BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 6 ta' Frar 2025

Rikors Numru 150/2024

Doris Caruana (KI 79744M) f'isimha proprju u a nom ta' Carmelo Cauchi;

Maria-Assunta sive Mary Frendo (KI 55950M);

Margaret Gatt (KI 312235M);

Joseph Bugeja (KI 721841M) debitament rappreżentat minn Stephen Bugeja (KI 510782M) permezz tal-prokura annessa u mmarkata bħala DOK A;

Philip Cauchi (KI 101533M) debitament rappreżentat minn Mary Louise Gauci (KI 316170M);
Wallace Cauchi (KI 272464M);
u Godwin Cauchi (KI 157062M) permezz tal-ordni ta' Kustodja annessa u mmarkata bħala DOK B;

Carmelo sive Charles Cauchi (Nru tal-Passaport Malti 1308961) debitament rappreżentat mir-rikorrenti Doris Caruana permezz tal-prokura annessa u mmarkata bħala DOK Ċ;

Florence Gruppetta (KI 225062M);

Richard Cauchi (KI 296483M)

Vs

Ġann Patist Micallef (KI 0670942M)
Margaret Micallef (KI 0510251M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Doris Caruana pro et noe et** fil-21 ta' Marzu, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

*1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bl-indirizz **92/3, Triq iż-Żewġ Mini, l-Isla**, liema fond huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-antekawżi tagħhom kif ġej:*

***-Doris Caruana** hija proprjetarja ta' nofs indiviż tal-fond u dan tramite l-wirt ta' zitha Maria Dolores magħrufa bħala Maria Cilia nee Cutajar (K.I. 656433M) (Testment fl-atti tan-nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi anness u mmarkat bħala DOK D);*

***-Philip Cauchi, Joseph Cauchi, Carmelo magħruf bħala Charles Cauchi, Margaret Gatt, Doris Caruana, Maria Assunta magħrufa bħala Mary Frendo, Joseph Bugeja, Florence Gruppetta,** u **Richard Cauchi** huma proprjetarji ta' nofs indiviż tal-istess fond, u dan tramite l-wirt ta' zijuhom Carmelo Cilia (Causa Mortis fl-atti tan-nutar Dottor Corazon Mizzi) annessa u mmarkata bħala DOK E);*

2. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati minn qabel is-sena 1995 versu l-kera miżera ta' mitejn u għaxar Euro (€210) fis-sena li jitħallsu kull sena bil-quddiem, taħt il-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm iktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009.

3. Illi hemm lok għal reviżjoni ta' kera a tenur tal-Artiklu 4A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021, u dan hekk kif ai termini tal-istess Att, sid il-kera huwa intitolat li jippreżenta rikors quddiem dana l-Onorabbli Bord, li permezz tiegħu jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

4. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejja, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandis.

5. Illi skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(4) tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn il-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrejja żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Ġann Patist u Margaret Micallef huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond surreferit, u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendata bl-Att XXIV tal-2021;*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Ġann Patist u Margaret Micallef, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (kriterji ta' test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodici Ċivili;*

3. *Jordna reviżjoni fil-kera u jiddikjara li l-kera tal-fond surreferit għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond surreferit, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fuq il-kirja jekk ikun il-każ;*

4. *Jordna u jikkundanna lill-intimati jibdew iħallsu tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021 b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;*

5. *Jordna, f'każ li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħhom mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord, u mhux aktar tard minn sentejn mid-data tas-sentenza odjerna.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-10 ta' April, 2024, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-kera tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita` tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita` tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma tistax tkun kundannata thallas xi kera u ma

ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk referenza issir ghas-sentenza Catherine Cauchi v Remigio Cassar et Rik 315/20 Qorti Kost deciza 12/07/2023 li tittratta il-kwistjoni jekk fond ghandux jigi valutat bil-"potenzjal" tieghu u it-tifsira ta' dan. .

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilini jissoddisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita` tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Ghal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq: https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

Ra r-risposta ta' **Ġann Patist Micallef u Margaret Micallef** ppreżentata fil-11 ta' April, 2024, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna.

2. Illi jiġi rilevat li l-esponenti ilhom jikru l-fond in kwistjoni minn qabel l-1995.

3. Illi l-esponenti jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri.

4. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi fir-rigward tat-talba għall-awment fil-kera u senjatament fejn jintalab li l-kirja tiġi riveduta għall-awment sa 2% tal-valur tal-fond de quo jiġi sottomess dan li ġej:

- *(i) Illi l-esponenti huma pensjonati ta 'l fuq minn sebgħin sena;*
- *(ii) Illi jiġi rilevat li fl-eventwalità li l-esponenti jikkwalifikaw għall-iskema tal-Awtorità tad-Djar, ir-rifużjoni tingħata wara li tkun tħallset il-kera mill-esponenti. Għalhekk jista' jkun il-każ li l-esponenti minkejja li jissodisfaw it-test tal-mezzi u jikkwalifikaw għall-iskema, jitpoġġew fl-impossibiltà li jħallsu l-kera dovuta. Għalhekk fl-umli fehema tal-esponenti l-awment għandu jkun inqas minn 2%.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fis-6 ta' Ġunju 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond numru 92/3, Triq iż-Żewġ Mini, l-Isla lill-intimati.

Illi l-Awtorita` tad-Djar u l-intimati fl-ewwel lok talbu li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi irid jissodisfa kemm il-kriterju tad-dħul u kif ukoll il-kriterju tal-kapital fil-limiti stabbiliti fl-istess Regolamenti.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimati jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom tnejn u tmenin sena (82) sena u tlieta u sebgħin (73) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-ħamsin elf ewro (€50,000).[1] Filwaqt li persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun

---

[1] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru matul is-sena li taħbat minnufih qabel is-sena li jiġi intavolat fih ir-rikors abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk id-dħul ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).
Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tissodisfa t-test tal-kapital jekk l-istess kapital ma jeċċedix is-sitt mitt elf ewro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[2] Filwaqt li persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk id-dħul ma jeċċedix l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000).

Illi skont Regolament 7 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, fil-kalkolu tal-kapital għandu jitqies il-valur ta' kull proprjeta` immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-inkwilin jekk ikollu l-pussess vakanti tal-istess proprjeta`, flus depożitati f'bank li jistgħu jinġibdu b'avviż ta' inqas minn tliet xhur, flus kontanti, depożiti għal perjodu ta' żmien, *bonds*, *stocks*, sigurtajiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

Illi l-intimati esebew ukoll ċertifikat mediku li jitfa' dawl fuq id-diżabilita` li għandu l-intimat **(Dok. C)** kif ukoll kopja tal-*Blue Badge* **(Dok. B).**[3] Skont Regolament 5 (8) u Regolament 6 (7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 f'każ li inkwilin jkollu diżabilita`, il-Bord għandu l-jedd li jiffissa livell ta' dħul u kapital ogħla minn dawk imsemmija iktar 'il fuq meta t-tip ta' diżabilità titqies bħala waħda ta' xorta serja. Illi l-Bord ma jarax li hemm lok li dan isir stante li kif se jingħad iktar 'il quddiem, l-intimati ma jaqbżux l-ammonti msemmija iktar 'il fuq.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimati jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

---

[2] Ai termini ta' Regolament 3 (b) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għall-kapital kif ikun fl-1 ta' Jannar, 2021, jew ħames (5) snin qabel ma jiġi intavolat rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, skont liema data tiġi l-ewwel.
[3] A fol. 44

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mitejn u għoxrin elf ewro (€220,000).

Illi l-leġislatur ħalla f'idejn dan il-Bord biex jawmenta l-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) pero` mingħajr ma ta l-ebda linji gwida kif għandu jsir dan l-awment. Għalhekk il-Bord irid iqis iċ-ċirkostanzi kollha ppreżentati quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun ġust. Illi filwaqt li min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimati li skont mill-informazzjoni pprovduta, għandhom mezzi limitati, min-naħa l-oħra hemm sidien li ma jistgħux jiddisponu kif iridu mill-proprjeta` tagħhom.

Illi dan il-Bord huwa konxju tal-għadd ta' sentenzi kostituzzjonali ppronunzjati favur is-sidien ta' fondi suġġetti għal kirja regolata bil-Kapitolu 69 qabel dan ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 u fejn ġie dikjarat li ġie leż id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta'. Għalhekk dan il-Bord huwa tal-fehma illi jrid joħloq bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid li jieħu frott mill-proprjeta` tiegħu u d-dritt tal-inkwilin li jkompli fit-tgawdija tal-fond fejn jgħix. Il-Bord jirrileva li huwa wkoll konsapevoli tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment għandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[4]

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti. Kif jirriżulta mid-dokument ippreżentat mar-risposta tal-Awtorita` tad-Djar, l-inkwilin jista' jiġi mgħejjun mill-imsemmija Awtorita` skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita`. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**[5], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[6] tenniet:

---

[4] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020, **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 u **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021.

[5] 1 ta' Diċembru 2021.

[6] L-Artikolu 12B kien ġie introdott bl-Att XXVII tal-2018 sabiex ikun hemm mekkaniżmu biex tiġi miżjuda l-kera taħt il-Kapitolu 158 u sabiex tingħata protezzjoni biss lil min jikkwalifika għat-test tal-mezzi.

"22. Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza ta' din il-Qorti, ***Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana et*** *tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar)"*[7]

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-opinjoni tal-Bord l-istess insenjament japplika wkoll għall-awment ta' kirjiet taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta peress li fejn jirrigwarda il-kriterji tat-test tal-mezzi u l-awment il-proċedura hija identika.

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilini u l-interessi tas-sidien, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in kwistjoni togħla bi 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' erbat elef u erba' mitt ewro (€4,400) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment għandu jiġi ordnat mid-data indikata mir-rikorrenti u huwa tal-fehma illi l-awment fil-kera għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza u dan anke in linea ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et.**[8]

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Ġann Patist Micallef u Margaret Micallef huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond numru

---

[7] *Fil-każ ta' pensjonanti u nies li jgħixu bil-benefiċċju soċjali jkopri l-awment sa massimu ta' €10,000 fis-sena, filwaqt li fil-każ ta' min jaħdem bi qligħ id-differenza bejn 25% tal-qligħ u l-kera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.*

[8] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.

92/3, Triq iż-Żewġ Mini, l-Isla u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendata bl-Att XXIV tal-2021;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi ġie mwettaq fil-mori ta' dawn il-proċeduri;
3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara li l-kera tal-fond numru 92/3, Triq iż-Żewġ Mini, l-Isla għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u erba' mitt ewro (€4,400) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;
4. Jilqa' parzjalment ir-raba' talba u jordna u jikkundanna lill-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-kera kif riveduta ai termini tal-Att XXIV tal-2021 u dana mid-data ta' din is-sentenza;
5. Jiċħad il-ħames talba stante illi ġie stabbilit li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
6. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur