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

Illum 20 ta' Frar 2025

Rikors Numru 582/2023

M&M Blocks Limited [C-90756]

Vs

Monica Piscopo [K.I. Nru 1026948M], u kif wkoll Patrick Piscopo [K.I. nru 0420078M] u Margareth Smith [K.I. Nru 0074948M] ghal kull interess li jista jkollhom.

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **M&M Blocks Limited (C-90756)** fis-27 ta' Novembru, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

*i. Illi r-rikorrenti hija propjetarja tal-fond konsistenti f'appartament ufficjalment numru tnejn (2), fi blokka ta' zewg appartament bin-numru 152 u bl-isem 'Arthur', fi Triq San Albert, Gzira, liema propjeta giet akkwistata mis-socjeta rikorrenti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Mangion tas-7 t'Ottubru tas-sena 2022 [**Dok A**];*

ii. Illi l-fond in kwistjoni huwa soggett ghall-kirja antika, ossia kirja li bdiet tiddekorri minn qabel l-1 ta' Gunju 1995, prezentament ghaf-favur l-intimata Monica Piscopo, li ilha tokkupa dan il-fond b'tali titolu lokatizzju protett ghal zmien twil u li skond ricerka fir-registu elettorali, irrizulta lir-rikorrenti li maghhom hemm jghixu u jirresjedu l-intimati, Patrick Piscopo u certu Margareth Smith;

*iii. Illi l-fond in kwistjoni ma huwiex fond dekontrollat [**Dok B**];*

iv. Illi t-titolu lokatizzju li tgawdi minnu l-intimata Monica Piscopo fuq il-fond tas-socjeta rikorrenti kien u ghadu mizmum u protett taht id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta, senjatament l-Artikolu 3, flimkien mad-dispozizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

*v. Illi l-kera li l-intimata Piscopo prezentament obligata thallas hija ta' mitejn u wiehed u ghoxrin ewro u tletin centezmu tal-ewro (€221.30) fis-sena, kif tixhed cedola ta' depozitu nru 3044/2023 [anness **Dok C**];*

vi. Illi l-kera kif prezentament dovuta mill-intimata inkwilina lis-sidt rikorrenti hija kera rizorja u bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizzju liberu u frank li l-propjeta kapaci ggib fis-suq hieles, u dan bi pregudizzju serju ghar-rikorrenti;

vii. Illi r-rikorrenti ma ghandhom ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimata;

viii. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimata Monica Piscopo hija l-inkwilin rikonoxxuta tad-dar ta' abitazzjoni abbazi tal-istess tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021;

ix. Illi ghalhekk r-rikorrenti qeghda tipprevalixxi ruhha mid-dritt moghti lilha sabiex tressaq rikors ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta;

x. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-ligijiet ta' Malta, wara it-talba tas-sid ai termini tal-Artikolu 4A tal-istess Kapitolu, fl-istadji inizjali ta dawn l-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazzat fuq it-test tal-mezzi stabilit fir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022, liema test tal-mezzi ghandu jsir konguntivament;

xi. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jaghti lill-intimat zmien sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata, filwaqt li jekk tali kriterji jigu sodisfatti, r-rikorrenti ghandha dritt li tircievu kera sa 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond in kwistjoni.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati l'ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord joghgobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. Jordna li jsir id-debitu test tal-mezzi tal-intimata Monica Piscopo, u dan bl-applikazzjoni tad-disposizjonijiet tal-artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jaghti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u cioe, illi jekk ma jigux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-izgumbrament tal-intimata Monica Piscopo, u konsegwentament jordna wkoll l-izgumbrament tal-

intimati Patrick Piscopo u Margareth Smith, mill-fond konsistenti f'appartament ufficjalment numru tnejn (2), fi blokka ta' zewg appartament bin-numru 152 u bl-isem 'Arthur', fi Triq San Albert, Gzira, fi zmien perentorju stabilit minn dan l-istess Bord skont il-ligi, u jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u jordna lill-intimat/i jhallas il-kumpens hekk likwidat.

3. Jiddikjara u Jiddecidi, illi f'kaz li jigu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, filwaqt li jistabilixxi kondizzjonijiet godda rigward ghall-hlas tal-kera, jiddikjara illi l-kera ghandha tigi riveduta u awmentata ghall-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond konsistenti f'appartament ufficjalment numru tnejn (2), fi blokka ta' zewg appartament bin-numru 152 u bl-isem 'Arthur', fi Triq San Albert, Gzira, b'effett immedjat, u jordna sabiex l-istess kera tithallas lir-rikorrenti mill-intimat hekk kif awmentata, dikjarat u deciz;

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fid- 29 ta' Frar, 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.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta tal-**intimata Monica Piscopo** ppreżentata fit-18 ta' Marzu, 2024, li permezz tagħha eċċepiet s-segwenti:

1. Illi hija tikkonferma li tirresjedi fil-fond 152 / 2 'Arthur" Triq San Albert Gzira u li ilha tghix hemm ghal dawn l-ahhar 56 sena u prezentement thallas kera fl-ammont ta' €221.30 fis-sena;

2. Illi hija tisottometti li z-zewg intimati l-ohra, binha Patrick Piscopo u Margaret Smith m'ghandhom l-ebda interress f'din il-kawza peress li Patrick Piscopo m'ghadux jghix maghha u jghix barra minn Malta u l-ex habiba tieghu Margaret Smith ghexet go dan il-fond ghal ftit zmien, telqet minn Malta u illum ma tafx fejn tirresjed;

3. Illi hija zgur li tissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi kif ibbazati fuq id-dhul taghha u l-kapital taghha fil-perjodu relattiv;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta tal-esponent, il-benefikati illi huwa ghamel fil-fond, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u ghandha titqies gradwalment. Dan qieghed jinghad l-aktar ghaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimat hija tali illi lanqas tippermettilu jhallas l-massimu tal-persentagg mil-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu.

5. Illi hija tistqarr li fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni taghha hija wahda ta' bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont tal-kera li jogghbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern, inkella l-Awtorita tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha;

Ra n-Nota spjegattiva tal-intimata Monica Piscopo ippreżentata mill-abbli difensur Dr. Fransina Abela fl-udjenza tat-22 ta' Ottubru 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;[1]

Ra x-xhieda kif traskritta tal-intimata Monica Piscopo mogħtija nhar l-22 ta' Ottubru 2024 fejn bil-ġurament tagħha kkonfermat id-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi;[2]

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

---

[1] A fol. 61

[2] A fol. 62-64

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 tikri l-fond numru 152, "Arthur", Flat 2, Triq San Albert, Il-Gżira lill-intimata Monica Piscopo.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita' tad-Djar talbet li r-rikorrenti ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond odjern li hija waħedha is-sid tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti flimkien mar-rikors promutur.

Illi permezz tat-tieni eċċezzjoni, l-intimata Monica Piscopo eċċepiet illi ż-żewġ l-intimati l-oħra, binha Patrick Piscopo u Margaret Smith m'għandhom l-ebda interess f'din il-kawża peress li binha ma għadux jgħix magħha u jgħix barra minn Malta filwaqt illi l-ex ħabiba tiegħu Margaret Smith għexet fil-fond odjern għal ftit żmien, telqet minn Malta u illum il-ġurnata ma tafx fejn qiegħda tirrisjedi. Dan ġie konfremat bil-ġurament fis-sedut tat-22 ta' Ottubru 2024.

Illi fid-dawl ta' din ix-xhieda, il-Bord jikkondividi t-tieni eċċezzjoni tal-intimata stante li jirriżulta li l-inkwilina hija biss Monica Piscopo u għalhekk se jkun qed jillibera lil Patrick Piscopo u Margareth Smith mill-osservanza tal-ġudizzju.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimata Monica Piscopo pproduċiet prova tad-dħul u tal-assi tagħha u ddikjarat bil-ġurament li m'għandha l-ebda proprjeta` mmobbli jew assi oħra.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi jrid 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-intimata jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha ħamsa u sebgħin (75) sena.

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).[3]

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.[4]

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.

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

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mija u ħamsin elf ewro (€150,000).

---

[3] 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.

[4] 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.

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 intimata li skont mill-informazzjoni pprovduta, għandha mezzi finanzjari mhux negliġibbli, min-naħa l-oħra hemm sid li ma tistax tiddisponi kif trid mill-proprjeta` tagħha.

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.[5]

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**[6], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[7] tenniet:

"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-

---

[5] 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.
[6] 1 ta' Diċembru 2021.
[7] 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.

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)"*[8]

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet 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 l-Bord ha konjizzjoni tal-fatt illi fir-raba' eċċezzjoni l-intimata eċċepiet illi kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jistabbilixxi kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa għandu jqis fost l-oħrajn il-benefikati illi hija għamlet fil-fond. Madankollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, jekk saru, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kienet l-istess intimata li proprju bbenefikat u gawdiet mill-istess.

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilina u l-interessi tas-sid, 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' tlett elef ewro (€3,000) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimata u għaldaqstant jillibera lil Margareth Smith u Patrick Piscopo mill-osservanza tal-ġudizzju;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi ġie mwettaq fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

---

[8] 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.

3. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi;
4. Jilqa' t-tielet talba, u filwaqt li jiddikjara li l-intimata Monica Piscopo tissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera tal-fond 152, "Arthur", Flat 2, Triq San Albert, Il-Gżira qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef ewro (€3,000) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza u jordna lill-intimata Monica Pisscopo tħallas din il-kera kif riveduta lir-rikorrenti;
5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimata 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