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

Illum 4 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 407/2023

Daniel Montebello
detentur tal-karta ta' l-identita' numru 356974 (M)

Vs

Pauline Galea
detentrici tal-karta ta' l-identita' numru 0603045 (M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Daniel Montebello** fis-26 ta' Lulju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

I. *ILLI r-rikorrent huwa proprjetarju tal-fond ossija 46, Mario Flats, Flat 2, Triq Windsor, Paola, illi huwa xtara u akkwista, flimkien ma' proprjetajiet ohrajn, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Alicia Agius tal-10 ta' Lulju 2020 (**DOK: A**);*

II. *ILLI l-intimata tokkupa l-fond hawn fuq imsemmi bis-sahha ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995, ossija bis-sahha tad-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u dan versu kera ta' sitta u erbghin Ewro (€46.00) pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem;*

III. *ILLI nhar it-28 ta' Mejju 2021, dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021, li permezz tieghu gew emendati d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u dahal fis-sehh l-Artikolu 4A li jiddisponi, fost ohrajn:*

[…]

(2) Sid il-kera għandu jkun intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

[…]

(ċ) fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, 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 jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. 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:

Iżda meta s-sid ikollu s-suspett li l-kerrej seta' ttrasferixxa l-proprjetà tiegħu, kemm mobbli jew immobbli, bi skop li jostor dawn l-assi, hu għandu l-jedd li jitlob li t-test tal-mezzi fuq il-kapital għandu jmur lura għall-1 ta' Jannar, 2021 jew skont is-subregolament (5) tar-regolament 4 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), skont liema data tiġi l-ewwel, u meta l-kerrej jinstab li jkun iddispona minn dawn l-assi b'intenzjoni qarrieqa, il-Bord għandu xorta waħda jeħodhom inkonsiderazzjoni fit-test tal-mezzi tiegħu.

[…]

(4) Fejn il-kerrej ma jissodisfax 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-kerrej 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

I. *ILLI r-rikorrent jixtieq illi tipprevalixxi ruhhu mid-disposizzjonijiet imsemmija;*

II. *ILLI ghalhekk kellu jsir dan ir-rikors;*

GHALDAQSTANT, tghid l-intimata ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri necessarja u opportuna:

I. *JIDDIKJARA li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond ossija 46, Mario Flats, Flat 2, Triq Windsor, Paola, ghall-finijiet u l-effetti kollha tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

II. *JORDNA li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skond it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi);*

III. *JORDNA li t-test tal-mezzi fuq l-assi, mobbli u mmobbli, tal-intimata ghandu jmur lura ghal hames (5) snin li jahbat minnufih qabel il-perjodu rilevanti, ossija hames (5) snin qabel ma gie intavolat ir-rikors odjern;*

IV. *JORDNA, f'kaz li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi hawn fuq indikat, li l-istess intimata tigi permessa zmien ta' sentejn sabiex il-fond ossija 46, Mario Flats, Flat 2, Triq Windsor, Paola, proprjeta' tar-rikorrent, jigi minnha vakat, u jillikwida l-kumpes gust li ghandu jkun dovut lir-rikorrent mill-intimata ghall-okkupazzjoni tal-istess fond ghal matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn;*

V. *JIDDIKJARA, f'kaz illi l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi hawn fuq indikat, li l-kera ghandha tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond ossija 46, Mario Flats, Flat 2, Triq Windsor, Paola, proprjeta' tar-rikorrent, u jistabbilixxi kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-26 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku 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 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.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa 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*](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-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

Ra r-risposta ta` **Pauline Galea** ppreżentata fit-23 ta' Jannar, 2024, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. In linea preliminari, t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin.

2. Fit-tieni lok, l-esponenti m'għandha l-ebda proprjetà oħra fejn tista' tirrisjedi għajr għall-fond in kwistjoni.

3. Fit-tielet lok, l-intimata dejjem onorat il-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjetà imsemmija ingħatat lilha b'titolu ta' kera, u l-ammont ta' kera pagabbli mill-intimata dejjem ġie aċċettat.

4. Fir-raba' lok, l-esponenti għandha mezzi limitatissimi, u dan kif ser jirriżulta fil-mori ta' din il-kawża, u konsegwentement m'hijiex ser tkun f'pożizzjoni finanzjarja li tlaħħaq ma' kwalunkwe awment tal-kera residenzjali u/jew takkwista proprjetà residenzjali oħra.

5. Fil-ħames lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimata hija tabilħaqq l-inkwilina tal-fond de quo u tikkwalifika bħala "kerrej[ja]" ta' dar ta' abitazzjoni a bażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, kif emendata bl-Att XXIV tal-2021, u dan għaliex l-intimata tissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a)(i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimata hija tabilħaqq rikonoxxuta bħala kerrejja a bażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċioe` permezz tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

6. Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti tirrileva li ż-żieda ta' tnejn fil-mija (2%) mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas.

7. Jekk kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jilqa' l-ħames talba għall-awment fil-kera, sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) – dan għandu qabel xejn jikkunsidra (a) il-mezzi limitati tal-esponenti u (b) l-età tagħha. Għalhekk, jekk kemm-il darba jiġri dan l-awment, għandu jiżdied gradwalment.

8. Kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-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 dan stante illi hija pensjonanta u ma għandha l-ebda' proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-Liġi. Għaldaqsant, l-intimata hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjità tagħha;

9. Bla preġudizzju għas-suespost, l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilina u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimata. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimata.

10. In vista tas-suespost, ċertament m'għandux ikun hemm ordni ta' żgumbrament.

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fit-8 ta' Frar 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-rikorrent jikri l-fond numru 46, Mario Flats, Flat 2, Triq Windsor, Paola lill-intimata.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrent jipprova t-titolu tiegħu u li huwa waħdu is-sid tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokument esebit mar-rikors promutur.

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 tmienja u sebgħin (78) 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).[1]

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]

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.

---

[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.

[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.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mija u sebgħin elf ewro (€170,000).

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 intimata li skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandix xi mezzi sostanzjali, min-naħa l-oħra hemm sid li ma jistax jiddisponi kif irid mill-proprjeta` tiegħu.

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.[3]

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**[4], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[5] tenniet:

---

[3] 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.
[4] 1 ta' Diċembru 2021.
[5] 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)"*[6]

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 fid-disa' eċċezzjoni l-intimata eċċepiet illi saru diversi benefikati minn naħa tagħha u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimata. 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 u erba' mitt ewro (€3,400) fis-sena.

Decide

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

---

[6] 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.

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond 46, Mario Flats, Flat 2, Triq Windsor, Paola, għall-finijiet u l-effetti kollha tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni u tat-tielet talba stante li t-test tal-mezzi ġie mwettaq fil-mori ta' dawn il-proċeduri;
3. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
4. Jilqa' l-ħames talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera tal-fond 46, Mario Flats, Flat 2, Triq Windsor, Paola għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tlett elef u erba' mitt ewro (€3,400) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;
5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet 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