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

Illum 6 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 263/2024

Peter Galea Naudi,
detentur tal-karta ta' l-identita' numru 435873 (M) u
Julian Galea Naudi,
detentur tal-karta ta' l-identita' numru 426676 (M)

Vs

Arthur Charles Tyrer,
detentur tal-karta ta' l-identita' numru 0445181(M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fil-5 ta' Ġunju, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

I. *ILLI r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond ossija 41, Flat 1, Triq il-Mina l-Kbira, l-Birgu, li huma akkwistaw, flimkien ma' proprjetajiet ohrajn, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin tal-21 t'Ottubru 2009 (**DOK: A**);*

II. *ILLI l-intimat jikri, minghand ir-rikorrenti, 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' mitejn u tmien Ewro (€208.00) fis-sena, pagabbli kull sena 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-rikorrenti jixtieqU illi tipprevalixxu ruhhom mid-disposizzjonijiet imsemmija;*

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

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

I. *JIDDIKJARA li l-intimat huma l-uniku inkwilin tal-fond ossija 41, Flat 1, Triq il-Mina l-Kbira, l-Birgu, ghall-finijiet u l-effetti kollha tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini;*

II. *JORDNA li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat 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-intimat 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-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi hawn fuq indikat, li l-istess intimat jigi permess zmien ta' sentejn sabiex il-fond ossija 41, Flat 1, Triq il-Mina l-Kbira, l-Birgu, proprjeta' tar-rikorrenti, jigi minnu vakat, u jillikwida l-kumpens gust li ghandu jkun dovut lir-rikorrenti mill-intimat ghall-okkupazzjoni tal-istess fond ghal matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn;*

V. *JIDDIKJARA, f'kaz illi l-intimat jissodisfa 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 41, Flat 1, Triq il-Mina l-Kbira, l-Birgu, proprjeta' tar-rikorrenti, u jistabbilixxi kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fil-5 ta' Lulju, 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-**intimat** ippreżentata fit-22 ta' Lulju, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi kif se jirriżulta ampjament mill-provi li se jinġiebu fil-kors tal-proċeduri odjerni, l-esponenti qua inkwilin jissodisfa ampjament il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test

tal-mezzi kif stabbiliti fil-liġi, u għalhekk m'għandux jiġi kostrett jivvaka l-fond fejn jirrisjedi mertu tal-proċeduri odjerni, ossija l-fond in kwistjoni;

2. Illi kif se jirriżulta wkoll mill-istess provi, l-esponenti m'għandux proprjetà alternattiva fejn jista' jirrisjedi, għajr il-fond in kwistjoni;

3. Illi a kull buon fini, l-esponenti jirrileva illi l-kera dovuta dejjem tħallset fil-pront;

4. Illi inoltre, l-esponenti lanqas ma għandu l-mezzi jew il-potenzjali li jakkwista tali mezzi, tenut kont l-età tiegħu (64 sena), sabiex jakkwista proprjetà residenzjali, u għalhekk jiddependi għalkollox fuq il-kirja odjerna sabiex ikollu saqaf fuq rasu;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ, f'każ illi dan il-Bord jiddeċiedi li għandu jkun hemm reviżjoni tal-kera kif mitlub mir-rikorrenti ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tali reviżjoni għandha tqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħrajn, fosthom l-introjtu tal-esponenti, l-età tiegħu, u d-diversi benefikati illi saru matul is-snin illi għex f'dan il-fond;

6. Illi inoltre, dan l-Onorabbli Bord għandu jiżgura li kwalunkwe reviżjoni tal-kera li huwa jgħoġbu jistabilixxi għandha tkun waħda gradwali, u għandha tkun fil-minimu;

7. Illi l-esponenti umilment iħoss li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti jivvaka l-fond in kwistjoni, u dan għaliex tkun miżura estrema ħafna li tħallih mingħajr residenza fi stadju delikat f'ħajtu;

8. Illi fi kwalunkwe każ, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan l-Onorabbli Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandu jivvaka l-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi ffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorità tad-Djar illi qed tintervjeni f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva;

9. Illi l-esponenti jistqarr illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tiegħu hi waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan il-Bord, huwa l-Gvern ossija l-Awtorità tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ppreżentata fis-seduta tal-24 ta' Settembru 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

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

Ra x-xhieda kif traskritta tal-intimat Arthur Charles Tyrer mogħtija nhar l-24 ta' Settembru 2024;[1]

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 41, Flat 1, Triq il-Mina l-Kbira, l-Birgu lill-intimat.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur. Inoltre, fis-seduta tat-24 ta' Settembru 2024, id-difensur tal-intimat iddikjarat illi daparti tal-intimat ma kienx hemm kontestazzjoni tat-titolu tar-rikorrenti fir-rigward tal-fond odjern.[2] Hija ddikjarat ukoll illi l-intimat jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni.[3]

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-intimat jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu erbgħa u sittin (64) sena.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sena u ħamsa u sittin (65) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€44,500).[4]

---

[1] A fol. 27-28

[2] A fol. 25

[3] ibid.

[4] 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-

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimat, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€213,000) għall-perjodu rilevanti.[5]

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-intimat jaqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfa 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 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 intimat li skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandux xi mezzi sostanzjali, 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-

---

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.

[5] 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.

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.[6]

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**[7], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[8] 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-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)"*[9]

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 fil-ħames eċċezzjoni l-intimat eċċepixxa illi f'każ illi dan il-Bord jiddeċiedi li għandu jkun hemm reviżjoni tal-kera kif mitlub mir-rikorrenti ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tali reviżjoni għandha tqis il-fatturi kollha fil-liġi, fosthom id-diversi benefikati illi saru matul is-snin illi għex f'dan il-fond. Dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, jekk saru, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kien l-istess intimat li proprju bbenefika u gawda mill-istess.

---

[6] 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.
[7] 1 ta' Diċembru 2021.
[8] 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.
[9] *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.*

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilin 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' tlett elef u erba' mitt ewro (€3,400) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat huwa l-uniku inkwilin tal-fond 41, Flat 1, Triq il-Mina l-Kbira, l-Birgu, għall-finijiet u l-effetti kollha tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini;
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-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
4. Jilqa' l-ħames talba u jiddikjara u jiddeciedi illi l-kera tal-fond 41, Flat 1, Triq il-Mina l-Kbira, l-Birgu 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-intimat 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