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

Illum 6 ta' Frar 2025

Rikors Numru 120/2024

Maria Dolores sive Doris Gatt [K.I. 0203241(M)]

Vs

Carmel Boxall [K.I. 0471956(M)] u Uliana Boxall [K.I. 0434161(M)]

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Maria Dolores sive Doris Gatt** fid-29 ta' Frar, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-Esponenti hija l-proprjetarja tal-**flat numru tnejn (2)**, formanti parti mill-**blokk numru disgħa u għoxrin (29)**, fi **Triq Wenzu Dyer, il-Birgu**.*

2. *Illi oriġinarjament din il-proprjeta' ġiet mibnija minn Benigno Gatt, fid-durata taż-żwieġ tiegħu ma' Carmela Gatt, minflok id-dar mwaqqa li l-istess Benigno Gatt kien xtara bin-numri dak iż-żmien dsatax (19) u għoxrin (20) in forza ta' kuntratt ta' bejgħ ippublikat min-Nutar Oscar Azzopardi datat l-erbgħa ta' Lulju tas-sena elf disa' mija u ħamsin (04/07/1950), kopja tal-kuntratt hawn annessa u mmarrkata **Dok. A.***

3. *Illi Benigno Gatt miet fil-wieħed u għoxrin ta' Novembru tas-sena elf u disa' mija u sebgħa u sittin (21/11/1967) u permezz tal-aħħar testment tiegħu, unica charta magħmul flimkien ma' martu Carmela Gatt, datat sitta ta' April tas-sena elf u disa' mija u sittin (06/04/1960) fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro, huwa ħalla l-użufrutt ġenerali lil martu Carmela Gatt u isostitwixxa bħala eredi universali lil uliedu kollha u ċioe Salvatore, Giuseppe, Antonio, Esther, Concetta, Rosette, Maria u Doris, aħwa Gatt, ilkoll fi kwoti ugwali u bis-sostituzzjoni ta' uliedhom.*

4. *Illi l-imsemmija Carmela Gatt mietet fit-tnejn ta' Jannar tas-sena elf u disa' mija u tmienja u disgħin (02/01/1998) u permezz tal-aħħar testment tagħha datat tmintax ta' Marzu tas-sena elf u disa' mija u erbgħa u disgħin (18/03/1994), fl-atti tan-Nutar Joe Cilia, hija kkonfermat it-testment magħmul minnha flimkien ma żewġha Benigno Gatt fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro datat sitta ta' April tas-sena elf u disa' mija u sittin (06/04/1960), u fl-istess waqt ħassret u irrevokat bħalikieku qatt ma sar kwalunkwe testment ieħor li hija setgħet għamlet waħedha wara l-mewt ta' żewġha. Is-suċċessjoni tal-imsemmija Carmela Gatt ġiet debitament denunzjata permezz ta' dikjarazzjoni Causa Mortis datata sitta u għoxrin ta' Ġunju tas-sena elf u disa' mija u tmienja u disgħin (26/06/1998), fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar, kopja hawn annessa u mmarkata* ***Dok. B.***

5. *Illi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Joe Cilia datat sebgħa u għoxrin ta' Settembru tas-sena elfejn u ħamsa (27/09/2005), kopja tal-kuntratt hawn annessa u mmarkata* ***Dok. C****, Giuseppe sive Joseph Gatt, żewġ l-Esponenti, fost proprjetajiet oħrajn kien akkwista l-proprjeta' imsemmija hawn fuq u ċioe* ***il-flat numru tnejn (2)****, formanti parti mill-* ***blokk numru disgħa u għoxrin (29)****, fi* ***Triq Wenzu Dyer, il-Birgu****.*

6. *Illi l-imsemmi Giuseppe sive Joseph Gatt miet fis-sitta ta' Diċembru tas-sena elfejn u tlettax (06/12/2013) u permezz tal-aħħar testment tiegħu, unica charta magħmul flimkien ma' martu l-esponenti, datat l-erbgħa ta' Lulju tas-sena elfejn u sitta (04/07/2006) fl-atti tan-Nutar Sandra Bugeja, huwa innomina bħala eredi universali lil martu Maria Dolores sive Doris Gatt.*

7. *Illi preżentament il-flat numru tnejn (2), blokk numru disgħa u għoxrin (29), fi Triq Wenzu Dyer, il-Birgu jinkera lill-Intimati Carmel u Uliana konjugi Boxall versu l-kera ta' mitejn u erbgħin Ewro (€240) fis-sena.*

8. *Illi l-Esponenti jidhrilha illi l-kera eżistenti ta' mitejn u erbgħin Ewro (€240) fis-sena hija baxxa wisq u liema kera ma tirriflettix il-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuħ. Għalhekk, l-Esponenti tissottometti illi l-imsemmija kirja mhiex ħlas ta' kumpens xieraq u għaldaqstant hija leviża tad-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-drittijiet fundamentali.*

9. *Illi għalhekk l-Esponenti jidhrilha illi hija għandha dritt li teżiġi li l-kera tal-fond tkun waħda ekwivalenti għal tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond hawn fuq imsemmi fuq is-suq miftuħ.*

***Għaldaqstant**, l-Esponenti umilment titlob bir-rispett lil dan il-Bord jogħġbu:*

(i) ***jistima l-valur** tal-flat numru tnejn (2), blokk numru disgħa u għoxrin (29), fi Triq Wenzu Dyer, il-Birgu, **liberu u frank fuq is-suq miftuħ skont il-liġi**; u*

(ii) ***jvarja** l-kondizzjonijiet tal-kera billi jawmenta l-kera il-flat numru tnejn (2), blokk numru disgħa u għoxrin (29), fi Triq Wenzu Dyer, il-Birgu **għal tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuħ**, liema kera tiġi riveduta perjodikament kull sena skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja jew somma oħra verjuri kif jidhirlu dan il-Bord taħt dawk il-provvedimenti xierqa u opportuni.*

Ra r-risposta tal-**intimati** ppreżentata fl-1 ta' April, 2024, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, l-attriċi jeħtiġilha tipprova t-titolu tagħha u li hija s-sid uniku tal-fond;

2. Illi l-intimati ma għandhomx proprjetà alternattiva fejn huma jistgħu jirrisjedu għajr il-fond in kwistjoni minnhom mikri;

3. Illi huma lanqas ma għandhom il-mezzi biex jakkwistaw propjetà residenzjali oħra u għaldaqstant huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċawx barra fit-triq;

4. Illi l-intimati huma t-tnejn pensjonanti u/jew jibbenefikaw mill-pensjoni tal-invalidità u għalhekk l-esponenti ċertament jissodisfaw l-kriterji kollha tad-dħul u tal-kapital tal-istess test tal-mezzi u għandhom jiġu awtorizzati jibqgħu jirrisjedu fil-fond hawn fuq imsemmi b'titolu validu ta' kera;

5. Illi l-esponenti dejjem ħallsu l-kera dovuta, żammew il-proprjetà in kwistjoni fi stat ta' manutenzjoni tajba u dejjem aġixxew b'konformità assoluta lejn l-obbligi u r-responsabbilitajiet tagħhom bħala kerrejja u dan kif jista' jiġi ppruvat fil-mori;

6. Illi f'każ li jiġi stabbilit awment fil-kera, dan il-Bord għandu jqis il-fatturi kollha, fosthom l-età tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond u l-istat finanzjarju tal-intimati versus dak tar-rikorrenti sabiex b'hekk kwalunkwe kera tkun fl-inqas ammonti permessi bil-liġi u liema awment għandu jitqies gradwalment;

7. Illi l-esponenti jirrilevaw illi l-kera diġà ġiet rdupjata madwar sentjen ilu meta ġiet promulgata l-liġi relattiva;

8. Illi mingħajr preġudizzju, il-liġi relattiva ġiet introduċuta bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. B'hekk, l-Ordinanza tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u fl-umli opinjoni tal-intimati ma jeżistix il-kriterji neċessarja sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-liġi;

9. llli l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha, għandha twieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan il-Bord, inkluż permezz tal-iskema tas-sussidji tal-kera;

10. Illi għaldaqstant, it-talba kif kontenuta fir-rikors promotur tar-rikorrenti sabiex tiġi varjata l-kera għal-massimu ta' tnejn (2) fil mija għandha tiġi miċħuda u l-massimu stipulat fil-liġi ċertament ma għandux jiġi akkordat.

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 n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fil-25 ta' April 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 tikri l-fond numru tnejn (2), formanti parti mill-blokk numru disgħa u għoxrin (29), fi Triq Wenzu Dyer, il-Birgu lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar u l-intimati talbu li r-rikorrenti tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti permezz ta' Nota ippreżentata fis-6 ta' Frar 2025.

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 tmienja u sittin (68) sena u tlieta u sittin (63) sena rispettivament.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul,</u> persuna li li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).[1] Filwaqt li 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 relevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt euro (€44,500).

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sena sa ħamsa u sebgħin (75) sena, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000) għall-perjodu rilevanti.[2] Filwaqt li persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sena u ħamsa u sittin (65) tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk id-dħul ma jeċċedix l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€213,000) għall-perjodu rilevanti.

Illi skont Regolament 7, 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, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

---

[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 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.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mitejn u għaxart elf ewro (€210,000).

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 min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimati li għalkemm għandhom mezzi sostanzjali huma xorta jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u kapital tat-test tal-mezzi. 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.[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-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.

Fir-risposta tagħhom l-intimati eċċepew illi il-Bord għandu iqis (fost diversi fatturi oħra) il-benefikati illi huma għamlu fil-fond. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni u dana għaliex kienu l-istess intimati li proprju bbenefikaw u gawdew 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-inkwilini 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' erbat elef u mitejn ewro (€4,200) fis-sena.

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-ewwel talba stante li ġew assenjati żewġ Membri Tekniċi fil-mori tal-proċeduri liema Membri Tekniċi tal-Bord wettqu l-inkarigu tagħhom;
2. Jilqa' t-tieni talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera tal-fond numru tnejn (2), formanti parti mill-blokk numru disgħa u għoxrin (29), fi Triq Wenzu Dyer, il-Birgu għandha tiġi riveduta u awmentata għall-ammont

[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.*

ta' erbat elef u mitejn ewro (€4,200) fis-sena u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera għandha tkun pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilita;

3. 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