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

Illum 11 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 215/2024

GIOVANNA SIVE JANE VELLA [K.I. NRU 576060M], ANTHONY BARBARA [K.I. NRU 34846M], MARIA GRAZIA BARBARA [K.I. NRU 720852M], AGNES BARBARA [K.I. NRU 184250M]

Vs

CARMEN BARBARA [K.I. NRU 0803852(M)]

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Giovanna sive Jane Vella et** fl-10 ta' Mejju, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti huwa ko-proprjetarji tal-fond bin-numru sitta (6), Wesgha ta' Bir id-Debeb, Ghaxaq, precedentament maghruf bhala Zetjun u dan fis-sehem indiviz ta' erbgha minn sitta (4/6), u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori tar-rikors.

2. Illi r-ragel ta' l-intimata u cioe Francis Barbara kien jipposjedi s-sehem indiviz ta' wiehed minn sitta (1/6).

3. Illi l-fond in kwistjoni kien inghata b'titolu ta' kera lil hu r-rikorrenti Francis Barbara detentur tal-karta ta' l-identita bin-numru 0095947M snin kbar ilu u wara l-mewt teighu, baqghet tgawdi l-protezzjoni tal-kirja martu l-intimata Carmen Barbara.

4. Illi l-imsemmi fond gie mikri lill-Francis Barbara ferm qabel is-sena 1995 u versu kera ta' Lm24 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, liema kera gholiet ghal Eur185 fis-sena 2010 u baqghet toghla kull tlett snin.

5. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossija l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimata hija l-inkwilina rikonoxxuta tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.

6. Illi ai termini ta' l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti 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, 2022.

7. Illi ai termini ta' l-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj 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 zmien sentejn biex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

Ghaldaqstant, tghid l-intimata prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportun, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dana l-Onorabbli Bord m'ghandux:

i. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Carmen Barbara [K.I. Nru 803852(M)] hija l-inkwilini tal-fond bin-numru ufficcjali sitta (6), Wesgha ta' Bir id-Deheb, Ghaxaq, gja maghrufa bhala Zejtun u tikkwalifika bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija ntitolata tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

ii. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023, u fuq il-Kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2023.

iii. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u

frank tas-suq miftuh tal-fond ossija sitta (6), Wesgha ta' Bir id-Deheb, Ghaxaq, gja maghrufa bhala Zejtun u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

iv. Jordna, f'kaz illi l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul tal-Kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju, 2021

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-22 ta' Mejju, 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 ta' **Carmen Barbara** ppreżentata fl-10 ta' Ġunju, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi preliminarjament, l-azzjoni tar-rikorrenti hija insostenibbli billi ma saritx mill-ko-proprjetarji kollha tal-fond w ghalhekk minn sid il-kera, kif titlob il-ligi;

2. Illi fi kwalsiai kaz, huwa possibilment li l-intimata hija sid ukoll tal-fond mertu ta din il-kawza u dan billi li ghadhom irridu jsehhu r-ricerki testamentajri tad-defunt zewgha li miet ftit gimgha qabel ma giet intavolata din il-kawza, liema huwa rikonoxxut mill-atturi stess bhala sid ta' wiehed minn sitta (1/6) tal-fond in kwistjoni – u jekk dan huwa l-kaz, l-esponenti mhijiex tghati l-kunsens taghha, la ghal din il-kawza u wisq anqas ghat-talba tal-izgumbrament taghha stess;

3. Illi f'kull kaz l-atturi ghandhom iressqu l-prova cara tat-titolu taghhom;

4. Illi dejjem minghajr pregudizzju, l-esponenti ghandha titqies bhala li tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u kwindi t-talba ghall-izgombrament ghandha tigi michuda;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joghgbu jirrevedi l-kera ai termini tal-Artikolu 4A et seq tal-Kap 69, kif emendat bl-Att XXIV tas-sena 2021, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-età tal-esponenti, il-benefikati li saru fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versu dak tal-intimata fost fatturi ohra.

6. Illi fi kwalsiasi kaz, il-pozizzjoni tal-esponenti hija wahda minghajr htija w ghalhekk lanqas m'ghandha tbghati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri;

7. Salv eccezzjonjonijiet ulterjuri permessi fil-ligi;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata Carmen Barbara ppreżentata a fol. 12-13 tal-proċess li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapporti 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 l-intimata Carmen Barbara tiddetjeni l-fond numru 6, Wesgħa ta' Bir id-Deheb, Ħal Għaxaq, già magħrufa bħala Żejtun b'titolu ta' kera.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi l-intimata ddikjarat li il-fond in kwistjoni ma jappartjenix biss lir-rikorrenti iżda wkoll lilha u/jew lil uliedh, u dana wara li ġie nieqes ir-raġel tagħha. Għalhekk ir-rikorrenti huma biss uħud mis-sidien tal-fond in kwistjoni u t-titolu tagħhom ġie ppruvat permezz tad-dokumenti esebiti u mmarkat bħala **Dok A-DokH2**[1] li ġew preżentati permezz ta' Nota waqt l-udjenza tal-31 ta' Ottubru 2024.[2] Illi l-Bord jirrileva illi azzjoni bħal dik odjerna tista' ssir ukoll minn uħud biss mill-proprjetarji. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Mark Fenech et vs l-Avukat tal-Istat et:**[3]

*Permezz tat-**tieni eċċezzjoni** tagħhom l-**intimati Cilia** eċċepew li l-ġudizzju mhux integru peress li mhux is-sidien kollha tal-fond kienu parti f'dawn il-proċeduri. Il-mertu ta' din l-eċċezzjoni jinsab illum eżawrit peress li b'digriet ta' din il-Qorti tal-1 ta' Frar, 2021 "Stephen sive Steve Fenech" ġie miżjud mar-rikorrenti sabiex b'hekk is-sidien kollha ġew parti f'din il-kawża. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tqis li f'azzjoni bħal dik odjerna mhux meħtieġ li jkunu parti s-sidien kollha tal-fond mikri. Jekk mhux il-ko proprjetarji kollha jqisu li għandhom jadixxu l-Qorti dwar leżjoni ta' dritt fundamentali tagħhom, in-nuqqas ta' uħud mill-ko proprjetarji ma jwassalx għan-nuqqas ta' integrita' tal-ġudizzju peress li l-azzjoni titratta biss il-jeddijiet tal-promoturi tal-kawża u mhux ukoll tal-ko-proprjetarji li qagħdu lura milli jistitwixxu kawża dwar il-jeddijiet fundamentali tagħhom.*

Illi l-Bord huwa tal-fehma illi dan l-insenjament jgħodd ukoll għall-azzjoni odjerna.

---

[1] A fol. 27-61

[2] A fol. 25-26

[3] Ara **Mark Fenech, Sandra Borg, Venera Preca, Martin Fenech, u b'digriet tal-1 ta' Frar 2021 ġie miżjud Steven sive Steve Fenech u b'digriet tal-31 ta' Mejju 2021, stante l-mewt ta' Mark Fenech, l-atti ġew trasfużi f'isem ir-rikorrenti l-oħra. vs. Avukat ta' l-Istat u Monica u Ronald Cilia** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-23 ta' Frar 2023.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimata pproduċiet prova tad-dħul u tal-assi tagħha.

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-intimata jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha tnejn sebgħin (72) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, 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).[4]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) 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.[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-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.

---

[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-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.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mitejn u sittin elf ewro (€260,000).

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'għandhiex xi mezzi finanzjarji sostanzjali pero` għandha ishma ta' numru ta' proprjetajiet, fosthom ħanut, 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.[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.***

[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.

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-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 tagħha l-intimata eċċepiet illi il-Bord għandu iqis il-benefikati illi hija għamlet fil-fond. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, 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-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' ħamest elef u mitejn ewro (€5,200) fis-sena.

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeciedi li l-intimata Carmen Barbara [K.I. Nru 803852(M)] hija l-inkwilina tal-fond bin-numru uffiċjali sitta (6), Wesgħa ta' Bir id-Deheb, Għaxaq, già magħrufa bħala Żejtun u tikkwalifika bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija ntitolata tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;

2. Jilqa' t-tieni t-talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata jiddikjara li tissodisfa t-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.*

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond numru sitta (6), Wesgħa ta' Bir id-Deheb, Għaxaq, già magħrufa bħala Żejtun għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' ħamest elef u mitejn ewro (€5,200) fis-sena pagabbli kull tliet (6) xhur bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza;

4. Jiċħad ir-raba' talba u dana peress li ġie stabbilit li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

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