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

Illum 11 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 329/2023

Marie Mifsud (I.D. 325958M) u Herbert Mifsud (I.D. 421754M) għal kull interess li jista' jkollu

Vs

Gerald Cardona (ID 85289M) u Adelaide Cardona (I.D. 762152M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fid-9 ta' Ġunju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi Marie Mifsud hija l-proprjetarja tal-appartament bin-numru tmienja (8), formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem Imperial Buildings, f'Rudolph Junction, Gzira, u dan hekk kif jirrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni datat id-19 ta' Jannar 1985 in atti tan-Nutar Victor John Bisazza, hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok.A*** *(illum dan l-appartament jgib l-indirizz 39, Flat Numru tmienja (8) Imperial Buildings, Triq Gianni Bencini, Sliema gia Gzira);*

2. *Illi l-fond hawn fuq citat jinsab mizmum mill-intimati Gerald Cardona u Adelaide Cardona, b'titolu ta' kera, liema kera hija protetta favur l-istess intimati ai termini tad-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

3. Illi l-fond in kwistjoni kien gie mikri lill-intimat Gerald Cardona permezz ta' kuntratt ta' kiri datat it-30 ta' Mejju 1983 bil-kera ta' mitt lira (Lm 100) fis-sena ekwivalenti ghal Eur 233;

4. Illi l-ammont f'kera li tithallas lir-rikorrenti u li huwa dovut lill-istess rikorrenti huwa wiehed irrizorju meta kkumparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuh tal-proprjeta', bl-unika awment permessibbli huwa dawk skond l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili. Apparti minn hekk, l-esponenti jinsabu spossessati mid-dritt ta' uzu tal-propjeta' taghhom u assoggettata ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit;

5. Illi ghaldaqstant fic-cirkostanzi premessi qedghin jigu manifestament ivvjolati, fost ohrajn, il-principji ta' bilanc u proporzjonalita' bejn id-drittijiet ta' sid u inkwilin;

6. Illi l-esponenti qedghin jipprevalixxu ruhhom mid-dritt akkordat lilhom bil-ligi sabiex jitressaq ir-rikors odjern ai termini tal-provvedimenti tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan il-Bord sabiex prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna joghgbu:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fond mertu tal-kawza u jikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati 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, ibbazzat fuq id-dhul tal-kerrejja bejn l-1 ta' Jannar 2022 u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejja fl-31 ta'Dicembru 2022;

3. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond mertu tal-kawza ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jecedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-appartament bin-numru tmienja (8), formanti parti minn blokk ta'

appartamenti bl-isem Imperial Buildings, f'Rudolph Junction, Gzira (illum bl-indirizz disgha u tletin (39) Flat Numru tmienja (8) Imperial Buidlings, Triq Gianni Bencini, Sliema gia Gzira) u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;

4. Konsegwentament, jordna u jikkundanna lill-intimati jibdew jhallsu tali kera kif reveduta ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern;

5. F'kaz li l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara, jiddeciedi u jordna li l-intimati ghandhom zmien ta' sentejn sabiex jivvakaw mill-fond in kwistjoni u cioe mill-appartament bin-numru tmienja (8), formanti parti minn blokk ta' appartamenti bl-isem Imperial Buildings, f'Rudolph Junction, Gzira (illum bl-indirizz disgha u tletin (39), Flat Numru tmienja (8) Imperial Buildings, Triq Gianni Bencini, Sliema gia Gzira), oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-istess fond matul l-imsemmi perjodu u dan f'ammont li jiddetermina dan l-Onorabbli Bord.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-23 ta' Awwissu, 2023, 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-tal-kera tal-fond de quo. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos..

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

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.

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

Ra r-risposta tal-**intimati** ppreżentata fit-28 ta' Mejju, 2024, li permezz tagħha eċċepew s-segwenti:

1. Illi fil-mertu, l-esponenti jokkupaw l-fond de quo agitur cioe dak bin-numru 8, formati parti minn blokk ta` appartamenti bin-numru 39 u bl-isem Imperial Building, Triq Gianni Bencini Gżira (Malta) u dan b'titolu validu ta' kera, kif jiġi pruvat waqt is-smiegħ ta' dan il-każ;

2. Illi l-allegazzjonijiet kollha vvantati mir-rikorrenti huma skorretti u ntiżi biss sabiex jiggwidaw dan l-Onorabbli Bord u bil-ħsieb li jcaħdu lill-mittenti mid-drittijiet lilha konċessi mil-liġi;

3. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet;

4. Illi fl-ewwel lok l-esponenti dejjem aġixxew skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idoneji ai termini ta` l-istess liġi, saħansitra huma rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mil-ismijiet tal-kawża de quo, u qatt ma kisru l-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk impost mil-liġi, u dejjem ħallsu il-kera fil-ħin dan kif jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan il-kawża;

5. Illi bla ħsara għas-suespost għandu wkoll jingħad, illi jekk l-esponenti għamlu x-xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smigħ tal-kawża, u dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord, jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

6. Illi għandu wkoll jingħad, l-esponenti qed jgawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà de quo agitur b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw id-drittijiet tar-rikorrenti. Illi di piu, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;

7. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu r-rikorrenti. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-intimata tista' tibqa' jibqgħu tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Illi mingħajr preġudizzju, il-Liġi tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-Liġi m'hix tassattivi f'dan il-perċentwal u li fl-umli opinjoni tal-esponenti ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għal-massimu stabbilit bil-Liġi;

9. Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati Cardona jissodisfaw u jikkwalifikaw 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. Għaldaqstant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali sabiex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħho,;

10. Illi l-propjetà de quo agitur hija l-uniku residenza li għandhom l-esponenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, għal motivi premessi u l-provi kollha producibbli fl-istadju opportun tas-smigħ tar-rikors premess, dan l-Onorabbli Bord li jirregola l-kera għandu jiċħad it-talbiet kollha attriċi.

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fil-5 ta' Novembru 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

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

Ra x-xhieda kif traskritta ta' Gerald Cardona mogħtija nhar it-3 ta' Diċembru 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 39, 'Imperial Buildings', Flat 8, Triq Gianni Bencini, Tas-Sliema lill-intimati.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokument esebit mar-rikors promutur minn fejn jirriżulta li l-fond jappartjeni lir-rikorrenti.[2]

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 tnejn u sebgħin (72) sena u wieħed u sebgħin (71) 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

---

[1] A fol. 102-105

[2] Dokument A a fol. 8-47

jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).[3]

<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.[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.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

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 elef 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

---

[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.

quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun ġust. Illi min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimati li għandhom mezzi limitati. 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.[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-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]

---

[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.
[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.*

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 jekk huma għamlu xogħlijiet u benefikati fl-imsemmi fond, dan il-Bord għandu jieħu dan in konsiderazzjoni meta jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond. Madanakollu dan il-Bord ma jħossx illi ai fini ta' din il-kawża tali benefikati, jekk saru, 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-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' erbat elef u mitejn ewro (€4,200) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern. Illi dan il-Bord ma jaqbilx illi l-awment għandu jiġi ordnat mid-data indikata mir-rikorrenti u huwa tal-fehma illi l-awment fil-kera għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza u dan anke in linea ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et.**[9]

Decide

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fond numru 39, 'Imperial Buildings', Flat 8, Triq Gianni Bencini, Tas-Sliema u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

[9] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi ġie mwettaq fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-fond numru 39, 'Imperial Buildings', Flat 8, Triq Gianni Bencini, Tas-Sliema għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u mitejn ewro (€4,200) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

4. Jilqa' parzjalment ir-raba' talba u jordna u jikkundanna lill-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

5. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

6. 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