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

Illum 17 ta' Marzu 2025

Rikors Numru 284/2023

1. John Grech (KI: 432757M)
2. Coronata Farrugia (KI: 329651M)
3. Mary Carmen Sammut (KI: 652152M)
4. Maria Dolores Fenech (KI: 58459M)
5. George Grech (KI: 778653M)
6. Carmel Grech (KI: 60661M) u b'digriet tad-9 ta' Jannar 2025 l-atti ġew trasfużi f'isem Carmen sive Charmaine stante l-mewt ta' Carmel Grech,
u
7. Grazio Grech (KI: 68956M)

Vs

Francis Farrugia (KI: 2511950M) u Giovanna Farrugia (KI: 832652M) u b'digriet tal-15 ta' Lulju 2024 l-atti ġew trasfużi f'isem Giovanna Farrugia stante l-mewt ta' Francis Farrugia

u

L-Awtorita' tad-Djar għal kull interess li jista' jkollha

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **John Grech et** fit-23 ta' Mejju 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi permezz ta' kuntratt tat-tnejn u għoxrin (22) ta' April tas-sena elf, disa' mija u tmenin (1980) fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument 'A'**, il-mejta Carmela Grech nee' Debono, detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 130233M, u ċioe' omm ir-rikorrenti, akkwistat il-fond bin-numru tletin (30), ġewwa Triq il-Blata, Qormi, minn issa 'l quddiem riferit bħala l-"**Fond**".*

*2. Illi l-imsemmi Fond ġie sussegwentement numerat sebgħa u erbgħin (47) ġewwa Triq il-Blata, Qormi, filwaqt li iktar tard l-indirizz tal-istess Fond reġa' nbidel għal sebgħa (7), Triq il-Kolleġjata, Qormi, u dan kif konfermat mill-minuti tal-laqgħa tal-Kunsill Lokali ta' Ħal Qormi tat-tnejn (2) ta' Novembru tas-sena elfejn, wieħed u għoxrin (2021), kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument 'B'**, fejn inter alia ġie approvat tibdil fl-isem ta' 'Triq il-Blata' għal 'Triq il-Kolleġjata'.*

*3. Illi l-imsemmija Carmela Grech nee' Debono kienet miżżewġa lil Salvatore Grech, detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 330623M, u ċioe' missier ir-rikorrenti, li miet nhar id-disgħa (9) ta' Novembru tas-sena elfejn u tmienja (2008), kif konfermat miċ-ċertifikat tal-mewt tiegħu, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument 'Ċ'**.*

*4. Illi fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu tas-sena elfejn, wieħed u għoxrin (2021), mietet l-imsemmija Carmela Grech nee' Debono, kif konfermat miċ-ċertifikat tal-mewt tagħha, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument 'D'**.*

*5. Illi l-imsemmija Carmela Grech nee' Debono kienet innominat lil uliedha r-rikorrenti kollha bħala l-werrieta universali tagħha b'sehem indaqs bejniethom, u dan kif konfermat mill-causa mortis datata s-sebgħa u għoxrin (27) ta' Settembru tas-sena elfejn, wieħed u għoxrin (2021), kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument 'E'**, li inter alia tikkonferma li r-rikorrenti kienu wirtu l-Fond surriferit mingħand ommhom.*

6. Illi l-Fond in kwistjoni ilu mis-sena elf, disa' mija, tlieta u tmenin (1983) mikri minn omm ir-rikorrenti lill-intimat Francis Farrugia u ilu hekk mikri lilu għal bosta snin minn qabel is-sena elf, disa' mija, ħamsa u disgħin (1995), fejn miegħu tgħix l-intimata Giovanna Farrugia, u għaldaqstant għal din il-kirja japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

7. Illi din il-kirja kompliet bejn ir-rikorrenti u l-intimat Francis Farrugia li jirrisjedi ġewwa l-Fond flimkien ma' martu l-intimata Giovanna Farrugia, b'dana li llum il-ġurnata l-kera mħallsa mill-istess intimate konjugi Farrugia lir-rikorrenti hija dik ta' mitejn u tliet Ewro u erbatax -il ċenteżmu (€203.14), pagabbli pro rata kull sitt (6) xhur bil-quddiem. Kopja tal-aħħar irċevuti mill-ktieb tal-kera huma hawn annessi u mmarkati bħala ***Dokument 'F'***.

8. Illi jiġi rilevat ukoll illi qatt ma ġie ffirmat kuntratt ta' kera bejn il-kontendenti sabiex jirregola l-kirja tal-Fond, u lanqas bejn l-intimati konjugi Farrugia u l-antekawża tar-rikorrenti.

9. Illi r-rikorrenti jixtiequ jipprevalixxu ruħhom mill-proċedura introdotta ai termini tal-Att numru XXIV tal-2021, sabiex skont ma jirrizulta mit-test tal-mezzi, tiġi awmentata l-kirja sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-Fond, jew jigi ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilini intimati skont il-liġi.

10. Illi f'dan il-każ u in subsidium, dan l-Onorabbli għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Francis u Giovanna Farrugia, 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, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2022, u ċioe' tas-sena li tippreċedi s-sena li fih qiegħed jiġi ntavolat ir-rikors odjern, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2022.

11. Illi jingħad umilment li jekk l-inkwilini intimati Farrugia ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi, ai termini tal-liġi dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li jippermetti lill-imsemmi inkwilini intimati Farrugia żmien ta' massimu sentejn sabiex il-Fond jiġi vakat.

12. Illi dawn il-proċeduri qed isiru mingħajr ebda preġudizzju għall kwalunkwe rimedju ulterjuri illi jista' ikollhom ir-rikorrenti, inkluż rimedji kostituzzjonali.
Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, tgħid l-intimata jew min minnha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux :-

a. Jiddikjara li l-intimati Francis Farrugia u Giovanna Farrugia huma l-inkwilini tal-fond numru sebgħa (7), Triq il-Kolleġjata, Qormi, għal liema kirja japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

b. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati Francis Farrugia u Giovanna Farrugia 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 jissostitwixxuhom;

ċ. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal- Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bin-numru sebgħa (7), Triq il-Kolleġjata, Qormi, b'effett mill-1 ta' Jannar 2023, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

d. Jordna illi f'każ li l-intimati jew min minnhom ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-intimati jiġu permessi żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, u dan ai termini tal-Artikolu 4(b) u 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta), oltre kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ai termini tal-liġi.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fil- 25 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 taghhomjekk 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 isirir-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 ta` **Francis Farrugia et** ppreżentata fit-30 ta' Novembru, 2023, li permezz tagħha eċċepew s-segwenti:

1. Illi l-esponenti jirrelevaw li huma jikkwalifikaw sabiex il-kirja titkompla ta' Sebgha (7) Triq il-Kollegjata, Qormi. Dan billi mehmuz (Dok A) jinsab il-prospett finanzjarju tal-intimati u kull dokument iehor rikjest fit-test tal-mezzi.

2. Minhabba f'hekk ma jsibu l-ebda oggezzjoni li ssir ir-revizjoni tal-kera skond dak provdut fl-Att 24 tas-sena 2021. Dan billi ssir valutazzjoni mill-periti mqabdda mill-Onorabli Bord.

3. Li tigi michuda r-raba talba mmarkata bhala 'd' fir-rikors promotur, minhabba li l-inkwilini huma avvanzati sew fl-eta' u m'ghandhom l-ebda propjeta' li jistghu jirresjedu fiha.

Ra r-rikors tal-intimata Giovanna Farrugia mressaq fis-27 ta' Mejju 2024 għat-trasfużjoni tal-ġudizzju, wara l-mewt tal-intimat Francis Farrugia;

Ra illi fil-15 ta' Lulju 2024 il-Bord ordna t-trasfużjoni tal-atti f'isem Giovanna Farrugia stante il-mewt ta' Francis Farrugia;

Ra illi fid-9 ta' Jannar 2025, il-Bord laqa' t-talba ta' Carmen sive Charmaine Grech sabiex l-atti jiġu leġittimati f'isimha wara l-mewt ta' Carmel Grech;

Ra d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi (Dok A) liema dokumentazzjoni ġiet esebita mar-risposta tal-intimati nhar it-30 ta' Novembru 2023;

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 jikru l-fond numru 7, Trejqet il-Kolleġjata, Ħal Qormi lill-intimata.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom u li huma waħidhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur.

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 stante li l-intimat ġie nieqes fil-mori, il-Bord se jieħu in konsiderazzjoni biss tal-mezzi tal-intimata.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimata jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha wieħed u sebgħin (71) sena.

<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]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, 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.[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.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' mija u ħamsa u sittin elf ewro (€165,000).

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 għandha mezzi finanzjarji limitati, min-naħa l-

[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.

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 gie 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:

*"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]

---

[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.
[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.*

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.

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-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 tlett mitt ewro (€3,300) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbu l-awment tal-kera b'effett mill- 1 ta' Jannar 2023. 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.**[7]

Decide

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

1. Jilqa' parzjalment l-ewwel talba u jiddikjara li ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) l-intimata Giovanna Farrugia hija l-inkwilina tal-fond numru 7, Triq il-Kolleġjata, Ħal Qormi, filwaqt li jasstjeni milli jieħu konijizzjoni ulterjuri għall-kumplament stante l-mewt ta' Francis Farrugia;

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

3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond numru 7, Triq il-Kolleġjata, Ħal Qormi għandha tiġi

[7] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.

riveduta għall-ammont ta' tlett elef u tlett mitt ewro (€3,300) fis-sena pagabbli kull sitt (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