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

Illum 8 ta' April 2025

Rikors Numru 264/2023

John Bezzina K.I. 392581 (M), Julie Anne Bezzina K.I. 534277(M)
Loraine Bezzina K.I. 142756 (M), Matthew Wismayer K.I. 122072 (M)
Rachel Calleja Wismayer K.I. 173474 (M)

Vs

Filippa Farrugia K.I. 0844834(M), Carmen Gatt K.I. 0698941(M)
L-Awtorita' tad-Djar bhala intervenuta fil-kawza

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **John Bezzina et** fil-15 ta' Mejju, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-utilisti perpetwi tal-fond 128 gja 143 Triq il-Marsa, Marsa.*
2. *Illi dan il-fond kien gie akkwistat mill-predecessuri fit-titolu tar-rikorrenti, Joseph Bezzina fiz-zwieg tieghu ma' martu Carmela Bezzina in forza ta' subbasta li saret taht l-Awtorita' tal-Qorti tal-Kummerc fl-10 ta' Marzu 1962 u dan skont kif jirrizulta min-nota tal-insinwa relattiva bir-referenza 2098/1962 annessa **Dok A1.***
3. *Illi l-imsemmi Joseph Bezzina miet fit-28 ta' Novembru 1969 (certifikat tal-mewt anness **Dok A2**) u skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji*

*pubblici u sigrieti tieghu (kopja annessa **Dok A3** u **Dok A4** rispettivament) huwa rregola l-wirt tieghu permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 16 ta' Mejju 1969 (kopja annessa **Dok A5**).*

4. *Illi ai termini tat-testment Dok A5, l-imsemmi Joseph Bezzina ddispona mill-wirt tieghu billi halla bi prelegat il-beni kollha tieghu lil uliedu Gaetana sive Tanya Wismayer u John Bezzina filwaqt li halla l-uzufrutt ta' gidu kollu favur il-mara tieghu Carmela Bezzina.*
5. *Illi l-imsemmi John Bezzina miet fit-22 ta' Novembru 1992 (certifikat tal-mewt anness **Dok A6**) u skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti tieghu (kopja annessa **Dok A7** u **Dok A8** rispettivament), huwa miet intestat u ghalhekk il-wirt tieghu ddevolva fuq iz-zewgt uliedu u cioe' r-rikorrenti John Bezzina u Julie Anne Bezzina f'ishma indaqs bejniethom bhala soggett ghall-uzufrutt ta' ommhom Loraine Bezzina nee' Wismayer.*
6. *Illi Carmela Bezzina mietet fil-25 ta' Dicembru 2002 (kopja tac-certifikat tal-mewt anness **Dok A9**) u hi rregolat il-wirt taghha permezz tat-testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia datat 16 ta' Mejju 1969 (Dok A5) u dan skont kif anke jirrizulta mid-dikjarazzjoni causa mortis datat 9 ta' Gunju 2003 fl-atti tan-Nutar Dr Jeannette Laferla Saliba (kopja annessa **Dok 10**).*
7. *Illi ai termini tat-testment Dok A5, Carmela Bezzina ddisponiet minn gidha billi halliet l-uzufrutt lill-zewgha Joseph Bezzina (li miet qabilha) u b'titolu ta' legat halliet liz-zewgt uliedha Tanya Wismayer u John ahwa Bezzina eredi tal-beni immobbli taghha. Illi stante li binha John Bezzina kien miet qabilha, is-sehem tieghu mill-wirt t'ommu Carmela Bezzina ghadda fuq uliedu, ir-rikorrenti John u Julie Ann ahwa Bezzina bil-ligi tas-sostituzzjoni volgari.*
8. *Illi fit-8 t'Awwissu 2020 mietet Tanya Wismayer u dan skont kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness **Dok A11**.*
9. *Illi skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti taghha (kopja annessa **Dok A12** u **Dok A13** rispettivament), l-imsemmija Tanya Wismayer irregolat il-wirt taghha permezz ta' testment datat 4 ta' Gunju 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Jeannette Laferla Saliba (kopja annessa **Dok A14**) ai termini ta' liema hi halliet lil uliedha r-rikorrenti Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer bhala l-eredi universali taghha. Dikjarazzjoni causa mortis fir-rigward tal-proprjeta` mertu tal-akwza*

*saret fit-30 ta' Lulju 2021 fl-atti tan-Nutar Daniela Mifsud Buhagiar (kopja annessa **Dok A14A**)*

10. *Illi ghalhekk wara l-mewt ta' Tanya Wismayer, is-sehem tar-rikorrenti John Bezzina, Julie Ann Bezzina, Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer huwa ta' kwart (1/4) indiviz kull wiehed filwaqt li Loraine Bezzina tgawdi l-uzufrutt fuq parti mis-sehem li jappartjeni lir-rikorrenti John u Julie Ann ahwa Bezzina u cioe' fuq is-sehem li gie ghandhom mill-wirt ta' missierhom John Bezzina.*
11. *Illi fis-sena 1979 u/jew sena verjuri dan il-fond kien gie mikri a favur Antonio Farrugia u cioe' missier l-intimati fejn ghalhekk il-fond de quo hu soggett ghall-kirja protetta li giet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 u dan kif anke jirrizulta mill-estratt tal-ledger tal-kirja in kwistjoni anness **Dok A15.***
12. *Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-legislatur introduca inter alia r-rimedji permezz ta' emendi fl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward ta' dawk il-kirjiet protetti li bdew qabel l-1 ta' Gunju 1995 bhalma hu l-kaz de quo.*
13. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin jintavolaw dawn il-proceduri sabiex jezercitaw id-drittijiet taghhom derivanti minn l-Artikolu 4A u cioe' sabiex isir it-test tal-mezzi tal-inkwilini u konsegwentement ikun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimati ghandhom jivvakaw mill-fond entro sentejn.*
14. *Illi l-Awtorita' tad-Djar qieghda wkoll tigi notifikata b'dan ir-rikors sabiex ikollha d-dritt tippartecipa bis-shih bhala intervenut fil-kawza fil-procedimenti skont il-provvedimenti tal-ligi.*
15. *Illi in vista tas-suespost, qieghda ssir il-kawza odjerna.*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l –Onorabbli Bord sabiex:

1. *Jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati ghall-fond 128 gja 143 Triq il-Marsa, Marsa waqt il-pendenza tas-smigh ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap.69.*
2. *Jordna li jsir it-test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-intimati u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap.69.*
3. *F'kaz li l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, jordna lill-intimati jivvakaw mill-fond bl-indirizz 128 gja 143 Triq il-Marsa, Marsa entro*

sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimata u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69.

4. *F'kaz li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi, jordna revizjoni tal-kera liema kera kif awmentata ghandha tizdied skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(7) u jiddetermina dawk il-kondizzjonijiet godda skont l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jigu appuntati Membri teknici.*

Ra r-risposta tal-**intimati** ppreżentata fit-23 ta' Awwissu, 2023, li permezz tagħha eċċepew s-segwenti:

1. *Illi l-esponenti jikkonfermaw illi huma l-inkwilin tal-fond 128, Triq il-Marsa, Marsa, u di fatti huma u l-ante kawża tagħhom ilhom jikru l-fond de quo sa mill-ħamsinijiet. Għalhekk tali kirja hija waħda protetta abbażi tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Illi l-esponenti jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u dan peress illi d-dħul u l-kapital tagħhom bl-ebda mod ma jeċċedu s-somom stipulati mil-liġi;*

3. *Illi, di piu, matul is-snin, l-esponenti wettqu bosta xogħlijiet u tiswijiet u għamlu ameljoramenti varji fil-fond indiżamina sabiex iżommu l-istess fond fi stat tajjeb ta' abitazzjoni u manutenzjoni, u dan għas-spejjeż tagħhom, mingħajr ebda intervent jew kumpens mingħand is-sidien;*

4. *Illi dan naturalment għen fl-akkrexximent tal-valur tal-proprjetà de quo, u għaldaqstant għandu jittieħed kont ta' tali kontribut fi kwalsiasi valutazzjoni tal-fond li tista' ssir;*

5. *Illi inoltre l-kundizzjonijiet applikabbli għall-kirja odjerna huma ġusti u ma hemmx lok li jinbidlu;*

6. *Illi fi kwalunkwe każ l-esponenti ma għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' din il-proċedura stante illi huma dejjem imxew mal-operat tal-liġi fl-andament tal-kirja mertu tal-kawża odjerna;*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-4 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien tal-kera, unici. 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 d-Dikjarazzjoni Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fis-seduta tad-9 ta' Mejju 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord ippreżentat fl-4 ta' Ottubru 2024;

Ra d-digriet tad-29 ta' Ottubru 2024 fejn ordna lill-Membri Tekniċi sabiex jippreżentaw rapport addizzjonali fejn intalbu jistmaw il-fond mingħajr il-potenzjal tiegħu;

Ra r-rapport addizzjonali tal-Membri Tekniċi tal-Bord ippreżentat fil-21 ta' Jannar 2025;

Ra illi fis-seduta tal-21 ta' Jannar, 2025, ir-rikorrenti ppreżentaw Nota ta' Ċessjoni fil-konfront ta' Filippa Farrugia biss;

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 128 già 143, Triq il-Marsa, Marsa lill-intimata.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jippruvaw it-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 kif ukoll bl-affidavit ta' John Bezzina li ġie ppreżentat fis-seduta tad-9 ta' Mejju 2024.[1]

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.

[1] A fol. 64-66

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimata Carmen Gatt jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha tnejn u tmenin (82) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-ħamsin elf ewro (€50,000).[2]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tissodisfa t-test tal-kapital jekk l-istess kapital ma jeċċedix is-sitt mitt elf ewro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[3]

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 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' mitejn elf ewro (€200,000).

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

[2] 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.

[3] 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.

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'għandix xi mezzi finanzjarji 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-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.[4]

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**[5], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[6] 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,

[4] 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.
[5] 1 ta' Diċembru 2021.
[6] 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.

Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana et *tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar)"*[7]

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 l-Bord ħa ukoll konjizzjoni ta' dak eċċepit fir-risposta tal-intimata, u cioè li hija għamlet diversi tiswijiet u xogħlijiet fil-fond in kwisjoni. Madanakollu dan il-Bord ma jarax illi din il-kostatazzjoni għandha timpinġi fuq l-ammont ta' kemm għandha tgħola l-kera stante li tali tiswijiet u xogħlijiet fl-aħħar mill-aħħar gawdiet minnhom l-intimata fil-kors tal-pussess tagħha tal-fond in kwistjoni.

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' erbat elef ewro (€4,000) fis-sena.

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li llum qiegħda tingħata sentenza finali;

2. Jilqa' t-tieni talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimata Carmen Gatt (K.I. 0698941M) jiddikjara li tissodisfa t-test tal-mezzi;

[7] *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. Jiċħad it-tielet talba u dana peress li ġie stabbilit li l-intimata Carmen Gatt (K.I. 0698941M)tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

4. Jilqa′ r-raba′ talba u jiddikjara li l-intimata Carmen Gatt (K.I. 0698941M)tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u għaldaqstant jordna li l-kera l-fond 128 già 143 Triq il-Marsa, Marsa għandha tkun ta′ erbat elef ewro (€4,000) kull sena pagabbli mid-data ta′ din is-sentenza u titħallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

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