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

Illum 15 ta' April 2025

Rikors Numru 144/2023

Carmen Mifsud (ID 721561M), Paula Micallef (ID 120273M), Joseph Zammit (ID 472267M) u Anthony Zammit (ID 387869M)

Vs

Saviour Psaila (ID 0609561M) u martu Jane (Giovanna) Psaila (ID 389361M) u Awtorita tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Carmen Mifsud et** fis-17 ta' Marzu, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi r-rikorrenti huma lkoll ulied il-mejta Michael Zammit u Luigia Zammit it-tnejn mejta.

Illi r-rikorrenti huma sid l-fond li jikkonsisti f'zewg appartamenti li jinfdu cioe l-appartament numru wiehed u l-appartamenti numru tnejn li jinsabu numru erbgha u sittin (64) Triq San Frangisk l-Isla u dan per via di successione mill-eredita tal-mejjet missierhom Michael Zammit.

Illi d-denunzja tal-mejjet missierhom Michael Zammit hija hawn annessa Dok CM (i) u li minnha jirrizulta a fol 2 tal-istess li tali zewg appartamenti gew denunzjati.

Illi l-imsemmi fond ilu mikri lil intimati Psaila minn qabel is-sena 1995 bil-kera mizera ta' erba mitt ewro (Ewro 400) fis-sena li tithallas fix-xahar ta' Dicembru ta' kull sena.

Illi kif fuq inghad l-kera li l-intimati Psaila qed ihallsu ghal Ewro 400 fis-sena meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021 ossia l-Att dwar ir-riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa intitolat jipprezenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)© tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri l-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 li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fha jkunu nbdew il-proceduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi.

Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-Bord ghandu, wara li jkun sema kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet mressqa mil-partijiet, jaghti decizjoni li tippermetti lil kerrej zmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera ghall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu ghandu jigi determinat mil-Bord skont il-kaz.

Ghaldaqstant jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuni u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord ma ghandux:

1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimati Psaila 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 Ciivli u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2020 u liema test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'refernza partikolari , inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.

2. Jiddikjara u jiddeciedi li ai termini tal-Att XXIV tal-2021 l-kera tal-fond li jinsab appartament numru wiehed u appartament numru tenjn (2) Triq San Frangisk l-Isla ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-kaz;

3. Jordna u jikkundanna lill-intimati Psaila sabiex jibdew ihalsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021 b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.

4. Jordna, f'kaz li l-intimati Psaila ma jissodisfawx il-keriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghhom mil-fond in kwisjtoni 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 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 r-risposta ta' **Saviour Psaila et** ppreżentata fl-20 ta' Ottubru, 2023, li permezz tagħha eċċepew s-segwenti:

1. Illi l-esponenti jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond li jikkonsisti f'żewġ appartamenti li jinfdu, f'numru 64, Triq San Franġisk, l-Isla, u di fatti huma ilhom jikru l-fond de quo mit-tmeninijat. Għalhekk tali kirja hija waħda protetta abbażi tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi l-esponenti huma anzjani ta' 62 sena, u 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, kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, il-mezzi tal-esponenti huma limitati u kwindi l-Bord ma għandux jawmenta l-kera illi huma jħallsu preżentement, liema kera dejjem kienet aċċettata mill-atturi;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fid-dawl tal-eta' avvanzata tal-esponenti u taċ-ċirkustanzi tal-kawża preżenti, fl-eventwalita' li l-Bord jiddeċiedi li għandu jkun hemm xi żieda fil-kera, din għandha tkun b'mod gradwali u ma għandhiex titla' sal-massimu stabbilit mil-liġi;

5. Illi, barra minn hekk, f'każ li l-Bord jordna li jsir xi awment fil-kirja pagabbli, dan għandu japplika mid-data tas-sentenza relattiva, u mhux mid-dara tal-preżentata tar-rikors, kif mitlub fit-tielet talba tal-atturi;

6. 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;

7. 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;

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

9. 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;

10. Salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.

Ra d-Dikjarazzjoni Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fis-seduta tat-28 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 ta' dan il-Bord tat-8 ta' Ottubru 2024 fejn ordna lill-Membri Tekniċi sabiex jippreżentaw rapport addizzjonali u dana sabiex jagħtu il-valur tal-fond mingħajr il-potenzjal tiegħu;

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

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-Appartament numru wieħed (1) u l-Appartament numru tnejn (2), erbgħa u sittin (64) Triq San Franġisk, l-Isla lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar tablet li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom u li huma waħedhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bil-kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* datata tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar tas-sena elfejn u ħmistax (2015)[1] liema

[1] A fol. 6-11

dikjarazzjoni ġiet esebita mar-rikors promutur, kif ukoll bl-affidavit tar-rikorrenti li flimkien miegħu ġew esebiti diversi dokumenti mmarkati bħala **'Dok PM(i)**-'Dok **PM(vii)'**[2] ippreżenta fl-udjenza tat-28 ta' Mejju 2024.[3]

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 sittin (62) sena rispettivament.

<u>Fir-rigward tal-livell ta' dħul</u>, 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 rilevanti ma jeċċedix l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€44,500).[4]

<u>Fir-rigward tal-livell ta' kapital</u>, persuna bl-eta` tal-intimati, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (€213,000) 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.

---

[2] A fol. 39-81

[3] A fol. 36

[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.

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 quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun ġust. Illi min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimat li, skont l-informazzjoni pprovduta għandu problemi f'saħħtu filwaqt illi l-mezzi finanzjarji tal-intimati huma limitati ħafna. 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`.

[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.

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. 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.

Illi l-Bord ħa wkoll konjizzjoni ta' dak eċċepit fir-risposta u fl-affidavit tal-intimati, u cioè li huma għamlu diversi xogħlijiet u tiswijiet fil-fond de quo. 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 tibdiliet, (dejjem jekk saru) fl-aħħar mill-aħħar gawdew minnhom l-intimati fil-kors tal-pussess tagħhom 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-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 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.**[10]

---

[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.

[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.*

[10] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.

Decide

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

1. Jilqa' parzjalment l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimati jiddikjara li jissodisfaw it-test tal-mezzi;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tal-2021 il-kera tal-fond Appartament numru wieħed (1) u l-Appartament numru tnejn (2), erbgħa u sittin (64), Triq San Franġisk, l-Isla għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u mitejn ewro (€4,200) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jordna u jikkundanna lill-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-kera kif awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021 u dana mid-data ta' din is-sentenza;

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

5. 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