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

Illum 15 ta' Lulju 2025

Rikors Numru 281/2024

Annie Xuereb (K.I. 712540M)

Vs

Emanuel Grech (K.I. 0085449M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Annie Xuereb** fit-13 ta' Ġunju, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti hija s-sid tat-terran bin-numru ufficjali 15, bl-isem 'Lourdes', fi Triq id-Dghajjes gewwa r-Rahal Gdid (aktar il' quddiem imsejjah bhala 'il-Fond'), liema Fond iddevolva fuq l-esponenti mill-wirt ta' ommha Nazzarena Cilia nee' Ciantar li mietet nhar il-wiehed u ghoxrin ta' Jannar tas-sena elf disa' mija hamsa u disghin (21/01/1995), liema wirt gie debitament denunzjat mill-esponenti permezz tal-att ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-tnejn u ghoxrin ta' April tas-sena elf disa' mija hamsa u disghin (22/04/1995) in Atti tan-Nutar Dr Joseph Lia, hawn annessa u mmarkata* ***'Dok A'****;*

2. *Illi dan il-Fond, gja porzjon diviza mit-territorju maghruf bhala 'Ta Dahar il-Hmar", kien originarjament gie akkwistat minn missier l-esponenti, Pietro Cilia u dan skond il-kuntratt ta' akkwist ippubblikat fl-Atti tan-Nutar Dr Philip Saliba datat sebgha u ghoxrin ta' Frar tas-sena elf disa' mija tnejn*

*u sittin (27/02/1962), hawn anness u mmarkat bhala '**Dok B**'. Illi ghal kull bwon fini qieghda tigi annessa site plan tal-Fond u mmarkata bhala '**Dok C**';*

3. *Illi jirrizulta illi dan l-Fond kien gie koncess lil Anthony Mangion b'titolu ta' emfitewsi temporanju permezz ta' att pubbliku datat hamsa ta' Gunju tas-sena elf disa' mija hamsa u sittin (05/06/1965) in Atti tan-Nutar George Cassar (hawn anness u mmarkat '**Dok D'**) ghal zmien sbatax (17) -il sena dekorribbli mid-data ta' dana l-att. Illi sussegwentement, l-istess Anthony Mangion kien ceda, assenja u trasferixxa l-utile dominju temporanju ghaz-zmien rimanenti mill-perjou originali lill-intimat Emanuel Grech u dan permezz ta' kuntratt ippubblikat fl-Atti tan-Nutar Dr George Cassar nhar it-tmienja u ghoxrin ta' Marzu tas-sena elf disa' mija u tlieta u sebghin (28/03/1973) (hawn anness u mmarkat '**Dok E'**);*

4. *Illi kif jirrizulta mill-atti su-riferiti il-koncessjoni emfitewtika kienet saret ghall-perjodu ta' sbatax-il sena dekoribbli mill-hamsa ta' Gunju tas-sena elf disa' mija u hamsa u sittin (05/06/1965) versu c-cens annwu u temporanju ta' erbghin lira (Lm40.00), ekwivalenti ghal circa tlieta u disghin ewro u sbatax-il centezimu (€93.17) pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem;*

5. *Illi f'gheluq is-sbatax (17)-il sena tac-cens, u cioe fl-erbgha ta' Gunju tas-sena elf disa' mija u tnejn u tmenin (04/06/1982), l-intimat Emanuel Grech kien jirrisjedi f'dan l-Fond u ghalhekk skond il-ligi, senjatament Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) huwa kien intitolat illi jibqa' fil-Fond b'titolu ta' lokazzjoni, kif fil-fatt sehh;*

6. *Illi l-ahhar kera li thallset mill-intimat Emanuel Grech tammonta ghal tliet mija (€300.00) rapprezentanti sena kera ghal-perjodu mill-ewwel ta' Settembru tas-sena elfejn u tlieta u ghoxrin (01/09/2023) sal-wiehed u tletin ta' Awwissu tas-sena elfejn u erbgha u ghoxrin (31/08/2024). L-ircevuta relattiva qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala '**Dok F**';*

7. *Illi din il-kera hija wahda irrizorja fis-suq tal-lum, u bl-ebda mod ma' tipparaguna mal-valur tal-Fond tal-esponenti, u l-qligh li tista' tirrealizza minnu fis-suq miftuh illum;*

8. *Illi permezz tal-Artikou 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-emendi introdotti permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021, l-esponenti inghatat il-jedd sabiex tipprezenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord biex titlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-Fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi pprezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;*

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, u prevja kwalsiasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun necessarja u opportuna l-esponent titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

i. *Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Emanuel Grech, skond l-Artikolu 12B(3)(c) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u jiddetermina jekk l-istess intimat jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

ii. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux iktar tard minn sentejn (2), kif ukoll jiddetermina l-kumpens pagabbli ghall-okkupazzjoni tal-Fond matul dan il-perjodu;*

iii. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

    a. *Jirrevedi l-kera attwali ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-Fond mertu ta' dan il-kaz;*

    b. *Jordna lill-intimat sabiex jibda jhallas lill-esponenti l-ammont ta' kera hekk rivedut kull sena b'effet mill-1 ta' Jannar 2024, u dan bla ebda pregudizzju ghal dak li jiddesponi is-subinciz (7) tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

iv. *Jistabbilixxi kwalsiasi kundizzjonijiet ohra tal-kera li jistghu ikunu mehtiega u desiderabbli skond ic-cirkustanzi;*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fid-9 ta' Lulju, 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' **Emanuel Grech** ippreżentata fl-10 ta' Lulju, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1) Illi preliminarjament ghandu jigi nnotat illi l-fond li jgib in-numru ufficjali ta' 15, bl-isem 'Lourdes', fi Triq id-Dghajjes u li jinsab gewwa r-Rahal Gdid ilu r-residenza tal-konvenut mis-sena elf disgha mija u tlieta u sebghin (1973).

2) Illi ghandu jigi innotat illi fl-istess fond jirrisjedu l-mara tal-konvenut u binhom. Ghandha ssir korrezzjoni fl-okkju sabiex tirrifletti lil mara tal-konvenut u lil ibnu bhala rikonoxxurit bl-istess kirja

3) Illi l-konvenut dejjem hallas il-kirja puntwalment u minghajr ebda dewmien kif jista jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-każ odjern

4) Di piu l-konvenut ma ghandu l-ebda residenza jew propjeta ohra taht l-ebda titolu illi titlob il-ligi

5) Illi l-konvenut illum huwa rtirat bl-ebda dħul hlief dak tal-penzjoni tieghu u tal-mara, kif ukoll is-salarju li jircievi binhom mill-impjieg.

6) Salv eccezjonijiet ohra.

Ra n-Nota tal-intimat ppreżentata fl-4 ta' Ottubru 2024 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra d-dokumenti ippreżentati mill-intimat fis-17 ta' Ġunju 2025;

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 tikri l-fond bin-numru uffiċjali 15, bl-isem 'Lourdes', fi Triq id-Dgħajjes, Raħal Ġdid lill-intimat.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat ipproduċa prova tad-dħul u tal-assi tiegħu kif ukoll ta' martu Salvina Grech.

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 permezz tat-tieni eċċezzjoni l-intimat eċċepixxa li martu Salvina Grech u ibnu jirrisjedu ukoll fil-fond in kwistjoni u li għaldaqstant għandha ssir korrezzjoni fl-okkju sabiex tirrifletti li dawn ukoll huma rikonoxxuti fl-istess kirja. F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għal Artikolu 2 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi s-segwenti:

"kerrej" tfisser ukoll:

(a) fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni:

(i) dik il-persuna li tkun ġiet rikonoxxuta bħala l-kerrej skont xi liġi validament fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021;

Il-frażi '***skont xi liġi validament fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021'*** hija b'referenza għal dak li kienu jipprovdu Artikolu 1531F u Artikolu 1531Ġ tal-Kodiċi Ċivili. Qabel ma daħlu l-emendi permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-Artikolu 1531F kien jipprovdi s-segwenti, u cioe`:

1531F. *Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995* ***għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien*** *u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:*

Iżda wkoll persuna tkompli il-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet ta' l-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju, 2008 –

(i) tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod ma' l-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 tibqa' tgħix ma' l-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu:

Ghalhekk, fil-fehma tal-Bord, it-tifel tal-intimat, ma jistax jiġi kkunsidrat bħala inkwilin f'dan l-istadju.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimat jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu ħamsa u sebgħin (75) 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).[1]

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.[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'

---

[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.

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-intimat jaqbeż 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 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 intimat li skont mill-informazzjoni pprovduta, m'għandux xi mezzi finanzjarji sostanzjali, min-naħa l-oħra hemm sid li ma tistax tiddisponi kif trid mill-proprjeta' tagħha.

Illi dan il-Bord huwa konxju tal-għadd ta' sentenzi kostituzzjonali ppronunzjati favur is-sidien ta' fondi suġġetti għal kirja regolata bil-Kapitolu 158 qabel dan ġie emendat bl-Att XXVII tal-2018, 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 skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita` u kif muri fid-dokument esebit mill-Awtorita` a fol. 41-42 tal-proċess. 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]

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilin u l-interessi tas-sid, 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 ewro (€4,000) fis-sena.

Illi fl-aħħarnett il-Bord jinnota li r-rikorrenti talbet l-awment tal-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2024. 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-

---

[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.*

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-intimat billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimat Emanuel Grech jiddikjara li jissodisfa t-test tal-mezzi;

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' parzjalment it-tielet talba u jiddikjara li il-kera tal-fond bin-numru uffiċjali 15, bl-isem 'Lourdes', fi Triq id-Dgħajjes, Raħal Ġdid qiegħda tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u ewro (€4,000) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem u għaldaqstant jordna lill-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat 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

[7] Deċiża fis-17 ta' Frar 2021.