BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 237/2018

J&C Properties Limited (C-29114)

vs

Romina Attard Palmier (KI 0296378M)
Emanuel Attard (KI 7776M)

Awtorita' tad-Djar u b' digriet tal-bord tal-5 ta' Gunju 2019 zdiedu l-kliem "bhala amicus curiae"

Illum, 23 ta' Gunju 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> "Illi b'kuntratt tal-24 t'April 1986 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A", s-socjeta'

esponenti kienet ikkoncediet b'titolu ta' emfitewsi temporanja ghall-21 sena mit-30 ta' Mejju 1986 il-fond 18, Saint Joseph High Road, Hamrun lil missier l-intimata u dan versu cens annwu u temporanju ta' LM 100 dekorribbli pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

Illi l-fond kien originarjament koncess lil Joseph Palmier (KI 177334M) li miet u li ai termini tal-Att XXIII tal-1979 bintu Romina Attard Palmier li kienet tghix mieghu kellha d-dritt tibqa fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja u dan peress li l-intimati kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ippretendew li kellhom id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15-il sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979.

Illi ghalhekk fid-29 ta' Mejju 2007 il-koncessjoni emfitewtika surreferita skadiet u a tenur tal-Artikolu 12(2)(b)(i) l-intimati Attard u Attard Palmier baqghu jghixu fil-fond b'zieda fil-kera ammontanti ghal LM167.62 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem mit-30 ta' Mejju 2007. Illi ai termini tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2013, il-kera kellha tizdied kull tlett snin biex b' hekk il-kera fl-1 ta' Jannar 2013 saret LM193.13 ekwivalenti ghal €449.86 u regghet awmentat fl-12 ta' Jannar 2016 ghal €459.14 fis-sena u suppost terga toghla fl-1 ta' Jannar 2019.

Illi skond rapport tal-perit Joseph Cassar tas-17 ta' Dicembru 2018, il-valur tal-proprjeta' fis-suq huwa dak li hemm indikat fl-istess rapport, li kopja tieghu huwa hawn anness u mmarkat bhala "Dokument B".

Illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t’abitazzjoni fl-1 ta’ Jannar 2018 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Attard u Attard Palmier li fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta’ Jannar u 31 ta’ Dicembru 2017 u fuq il-kapital tal-inkwilini fil-31 ta’ Dicembru 2017.

Illi jekk l-inkwilini Attard u Attard Palmier ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini zmien ta’ hames snin sabiex il-fond jigi vakat il-kumpens f’dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Jghidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex din l-Onorabbli Bord m’ghandux:

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati huma l-inkwilini tal-fond 18, Saint Joseph High Road, Hamrun ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li kienet originarjament koncessa ghal 21 sena taht titolu ta' enfitewsi temporanja ai termini tal-kuntratt tal-24 t'April 1986 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien, Dokument A surreferit.

2. Jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini 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 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2017 u fuq il-kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Dicembru 2017.

3. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 18, Saint Joseph High Road, Hamrun mill-1 ta' Jannar 2018 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permessi zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-

kera annwali dovuta fl-1 ta’ Jannar 2017 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta’ qabel.

4. Tordna l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.”

Ra r-risposta ta’ l-Awtorita’ tad-Djar bhala amicus curiae fejn qal hekk:

“Illi l-attur irid qabel xejn jippruvaw it-titolu taghhom.

Illi l-Awtorita’ tad-Djar giet notifikata f’din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorita’ tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala Amicus Curiae. U ghalhekk l-Awtorita’ tad-Djar anke f’dan il-kaz ma ghandhiex tbati l-ispejjez.

Illi jigi rilevat li f’kaz li l-inkwilin jissoddisfa t-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f’ammont ta’ mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta’ – imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat biex jistabilixxi kera gusta. Il-ligi tghid hekk:

‘(5) where the tenant meets the income and capital criteria of the means test tahe Board shall proceed according to the following sub-articles.

(6) in establishing the amount of rent payable in accordance with sub-article (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any disproportionate burden

particular to the landlord and it may determine that any increase in rent shall be gradual."

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

Ra r-risposta ta' l-intimati fejn qalu hekk:

"1. Illi qabel xejn, is-socjeta' rikorrenti trid tipprova illi hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni;

2. Illi, t-tielet talba fejn qed jintalab kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond hija irritwali u ghandha tigi michuda u dan stante li l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 ma jipprovdix li tista' ssir tali talba;

3. Illi minghajr pregudizzju, ir-raba' talba ghall-izgumbrament ghandha tigi michuda, stante illi l-esponenti jissodisfaw it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja;

4. Illi t-talba biex tigi aggustata l-kirja ghandha tigi michuda wkoll u dan peress illi l-kirja li attwalment qed tithallas ta' €116.47 kull tlett xhur hija kera xierqa tenut skond ic-cirkostanzi u l-mezzi ta' l-esponenti u konsegwentement m'hemmx lok ghal revizjoni;

5. Illi pero' minghajr pregudizzju, jekk din il-Bord jidhirlu li ghandu jaggusta l-kera, ghandu iqis ic-cirkostanzi u l-mezzi ta' l-esponenti kif jipprovdi l-Artikolu 12B(6) tal-Kapitolu 158; u

6. Illi jekk dan il-Bord jidhirlu li hemm lok ghal zieda fil-kera, dan m'ghandux ikun b'effett mill-1 ta' Jannar 2018 kif mitlub fir-rikors, pero mid-data tas-sentenza."

Ra l-atti.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-partijiet m'ghamlu l-ebda sottomissjonijiet finali quddiem il-Bord izda iddikjaraw li se jistriehu fuq il-provi in atti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti:

Illi b' kuntratt tal-24 t'April 1986 fl-atti tan-Nutar Patrick Critien, is-socjeta' esponenti kienet ikkoncediet b'titolu ta' emfitewsi temporanja ghal 21 sena mit-30 ta' Mejju 1986 il-fond 18, Saint Joseph High Road, Hamrun lil missier l-intimata u dan versu cens annwu u temporanju ta' LM100 pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, u wara li miet ai termini tal-Att XXIII tal-1979 bintu Romina Attard Palmier li kienet tghix mieghu kellha d-dritt tibqa' fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera wara t-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja u dan peress li l-intimati kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u ghalhekk ippretendew li kellhom id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15-il sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979.

Illi fid-29 ta' Mejju 2007 il-koncessjoni emfitewtika skadiet u a tenur tal-Artikolu 12(2)(b)(i) l-intimati Attard u Attard Palmier baqghu jghixu fil-fond b'zieda fil-kera ammontanti ghal LM167.62 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem mit-30 ta' Mejju 2007. Illi ai termini tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2013, il-kera kellha tizdied kull tlett snin biex b'hekk il-kera fl-1 ta' Jannar 2013 saret LM193.13 ekwivalenti ghal €449.86 u regghet awmentat fl-12 ta' Jannar 2016 ghal €459.14 fis-sena u suppost terga toghla fl-1 a' Jannar 2019.

Mertu:

B'din il-kawza, ir-rikorrent qeghdin jezercitaw l-jedd ta' azzjoni moghti lilhom bl-artiklu 12B tal-Ordinanza, liema rimedju kien introdott fil-ligi bl-Att XXVII tal-2018.

Provi:

Kwantu ghall-mertu, il-Bord qies bir-reqqa d-dikjarazzjoni guramentata tal-intimata Romina Attard Palmier u d-dokumenti annessi ma' l-istess minn fejn jirrizulta li hija ghandha tnejn u erbghin sena u tippercepixxi paga netta ta'sittax il-elf u tlett mitt Ewro (€16,300). Hija tghid ukoll illi zewgha Emanuel Attard ghandu wkoll impjieg izda ma tghidx x'paga ghandu. Tghid illi l-paga ta' zewgha tidhol fil-kont Dokument F[1], minn liema jirrizulta li fis-sena 2018 l-intimat ircieva paga netta ta' wiehed u ghoxrin elf u sitt mija u tmienja u tletin Ewro u tmienja u disghin centezmu (€21,638.98), skont il-pagamenti depozitati kull xahar fl-imsemmi kont[2]. Dan ifisser illi l-intimati bejniethom f'paga fis-sena 2018 kellhom madwar tmienja u tletin Elf Ewro (€38,000).

---

[1] Esebiet a folio 61 tal-process.
[2] 26 ta' Jannar €1,646.99, 28 ta' Frar €1,600.28, 28 ta' Marzu €1,142.78, 05 t'April €584.63 (depozitu beneficcju), 27 t'April €1,280.33, 28 ta' Mejju €1,521.24, 28 ta' Gunju €1,872.43, 27 ta' Lulju €1,975.23, 28 t'Awwissu €1,931.25, 28 ta' Settembru €2,308.11, 26 ta' Ottubru €1,867.73, 28 ta' Novembru €1, 691.23 u 21 ta' Dicembru €2,216.75 b'total ta' €21, 638.98.

Hija pprezentat kopja tal-kontijiet bankarji taghha u ta' zewgha u tghid illi ma ghandhomx kontijiet bankarji ohra, bonds, stocks, sigurtajiet u strumenti finanzjarji ohra. Hija ddikjarat li ressqet id-dhul taghha fl-ahhar sentejn ghax tghid illi bdiet tahdem sentejn ilu.

L-intimat ma ghamel l-ebda dikjarazzjoni.

L-intimati ma ressqu l-ebda prova ohra dwar proprjeta' jew assi ohra li jista' ghandhom izda llimitaw ruhhom ghall-kontijiet bankarji u strumenti finanzjarji biss.

Il-Bord ra wkoll ir-**Relazzjoni tal-Membri Teknici tieghu**[3] il-Perit Mario Cassar u l-Perit Marie Louise Caruana Galea, li accedew fil-fond mikri lill-intimati u, prevja d-deskrizzjoni tal-ambjenti interni u l-kundizzjoni li jinsabu fiha, stmaw li jiswa madwar mitejn u erbghin elf Ewro (€240,000) fis-suq tal-lum (hielsa minn kirjiet u drittijiet favur terzi). Il-Bord jinnota ulterjorament li l-Membri Teknici kkostataw li l-proprjeta' hija mizmuma fi stat tajjeb ta' manuntenzjoni[4].

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord:

Il-Bord, wara li qies dawn il-provi kollha, huwa tal-fehma li l-intimati Romina Attard Palmier u Emanuel Attard jissodisfaw l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-artiklu 12B(5) tal-Kap. 158.

Skont l-att promotur, il-kera pagabbli lir-rikorrenti ghal dan il-fond mill-intimati hija ta' erba' mija u disgha u hamsin Ewro u tnejn u erbatax-il centezmu (€459.14) fis-sena, liema kera kien imiss li toghla f'Jannar 2019.

---

[3] A folio 32 tal-process.
[4] A folio 34 tal-process.

Il-Bord ikkonsidra li l-artikolu 12B (2) tal-Kap. 158 jipprovdi illi:

> "Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera."

Ir-rikorrenti ssostni li l-kera ghandha toghla bi tnejn fil-mija (2%). Zieda b'dan il-percentwal fuq il-valur tal-fond skont l-istima tal-Membri Teknici, liema valur ma giex kontestat, tammonta ghal kera annwali ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800). Il-kwistjoni li trid tigi rizolta b'dan il-gudizzju ghalhekk hija jekk, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, il-kera ghandhiex toghla ghall-massimu permess bl-artiklu 12B tal-Kap. 158 jew ghal somma anqas.

L-artiklu 12B (6) tal-Kapitolu 158 jistipula li meta l-Bord jghaddi biex jistabilixxi l-kera li ghandha tithallas fil-kazijiet bhal dak odjern ghandu jqis (i) il-mezzi u l-eta' tal-kerrej; u (ii) kwalunkwe piz sproporzjonat li huwa partikolari ghal sid il-kera. Dwar dan, fid-diskussjonijiet Parlamentari li wasslu ghad-dhul fis-sehh ta' din id-disposizzjoni, il-legislatur spjega li 'Ahna rridu li l-piz ma jintefax b'mod shih fuq is-sidien, imma rridu li kull kaz jigi determinat skont ic-cirkostanzi kollha tieghu, per ezempju, skont il-valur ta' dik il-proprjeta', skont il-piz soggettiv tas-sid, skont il-htiega tal-inkwilin, u anke skont dik ir-responsabbilta' li huwa fid-dmir li jerfa' l-Gvern u mhux is-sid privat'.

Il-Bord jirrileva li bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, il-leġislatur ried joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Ċertament li l-leġislatur ma riedx li jkun is-sid privat li jġorr il-piż tad-

diffikultajiet ekonomiċi jew finanzjarji li jista' jsibu ruħhom fihom l-inkwilini, u huwa għalhekk li l-Bord ingħata l-fakoltà li jillikwida l-kera dovuta f'ammont li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà, f'tentattiv sabiex jintlaħaq proporzjon bejn il-jedd tas-sid li jdaħħal introjtu kemm jista' jkun adegwat mill-proprjetà li huwa spussessat minnha, u l-jeddijiet rilokatizji tal-inkwilin. F'każ li l-ammont ta' kera kif rivedut ikun eċċessiv għall-inkwilin, ma jkunx hemm triq oħra għajr li l-inkwilin jintalab jivvaka mill-proprjetà fi żmien ħames snin. Jirriżulta mill-provi iżda, li anki f'każ li inkwilin isib ruħu f'sitwazzjoni fejn il-kera l-ġdida imposta fuqu tkun waħda li huwa ma jkunx jiflaħ għaliha, jeżistu skemi ta' għajnuna mħaddma mill-Awtorità tad-Djar, li f'dan il-każ l-inkwilini jistghu japplikaw għalihom.

F'dan il-kaz, il-Bord qies:

(i) l-ammont ta' kera percepit mir-rikorrenti; (ii) Il-valur tal-proprjeta' mikrija; (iii) l-eta' tal-intimati; (iv) il-mezzi tal-intimati; (v) il-htiega tal-intimati, fic-cirkostanzi personali u finanzjarji taghhom li rrizultaw f'din l-istanza, ghal protezzjoni socjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita' taghhom.

Il-Bord jaghmel referenza ghad-diskussjonijiet Parlamentarji fejn inghad li 'Fil-kaz li inti ma tiflahx ghal dik il-kirja li se tigi imposta fuqek mill-Bord, l-Awtorita' tad-Djar se tkun qed taghti sussidju. Dan sabiex inkomplu nsibu l-bilanc bejn is-sid u linkwilin. Ahna nifhmu li mill-aspett socjali ghandu jkun hemm lintervent tal-Istat li jkompli jaghmel tajjeb ghal certi sitwazzjonijiet'[5].

---

[5] Onor. Dr. Stefan Zrinzo Azzopardi, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Ligi li Jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 410; l-istess pjan kien komunikat mill-Ministru tal-Gustizzja fid-diskussjoni quddiem il-Kumitat Permanenti Ghall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozz ta' Ligi dwar l-istess abbozz, 28.6.2018, pg. 4: 'Irrid nghid li l-Gvern diga' qed ifassal skemi apposta ghal din il-kategorija ta' nies biex, fejn tidhol zieda fil-kera, ghall-inqas naghtu cushion lill-kerrej … l-Gvern qed jaghmel l-istudji tieghu biex ifassal skema ta' ghajnuna ghal din il-kategorija ta' nies.'

Il-Bord jirrileva li l-emendi dahlu proprju bl-intiza li jintlahaq bilanc, liema bilanc jitlob li f'kaz li "l-inkwilin ma jkollux il-mezzi, il-Bord jaghmel ezercizzju li bih jiffissa l-kera xierqa u jista' jaghmel process ta' amortizzazzjoni, jigifieri l-kera toghla ftit ftit"[6].

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha u wara li ra l-ammont ta' kera percepit mir-rikorrenti, il-valur tal-proprjeta' mikrija, l-eta' tal-intimati, il-mezzi tal-intimati u l-htiega tal-intimati, fic-cirkostanzi personali u finanzjarji taghhom li rrizultaw f'din l-istanza, ghal protezzjoni socjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa ghad-dinjita' taghhom, il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-kaz il-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti ghall-fond mertu tal-kawza ghandha tizdied u jistabilixxi l-istess kera fl-ammont ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena pagabbli bil-quddiem f'rati mensili ta' erba' mitt Ewro (€400) fix-xahar rapprezentanti tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta' fis-suq, skont il-valur fis-suq tal-fond kif stmat mill-Periti Teknici membri tal-Bord.

Fir-rigward taz-zmien minn meta ghandha tithallas il-kera hekk awmentata l-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza fl-istess ismijiet J&C Properties Limited vs Avukat Generali, u Romina Attard u Emanuel Attard Rikors Numru 132/2018 (Sede Kostituzzjonali) esebita bhala Dokument H a folio 31B tal-process, fejn gie deciz illi b'dan l-istat ta' fatt illi gie impost mil-ligi vigenti dak iz-zmien gew lezi d-drittijiet tar-rikorrenti. Illi ghalhekk jekk iz-zieda fil-kera tinghata mid-data ta' din is-sentenza, kif isostnu l-intimati, din il-lezjoni tad-dritt tar-rikorrenti tkun qed tigi sostnuta u mhux imwaqqfa.

[6] Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Ligi li Jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 398

L-imsemmija zieda fil-kera ghalhekk ghandha tkun applikabbli mill-01 ta' Jannar 2018.

Decide:

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eccezzjonijiet tal-intimati billi:

Jilqa' l-ewwel, it-tieni, u t-tielet talbiet tar-rikorrenti u jilqa' t-tielet eccezzjoni tal-intimati u konsegwentament jichad ir-raba talba tar-rikorrenti u jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti ghar-rigward tal-fond 18, St. Joseph High Road, Hamrun, ghandha tizdied b'effett mill-1 ta' Jannar 2018 ghal erba' mitt Ewro fix-xahar pagabbli fix-xahar bil-quddiem.

Ghar-rigward tal-ispejjez, stante li din il-kawza si tratta minn mertu legali li meta giet istitwita l-kawza kien ta' natura pjuttost gdida, il-Bord huwa tal-fehma li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur