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

Illum 15 ta' April 2021.

Rikors Numru 125/2020

Paul Mallia

Vs

Salvina Cassar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ipprezentat minn Paul Mallia fis-17 ta' Lulju 2020 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:
"

i. *Illi l-esponenti huwa sid il-fond fl-indirizz No. 4, 'Salva Nos', Triq Ramiro Barbaro, Lija (ġja 17, Alley Nru 2, Main Street, Lija);*

ii. *Illi l-esponenti wiret dan il-fond mingħand zitu Dolores Caruana, li min-naħa tagħha kienet wirtet il-fond mingħand ir-raġel tagħha Salvatore Caruana (ara Dokumenti mmarkati PM 1 sa 8);*

iii. *Illi b'kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja tal-14 ta' Lulju 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Chetcuti (hawn anness u mmarkat bħala Dokument PM 9), Salvatore Caruana kien ikkonċeda b'titolu ta' sub-konċessjoni enfitewtika temporanja għal sbatax-il sena li bdew jgħaddu mill-14 ta' Lulju 1965 lil Esposito Cassar il-fond No.4, 'Salva Nos', Triq Ramiro Barbaro, Lija (ġja 17, Alley Nru 2, Main Street, Lija), u dan versu s-subċens annwu ta' erba' u tletin lira Maltin (Lm34.00) fis-sena pagabbli mill-14 ta' Lulju 1965 kull sitt xhur bil-quddiem;*

iv. *Illi Espedito Cassar kien ir-raġel tal-intimata Salvina Cassar;*

v. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja għalqet fit-13 ta' Lulju 1982, u mill-14 ta' Lulju 1982 Espedito Cassar beda jokkupa l-fond bħala inkwilin b'titolu ta' kera skont il-ligijiet viġenti;*

vi. *Illi wara li miet Espedito Cassar, baqgħet martu l-intimata Salvina Cassar tokkupa l-fond b'titolu ta' kera;*

vii. *Illi llum l-intimata Salvina Cassar tħallas l-ammont komplessiv ta' mitejn u tmenin Ewro (€280) fis-sena bħala kera lir-rikorrent Paul Mallia, kera li titħallas sitt (6) xhur bil-quddiem;*

viii. *Illi jidher li hemm lok għar-reviżjoni fil-kera a tenur tal-Artiklu 12B tal-Kap 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018;*

Għaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan il-Bord:

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Salvina Cassar hija l-inkwilin tal-fond No.4, 'Salva Nos', Triq Ramiro Barbaro, Lija (ġja 17, Alley Nru 2, Main Street, Lija) ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Salvina Cassar li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruga taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom;*
3. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond No.4, 'Salva Nos', Triq Ramiro Barbaro, Lija (ġja 17, Alley Nru 2, Main Street, Lija) u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata Salvina Cassar ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tiġi permessa żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skont il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għandhiex tiġi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2017 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tlett snin ta' qabel.*
4. *Jordna, f'każ illi l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond No.4, 'Salva Nos', Triq Ramiro Barbaro, Lija (ġja 17, Alley Nru 2, Main Street, Lija) fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara ħames snin mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat."*

Ra r-risposta tal-intimata Salvina Cassar ippreżentata fil-11 ta' Awwissu, 2020 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

"

1. *Illi r-rikorrent u/jew l-antekawża tiegħu dejjem irrikonoxxa t-titolu validu ta' kera tal-eċċipjenti, u dejjem aċċetta l-ħlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif viġenti, inkluż għalhekk l-ammont ta' kera dovut. Da parte tagħha l-eċċipjenti ilha għexieren ta' snin tokkupa l-fond de quo agitur bħala r-residenza ordinarja tagħha taħt titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera dejjem*

tħallset puntwalment u regolarment, inkluż iż-żjidiet fil-kera a tenur tal-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili.

2. *Illi għalhekk, ġjaladarba r-rikorrent altru milli rrikonoxxa lill-eċċipjenti bħala detentriċi ta' titolu validu ta' kera skont id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, u dan indipendentement mill-provvedimenti tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ir-rikorrent m'għandu assolutament ebda dritt li jitlob r-reviżjoni tal-kera ai termini tal-Att XXVII tal-2018 iżda għandu d-dritt li jkompli jitlobu l-awmenti tal-kera skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili kif diġà għamel u kif diġà effettivament sar;*

3. *Illi f'kull każ u assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq premessi, l-eċċipjenti tisħaq li hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) kif bażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv. Di fatti r-rispondenti hija mara anzjana li tgħix biss bil-pensjoni u m'għandha ebda proprjetà immobbli tagħha;*

   3.1. *Illi għalhekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-età tal-eċċipjenti hekk kif irid l-istess Att XXVII tal-2018, b'dan li għandu fil-każ in ispeċie jieħu in konsiderazzjoni l-età avvanzata tal-eċċipjenti u l-fatt li l-unika mezz ta' introjtu tagħha hija l-pensjoni tal-età;*

   3.2. *Illi di più kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis ukoll li l-eċċipjenti għamlet benefikati estensivi fil-fond lokat, b'dan li m'għandux jinħoloq piż sproporzjonat għall-eċċipjenti anki tenut kont tal-mezzi li għandhom ir-rikorrenti;*

   3.3. *Illi fl-aħħar u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, dan l-Onorabbli Bord għandu jordna li kwalunkwe zieda fil-kera għandha tkun waħda gradwali u f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% stabillita mil-Liġi iżda f'rata anqas - hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;*

4. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent jeħtieġlu li jipprova bi provi tajbin u idoneji, in virtù tal-Art. 558, 559 u 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, dak pretiż minnu in sostenn tat-talbiet minnu imressqa, inkluż it-titolu minnhom vantat;*

5. *Illi assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq premessi, anke kieku ex gratia argomenti kellhom jiġu milqugħa l-ewwel tliet talbiet, in toto jew in parte, it-tieni branka tat-tielet talba (u cioè fejn dan l-Onorabbli Bord intalab li f'każ li l-eċċipjenti ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi tiġi permessa żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat oltre l-ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni bil-mod deskritt fit-talba in diżamina) u r-raba' talba għall-iżgumbrament tal-eċċipjenti għandhom jiġu kompletament miċħuda għaliex fir-realtà l-eċċipjenti, li tgħix biss b'pensjoni żgħira u m'għandha ebda proprjetà immobbli tagħha, altru milli tissodisfa t-test tal-mezzi kuntrarju għal dak li qed jiġi allegat mir-rikorrent;*

6. *Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, il-valutazzjoni ex parte ppreżentata mal-att promotur, ma tikkostitwixxix prova tal-valur lokatizzju tal-fond de quo hekk kif irid l-Att XXVII tal-2018, b'dan li tali valutazzjoni hija kontestatissima għaliex hija bil-wisq eċċessiva u esaġerata;*

7. *Illi fl-aħħar u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-eċċipjenti tisħaq li m'għandha tiġi allokata b'ebda spejjeż legali u ġudizzjarji relattivi għal dawn il-proċeduri stante li r-rikorrent naqas li jinterpella lill-eċċipjenti skont il-Liġi qabel ma pproċeda bl-azzjoni odjerna."*

Ra r-risposta tal-Awtorità intimata (bħala *amicus curiae)* ippreżentata fis-17 ta' Settembru 2020 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"Illi l-attur irid qabelxejn jipprova t-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku tal-fond.

Illi l-attur irid ukoll jipproduċi u jesebixxi d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunta Dolores Caruana.

Illi qabelxejn dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

Illi l-Awtorità tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala amicus curiae a bażi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura wkoll l-Awtorità tad-Djar għandha d-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala Amicus Curiae. U għalhekk l-Awtorità tad-Djar anke f'dan il-każ ma għandhiex tbati l-ispejjeż. U dan kollu purché jirriżulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli għall-kaz in kwistjoni.

Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilin tissoddisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi allura l-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà – imma intant il-liġi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jiġi gwidat biex jistabilixxi kera ġusta. Il-liġi tgħid hekk:

(5) Where the tenant meets the income and capital criteria of the means test the 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 għall-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord."

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra n-Noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ipproċeda bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond Numru 4, "Salva Nos", Triq Ramiro Barbaro, Lija u dan kif previst fl-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi permezz tar-raba' eċċezzjoni tagħha, l-intimata eċċepiet illi r-rikorrent irid jipprova t-titolu tiegħu bi provi tajbin u idoneji. Mill-provi prodotti jirriżulta illi r-rikorrent wiret il-fond in kwistjoni mingħand zitu Dolores Caruana, li da parti tagħha kienet wirtet dan il-fond mingħand ir-raġel tagħha Salvatore Caruana.[1] Kwindi dan il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrent irnexxielu jipprova li hu s-sid tal-imsemmi fond u kwindi kellu d-dritt li jintavola dawn il-proċeduri.

Illi jirriżulta wkoll illi r-relazzjoni ta' bejn l-antekawża tar-rikorrent u r-raġel tal-intimata, Espedito Cassar, bdiet permezz ta' kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanja ta' sbatax-il sena, liema kuntratt kien ippubblikat fl-14 ta' Lulju 1965.[2] Mat-tmiem tal-imsemmija konċessjoni, u cioè fl-1982, Espedito Cassar beda jokkupa l-fond b'titolu ta' kera skont ma kienu jiddisponu l-liġijiet viġenti, senjatament il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Wara l-mewt ta' Espedito Cassar, l-intimata baqgħet tokkupa l-fond in kwisjoni b'titolu ta' kera. Dwar dan m'hemmx kontestazzjoni u dan kif jirriżulta mill-ewwel eċċezzjoni tal-intimata.

Illi in vista tal-azzjoni mressqa mir-rikorrent u t-tielet eċċezzjoni mressqa mill-intimata, il-Bord ordna lill-intimata sabiex tippreżenta diversi dokumenti, u dan kif jirriżulta mid-digriet mogħti fis-17 ta' Settembru 2020, sabiex jigi stabbilit jekk hija tissodisfax jew le it-test tal-mezzi.

---

[1] Ara Dokumenti PM1 sa PM8
[2] Ara Dokument PM9

Permezz ta' Nota Ġuramentata ppreżentata fid-19 ta' Novembru 2020 l-intimata ddikjarat li hija **<u>tissodisfa t-test tal-mezzi</u>** u esebiet diversi dokumenti li jsostnu din id-dikjarazzjoni.

Illi permezz ta' affidavit, l-intimata spjegat illi hija m'għandha l-ebda proprjetà oħra u li l-fond in kwistjoni ilu r-residenza tagħha għal dawn l-aħħar ħamsa u ħamsin (55) sena. Tispjega wkoll illi hija tipperċepixxi pensjoni żgħira mingħand il-Gvern u li m'għandha l-ebda investimenti jew assi oħra ħlief dawk iddikjarati man-Nota Ġuramentata. Hija stqarret ukoll illi tul is-snin li ilha tokkupa l-imsemmi fond, għamlet spejjeż kbar biex tirranġa l-istess fond.

Il-Bord jinnota illi minn eżami tad-dokumenti esebiti mill-intimata jirriżulta illi hija tipperċepixxi pensjoni tar-romol fl-ammont ta' ċirka tmint elef (€8000) fis-sena u għandha depożitu bankarju ta' ħamsa u sittin elf, seba' mija u disa' u tletin ewro (€65,739) f'kont *savings* u wkoll ċirka għoxrin elf ewro (€20,000) f'kont fiss mal-Bank HSBC.[3] B'dana kollu l-Bord iqis li xorta waħda l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi stante li d-dħul tagħha matul il-perjodu rilevanti, u cioè bejn l-1 ta' Jannar 2019 u l-31 ta' Diċembru 2019, ma kienx jeċċedi ħamsin elf ewro (€50,000), filwaqt li l-kapital tagħha fil-31 ta' Dieċmbru 2019 ma kienx jeċċedi s-sitt mitt elf ewro (€600,000), liema ammonti huma stabbiliti ai termini tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 kif reża applikabbli bil-Leġislazzjoni Sussidjarja 158.02.

Illi l-intimata permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħha eċċepiet illi siccome r-rikorrent dejjem irrikonoxxiha bħala detentriċi ta' titolu validu ta' kera skont id-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, allura m'għandu ebda dritt li jitlob reviżjoni tal-kera ai termini tal-Att XXVII tal-2018 iżda għandu dritt biss li jitlob awment skont artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili. Illi dan il-Bord ma jaqbilx ma' dan l-argument. Ladarba l-kirja *de quo* taqa' fil-parametri tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijet ta' Malta, allura jiskatta l-mekkaniżmu elenkat fl-istess disposizzjoni. Huwa minnu li r-rikorrenti dejjem irrikonoxxa lill-intimata bħala l-inkwilina tal-fond *de quo,* u wkoll awmenta l-kera skont il-liġijiet viġenti, fosthom l-artikolu 1531 C tal-Kodici Ċivili, però dan bl-ebda mod m'hu ta' ostakolu għalih li jinvoka a benefiċċju tiegħu d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

---

[3] Ara dokument a fol. 102

Illi għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha togħla, u dan stante li dan il-Bord irid jiffissa l-ammont il-ġdid ta' kera minn 0.1% sa 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni. Illi jirriżulta li fil-preżent l-intimata tħallas kera ta' mitejn u sittin ewro (€260) fis-sena.

Ai termini tal-artikolu 12B (4) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biex il-Bord jasal għal dan l-awment għandu jqis:

1. Il-mezzi u l-età tal-kerrej;
2. Kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera.

Mill-provi prodotti jirriżulta illi l-intimata għalqet 77 sena filwaqt li jirriżulta li għandha madwar ħamsa u tmenin elf ewro (€85,000) f'depożiti bankarji. Dwar il-piż sproporzjonat ta' sid il-kera, fid-diskussjonijiet Parlamentari li wasslu għad-dħul fis-seħħ ta' din id-disposizzjoni, il-Leġislatur spjega li *'Aħna rridu li l-piż ma jintefax b'mod sħiħ fuq is-sidien, imma rridu li kull każ jiġi determinat skont iċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, pereżempju, skont il-valur ta' dik il-proprjetà, skont il-piż soġġettiv tas-sid, skont il-ħtieġa tal-inkwilin, u anke skont dik ir-responsabbiltà li huwa fid-dmir li jerfa' l-Gvern u mhux is-sid privat'.*

Illi mill-atti jirriżulta illi s-sid huwa wkoll pensjonant u li ilu żmien twil jirċievi ammont ta' kera irriżorju għall-fond *de quo*.

Illi l-Bord ħa in konsiderazzjoni r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord li minnu jirriżulta li l-fond in kwistjoni huwa terran u li jinsab ġo *Urban Conservaton Zone* viċin il-Knisja Parrokjali ta' Ħal-Lija. L-istess Membri stmaw dan il-fond fis-somma ta' mitejn u għoxrin elf ewro (€220,000). Illi għalkemm in atti ġie ppreżentat rapport *ex parte* dwar il-valur tal-fond fl-ammont ta' tliet mija u sebgħin elf ewro (€370,000), ai termini tal-artikolu 23 (3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord hu tenut li joqgħod fuq ir-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord ladarba r-rapport tagħhom huwa unanimu.

Illi wara li l-Bord qies dawn l-aspetti kollha ta' dan il-kaz, huwa tal-fehma illi fiċ-ċirkostanzi l-kera għandha tiżdied b'mod gradwali għas-sitt snin li ġejjin, b'dan illi għall-ewwel sentejn tiżdied b'1.2%, għat-tieni sentejn b'1.4% u għall-aħħar sentejn b'1.6%.

Illi finalment l-intimata eċċepiet li m'għandha tbati l-ebda spejjeż legali u ġudizzjarji relatati ma' dawn il-proċeduri stante li r-rikorrent naqas li jinterpellaha skont il-liġi qabel ma pproċeda bl-azzjoni odjerna. Illi mix-xhieda tar-rikorrent jirriżulta illi huwa kien għarrafha li kien qed jikkonsidra jibda proċeduri legali għall-awment tal-kera. Il-Bord jirrileva illi m'hemm l-ebda obbligu legali li sid javża lill-inkwilin li se jipproċedi għall-awment tal-kera. Illi għalkemm huwa veru li s-sitwazzjoni qabel ġie in vigore l-Att XXVII tal-2018 ma kinitx tort tal-inkwilini, madanakollu l-Bord huwa tal-fehma illi s-sid u l-inkwilin għandhom iġorru l-ispejjeż legali u ġudizzjarji rispettivi ta' dawn il-proċeduri. Kwindi din l-eċċezzjoni se tiġi miċħuda.

Deċide

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

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Salvina Cassar hija l-inkwilina tal-fond numru 4, "Salva Nos", Triq Ramiro Barbaro, Lija (ġja 17, Alley numru 2, Main Street, Lija) ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrent għar-rigward tal-fond "Salva Nos", Triq Ramiro Barbaro, Lija għandha tiżdied gradwalment, fit-termini tal-artikolu 12B (6) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, billi (i) għall-ewwel sentejn il-kera tiżdied bir-rata ta' 1.2% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal elfejn, sitt mija u erbgħin ewro (€2640) fis-sena; (ii) għat-tielet u r-raba' sena ta' wara l-kera tiżdied bir-rata ta' 1.4% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal tlett elef u tmenin ewro (€3080) fis-sena u (iii) għall-ħames u s-sitt sena ta' wara, il-kera tiżdied bir-rata ta' 1.6% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal tlett elef, ħames mija u għoxrin ewro (€3520) fis-sena. L-ewwel awment għandu jitħallas mill-14 ta' Jannar 2021.

Ai termini tal-Artikolu 12 B (7) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-kera hekk kif awmentata gradwalment għandha tapplika għal perjodu ta' sitt snin (sakemm il-kera ma tkunx ġiet preċedentement itterminata) li warajh għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni mill-ġdid skont is-sub

artikolu (1) sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim bejn il-partijiet.

Fiċ-ċirkostanzi, l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Diane Gatt
Deputat Reġistratur