BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.),

B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.

Louise Ann Cachia (Karta tal-identita` numru 972150M)

vs

Josephine Micallef (Karta tal-identità numru 792832M)

Rikors Numru: 766/2022JM

Illum 17 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] ta' Louise Ann Cachia, ippreżentat fit-23 ta' Settembru 2022 li permezz tiegħu ppremettiet is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond numru wiehed u tletin (31), Magri Street, Hamrun.

[1] Fol. 1 sa 3

2. Illi l-istess fond huwa mikri lill-intimata Josephine Micallef, mart il-kerrej originali d-defunt Alfonso Micallef, u l-kirja tirrisali ghal qabel l-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elf disa' mija hamsa u disghin (1995);
3. Illi b'riżultat ta' l-operat tal-liġi il-kera hija issa fl-ammont ta' madwar mitejn u erbatax-il Euro (€214.00) fis-sena;
4. Illi l-kirja hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini) izda bl-applikazzjoni l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera ghandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond liberu u frank tas-suq;
5. Illi għalhekk qed isir dan ir-rikors sabiex tigi riveduta l-kera u, jekk hemm bzonn, jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.
6. Illi billi l-fond imsemmi huwa d-dar ta' abitazzjoni tal-intimata qed tigi notifikata b'dan ir-rikors l-Awtorita` tad-Djar.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, wara illi jaghmel id-dikjarazzjonijiet neċessarji u jingħataw il-provvedimenti opportuni,

(a) Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej ai termini ta' dak illi jiddisponi l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
(b) Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera tal-fond numru wiehed u tletin (31), Magri Street, Hamrun għandha tiġi riveduta għal ammont illi ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond liberu u frank

tas-suq miftuħ, u jekk ikun il-każ, jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

(c) Jordna li ghandha tibda titħallas lir-rikorrenti tali kera hekk kif awmentata b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors;

(d) A tenur tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera waqt il-pendenza tas-smigh ta' dana r-rikors.

(e) F'każ illi l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jaghti kwalunkwe rimedju iehor ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Bl-ispejjeż.

Ra r-Risposta[2] tal-intimata Josephine Micallef preżentata fis-17 ta' Jannar 2023 li permezz tagħha eċipiet li:

1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu ta 'din il-kawża;
2. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto, stante* li huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

3. Illi l-intimata ilha tokkupa l-fond b'titolu validu ta 'kera għal diversi snin;

4. lllі l-intimata dejjem aġixxiet skont il-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idoneja ai termini tal-istess liġi, saħansitra hija rikonoxxuta

[2] Fol. 100-103

wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża *de quo*, u hija qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi;

5. Illi l-intimata qegħdha tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-propjeta '*de quo* b'titolu ta 'lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta 'kera kif stabbilita 'taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk hija mhux tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti;

6. Illi l-intimata m'għandha ebda propjetà oħra fejn huwa tista' tgħix għajr il-fond in kwistjoni, minnha mikri;

7. Illi l-intimata tirrileva illi l-kera dovuta tal-fond 31, Triq Magri, Ħamrun dejjem tħallset regolarment filwaqt li dejjem osservat u wettqet l-obbligi imposti fuqha mil-liġi *qua* inkwilin;

8. Illi l-intimata lanqas ma għandha mezzi biex takkwista propjetà residenzjali oħra u dan *stante* l-età tagħha li ma tippermettilhiex tieħu self bankarju għal tali skop, u *stante* wkoll id-dħul li hija għandha li tikkonsisti biss f'pensjoni. Għaldaqstant hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiċċax barra fit-triq.

9. Illi għalhekk l-esponenti żgur li tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-*test* tal-mezzi stabbilit fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv. Għalhekk, għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;

10. Illi sussegwentement u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti mhix tbgħati "piz sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera" fit-termini tal-artikolu 12B(6) tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. Illi l-esponenti kriet il-fond battal u għamel diversi xogħlijiet u benefikati minn butha fil-fond, inkluż iżda mhux limitat għall-madum, mogħdija ta' servizzi ta' dawl u ilma ġodda, kamra tal-banju, kċina, għamara u aperturi, kif ukoll għal kull manutenzjoni sabiex iżomm l-fond f'kundizzjoni tajba, kif ser jirriżulta fil-mori u s-smiegħ tal-kawża, dan għandu jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;

12. Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 li daħal fis-seħħ u l-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li tista' iġġarrab r-rikorrenti, u għalhekk l-intimati jista' jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta 'Malta;

13. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, kemm-il darba dan il-Bord jogħġbu jvarja l-kera huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma ' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta 'tal-esponenti, d-dħul baxx u limitat tal-esponenti, il-benefikati illi hija għamlet fil-fond, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-liġi u għandha titqies gradwalment u u għalhekk m'hemm l-ebda justifikazzjoni sabiex il-kirja li hija tgawdi fuq dan il-fond tiġi tterminata u konsegwentament il-Bord ma għandux jordna l-iżgumbrament;

14. Illi di più, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-każ illi dan il-Bord jidhirlu xieraq illi l-kirja għandha tiżdied, iż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza;

15. Illi mingħajr preġudizzju, jekk '*gratia argomentum*', il-kirja għandha togħla, din m'għandiex togħla bil-massimu ta 'tnejn *per centum* tal-valur iżda ferm anqas, wara li Bord jistabilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond. Dan qed jingħad għaliex u li fl-umli opinjoni tal-intimata ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit bil-Liġi;

16. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimata m'għandiex tbati spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax tiġi kkastigat talli ottemprat ruħha mal-liġi;

17. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li hija minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-**Awtorita' tad-Djar**[3] (bħala intervenuta fil-kawża) li permezz tagħha wieġbet:

Illi l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi wkoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti

[3] Fol. 7

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 għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

Illi l-Awtorita' tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021; allura wkoll l-Awtorita' tad-Djar għandha d-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. U ghalhekk l-Awtorita` tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.

Illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela l-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk.

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-proprjeta' u dan skont l-Art. 4A tal-Kap. 69, jew Art. 12B tal-Kap. 158.

Intant qed jiġi anness Dok. HA1 li jindika l-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil min ikun jikkwalifika.

Illi jiġi 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 bħala residenza ordinarja tagħha.

Tant għall-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord.

Ra li r-rikors tħalla għas-sentenza.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond inkwistjoni fond numru wiehed u tletin (31), Magri Street, Hamrun huwa proprjeta' tar-rikorrent.

Jirriżulta wkoll li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond inkwistjoni.

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont €214 fis-sena.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimata twieldet fl-4 ta' Dicembru 1932 u ghandha dizabilta'.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni eżebita mill-intimata josserva li d-dħul tagħha fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5(7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Għalhekk abbażi ta' dak li jirriżulta mir-regolament 7(a) u l-proviso tal-istess regolament tal-Leġislazzjoni Sussidjarja tali proprjeta' ma titqies fil-kalkolu tal-kapital tal-intimata.

Għalhekk il-kapital huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6(6) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha, u li baqgħu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimata Josephine Micallef għandha mezzi limitati u tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Teknici tiegħu Marie Louse Caruana u Stephanie Cassar, li aċċedew il-fond mikri lill-intimata. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' elfejn u hmistax il-elf Ewro (€215,000). Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal erba' t' elef u tliet mitt Ewro (€4300) fis-sena.

Kemm qabel u anke wara l-introduzzjoni tal-Att l-aktar riċenti XXIV tal-2021, il-liġi tagħti lil dan il-Bord id-diskrezzjoni li jiddeċiedi fuq ir-rata, sa mhux aktar mill-massimu ta' 2%, li bih togħla l-kera kontrollata. Sfortunatament, issa aktar minn qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att l-aktar riċenti, il-liġi ma tistabilixxix ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu.

Il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et**[4] fejn il-Qorti Kostituzzjonali iggwidat lil dan il-Bord, inkwantu għall-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kif ġej :

23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u ddisponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

---Omissis----

26. Dan qieħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jiregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.

[4] Qorti Kostituzzjonali deciza fis-6 ta' Ottubru 2020

Il-Qorti Kostituzzjonali f'dan il-ġudikat ikkunsidrat li jkun għaqli li l-kera kontrollat tkun eqreb lejn il-massimu ta' 2% tal-valur tal-fond liberu u frank, milli lejn il-minimu, pero' tat din il-gwida li kuntest *'jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%)'*.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et**[5], il-Qorti kienet qiegħda wkoll tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiċċita issa dan il-Bord huwa relevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet :

24. Li hu relevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlitt elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali

---

[5] 26 ta' Mejju 2021

meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).

25. Tassew illi l-liġi trid illi l-bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħu, għax wara kollox dawn ma humiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elef euro (€6,000) fis-sena biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm il-possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla.

Imbagħad fil-kawza fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali[6] li trattat ukoll l-art 12B tal-Kapitolu 158 dik l-Onorabbli Qorti 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-

[6] Deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021

awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza Rik. Kost. 137/20/1 13 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)[7]

Il-Bord iqis li fil-każ odjern il-kera għandha tiżdied. Ladarba l-inkwilina ssodisfat it-test tal-mezzi, hija m'għandix titkeċċa mill-fond.

Applikati dawn il-principji ġurisprudenzjali għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) tal-fatt li l-intimata hija pensjonanta; (ii) id-dħul u l-kapital tagħha li huma limitati, (iii) l-ammont tal-kera li ilha titħallas lir-rikorrenti li hija waħda rriżorja (iii) il-valur tal-fond liberu u frank; (iii) is-sottomissjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar dwar il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li se tibda titħaddem mill-istess Awtorita[8] ; (iv) il-ġurisprudenza surriferita; (v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandu jogħla u jiżdied għal 2% tal-valur fis-suq miftuħ, u għalhekk il-kera għandha tiżdied għal €4300 fis-sena. fis-sena, pagabbli nkwantu għal elfejn mija u hamsin Euro (€2150) kull sitt xhur bil-quddiem.

---

[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 lkera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.

[8] Gie spjegat lill-Bord kif l-Awtorita tad-Djar bi hsiebha timxi fl-għoti tal-benefiċċju permezz ta' Dok HA1 a fol x u x tal-proċess

Il-Bord qiegħed jordna li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza u dan in linea wkoll ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et**[9], fis-sens li l-Bord għandu d-diskrezzjoni minn meta jordna l-awment.

Decide

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi :

1. Jilqa' l-ewwel, t-tieni u tielet talba limitatament billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimata Josephine tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond numru wieħed u tletin (31), Magri Street, Hamrun għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' erbat elef u tlett mitt Euro (€4300) fis-sena, pagabbli nkwantu għal elfejn, mija u hamsin Euro (€2150) kull sitt xhur bil-quddiem u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza u għalhekk jordna lill-intimata tħallas l-ammont ta' kera hekk kif stabilit lill-istess rikorrent;
2. Jiċħad ir-raba' u l-hames talba tar-rikorrenti ;
3. U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata Josephine Micallef safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

[9] App Nru: 242/2018 deciza fis-17 ta' Frar 2021

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża. L-ispejjeż tal-Awtorita' intervenuta bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr Joseph Mifsud
Maġistrat

Ylenia Spiteri
Deputat Reġistratur