BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

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

Anthony Cesareo (K.I. 454837M) f'ismu proprio u

għan-nom tal-assenti Noreen Burroughes Cesareo

(K.I. 033897M) u Gordon Cesareo (KI 616663M)kif

debitament awtorizzat b'żewġ prokuri ġenerali

hawn annessi u mmarkati bhala Dokumenti X u Y;

u Sonia Cauchi (K.I. 180670M)

(Flat 2, Misrah Dorell, Block 8, Bieb 8, Santa Lucija) u b'digriet tal-Bord datat 23 ta' Frar 2022 l-atti ġew trasfużi f'isem Gordon Cesareo, Noreen mart Tom Borroughes u Sonya mart Jeremy Cauchi

vs

Marlon Roberts (K.I. 415974M)

Lorenza sive Loraine Roberts (K.I. 483156 M)

(41, China Girl, Trig il-Konservatorju, Floriana)

Awtorità tad-Djar

(22, Pietro Floriani Street, Floriana)

Rikors Numru: 710/2022JM

Illum 16 ta'April, 2024

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrenti Anthony Cesareo et, ippreżentat fl-01 ta' Settembru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

I. Illi ir-rikorrenti huma Ikoll proprjetarji ta' nofs indiviz tal-fond bin-numru 41 gja 22, China Girl, Triq il-Konservatorju, Floriana.

II. Illi l-intimati Roberts huma proprjetarji tan-nofs indiviz l-iehor tal-fond imsemmi li huma akkwistaw minghand James Chetcuti Bonavita jew l-eredi tieghu.

III. Illi b'kuntratt tas-26 ta' Jannar 1994 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon,li kopja tieghu ged jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A",1-antekawza tar-rikorrenti, u James Chetcuti Bonavita, kkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 21 sena, l-fond imsemmi lill-intimat Marlon Roberts.

IV. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Dicembru 2015, biex b'hekk ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimati Roberts ghandhom dritt jkomplu b'titolu ta' kera fil-fond in kwistjoni, b'zieda fil-kera ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, gialadarba l-koncessjoni enfitewtika in kwistjoni kienet tirrisali qabel l-introduzzjoni tal-Att XXXI tal-1995.

V. Illi l-antekawza tar-rikorrenti ossia Carmelo Cesareo kien akkwista l-proprjeta' in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tat-2 ta'

[1] Fol. 1 sa 3

Settembru 1957 fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Carmelo Chapelle li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument B". L-istess Carmelo Cesareo miet fil-11 ta' Marzu 1969 u l-wirt tieghu devolva fuq l-unici zewg uliedu Maria Vittoria sive Marlene Naudi u r-rikorrenti odiern Anthony Cesareo skond testment tat-18 ta' Jannar 1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Carmelo Chapelle.

VI. Illi l-wirt ta' Carmelo Cesareo gie dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' denunzja ta' successjoni tat-30 ta' Ottubru 1974 li kopja taghha ged tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument C".

VII. Illi Maria Vittoria sive Marlene Naudi mietet minghajr prole fis-26 ta' Settembru 2012 skond certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala "Dokument D" u l-wirt taghha ddevolva fuq r-rikorrenti odjerni Sonia Cauchi, Noreen Burroughes Cesareo u Gordon Cesareo, ahwa Cesareo,ulied ir-rikorrenti l-iehor Anthony Cesareo, b'dan illi nominat lil zewgha Roberto Fortunato Naudi bhala usufruttwarju generali tal-assi ereditarj.kollha taghha, u dan skond testment tat-13 ta' Settembru 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima, li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument E”.

VIII. Illi b'dikjarazzjoni tal-15 ta' Marzu 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon saret id-dikjarazzjoni causa mortis tal-mejta Maria Vittoria sive Marlene Naudi skond dokument hawn anness u mmarkat bhala "Dokument F".

IX. Illi Roberto Fortunato Naudi miet fis-16 ta' Dicembru 2014 skont certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala "Dokument G”.

X. Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti huma intitolati jipprezentaw rikors quddiem dan il-Bord fejn jitolbu 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 matula jigi prezentat ir-rikors, ossia l-2022, u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

XI. Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt illi l-esponenti ilhom snin shah jsofru ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minhabba li kienu kostretti jircievu kera irrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l-Awtorità tad-Djar ser taghti beneficcju li jkopri z-zieda tal-kera kollha sa massimu ta' €10,000 fis-sena.

Ghaldaqstant,ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Omorabbli Bord joghgbu:-

I. Jordna pendente lite, ai termini tal-Artikolu 12B(6) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, hlas ta' zieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigh tar-rikors odjern.

II. Jiddikjara u Jiddeciedi illi Marlon Roberts (KI. 415974M) u Lorenza sive Loraine Roberts (K.I. 483156 M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 41 gja 22, China Girl, Triq il-Konservatorju, Floriana, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

III. Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati Marlon Roberts (K.I. 415974M) u Lorenza sive Loraine Roberts (K.I.483156 M) ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja

(Kriterji ta' Test tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom.

IV. Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandu jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn zmien ghal zmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022, u cioe s-sena li matulha gie prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.

V. Tikkundanna lill-inkwilini intimati Marlon Roberts (K.I. 415974M) u Lorenza sive Loraine Roberts (K.I. 483156 M) jibdew ihallsu dik it-tali kera hekk likwidata.

VI. Jaghti dawn l-ordnijiet necessarj, ai termini tal-Artikolu 12B(4)f'kaz li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimata min issa in subizzjoni.

Ra li l-intimati Marlon Roberts u Lorenza sive Loraine Roberts debitament notifikati pprezentaw risposta fl-10 ta' Jannar 2023 fejn eċċipew;
Illi huma jaqblu ma' dak mitlub fit-tieni talba tar-rikorrenti fis-sens illi l-intimati kienu l-inkwilini.
Illi pero ghandu jintqal li Marlon Roberts kien irrlinkwa d-drittijiet lokatizzji tieghu favur ommu Loraine Roberts.

Illi per konsegwenza l-intimat Marlon Roberts mhuwiex il-legittimu kontradittur f'din il-kawza u mghandux interres guridiku.
Illi l-intimata Loraine Roberts tecepixxi illi l-mezzijiet taghha huma tali li ghandhom jipperpetwaw il-protezzjoni taghha fl-inkwilinat kif sa jkollha l-opportunita' tipprova waqt it-test tal-mezzi.
Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-risposta tal-**Awtorita' tad-Djar** (bħala intervenuta fil-kawża) datata 6 ta' Ottubru 2022 li permezz tagħha wieġbet:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defenuti 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 svillupat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin tissodisfa 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 lill minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenifika 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.

Ra d-dokumenti ppreżentati mir-rikorrenti.

Ra li r-rikors tħalla għas-sentenza.

Ikkunsidra

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond inkwistjoni bin-numru 41 ġja 22, China Girl, Triq il-Konservatorju, Floriana jappartjeni in kwantu għal għal nofs indiviż lir-Rikorrenti u n-nofs indiviż l-ieħor tal-imsemmi fond jappartjeni lill-intimati. Jirriżulta wkoll li l-intimata Lorenza sive Loraine Roberts hija wkoll l-inkwilina tal-fond inkwistjoni.

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija waħda baxxa ta' €50 euros kull sitt xhur.

Ikkunsidra ulterjorment

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-intimata Lorenza sive Loraine Roberts għandha sebgħa u sittin (67) sena.

Bħala dħul jirriżulta li huwa perċepit mill-pensjoni kontributorja.

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.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha, u li baqgħu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimata Lorenza sive Loraine Roberts 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 Perit Marie Louise Caruana Galea u l-Perit Mario Cassar, li aċċedew il-fond mikri lill-intimata. Huma stmaw il-valur tal-proprjeta' fis-suq miftuħ fl-ammont ta' €185, 000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tigi tammonta ghal €3, 700 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**[2] 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.

[2] 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**[3], 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 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

[3] 26 ta' Mejju 2021

(€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[4] 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-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza Rik. Kost.

[4] Deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021

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)[5]

Il-Bord iqis li fil-każ odjern il-kera għandha tiżdied. Ladarba l-inkwilina ssodisfat it-test tal-mezzi, hija m'għandhiex 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[6] ; (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 tlett elef u sebat mitt Ewro (€3, 700) fis-sena, pagabbli nkwantu għal disgħa mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€925) kull tlett xhur bil-quddiem.

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-

---

[5] 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.
[6] 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

sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et**[7]**,** 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-intimati billi :

1. Jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti billi qiegħed jiġi deċiż li l-intimata Lorenza sive Loraine Roberts tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara u jiddeċiedi li l-kera tal-fond bin-numru **41 ġja 22, China Girl, Triq il-Konservatorju Floriana** għandha tiżdied u għalhekk tiġi riveduta u għandha tkun fl-ammont ta' tlett elef u sebat mitt Ewro (€3, 700) fis-sena, pagabbli nkwantu għal disgħa mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€925) kull tlett 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. Konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati Roberts safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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

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

Dr Joseph Mifsud

Maġistrat

Ylenia Spiteri

Deputat Reġistratur