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

Illum 12 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 814/2022

Grace Izzo (K.I. 225942M)

Vs

Louis Cutajar (K.I. 473144M)

u

L-Awtorita' tad-Djar (Bħala Amicus Curiae)

u b'digriet tal-15 ta' Diċembru 2022 ġie kjamat in kawża Mario Cutajar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Grace Izzo** fis-7 ta' Ottubru 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrent hija proprjetarja tal-fond ossia 47, Vincenco Bugeja Street, Ħamrun u dan kif ser jiġi ppruvat matul is-smiegħ tal-kawża;*

2. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat u dan kif jirrizulta mid-"**Dokument A**" hawn anness;*

3. *Illi meta l-ġenituri tar-rikorrent kienu għadhom ħajjin, din il-propjeta' ġiet mikrija lill-ġenituri tal-intimat Louis Cutajar ossia lil Geraldo Cutajar u Marija Cutajar;*

4. *Illi r-rikorrenti taf li dan il-fond ilu mikri lil ġenituri tal-intimat Louis Cutajar, u qabel lill-ġenituri tieghu, sa mis-snin circa 1947/1948, u wara li mietu Geraldo u Marija Cutajar, binhom l-intimat Louis Cutajar sar l-inkwilin ex lege tal-propjeta' in kwistjoni u għadu jirresjedi fiha bħala r-residenza ordinarja tiegħu sal-lum versu l-kera ta' mitejn Ewro (***€200.00***) fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-ogħli tal-ħajja;*

5. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza tagħha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u għalhekk peress li hija kirja regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fis-suq miftugħ;*

6. *Illi l-kera li qieghda tigi ppercepita illum, fl-ammont ta' mitejn Ewro (***€200.00***) fis-sena hija waħda irriżorja meta wieħed iqis il-kera li dan il-fond jista' iġib fis-suq illum il-ġurnata;*

7. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 senjatament a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni in kwistjoni u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

8. *Illi ai termini tal-imsemmi Artikolu 4A tal-Kap. 69, dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Louis Cutajar skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom;*

9. *Illi in oltre, jekk l-inkwilin intimat Louis Cutajar ma jissodisfax l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilin żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens pagabbli lir-rikorrent għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skond il-każ ai termini l-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

10. *U billi għalhekk bla pregudizzju ghad-drittijiet kollha taghha, inkluz li titlob rimedju kostituzzjonali ghal-lezjoni tad-drittijiet soffert, ir-rikorrent qieghda*

tipprocedi a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 ghal rimedju xieraq skond il-liġi.

Għaldaqstant, tgħid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

1. *Jaħtar perit tekniku bil-għan illi jivvaluta skond is-suq miftuħ u liberu u frank, id-dar ossia 47, Vincenco Bugeja Street, Ħamrun;*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Louis Cutajar li għandu ikun ibbażat fuq dak stabbilit fir-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolament li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, sabiex dan l-Onorabbli Bord jiddetermina jekk l-intimat Louis Cutajar jissodisfax l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

3. *F'kaz li dan l-Onorabbli Bord isib li l-intimat Louis Cutajar ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi:*

a. *Ixolji il-kirja favur l-inkwilin tal-fond in kwistjoni ossia id-dar ossia 47, Vincenco Bugeja Street, Ħamrun;*
b. *Jagħti zmien perentorju lill-inkwilin sabiex jivvaka l-fond, u jirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*
c. *Jaghti dawk il-provvedimenti ohra kollha xierqa inkluz li jistabillixxi l-kumpens li ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-uzu tal-fond.*

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

d. *Jistabilixxi il-kera xierqa ghal-fond premess skond il-ligi u dawk il-kundizzjonijiet l-ohra, gusti fis-suq miftuh tal-lum;*
e. *Jikkundanna lill-intimat ihallas l-kera u josserva il-kundizzjonijiet kollha imposti mid-data ta dawn il-proceduri;*
f. *Salv kull provvediment u dikjarazzjoni ohra li jidhirlu xierqa.*

Ra r-risposta ta' **Louis Cutajar** ippreżentata fit-3 ta' Novembru, 2022, li permezz tagħha eċċeppixxa s-segwenti:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandha tipprova it-titolu taghha u li hija s-sid uniku tal-fond in kwestjoni.*

2. *Illi inoltre u bi precizjni jinghad illi l-kera mhallsa m'hijiex dik ta' mitejn Ewro (EUR 200) fis-sena izda ta' mitejn u ghaxar Ewro (EUR 210) fis-sena.*

3. *Illi preliminarjament, l-azzjoni attrici hija mminata mminha stess hekk kif jidher bic-car illi l-istess attrici hija ferm kuntenta b'dan l-ammont ta' kirja li qieghed tippercepixxi u dan hekk kif apparti l-fatt illi hija dejjem accettat il-kera, izjed minn hekk giet* ***zbankata*** *wkoll il-kirja dovuta tas-sena kurrenti (Vide DOK Z1). Ghaldaqstant, stante l-approvazzjoni ta' din il-kera bll-accettar tal-istess kirja, huwa t'evidenza ampja illi l-azzjoni hekk kif proposta hija monka kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.*

4. *Illi jinghad illi l-esponent mhuwiex l-unika inkwilin f'din il-krija, hekk kif hemm ukoll huh stess ossia Mario Cutajar (KI. 0566449M) bhala inkwilin – b'dan illi l-istess Mario Cutajar (bhall-esponent) ilu jabita f'dan il-fond sa minn ckunitu.*

5. *Illi ghalhekk u ghal kull buonfini u specjalment ghall-integrita' tal-gudizzju, jkun jinhtieg illi anke l-istess Mario Cutajar (KI. 0566449M) jigi kkjamat in kawza.*

6. *Illi zgur u mhux forsi l-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dhul tal-kapital tal-mezzi hekk kif mahsub fil-Ligijiet ta' Malta u dan peres illi kwalunkwe dhul huwa ferm anqas minn dak mahsub f'dan l-istess test. B'dan ukoll illi b'referenza ghar-raba' (4) eccezzjoni, anke l-istess Mario Cutajar (KI. 0566449) jissodisfa l-kriterji tad-dhul tal-kapital tal-mezzi.*

7. *Illi jinghad bi precizjoni illi l-istess inkwilini huma persuni avvanzat fl-eta', fejn l-unika dhul ghall-istess huwa biss mill-pensjoni mensili taghhom.*

8. *Illi la darba d-dhul u l-kapital tal-mezzi huwa ferm inqas minn dak mahsub fil-Ligi, di certo illi m'ghandux jkun hemm l-ebda awment u aktar u aktar zgumbrament – u dan senjalatament tenendo conto tal-eta' avvanzata tal-istess esponenti.*

9. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent qieghed ukoll jopponi għal kull talba ta' hlas ta' spejjez fir-rigward ta' din il-kawza u dan izjed u izjed ghaliex l-ebda interpellazzjoni ma qatt saret f'dan is-sens lill-istess esponent, u wisq anqas l-ebda tentattivi bonarji f'dan is-sens.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-28 ta' Diċembru, 2022, 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-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti 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 sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa 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-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 bhala residenza ordinarja taghha.

Ra illi permezz ta' digriet datat 15 ta' Diċembru 2022 ġie kkjamat in kawża Mario Cutajar;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ippreżentata fl-10 ta' Novembru 2022 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti tiegħu u ta' ħuh Mario Cutajar;

Ra n-Nota tal-intimati u tal-kjamata in kawża ppreżentata fis-27 ta' Ġunju 2023 li flimkien magħha esebew rendikont tal-assi tagħhom;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord ippreżentat fit-22 ta' Frar 2023;

Ra r-rapport addizjonali tal-Membri Tekniċi ppreżentat fit-28 ta' Ġunju 2024;

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 numru 47, Vincenzo Bugeja Street, il-Ħamrun lill-intimat u lill-kjamat in kawża.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` intimata talbet li r-rikorrenti iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond odjern. L-istess talab l-intimat. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti annessi mal-affidavit tar-rikorrenti ppreżentat a fol. 242 tal-proċess.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat u l-kjamat in kawża pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom.

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.

Jirriżulta illi fis-sena li bdew dawn il-proċeduri l-intimat u l-kjamat in kawża kellhom disgħa u sebgħin sena (79) sena u tlieta u sebgħin sena (73) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-hamsin elf ewro (€50,000).[1] Filwaqt li persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk id-dħul ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna persuna li jkollha ħamsa u sebghin (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] Filwaqt li persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk id-dħul ma jeċċedix l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000).

Illi skont Regolament 7, 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' 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 8 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 fejn ikun hemm diversi inkwilini li jkollhom kirja *in solidum* ikun biżżejjed jekk inkwilin wieħed minnhom jissodisfa l-kondizzjonijiet dwar id-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi kif provdut fl-istess Regolamenti.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimat u l-kjamat in kawża jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw

---

[1] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1ta' 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.

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' mija u sittin elf ewro (€160,000).

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 u kjamat in kawża li, skont mill-informazzjoni pprovduta, għandhom mezzi finanzjari mhux negliġibbli, 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 69 qabel dan ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 u fejn ġie dikjarat li ġie leż id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta`, fosthom anke sentenza bejn il-partijiet odjerni.[3] Għalhekk dan il-Bord huwa tal-fehma illi jrid joħloq bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid li tieħu 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 ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment għandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[4]

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti. Kif jirriżulta mid-dokument ippreżentat mar-risposta tal-Awtorita` tad-Djar, l-inkwilin jista' jiġi mgħejjun mill-imsemmija Awtorita` skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita`. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet

[3] Dokument C a fol. 20

[4] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali 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

Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et[5], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[6] 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)"*[7]

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-opinjoni tal-Bord l-istess insenjament japplika wkoll għall-awment ta' kirjiet taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta peress li fejn jirrigwarda il-kriterji tat-test tal-mezzi u l-awment il-proċedura hija identika.

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilini u l-interessi tas-sidien, 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' tlett elef u mitejn ewro (€3200) fis-sena.

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jiċħad it-tielet talba;
4. Jilqa' r-raba' talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimat u l-kjamat in kawża jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jistabilixxi l-kera xierqa għall-fond nurmu 47, Triq Vincenzo Bugeja, il-

[5] 1 ta' Diċembru 2021

[6] 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

[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 l-kera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.*

Ħamrun fl-ammont ta' tlett elef u mitejn ewro (€3200) fis-sena pagabbli mill-intimat u mill-kjamat in kawża lir-rikorrenti mid-data ta' din is-sentenza ;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Louis Cutajar 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