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

Illum 26 ta' April 2021

Rikors Numru 121/20

Helen Camilleri, Mary Anne Camilleri u Carmelo Camilleri

Vs

Carmel sive Charles Borg u Antonia Borg u permezz ta' digriet datat 16 ta' Frar 2021 il-Bord ordna t-trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem l-istess Antonia Borg wara l-mewt tal-intimat Carmel sive Charles Borg,
u
Awtorità tad-Djar (bħala Amicus Curiae)

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrenti ppreżentat fl-14 ta' Lulju 2020 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

"

i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***112, St Joseph, Triq Moroni, Sliema,*** *illi l-mejjet missierhom Joseph Camilleri kien akkwista l-art li fuqu huwa mibni l-fond in kwistjoni flimkien ma' erba' appartamenti sovrastanti b'kuntratt tad-19 ta' Dicembru 1952 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami, u li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument A"****.*

1. *Illi Joseph Camilleri miet fit-22 ta' Frar 1981, u l-wirt tiegħu ddevolva fuq l-armla tiegħu Catherine Camilleri b'testment unica charta tal-4 ta' Mejju 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument B"****.*

2. *Illi Catherine Camilleri mietet fil-11 ta' Ottubru 2001 u l-wirt tagħha ddevola fuq ir-rikorrenti aħwa Camilleri u ħuhom mejjet Joseph Mary Camilleri, skont testment tat-2 ta' Ottubru 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***"Dokument C"****.*

3. *Illi l-wirt ta' Catherine Camilleri ġie debitament dikjarat causa mortis lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont dikjarazzjoni causa mortis tal-23 ta' Frar 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument D"**.*

4. *Illi Joseph Mary Camilleri miet fit-23 ta' Frar 2010 u l-wirt tiegħu ddevolva b'testment tal-10 ta' Novembru 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde la Rosa **"Dokument E"** hawn anness, fejn hu istitwixxa bħala eredi universali tiegħu lil ħutu Marianna sive Marianne u Helen aħwa Camilleri.*

5. *Illi l-atturi Marianna sive Marianne u Helen aħwa Camilleri ddikjaraw il-wirt provenjenti lilhom mill-eredità tal-mejjet ħuhom b'kuntratt tas-6 ta' Awwissu 2010, fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde la Rosa, **"Dokument F"** hawn anness.*

6. *Illi l-fond imsemmi flimkien ma' erba' appartamenti sovrastanti kien mogħti minn missier ir-rikorrenti Joseph Camilleri b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' sbatax-il sena lil Casa Roma Limited u dan b'kuntratt tal-10 ta' Frar 1967 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument G".***

7. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-15 ta' Jannar 1984 u kif jirriżulta mid-dokumentazzjoni hawn annessa ossia ittra mibgħuta mill-avukat Dottor Riccardo Farrugia fit-22 ta' Jannar 1981 u oħra tas-26 ta' Diċembru 1983, hawn annessi u mmarkati bħala **"Dokument H"** u **"Dokument I"** f'wieħed mill-appartamenti fuq imsemmija kienu jokkupaw il-fond l-intimati Borg b'titolu ta' kera.*

8. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika kienet tikkomprendi l-fond okkupat mill-intimati Borg u l-erba appartamenti sovrastanti, flimkien mal-istorage space taħt St Joseph Flats ġja Camilleri Flats f'Moroni Street, Sliema.*

9. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Carmel sive Charles Borg u Antonia Borg għal dawn l-aħħar ċirca ħamsa u erbgħin (45) sena b'kera miżera ta' **Lm90.00c** fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, liema kera kellha tiżdied għal Lm180.00c wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja fuq riferita ai termini tal-Artikolu 12(3) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u llum bil-kera ta' **€532.00c** fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, ai termini tal-Att X tal-2009.*

10. *Illi l-fond in kwistjoni **mhux fond dekontrollat**, kif jirriżulta mid-**"Dokument J"** hawn anness.*

11. *Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimati Borg qed iħallsu a tenur tal-liġi jammonta għal **€532.00c** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sia fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, cioè fil-15 ta' Jannar 1984, kif wkoll bl-awmenti li kellhom jsiru tul iż-żmien, anke bl-emendi tal-Att X tal-2009.*

12. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kinux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

13. *Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.*

14. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina intimati Borg bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

15. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għixien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

16. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux jżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

17. *Illi fid-dawl ta' dak appena premess ir-rikorrent b'rikors preżentat kontestwalment quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) qed jitlob dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta in konfront tagħhom fejn taw lill-intimati Borg id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu.*

18. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 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 fl-1 ta' Jannar 2020 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser jeżerċitaw dan id-dritt strettament bla preġudizzju għad-dritt tagħhom li jekk jkun il-każ jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u għaldaqstant għandhom jitqiesu mingħajr effett.*

19. *Illi fl-istadju inizjali tal-proċedimenti dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Matthew Micallef skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin Micallef bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2019 u fuq il-kapital tal-istess inkwilini Borg fil-31 ta' Diċembru 2019.*

20. *Illi jekk l-inkwilini intimati Borg ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilin żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

GĦALDAQSTANT, jgħidu l-intimati jew min minnhom, previja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

I. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi Carmel sive Charles Borg (K.I. 709645M) u Antonia Borg (K.I. 662950M) huma l-inkwilini tal-fond 112, St Joseph, Triq Moroni, Sliema, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li kien oriġinarjament konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja tal-10 ta' Frar 1967 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef.*

II. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin intimati Borg li għandu jkun ibbażat fuq it-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) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin intimat Borg bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2019 u fuq il-kapital tal-istess Borg fil-31 ta' Diċembru 2019.*

III. *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 112, St Joseph, Triq Moroni, Sliema u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimati Borg ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jiġi permessi żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallsu 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 2019 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tlett snin ta' qabel.*

IV. *Jordna, f'każ illi l-intimati Borg ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati Borg mill-fond 112, St Joseph, Triq Moroni, Sliema, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara ħames snin mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat."*

Ra r-risposta tal-intimati Carmel sive Charles Borg u Antonia Borg ippreżentata ppreżentata fit-3 ta' Awwissu 2020 li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

"Illi l-fond 112, St Joseph, Triq Moroni, Sliema, ilu residenza tagħhom mill-1972. U ma għandhom l-ebda residenza oħra.

Illi Carmelo sive Charles Borg illum huwa penzjonant u rtirat u ma jagħmel l-ebda xogħol u ħlief il-qligħ tal-penzjoni m'għandux.

Illi anke martu qatt ma ħadmet allura m'għandha l-ebda qligħ.

Illi jeżistu ċ-ċirkustanzi kollha għala għal raġunijiet soċjali din il-liġi kellha tagħmel konsiderazzjoni ta' dak li hemm previst fl-Att li qed jiġi ċitat mill-istess rikorrenti."

Ra illi permezz ta' digriet datat 17 ta' Settembru 2020 il-Bord ordna lill-intimati sabiex jipprovdu dik l-informazzjoni kollha neċessarja dwar il-mezzi tagħhom hekk kif stipulat fil-liġi;

Ra illi fl-istess seduta nnomina lil żewġ Membri Tekniċi tal-Bord sabiex jagħmlu valutazzjoni tal-fond in kwistjoni;

Ra r-rapport tal-Perit Godwin Abela u tal-Perit Valerio Schembri li ġie ppreżentat fis-26 ta' Ottubru 2020;

Ra illi għalkemm ingħata terminu lir-rikorrenti sabiex jesebixxu l-informazzjoni dwar il-mezzi tagħhom, liema terminu ġie anke estiż, l-istess informazzjoni baqgħet ma ġietx ippreżentata;

Ra illi fis-seduta tat-8 ta' Jannar 2021, id-difensur tar-rikorrenti ddikjara li r-rikorrenti jaqblu li l-intimati għandhom ftit mezzi u għaldaqstant jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;

Ra illi fil-mori ġie nieqes ir-rikorrenti Carmel sive Charles Borg;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha esebiti;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorita` tad-Djar;

Ra illi din il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċedew bil-kawża odjerna sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi r-rikorrenti ppruvaw it-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni permezz ta' żewġ dikjarazzjonijiet *causa mortis* datati rispettivament 2 ta' Ottubru 2015[1] u 6 ta' Awwissu 2010.[2]

---

[1] Dokument C a fol.12
[2] Dokument F a fol.24

Illi l-kors li solitalment jieħdu dawn il-kawżi huwa li l-intimati jissottomettu dokumentazzjoni ġuramentata dwar il-mezzi tagħhom u minn eżami tal-istess dokumentazzjoni, il-Bord, jiddeċiedi dwar jekk jissodisfawx jew le it-test tal-mezzi kif stipulat fir-Regolamenti 4 u 8 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 kif reża applikabbli fil-proċeduri odjerni permezz tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 158.02.

Illi f'dan il-każ, tali dokumentazzjoni hija mankanti għaliex l-intimati ma ppreżentawhiex. Madankollu r-rikorrenti vverbalizzaw li huma jaqblu li l-intimati, u llum l-intimata waħidha wara l-mewt tal-intimat fil-mori, jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi.

Il-Bord, wara li qies dan kollu, huwa tal-fehma li l-intimata Antonia Borg għandha mezzi limitati, u dan kif anke ddikjarat fir-risposta tagħha. Għalhekk, fil-fehma tal-Bord, l-intimata 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) u l-art. 12B(5) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi jirriżulta li llum il-ġurnata l-intimata għandha wieħed u sebgħin (71) sena u minkejja li, kif già ingħad, ma nġabet ebda prova dwar il-mezzi tagħha, jirriżulta li hu paċifiku li hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u skont ir-risposta tagħha hija qatt ma ħadmet u llum jekk għandha, hija pensjoni tar-romol. Min-naħa l-oħra mid-dikjarazzjoni *causa mortis* ippreżentata bħala Dokument D a fol. 15 tal-proċess, jirriżulta li r-rikorrenti għandhom diversi proprjetajiet oħra, anke jekk il-maġġorparti tagħhom għandhom xi tip ta' piż fuqhom, jew għall-inqas kellhom skont ma jirriżulta mid-dikjarazzjoni *causa mortis* li għamlu r-rikorrenti fl-2002 wara l-mewt ta' ommhom Catherine Camilleri u mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-2010 li għamlu Helen u Mary Anne Camilleri wara l-mewt ta' ħuhom Joseph Mary Camilleri. Minn *causa mortis* addizzjonali li saret fl-2012 jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti Helen u Mary Ann Camilleri wirtu wkoll mingħand ħuhom Joseph Mary Camilleri sehem minn erba' (4) għelieqi liberi u franki.

Illi dan il-Bord qies ukoll illi l-fond in kwistjoni ilu fil-pussess tal-intimati Borg għal ċirka ħamsa u erbgħin (45) sena. Illum il-ġurnata l-kirja ta' dan il-fond hija ta' ħames mija u tnejn u tletin ewro (€532) fis-sena. Qies ukoll illi skont ma' jirriżulta mir-rapport tal-membri tekniċi tal-Bord, il-valur

fis-suq tal-fond in kwistjoni fl-1 ta' Jannar 2020 kien ta' mitejn u ħamsa u għoxrin elf ewro (€225,000).

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.

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.

Dwar il-piż sproporzjonat, 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'.* [3]

Illi li kieku dan il-Bord kellu jordna li l-kera tawmenta għal 2% tal-valur, il-kirja ssir ta' erbat elef u hames mitt ewro (€4500) fis-sena. Madankollu jirriżulta li mas-snin l-intimati ħadu ħsieb sewwa ta' dan il-fond, stante li mir-relazzjoni tal-Membri Tekniċi tal-Bord, l-istess fond huwa fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Min-naħa l-oħra, il-Bord qies ukoll illi l-fond jinsab f'akwati f'Tas-Sliema li ċertament iġib prezz tajjeb għall-kiri.

Għalhekk, il-Bord, wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, huwa tal-fehma li f'dan il-każ il-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrenti għall-fond mertu tal-kawża għandha tiżdied b'mod gradwali minn 1.2% għall-ewwel sentejn, 1.4% għat-tieni sentejn u 1.6% għall-aħħar sentejn.

Deċide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposta tal-intimati, billi:

[3] Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Ligi li Jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 404

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi Antonia Borg hija l-inkwilina tal-fond numru 112, St. Joseph, Triq Moroni, Sliema ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li kien oriġinarjament konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja tal-10 ta' Frar 1967 fl-atti tan-Nutar Frans Micallef;

2. Jiddikjara illi l-intimata Antonia Borg tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u li għalhekk il-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrenti għar-rigward tal-fond numru 112, St. Joseph, Triq Moroni, Sliema 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 u seba' mitt ewro (€2,700) 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, mija u ħamsin ewro (€3,150) 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 u sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena. L-ewwel awment għandu jibda jithallas mill-15 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 għall-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 kull parti għandi tbati l-ispejjeż tagħha.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Diane Gatt
Deputat Reġistratur