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

Illum 13 ta' Lulju 2021

Rikors Numru 109/2020

Joseph Ellul

Vs

George u Margaret konjuġi Camilleri

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn Joseph Ellul fis-6 ta' Lulju 2020 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

"Illi l-esponenti huwa sid il-fond numru 2, Alley 3, Main Street, Qrendi. Illi b'kuntratt datat 19 ta' Awwissu 1962 dan il-fond kien konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja, għal żmien 17-il sena mid-data tal-att, u sussegwentement l-intimati kienu xtraw iż-żmien li fadal mill-istess konċessjoni permezz ta' kuntratt datat 25 ta' Novembru 1976 (Dok A) u dan biċ-ċens annwu u temporanju ta' LM25 (ekwivalenti għal €58.25).
Illi l-imsemmija konċessjoni enfitewtika skadiet fl-1979 u l-intimati George u Margaret konjuġi Camilleri baqgħu jokkupaw dan il-fond b'kiri, b'effett tad-dritt tal-konverżjoni mogħti lilhom bis-saħħa tal-art. 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), bil-kera ta' €116 fis-sena.
Illi din il-kera hija rriżorja fis-suq tal-lum, tant li skont valutazzjoni tal-perit AIC Anton Zammit, (Dok B), il-prezz ta' din il-proprjetà fis-suq tal-lum huwa tliet mitt elf ewro (€300,000).
Illi l-esponenti diġà talab lill-intimati sabiex iħallsu kera ogħla, ġust fis-suq tal-lum, però dawn irrifjutaw, u għalhekk kellha ssir din il-kawża.
Għaldaqstant, għar-raġunijiet mogħtija u fit-termini tal-art. 12B tal-Kap. 158, prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tirriżulta meħtieġa, l-esponenti titlob bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:
(i) Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, skont l-art. 12B(3)(iii) tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;
(ii) F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja eżistenti favur l-intimati, tal-fond tal-esponenti u ċioè l-fond numru 2, Alley, Main Street, Qrendi;
(b) jagħti żmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx iżjed minn ħames snin, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;
(c) jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponenti kumpens fis-somma ta' elf tliet mija u tnejn u erbgħin ewro (1342) kull sena, jew somma verjuri, b'effett mid-data tas-sentenza;
(iii) f'każ li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:
(a) jikkundannaw lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponenti kera rivedut għal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera jkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;
(b) jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq tal-lum, fosthom li l-inkwilini ma jistgħux iċedu l-kirja jew jissullokaw il-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistgħux jagħmlu tibdil strutturali fil-fond, u li jkunu obbligati jwettqu t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet tagħhom."

Ra r-risposta ta' Margaret Camilleri ppreżentata fl-4 ta' Awwissu, 2020 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, fl-ewwel lok ir-rikors huwa null u fi kwalunkwe każ l-azzjoni kif postulata ma tistax tirnexxi, stante li din qed tiġi eżerċitata kontra George Camilleri li ilu mejjet tliet snin, fatt ben not mill-attur li rrikonoxxa lill-eċċipjenti bħala inkwilina kif jirriżulta mill-irċevuti annessi u mmarkati "Dok. A".
2. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għall-premess, fit-tieni lok il-proċedura hija monka stante li l-Awtorità tad-Djar ma ġietx ċitata bħala amicus curiae kif trid il-liġi;
3. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għall-premess, fit-tielet lok l-attur irid jipprova t-titlu tiegħu u kemm-il darba jivvanta li l-proprjetà de quo pprevjeniet għandu b'titlu causa mortis, jipprova li ħallas it-taxxa relattiva għas-suċċessjoni;
4. Subordintament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi l-esponenti ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;
5. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi fir-rigward tat-talba għall-awment fil-kera u senjatament fejn ir-rikorrenti qiegħed jitlob li l-kirja tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond de quo jiġi sottomess dan li ġej:
(i) Illi l-istima ex parte hija kkargata u m'hijiex attendibbli;
(ii) Illi l-esponenti hija armla u m'għandhiex akkomodazzjoni alternattiva;
(iii) Illi fi kwalunkwe każ il-Bord għandu diskrezzjoni jordna awment sa 2% u mhux ta' 2% kif qed jippretendi l-attur;

(iv) Illi tenut kont l-età avvanzata tal-esponenti u l-mezzi limitata li għandha, l-awment li qed jintalab se joħloq piż sproporjonat fuq l-esponenti;
(v) Illi f'li tikkalibra l-awment (kemm-il darba jidhirlu li dan hu dovut), dan il-Bord għandu jieħu f'konsiderazzjoni l-mezzi tal-attur li tant m'għandux bżonn l-awment li sal-lum m'eżerċitax l-azzjoni kostituzzjonali spettanti lilu li permezz tagħha kien (fuq l-iskorta tal-ġurisprudenza ampja li għandha sia mill-Qrati tagħna kif ukoll mill-Qorti ta' Strasburgu) jiġi likwidat kumpens sostanzjali lilu biex ipatti għal kwalunkwe piż li l-Att XXIII tal-1979 ġab fuqu;
6. Illi dwar il-kundizzjonijiet ġusti li l-attur qed jippretendi li jiġu mposti jiġi rilevat li dak li qed jintalab joħroġ kollu mil-liġi u kwinti m'hemmx lok għal dikjarazzjonijiet f'dan is-sens u għalhekk tali talba għandha tiġi miċħuda."

Ra r-risposta tal-Awtorità intimata (bħala *amicus curiae)* ippreżentata fit-30 ta' Settembru 2020 li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

"Illi l-attur irid qabel xejn jipprova t-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku tal-fond.
Illi qabel xejn 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-każ in kwistjoni.
Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura l-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà – imma intant il-liġi tistabbilixxi kriterji biex il-Bord jiġi gwidat biex jistabbilixxi 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 illi fis-seduta tal-10 ta' Settembru 2020 l-intimata Margaret Camilleri ddikjarat bil-ġurament illi l-intimat George Camilleri kien ġie nieqes;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimata ppreżentata fis-26 ta' Ottubru 2020 li flimkien magħha ġie ppreżentat ċertifikat tal-mewt ta' żewġha li jirriżulta li miet fis-6 ta' Awwssu 2017;

Ra illi fis-seduta tad-19 ta' Mejju 2021 ir-rikorrent ċeda l-kawża fil-konfront ta' George Camilleri;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord ippreżentat fis-16 ta' Ottubru 2020;

Sema' t-trattazzjoni 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 2, Alley 3, Main Street, Qrendi u dan kif previst fl-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha l-intimata eċċepiet li r-rikors huwa null stante li l-intimat George Camilleri kien ilu mejjet tliet snin, liema fatt kien ben magħruf mir-rikorrent li rrikonoxxiha bħala inkwilina kif jirriżulta mir-riċevuti ppreżentati mar-risposta tagħha. Illi l-Bord jirrileva illi din l-eċċezzjoni ġiet ormai sorvolata peress li r-rikors fil-konfront tal-intimat George Camilleri ġie ċedut fil-mori. Għaldaqstant il-mertu fil-konfront ta' George Camilleri huwa eżawrit.

Illi permezz tat-tieni eċċezzjoni l-intimata eċċepiet li l-proċedura hija monka peress li l-Awtorità tad-Djar ma ġietx ċitata bħala *amicus curiae* kif trid il-liġi. Illi l-Bord jirrileva illi kif kienet il-liġi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 kulma kellu jagħmel ir-rikorrent kien li jinnotifika bir-rikors promutur lill-Awtorità tad-Djar u mhux "jiċċitaha" fil-kawża. Illi din in-notifika jirriżulta li saret fl-24 ta' Settembru 2020 u l-Awtorità ppreżentat ir-risposta tagħha fit-30 ta' Settembru 2020. Għalkemm din in-notifika ma saritx malli dawn il-proċeduri ġew intavolati, dan il-Bord ma huwiex tal-fehma illi dan iwassal għan-nullità ta' dawn il-proċeduri.

Illi l-Awtorità tad-Djar fl-ewwel lok talbet ukoll li r-rikorrenti jipprova t-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid tal-fond in kwistjoni. L-istess eċċepiet l-intimata fit-tielet eċċezzjoni tagħha.

Illi l-Bord josserva illi r-rikorrent ippreżenta kuntratt ippubblikat fil-25 ta' Novembru 1976 bejn Carmelo Chircop u George u Margaret konjuġi Camilleri, permezz ta' liema kuntratt il-konjuġi Camilleri akkwistaw l-*utile dominium* għaż-żmien li kien għad fadal minn sbatax-il sena tal-konċessjoni oriġinali fir-

rigward tal-fond in kwistjoni. Ir-rikorrent ippreżenta wkoll rapport tekniku *ex parte* fir-rigward tal-valur tal-istess fond. Jirriżulta illi l-ante kawża tal-intimati kien ġie konċess is-sub ċens mingħand ċertu "Raimondo Ellul" fl-1962, pero` ma jirriżultax kif l-istess fond wasal fil-pussess tar-rikorrent. Illi pero` mir-riċevuti esebiti mill-intimata a fol 14 u 15 tal-proċess jirriżulta illi fit-18 ta' Awwissu 2017 riċevuta minnhom ġiet iffirmata minn "Joe Ellul" u oħra minn "M. Ellul" għal "J. Ellul". Illi għalkemm kien ikun ferm għaqli li r-rikorrent ippreżenta l-provenjenza tat-titolu tiegħu, madankollu jirriżulta illi l-intimata stess iddepożitat il-kera fir-Reġistru ta' dawn il-Qrati favur ir-rikorrent u dan kif jirriżulta minn Dokument D a fol. 31 tal-proċess. Illi għalhekk ma jirriżultax illi fil-ħin li ddepożitat l-istess kera l-intimata kellha xi kwistjoni dwar min kien is-sid tal-fond in kwistjoni. Illi għaldaqstant, il-Bord, huwa tal-fehma illi f'dan l-istadju ma timmeritax li tali eċċezzjoni tiġi milqugħa.

Illi sorvolata din il-kwistjoni, il-Bord josserva illi din il-kawża ġiet intavolata fis-6 ta' Lulju 2020 wara r-rimedju mogħti mil-Leġislatur permezz tal-Att XXVII tal-2018. Illi fil-mori tad-differiment għal din is-sentenza ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'.

Dan l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021, emenda fost oħrajn l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) u emenda wkoll ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11). B'mod partikolari, il-Bord josserva illi permezz tal-artikolu 12B (10) tal-Kapitolu 158 li ġie miżjud permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 ġie stipulat is-segwenti :

"Id-disposiżżjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha meta sid il-kera jkun beda proċeduri bl-iskop li jitlob awment ta' kera taħt din il-liġi, hekk kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021."

Għaldaqstant, l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att li jemenda l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti huma applikabbli wkoll għall-proċeduri pendenti li nbdew qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att l-aktar riċenti, u li kienu intavolati skond l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018. Kwindi l-emendi l-iktar riċenti għandhom japplikaw għall-każ odjern.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-inkwilina għandha disgħa u sittin (69) sena u tirċievi pensjoni kontributorja ta' disat elef, erba' mija u seba' u ħamsin ewro

(€9,457) fis-sena. Hija għandha wkoll xi investiment ta' *bonds* u *funds* mhux negliġibbli, oltre depożiti oħra bankarji oħra.[1]

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha, u li baqgħu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimata, minkejja l-investimenti li għandha, 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 Tekniċi tiegħu[2] li aċċedew fid-dar mikrija lill-intimata. Huma stmaw il-fond fis-suq liberu fl-1 ta' Jannar 2020 fil-valur ta' **mija u erbgħin elf ewro (€140,000)**. Ir-rikorrent qiegħed jikkontesta dan l-ammont peress li fil-fehma tiegħu, u skont ir-rapport peritali ippreżentat minnu *ex parte,* l-istess fond jiswa ferm iktar. Madankollu dan il-Bord, ai termini tal-artikolu 23 (3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa obbligat li jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord ladarba dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom.

Hekk jirriżulta mill-aħħar riċevuti esebiti mill-intimata għas-sena 2019, il-kera hija waħda ferm baxxa.

Illi għalhekk il-Bord irid jeżerċita d-diskrezzjoni tiegħu, wara li jieħu in konsiderazzjoni l-fatti kollha ta' dan il-każ, sabiex jistabilixxi l-awment tal-kera li hu ġust u ekwu fiċ-ċirkostanzi.

Il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et**[3] fejn il-Qorti Kostituzzjonali iggwidat lil dan il-Bord 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 ilvalur 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 d-disponibilità, 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----

[1] Ara dikjarazzjoni guramentata a fol.46 sa 49
[2] Fol. 87 u 88
[3] Qorti Kostituzzjonali deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020

26. Dan qiegħed 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."

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et**[4], il-Qorti kienet qegħda 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 (€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 fiċ-ċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla. 26. L-atturi iżda ma appellawx minn din id-deċiżjoni tal-bord."

[4] 26 ta' Mejju 2021

Il-Bord għalhekk huwa tal-fehma illi għandu jiġi ggwidat minn dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ ossija li:

(i) l-inkwilina hija ta' eta' mhux żgħira, hija pensjonanta u armla;
(ii) illi għandha kapital żgħir li pero` mhux negliġibbli,
(iii) il-valur tal-fond liberu u frank;
(iv) il-ġurisprudenza surriferita;
(v) il-kera irriżorja li s-sid ilu żmien jipperċepixxi, u
(vi) 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 ta'kif jista' jiddisponi minnu liberament.

Għaldaqstant, il-Bord iqis li l-kera għandha tiżdied għall-massimu permess mil-Liġi u kwindi għandha togħla bi tnejn fil-mija perċentwali (2%) u ċioe` għall-ammont ta' elfejn u tmien mitt ewro (€2800) fis-sena.

Decide

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord filwaqt li jiddikjara l-mertu bħala eżawrit fil-konfront tal-intimat George Camilleri, qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati billi :

(i) jilqa' l-ewwel talba;
(ii) jiċħad it-tieni talba;
(iii) jilqa' t-tielet talba u għaldaqstant jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimata Margaret Camilleri għar-rigward talfond numru 2, Alley 3, Main Street, Qrendi għandha tiżdied għal elfejn u tmien mitt ewro (€2800) fis-sena b'effett mil-1 ta' Jannar 2020 u jordna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk kif stabilita.

Konsegwentement jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata safejn dawn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża.

____

Maġistrat Dr. Charmaine Galea

____

Diane Gatt
Deputat Reġistratur