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

Illum 20 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 344/2024

Yvonne Grech (K.I. 582436M)

Vs

Anthony Mifsud (K.I. 854739M) u b'digriet tal-21 ta' Jannar 2025 ġiet kjamata fil-kawża Carmen Mifsud (K.I. 2020802P)

u

L-Awtorita' tad-Djar

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Yvonne Grech** fis-26 ta' Lulju, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. Illi l-esponenti hija sid il-flat bl-indirizz 72, Flat 1 Birkirkara Road, San Ġiljan, kif soġġett għall-kera ta' mitejn u tlettax-il ewro €213) fis-sena a favur tal-intimat Anthony Mifsud. Illi din il-kera tawmenta b'mod irriżorju kull tliet snin ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Annessi immarkati l-aħħar irċevuti tal-kirja bħala ***DOK A****.*

2. Illi l-esponenti kisbet il-propjeta' mertu tal-wirt tar-raġel tagħha Antonio Grech, ippublikat fit-3 ta' Novembru 2011, quddiem in-Nutar Dr. Pierre Fleri-Soler, fejn l-appellant kien dikjarat suċċessur universali. ***Dok B***

3. Illi din il-propjeta' hija soġġetta ghal kirja lill-intimat permezz ta' kuntratt data sitta (6) t' April tas-sena elf disa' mija tnejn u sebghin (1972) quddiem in-Nutar Dr.George Bonella DuPuis. ***DOK C***

4. Illi din hija kirja residenzjali tant illi bl-opra tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħda tawmenta irrizjorjament kull tliet snin skont il-liġi.

5. Illi din il-kirja hija viġenti għal numru ta' snin mis-sitta (6) t'April tas-sena elf disa' mija tnejn u sebgħin (1972) u għalhekk l-inkwilin għandu l-protezzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

6. Illi l-kera li l-intimat Mifsud qiegħed iħallas hija miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizz u tal-proprjeta' fuq is-suq. Illi l-esponenti hija projbita ai termini tal-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta milli tirrprendi lura l-pusses tal-fond kif ukoll milli tgholli il-kera b'rizultat li ma jistax tibda tirċievi kera ġusta, xierqa u tal-anqas tirrispekja il-valur tal-proprjeta'.

7. Illi anki bl-emendi magħmula fil-liġi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, r-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar, bl-awment li jmiss ikun s-sena d-dieħla u għalhekk anki l-kirja kif awmentata bl-emendi hija irriżorja u mimima u ma tirrispekkjax il-valur lokatizzju tal-fond.

8. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-fair rent a tenur tar-'Rent Restriction (Dwelling Houses) Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikoli 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulate fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-erba' (4) ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija u erbatax (1914).

9. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħet qatt tikri l-fond in kwistjoni u tirċievi kera ġusta stante li bil-liġi dak li setgħet tirċievi kienet kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009.

10. Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, illum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u dak li l-istess fond jista' iġib f'suq ħieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tledd id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih ġiet kreata l-liġi.

11. Illi l-kirja reali tal-fond in kwistjoni hija ferm ogħola mill-kirja miżera ta' mitejn u tlettax-il ewro (€213) fis-sena li qiegħda titħallas u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża wara li jinħatar perit nominandi.

12. Illi r-rikorrenti trid li dan l-Onorabbli Bord taghtiha l-permess sabiex tgholli l-ammont tal-kera u dan skont l-Artikolu 4A tal-Kap 69.

13. Illi skont dan l-imsemmi Artikolu tal-ligi, meta persuna tkun qed tokkupa dar t'abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elf disa' mija hamsa u disghin (1995), sid il-kera hu intitolat jitlob il-Bord li jiġi rivedut l-ammont tal-kera, liem ammont ma jistax jeċċedi it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar t'abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat dan ir-rikors (2024).

14. Illi l-intimat Mifsud ghandu l-mezzi ta' dhul u kapital li jissodiswav it-test tal-mezzi skont is-subartikli (3) u (5) tal-imsemmi Artikolu 4A ta' Kap 69, u b'hekk ghandha tiġi mghollija l-kera skont is-segwenti subartikoli.

Għaldaqstant ir-rikorrenti qieghdha titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex previa kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tissoggetta lill-intimat Anthony Mifsud ghat-test tal-mezzi sabiex jiġi stabbilt il-mezzi u l-kapital tieghu.

2. Tordna li l-kera tiġi mghollija skont kif xieraq mill-ezami tal-Bord.

3. Tordna lill-intimat Anthony Mifsud sabiex jibda jhallas din il-kera ġdida.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-22 ta'Awwissu, 2024, 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-tal-kera tal-fond.

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 tistax tkun kundannata thallas xi kera u 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-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta tal-**intimat** ippreżentata fil-11 ta' Settembru, 2024, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. Illi preliminarjament, kif ser jiġi ppruvat fil-kors tal-proċeduri odjerni, l-esponenti jissottolinja illi b'differenza għal dak iddikjarat mir-rikorrenti, huwa jħallas kirja fl-ammont ta' sitt mija u ħamsa u ħamsin Ewro u tmienja u sittin ċenteżmu (€655.68) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, versu l-fond in kwistjoni, u għaldaqstant ir-rikorrenti hija skorretta fir-rikors promutur tagħha;

2. Illi inoltre, kif ser jirriżulta ampjament mill-provi li se jinġiebu fil-kors tal-proċeduri odjerni, l-esponenti qua inkwilin, flimkien ma' martu Carmen Mifsud (detentriċi tal-karta tal-identita' bin-numru 2020802P)jissodisfaw ampjament il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi kif stabbiliti fil-liġi, u għalhekk m'għandhomx jiġu kostretti jivvakaw il-fond fejn jirrisjedu mertu tal-proċeduri odjerni, ossija l-fond in kwisjtoni;

3. Illi kif ser jirriżulta wkoll mill-istess provi, l-esponent u martu m'għandhomx proprjeta' alternattiva kif jistgħu jirrisjedu, għajr għall-fond in kwitstjoni;

4. Illi a kull buon fini, l-esponent jirrileva illi l-kera dovuta dejjem tħallset fil-pront;

5. Illi inoltre, l-esponenti lanqas m'għandu mezzi jew il-potenzjal li jakkwista tali mezzi, tenut kont l-eta' tiegħu, kif ukoll diversi kundizzjonijiet mediċi li jbati minnhom, sabiex jakkwista proprjeta' residenzjali, u għalhekk jiddependi għalkollox fuq il-kirja odjerna sabiex ikollu saqaf fuq rasu;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ, f'każ illi dan il-Bord jiddeċiedi li għandu jkun hemm reviżjoni tal-kera kif mitlub mir-rikorrenti ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tali reviżjoni għandha tqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħrajn, fosthom l-introjtu tal-esponenti, l-eta'

tiegħu u ta' martu, u d-diversi benefikati illi saru matul is-snin illi għexu f'dan il-fond;

7. Illi inoltre, dan l-Onorabbli Bord għandu jiżgura li kwalunkwe reviżjoni tal-kera li huwa jgħoġbu jistabilixxi għandha tkun waħda gradwali, u għandha tkun fil-minimu;

8. Illi l-esponenti umilment jħoss li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jivvaka l-fond in kwistjoni, u dan għaliex tkun miżura estrema ħafna li tħallih mingħajr residenza fi stadju delikat f'ħajtu;

9. Illi fi kwalunkwe każ, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan l-Onorabbli Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandu jivvaka l-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi ffissata minn dana l-Onorabbli Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi qed tintervjeni f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva jew iħallsu l-kera kif iffissata, skont il-każ;

10. Illi l-esponenti jistqarr illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tiegħu hi waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan il-Bord, huwa l-Gvern ossija l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi mil-liġi.

Ra illi permezz ta' digriet datat 21 ta' Jannar, 2025 ġiet kjamata in kawża mart l-intimat Carmen Mifsud;

Ra illi fis-seduta tal-21 ta' Jannar 2025, Dr. Désirée Attard għall-kjamata in kawża Carmen Mifsud iddikjarat li kienet qiegħda tagħmel tagħha l-eċċezzjonijiet li ta Anthony Mifsud;

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat u tal-kjamata in kawża ppreżentata fl-24 ta' Frar 2025 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

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 72, Flat 1, Birkirkara Road, San Ġiljan lill-intimat u lill-kjamata in kawża.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar talbet li r-rikorrenti ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond odjern u li hija waħedha s-sid uniku tal-fond in kwistjoni. Fil-fehma tal-Bord din il-prova ġiet sodisfatta bid-dokumenti esebiti mar-rikors promutur.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimat u l-kjamata 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.

Illi miċ-ċertifikati tat-twelid jirriżulta illi fis-sena li bdew dawn il-proċeduri l-intimat u l-kjamata in kawża kellhom ħamsa u tmenin sena (85) u tmenin (80) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-ħamsin elf ewro (€50,000).[1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (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]

Illi skont Regolament 7 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, 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 9 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

---

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

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż dawk bankarji, ma jirriżultax illi l-intimat u l-kjamata in kawża jaqbżu l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi jissodisfaw 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' mitejn u erbgħin elf ewro (€240,000).

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 kjamata in kawża li, skont mill-informazzjoni pprovduta, ma għandhomx xi mezzi finanzjarji sostanzali, min-naħa l-oħra hemm sidien li ma jistgħux jiddisponu kif jridu mill-proprjeta` tagħhom.

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'. Għalhekk dan il-Bord huwa tal-fehma illi jrid joħloq bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid li jieħu 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 għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment għandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[3]

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 **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**[4], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158[5] 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-

---

[3] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Ġenerali 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.

[4] 1 ta' Diċembru 2021.

[5] 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.

*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)"*[6]

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-sid, 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' erbat elef u tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimat Anthony Mifsud u tal-kjamata in kawża Carmen Mifsud billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u wara li eżamina l-mezzi tal-intimat Anthony Mifsud (K.I.582436M) u tal-kjamata in kawża Carmen Mifsud (K.I.2020802P) jiddikjara li jissodisfaw it-test tal-mezzi;

2. Jilqa' t-tieni talba u jordna li l-kera tal-fond 72, Flat 1, Birkirkara Road, San Ġiljan tiġi riveduta għall-ammont ta' erbat elef u tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

3. Jordna lill-intimat u lill-kjamata in kawża jħallsu lir-rikorrenti l-kera kif riveduta u dana mid-data ta' din is-sentenza;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat u tal-kjamata in kawża 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

[6] *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.*