**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**Magistrat Dr Monica Vella LL.D., M. Jur.**

**CHAIRPERSON**

**Rikors Nru: 217/21MV**

**Philip Mizzi ID 347162M u martu Carmen Mizzi ID 293066M**

**Vs**

**Emanuel Coleiro K.I. 747549M u martu Maria Coleiro K.I. 329952M**

**Illum: 11 ta' Lulju 2023**

**Il-Bord;**

Ra ir-rikors ta' Philip Mizzi ID 347162M u martu Carmen Mizzi ID 293066M datat 22 ta' Gunju 2021 fejn ippremettew is-segwenti:

Jesponu bir-rispett[1]

Illi r-rikorrenti huma sid il-fond numru wiehed u hamsin (51) Misrah Muxi, Zebbug, Malta u li ilu mikri sa minn qabel is-sena

[1] Fol. 1 sa 3 tal-process.

1950 lill-antenati tal-intimati Coleiro u sussegwentament lill-intimati Coleiro versu l-kera ta' mija u sebgha u disghin ewro u tmienja u hamsin centezmu (€197.58c) fis-sena, imsejjah il-"kerrej".

Kopja tal-ircevuti tal-kera tas-sena 2020 u 2021 annessi u mmarkati Dok A.

Illi l-fond gie akkwistat mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tan-nofs indivizlil Philip Mizzi mill-genituri tieghu permezz ta' kuntratt tal-5 ta' Marzu 2010 atti Nutar Dr Sarah anne Agius u nofs indiviz gie akkwistat miz-zewg rikorrenti cioe minn Philip Mizzi u martu Carmen permezz ta' kuntratt ta' bejgh tat-3 ta' Mejju 2013 atti Nutar Dottor Sarah Anne Agius hawn annessi u esebiti bhala Dok B u Dok C rispettivament.

Illi tali kera li qed ihalsu l-intimati cioe dik ta' €197.58c b'awmenti tenwi kull tlett snin skon l-oghli tal-hajja.

Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021 ossia l-Att dwar ir-riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa intitolat jipprezenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob 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 matulha jigi prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbillitikondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(C) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri l-Bord ghandu jwettaq it-

test tal-mezzi tal-kerrej, li ghandu jkun ibbazzatfuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga that l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proceduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolament 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi

Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-Bord ghandu, wara li jkun sema kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jaghti decizjoni li tippermetti lil kerrej zmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata. Il- kumpens pagabbli lil sid il-kera ghall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjonimatul l-imsemmi perjodu ghandu jigi determinat mil-Bord skont il-kaz.

Ghaldaqstant jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuni u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onoroabbli Bord ma ghandux:

1. Jordna li jwettaq it-test tal-mezzi ta l-intimati Emanuel u M aria konjugi Coleiro , li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga that l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe ragolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi ghandu jkun

ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru 2020 u liema test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.

2. Jiddikjara u jiddeciedi li ai termini tal-Att XXIV tal-2021 l-kera tal-fond numru wiehed u hamsin (51), Misrah Muxi, Haz-Zebbug, Malta ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-kaz;
3. Jordna u jikkundanna lill-intimati Coleiro sabiex jibdew ihalsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021 b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.
4. Jordna, f'kaz li l-intimati coleiro ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-tets tal-mezzi, l-izgumbrament taghha mill-fond in kwistjoni fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.

   Bl-ispejjes u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista talvolta tigi prezentata.

Ra id-dokumenti anness mar-rikors promutur.[2]

[2] Fol. 4 sa 13 tal-process.

Ra ir-risposta tal-intimata  Awtorita' tad-Djar (bhala intervenut fil-kawza) a fol-16  tal-process fejn *in breve* ddikjarat li:

1. Ir-rikorrenti jipprovaw it-titolu fuq il-propjeta' u li huma wahdehom is-sidien tal-fond;
2. Irid jara jekk l-Att XXIV tal-2021 japplikax ghal kaz odjern;
3. Illi hija qed tippartecipa fil-kawza bhala intervenut fil-kawza u li ma ghandix tbaghti l-ispejjez;
4. Li jekk it-talba ghal awment tintlaqa din ma ghandix tkun ta' aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta'.

   Barra minn dan annettiet skedat ta' kif tinhadem talba ghas-sussidju tal-kera jekk ikun il-kaz.

Ra ir-risposta ta' Emanuel Coleiro K.I. 747549M u martu Maria Coleiro K.I. 329952M a fol. 19 tal-process fejn stqarrew is-segwenti:

Jesponu bir-rispett:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponenti jikkonfermaw illi huma jabitaw fil-fond 51, Misrah Muxi, Haz-Zebbug Malta b'titolu ta' kera;
2. Illi l-esponenti jirrilevaw illi l-kera dovuta dejjem thallset filwaqt li dejjem wettaq l-obbligi tieghu skont il-Ligi;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu l-esponenti jirrilevaw li huma ghandhom mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jingiebu fil-mori ta' din il-kawza u li ghalhekk ghandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi;
4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera ghandu jittiehed konsiderazzjoni tad-dhul baxx u tant limitat tal-esponenti;
5. Illi l-esponenti umilment ihossu li dan il-Bord ghandu jasal ghal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera minghajr ma jordna li l-Esponenti jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn;
6. Illi ghalhekk l-esponenti jirrimettu ruhhom ghal procedura stabbilita fl-Att XXIV tal-2021;
7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra li fit-23 ta' Novembru 2021 il-Bord ordna it-test tal-mezzi tal-intimati fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Elena Borg Costanzi u Kylie Ann Borg Marks.[3]

Ra li fit- 28 ta' Frar 2022 l-intimati konjugi Coleiro pprezentaw nota guramentata bit-test tal-mezzi.[4]

[3] Fol. 24 sa 26 tal-process.
[4] Fol. 27 u 28 tal-process.

Ra ir-rapport tal-periti teknici a fol. 31 et seqitur tal-process fejn irrelataw li ezaminaw il-fond *de quo* fit- 8 ta' Marzu 2022. Il-periti ddikjaraw li il-fond huwa house of character li in generali hija mibnija fuq sular wiehed ghalkemm hemm parti minnu fuq zewg sulari. Ghandu gnien u bejt tieghu u ghandu potenzjal ta' bini ta' izjed sulari li huwa permissibbli fiz-zona. Il-fond ma kellux xi tibdil magguri fl-istruttura li saru recentement. Il-fond jinsab f' zona ta' konservazzjoni urbana u jistghu jizdidulu xi kmamar mieghu. Is-servizzi huma qodma u mhux eskluz li ghandhom bzonn li jigu rinnovata. Gie ivvalutat mill-membri teknici tal-Bord hames mija u tletin elf Ewro (Ewro 530,000). Din l-istima giet attakkata mir-rikorrenti permezz ta' rapport ex-parte[5] kif ukoll mir-rapport tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali)[6].

Ra li waqt is-seduta tad-9 ta' Mejju 2023 il-partijiet iddikjaraw li m' ghandhomx aktar xi jzidu u ghamlu is-sottomissjonijiet taghhom u li l-kawza tista' tmur ghas-sentenza.

Ra l-atti kollha u d-dokumenti kollha.

[5] Stima tal-Perit Philip Mifsud Ewro 800,000. Fol 88 tal-process.

[6] Stimata ghal Ewro 775,000 maghmula mill-Perit Marie Louise Caruana Galea (Rikors Mizzi Philip et vs Avukat tal- Istat et (Rikors Nru. 490/2022 RGM). Fol. 137 tal-process.

Sema‘ x-xhieda.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

**Ikkunsidra:**

**Fatti fil-Qosor.**

Ir-rikorrenti jsostnu li huma is-sidien tal-fond numru wiehed u hamsin (51) f’ Misrah Muxi Haz-Zebbug Malta li huwa town housef’ zona ta’ konservazzjoni urbani li ghadha is-servizzi funzjonanti pero’ qodma b’ potenzjal limitat pero’ ghandha gnien imdaqqas. L-intimati ilhom jokkupaw il-fond ghal diversi snin u qed ihallsu kera ta’ Ewro 197.58c b’ awment kull tlett snin. Fil-mori tal-kawza gew mahtura zewg periti teknici li stimaw li l-fond jiswa hames mija u tletin elf Ewro (Ewro 530,000). Din l-istima giet attakkat minn-rapport ex parte li stima il-fond ghal Ewro 800,000 kif ukoll bil-prezentazzjoni tal-perit imqabba mill-Prim’ Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Philip Mizzi et. vs Avukat tal-Istat et** (Rik. 490/ 2022 RGM)

Ir-rikorrenti permezz ta’ din il-kawza qed titlob li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimati, awment ta’ kera sal -massimu ta’ 2 % hekk

kif huwa permess mill-ligi u fil-kaz li l-inkwilini ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi jivvakaw mill-fond f' perjodu li jistabilixxi il-Bord.

**Provi.**

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti kif inghad aktar 'l fuq fejn jasserixxu it-titolu taghhom fuq il-fond wiehed u hamsin (51) f'Misrah Muxi Haz-Zebbug Malta. Huma ipprezentaw dokumentazzjoni ampja fejn ma hemm l-ebda ombra ta' dubbju li l-fond huwa taghhom.[7]

Minn naha taghha l-Awtorita' tad-Djar ma gabitx l-ebda provi hlief kif diga' inghad aktar 'l fuq u wiegeb ghar-rikors promutur.

L-istess jista' jinghad ghall-intimati fejn ma gabu l-ebda prova li tikkontradici il-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre' huwa ipproduca it-test tal-mezzi kif kien ordnat minn dan il-Bord. L-intimati prezentement qed ihallsu Ewro 209.65 c fis-sena bhala kera.[8]

**Ikkunsidra.**

[7] Fol. 7 tal-process.
[8] Fol. 4 tal-process.

Illi l-ewwel kriterji li jridu jissodisfaw il-Bord biex jghaddi ghat-tieni analizi tal-kunsiderazzjonijiet tieghu huma tnejn:

1. Li r-rikorrenti jridu jipprova li il-fond in kwistjoni huwa taghhom; u
2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatt u il-provi li ghandu quddiemu il-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li ma hemm l-ebda cahda sa l-anqas fil-livell tal-probabbli mill-intimat.

L-istess jinghad ghall-inkwilini. Huma accettaw li qed jirrisjedu fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallsu l-kera kif qed jallegaw ir-rikorrenti.

**Ikkunsidra:**

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' Emanuel Coleiro ghas-sena 2020 kien gej mill-penzjoni tal-irtirar li komplessivament kien ta' Ewro 7,187.61c.[9] Hu ghandu ukoll eta' avvanzata ossija tlieta u sebghin sena (73). L-intimata ghandhom kont mal-BOV plc bin-numru 400xxxx937 li sa nofs 2021 kellu fih ftit aktar minn Ewro 8,500 kif ukoll kont iehor bin-numru 400xxxxx056 li ghall-istess

[9] Dhul taxxabbli ghas-sena 2019 tieghu u tal-konjuga kien ta' Ewro 13,130.

perjodu kien fih Ewro 3,600 circa.  Ma jirrizultax mill-atti li ghandhom xi assi jew investimenti ohra.

Ghaldaqstant l-intimati Coleiro ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbizx  dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimat, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbzu dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi mill atti ma jirrizultax li tressqu l-ebda provi rigward applikazzjoni tar-Regolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u b' hekk, dan il-Bord ma jara ebda raguni ghalfejn ghandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena citati.

Ghaldaqstant, Il-Bord jinsab sodisfatt li l-intimati Coleiro li jabitaw fil-fond ma jeccedux il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.  B' hekk mhux il-kaz li ghandu japplika l-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap hawn citat.

**Ikkunsidra:**

Illi il-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta' ossija wiehed u hamsin (51) Misrah Muxi Haz-Zebbug Malta hu ta' Ewro 530,000 kif stabilit mill-membri teknici tal-Bord. Kif inghad aktar 'l fuq din l-istima giet kontestata mir-rikorrenti kemm bi stima *ex parte* kif ukoll mill-istima tal-perit tekniku imqabba mill-Prim Awla tal-Qorti Kostituzzjonali.

Fuq dan il-punt Il-Bord jigbed l-attenzjoni tar-rikorrenti li l-artikolu 23 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jghid testwalment is-segwenti:

**23.(1) Kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond jew kull fehma teknika oħra dwarkaż li jkun qed jittratta l-Bord, iċ-chairman għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-Lista sabiex jeżaminaw il-fond relattiv, jew sabiex jaraw dik il-parti tal-proċess li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tinħtieġ il-fehma teknika; u dawk iż-żewġ membri għandhom jippreżentaw ir-rapport tagħhom liċ-chairman waqt is-seduta jew jippreżentaw dak ir-rapport fir-reġistru tal-Bord hekk kif iċ-chairman jista' jordna:**

**Iżda fejn l-istima ta' xi fond jew kull opinjoni teknika oħra rigward il-fond hija meħtieġa quddiem il-bord u fejn:**

**(i) jirriżulta li l-istima jew opinjoni teknika oħra fir-rigward tal-istess fond ingħatat quddiem qorti minn Perit jew Inġinier Ċivili maħtur <u>minn dik il-qorti bil-qbil tas-sid il-kera u l-kerrej</u>**

**li kienu partijiet fl-imsemmi każ qabel il-qorti u li huma wkoll partijiet fil-każ quddiem il-bord; u**

**(ii) l-imsemmija stima jew opinjoni teknika oħra ġiet ikkonfermata f'sentenza finali ta' qorti, iċ-chairman jista', wara li jisma' lill-partijiet, jiddeċiedi li jistrieħ fuq l-imsemmija stima jew opinjoni teknika sa fejn jidhirlu xieraq minflok jassenja żewġ (2) membri tal-Lista sabiex jeżaminaw il-fond skont dan l-artikolu:**

**Iżda wkoll iċ-chairman jista', minflok ma jassenja żewġ (2) membri tal-Lista kif imsemmi qabel, jiddeċiedi wkoll li jistrieħ fuq kwalunkwe stima jew opinjoni teknika oħra fejn il-partijiet kollha fil-każ jaqblu.**

**…………………………………………………………………………… ………………..**

**(3) Iċ-chairman ikun biss obbligat li joqgħod fuq ir-rapporti tal-membri li jinsabu fuq il-Lista kull meta r-rapporti taż-żewġ membri li jinsabu fuq il-Lista f'xi każ partikolari jkunu unanimi;[10]**

**Meta dawk iż-żewġ membri ma jkunux unanimi, iċ-chairman għandu fuq il-bażi tar-rapporti magħmulin miż-żewġ membri,jiddeċiedi l-kwistjoni hu nnifsu.**

Mid-dokumentazzjoni li ghandu quddiemu il-Bord ma jirrizultax li il-perit tekniku imqabbad mill-Prim' Awla Sede Kostituzzjonali sar bi qbil bejn il-partijiet u lanqas ma jirrizulta li dik il-kawza hija

[10] Sottolinejar tal-Bord.

*res judikata*. Barra minn dan ma kienx hemm talba u wisq anqas qbil bejn il-partijiet li dan ir-rapport tal-perit fil-kawza quddiem il-Prim' Awla jittiehed bhala l-bazi tal-istima QABEL ma gew mahtura iz-zewg membri teknici.

Ghar-rigward tad-diskrezzjoni li r-rikorrenti qed jghidu li ghandu ic-*chairman* ta' dan il-Bord biex jgholli jew inaqqas l-istima maghmula miz-zewg membri teknici, *din l-asserzjoni hija biss korretta meta din l-istima ma tkunx konkordi bejniethom*. Meta, pero' bhal dan il-kaz l-istima tkun *unanima*, ic-*chairman* tal-Bord MA GHANDUX diskrezzjoni u jrid joqghodu fuq dak stabilit mill-membri teknici. **Dunque, ic-cifra li ser joqghod il-Bord fuqha hija biss dik ta' Ewro 530,000**.[11]

**Ikkunsidra:**

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera il-Bord irid ihares kemm l-interess tas-sid kif ukoll dak tal-kerrej u jrid jara li jinholoq bilanc gust u ekwu ghall-partijiet. F' dan is-sens ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejn il-principji delineati mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb** deciza fit-3 ta' Far 20021 mill-Onorevoli Imhallef Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM).

[11] Il-Bord *a priori* qed jiskarta kompletament ir-rapport u il-konkluzjonijiet maghmula mill-perit *ex parte*.

'*il-Qorti tikkonkludi li d-dhul fis-sehh ta' dawn l-emendi fil-ligi kienu mahsuba biex jindirizzaw u joholqu bilanc bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqghu jircievu hlas ta' kera irrizorja ghall-propjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u il-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala ir-residenza ordinarja taghhom.'*[12]

Il-Bord iqis li s-sid waqt il-proceduri ma weriex jew ipprova li l-kirja minnu misthoqqa qed taghmillu xi differenza sostanzjali ghall-ghixien tieghu ta' kuljum.  Dan ma jidhirx li hu l-kaz mill-atti processwali u li ghandu il-Bord quddiemu.

Minn naha l-ohra l-intimati jidher li ghandhom introjtu kif ukoll kapital baxx. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Il-Bord jidhirlu wkoll li ghandu jiehu konjizzjoni tal-fatt li ghal zmien twil l-intimati  kienu qed ihallsu kera baxxa ferm u dan ghad-detriment tar-rikorrenti meta jasal ghall-komputazzjoni tal-kera il-gdida.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li tenut kont tal-fatti speci ta' dan il-kaz ghandu jgholli il-kera bi 2% fis-sena b'effett mid-data ta' din

[12] Is-sentenza kienet qed tanalizza l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u allura l-emendi introdotti wara, ossija tramite l-Att XXIV tal-2021, jimxu id f' id u fuq l-istess principji.

is-sentenza, jigifieri ghal Ewro 10,600 fis-sena li ghandhom jithallsu f‘ erba‘ pagamenti ugwali ta‘ Ewro 2,650.

**Decide:**

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jiehi konjizzjoni tal-ewwel talba ghax saret fil-mori tal-kawza;
2. Jiddikjara u jiddecidi li b‘ effett mil-lum il-kera riveduta hija ta‘ Ewro 10,600 fis-sena;
3. Jordna u jikkundanna lill-intimati Coleiro sabiex jibdew ihallsu l-kera hekk awmentata ta‘ Ewro 10,600 fis-sena, mil-lum u dan f‘ erba‘ pagamenti ta‘ Ewro 2,650 kull tlett xhur ossija Lulju, Ottubru, Jannar u April ta‘ kull sena;
4. Jichad ir-raba’ talba kif dedotta minhabba li l-intimati jaqghu fil-parametri tat-test tal-mezzi.

Kull parti tbaghti l-ispejjez taghha ta’ dawn il-proceduri.

Dr Monica Vella LL.D.M.Jur

Magistrat

Victor Deguara

Deputat Registratur.