# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT**
**DR. JOSEPH GATT LL.D.**

**Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 30 ta' Ġunju 2023**

**Rikors Nru: 519/22JG**
**Nru fuq il-Lista: 3**

**Carmelo Haber [KI 1023246 (M)], Virginia Grech [KI 837049 (M)] u Helen Grech [KI 851850 (M)]**

**vs**

**Raymond Mallia [KI 108062 (M)] u L-Awtorità tad-Djar**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur datat 9 ta' Ġunju 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segmenti:

1. *ILLI r-rikorrenti huma komproprjetarji f'ismha indiviżi u ugwali tal-fond bin-numru 39 (ġja numru 34) fi Triq il-Ġobon, Birkirkara, u dan in virtù tal-aċċettazjoni tal-wirt tal-ġenituri tagħhom, liema fatt*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*jirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis datata sbatax ta' Lulju tas-sena elf disà mija u ħamsa u disgħin (17.07.1995), relattiva għall-wirt li ħalla missierhom Publius Haber* ***('Dok. CH1')****, kif ukoll mid-dikjarazzjoni causa mortis relattiva għall-wirt li ħalliet ommhom Margherita Haber, datata sebgħa u għoxrin ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (27.01.2022)* ***('Dok. CH2')****.*

2. *ILLI permezz ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru '38210' maħruġa nhar il-ħamsa u għoxrin ta' Novembru tas-sena elf disà mija u tmienja u tmenin (25.11.1988), il-fond mertu ta' dawn il-proċedimenti ġie rekwiżizzjonat, u dan bil-għan li jibda jintuża għall-ħtiġijiet tal-intimat Raymond Mallia* ***('Dok. CH 3A' – 'Dok. CH 3B')****.*

3. *ILLI permezz ta' dikjarazzjoni magħmulha minn Rita Haber għan-nom u in rappreżentanza tal-istess Publius u Margherita Haber, reġistrata mal-'Housing Department' nhar it-tnax ta' Ottubru tas-sena elf disà mija u tmienja u tmenin (12.10.1988), kien ġie kkonfermat li l-awturi tar-rikorrenti kienu qegħdin "jaċċettaw lil Raymond Mallia fil-meżżanin li qiegħed No. 39 Għar il-Ġobon, B'Kara."* ***('Dok. CH 4')***

4. *ILLI permezz ta' skrittura intestata 'Agreement to accept premises allocated by Housing Secretary', datata tlieta u għoxrin ta' Novembru tas-sena elf disà mija u tmienja u tmenin (23.11.1988), l-intimat Raymond Mallia, fost affarijiet oħra, iddikjara li "I have been satisfactorily accomodated by the Housing Authority at 39, Ghar il-Gobon Str. Birkirkara and that I have no further claim for his*

*assistance", kif ukoll li "I also accept to pay rent direct to the landlord Mr. Publio Haber, 4 Vestru Lane, B'Kara."* ***('Dok. CH 5')****.*

5. *ILLI permezz ta' ittra datata għaxra ta' Dicembru tas-sena elf disà mija u disgħa u disgħin (10.12.1999), mibgħutha għan-nom tal-imsemmija Margherita Haber, id-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali kien intalab sabiex jirrevoka l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni surreferita bin-numru 'RO 38210', u dan "[i]n vista tal-fatt li l-fond imsemmi huwa mikri bhala post ta' abitazzjoni lil Raymond Mallia bil-kera ta' Lm20 kull sitt xhur u l-istess Mallia huwa rikonoxxut bhala inkwilin mill-klijenta tieghi"* ***('Dok. CH 6A')****. Ma' din l-ittra kienu ġew annessi erbà (4) riċevuti mill-ktieb tal-kera relattiv, cioé riċevuti li jkopru: i) il-perjodu bejn nhar is-sitta u għoxrin ta' Mejju tas-sena elf disà mija u tmienja u disgħin (26.05.1998) u nhar is-sitta u għoxrin ta' Novembru tas-sena elf disà mija u tmienja u disgħin (26.11.1998); ii) il-perjodu bejn nhar is-sitta u għoxrin ta' Novembru tas-sena elf disà mija u tmienja u disgħin (26.11.1998) u nhar is-sitta u għoxrin ta' Mejju tas-sena elf disà mija u disgħa u disghin (26.05.1999); iii) il-perjodu bejn nhar is-sitta u għoxrin ta' Mejju tas-sena elf disà mija u disgħa u disgħin (26.05.1999) u nhar is-sitta u għoxrin ta' Novembru tas-sena elf disà mija u disgħa u disgħin (26.11.1999); ii) il-perjodu bejn nhar is-sitta u għoxrin ta' Novembru tas-sena elf disà mija u disgħa u disgħin (26.11.1999) u nhar is-sitta u għoxrin ta' Mejju tas-sena elfejn (26.05.2000).* ***('Dok. CH 6B' – 'Dok. CH 6C')****.*

6. *ILLI, b'effett min-nhar il-wieħed u għoxrin ta' Awissu tas-sena elfejn u sebgħa (21.08.2007), id-Dipartiment Għall-Akkomodazzjoni Soċjali*

*ħareġ 'Notifika ta' Derekwiżizzjoni' fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċedimenti.* ***('Dok. CH 7')****.*

7. *ILLI, bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, l-imsemmija Margherita Haber bdiet tirċievi l-ħlas ta' kera f'ammont ikkalkolat ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

8. *ILLI wara l-mewt tal-imsemmi Margherita Haber nhar it-tlieta ta' Ottubru tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (03.10.2021), l-intimat Raymond Mallia ppreżenta Ċedola ta' Depożitu fir-Reġistru tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bin-numru '8/2022' fl-ammont globali ta' mitejn u għaxar Euro (€210.00), u dan għar-rigward tal-kera għall-perjodu bejn nhar il-wieħed u tletin ta' Diċembru tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (31.12.2021) u nhar it-tletin ta' Diċembru tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (30.12.2022)* ***('Dok. CH 8')****.*

9. *ILLI, fi kwalunkwe każ, il-ħlas ta' kera fl-ammont ikkalkolat ai termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma jirrispekkjax il-valur lokatizju veru u proprju tal-fond mertu tal-proċedimenti odjerni u, għaldaqstant, tali ammont huwa ferm inqas minn dak li kienu jkunu intitolati għalih ir-rikorrenti fis-suq liberu.*

10. *ILLI, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, cioé bid-dħul fis-seħħ, inter alia, tal-Artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta*

*"[s]id il-kera għandu jkun intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera."*

11. *ILLI l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li "fl-istadju inizjali tal-proċedimenti l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, 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 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom", liema test tal-mezzi "għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċedimenti u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena", u liema test "għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandis."*

12. *ILLI, f'dan ir-rigward l-Artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li "[f]ejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun semà kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien sa sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata", u dan b'żieda ma' "kumpens pagabbli lil sid*

*il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu [li] għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ".*

13. *ILLI, għalhekk, ir-rikorrenti qegħdin jintavolaw dawn il-proċedimenti sabiex: i) fl-ewwel lok, jiġi determinat li l-kirja mertu ta' dawn il-proċedimenti hija waħda li tintitola lill-partijiet li jibbenefikaw mid-drittijiet naxxenti mid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati; u ii) sabiex jiġi ffissat ammont ġust ta' kera ai termini tal-Kapitoli tal-Liġi surreferiti u tar-Regolamenti relattivi magħmulin taħthom.*

14. *ILLI, a skans ta' kwalsijasi ekwivoċi f'dan ir-rigward, qiegħed jiġi rrilevat li dawn il-proċedimenti qed jiġu intavolati b'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwlalunkwe azzjoni ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali li jistgħu talvolta jkollhom ir-rikorrenti ai termini tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.*

*GĦALDAQSTANT, in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil dan il-Bord sabiex jogħġbu:*

1. *JIDDIKJARA li jeżistu r-rekwiżiti neċessarji għall-applikazzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta in konnessjoni mal-okkupazzjoni tal-fond bin-numru 39 (ġja numru 34) fi Triq il-Ġobon, Birkirkara, da parti tal-intimat Raymond Aquilina.*

2. *JORDNA li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Raymond Mallia ai termini tar-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji Ta' Test tal-Mezzi) [Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11] skond dak ipprovdut, inter alia, fl-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *JIDDIKJARA li l-ammont ta' kera pagabbli għall-okkupazzjoni tal-fond bin-numru 39 (ġja numru 34) fi Triq il-Ġobon, Birkirkara, għandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-istess fond fl-ewwel ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (01.01.2022), u li, konsegwentement, għandhom jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u dan ai termini ta' dak ipprovdut, inter alia, fl-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *JORDNA lill-intimat Raymond Mallia sabiex jibda jħallas l-ammont ta' kera rivedut, ossia l-ammont determinat b'konsegwenza tal-akkoljiment tat-tielet (3) talba suesposta, skond il-modalitajiet relattivi ffissati għal dan il-għan u b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-Rikors.*

5. *F'każ li l-intimat Raymond Mallia ma jissodisfax l-imsemmi test tal-mezzi, JORDNA l-iżgumbrament tiegħu mill-fond mertu ta' dawn il-proċedimenti skond dak ipprovdut fl-Artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan prevja l-likwidazzjoni ta' kumpens pagabbli lir-rikorrenti ai termini tal-istess subartikolu, u prevja kwalsijasi ordni u/jew direttiva oħra meħtieġa f'dan ir-rigward.*

*Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat Raymond Mallia għas-subizzjoni tiegħu u b'riżerva għal kwalunkwe dritt ta' azzjoni oħra, ċivili u/jew kostituzzjonali, talvolta spettanti lir-rikorrenti.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' tat-8 ta' Lulju 2022[2].

Ra r-risposta tal-intimat datata 7 ta' Settembru 2022[3], fejn testwalment ġie eċċepit hekk:

1. *Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti naqsu milli jistabbilixxu l-valur tal-fond li dwaru qed jiġu msejsa l-pretensjonijiet tagħhom. Għaldaqstant, l-esponenti jeċepixxu illi r-rikorrenti għandhom jippreżentaw rapport dettaljat li jkun jindika l-valur tal-propjeta' in kwistjoni. Dan qiegħed isir b'riżerva għal preżentata ta' eċċezzjonijiet ulterjuri wara li din il-valutazzjoni tiġi preżentata;*

2. *Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, jingħad li l-esponenti jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-leġislazzjoni sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-kirja – Kriterji ta' Test tal-Mezzi) fil-perjodi rilevanti u għalhekk il-hames talba li tipprevedi sitwazzjoni fejn ma jiġix sodisfatt it-test tal-meżżi għandha tiġi miċħuda;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm il-darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att Nru. XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati*

---

[2] A fol 23 tal-proċess.
[3] A fol 29 tal-proċess.

*estensivi li saru mill-esponenti fil-fond u dan sabiex ma jinħoloqx piż sproporzjonat għall-esponenti;*

4. *Illi finalment, jekk kemm il-darba li dan il-Bord jistabbilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali u f'rata anqas mir-rata massima ta' 2% stabbilita fil-liġi, hekk kif inhuwa fid-diskrezzjoni ta' dan l-umli Bord illi jiffissa. Illi inoltre', dan l-umli Bord m'għandux jippermetti li jkunu introdotti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

5. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-16 ta' Settembru 2022[4], li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea.

Ra n-nota tal-intimat datata 10 ta' Novembru 2022[5], fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni relattiva għat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti membri tekniċi tal-21 ta' Novembru 2022[6].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[7].

---

[4] A fol 31a tal-proċess.
[5] A fol 36 *seq* tal-proċess.
[6] A fol 106 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 113 tal-proċess.

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Ġunju 2023[9], fejn dan il-proċediment tħalla għas-sentenza.

**Ikkunsidra;**

Illi l-proċeduri odjerni huma bbażati fuq l-Att XXIV tas-sena 2021, liema Att nieda proċedura simili għal dik li kienet daħlet fil-konfront ta' kirjiet ibbażati fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[10] u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nostrana li ddikjarat kemm il-darba ksur tad-drittijiet fundamentali ta' sidien, kemm fir-rigward ta' kirjiet naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll dawk li jemerġu mill Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi huwa minnu li l-azzjoni hawn utilizzata tippermetti ċertu ammont ta' diskrezzjoni (u allura responsabbiltà) lil dan il-Bord fl-iffissar tal-persentaġġ li għandu jintuża[11]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

---

[8] A fol 114 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 120 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.
[11] Dwar dan il-Bord jissenjala li l-leġislatur ħass li fejn qabel, l-Att Nru. XXVII tas-sena 2018 kien jistabbilixxi x'għandu jeżamina l-Bord meta jiġi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli (u dan fil-konfront tal-azzjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), dan il-fattur tneħħa bl-Att Nru XXIV tas-sena 2021. B'hekk skond il-liġi tal-lum, il-Bord hu fil-libertà li jqis kull fattur li huwa jirritjeni determinanti.

viċin il-massimu tiegħu[12]. Naturalment Dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li huma sfaw vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ikun ħażin li f'każ bħal dak, dan il-Bord possibbilment ikun hu stess kaġun ta' kontinwazzjoni ta' dik il-vjolazzjoni billi jiffissa kirja b'persentaġġ tant baxx li l-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għal-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[13] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti mressqa mar-rikors promotur.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

---

[12] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et,*** (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et,*** (210/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Lil hinn minn deċiżjonijiet f'dik il-kompetenza però, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal u ġie deċiż fl-ismijiet **Helen Sammut vs Joseph Vella *et,*** (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

[13] Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista jħejji azzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inbidel. Filwaqt li l-Att XXVII tas-sena 2018 (relevanti għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kien isemmi li l-azzjoni li kien "il-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

[14] Regolamenti 5(6) u 6(5). F'dan il-każ il-Bord ma kellux għalfejn jutilizza dak li jridu r-regolamenti 5(8) u 6(7) għal dak li jikkonċerna iffissar tal-livelli ogħla minħabba l-fatt li l-intimat huwa reġistrat mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilitá u dan peress li l-intimat jissodisfa t-test mingħajr il-ħtieġa li tiġi utilizzata dik id-diskrezzjoni.

Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal mija u ħamsin elf Ewro (€150,00). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola u f'dan il-każ ma ġiet pruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord jirrileva li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur m'huwiex tajjeb. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża bħala parti iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[16]. Semmai għandha tiġi indikata biss bħala intervenuta. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1) Jilqá l-ewwel talba.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq magħtul l-andament ta' dawn il-proċeduri.

[15] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[16] *Vide* l-artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 12B(3)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

3) Jilqá t-tielet u limitatament ir-raba' talba u jordna lill-intimat inkwilin Raymond Mallia sabiex jibda jħallas lir-rikorreni kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri l-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u ħamsin Ewro (€250) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[17]. L-ispejjeż tal-intimat inkwilin jitħallsu mill-istess intimat.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur

[17] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata b'mod żbaljat.