BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 525/22JG
Nru fuq il-Lista: 4

Catherine Mizzi (K.I. 879854M)

vs

Alexander Falzon (K.I. 0008774M) u l-Awtoritá tad-Djar bhala amicus curaie

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 14 ta' Ġunju 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

(1) Illi r-rikorrenta qiegħdha tippreżenta dan ir-rikors sabiex quddiem dan l-Onorabbli Bord isiru l-proċeduri skont l-artiklu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta);

(2) Illi l-Artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta), miżjud bl-Att XXIV tal-2021, jagħti dritt lir-rikorrenta titolob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur fuq is-suq miftuħ ta` dan il-fond mill-iskadenza li jmiss;

(3) Illi għalhekk, fl-istadju inizjali ta` dawn il-proċedimenti dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplijia tal-Kirja (Kriterji ta` Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 4A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta` Malta u kwalunkwe regolarmenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat skont kif stipulat fl-istess liġi hawn citata f'dan ir-rikors;

*(4) Illi r-rikorrenta hija l-propjetarja tal-fond bin-numru uffiċjali 40 (qabel numru 66), Triq San Mikiel, Iż-Żurrieq, Malta u dan skont il-provi dokumentarji, fosthom testmenti u riċerki testamentarji li ser jiġu prezentati waqt din il-kawza odjerna, fejn fost l-oħrajn jiġi muri li l-attrici ġiet fil-pussess tal-imsemmija propjeta` in effett ta` kuntratt ta` divizjoni datat 3 ta` Jannar tas-sena 2003 fl-atti tan-Nutar Mario Buġeja (**ara Dok 01 anness**), minn wirt tal-mama` tagħha Maria Carmela Farrugia li mietet nhar it-12 ta` Ġunju tas-sena 2002 u dan wara li l-esponenti kienet resqet għad-dikjarazzjoni*

*Causa Mortis datata 16 ta` Novembru tas-sena 2002 fl-atti tal-istess Nutar Mario Buġeja (**Dok 02 anness**);*

(5) Illi fir-rigward tar-relazzjoni lokatizja, irid jingħad illi l-inkwilin ilu sa mis-snin sebgħin tas-seklu l-ieħor l-attrici tiftakar lil familja tal-inkwilin Alexander, tabita fil-fond u fil-jiem tal-festa ta` Santa Marija u cioe` fil-15 ta` Awissu, kienu jiġu jħallsu l-kera kif għadu jiġri sa llum. Preżentament, mill-familja Falzon, għadu jabita biss l-imsemmi Alexander, fejn ta` l-aħħar kera li ħallas, kienet ta` €210 fis-sena, liema kera titħallas kull sena bil-quddiem;

(6) Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa bil-wisq aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijiet ġew emendati xi ftit bl-Att X tal-2009 sabiex issa l-kera li l-inkwilin konvenut iħallas hija ta` €210 fis-sena, meta kif ser jiġu muri waqt il-preżentazzjoni tal-provi, tali ammont jiġi mitlub almenu f'xahar wieħed biss kieku l-fond jinkera fuq is-suq miftuħ u mhux taħt kirjiet ikkontrollati taħt il-Kapiltu 69 tal-Liġijiet ta` Malta.

(7) Illi l-kera tal-fond jiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ai termini tal-Indiċi tal-Inflazzjoni u l-aħħar awment kien fl-1 ta' Jannar 2019.

(8) Illi din l-istess kirja ilha tiġġedded minn sena għal sena u bil-liġi preżenti kif kienet minn dejjem u r-rikorrenta m'għandhiex dritt li tirrifjuta li ma` ġġedidx din il-kirja li ilha hekk tiġġedded mill-bidu tas-senin sebgħin kif spjegat fuq, ma` setgħetx tgħolli l-kera u kien

għalhekk li qiegħed jiġi intavolat tali rikors wara l-emendi li saru fil-liġi tal-kera li taw l-fakolta` lis-sidien li permezz ta` rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord huma jitolbu li tali kera tiġi awmentata sa tnejn fil-mija tal-valur tal-fond;

(9) Illi wara li l-leġislatur introduċa l-Att XXIV tas-sena 2021 li sar liġi bħala riżultat tal-kotra kbira ta` sentenzi mill-Qrati tagħna (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll anke minn sentenzi tal-Qorti għad-drittijiet tal-Bniedem fi Strasbourg fejn dawn kemm-il darba ddirkjaraw li tali kirjiet irriżorji jiksru d-drittijiet tas-sidien għat-tgawdija tal-propjeta, permezz tal-Att ċitat ġew introdotti emendi ġodda li jagħmluha possibli li jkun hemm awment fil-ħlas tal-kirja sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond in kwistjoni, jew jekk l-inkwilin ma jikkwalifikax mit-test tal-mezzi, il-Bord tal-Kera jittermina l-kirja, jagħti żmien perentorju lill-intimat/a li ma jkunx iżjed minn sentejn sabiex jivvaka l-fond u jirrilaxxaħ battal u jistabilixxi l-kera pagabbli lis-sid;

(10) Illi kif sostnew il-Qrati Superjuri tagħna, għalkemm fiċ-ċirkostanzi l-emendi li jagħmluha possibli li l-kirja togħla sa tnejn fil-mija huma raġjonevoli, l-Qrati Superjuri sostnew li l-Bord tal-Kera għandu jmur lejn il-massimu u mhux lejn il-minimu, b'dan allura jfisser li l-awment għandu jkun tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond;

(11) Illi għalhekk, fl-istadju inizjali ta` dawn il-proċedimenti dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplijia tal-Kirja (Kriterji ta` Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 4A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta` Malta u kwalunkwe regolarmenti li jistgħu minn żmien għal żmien

jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat skont kif stipulat fl-istess liġi;

Għaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista tirriżulta meħtieġa, ir-rikorrenti jitolbu lil dan ir-rispettabbli Bord jogħġbu:-

(i) Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat Alexander Falzon huwa l-inkwilin tal-fond internament markat numru numru 40 (qabel numru 66), Triq San Mikiel, Iż-Żurrieq, Malta;

(ii) In segwitu tal-ewwel talba u tal-emendi tal-Kapitlu 69, dan l-Onorabbli Bord iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Alexander Falzon skont l-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kap 69 u jiddetermina jekk l-intimat jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(iii) Fl-eventwalita` li dan l-Onorabbli Bord isib li l-inkwilin intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:-

(a) Ixolji l-kirja tal-intimat Alexander Falzon li joqgħod fl-fond bin-numru uffiċjali 40, Triq San Mikiel, Iż-Żurrieq, Malta;

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimat inkwin Falzon li jirrisjedi fil-fond numru 40, Triq San Mikiel, Iż-Żurrieq, Malta, li skont l-emendi fil-liġi issa ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn dan il-fond u jirrilaxxaħ battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimat Alexander Falzon lir-rikorrenta għall-okkupazzjoni tal-fond fl-indirizz insemmi fuq, matul l-imsemmi perjodu.

(iv) Fl-eventwalita` li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-inkwilin intimat lir-rikorrenta mill-ewwel skadenza ta` kera li jkun imiss għar-rigward tal-fond bin-numru 40 (qabel numru 66) Triq San Mikiel, Iż-Żurrieq, Malta, għal ammont li skont il-liġi jkun sa` tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond u jikkundanna lill-intimat jħallas il-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista jistabilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu u li fl-assenza li dan ma jsirx l-intimat jiġi kkundannat jivvaka l-fond fi żmien qasir u perentorju.

(v) Fl-eventwalita` ukoll li dan l-Onorabbli Bord isib li l-intimat inkwilin Falzon jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jirrevedi l-kera pagabbli, jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra li jkunu xierqa għal din il-kirja, inkluz l-awment li suċċessivament ikun hemm wara numru ta` snin, kif ukoll kundizzjonijiet importanti oħra fosthom li l-inkwilin ma jistax iċedi jew jissulloka l-kirja jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistax jagħmel tibdil strutturali fil-fond mingħajr l-awtorizzazzjoni tas-sidien; u li jkun obbligat li jwettaq t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija tal-intimat.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li jibqa minn issa nġunt in subizzjoni u b'riserva għall azzjoni oħra kompetenti inkluż għad-danni jekk dan ikun il-każ.

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

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 9 ta' Settembru 2022[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

> *Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos..*
>
> *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 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%*

[2] A fol 16 tal-proċess.
[3] A fol 20a tal-proċess.

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-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

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

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Novembru 2022[4] fejn il-Bord kif preċedentement presedut ħatar lill-Periti Robert Musumeci u Kylie Ann Borg Marks.

Ra r-risposta tal-intimat datata 14 ta' Novembru 2022[5] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament l- esponenti gie nnotifikat bir-rikors tal-attrici nhar il-25 t'Ottubru 2022 u b'hekk hu ghandu d-dritt li jipprezenta r-risposta tieghu fiz-zmien ghoxrin gurnata mid-data tan-notifika.*

[4] A fol 26 tal-proċess.
[5] A fol 30 tal-proċess.

2. *Illi l-esponenti jikkonferma illi huwa jabita fil- fond numru 40 Triq San Mikiel iz-Zurrieq u li din hija l-unika residenza tiegħu.*

3. *Illi kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, l-esponenti jissodisfa t-test tal-mezzi hekk kif stabbiliti fir-Regolamenti dwar it- Tkomplija tal-Kirja (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11) stante li l-mezzi tagħhom ma jaqbżux il-parametri stabbiliti mill-Liġi u għaldaqstant ir-tielet talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda.*

4. *Illi rigward ir-raba' talba u sabiex tiġi stabbilita il-kirja pagabbli, dan l-Onorabbli Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-fatt illi l- esponenti għandu mezzi ferm limitati u li m'għandu l-ebda residenza jew proprjeta oħra u konsegwentement kwalunkwe żieda fil-kera li ser jordna għandha tkun waħda li tidħol fis-seħħ b'mod gradwali.*

5. *Illi l- esponenti m'għandux jinkombi spejjeż għal dawn il- proċeduri.*

6. *Salv eċċezjonijiet ulterjuri skont kif tippermetti l- liġi.*

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat tad-19 ta' Diċembru 2022[6], fejn ġiet eżebita d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex isir it-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fl-5 ta' Jannar 2023[7].

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[8].

[6] Nota relattiva tinsab a fol 31 tal-proċess.
[7] A fol 106 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 121 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[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Ġunju 2023, fejn xehed Savio Borg, ġiet eżebita aktar dokumentazzjoni, u l-kawża tħalliet għas-sentenza[10].

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[11] 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[12]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

---

[9] A fol 122 *et seq* tal-proċess.
[10] Verbal relattiv jibda a fol 129 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.
[12] 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[13]. 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[14] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti. Apparti minn hekk, fis-seduta tad-19 ta' Ġunju 2023, l-avukat tal-intimat iddikjarat li l-istess intimat jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sid il-kera u li l-kirja *de quo agitur* hija waħda protetta skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dikjarazzjoni din li għandha s-saħħa legali tagħha[15].

---

[13] 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.

[14] 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".

[15] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited** (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021.

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[16].

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 mitejn u sebgħin elf Ewro (€270,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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' ħamest elef u erba' mitt Ewro (€5,400) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord jissenjala, kif diġà kellu okkażjoni jagħmel diversi drabi, li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża 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[18]. Huwa inutli wkoll li l-Awtoritá ġiet imniżżla bħala *amicus curiae.* Tajjeb jingħad li din it-terminoloġija tneħħiet ukoll mill-liġi li kienet oriġinarjament fasslet din it-tip ta' proċedura[19]. Dan il-fatt għandu jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

[16] Regolamenti 5(4) u 6(3).
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[18] *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.
[19] Rilevanti għal meta ġie promulgat l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-ewwel darba fis-sena 2018. Il-kliem *amicus curiae* tneħħew bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Illi b'konklużjoni mbagħad, għal dak lir-rikorrenti donnhom iridu fil-ħames talba tagħhom, dan il-Bord qiegħed jiddeċiedi li jastjeni milli jqis l-istess u dan fid-dawl tal-fatt li dak hemm mitlub huwa diġà maħsub fil-liġi (u fir-rapport legali bejn il-kontendenti). Għalhekk, ma jistgħux jitqiesu bħala kundizzjonijiet ġodda.

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

1) Jilqá l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat Alexander Falzon huwa l-inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqá r-raba' talba u għalhekk jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimat versu r-rikorrenti tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għall-ammont ħamest elef u erba' mitt Ewro (€5,400) fis-sena, u ċioé fl-ammont ta' erba' mija u ħamsin Ewro (€450) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem u dan mid-data ta' din is-sentenza.
5) Jastjeni milli jqis il-ħames talba.
6) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur