BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 14 ta' Lulju 2023

Rikors Nru: 202/2022JG
Nru fuq il-Lista: 22

Charles Psaila (KI: 0253961M) u
Achille Pace (KI:292955M), Emilia Pace (KI:616153M), Josette Cortis (KI:462960M), Margot Portelli (KI:319566M), Mario Psaila (KI:0487159M) u Robert Psaila (KI:0155762M)

vs

Lewis Borg (KI:989150M) u Maria Grazia Borg (KI : 831351M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 3 ta' Marzu 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-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 54 ġia 53 u qabel 43, Strada Vittoria, Birkirkara, li huma akkwistaw jew li ġie devolut fuqhom hekk kif ser jiġi spjegat fid-dettall hawn aktar il' quddiem;*
2. *Illi n-nannu tar-rikorrenti Ignazio Psaila kien akkwista din il-propjeta' permezz ta' kuntratt ta' Divizjoni fl-Atti tan-Nutar Pubbliku datat 9 ta' Settembru 1914 u insinwat bin-numru 1786/1914;*
3. *Illi l-ġenituri tar-rikorrenti kienu akkwistaw din il-propjeta permezz ta' wirt mingħand il-ġenituri tagħhom u cioe tramite t-testment Unica Carta fl-Atti Tan-Nutar Francesco Catania fejn il-ħames ulied ta'Ignazio Psaila u EmiliaPsaila ġew nominati bħala eredi universali tal-propjeta' tal-ġenituri tagħhom fi kwoti ndaqs bejniethom (anness bħala SV1);*
4. *Illi Ignazio Psaila u Emilia Psaila kellhom ħamest it-tfal;* ***Rose Pace****; omm ir-rikorrenti Achille Pace u Emilia Pace;* ***Francis Psaila*** *li miet mingħajr superstiti u ħalla lil ħutu werrieta ;* ***Anthony Psaila****, missier ir-rikorrenti Josette Cortis, Margot Portelli, Mario Psaila u Robert Psaila,* ***Joseph Psaila****, missier ir-rikorrent Charles Psaila u* ***Mary Psaila*** *li mietet minghajr superstiti u ħalliet lil ħuta werrieta. (Testmenti ta' Francis Psaila u ta' Mary Psaila hawn annessi bħala DokSV2 u SV3);*
5. *Illi skond testament unica charta, datat ħamsa u għoxrin (25) ta' April tas-sena 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Vella Galea, ir-rikorrenti Josette Cortis, Margot Portelli, Mario Psaila u Robert Psaila ġew nominati bħala eredi universali tal-ġid kollu tal-ġenituri tagħhom f'porzjonijiet ugwali bejniethom(Dok SV4 anness);*
6. *Illi skond testment unica charta, datat tnax ta' Ġunju tas-sena 1991 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut, ir-rikorrent Charles Psaila ġie nominat bħala eredi universali tal-ġid kollu tal-ġenituri tiegħu;(Dok SV5hawn anness);*
7. *Illi Rose Pace mietet mingħajr testament u għalhekk il-wirt tagħha ddevolva fuq żewġha Edgar Pace u ulieda r-rikorrenti Achille Pace u Emilia Pace, filwaqt li pwemezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Pubbliku Dr*

Joseph Tabone, datat 12 ta' Lulju 1990, missier ir-rikorrenti Edgar Pace innomina lil uliedu bħala eredi universali tal-ġid kollu tiegħu f'porzjonijiet indqas bejniethom(DokSV6 anness);

8. *Illi għalhekk il-fond in kwistjoni jappartjeni fl-intier tiegħu lir-rikorrenti sidien;*
9. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala DOK SV7;*
10. *Illi l-imsemmija fond ilu mikri mill-intimati Borġ mill-15 t'Ottubru 1990 sal- illum bil-kera ta' €280 fis-sena pagabbli darba fis-sena bil'quddiem, ai termini tal-Att X tal-2009;*
11. *Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimati Borġ qed jħallsu a tenur tal-liġi tammonta għal €280 fis-sena, meta l-valur tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69. tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*
12. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimati huma l-inkwilini rikonoxxuti tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi liġi validament fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021;*
13. *Illi ai termini tal-Artikolu 12(B) tal-Kap.158 tal-Lijigiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Board għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejja li għandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament dwar it-Tkomplika tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2021, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-2021;*
14. *Illi ai termini tal-Artikolu 12(B), jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet żmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vvakata;*

GĦALDAQSTANT, jgħid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-ragunijiet premessi, għalhiex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimati* ***Lewis Borġ (KI:989150M), u Maria Grazi Borg(KI:831351M),*** *huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 54, Strada Vittoria, Birkirkara, u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

II. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi ta'* ***Lewis Borġ (KI:9891503M) u Maria Grazia Borg (KI:831351M)*** *fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2021, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-2021.*

III. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal- Att XXIV tal-202, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeccedix it- tnejn fil-mija(2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 54, Strada Vittorja, Birkirkara, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

IV. ***Jordna,*** *f'kaz illi l-intimati* ***Lewis Borġ(KI:989150M), u Maria Grazia Borg (KI:831351M),*** *ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Frar 2022;*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi prezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-21 ta' Marzu 2022[2].

Ra r-risposta tal-intimati datata 8 ta' April 2022[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi primarjament, l esponenti inkwilini fl-istess fond mertu tar-rikors sucitat, cjoe, 54, Strada Vittorja, Birkirkara mhux qedin jikkontestaw illi ir-rikorrenti huma s-sidien tal-istess fond kif elenkat minnhom fil-premessi mewssqa;*

2. *Illi, l esponenti inkwilini ilhom hekk jabitaw fl-istess fond msemmi mis-sena 1975, u mhux kif ippremettew r-rikorrenti f'paragrafu 10 tar-rikors fejn intqal minnhom illi l-esponenti ilhom jghixu fl-istess dar mis-sena 1990;*

3. *Illi l-esponenti jikkonfermaw illi huma jhallsu s-somma ta` 280 ewro fis-sena bhala kera ghal istess fond ad favur rikorrenti sidien, liema kera dejjem kienet accettata minnhom, u qatt qabel ma kellhom jirrikorru ghal cedoli ta` depozitu sabiex jiddepozitaw l kera fir-Registru;*

4. *Illi in rigward l premessa fir rikors promotur numru 13, l-esponenti qedin jannettu u jipprezentaw dikjarazzjoni mahlufa tal-assi taghhom;*

[2] A fol 42a tal-proċess.
[3] A fol 44 tal-proċess.

5. Illi, in vista tas-segwenti annessi dikjarazzjoni guramentata taghhom, l-esponenti jissodissfaw l kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-assi taghhom tenut kont l eta taghhom (certifikat tat-twelid anness mad-dikjarazzjoni guramentata) u dan ai termini tal-Artikolu 12(B) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta;

Illi b'hekk, l-esponenti umilment jissottomettu illi, filwaqt li huma cjoe l-esponenti inkwilini, gia ottempraw ruhhom ghat-tieni talba mressqa mir-rikorrenti sidien bl-annessa d-dikjarazzjoni guramentata tal-assi taghhom kif degredat mil-Bord, u, filwaqt illi in rigward l ewwel talba, din gia hija ammessa u cjoe' illi l esponenti huma l inkwilini fl-istess fond, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l esponenti jiddikkjaraw illi huma lesti li jissottomettu ruhhom ghal tali revissjoni fl-ammont tal-kera u dan ai termini tal-Att XXIV/2021 liema ammont ma jeccediex it- 2% tal-valur tal-fond mertu tar-rikors;

Filwaqt illi b' referenza ghar-raba talba mressqa mir-rikorrenti u cjoe illi l Bord jordna illi l-esponenti jivvakaw mil-fond msemmi fi zmien perentorju, l-esponenti qedin jopponu l-istess talba stante illi kif ser jirrizulta waqt il-mori tal-kawza, huma eligibbli bhala persuni protetti u dan abbazi l eta taghhom u l-assi dikkjarati taghhom.

Bl-ispejjez u b riserva ghal produzzjoni tax-xhieda kollha indikati mir-rikorrenti u ohrajn jekk ikun il-kaz mehtiega.

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimati datata 8 ta' April 2022[4], fejn ġiet ppreżentata xi dokumentazzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 11 ta' April 2022[5] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

> *Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici 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 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-inkwilini jissoddisfaw 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.*

[4] A fol 46 tal-proċess.
[5] A fol 50a tal-proċess.

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-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw 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 d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tat-22 ta' April 2022[6], fejn ġew nominati l-Periti Robert Musumeci u Arielle Agius.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-30 ta' Mejju 2022[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Ġunju 2022[8], fejn l-Awtoritá tad-Djar u l-intimati ngħataw il-fakultá jagħmlu mistoqsijiet lill-Periti. Apparti min hekk, ġie ordnat lil-intimati jippreżentaw aktar dokumentazzjoni.

Ra n-nota tal-intimati datata 21 ta' Lulju 2022[9], fejn ġiet ippreżentata tali dokumentazzjoni.

[6] A fol 50d tal-proċess.
[7] A fol 53 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 67 tal-proċess.
[9] A fol 69 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-17 ta' Ottubru 2022[10], fejn inħatru reġgħu ġew maħtura l-periti Robert Musumeci u Arielle Agius sabiex jagħmlu stima tal-propjetá immobbli tal-intimati.

Ra r-rapporti tal-10 ta' Novembru 2022 u tal-14 ta' Novembru 2022[11].

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[12].

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[13].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2023[14], fejn 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[15] 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

[10] A fol 81a tal-proċess
[11] Dawn jibdew a fol 83 tal-proċess.
[12] A fol 99 tal-proċess.
[13] A fol 100 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 106 tal-proċess.
[15] Att XXVII tas-sena 2018.

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[16]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[17]. 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.

---

[16] 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.

[17] 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.

Illi dwar it-titolu[18] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti anness mar-rikors promotur. L-intimati stess, fir-risposta tagħhom jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala sidien.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[19].

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 miljun u erba' mitt elf Ewro (€1,400,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[20].

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. Irid jingħad li l-intimati huma propjetarji ta' immobbli oħra. U skond l-istimi tal-Periti Tekniċi, il-valur ta' l-istess m'huwiex wieħed żgħir. Mill-assjem tal-kapital kollu tagħhom, dan il-Bord ma jqisx li għandu jnaqqas il-persentaġġ. F'dan il-każ ukoll, ma saret l-ebda dikjarazzjoni li l-awment għandu jkun sal-massimu tas-sussidju skond l-iskema attwali tal-Awtoritá tad-Djar, kif ġieli sar f'ċirkostanzi oħra[21]. Wieħed irid ukoll jieħu dejjem in konsiderazzjoni il-fatt li l-intimati ilhom

---

[18] 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".
[19] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħġdud ma dak li jrid ir-regolament 9 tal-Liġijiet ta' Malta.
[20] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[21] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Zoqdi Developers Limited *et* vs Carmela Magrin**, (Rik Nru: 920/2021) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-16 ta' Diċembru 2022 fejn seħħ hekk: *"Kwantu ghall-percentwali taz-zieda il-Bord ra n-nota konguntiva tal-partijiet kollha fejn qabli li purche l-intimata tikkwalifika mit-*

snin twal iħallsu kera miżera għal-post li huwa bil-wisq ovvju, u issa konfermat, jġib ferm aktar fis-suq miftuħ.

Illi b'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' tmienja u għoxrin elf Ewro (€28,000) fis-sena.

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

1) Jilqá l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati Lewis Borg u Maria Grazia Borg huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 54, Strada Vittoria, Birkirkara skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba.
3) Jilqá t-tielet talba u għalhekk jordna lill-intimati Lewis Borg u Maria Grazia Borg jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' tmienja u għoxrin elf Ewro (€28,000) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' elfejn, tlett mija, tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€2,333.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtoritá tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

---

test tal-mezzi ghandha tigi applikata kera sal-massimu tas-sussidju offrut mill-Awtorita intimata ossia €10,000 stante li applikazzjoni ta' percentwali ta 2% kien ser iwassal ghal valur ferm ghola. Illi min-nota konguntiva tat-22 ta' Novembru 2022 joħroġ ċar li l-partijiet waslu fi transazzjoni dwar il-pendenzi mertu tal-kawża odjerna liema verbal jammonta ghall-ftehim quddiem il-Bord u li huma talbu lil dan il-Bord sabiex tali ftehim jigi rifless f'sentenza."

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur