BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar t-Tnejn, 26 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 237/2023
Nru fuq il-Lista: 17

Saviour Cassar (K.I. 182254M)

vs

Dolores Abela (K.I. 0310057M[1]) u l-Awtorità tad-Djar (bħala Amicus Curiae)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 27 ta' April 2023[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram,* ġie premess u mitlub hekk:

---

[1] Għalkemm fir-rikors promotur ġie indikat numru ieħor, mill-atti jirriżulta li dan sar bi żball għaliex mid-dokumenti eżebiti mill-intimata stess jirriżulta li n-numru tajjeb huwa dak hawn issa mitkub. B'hekk il-Bord bis-saħħa tal-artikolu 20(1) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed jikkoreġi l-istess numru.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond bin-numru 13 gia' 7, Triq Birbixkilla, Tarxien, li huwa wiret minghand il-genituri tieghu u cioe' Joseph Cassar u Theresa Cassar.*

2. *Illi l-imsemmijin Joseph u Theresa Cassar akkwistaw il-fond in kwistjoni fit-22 ta' Mejju tas-sena elf disa' mija tlieta u hamsin (1953), u dan kif jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut, hawn anness u mmarkat* ***Dok A.***

3. *Illi l-imsemmi Joseph Cassar miet fl-10 ta' Frar tas-sena elf disa' mija u tmienja u sittin (1968) filwaqt illi Theresa Cassar mietet fit-2 ta' April tas-sena elf disa' mija u sebgha u tmenin (1987) u dan kif jirrizulta mic-certifikati tal-mewt hawn annessi u mmarkati* ***Dok B u Dok C.***

4. *Illi mir-ricerki pubblici u sigrieti jirrizulta illi l-imsemmijin Joseph Cassar u Theresa Cassar mietu intestati u ghalhekk l-eredi taghhom huwa l-uniku wild taghhom u cioe' ir-rikorrenti Saviour Cassar u dan a tenur tal-artikolu 809 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Kopja tar-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti u kopja tad-denunzji hawn annessi u mmarkati* ***Dok D, Dok E, Dok F, Dok G, Dok H u Dok I.***

5. *Illi ghalhekk fis-sena elf disa' mija u tmienja u sittin (1968) ir-rikorrenti Saviour Cassar wiret in-nofs indiviz tal-fond in kwistjoni, filwaqt illi fis-sena elf disa' mija u sebgha u tmenin (1987) wiret in-nofs indiviz l-iehor sabiex b'hekk huwa sar il-propretarju esklussiv tal-fond bin-numru 13 gia' 7, Triq ta' Birbixkilla, Tarxien.*

6. *Illi l-fond in kwistjoni gie rekwizizzjonat fit-13 ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija u tmenin (1980) u dan skond id-dokument hawn anness u mmarkat* **Dok J.**

7. *Illi fil-21 ta' Jannar tas-sena elf disa' mija u wiehed u tmenin (1981), omm ir-rikorrenti kienet giet informata illi l-fond in kwistjoni kien gie moghti lill-ex ragel tal-intimata u cioe' lil Martin Abela u dan kif jirrizulta mill-istess dokument anness u mmarkat bhala Dok J.*

8. *Illi l-kirja tal-fond in kwistjoni dejjem ingabret mir-rikorrenti u minn ommu u dan skond istruzzjonijiet li kienu nghataw minghand l-Awtorita' tad-Djar u dan kif jirrizulta mill-kopja tal-ktieb tal-kera hawn anness u mmarkat* **Dok K.**

9. *Illi l-fond in kwistjoni mhux dekontrollat u dan kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat* **Dok L.**

10. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti u r-rikorrenti nnifsu gew rinfaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni u dan taht l-Artikolu 3 tal-Kap 125, b'mod ingust wara li l-Awtorita' tad-Djar insistiet u ezigiet li tohrog din l-Ordni, liema Ordni ta' Rekwizizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali taghhom u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jircievu ma kinitx il-kera tas-suq u lanqas ma kienet wahda proporzjonali ghad-drittijiet taghhom bhala sidien.*

11. *Illi l-imsemmi fond gie derekwizizzjonat fis-sbatax (17) ta' Frar tas-sena elfejn u disgha (2009) u dan kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat* **Dok M.**

12. *Illi peress li l-inkwilina dejjem hallset il-kera dirett lill-esponenti u lil ommu sa mis-sena elf disa' mija u tmenin (1980), u din dejjem giet accettata, fil-fehma tal-Qorti Kostituzzjonali, din holqot relazzjoni ta' kera bejn sid u inkwilin u ghalhekk il-kirja illum tinsab regolata permezz tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

13. *F'dan ir-rigward, l-esponenti jaghmel referenza wkoll ghas-sentenza fl-ismijiet* ***'Jeremy Cauchi vs Avukat Generali et',*** *moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar tas-sena 2022, fejn il-Qorti spjegat is-segwenti:*

> *"Il-Qorti tqis illi dan l-aggravju għandu mis-sewwa.* ***Mill-provi jirriżulta illi l-inkwilini kienu jħallsu l-kera ffissata mill-Awtorita` tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mis-sena 1976. Jirriżulta li dak iż-żmien is-sidien kienu jaċċettaw il-kera u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilina u s-sidien.*** *Fil-fatt, l-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li sullokazzjoni magħmula taħt dik il-liġi mhijiex sullokazzjoni għal finijiet tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ħaġa li ma kien ikun hemm l-ebda ħtieġa li tingħad li kieku l-Kapitolu 69 ma kienx japplika għall-kirja li ssir ta' fond rekwizizzjonat taht l-Att Dwar id-Djar (Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta). Għalhekk, hekk kif is-sidien bdew jaċċettaw il-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilin huma effettivament irrikonoxxew lill-inkwilin u nħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera.* ***<u>Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.</u>*** *Il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli*

biss bħala l-leġislazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorita` tad-Djar, iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera."

14. *Illi ghalhekk bis-sahha tal-protezzjoni moghtija mill-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, wara li nharget l-ordni ta' derekwizizzjoni, l-intimata Dolores Abela baqghet tghix fil-fond in kwistjoni u ghadha tghix hemm sal-gurnata tal-lum, u dan kif jirrizulta minn estratt tar-registru elettorali hawn anness u mmarkat* **Dok N.**

15. *Il-protezzjoni li tgawdi l-inkwilina tinkludi provvedimenti fil-ligi li jcahhdu lis-sid rikorrenti milli jiehu l-pussess lura tal-proprjeta', b'dana li huwa sfurzat jibqa' jaccetta rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja b'mod perpetwu u* ***b'massimu ta' kera li tizdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*** *Il-kera percepita illum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l boghod minn dawk li r-rikorrenti seta' u jista' jikseb fis-suq miftuh, kieku ma hemmx il-ligi li tipprevjeni dan.*

16. *Illi ghalhekk l-intimata qieghda zzomm il-fond b'kirja protetta taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u qieghda prezentement thallas kera rrizorja fl-ammont ta' mitejn u sbatax -il euro u sitta u sittin centezmu (€217.66) fis-sena, pagabbli darba fis-sena bil-quddiem.*

17. *Illi bis-sahha tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandu d-dritt jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-*

suq tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

18. *Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti, dan il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Abela li fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina bejn l-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2022 u fuq kapital tal-inkwilina fil-31 ta' Dicembru tas-sena 2022.*

19. *Illi fl-eventwalita' illi l-inkwilina Abela ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan il-Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilina zmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jigi determinat minn dan il-Bord skond l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

Jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan il-Bord m'ghandux:-

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimata Abela hija l-inkwilina tal-fond numru 13, gia' 7, Triq Birbixkilla, Tarxien, ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Abela li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kiri (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina*

bejn l-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2022, u fuq kapital tal-inkwilina fil-31 ta' Dicembru tas-sena 2022.

3. *Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond numru 13 gia' 7, Triq Birbixkilla, Tarxien, fl-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tigi permessa zmien ta' sentejn sabiex il-fond jigi vakat, oltre' li thallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li ghandu jigi determinat minn dan il-Bord skond l-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

4. *Jordna li f'kaz illi l-intimata Abela ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata fi zmien sentejn (2) mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.*

Ra l-assenjazzjoni datata 16 ta' Mejju 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi ġodda li daħlu fil-Bord li Jirregola l-Kera u li kienu ġew assenjati lill-Onor. Imħallef Josette Demicoli fiż-żmien meta hija ġiet magħżula u elevata bħala Imħallef ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[3].

[3] A fol 38 tal-proċess.

Ra d-digriet tiegħu tas-6 ta' Ġunju 2023[4] fejn spjega li l-proċess kien ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 4 ta' Lulju 2023[5].

Ra r-risposta tal-intimata Dolores Abela datata 4 ta' Lulju 2023[6] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament l-esponenti tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;*

2. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi fir-rigward tat-talba għall-awment fil-kera u senjatament fejn qed jintalab li l-kirja tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond de quo jiġi sottomess dan li ġej:*

   (i) *Illi l-esponenti hija pensjonanta u fil-perjodu relevanti ċjoe fl-2022 kellha 65 sena;*

   (ii) *Illi jiġi rilevat li fl-eventwalita' li l-esponenti tikkwalifika għall-iskema tal-Awtorita' tad-Djar, ir-rifużjoni tingħata wara li tkun tħallset il-kera mill-esponenti. Għalhekk jista' jkun il-każ li l-esponenti, minkejja li tikkwalifika għat-test tal-mezzi u għall-iskema titpoġġa fl-impossibbilita' li tħallas il-kera dovuta. Għalhekk l-awment għandu jkun anqas minn 2%;*

[4] A fol 40 tal-proċess.
[5] A fol 43 tal-proċess.
[6] A fol 46 tal-proċess.

3. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2023[7] fejn ġie imressaq l-affidavit tar-rikorrent[8], ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi[9] u ġew maħtura l-Periti Danica Mifsud u Kenneth Rausi.

Ra r-rapport tal-Periti datat 25 ta' Settembru 2023[10].

Ra n-nota tal-intimata datata 6 ta' Novembru 2023 fejn ġew eżebiti estratti mill-kiteb tal-kera li juru li r-rikorrent kien jaċċetta l-kera direttament mill-intimata (u dak iż-żmien mir-raġel tagħha) fiż-żmien meta l-fond kien għadu rekwiżizzjonat[11].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Diċembru 2023[12] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo. Billi ma ġie ppreżentat l-ebda att ġudizzjarju li jista' jwaqqaf l-għoti ta' din is-sentenza, l-istess qiegħda tingħata kif skedat.

Ikkunsidra;

---

[7] A fol 47 tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinsab a fol 48 tal-proċess.
[9] Nota ġuramentata tinsab a fol 50 tal-proċess.
[10] A fol 71 *et seq* tal-proċess.
[11] Għalhekk din ir-relazzjoni lokatizzja għandha titqies bħala kirja protetta ai termini tal-Kapiotlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan, wieħed huwa mistieden jara s-sentenza ta' dan il-Bord kif impoġġi fl-ismijiet **Etienne Zammit *et* vs Rita Cassar**, (Rik Nru: 487/2022) mogħtija nhar is-17 ta' Jannar 2024 (mhux appellata).
[12] A fol 104 tal-proċess.

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[13] 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[14]. 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[15]. 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

[13] Att XXVII tas-sena 2018.

[14] 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.

[15] 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.

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[16] il-Bord jinnota li dan il-punt huwa paċifiku bejn il-kontendenti, tant li lanqas tqajmet eċċezzjoni f'dan is-sens. Apparti minn hekk tressqu provi sodisfaċenti kemm mir-rikorrent u mill-intimata sabiex il-Bord jiddikjara li huwa sodisfatt lir-rikorrent wera li huwa sid il-kera.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17].

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 ħmistax il-elf Ewro (€115,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

---

[16] 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".
[17] Regolamenti 5(6) u 6(5).
[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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' elfejn u tlett mitt Ewro (€2,300) 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-Awtorità 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[19]. Huwa inutli wkoll li l-Awtorità ġiet imniżżla bħala *amicus curiae.* Tajjeb jingħad li din it-terminoloġija tneħħiet ukoll mill-liġi li kienet oriġinarjament fasslet din it-tip ta' proċedura[20]. Semmai kellha tiġi indikata bħala intervenuta, jew issir talba għal korrezzjoni. Kien hemm okkażjonijiet fejn dan il-Bord aċċetta tali korrezzjoni. Dan il-fatt għandu jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata Dolores Abela hija l-inkwilina tal-fond enumerat tlettax (13), Triq Birbixkilla, Tarxien ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[19] *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.
[20] 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.

2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' it-tielet talba u għalhekk jordna lill-intimata Dolores Abela sabiex tibda tħallas l-ammont ta' elfejn u tlett mitt Ewro (€2,300) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé tal-fond enumerat tlettax (13), Triq Birbixkilla, Tarxien, fl-ammont ta' mija u wieħed u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€191.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' t-talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu mill-istess rikorrenti. L-ispejjeż tal-intimata inkwilina jitħallsu mill-istess intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur