BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 25 ta' Ottubru 2024

Rikors Nru: 500/2023
Nru fuq il-Lista: 1

Carmen Pace (K.I 409167M), Maryanne Bonello (K.I. 55171M) George Vella (K.I. 421668M)

vs

Godfrey Albani (K.I. 701260M) u Josephine Albani (K.I. 362764M) iżda permezz ta' digriet datat 17 ta' Settembru 2024, l-atti ġew trasfużi f'isem Godfrey Albani biss.

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fil-5 ta' Ottubru 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma lkoll proprjetarji tal-fond* ***22, Triq id-Dejqa, Haz-Zabbar,*** *liema fond gie akkwistat per via di successione mill-wirt tal-*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

mejta ommhom Rose Vella nee' Vella li mietet fit-18 ta' Novembru 2002 u liema dikkjarazzjoni causa mortis giet debitament ippubblikata min-Nutar Dottor Philip Said b'kuntratt tat-12 ta' Gunju 2003, **DOK A** *hawn anness u mmarkat.*

2. *Illi b'koncessjoni enfitewtika temporanja tat-3 ta' Marzu 1987 fl-Atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia,* **DOK B** *hawn anness u mmakrat, Rose Vella kkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal 21 sena l-fond imsemmi mit-3 ta' Marzu 1987 sat-2 ta' Marzu 2008 u dan versu cens annwu u temporanju ta'* **Lm100** *fis-sena, pagabbli kull 6 xhur bil-quddiem.*

3. *Illi ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba l-intimati kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom id-dritt li jkomplu l-lokazzjoni taghhom taht titolu ta' kera sa hlas doppju ta' dak li kienu diga' qed ihallsu li tizdied skond ir-rata ta' inflazzjoni.*

4. *Illi fil-fatt, l-aktar kera ricenti li kienet qed thallas l-intimati Albani ghall-fond in kwistjoni huwa ta'* ***€466*** *fis-sena pagabbli kull 6 xhur bil-quddiem kull 3 ta' Marzu u 3 ta' Settembru.*

5. *Illi ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta bl-emendi li sarulu bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li kien imiss fl-1 ta' Jannar 2023, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.*

6. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimati Albani bid-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-*

drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

7. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.*

8. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponentI huma intitolatI jippreżentaw rikors quddiem dan il-Bord fejn jitolbu li l-kera tiġi riveduta 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, ossia l-2023, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

9. *Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt li l-esponent qieghed isofri ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu minhabba li huwa kostrety jirċievi kera rrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l-Awtorità tad-Djar ser taghti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera lill-inkwilini.*

Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu:-

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi* ***Godfrey Albani (K.I. 701260M) u Josephine Albani (K.I. 362764M)*** *huma l-inkwilini tar-rikorrenti*

fil-fond ***22, Triq id-Dejqa, Haz-Zabbar****, ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. ***Jordna*** *illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimati* ***Godfrey Albani (K.I. 701260M) u Josephine Albani (K.I. 362764M)*** *ai termini tal-Att XXIV tal-2021, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Mezzi, mahrug taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.*

III. ***Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien ghal żmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023, u cioe s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

IV. ***Tikkundanna*** *lill-inkwilina intimati* ***Godfrey Albani (K.I. 701260M) u Josephine Albani (K.I. 362764M) jibdew*** *ihallsu dik it-tali kera hekk likwidata.*

V. ***Jaghti dawn l-ordnijiet necessarji*** *ai termini tal-Att XXIV tal-2021 f'kaz li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-17 ta' Ottubru 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-30 ta' Ottubru 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fit-3 ta' Novembru 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2023[5], fejn ġew maħtura l-periti Stephanie Cassar u Philip Grech.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-6 ta' Frar 2024[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati mressqa fis-16 ta' Frar 2024[7] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Frar 2024[8], meta xehed Godfrey Albani[9].

Ra n-nota b'dikjarazzjoni ġuramentata ulterjuri ta' Godfrey Albani[10] mressqa fit-8 ta' Marzu 2024.

Ra d-digriet tiegħu tas-17 ta' Settembru 2024[11] fejn ġiet milqugħa talba għat-trasfużjoni tal-ġudizzju wara l-mewt tal-intimata Josephine Albani.

---

[2] A fol 25 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 29 tal-proċess.
[4] A fol 32 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 36 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 40 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 51 tal-proċess.
[8] Verbal relattiv jinsab a fol 201 tal-proċess.
[9] Xhieda tibda a fol 202 tal-proċess.
[10] A fol 209 tal-proċess.
[11] A fol 220 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Settembru 2024[12] fejn reġa' xehed Godfrey Albani[13] u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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[14] 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[15]. 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[16]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

[12] Verbal relattiv jinsab a fol 221 tal-proċess.
[13] Din tibda a fol 222 tal-proċess.
[14] Att XXVII tas-sena 2018.
[15] 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.
[16] 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

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 għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[17], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħu ma ġewx kontradetti. Ukoll, issir referenza partikolari għall-iskrittura datata 23 ta' Marzu 2010 minn fejn jemerġi ċar li r-rikorrenti ġew rikonoxxuti pjenament bħala sidien il-kera. Għal dak li jiswa, jingħad li b'dak il-kuntratt, il-partijiet sempliċiment għażlu li jikkodifikaw fi ftehim dak li kienet tipprovdi l-liġi. Ir-rikorrenti preżenti ma kellhomx għażla salv li jgħarrfu lill-intimati[18]. Il-Qrati tagħna kellhom issa diversi okkażjonijiet sabiex jeżaminaw

---

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.

[17] 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".

[18] Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Hector Cassola vs Kylie Cini,** (Rik Appell Nru: 123/2018/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-21 ta' April 2021 fejn dwar argument simili b'fatti li jixxibeħu rraġunat hekk: *"Il-Qorti tirrileva li prinċipji ewlenin li jirregolaw l-istitut tan-novazzjoni huma li n-novazzjoni ma tistax tiġi preżunta, u li fejn jeżisti dubju, il-preżunzjoni m'għandhiex tkun li saret novazzjoni. Huwa prinċipju stabbilit ukoll li ma jista' jkun hemm l-ebda novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-antika ma tiġix estinta kompletament imma tiġi sempliċiment modifikata, u meta lpartijiet iżidu jew ivarjaw xi ħaġa mill-obbligazzjoni oriġinali kkuntrattata bejniethom, ma jistax jintqal li jkun hemm novazzjoni. Ma jistax ikun hemm novazzjoni sakemm l-obbligazzjoni oriġinali miftiehma bejn il-partijiet ma tiġix maqtula. Huwa prinċipju stabbilit ukoll li novazzjoni tagħti lok għal obbligazzjoni*

kuntratt simili u b'mod linjari (kemm f'qafas Kostituzzjonali jew Konvenzjonali[19] u f'dawk bħal l-proċedura odjerna[20]) dejjem sabu li tali kuntratti ma jistgħux jitqiesu bħala estinzjoni tal-obbligazzjonijiet naxxenti mill-ewwel

ġdida li tkun inkompatibbli mal-obbligazzjoni oriġinali, u li bejn il-partijiet kontraenti jrid ikun hemm l-animus novandi. 18. Il-Qorti hija tal-fehma li l-fatt waħdu li bl-iskrittura tas-26 ta' Jannar, 2000 ġie miftiehem ammont ta' kera li huwa akbar minn dak stipulat fl-iskrittura tat-22 ta' Ġunju, 1989, ma jammontax għal novazzjoni. Il-partijiet għal dak il-ftehim bl-ebda mod ma riedu li joqtlu l-obbligazzjoni oriġinali li kienet tirregola din ir-relazzjoni, tant hu hekk li f'dan il-ftehim tas-sena 2000, intqal bl-aktar mod espress li l-partijiet kienu qegħdin jirreferu għall-ftehim ta' lokazzjoni oriġinali ffirmat bejn Maria Egizia Cassola u Maria Victoria Cassar, u għall-iskritturi privati tat-22 ta' Ġunju, 1989 u tat-18 ta' Settembru, 1989. Filftehim tas-sena 2000 intqal ukoll bl-aktar mod espress li l-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt oriġinali ta' lokazzjoni kellhom jibqgħu viġenti, u l-inkwilina obbligat ruħha li tosserva l-kundizzjonijiet kollha fil-ftehim oriġinali. Intenzjoni aktar ċara minn hekk li l-partijiet ma ridux joqtlu l-obbligazzjoni oriġinali, ma setax ikun hemm. Il-partijiet għall-ftehim tas-sena 2000 fl-ebda waqt ma indikaw, aħseb u ara kemm esprimew ix-xewqa li joqtlu l-obbligazzjoni oriġinali kkuntrattata, sabiex jissostitwuha b'dan il-ftehim il-ġdid. Il-fatt li l-partijiet varjaw l-ammont ta' kera li kellu jitħallas ma kellux iwassal lill-Bord jew lill-appellant għall-konklużjoni li f'dan il-każ kien hemm novazzjoni."

[19] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs L-Avukat Ġenerali *et,*** ((Rik Kost Nru: 50/2015) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-7 ta' Frar 2015 (mhux appellata) fejn intqal hekk: *"Illi wara li l-Qorti qieset sewwa l-imsemmija ftehim ta' kirja fil-qafas taċ-ċirkostanzi fattwali u legali li jolqtu l-każ, hija tasal għall-fehma li l-ftehim ta' kirja li daħlu għalih ir-rikorrent u l-intimati Ganado ma kienx wieħed li ħalaq novazzjoni tal-kirja li kienet tnisslet dwar il-post bis-saħħa tal-liġi. Din il-fehma tasal għaliha minħabba li dak iż-żmien li saret ilkitba, ir-rikorrent ma kellux għażla li ma jagħrafx il-kirja li kienet inħalqet favur l-intimati Ganado fuq il-post tiegħu bis-saħħa tal-liġi. Fit-tieni lok, għalkemm xi wħud mill-patti magħmula fil-kitba kienu jmorru lil hinn minn dak li jistipula l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 f'dak li jirrigwarda l-kundizzjonijiet li taħthom kirja maħluqa ex lege kellha tkun regolata, ilqofol tal-ftehim kien marbut sewwasew mat-tħaddim tal-imsemmi artikolu u l-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979. Fit-tielet lok, il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi irrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju;"* Fuq l-istess vena, issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rose Borg vs Avukat Ġenerali *et,*** (Rik Kost Nru: 25/2013) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-11 ta' Lulju 2016. Sa fejn hekk applikabbli, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Victor Vella *et* vs Monica Borg Olivier De Puget *et,*** (Rik Kost Nru: 156/2019) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-10 ta' Diċembru 2020.

[20] Fost diversi, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Dr. Joseph Lia *et* vs Carmel Sciberras *et,*** (Rik Nru: 518/2021) mogħtija minn dan il-Bord diversament preseduta nhar it-28 ta' April 2023 (mhux appellata); dik fl-ismijiet **Giovanna Testa *et* vs Alex Pace Gouder *et,*** (Rik Nru: 66/2020) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-5 ta' Ottubru 2021, kif ukoll dik fl-ismijiet **Robert Galea vs Maġġur John *sive* Vanni Ganado,** (Rik Nru: 41/2017) mogħtija min dan il-Bord diversament presedut nhar il-24 ta' Settembru 2018 (għalkemm din ġie varjata fl-istadju tal-appell, dan l-istess raġunar reġa sab konferma anke mill-Qorti tal-Appell).

kuntratt ta' ċens[21]. Dan tal-lum m'huwiex każ fejn sid il-kera u l-inkwilin jkunu daħlu f'arranġament **wara** l-bidu ta' din l-liġi. Hemmhekk l-Bord, possibbilment, kien jargumenta mod ieħor[22].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Godfrey Albani relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[23].

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 (€150,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-5 ta' Diċembru 2023, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[24]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[25].

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 ippruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi[26].

---

[21] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala wkoll s-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Simon Micallef *et* vs Delia Efton,** (Rik Nru: 487/2023) mogħtija nhar il-15 ta' Lulju 2023 (mhux appellata).

[22] F'dan ir-rigward hija ta' interess is-sentenza fl-ismijiet **Michelle Doreen Xuereb vs Doreen Anthony *sive* Tonio Edwards *et*,** (App Ċiv Nru: 1088/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-8 ta' Mejju 2024.

[23] Regolamenti 5(5) u 6(4).

[24] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,** (Rik Nru: 213/2020) mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata) li fiha ġew imħaddna l-prinċipji relattivi emerġenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb ġie wkoll mtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et*,** (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.

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

[26] Ara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Rossana Mula *et* vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia,** (Rik App Nru: 346/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-13 ta' Marzu 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li Godfrey Albani huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond enumerat tnejn u għoxrin (22), fi Triq id-Dejqa, Ħaż-Żabbar u dan skond id-definizzjoni mogħtija fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' t-tielet talba u r-raba' talba b'hekk jordna li l-intimat Godfrey Albani jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-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 (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur