BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 8 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 34/2023
Nru fuq il-Lista: 9

Josephine Sammut (K.I. 868848M)

vs

Joseph Pace (K.I. 337046M), Mary Pace (K.I. 693349M) u l-Awtorita' tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fil-20 ta' Jannar 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi hija propjetarja tal-fond* ***3, Kantur Lane, Birkirkara****, li hija tikri lill-konjugi Pace versu l-kera ta' €215 fis-sena, liema kera gholiet ai termini tal-Att X tal-2009.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi l-fond in kwistjoni kien gie rekwisizzjonat skond Ordni ta' Rekwisizzjoni Numru 38988/1977, hawn annessa u mamrkata bhala '***DOK A***', fl-1 ta' Awwissu 1977 f'idejn il-mejta Pawlina Attard.*

3. *Illi Pawlina Attard, illum mejta, bit-testment taghha tas-17 ta' Gunju 1986 fl-Atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala '***DOK B***' innominat bhala eredi universali taghha lir-rikorrenti.*

4. *Illi l-imsemmija Pawlina Attard wirtet il-fond in kwistjoni minghand il-mejta ommha imholli lilha b'legat skond it-testment ta' Marianna Attard tas-26 ta' Novembru 1966 fl-Atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut, hawn anness u mmarkat bhala '***DOK C***'.*

5. *Illi l-fond in kwistjoni ghadu rekwisizzjonat sa' llum.*

6. *Illi l-intimati kienu jhallsu kera mizera ta' Lm20.00c sal-1 ta' Jannar 2010, meta ai termini tal-Att X tal-2009 il-kera zdiedet ghal €185.00 u llum tithallas bir-rata ta'* ***€215.00c*** *skond dokumenti '***JC1***' sa '***JC11***'*

7. *Illi bl-ordni ta' rekwizizzjoni msemmija, l-intimati Pace gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

8. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Pace qieghdin ihallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal €215 fis-sena, meta l-valur tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

9. *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 ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.

10. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejj li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

11. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

Ghaldaqstant, *jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-*

I. ***Jiddikjara u jiddeciedi** illi l-intimati **Joseph Pace (K.I. 337046M) u Mary Pace (K.I. 693349M)** huma l-inkwilini tal-fond **3, Sqaq il-Kantur, Birkirkara** u jikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huma intitolati jkomplu jokkupaw d-dar ta' abitazzjoni 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'* ***Joseph Pace (K.I. 337046M) u Mary Pace (K.I. 693349 M)*** *fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

III. ***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* ***3, Sqaq il-Kantur, Birkirkara****, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. ***Jikkundanna*** *lill-inkwilini intimati* ***Joseph Pace (K.I. 337046M) u Mary Pace (K.I. 693349 M)*** *jibdew ihallsu dik it-tali kera hekk likwidata.*

V. ***Jordna****, f'kaz illi l-intimati* ***Joseph Pace (K.I. 337046M) u Mary Pace (K.I. 693349M)*** *ma joissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mid-data tas-sentenza.*

VI. ***Jaghti*** *dawn l-ordnijiet necessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'kaz li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Ġunju 2023[2].

[2] A fol 24 *et seq* tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-4 ta' Lulju 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Pace kif ippreżentata nhar is-27 ta' Lulju 2023[4], fejn *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *ILLI t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħudin bl-ispejjeż relattivi a karigu tagħhom, u dan stante li, kif rikonoxxut u ddikjarat mir-rikorrenti stess fir-rikors promotur tagħhom, l-esponenti jokkupaw l-fond mertu tal-proċeduri odjerni in virtù ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru 38988 maħruġ f'Awissu tas-sena 1977.*

   Għaldaqstant, fl-isfond, inter alia, tal-kontenut tal-Artikolu 4A(1), tal-Artikolu 8(2) u tal-Artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u/jew fin-nuqqas ta' prova dwar id-de-rekwiżizzjoni tal-istess fond u/jew tal-materjalizzazzjoni tar-rekwiżiti elenkati fis-subartikolu (1) u fis-subartikolu (6) tal-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord għandu jgħaddi sabiex jiċħad l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti u, konsegwentement, għandu jiddeżisti milli jqis u milli jikkunsidra l-bqija tat-talbiet tagħha.
2. *ILLI b'żieda ma' dak riportat fl-ewwel (1) eċċezzjoni surreferita, qiegħed jiġi rrilevat li dan il-Bord m'għandux il-kompetenza ratione materiae rikjesta u regolata mill-Artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mill-Artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jikkunsidra u sabiex jiddetermina t-talbiet u/jew il-kwistjonijiet imqanqlin fir-rikors promotur tar-rikorrenti.*

3. *ILLI b'żieda mas-suespost, qiegħed jiġi rrilevat li l-Awtorità tad-Djar ma kellhiex tiġi mħarrrka bħala intimata f'dawn il-proċeduri, u dan stante li:*

[3] A fol 27 tal-proċess.
[4] A fol. 31 *et seq* tal-proċess.

i) kif indikat fl-ewwel (1) eċċezzjoni surreferita, l-esponenti ma jokkupawx il-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera; u ii) l-Awtorità tad-Djar m'hijiex inkwilina u lanqas ma hija qiegħdha tokkupa l-fond mertu tal-istess proċeduri taħt xi forma ta' titolu ieħor.

4. *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, u biss fl-eventwalità li dan il-Bord jogħġbu jqis u jikkunsidra t-talbiet tar-rikorrenti fil-mertu, qiegħed jiġi rrilevat li l-esponenti jissodisfaw it-test tal-meżżi u, għaldaqstant, se mai, il-ħames (5) talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħudha.*

5. *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, u biss fl-eventwalità li dan il-Bord jogħġbu jqis u jikkunsidra t-talbiet tar-rikorrenti fil-mertu, qiegħed jiġi rrilevat li għandu jitqies u jiġi vvalutat l-iskop soċjali sottostanti għall-allokazzjoni tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni lill-esponenti u, għaldaqstant, għandha tiġi utilizzata d-diskrezzjoni permessa mil-liġi sabiex jiġu ffissati ammonti pagabbli bħala 'kera' lir-rikorrenti, u dan b'mod gradwali u permezz tal-applikazzjoni ta' persentaġġ f'valur inqas mill-massimu statutorju ta' tnejn fil-mija (2%).*

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-27 ta' Settemrbu 2023[5], fejn ġew maħtura l-Periti Marie Louise Caruana Galea u Alexei Pace sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-27 ta' Ottubru 2023[6], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

---

[5] Verbal relattiv jinsab a fol 37 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 40 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati mressqa fl-14 ta' Novembru 2023[7] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti mressqa fis-seduta tal-5 ta' Frar 2024[8].

Ra n-nota responsiva tal-intimati mressqa fit-12 ta' Marzu 2024[9].

Ra li fil-15 ta' Marzu 2024[10] din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra d-digriet tal-21 ta' Mejju 2024[11] fejn ġiet sospiża l-prolazzjoni tas-sentenza.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' Mejju 2024[12] fejn il-Bord ġie mgħarraf li jidher li kienet ħarġet ordni ta' de-rekwiżizzjoni fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u għal din ir-raġuni ġie permess li jerġa jinfetaħ l-istadju tal-provi rikorrenti.

Sema' x-xhieda ta' Emerson Rizzo Gatt imwettqa fis-seduta tal-24 ta' Ġunju 2024[13].

Sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri tal-partijiet fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2024[14].

Ra d-digriet tas-27 ta' Novembru 2024[15] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

[7] Nota relattiva tinsab a fol 49 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 415 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 423 *et seq* tal-proċess.
[10] Verbal relattiv jinsab a fol 435 tal-proċess.
[11] Digriet relattiv jinsab a fol 436 *et seq* tal-proċess.
[12] Verbal relattiv jinsab a fol 438 tal-proċess.
[13] A fol 440 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 447 *et seq* tal-proċess.
[15] Digriet relattiv jinsab a fol 449 tal-proċess.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

<u>L-Ewwel u t-Tieni Eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Pace</u>

Illi bl-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tagħhom, l-intimati Pace jgħidu li in vista tal-fatt li huma jokkupaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri in virtu' ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru 38988 tas-sena 1977, dawn il-proċeduri huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma huwiex applikabbli, u jeċċepixxu wkoll in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* ta' dan il-Bord rikjesta u regolata mill-Artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69 ta' Liġijiet ta' Malta u mill-Artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni jirriżulta mill-provi li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri llum m'għadux kolpit bl-Ordni ta' Rekwiżizzjoni msemmija mill-intimati, u dan stante li kienet inħarġet Ordni ta' De-Rekwiżizzjoni nhar l-24 ta' Mejju 1979[16]. B'hekk, jirriżulta ampju li l-kirja hija waħda regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fatt li joħroġ ferm aktar sostanzjat mill-atti tal-kawża, fejn jirriżulta li mis-sena 1980 'il quddiem, beda anke jinżamm ktieb tal-kera[17] bejn il-partijiet u inħolqot relazzjoni lokatizzja[18]. Fl-isfond ta' dan, fil-fehma tal-Bord, id-dispożizzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġjiet ta' Malta huwa applikabbli.

---

[16] A fol 444 *et seq* tal-proċess.
[17] A fol 10 *et seq* tal-proċess.
[18] Għal dak li jiswa, l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Etienne Zammit *et* vs Rita Cassar</u>**, (Rik Nru: 487/2022) mogħtija minn dan il-Bord kif impoġġi fis-17 ta' Jannar 2024, fejn hemm referenza estensiva għall-ġurisprudenza relattiva in materja.

Illi għal din ir-raġuni, l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Pace qed tiġi b'dan miċħuda.

Illi fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni, fid-dawl ta' dak ritenut dwar l-ewwel eċċezzjoni, il-Bord isib li din il-kawża titratta relazzjoni lokatizzja u b'hekk jiddikjara li huwa kompetenti li jqis il-mertu tal-istess.

Illi għal din ir-raġuni, it-tieni eċċezzjoni tal-intimati Pace ukoll qed tiġi miċħuda.

<u>Mertu</u>

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[19] 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[20]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ,

---

[19] Att XXVII tas-sena 2018.

[20] 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.

sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[21]. 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 għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[22], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, li baqgħet ma ġietx kontradetta.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati Pace relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[23].

---

[21] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Said *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 302/23AJD) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti (Sede Kostituzzjonali) nhar is-27 ta' Settembru 2024. 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 **Marcus Scicluna Marshall et vs Michael Borg Cardona,** (Appell Inferjuri Numru 723/22LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2024 u fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Albert Naudi et vs Patricia Gauci et**, (Appell Inferjuri Nru. 170/19LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2021 , fejn fiż-żewġ istanzi aggravju fuq punt simili ġie miċħud.
[22] 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-proprjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".
[23] Regolamenti 5(6), 5(7), 6(5) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

Illi skond il-Periti Membri Teknići, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal mija u sebgħin elf Ewro (€170,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[24].

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[25]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. 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[26]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Semmai kellha tiġi indikata bħala intervenuta.

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

---

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

[25] 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, u fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Bugelli *et* vs Saviour Bonnici *et*.,** (Rik App Nru: 760/2022LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-29 ta' Mejju 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Louis Vincenti *et* vs Maria sive May Herrera *et*,** (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fl-7 ta' Lulju 2023, u fisn-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri et vs Antoine Farrugia et**, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

[26] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-inkwilini konjuġi Pace huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat 3, Kantur Lane, Birkirkara.
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 u r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimati konjuġi Pace jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€283.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames u s-sitt talba (li ngħataw b'mod alternattiv).
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[27]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

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