BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' April 2025

Rikors Nru: 464/2024
Nru fuq il-Lista: 5

Andrei Zammit (K.I. nru 487677M), Jean Paul Zammit (K.I. nru 569279M), Stephanie Galea (K.I. nru 13682M), Josette Spiteri nee Zammit (K.I. nru 312270M), Rose Anne Agius nee Zammit (K.I. nru 152968M), Gillian Vassallo nee Zammit (K.I. nru 6273M), Mary Rose Borg nee Zammit (K.I. nru 171291M), Paul Tonna (K.I. nru 127534M), Massimilla Caruana nee Zammit (K.I. nru 467944M), Josephine Zammit (K.I. nru 439051M), Salvina Borg (K.I. nru 474138M), Joseph Zammit (K.I. nru 717236M)

vs

Michael Camilleri (K.I. nru 111873M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-8 ta' Novembru 2024[1], flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bl-indirizz numru* ***4 gja 107 u 105, Triq Wied il-Knejjes Luqa****, liema fond ilu mikri lill-intimat Michael Camilleri u qablu lill-genituri tieghu Francesco u Maria Camilleri ghal madwar erbghin sena, liema kirja originarjament kienet ta' tnax-il lira (Lm12) fis-sena u llum ihallas s-somma ta' mitejn u sitt ewro u disgha u sebghin centezmu (€206.79). (Annnessi estratti mill-ktieb tal-kera, immarkati bhala* **Dokument A***);*

2. *Illi l-fond originarjament kien jappartjeni lil Andreana Zammit, li kienet tamministra l-kirja tal-proprjeta, skont Ledger anness u mmarkat bhala* **Dokument B***, liema fond dak iz-zmien kien jinsab f'Carmel Street, Luqa qabel l-isem gie mibdul ghal Triq Wied il-Knejjes.*

3. *Illi skont l-istess Ledger, il-genituri tal-intimat Michael Camilleri, u cioe Francesco Camilleri dahlu fil-fond fis-sena 1954.*

4. *Wara l-mewt ta' Andreana Zammit, il-fond ghadda ghand r-Reverendu Carmelo Zammit, li kien jiehu hsieb jigbor il-kera minghand l-inkwilini Camilleri sakemm miet nhar it-22 ta' Awwissu 2012.*

5. *Illi r-Reverendu Carmelo Zammit permezz ta' testment datat 15 ta' Mejju 2009, (anness u mmarkat bhala* **Dokument C***) innomina u istitwixxa bħala uniċi eredi universali u padruni assoluti tal-ġid tiegħu lil ħutu kollha; Moses Zammit, Francis Zammit, Cettina mart Paul Tonna, Joseph Zammit, Salvina mart Carmel Borg, Albert Zammit u Massimilla mart Richard Caruana f'sehem indaqs bejniethom u bis-sostizzjoni volgari tar-rispettivi uliedhom. Liema wirt ġie reġistrat permezz ta' zewg dikjarazzjonijiet causa mortis fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli datati 22 ta' Frar 2013 u 10 ta' Awwissu 2013 (annessi u mmarkati bhala*

Dokument D*); biex b'hekk l-aħwa ġew assenjati s-sehem indiviz ta' wieħed minn sebgħa (1/7) tal-propjeta' in kwistjoni kull wieħed;*

6. *Illi Joseph Zammit, Salvina Borg u Massimilla Caruana, rikorrenti f'din il-kawza, huma sidien tal-porzjon indiviz ta' wiehed minn sebgha kull wiehed, filwaqt li l-ahwa l-ohra, Moses Zammit, Francis Zammit, Cettina Tonna u Albert Zammit, mietu ricentenment, u ghalhekk sehemhom mill-prorpjeta' in kwistjoni ghaddiet ghand il-werrieta taghhom, kif ser jigi spjegat ahjar fil-paragrafu sottoposti;*

7. *Illi Moses Zammit, miet mingħajr testment nhar l-4 ta' Marzu 2017, u l-wirt tiegħu iddevolva fuq iż-żewġ uliedu Maria Rose Borg, u Gillian Vassallo, kif indikat fid-dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Keith Zammit, datata 9 ta' Jannar 2018 (annessa u mmarkata bħala* **Dokument E***); biex b'hekk Maria Rose Borg u Gillian Vassallo ghandhom is-sehem indiviz ta' wiehed minn erbatax (1/14) tal-fond in kwistjoni bejnithom;*

8. *Illi Concetta Tonna nee Zammit mietet nhar il-5 ta' Lulu 2021, u permezz ta' testment datat 28 ta' Mejju 2005 innominat u istitwixxiet lill-komparenti zewgha Paul Tonna eredi universali u padrun assolut tal-ġid tagħha. Il-wirt tagħha ġie dikjarat permezz ta' dikarazzjoni causa mortis datata 17 ta' Mejju 2022, fl-atti tan-Nutar Joseph Debono, (annessa u mmarkata bhala* **Dokument F)***; biex b'hekk Paul Tonna ghandu is-sehem indiviz ta' wiehed minn sebgha (1/7) fuq il-fond in kwistjoni.*

9. *Illi Francis Zammit miet nhar il-14 ta Frar 2022, u permezz ta' testment datat 16 ta' Novembru 2015, innomina bħala eredi universali tiegħu u padruni assoluti l-ħames uliedu Rose Anne Agius, Josette Spiteri, Andrei Zammit, Jean Paul Zammit u Stephanie Galea. Il-wirt tiegħu iddevolva*

fuq uliedu skond dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Roderick Caruana datata 19 ta' Lulju 2022, u s-sehem ta' Francis Zammit mill-fond mertu tal-kawza, iddevolva fuq uliedu permezz ta' dikarazzjoni causa mortis addizzjonali annessa u mmarkata bhala **Dokument G** *fl-atti tan-Nutar Graziella Farrugia nhar it-8 ta' Awwissu 2024. B'hekk Rose Anne Agius, Josette Spiteri, Andrei Zammit, Jean Paul Zammit u Stephanie Galea ghandhom is-sehem indiviz ta' wiehed minn hamsa u tletin (1/35) kull wiehed.*

10. *Illi Albert Zammit, miet nhar il-26 ta' Lulju 2022 u permezz ta' testment datat 15 ta' Marzu 2012 fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli, innomina u istitwixxa b'unika eredi universali u padruna assoluta tal-gid tiegħu kollu lil martu Josephine Zammit (kopja annessa u mmarkata bhala* **Dokument H)**. *Il-wirt tiegħu ddevolva fuq martu skond dikjarazzjoni causa mortis datata 5 ta' Jannar 2023, annessa u mmarkata bhala* **Dokument I**) *biex b'hekk Josephine Zammit ghandha s-sehem indiviz ta' wiehed minn sebgha (1/7) fuq il-fond in kwistjoni.*

11. *Illi l-fond in kwisjtoni huwa mikri lill-intimat Michael Camilleri u qablu lill-genituri tieghu Francesco u Maria Camilleri, bil-kera ta' tnax-il lira (Lm12) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, liema kera llum gholiet ghal mitejn u sitt ewro u disgha u sebghin centezmu (€206.79) fis-sena.*

12. *Illi l-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat hekk kif jirrizulta minn* **Dokument J**, *certifikat ta' non-dekontroll hawn anness u mmarkat.*

13. *Illi konsegwentement, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimat Camilleri u l-genituri tieghu qablu, baqghu jokkupaw il-*

fond ghal generazzjonijiet shah bi vjolazzjoni tad-drittijiet Kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, tant li bl-introduzzjoni ta' dan l-artikolu, l-legislatur qed jipprova jaddestra l-izbilanc maghmul.

14.*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, kif ukoll id-dritt li l-inkwilinat jibqa' jintiret minn generazzjoni ghall-ohra huma derimpenti d-drittijiet proprjetarji tas-sidien.*

15.*Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà taghhom wara li skada t-terminu tal-kirja originali u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja il-ftehim originali surreferit u dan bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

16.*Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma irrizorji u miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanc bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tippregudika u tinjora id-drittijiet fundamentali tas-sid.*

17.*Illi r-rikorrenti gew imcaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà taghhom minghajr ma setghu juzaw il-proprjeta' u lanqas jiehdu kumpens xieraq*

għall-okkupazzjoni minn terzi persuni b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raggunti, imposti fuqhom mill-Awtoritajiet. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien li tithallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni tal-kera li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' **Lm 15** *fis-sena, liema kera, anke kif sussegwentement awmentata bl-emendi fil-Ligi u tal-Att X tat-2009, hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi is-sid jircievi kera gusta fis-suq.*

18. *Illi r-rikorrenti qatt ma rcevew din il-kera gusta fis-suq minhabba t-tibdil fil-Ligi.*

19. *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-2024, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

20. *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 qeghdin isofru ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minhabba li huma kostreti jirċievu kera rrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l-Awtorità tad-Djar ser taghti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera lill-inkwilini.*

***Għaldaqstant**, jgħid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għalhiex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-*

I. ***Jiddikjara u jiddeċiedi** illi l-intimat **Michael Camilleri (K.I. nru 111873M) h**uwa l-inkwilin **4, gja 107 u 105, Triq Wied il-Knejjes, Luqa** tal-fond u jikkwalifika bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huwa ntitolat ikompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

II. ***Jordna** li jitwettaq it-test tal-mezzi tal- inkwilin intimat **Michael Camilleri (K.I. nru 111873M)** ai termini tal-Att XXIV tal-2021, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolmanenti oħra li minn żmien għal żmien jissostituwhom.*

III. ***Konsegwentement jiddikjara u jiddeċiedi** illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond **4, gja 105, Triq Wied il-Knejjes, Luqa**, fl-1 ta' Jannar 2024, u ċioe s-sena li matulha ġie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.*

IV. ***Jikkundanna*** *lill-inkwilin intimat* ***Michael Camilleri (K.I. nru 111873M) j****ibda jhallas dik it-tali kera hekk likwidata.*

V. ***Jaghti dawk l-ordnijiet necessarji*** *ai termini tal-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att XXIV tal-2021 f'kaz illi l-intimat* ***Michael Camilleri (K.I. nru 111873M)*** *ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont regolamenti mahruga mill-Ministru ghall-Akkomodazzjoni minn zmien ghal zmien.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-13 ta' Novembru 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fis-6 ta' Diċembru 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimat Michael Camilleri (issa finalment notifikat wara diversi tentattivi) tat-13 ta' Jannar 2025[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2025[5], fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-27 ta' Frar 2025, rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri[6].

---

[2] A fol 56 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 61 tal-proċess.
[4] A fol 71 tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 78 tal-proċess.
[6] Dan jibda a fol 81 tal-proċess.

Ra n-nota tal-intimat imressqa fis-27 ta' Frar 2025[7] b'dokumentazzjoni relattivi għat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Marzu 2025[8] meta 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[9] 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[10]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ,

---

[7] A fol 91 tal-proċess.
[8] A fol 173 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.
[10] 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[11]. 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-kirj a 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[12], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ma ġietx kontradetta. Mir-risposta tiegħu jirriżulta li l-intimat ma kienx qiegħed jikkwerela dan l-aspett, tant li fl-ewwel eċċezzjoni jgħid li m'għandux oġġezzjoni għall-ewwel talba.

---

[11] 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.

[12] 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".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

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 ħames mitt elf Ewro (€500,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-15 ta' Jannar 2025, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[14]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

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[16].

---

[13] Regolamenti 5(4) u 6(3).

[14] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza riċenti fl-ismijiet **Agostina sive Ina Cini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*** (Rik Nru. 107/2022) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-18 ta' Novembru 2024, fejn ġie mtenni hekk: "*F'sentenzi oħra ta' din ix-xorti lqorti diga' għamlitha ċara li l-potenzjal ta' żvilupp tal-fond hu rrilevanti. Meta tiġi għal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju, dak li hu rilevanti hu stima tal-kera tal-fond kif inhu fiż-żmien rilevanti. Il-potenzjal ta' żvilupp hu rilevanti li kieku l-fond ikun ser jinbiegħ. F'dawn il-każijiet il-fond jibqa' proprjeta' tas-sidien.*" Referenza ssir ukoll għas-sentenza ta' dan il-Bord 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 imtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Joanne Cassar *et* vs Frances Azzopardi** (Rik Nru: 450/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-17 ta' Ottubru 2024; 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; u fis-sentenza fl-ismijiet **Carmen Callus *et* vs Carmel Debattista *et*** (Rik Nru: 620/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-27 ta' Ġunju 2024. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Cini *et* vs Rose Busuttil,** (Rik Nru: 682/2022LC) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-18 ta' Ottubru 2024.

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

[16] 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

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' għaxart elef Ewro (€10,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond it-tifsira tal-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' għaxart elef Ewro (€10,000) fis-sena, fl-ammont ta' tmien mija, tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€833.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, iżda jiċħad dik il-parti tat-talba konċernanti kundizzjonijiet ġodda billi dawn ma ġewx identifikati jew ippruvati.
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

---

passati bħal dik fl-ismijiet **<u>Louis Vincenti *et* vs Maria sive May Herrera *et*</u>,** (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fl-7 ta' Lulju 2023, u fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Mary Rose Spiteri et vs Antoine Farrugia et</u>**, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur