BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 30 ta' April 2025

Rikors Nru: 501/2024
Nru fuq il-Lista: 16

Claudia Preca (K.I. 583676M), Daniela mart Adrian Bonello (K.I. 15770M), Nathalia Preca (K.I. 27565 M), Wilfred Falzon (K.I. 104544 M), Anthony Preca (K.I. 209736M)

vs

Lawrence Muscat (K.I. 428455 M) u Rita Muscat (K.I. 771753 M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat il-5 ta' Diċembru 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-mejjet Peter Falzon li miet fit-22 ta' Marzu 1960 gie succedut fit-titolu minn uliedu r-rikorrent Wilfred Falzon, il-mejta Yvonne Preca, u*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

l-mejjet Edwin Falzon, soggett għall-uzufrutt ta' martu Henrietta Falzon, illum mejta, b'testment tal-14 ta' Diċembru 1957 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala ***DOK A****.*

2. *Illi l-wirt ta' Peter Falzon ġie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni b'denunzja numru 1526/60 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***DOK B****.*

3. *Illi Henrietta Falzon mietet fis-26 ta' Diċembru 1988 kif jirrizulta mid-denunzja tagħha 2028/89 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***DOK C****, u l-wirt tagħha ddevolva b'testment tal-25 ta' Awwissu 1975 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis, hawn anness u mmarkat bħala* ***DOK D****, fejn innominat bħala eredi tagħha lil uliedha l-mejta Yvonne Preca u Wilfred Falzon.*

4. *Illi Yvonne Preca mietet fit-3 ta' Lulju 2024, skont iċ-ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala* ***DOK E****, u l-wirt tagħha ddevolva permezz ta' testment unica charta tat-13 t'Ottubru 2023 fl-atti tan-Nutar Dottor Marilena Cristina kif dikjarat mill-istess Nutar bl-istralċ tal-20 ta' Awwissu 2024, li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata* ***DOK F****, fejn wirtuha t-tliet uliedha Nathalia Preca, Daniela Bonello u Claudia Preca, soġġett għall-uzufrutt ta' missierhom ir-rikorrent Anthony Preca.*

5. *Illi l-propjeta' in kwistjoni kienet propjeta' parafernali tal-mejjet Peter Falzon biex b'hekk, wara l-mewt ta' martu Henrietta Falzon, il-propjeta' in kwistjoni għaddiet fil-pussess sħiħ tat-tliet uliedhom il-*

mejta Yvonne Preca, il-mejjet Edwin Falzon u r-rikorrent Wilfred Falzon, u cioe terz (1/3) indiviz kull wiehed.

6. *Illi l-mejta Yvonne Preca wirtuha r-rikorrenti Nathalia Preca, Daniela Bonello u Claudia Preca ghal nona (1/9) parti indiviz kull wiehed, soggett ghall-uzufrutt ta' missierhom ir-rikorrent Anthony Preca.*

7. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti odjerni kumulattivament bejniethom ghandhom* **due terzi (2/3) indivizi** *tal-fond in kwistjoni.*

8. *Illi l-fondi 147, Flat 2/3, Triq il-Qalb l-Imqaddsa, San Giljan, ilu mikri lil intimati Muscat ghal dawn l-ahhar hamsin sena, bil-kera ta' Lm 19 fis-sena, liema kera zdiedet wara l-Att X tas-sena 2009 ghal €185 fis-sena, u illum ghandha kera wara Novembru 2022 ta'* ***€450*** *kull tliet xhur.*

9. *Illi qed jigi ezebit ukoll estratt tar-registru elettorali, li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***DOK G****.*

10. *Illi l-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat, skont kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat* ***DOK H****.*

11. *Illi r-rikorrenti b'hekk kienu u għadhom obbligati illi jgeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.*

12. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini* ***Lawrence Muscat u Rita Muscat*** *bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini 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.*

13. *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.*

14. *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.*

15. *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.

16. *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 19** *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.*

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

18. *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.*

19. *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.*

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

I. ***Jiddikjara*** *u* ***Jiddeciedi*** *illi* ***Lawrence Muscat (K.I. 428455 M) u Rita Muscat (K.I. 771753 M)*** *huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond,* ***147, Falzon, Flat 2/3, Triq Il-Qalb Imqaddsa, San Giljan*** *ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009.*

II. ***Jordna*** *illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati* ***Lawrence Muscat (K.I. 428455 M) u Rita Muscat (K.I. 771753 M)*** *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 2024, 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-inkwilini intimati **Lawrence Muscat (K.I. 428455 M) u Rita Muscat (K.I. 771753 M)** jibdew jhallsu dik it-tali kera hekk likwidata.*

V. ***Jaghti dawn l-ordnijiet necessarji** ai termini tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta f'kaz li l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont regolamenti mahruga mill-Ministru ghall-Akkomodazzjoni minn zmien ghal zmien.*

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issa in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord ta' nhar is-16 ta' Diċembru 2024[2].

Ra r-risposta tal-intimati ta' nhar it-13 ta' Jannar 2025[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Frar 2025[4], fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Bernice Van Dijk sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota ppreżentata mill-intimati fis-26 ta' Frar 2025[5] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-14 ta' Marzu 2025[6], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri

[2] A fol 52 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 56 *et seq* tal-proċess.
[4] Verbal relattiv jinsab a fol 59 *et seq* tal-proċess.
[5] Nota relattiva tinsab a fol 60 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 347 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2025[7] fejn il-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[8] 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[9]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

---

[7] Verbal relattiv jinsab a fol 358 tal-proċess.
[8] Att XXVII tas-sena 2018.
[9] 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.

viċin il-massimu tiegħu[10]. 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 tkun waħda irriżorja.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[11], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, iżda jirrimarka illi filwaqt li Wilfred Falzon għandu terz (1/3) indiviż tal-fond in kwistjoni, it-terz (1/3) indiviż l-ieħor mill-kera jappartjeni lil Anthony Preca bħala l-użufruttwarju ta' martu defunta Yvonne Preca, u mhux ukoll lill-uliedhom rikorrenti Claudia Preca, Daniela mart Adrian Bonello u Nathalia

---

[10] 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.
[11] 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".

Preca. Filwaqt li dawn tal-aħħar huma sidien il-proprjeta' f'sehem indiviż ta' 1/9 kull wieħed, huma mhumiex ukoll sidien il-kera tal-parti rilevanti[12].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati, relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, 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 tliet mija u erbgħin elf Ewro (€340,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-12 ta' Frar 2025, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

[12] L-użufrutt fuq dan is-sehem huwa riżervat lil Anthony Preca. Fost oħrajn, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Richard Zahra vs l-Avukat tal-Istat *et***, (Rik Kost Nru: 564/2021/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru 2023 fejn ingħad hekk: "*Id-dokumenti li fuqhom l-attur jibni l-pretensjonijiet tiegħu juru li bejn l2014 u l-2020 il-fond kien soġġett għall-użufrutt ta' missieru, li jfisser għalhekk li l-jedd li jirċievi l-kera – u wkoll il-jedd għad-danni jekk il-liġi ċaħħditu minn kera xieraq – kien imss lill-missier (jew lill-komunjoni talakkwisti bejn il-missier u l-omm) u mhux lill-attur. Jekk l-attur qiegħed jallega li missieru irrinunzja għall-użufrutt, l-oneru tal-prova li hekk ġara hija fuq l-attur, iżda dik il-prova ma saritx.*" Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Pace *et* vs Avukat tal-Istat *et***, (Rik Kost Nru: 223/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Lulju 2023. Hekk ukoll, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Dr Aldo Fiorini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et***, (Rik Kost Nru: 357/2022) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Jannar 2024 (mhux appellata) fejn ġie ġustament ritenut hekk: "*It-terminazzjoni tal-użufrutt, bil-mewt jew mod'ieħor, kienet prova ta' mportanza kbira, partikolarment meta wieħed iqis li meta jkun veljanti fuq immobbli jedd ta' użufrutt, huwa l-użufruttwarju li għandu d-dritt ta' tgawdija fuq dak l-immobbli u fuq il-frottijiet tiegħu, ad esklużjoni tas-sid. Li jfisser li huwa biss l-użufruttwarja li, matul il-pendenza tal-użufrutt, għandu "possediment" għal finijiet tal-Konvenzjoni, u kwindi huwa l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn ksur tad-dritt fondamentali u mhux is-sid*".

[13] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma' dak li jrid ir-Regolament 9.

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]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' sitt elef u tmien mitt Ewro (€6,800) fis-sena. Madanakollu, kif diġà ġie indikat hawn fuq ir-rikorrenti Wilfred Falzon għandu terz (1/3) indiviż tal-fond in kwistjoni, it-terz (1/3) indiviż l-ieħor mill-kera jappartjeni lil Anthony Preca, u għalhekk il-ħlas li għandu jsir huwa dak ta' 2/3 lil dawn ir-rikorrenti biss. B'hekk

---

[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 id-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 fis-7 ta' Lulju 2023, u fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et***, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

jiġi li l-ammont pagabbli fis-sena lil dawn ir-rikorrenti għandu jkun ta' erbat elef, ħames mija u tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€4,533.33ċ)[17].

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li Lawrence Muscat u Rita Muscat huma l-inkwilini tal-fond 147, Falzon, Flat 2/3, Triq il-Qalb Imqaddsa, San Ġiljan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' it-tielet u r-raba' talba u filwaqt li jirrevedi l-kera tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għall-ammont ta' sitt elef u tmien mitt Ewro (€6,800) fis-sena, jordna lill-intimati iħallsu l-kera lir-rikorrenti Wilfrid Falzon u Anthony Preca is-sehem tagħhom u ċioé l-ammont ta' elfejn mitejn u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€2,266.66ċ) fis-sena lil Wilfrid Falzon u l-ammont ta' elfejn mitejn u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€2,266.66ċ) fis-sena lil Anthony Preca, fl-ammont ta' mija, tmienja u tmenin Ewro u disgħa u tmenin ċenteżmu (€188.89ċ) kull xahar lil Wilfrid Falzon u fl-ammont ta' mija, tmienja u tmenin Ewro u disgħa u tmenin ċenteżmu (€188.89ċ) kull xahar lil Anthony Preca, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem u dan mid-data ta' din is-sentenza, iżda jiċħad it-tielet talba sa fejn tirreferi għal kundizzjonijiet ġodda billi dawn ma ġewx identifikati.
4) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

---

[17] €6,800/3*2.

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