BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 28 ta' Mejju 2025

Rikors Nru: 518/2024
Nru fuq il-Lista: 11

Mallia Carmel K/A Charles, (K.I: 0571754M) f'isimu propja u, in rapprezentanza ta' huh, Mallia Alfred, detentur tal-licenzja tas-sewqan Kanadiza numru M0297-02105-21007 , Mallia George (K.I:0654950M), Attard Jane (K.I: 0770451M), Caruana Doris (K.I: 0194056M), Galea Maria Dolores, (K.I: 0275534M)

vs

Said Grace (K.I.282743M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-23 ta' Diċembru 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji flimkien in solidum tal-fond,* ***56, gia bin-numru 26, fi Triq Santa Marija, Hal Qormi,*** *u liema nofs indiviz tal-fond*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

mertu ta' dan ir-Rikors iddevola fuq ir-rikorrenti permezz ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ta' ommhom Salvina Mallia, datata il-wiehed u tletin ta' Ottubru elfejn erbgha u ghoxrin (31/10/2024), in atti n-Nutar Dottoressa Dorianne Arapa, mentri in-nofs indiviz l-iehor tal-fond de quo ddevolva fuq ir-rikorrenti l-ohra, ossia Maria Dolores Galea permezz ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ta' zewgha Alessandro Galea, datata, t-tmienja u ghoxrin ta' Settembru elfejn u dsatax (28/09/2019), in atti n-Nutar Dottor Josef Christian Masini Vento. Kopji tad-Dikjarazzjonjiet Causa Mortis huma esebiti u mmarkati bhala Dok. 'A', dik tar-rikorrenti l-ahwa Mallia, u Dok. 'B', dik tar-rikorrenti Maria Dolores Galea; In oltre, qieghda tigi esebita ukoll il-Prokura tar-rikorrent, Alfred Mallia fejn qieghed jawtorizza lil huh, ossia r-rikorrent l-iehor, Carmel k/a Charles Mallia, sabiex jirraprezentah f'dawn il-proceduri (Dok. 'C');

2. *Illi in oltre dan il-fond kien ipprevjena fuq l-antekawza tar-rikorrenti, ossia Alexander Galea, Guzeppina Galea, Maria Dolores Galea, Salvina Mallia, xebba Galea, lkoll ahwa Galea, permezz ta' Kuntratt ta'Transazzjoni Divizjoni, in atti n-Nutar Dottor Joseph Cachia, datat l-ghaxra ta' Marzu tas-sena elf disa' mija wiehed u sebghin (10/03/1971), fejn l-imsemmi fond, u li dakinhar ta' din l-imsemmi kuntratt kien bin-numru sitta u ghoxrin (26), Triq Santa Marija, Hal Qormi, u li, in oltre, dan il-fond kien gie koncess b'enfitewsi temporanju ta' sbatax-il sena lil certu, Carmelo Farrugia, permezz ta' Kuntratt ta' Koncessjoni Enfitwetika Temporanja, in atti n-Nutar Dottor John Micallef Trigona datat, is-sittax ta' Dicembru tas-sena elf disa', mija sitta u sittin (16/12/1966), kien gie assenjat lill-ahwa Galea, ossia l-antekawza tar-rikorrenti, fl-imsemmi kuntratt ta' Transazzjoni u Divizjoni. Kopja tal-Kuntratt ta' Transazzjoni u Divizjoni sopra citat hu esebit u mmarkat bhala Dok. 'D', u kif ukoll qieghed tigi*

esebita kopja tal-Kuntratt ta' Enfitwesi Temporanja hawn fuq citat, u mmarkata bhla Dok. 'E'.

3. *Illi in oltre, l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dok. 'F' hawn anness.*

4. *Illi l-imsemmi fond kien inghata l-antekawza tal-intimata, ossia d-defunt zewgha, Annetto Said, permezz ta' Ordni ta' Rekwizizzjoni, bin-numru, tnejn, tnejn, disgha, tlieta, wiehed (22931), mahruga fid-disgha ta' Awwissu tas-sena elf disa' mija erbgha u sebghin (09/08/1974), u dan wara li gew ordnati sabiex jikkunsinnaw ic-cwievet tal fond mertu ta' dan ir-rikors peress li waqt id-dekorrenza tal-koncessioni emfitewtika temporanja, ossia qabel l-iskadenza tal-koncessioni emfitewtika temporanja hawn fuq imsemmija, l-Housing Secretary irrekwizzizjona l-fond kif jirrizulta mill-imsemmija Ordni ta' Rekewizizzjoni u allokatu lil l-antekawza tal-intimata, u dan peress li l-imsemmi Carmelo Farrugia kien abbanduna l-fond de quo. Ghalhekk l-antekawza tar-rikorrenti minhabba din l-Ordni minghand is-Segretarju tal-Housing, u dan kif kien maghruf dakinhar tal-hrug ta' din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, u li llum hi maghrufa bhala l-Awtorita' tad-Djar kienu kkonsenjaw ic-cwievet. Kopja tal-Ordni ta' Rekewizizzjoni hi esebita u mmarkata bhala Dok. 'G';*

5. *Illi sussegwentment, din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni tnehhiet permezz ta' Notifika ta' Derekwizizzjoni mahruga fis-sitta u ghoxrin ta' Ottubru tas-sena elfejn u sebgha (26/10/2007) mid-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Socjali, u dan kif kien maghruf dakinhar. Kopja tan-Notifika ta' Derekwizizzjoni hi esebita u mmarkata bhala Dok. 'H'.*

6. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti u r-rikorrenti nnifshom gew rinfaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni u dan taht l-Artikolu 3 tal-Kap 125, b'mod ingust wara li l-Housing, kif kien maghruf dakinhar tal-hrug ta' din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, u llum maghrufa bhala 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.*

7. *Illi dan l-imsemmi fond illum ghandu kera ta' mitejn u tlett Ewro u tletin centezmi **(€203.30c)** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti ta' kull tlett snin skond l-indici ta' l-oghli tal-hajja, u dan kif jistipula l-imsemmi Att.*

8. *Illi kif inghad fil-paragrafu precedenti, l-kera li l-intimata, Said qieghda thallas a tenur tal-ligi tammonta ghal mitejn u tlett Ewro u tletin centezmi **(€203.30c)** fis-sena, meta l-valur lokatizju 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 l-awmenti fil-kera li kienu intitolati ghalihom ir-rikorrenti skont il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta huma mizeri ghall-ahhar meta paragunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tieghu, u ghalhekk tali legislazzjoni ma holqot l-ebda bilanc bejn l-interess generali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamental tas-sid;*

10. *Illi inoltre, li kieku ma kienx ghall-Att XXIII tal-1979, l-intimata Said kienet ser ikollha tirrilaxxjaw l-fond u tirritornawh lura f'idejn ir-rikorrenti fl-iskadenza tal-koncessioni enfitewtika temporanja de quo;*

11. *Illi l-Att XXIII ta' I-1979 li dahal fis-sehh fil-21 ta' Gunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilina Said, liema protezzjoni hija tikkwalifika ghaliha semplicement ghax kienet cittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, izda minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wiehed ta' cens temporanju l-intimata, Grace Said, baqghet tghix fil-fond in kwistjoni u ghadha tghix hemm sal-gurnata tal-lum, u dan kif jirrizulta minn estratti tar-Registri Elettorali li huma hawn annessi u mmarkat bhala Dok. 'I';*

12. *Illi f 'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018, senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu 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 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzionijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser tezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt tieghu li jekk ikun il-kaz jitlob dikjarazzioni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett;*

13. *Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal- Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun*

ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2024 u fuq il-kapital tal-istess inkwilni fil-31 ta' Dicembru 2023;

14.*Ili jekk l-inkwilina intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

Ghaldaqstant, tghid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux: -

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimata Grace Said, bil-karta tal-identita` numru, 282743M, hija l-inkwilina tal-fond,* ***56, gia bin-numru 26, Triq Santa Marija, Hal Qormi****, ai termini tal-Kap. 158 u Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina, Grace Said, bil-karta tal-identita` numru, 282743M, 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 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu ikun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina Said bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2024 u fuq il-kapital tal-istess intimati Said fil-31 ta' Dicembru 2023;*

III. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi a termini tal-Att XXVII tal-2018, 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,* ***56, gia bin-numru 26, Triq Santa Marija, Hal Qormi****, u sabiex jigi stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, li l-intimata, Grace Said, bil-karta tal-identita` numru, 282743M, ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tigi permessa zmien ta' hames snin sabiex il- fond jig vakat, oltre li thallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond I-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 u Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2024 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.*

IV. ***Jordna,*** *f'kaz illi l-intimata, Grace Said, bil-karta tal-identita` numru, 282743M, ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata mill-fond, 56, gia bin-numru 26, Triq Santa Marija, Hal Qormi, fi zmien qasir u parentorju stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord wara hames snin mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.*

Ra d-digriet ta' dan tal-24 ta' Diċembru 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fis-17 ta' Frar 2025[3].

---

[2] A fol 55 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 59 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimata Grace Said imressqa fis-27 ta' Frar 2025[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2025[5], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi fit-23 ta' April 2025[6].

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata mressqa mill-intimata fit-28 ta' April 2025[7], kontenenti dokumentazzjoni tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta ts-6 ta' Mejju 2025[8] fejn ġie dikjarat lit-titolu m'huwiex kontestat u kien hemm qbil li l-kawża titħalla 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

[4] A fol 63 tal-proċess.
[5] A fol 66 tal-proċess.
[6] A fol 68 *et seq* tal-proċess.
[7] Nota relattiva tibda a fol 75A tal-proċess.
[8] A fol 173 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.

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, 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-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.

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

[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.

[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*,** (App Nru: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.

Illi dwar it-titolu[12], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, li ma ġewx kontradetti u mid-dikjarazzjoni magħmula fl-aħħar seduta.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-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 mitejn elf Ewro (€200,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-21 ta' Marzu 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].

---

[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-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".
[13] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[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.

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' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena. Finalment, dwar dik il-parti tat-tieni talba li trid l-impożizzjoni ta' kundizzjonijiet ġodda, jingħad li imkien ma ġie mfisser x'kundizzjonijiet ġodda (apparti żieda fil-kera) kienu qegħdin jintalbu jew il-ħtieġa tal-istess.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.
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 talba limitatament u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€333.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, iżda jiċħad l-istess sa fejn tirreferi għall-kundizzjonijiet ġodda billi dawn ma ġewx ippruvati.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

---

[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.

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