BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 13 ta' Ġunju 2025

Rikors Nru: 56/2025
Nru fuq il-Lista: 3

Mark *sive* Markus Micallef (K.I. Nru 520861M) f'ismu proprju u bhala mandatarju tal-assenti Noel Micallef (Passaport Malti Nru, N6527454), Josette Anna Tate (Passaport Awstraljan Nru: PA1897461) u Maria Pia sive Marpie Goelle Soballa (Passaport Awstraljan Nru. 5446048), u Ruth Kirby (K.I. Nru.0486970m) skond prokuri hawn annessi u mmarkati bhala Dokument A u B, u Mary armla minn Thomas Micallef (K.I. Nru 352835m), Sonya Fabrizi (K.I. Nru 0458965M), Noel Micallef (K.I. 0685459), Nello (Emanuel) Micallef (K.I. Nru 0520961M), Stephen Micallef (K.I. Nru 0045863M), Mario Micallef (K.I. Nru:0308164M) u Mariella Mamo (K.I. Nru: 0046867M)

vs

Jason Gatt (K.I. Nru: 0255978M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-3 ta' Marzu 2025[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond residenzjali* ***6, Cuor Di Gesu, Triq il-Qalb Imqaddsa, Santa Venera,*** *li huwa mikri lil intimat* ***Jason Gatt (K.I Nru. 0255978M)*** *u minn qabel l-1 ta' Gunju 1995, u ghandu l-kera komplessiva ta'* ***€212*** *fis-sena.*

2. *Illi l-konjugi Micallef kellhom tlett itfal ossia l-mejtin Thomas Micallef, in-Nutar Francis Micallef u Carmel Micallef.*

3. *Illi peress li Emanuel Micallef miet aktar minn 30 sena ilu, mhux mehtieg li tingab id-denunzja tas-successjoni tieghu ai termini tal-ligi.*

4. *Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tas-17 ta' Ottubru 1995 fl-Atti tan-Nutar Paul Pullicino hawn annessa u mmarkata bhala* **Dokument D**, *il-wirt ta' Maria Micallef gie debitament iddikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, minn fejn jirrizulta li hija nnominat bhala eredi universali taghha liz-zewg ulieda Thomas u n-Nutar Francis Micallef, ghal terz indiviz kull wiehed, waqt li t-terz indiviz l-iehor iddevolva fuq in-neputijiet taghha Noel Micallef, Josette Anna Tate, Maria Pia sive Marpie Goelle Soballa, kif suggetti ghall-uzufrutt ta' missierhom, Carmel sive Charles Micallef li miet fl-4 ta' Novembru 2005, u li l-wirt tieghu iddevolva fuq it-tliet uliedu fuq imsemmija.*

5. *Illi Thomas Micallef miet fis-16 ta' Ottubru 2017, u l-wirt tieghu ddevolva b'testment tad-29 ta' Ottubru 1976, fl-Atti tan-Nutar Joseph Sciberras, hawn anness u mmarkat bhala* **Dokument E**, *fejn halla l-uzufrutt generali ta' hwejgu lir-rikorrenti Mary Micallef u nnomina bhala eredi universali tieghu lill-uliedu Mark sive Markus Micallef, Ruth Kirby u Sonya Fabrizi u lill-Noel Micallef, f'ishma ndaqs bejniethom, u dan kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tat-8 ta' Ottubru 2018 fl-atti tan-Nutar Dr. Rosella Sciberras, hawn annessa u mmarkata bhala* **Dokument F**.

6. *Illi n-Nutar Francis Micallef miet fit-18 ta' Dicembru 2023 ab intestato, u l-wirt tieghu ddevolva fuq uliedu stante li martu ppremorietu ossia ir-rikorrenti Emanuel sive Nello Micallef, Stephen Micallef, Mario Micallef, u Mariella Mamo, kif jirrizulta mid-dikjarazzjoni causa mortis tad-29 ta' Novembru fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri, hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument G****.*

7. *Illi Carmel Micallef miet fl-4 ta' Novembru 2005 ab intestato skond ic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala* ***Dokument J****, u l-wirt tieghu ddevolva fuq ir-rikorrenti odjerni ossia Noel Micallef (Passaport Malti Nru. N6527454), Josette Anna Tate (Passaport Awstraljan Nru. PA1897461) u Maria Pia sive Marpie Goelle Soballa, in parte direttament mill-wirt ta' nannithom Maria Micallef, u in parte bhala eredi ta' missierhom mill-wirt tal-mejjet missieru Emanuel Micallef.*

8. *Illi l-fond imsemmi huwa mikri lil intimat Jason Gatt u qablu lill-genituri tieghu minn qabel l-1 ta' Gunju 1995, fejn ai termini tal-Att X tat-2009, il-kera ta' Lm20 giet mizjuda ghal €185 mill-1 ta' Jannar 2010, u baqghet hekk tizdied ai termini tal-istess ligi kull 3 snin, biex b'hekk illum l-intimat ihallas kera ta' €212.*

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

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

11. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini* ***intimat Jason Gatt*** *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.

12. *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.*

13. *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.*

14. *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 tippregiudika u tinjora id-drittijiet fundamentali tas-sid.*

15. *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' ***€212*** *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.*

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

17. *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 kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

18. *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* ***Jason Gatt (K.I Nru. 0255978M)*** *huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond,* **6, Cuor di Gesu, Sacred Heart Street, Santa Venera** *ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. ***Jordna*** *illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin intimat* **Jason Gatt (K.I Nru. 0255978M)** *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-inkwilin intimat* **Jason Gatt (K.I Nru. 0255978M)** *jibda jhallas dik it-tali kera hekk likwidata.*

V. ***Jaghti dawn l-ordnijiet necessarji*** *ai termini tal-Artikolu 1531F tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att XXIV tal-2021 f'kaz li l-kerrejj ma jissodisfax 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-intimat minn issa in subizzjoni.

Ra d-digriet tal-5 ta' Marzu 2025[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-12 ta' Marzu 2025[3].

Ra r-risposta tal-intimat Jason Gatt u n-nota ġuramentata b'uħud mid-dokumentazzjoni rikjesti għat-twettieq tat-test tal-mezzi, imressqa fis-26 ta' Marzu 2025[4].

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fl-1 t' April 2025[5] b'iktar dokumentazzjoni rigwardanti t-titolu tagħhom.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' April 2025[6], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea. Dakinhar ingħata żmien lill-intimat sabiex iressaq dikjarazzjoni ġuramentata ulterjuri rigwardanti l-assi tiegħu.

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata ulterjuri tal-intimat, imressqa fl-14 t' April 2025[7].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi fil-5 ta' Mejju 2025[8].

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata mressqa mill-intimat fit-28 ta' April 2025[9], kontenenti dokumentazzjoni tat-test tal-mezzi.

---

[2] A fol 46 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 50 tal-proċess.
[4] Nota tinsab a fol 53 tal-proċess. Risposta tinsab a fol 81 tal-proċess.
[5] A fol 84 tal-proċess.
[6] A fol 90 tal-proċess.
[7] A fol 92 tal-proċess.
[8] A fol 140 *et seq* tal-proċess.
[9] Nota relattiva tibda a fol 75A tal-proċess.

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata ulterjuri tal-intimat, imressqa fid-19 ta' Mejju 2025[10].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2025[11] 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[12] 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[13]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ,

---

[10] A fol 149 tal-proċess.
[11] A fol 150 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.
[13] 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

sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[14]. 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[15], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, li ma ġewx kontradetti u mid-dikjarazzjoni magħmula fl-aħħar seduta.

---

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.

[14] 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.

[15] 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".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 tad-9 ta' April 2025, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[17]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

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[19].

---

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

[17] 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.

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

[19] 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

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena. Finalment, dwar dik il-parti tat-tielet 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-intimat huwa l-inkwilin 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 kif ukoll 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' 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, iżda jiċħad dik il-parti tat-tielet talba sa fejn tirreferi għall-kundizzjonijiet ġodda billi dawn ma ġewx 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 fis-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