# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT**
**DR. JOSEPH GATT LL.D.**

**Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 5 ta' Ġunju 2023**

**Rikors Nru: 289/22JG**
**Nru fuq il-Lista: 7**

**Aldo Micallef (K.I. 0407153M) f'ismu personali u f'isem Raymond Mario Micallef (Passaport Nru 659983808)**

**vs**

**Joseph Caruana [K.I. Nru 198242(M)] u Awtorita tad-Djar**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur datat 5 ta' April 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, testwalment, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru ufficjali hamsa [5] bl-isem 'Ray House', Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija*

*2. Illi r-rikorrenti akkwistaw is-sehem ta' nofs indiviz tal-fond de quo mill-eredita' ta' missierhom u r-rimanenti sehem ta' nofs indiviz l-iehor mill-eredita ta' ommhom, ossija Giuseppa Micallef.*

*3. Illi missier r-rikorrenti ossija Giuseppe Micallef miet nhar id-9 ta' Jannar 2004 u l-wirt tieghu ddevolva skont testament tal-11 ta' Marzu 2000 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument B1 u B2', fejn ir-rikorrenti gew nominati eredi universali b'dana li s-sehem indiviz ta' nofs tal-fond in kwistjoni intiret mir-rikorrenti f'sehemijiet ugwali.*

*4. Illi l-wirt tal-mejjet Giuseppe Micallef gie debitament dikjarat lill-kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis tas-7 ta' Jannar 2005 fl-atti tan-nutar Gerard Spiteri Maempel, hawn anness u mmarkat bhala 'Dokument C'.*

*5. Illi omm ir-rikorrenti ossija Giuseppa Micallef mietet nhar il-21 ta' Lulju 2011 u l-wirt taghha ddevolva skond l-ahhar testament taghha ossija testament tal-11 ta' Marzu 2000 fl-atti tan-nutar Gerard Spiteri Maempel kif jirrizulta mid-dokument hawn anness u mmarkat hbala Dokument 'D1' u D2', fejn ir-rikorrenti gew nominati eredi universali.*

*6. Illi l-wirt tal-mejta Giuseppa Micallef gie debitament ddikjarat lill-kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis tas-26 ta' Ottubru 2011 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela, hawn anness u market bhala Dokument 'E'.*

*7. Illi l-fond in kwistjoni kien originarjament mikri mis-sidien precendenti bil-kera ta' Lm100 fis-sena ekwivalenti ghal €233.*

*8. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossija l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxut tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.*

*9. Illi ai termini ta' l-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-kerrej 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 regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2021 u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru, 2021.*

*10. Illi ai termini ta' l-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 biex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

*Ghaldaqstant, tghid l-intimat prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportun, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dana l-Onorabbli Bord m'ghandux:*

*i. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat Joseph Caruana [K.I. Nru 198242M] huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru ufficjali hamsa [5] bl-isem*

*'Ray House', Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija u jikkwalifika 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 huwa ntitolat ikompli jokkupa 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 kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrejja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2021, u fuq il-Kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2021.*

*iii. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond bin-numru ufficjali [5] bl-isem 'Ray House', Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

*iv. Jordna, f'kaz illi l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul tal-Kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju, 2021*

*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 kif preċedentement presedut ta’ nhar is-27 ta’ April 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 10 ta’ Ġunju 2022[3] fejn, testwalment, ġie eċċepit is-segwenti:

*Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b’ wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos..*

*Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.*

*Illi l-Awtorita` tad-Djar giet notifikata f’ din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita` tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita’ tad-Djar anke f’ dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.*

*Illi il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta’ Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista’ jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.*

---

[2] A fol 25 tal-proċess.
[3] A fol 30 tal-proċess.

*Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.*

*Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita` tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Ghal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq: https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx*

*Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.*

*Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.*

Ra r-risposta tal-intimat datata 21 ta' Ġunju 2022[4] fejn, testwalment, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-esponent jikkonferma illi l-fond numru 5, bl-isem Ray House fi Triq Robert Mifsud Bonnici, Ħal Lija huwa l-fond ta' abitazzjoni tiegħu, għalkemm bħalissa jinsab rikoverat ġewwa dar tal-anzjani fejn qed jirċievi kura speċjalizzata minħabba problemi ta' saħħa;*

[4] A fol 33 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi l-esponent jirrileva illi l-kera dovuta dejjem tħallset regolarment filwaqt li dejjem osserva u wettaq l-obbligi imposti fuqu mil-liġi;*

3. *Illi barra minn hekk l-esponent mar oltre mill-obbligi imposti fuqu mil-liġi bħala inkwilin stante illi tul is-snin il-manutenzjoni kollha tal-fond, kemm ordinarja u anke straordinarja, ħa ħsiebha kollha hu;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jirrileva li huwa għandu mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawża u li għalhekk għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi;*

5. *Illi l-esponent, kif ser jirriżulta mid-dokumentazjoni li huwa sejjer jippreżenta, jikkwalifika skont it-test tal-mezzi sabiex jibqa' fil-kera tal-istess fond u għalhekk m'hemm l-ebda ġustifikazzjoni sabiex il-kirja li huwa jgawdi fuq il-fond tiġi tterminata;*

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra l-verbal ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-13 ta' Lulju 2022[5], li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Valerio Schembri u Elena Borg Costanzi.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat Joseph Caruana, permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi[6].

---

[5] A fol 39 tal-proċess.
[6] A fol 44 *et seq* tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-28 ta' Ottubru 2022[7].

Ra n-nota tal-atturi fejn ġiet preżentata d-dokumentazzjoni rigwardanti t-titolu fuq il-fond[8].

Ra l-verbal tal-udjenza tal-5 ta' Diċembru 2022[9], fejn il-partijiet qablu li dan il-proċediment jitħalla għas-sentenza finali.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[10].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[11].

**Ikkunsidra;**

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien ta' l-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu (għaliex f'dan il-każ, meta saret l-assenjazzjoni, il-kawża kienet diġà mmatturat għas-sentenza finali). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju

---

[7] A fol 66 *et seq* tal-proċess.
[8] Nota relattiva, tat-12 ta' Diċembru 2022, tinsab eżebita a fol 76 tal-proċess.
[9] A fol 75 tal-proċess.
[10] A fol 106 tal-proċess.
[11] A fol 107 *et seq* tal-proċess.

minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[12]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt.

Illi magħmula din l-introduzzjoni, il-Bord sejjer issa jgħaddi sabiex jinvesti fil-mertu ta' din l-azzjoni.

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[13] u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti

---

[12] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lillewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom."* Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

[13] 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[14]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux ippruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[15]. Naturalment, dan huwa aktar aċċenntwat 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 għal-każ odjern.

---

[14] 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.

[15] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. 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 **Helen Sammut vs Joseph Vella *et*,** (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

Illi dwar it-titolu[16] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mill-atturi lejn l-aħħar ta' dawn il-proċeduri.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17].

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 tlett mija u ħamsin elf Ewro (€350,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett 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. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord 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[19]. Li

[16] 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".
[17] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ ma kien hemm l-ebda opinjoni teknika oħra.
[19] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

wieħed jgħid kontra dan, ikun ifisser, li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. L-Awtoritá m'hijiex il-leġittimu kuntradittur.

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

1) Jilqá l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat Joseph Caruana huwa l-inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba.
3) Jilqá t-tielet talba u jordna li l-intimat Joseph Caruana jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ossia 5, Ray House, Triq Robert Mifsud Bonnici, Lija, l-ammont ta' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena, u għalhekk fl-ammont ta' ħames mija u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€583.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar, għandhom ikunu a karigu tar-rikorrenti, u dan stante li ġiet indikata bħala parti erronjament, kif hawn fuq spjegat.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur