BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 26 ta' Mejju 2023

Rikors Nru: 508/22JG
Nru fuq il-Lista: 14

Helen Borg Bonnici (K.I. 61833M) u Josephine Borg (K.I. 251629M)

vs

Gerald Mifsud (K.I. 0341045M), Geltrude Mifsud (K.I. 27446M) u Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 2 ta' Ġunju 2022[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

i. *Illi b'kuntratt tal-31 ta' Mejju 1937 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Borg Olivier, hawn anness u mmarkat bhala Dokument A, missier ir-rikorrenti kien akkwista tul iz-zwieg tieghu ma' martu, l-istabbli fi Triq Censu Bugeja, Hamrun.*

[1] A fol 1 tal-proċess.

ii. Illi b'kuntratt tas-16 ta' Novembru 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument B, il-genituri tar-rikorrenti ossia Giuseppi u Maria Anna Borg ikkoncedew b'koncessjoni emfitewtika temporanja lill-intimat Gerald Mifsud ghal-21 sena u dan mis-17 ta' Jannar 1980, il-fond 105, George, Triq Censu Bugeja, Hamrun u dan versu c-cens annwu u temporanja ta' £m28.00c fis-sena.

iii. Illi missier ir-rikorrenti ossia Giuseppe Borg miet fl-14 ta' Jannar 1992 waqt li ommhom Maria Anna Borg mietetfid-29 ta' Lulju 1986.

iv. Illi l-wirt taghhom iddevolva b'testment unica charta tal-11 ta' Frar 1966 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut Dokument C hawn anness fejn huma hallew l-uzufrutt generali ta' hwejjighom lill-xulxin filwaqt li nnominaw lir-rikorrenti bhala l-unici eredi taghhom.

v. Illi b'denunzja numru 1124/92 pprezentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni mir-rikorrenti u li qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument D, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni thallas it-taxxa dovuta fuq l-istess fond in kwistjoni fuq l-eredita` tal-mejjet Giuseppe Borg waqt li saret ukoll il-konsolidazzjoni tal-uzufrutt man-nuda proprjeta` fuq l-eredita` ta' Marianna Borg fejn tali dikjarazzjoni qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument E.

vi. Illi peress li ghaddew iktar minn tletin sena mill-mewt ta' Maria Anna Borg, m'hemmx obbligu biex tingab id-denunzja taghha mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

vii. Illi ghalhekk il-fond in kwistjoni ossia l-fond 105, George, Censu Bugeja Street, Hamrun, ddevolva in kwantu ghan-nofs indiviz fuq ir-rikorrenti Helen Borg Bonnici filwaqt in-nofs indiviz l-iehor fuq ir-rikorrenti l-ohra Josephine Borg.

viii. Illi fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja ossia fis-16 ta' Jannar 2001, l-intimati Mifsud baqghu jghixufil-fond in kwistjoni peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u ghalhekk kellhom id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15 il-sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIIX tal-1979 biex b'hekk il-kera saret Lm56.00c.

ix. Illi ghalhekk ai termini tal-Att X tal-2009 fis-17 ta' Jannar 2010 il-kera tal-fond kellha tkun €185.00 fis-sena, waqt illi fis-17 ta' Jannar 2013 u kull tlett snin de quo il-kera kellha tizdied ai termini tal-Ligi u illum saret €209 fis-sena u dan ai termini tal-Att X tal-2009.

x. Illi dan il-fond mhux fond dekontrollat u lanqas dekontrollabli kif jirrizulta mid-Dokument F hawn anness.

xi. Illi ai termini tal-Artikolu 12B(6) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Bord, fi kwalunkwe każ, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1).

xii. Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti huma intitolati jippreżentaw rikors

quddiem dan il-Bord fejn jitolbu li l-kera jiġi rivedut 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-2022, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

xiii. Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt illi l-esponenti ilhom snin shah jsofru ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minhabba li kienu kostretti jirċievu kera irrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l-Awtorità tad-Djar f'kazijiet bhal dak odjern fejn l-inkwilini huma pensjonanti, ser taghti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera kollha sa massimu ta' €10,000 fis-sena.

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

I. Jordna pendente lite, ai termini tal-Artikolu 12B(6) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ tar-rikors odjern.

II. Jiddikjara u Jiddeciedi illi Gerald Mifsud (K.I. 0341045M) u Geltrude Mifsud (K.I. 27446M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 105, George, Triq Censu Bugeja, Hamrun, ai termini tal-Kap. 158tal-Ligijiet ta' Malta.

III. Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati Gerald Mifsud (K.I. 0341045M) u Geltrude Mifsud (K.I. 27446M) ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi

ghandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

IV. Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandu jiġi rivedut 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 2022, u cioe s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.

V. Tikkundanna lill-inkwilini intimati Gerald Mifsud (K.I. 0341045M) u Geltrude Mifsud (K.I. 27446M) jibdew jhallsu dik it-tali kera hekk likwidata.

VI. Jaghti dawn l-ordnijiet necessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'kaz li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

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

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-20 ta' Ġunju 2022[2].

[2] A fol 43 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 9 ta' Awwissu 2022[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

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 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.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost

[3] A fol 46 tal-proċess.

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-intimati datata 7 ta' Settembru 2022[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-konjuġi Mifsud huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 105, 'George', Triq Censu Bugeja, Hamrun;*

2. *Illi l-fond de quo huwa r-residenza unika tagħhom u huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċawx fit-triq;*

3. *Illi l-intimati jirrilevaw illi huma dejjem ħallsu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skont il-liġi;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-kera mħallsa hija waħda ġusta.*

5. *Illi in oltre u bla preġudizzju, il-konvenuti jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perjodi relevanti u dan kif ser jiġi stabbilit fis-smiegħ ta' din il-kawża;*

[4] A fol 50 tal-proċess.

6. *Illi la darba d-dħul u I-kapital tal-konvenuti huwa ferm inqas minn dak li maħsub fil-Liġi, m'għandux jkun hemm I-ebda awment u dan senjatament tenendo conto tad-dħul u l-kapital limitat tal-esponenti;*

7. *Illi bla preġudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabblixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tat-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati li saru mill-intimati fil-fond in kwistjoni u dan ukoll sabiex ma jinħoloqx piż sproporzjonat għall-intimati;*

8. *Illi bla preġudizzju għas-susepost, kemm il-darba dan I-Bord jistabilixxi kirja pagabbli ai termini tal- Att XXIV tat-2021, dan il-Bord ghandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) izda għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment – hekk kif huwa fid-deskrizzjoni tal-Bord li jordna;*

9. *Illi fi kwalunkwe każ, it-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjez kontra l-istess;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar id-19 ta' Settembru 2022[5], li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Elena Borg Costanzi u Alexei Pace.

---

[5] A fol 52 tal-proċess.

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimati, permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi[6].

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-25 ta' Ottubru 2022[7].

Ra dak verbalizzat fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 2022[8].

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[9].

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[10].

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 minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[11]. F'dan il-każ

[6] A fol 56 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 150 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 147 tal-proċess.
[9] A fol 161 tal-proċess.
[10] A fol 162 *et seq* tal-proċess.
[11] 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*

ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Fejn dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[12].

Illi magħmula din l-introduzzjoni, il-Bord sejjer issa jgħaddi sabiex jinvesti fil-merrtu 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

---

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."*

[12] Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et*,** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.

[13] Att XXVII tas-sena 2018.

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[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 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 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 li ġew ippreżentati mir-rikorrenti. Apparti minn hekk mill-atti proċesswali ma jirriżultax li hemm xi kontestazzjoni dwar dan l-aspett.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati, relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw 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 mitt elf Ewro (€100,000). 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 pruvata 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' elfejn Ewro (€2,000) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. 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

[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) magħdud ma dak li jrid ir-regolament 9.
[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ ma kien hemm l-ebda opinjoni teknika oħra.

tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[19]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Dan ikun assurd. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jastjeni milli jqis l-ewwel talba stante mhux biss li l-awment fil-kera qiegħed jingħata b'din id-sentenza iżda wkoll għaliex ma jirriżultax lir-rikorrenti baqgħu jinsistu fuq din it-talba.
2) Jilqa' it-tieni talba u jiddikjara li l-intimati huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.
3) Jastjeni milli jqis aktar it-tielet talba peress lit-test tal-mezzi seħħ fil-mori tal-proċeduri.
4) Jilqa' ir-raba' u l-ħames talba u għalhekk jordna lill-intimati inkwilini Gerald Mifsud u Gertrude Mifsud jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' elfejn Ewro (€2,000) fis-sena, fl-ammont ta' mija, sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€166.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
5) Jiċħad is-sitt talba.
6) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[20]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

---

[19] *Vide* l-artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 12B(3)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
[20] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata b'mod żbaljat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur