BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju 2023

Rikors Nru: 392/2022JG
Nru fuq il-Lista: 8

Antonia Dalli (K.I. 151363M), Frances Barbara (K.I. 629759M), Irene Simiana (K.I. 74664M), David Grech (K.I. 73765M), Maria Grech (K.I. 755134M) u Maria Grech (K.I. 0104656M)

Vs

Antonia Camilleri (K.I. 534048M) u L-Awtorita' tad-Djar (bhala Amicus Curiae)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 4 ta' Mejju 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi fit-2 ta' April tas-sena elf disa' mija u tmienja u tletin (1938) l-antekawza tar-rikorrenti u cioe' Antonia Grech, kriet il-fond bin-numru 62, gia' 39, Triq San Duminku, Zejtun, lill-intimata Antonia Camilleri u lil zewgha Vincenzo Camilleri. Kopja tal-ktieb tal-kera hawn annessa u markata Dok A.

Illi Antonia Grech mietet fil-21 ta' Frar tas-sena 1964, u l-wirt taghha ddevolva a favur uliedha kollha u cioe' Michael Grech, Carmela Grech, Giuseppe Grech, Nazzareno Grech u Frances Grech u dan peress illi mietet ab intestato. Kopja tac-certifikat tal-mewt, kopja tar-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti u kopja tad-denunzja hawn annessi u markati Dok B, Dok C1, Dok C2, u Dok D.

Illi Michael Grech miet fl-14 ta' Lulju tas-sena 1960, u halla dixxendenti wahda u cioe' lil bintu r-rikorrenti Maria Grech li wirtet lil missierha bis-sahha tar-rapprezentazzjoni u dan ai termini tal-artikolu 802 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Kopja tac-certifikat tal-mewt hawn anness u markat Dok E.

Illi Nazzareno Grech miet armel gewwa l-Awstralja fis-26 ta' Settembru tas-sena 1970 u skond ricerka li saret mill-Awstralja, miet ab intestato. Illi ghalhekk il-wirt tieghu ddevolva a favur hutu u cioe' Carmela Grech, Frances Grech, u Giuseppe Grech. Kopja tac-certifikat tal-mewt hawn anness u markat Dok F.

Illi Carmela Grech mietet xebba fis-16 ta' Mejju tas-sena 1987, u l-wirt taghha gie regolat permezz ta' testment datat 10 ta' Lulju tas-sena 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar.

Illi bis-sahha ta' dan it-testment, Carmela Grech innominat lil ohtha Frances Grech bhala l-eredi universali taghha. Kopja tac-certifikat tal-mewt, kopja tar-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti, kopja tat-testment u kopja tad-denunzja hawn annessi u mmarkati Dok G, Dok H1, Dok H2, Dok I u Dok J.

Illi Frances Grech mietet xebba fis-16 ta' Ottubru tas-sena 2000 u l-wirt taghha gie regolat permezz ta' testment tas-6 ta' Gunju tas-sena 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri.

Illi permezz ta' dan it-testment, l-imsemmija Frances Grech innominat lil huha Giuseppe Grech bhala l-eredi universali taghha. Kopja tac-certifikat tal-mewt, kopja tar-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti, kopja tat-testment u kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis hawn annessi u mmarkati Dok K, Dok L1, Dok L2, Dok M u Dok N.

Illi l-imsemmi Giuseppe Grech miet fit-28 ta' Awwissu tas-sena 2003 u l-wirt tieghu gie regolat permezz ta' testment unica charta tal-21 ta' April tas-sena 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin.

Illi permezz ta' dan it-testment l-imsemmi Giuseppe Grech halla lil martu Maria Grech l-uzu u l-uzufrutt tal-assi ereditarji tieghu kollha, filwaqt li nnomina lil uliedu kollha bhala l-eredi universali tieghu u cioe' ir-rikorrenti Antonia Dalli, Frances Barbara, Irene Simiana, u David Grech. Kopja tac-certifikat tal-mewt, kopja tar-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti, kopja tat-testment u kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis hawn annessi u mmarkati Dok O, Dok P1, Dok P2, Dok Q u Dok R.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma s-sidien kollha tal-fond bin-numru 62, Triq San Duminku, Zejtun.

Illi l-intimata Antonia Camilleri ilha tokkupa l-fond in kwistjoni sa mis-sena 1938, u ghadha tokkupah hekk sal-lum.

Illi ghalhekk l-intimata qieghda zzomm il-fond b'kirja protetta taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u qieghda prezentement thallas kera rrizorja fl-ammont ta' mitejn u erbatax -il euro (€214) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem.

Illi bis-sahha tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandhom id-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 2022, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.

Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti, dan il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Camilleri li fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina bejn l-1 ta' Jannar tas-sena 2021 u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2021, u fuq kapital tal-inkwilina fil-31 ta' Dicembru tas-sena 2021.

Illi fl-eventwalita' illi l-inkwilina Camilleri ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan il-Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilina zmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jigi vakat. Il-

kumpens f'dan il-perjodu għandu jiġi determinat minn dan il-Bord skond l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Tgħid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan il-Bord m'għandux:-

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond bin-numru 62, gia' 38, Triq San Duminku, Żejtun, ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kiri (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilina bejn l-1 ta' Jannar tas-sena 2021 u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2021, u fuq kapital tal-inkwilina fil-31 ta' Diċembru tas-sena 2021.*

3. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022, għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bin-numru 62, gia' 38, Triq San Duminku, Żejtun, fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas, jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-intimata tiġi permessa żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre' li tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li għandu jiġi determinat minn dan il-Bord skond l-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Jordna li f'kaz illi l-intimata Camilleri ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimata fi zmien sentejn (2) mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-18 ta' Mejju 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 27 ta' Ġunju 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.

[2] A fol 57 tal-proċess.
[3] A fol 62 tal-proċess.

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.

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-intimata datata 20 ta' Settembru 2022[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

[4] A fol 71 tal-proċess.

Illi preliminarjament l-esponenti tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;

Illi fil-preżent il-kera mħallsa mill-esponenti versu l-fond 62, Triq San Duminku, Żejtun hija ta' €214 fis-sena pagabbli kull sitt xhur;

Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi fir-rigward tat-talba għall-awment fil-kera u senjatament fejn qed jintalab li l-kirja tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond de quo jiġi sottomess dan li ġej:

Illi l-esponenti hija pensjonanta li fil-perjodu relevanti ċjoe fl-4 ta' Mejju 2021 kellha 72 sena;

Illi jiġi rilevat li fl-eventwalita' li l-esponenti tikkwalifika għall-iskema tal-Awtorita' tad-Djar, ir-rifużjoni tingħata wara li tkun tħallset il-kera mill-esponenti. Għalhekk jista' jkun il-każ li l-esponenti, minkejja li tikkwalifika għat-test tal-mezzi u għall-iskema titpġġa fl-impossibbilita' li tħallas il-kera. Għalhekk l-awment għandu jkun anqas minn 2%;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra n-nota tar-rikorrenti permezz ta' liema ġie ppreżentat l-affidavit ta' Antonia Dalli[5].

Ra l-verbal tas-seduta tat-22 ta' Settembru 2022 fejn dan il-Bord kif preċedentement presedut ħatar il-Periti Alexei Pace u Kylie Anne Borg Marks[6].

---

[5] Nota relattiva tinsab a fol 72 tal-proċess.
[6] Verbal relattiva jinsab a fol 127 tal-proċess.

Ra n-nota tar-rikorrenti fejn ġie ppreżentat l-kuntratt ta' sub-ċens[7].

Ra l-verbal tal-udjenza tal-21 ta' Novembru 2022[8], fejn il-partijiet qablu li dan il-proċediment jitħalla għas-sentenza finali.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata fejn ġie ppreżentat faxxiklu rigwardanti t-test ta-mezzi[9].

Ra r-rapport tal-Periti nominati datat 18 ta' Novembru 2022[10].

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[11].

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[12].

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

[7] Nota relattiva tinsab a fol 131 tal-proċess.
[8] A fol 139 tal-proċess.
[9] A fol 140 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 409 tal-proċess.
[11] A fol 420 tal-proċess.
[12] A fol 421 *et seq* tal-proċess.

(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[13]. F'dan il-każ 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[14].

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

---

[13] 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."*

[14] 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. Kien hemm ukoll diversi drabi fejn dan il-Bord kellu jirrikorri għall-artikolu 732A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

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[15] 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[16]. 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[17]. 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'

[15] Att XXVII tas-sena 2018.

[16] 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.

[17] 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.

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.

Illi dwar it-titolu[18] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumentazzjoni massiċċa ppreżentat mir-rikorrenti. Apparti minn hekk, ma jidhrix li kien hemm xi kontestazzjoni dwar dan.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[19].

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 tmenin elf Ewro (€380,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[20].

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' sebat elef u sitt mitt Ewro (€7,600) fis-sena.

---

[18] 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".
[19] Regolamenti 5(6) u 6(5).
[20] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[21]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtorità 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) Jilqá l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilini tal-fond bin-numru 62, ġia' 38, Triq San Duminku, Żejtun, ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba.
3) Jilqá limitatament it-tieliet talba u jordna lill-intimata Antonia Camilleri sabiex tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' sebat elef u sitt mitt Ewro (€7,600) fis-sena, fl-ammont ta' sitt mija u tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€633.33ċ) 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.

[21] *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.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[22]. L-ispejjeż tal-intimata inkwilina jitħallsu mill-istess intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[22] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata b'mod żbaljat.