BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 8 ta' Ġunju 2023

Rikors Nru: 136/22JG
Nru fuq il-Lista: 9

Giorgina Spiteri (K.I. 485250M) u Joseph Spiteri (K.I. 980746M)

vs

Patrick Casha (K.I. 250468M) u b'digriet tat-30 ta' Mejju 2022 ġiet kjamata fil-kawża Federica Casha

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 14 ta' Frar 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti Giorgina Spiteri hija proprjetarja tal-fond ossia l-appartament bin-numru tnejn (2) fil-blokka bl-isem 'Fatima', bin-numru ufficjali hdax (11), fi Triq Anici, Hal Qormi liema fond pprevenja lilha mill-wirt tal-genituri tagha;*

2. *Illi dan il-fond kien jappartjeni lil genituri tar-rikorrenti Giorgina Spiteri, ossia Paul Bonello u Mary Bonello, li akkwistaw dan l-istess fond permezz tal-kuntratt datat tlettax (13) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u erbgha u sittin (1964) fl-atti tan-Nutar Joseph Agius (Dok. GS 1). Sussegwentement permezz ta' kuntratt datat sbatax (17) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u tlieta u tmenin (1983) fl-atti tan-Nutar Antonio Spiteri, l-istess Paul Bonello fiz-zwieg ma martu Mary Bonello rrediema c-cens gravanti fuq l-art li fuqu hemm mibni l-appartament in kwistjoni (Dok. GS 2);*

3. *Illi Paul Bonello miet fl-erbatax (14) ta' Gunju tas-sena elf disa' mija u erbgha u tmenin (1984) (Certifikat tal-Mewt hawn anness u mmarkat Dok. GS 3) u skond ir-ricerki testamentarji tar-Registru Pubbliku (Dok. GS 4) u r-Ricerki testamentarji tal-Qorti Civili (Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja) (Dok. GS 5) huwa miet testat;*

4. *Illi Mary Bonello mietet fit-tnejn (2) ta' Ottubru tas-sena elf disa' mija u tlieta u disghin (1993) (Certifikat tal-Mewt hawn anness u mmarkat Dok. GS 6) u skond ir-ricerki testamentarji tar-Registru Pubbliku (Dok. GS 7) u r-Ricerki testamentarji tal-Qorti Civili (Sezzjoni Gurisdizzjoni Volontarja) (Dok. GS 8) hija mietet testata;*

5. *Illi skond l-ahhar testament tal-konjugi Bonello, ossia t-testment datat datat tlieta u ghoxrin (23) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u*

tlieta u tmenin (1983) fl-atti tan-Nutar Antonio Spiteri huma hallew dan l-fond b'titolu ta' prelegat favur ir-rikorrenti Giorgina Spiteri (Dok. GS 9);

6. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Patrick Casha u qabel lill-antenati tal-intimat Patrick Casha sa minn ferm qabel l-1995, wara li kien gie hekk lokat mill-imsemmija Paul Bonello u Mary Bonello lill-missier l-intimat Patrick Casha u sussegwentement l-kirja tkompliet minn l-intimat Patrick Casha;*

7. *Illi fis-sena 2010 din il-kera giet awmemntata ex lege ghall-ammont ta' mija u hamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena u sussegwentement giet awmentata kull tlett (3) snin sakemm illum il-kirja li qed tithallas hija ta' mitejn u tnejn u sittin Ewro u tmienja u sittin centezmu tal-Ewro (€262.68) fis-sena;*

8. *Illi kif inghad fil-paragrafu precedenti, l-ammont ta' kera li l-intimat qieghed jhallas jammonta ghal mitejn u tnejn u sittin Ewro u tmienja u sittin centezmu tal-Ewro (€262.68), 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 ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa ntitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob 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 u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

10. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutanda;*

11. *Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijieti mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta'abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.*

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

1) *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat, Patrick Casha bil-karta tal-identita` numru, 250468M ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), Legislazzjoni Sussidjarja 16.11, u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, interalia, għar-regolamenti 3 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.*

2) *Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11, il-kera tal-fond, ossia, l-appartament bin-numru tnejn (2) fil-blokka bl-isem 'Fatima', bin-numru ufficjali hdax (11), fi Triq Anici, Hal Qormi, ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

3) *Jordna u jikkundanna lill-intimat, Patrick Casha bil-karta tal-identita` numru, 250468M, jibda jhallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors odjern.*

4) *Jordna, f'kaz illi l-intimat, Patrick Casha bil-karta tal-identita` numru 250468M, ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tieghu mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimat ghas-subizzjoni u b'rizerva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 1 ta' April 2022[2] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

Illi l-attriċi trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hija wahedha hija s-sid unika tal-fond. 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 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%

[2] A fol 26 tal-proċess.

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 ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu..

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

Ra r-risposta tal-intimat Patrick Casha (li mbagħad saret ukoll r-risposta ta' Federica Casha) datata 11 ta' April 2022[3], fejn *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

1. Illi filwaqt li l-intimat qua inkwilin jikkonferma li huwa jirrisjedi fl-appartament bin-numru 2, fil-blokka bl-isem 'Fatima', bin-numru uffiċjali 11 fi Triq Aniċi, Ħal Qormi, taħt titolu lokatizzju validu fil-liġi, huwa jirrimarka kif martu, Federica Casha nee' Camilleri (K.I. numru 442167M), għandha tiġi kjamata in kawża ġialadarba ai termini tal-

[3] A fol 29 tal-proċess.

Artikolu 1531F introdott bl-Att Numru X tal-2009 (u anke disposizzjonijiet in vigore qabel l-introduzzjoni tal-Att imsemmi), hija ġiet rikonoxxuta bħala inkwilina flimkien ma żewġha - b'dan illi għalkemm l-istess artikolu llum ġie abrogat, il-liġi viġenti (senjatament l-artikolu 2 tal-Kap. 69 u/jew tal-Kap. 158) tipprovdi li dawk il-persuni li sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, kienu ġew rikonoxxuti bħala inkwilini permezz ta' liġi valida qabel 1 ta' Ġunju 2021, għandhom jibqgħu meqjusa bħala inkwilini;

Illi għal kull buon fini, jiġi rrimarkat li l-esponent u martu żżewġu fl-20 ta' Awwissu tal-1988 u hija tirrisjedi fl-istess fond, kif ser jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża odjerna;

2. Illi fir-rigward tal-ewwel talba tar-rikorrenti, l-esponent ma jsib ebda oġġezzjoni li jsir lilu u lil martu t-test tal-mezzi filwaqt li jiddikjara minn issa li bid-dħul u l-kapital tagħhom, huma ċertament jissodisfaw il-kriterji stabbiliti tat-tali test;

Illi għall-korrettezza, pero, r-rikorrenti għandhom iġibu prova dwar jekk il-fond huwix dekontrollat jew le, sabiex ikun kkonfermat jekk it-tali test għandux isir ai termini tal-Kapitlu 69, jew inkella ai termini tal-Kapitlu 158 tal-Liġijiet nostrana;

3. Illi fir-rigward tat-tieni talba, l-esponent jirrimarka kif dan l-Onorabbli Bord, fid-diskrezzjoni tiegħu li jistabbilixxi l-persentaġġ li abbażi tiegħu għandu jseħħ l-awment fil-kera, għandu jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li huwa u martu minn dejjem kienu jokkupaw il-fond in kwistjoni taħt titolu validu fil-liġi, li huma dejjem aġġixxew skond il-liġi nostrana, u li dejjem osservaw l-obbligazzjonijiet tagħhom partikolarment

billi qatt ma naqsu milli jħallsu dak dovut minnhom (u saħansitra kienu jħallsu aktar minn dak dovut minnhom), u minn dejjem mantnew l-fond daqs li kieku kien jappartjeni lilhom;

Illi għas-saħħa tal-argument, jiġi rrimarkat kif l-esponent u martu minn dejjem kienu huma li wettqu l-manutenzjoni straordinarja li kien hemm bżonn minn buthom, u dan bil-kunsens tas-sid u l-antenati tagħha, għaliex l-istess sid kien jonqos milli jwettaq dan;

4. Illi fir-rigward tat-tielet talba, l-esponent jirrimarka kif it-tielet talba m'għandha ebda bażi legali u għalhekk m'għandhiex tiġi milqugħha, b'dan illi kwalunkwe eventwali awment fil-kera għandu japplika mid-deċiżjoni ta' dan l-Onorabbli Bord;

5. Illi fir-rigward tal-ispejjeż tal-proċedura odjerna, l-esponent u martu ma jistgħu qatt jaħtu għall-kwalunkwe spejjeż ġudizzjarji stante li huma qatt ma naqsu li jħarsu l-obbligazzjonijiet tagħhom u/jew jaderixxu mal-liġi nostrana;

F'dan ir-rigward, jiġi rrimarkat li r-rikorrent qatt u fl-ebda mument m'avviċina lill-esponenti jew lill-martu sabiex jiddiskutu dwar xi awment fil-kera jew sabiex jiddiskutu kwalunkwe kundizzjonijiet ġodda rigwardanti l-kirja, qabel ma ġiet inizzjata l-proċedura odjerna;

6. Illi finalment, jiġi eċċepit kif il-kontenut ta' rikors formali u uffiċjali intavolat bil-għan li jinizzja proċeduri ġudizzjarji quddiem il-Qrati u t-Tribunali nostrana ma jista' qatt jitqies (anke jekk parti minnu) li huwa 'mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata' – abbażi ta' dan, din id-dikjarazzjoni li tinsab fl-aħħar tar-

rikors promotur, għandha tiġi kkanċelleta jew inkella jiġi ddikjarat li ma ġġorr ebda piż legali.

Bl-ispejjeż.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-22 ta' April 2022[4] fejn inħatru l-Periti Robert Musumeci u Arielle Agius.

Ra d-digriet tat-30 ta' Mejju 2022 fejn ġiet milqugħa talba għal kjamata in kawża[5].

Ra x-xhieda tal-intimati fejn ħadu ġurament fuq l-affidavits u d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi[6].

Ra r-rapport Peritali datat 1 ta' Ġunju 2022[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2022 fejn intlaqgħet talba għall-korrezzjoni fir-rikors promotur, fis-sens li kull referenza għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandha tiġi sostitwita għall-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta[8]. Jidher li din it-talba saret minħabba d-dokument ulterjuri ppreżentat mir-rikorrenti[9].

---

[4] A fol 31 tal-proċess.
[5] A fol 33 tal-proċess.
[6] Xhieda relattiva tinsab a fol 34 tal-proċess. Nota bl-affidavits u dokumentazzjoni tinsab a fol 34b *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 307 tal-proċess.
[8] Verbal relattiv jinsab a fol 329 tal-proċess.
[9] Dokument jinsab a fol 331 tal-proċess.

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 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.

---

[10] A fol 333 tal-proċess.
[11] A fol 334 *et seq* tal-proċess.
[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*

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 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 pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

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.

[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.

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.

Illi dwar it-titolu[16] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti annessi mar-rikors promotur kif ukoll dak ppreżentat lejn l-aħħar ta' dawn il-proċeduri. Apparti minn hekk ma jidhirx li l-intimati qegħdin jopponu għal dan il-fatt.

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].

---

[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.

[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(4) u 6(3) magħdud ma dak li jrid ir-regolament 9.

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 għoxrin elf Ewro (€120,000). 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 u erba' mitt Ewro (€2,400) fis-sena.

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

1) Jastjeni mill jqis aktar l-ewwel talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq magħtul dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' t-tieni u limitatament it-tielet talba u jordna lill-intimati inkwilini Patrick Casha u Federica Casha jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bl-ammont ta' elfejn u erba' mitt Ewro (€2,400) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn Ewro (€200) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad ir-raba' talba.
4) 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-intervenuta Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

---

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur