BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 9 ta' Ġunju 2023

Rikors Nru: 454/2022JG
Nru fuq il-Lista: 9

Rosanna Mula (KI Nru 0380555M), Emanuel Schembri (KI Nru 0506039M), Anthony Schembri (KI Nru 0587447M), Catherine Formosa (KI Nru 0046251M), Carmelo Schembri (KI Nru 0213146M), Maria Dolores Fenech (KI Nru 0891349M), Mikelina Farrugia (KI Nru 0697543M), Anna k/a Joann Zammit Schembri (KI Nru 33765M), Maria Schembri (KI Nru 480649M), Claudia k/a Claudine Barbara (KI Nru 525372M), Josepha Guntrip (KI Nru 532674M), Ephraim Sam Schembri (KI Nru 441284M), u Franridge Schembri (KI Nru 493890M)

vs

Maria Theresa k/a Marthese Farrugia (KI Nru 664662M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 19 ta' April 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

> *1. Illi r-rikorrenti huma kompropjetarji tal-fond bin-numru mija, erbgħa u tmenin (184), fi Triq Santa Marija, Ħal Għaxaq;*
>
> *2. Illi dan il-fond ddevolva għand l-ewwel tmien rikorrenti flimkien ma' ħuhom Saviour Schembri (KI Nru 0938744M) in kwantu għal sehem ta' nofs indiviż tal-fond permezz tas-suċċessjoni ta' missierhom Joseph Schembri, li ġie nieqes fit-3 ta' Lulju 1974 (vide d-denunzja ta' Joseph Schembri, hawn annessa u mmarkata Dok A), u in kwantu għar-rimanenti sehem ta' nofs indiviż permezz tas-suċċessjoni ta' ommhom Rosaria Schembri, li mietet fl-20 ta' Jannar tas-sena 2016 (vide d-denunzja ta' Rosaria Schembri, hawn annessa u mmarkata Dok B);*
>
> *3. Illi Saviour Schembri ġie nieqes nhar il-15 ta' Novembru 2018 (vide ċ-ċertifikat tal-mewt tiegħu anness bħala Dok C), u kif jidher mir-riċerki testamentarji (pubbliċi u sigrieti) annessi u immarkati Dok D u E, u kif ukoll mit-testment tal-21 ta' Lulju 1997 in atti Nutar Dr Anthony Abela (Dok F), ir-rikorrenti Maria Schembri bħala martu tħalliet bħala prelegatarja u usufruttwarja ta' ġidu, filwaqt li r-rikorrenti Claudia k/a Claudine Barbara, Josepha Guntrip, Ephraim Sam Schembri u Franridge Schembri huma l-eredi universali ta' Saviour Schembri;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

4. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimata Maria Theresa k/a Marthese Farrugia, u preċedentement anki lill-eks raġel tagħha George Farrugia, għal madwar tletin (30) sena, wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti;

5. Illi din il-kirja hija waħda protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u llum-il ġurnata l-kirja hija ta' sitt mija, tmienja u tmenin Ewro (€688) pagabbli kull sena bil-quddiem (vide kopja tal-ktieb tal-irċevuti mis-sena 2013 'il quddiem - Dok G);

6. Illi din il-kera hija irriżorja fis-suq tallum, speċjalment meta wieħed jikkunsidra li skont valutazzjoni tal-Perit Robert Grech, hawn annessa bħala Dok H, il-valur fis-suq tal-fond de quo fil-preżent jammonta għal tliet mija u ħamsin elf Ewro (€350,000);

7. Illi r-rikorrenti diġà talbu lill-intimata sabiex tħallas kera għola skont il-prezz ġust tas-suq tallum, inkluż b'ittra legali, iżda l-intimata baqgħet inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Illi għaldaqstant, filwaqt li qegħdin espressament jirriservaw id-drittijiet tagħhom naxxenti mill-fatt li inter alia l-Kapitolu 69 jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom, inkluż għat-tgawdija tal-propjeta' tagħhom, ir-rikorrenti qiegħdin umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:-

(i) iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata, skond l-art. 4A (3)(ċ) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-istess intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond tar-rikorrenti bin-numru mija, erbgħa u tmenin (184), fi Triq Santa Marija, Ħal Għaxaq;

(b) jagħti żmien perentorju lill-intimata sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond f'dan il-perjodu fl-ammont stabbilit mill-Onorabbli Bord;

(iii) f'każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti kera riveduta għal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, jew ammont verjuri, liema kera tiżdied skont ir-regolamenti ppubblikati minn żmien għal żmien mill-Ministru responsabbli mill-akkomodazzjoni u tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

(b) jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tallum, fosthom li l-intimata ma tistax iċċedi l-kirja jew tissulloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistax tuża l-fond għajr għal skopijiet ta' residenza, li ma tistax tagħmel tibdil strutturali fil-fond, u li tkun obbligata twettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali straordinarji li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija jew negliġenza tagħha.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li hi minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-6 ta' Mejju 2022[2].

Ra r-risposta tal-intimata datata 26 ta' Mejju 2022[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi in linea preliminari, r-rapport redat mill-Perit Arkitett tal-fiduċja tar-rikorrenti għandu jiġi sfilzat stante li din hija opinjoni ex-parte li m`għandiex titħalla tinfluwenza l-kongruwenza tal-proċess ġudizzjarju liema integrita trid dejjem tiġi preservata.*

2. *Illi fil-mertu, l-esponenti tokkupa l-fond de quo agitur cioe dak bin-numru 184, Casa Joseph, Triq Santa Marija, Għaxaq, Malta u dan b'titolu validu ta' kera, kif ser jiġi pruvat waqt is-smiegħ ta' dan il-każ;*

3. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet;*

4. *Illi fl-ewwel lok l-esponenti dejjem aġixxiet skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura hija l-inkwilina idoneja ai termini tal-istess liġi, saħansitra hija rikonoxxuta wkoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mil-ismijiet tal-kawża de quo, u qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri jew dawk imposti mil-liġi, u*

[2] A fol 54 tal-proċess.
[3] A fol 59 tal-proċess.

dejjem ħallset il-kera fil-ħin, dan kif ser jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża;

5. *Illi bla ħsara għas-suespost għandu wkoll jingħad, illi jekk l-esponenti għamlet x-xogħlijiet u/jew benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord, jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond;*

6. *Illi għandu wkoll jingħad, li l-esponenti qiegħda tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-proprjetà de quo agitur b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilità taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Illi di piu, permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni;*

7. *Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jġarrbu r-rikorrenti. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-intimata tista' tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju, l-Liġi tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-Liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u li fl-umli opinjoni tal-esponenti ma jeżistux*

il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għal-massimu stabbilit bil-Liġi;

9. *Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif ser jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-esponenti tissodisfa u tikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Għaldaqstant, l-esponenti hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħha;*

10. *Illi l-propjetà hija l-uniku residenza li għandha l-esponenti fejn toqgħod, kif ukoll li hija m'għandhiex il-mezzi li jippermettulha biex ikollha propjetà alternattiva;*

11. *Illi del resto l-esponenti dejjem aġixxiet skond il-liġi u b`hekk ma għandhiex tbati l-ispejjeż ta' din il-proċedura.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, għal motivi premessi u l-provi kollha producibbli fl-istadju opportun tas-smigħ tar-rikors premess, dan l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera għandu jiċħad it-talbiet kollha rikorrenti.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi dawk ta' din l-istanzi u kwalunkwe ċedola depożitata, kontra r-rikorrenti.

Ra n-nota spjegattiva ġuramentata tal-intimata ippreżentata fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2022[4] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni relattiva għat-test tal-mezzi.

Ra l-verbal tas-seduta tat-13 ta' Lulju 2022[5] fejn ġew nominati l-Periti Valerio Schembri u Hector Zammit.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 27 ta' Lulju 2022[6] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

> *Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika tal-fond.*
>
> *Illi l-attrici ukoll ghandha tipproduci u tesebixxi d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Paolo Grech.*
>
> *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.*

[4] Nota relattiva tinsab a fol 62 *et seq* tal-proċess.
[5] Verbal relattiva jinsab a fol 98 tal-proċess.
[6] A fol 101 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-inkwilini jissoddisfaw 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-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qedin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra r-rapport tal-istess Periti ppreżentat fl-1 ta' Novembru 2022[7].

[7] A fol 105 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2022[8] fejn il-partijiet qablu li dan il-proċediment seta' jmur għall-preżenti sentenza.

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 ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt.

---

[8] Verbal relattiva a fol 107 tal-proċess.
[9] A fol 109 tal-proċess.
[10] A fol 110 *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 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,*

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[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

---

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] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[13]. 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[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 għal-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[15] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

[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 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 **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.

[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-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[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 tlett mija u ħamsa u sebgħin elf Ewro (€375,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola. Dan il-Bord kif presedut, sa issa fil-maġġor parti tas-sentenzi tiegħu, dejjem mexa sabiex ta l-massimu ta' dak li tippermetti l-liġi. Però, għal kull regola hemm eċċezzjoni u **din il-kawża** sejra fil-fatt tkun minn dan l-aspett, l-eċċezzjoni. Bir-rata massima li tippermetti l-liġi, il-kera tkun ta' sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500) fis-sena. Dan il-Bord eżamina sew l-introjtu tal-intimata u m'huwiex konvint, lill-hinn mill-iskema **attwali** tal-Awtoritá tad-Djar, li din il-kera, fiċ-ċirkustanzi hija waħda li tkun tista' tlaħħaq magħha. Dan qiegħed jingħad wara eżaminazzjoni kemm tad-dħul limitat u tal-kapital żgħir tagħha. Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-Bord iqis li għandu jutilizza persentaġġ aktar baxx u sejjer japplika ir-rata ta' 1.5% fuq il-valur stabbilit. B'hekk il-kirja annwali tibda tkun waħda fl-ammont ta' ħamest elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€5,625).

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.

[16] Regolamenti 5(5) u 6(4).
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqá limitatament it-tielet u għalhekk jordna lill-intimata Maria Theresa *sive* Marthese Farruga tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bl-ammont ħamest elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€5,625) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u tmienja u sittin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€468.75ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
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-Awtoritá tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur