BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 496/22JG
Nru fuq il-Lista: 11

Karin Spiteri Maempel (K.I. 0327856M) u Rhona Samut-Tagliaferro (K.I 0354259M)

vs

Mary Ann Spiteri (K.I 141159M), Stephen Spiteri (K.I. 372159M) u Awtorita tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 31 ta' Mejju 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, *ad litteram,* ġie premess u ntalab hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **50, Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara,** fejn huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-mejta ġenituri tagħhom il-Prim' Imħallef Emeritus Hugh Harding u Marian Harding, li mietu rispettivament fit-13 ta' Awwissu 2014 u 12 ta' Awwissu 2014.*

2. *Illi l-wirt tagħhom ddevolva permezz ta' testment tas-17 ta' Jannar 2012 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt li qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument A"**.*

3. *Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tal-11 ta' Awissu 2015, fl-atti tan-Nutar Jessica Said l-fond in kwistjoni ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u dan skond **"Dokument B"** **u** **"Dokument C"** hawn anness.*

4. *Illi b'kuntratt ta' diviżjoni tal-8 ta' April 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, ir-rikorrenti akkwistaw dan il-fond in kwistjoni ġie assenjat lir-rikorrenti kif jirrizulta mid-**"Dokument D"** hawn anness.*

5. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat tant li ġie rekwizzizzjonat fl-5 ta' Ġunju 1974 u jġib in-numru ta' rekwizzizzjoni **RO/32062** u ġie allokat lill-hu l-intimata Mary Ann Spiteri ossia Michael Frendo, li kopja tal-ordni ta' derekwizzjoni qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **'Dokument E'**, liema ordni ħarġet fit-30 ta' Ġunju 1981.*

6. *Illi sussegwentement l-Prim Imħallef Emeritus Harding irrikonoxxa lil oħt Michael Frendo ossia l-intimata, fejn dan il-fond ġie allokat lill-intimati Spiteri skont skrittura privata tal-11 ta' Awwissu 1981 b'effett mit-8 ta' Settembru 1981, hawn annessa u mmarkata bħala **'Dokument F'** bil-kera ta' Lm50 fis-sena pagabbli kull tlett xhur u baqa' hekk sal-1 ta' Jannar 2010 meta a tenur tal-Att X tal-2009 il-*

kera saret ***€185*** *u gholiet fl-1 ta' Jannar 2013 ghal* ***€197.30c*** *fis-sena u regghet gholiet fl-1 ta' Jannar 2019 ghal* ***€211.29*** *fis-sena.*

7. *Illi konsegwentement gialadarba l-Ordni ta'Rekwizzjoni giet mnehhija skont id-* ***'Dokument E'*** *fit-30 ta' Gunju 1981 u l-kirja mal-intimati Spiteri dahlet in vigore fit-8 ta' Settembru 1981 huma d-dispozzizjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jirregolaw ir-relazzjoni guridici tal-partijiet.*

8. *Illi r-rikorrenti gew affaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni b'mod ingust u b'mod abbusiv u wara li l-Awtorita' tad-Djar insistiet u ezigiet li tohrog din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwizizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali taghhom a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jircievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali ghad-drittijiet taghhom bhala sidien.*

9. *Illi b'sentenza tal-* ***Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru: 116/19/1 FDP, fl-ismijiet Erika Gollcher v. Avukat tal-Istat et deciza fis-26 ta' Jannar 2022,*** *fejn il-Qorti sabet illi gialadarba s-sidien kienu jaccettaw l-kera, ghalhekk fil-fehma tal-Qorti dan holoq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilini u s-sidien, u nholqot bejniethom relazzjoni ta' kera peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni giet regolata mil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

10. *Illi ghalhekk huwa dan il-Bord illi huwa kompetenti sabiex jisma din il-kawza u mhux il-Prim Awla tal-Qorti Civili.*

11. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia 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.

12. *Illi ai termini tal-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-kerrejj 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 regolmanenti 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 tal-2021.*

13. *Illi ai termini tal-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 sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

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

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimati* ***Mary Ann Spiteri (K.I 141159 M) u Stephen Spiteri (K.I. 372159 M)*** *huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 50, Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara u jikkwalifikaw 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 u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

II. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi ta'* ***Mary Ann Spiteri (K.I 141159 M) u Stephen Spiteri (K.I. 372159 M)*** *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 regolmanenti 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 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-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 50, Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. ***Jordna,*** *f'kaz illi l-intimati* ***Mary Ann Spiteri (K.I 141159 M) u Stephen Spiteri (K.I. 372159 M)*** *ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati 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 it-23 ta' Ġunju 2022[2].

Ra r-risposta tal-intimati datata 11 ta' Awwissu 2022[3], fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

---

[2] A fol 52 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 57 tal-proċess.

1. *Illi l-intimati ma jopponowx ghall-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti u ghal dan il-ghan ser jipprovdu lil dan il-Bord d-dokumentazzjoni rikjesta mill-ligi sabiex jissodisfaw it-test tal-mezzi;*

2. *Illi l-intimati jirrizervaw li jressqu eccezzjonijiet ulterjuri fir-rigward tar-raba talba tar-rikorrenti stante li huma jissodisfaw l-kriterji ghat-test tal-mezzi*

3. *Illi l-intimati m'ghandhomx ibghatu spejjez stante li huma dejjem halsu l-kirja annwali dovuta ottempraw ruhhom mal-provedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dawn il-proceduri kellhom ssiru ghaliex hekk jitlob l-istess Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat, u ghalhekk din il-procedura mhijiex attribwibli ghal xi nuqqas taghhom.*

4. *Salve eccezzjonijiet ohra ulterjuri jekk ikun il-kaz.*

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 17 ta' Awwissu 2022[4] 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. 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.*

[4] A fol 58 *et seq* tal-proċess.

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% 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 d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-7 ta' Settembru 2022[5], li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Valerio Schembri u Hector Zammit.

Ra n-nota 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-11 ta' Ottubru 2022[7].

Ra l-verbal tal-udjenza tas-26 ta' Ottubru 2022[8], 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[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;

---

[5] A fol 61 tal-proċess.
[6] A fol 65 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 165 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 168 tal-proċess.
[9] A fol 170 tal-proċess.
[10] A fol 171 *et seq* tal-proċess.

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.

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

[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, 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."*

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 għandu jintuża[13]. 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[14]. 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'

---

[12] Att XXVII tas-sena 2018.

[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.

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. Apparti minn hekk, dan l-istat ta' fatt huwa wkoll aċċettat mill-intimati fir-risposta tagħhom.

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[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 għoxrin elf Ewro (€325,000). 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, 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.

[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".
[16] Regolamenti 5(5) u 6(4) magħdud ma' dak li jrid ir-Regolament 9.
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ ma kien hemm l-ebda opinjoni teknika oħra.

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' sitt elef u ħames mitt Ewro (€6,500) 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, daqs li kieku hija l-intimata, 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[18]. 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 il-fatt għandu jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u b'hekk jiddikjara li l-intimati konjuġi Spiteri huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi seħħ matul il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba, u jordna lill-intimati inkwilini Mary Ann Spiteri u Stephen Spiteri jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri l-ammont ta' sitt elef u ħames mitt Ewro (€6,500) fis-sena, u għalhekk fl-ammont ta' ħames mija u wieħed u erbgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€541.66ċ) 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.

[18] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha, iżda 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