BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Settembru 2023

Rikors Nru: 678/22JG
Nru fuq il-Lista: 66

Mary Anne Scicluna (K.I. 438573M)

vs

Ġużeppa Borġ *sive* Ġuża (K.I. 1059548M) u L-Awtorita` tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 12 ta' Awwissu 2022[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] Kliem mbiddel wara digriet ta' dan il-Bord tat-30 ta' Ġunju 2023.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

(1) Illi r-rikorrenta qiegħdha tippreżenta dan ir-rikors sabiex quddiem dan l-Onorabbli Bord isiru l-proċeduri fil-konfront tal-intimata Borġ skont l-artiklu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta);

*(2) Illi r-rikorrenta hija l-proprjetarja tal-fond fi Sqaq numru 3, numru 24, Triq it-Tabib Jimmy Farrugia (qabel l-imemmija Triq kienet bl-isem ta` Brittania Square), Ħal-Tarxien, Malta, liema fond sar propjeta` tar-rikorrenta permezz ta` Donazzjoni Irrevokabbli fl-atti tan-Nutar George sive Jurgen Galea datat 18 ta` Ġunju tas-sena 2010 u dan skont id-dokumenti hawn mehmużin u mmarkati bħala '***Dok A**';*

(3) Illi fir-rigward tat-titolu tal-fond, id-donatarji li jidhru fuq l-Att tad-Donazzjoni Irrevokabli imsemmija fil-paragrafu ta` fuq, Josephine Scicluna li tiġi omm ir-rikorrenta u Catherine Whitelaw D'Alfonso, li tiġi z-zija tal-istess rikorrenta, kienu wirtu l-fond mertu tal-kawża mill-poter ta` missierhom Carmelo D'Alfonso li miet fit-2 ta` Frar tas-sena 1987 u dan kif ser jiġi muri aħjar waqt il-preżentazzjoni tal-provi f'din il-kawża;

(4) Illi l-fond mertu tal-kawża beda jinkera lill-omm l-intimata fis-snin sittin (1960s) tas-seklu l-ieħor u l-kirja tal-fond baqgħet tintiret fil-familja tal-intimata tant li fl-Att tad-Donazzjoni hawn ċitata insibu li meta saret id-Donazzjoni Irrevokabli lir-rikorrenta fis-sena 2010, dak iż-żmien il-fond kien jinkera lill-intimata u lil żewġha li llum huwa defunt, liema fond mertu ta` din il-kawża kien dejjem jinkera b'kera miżera tant li kif jidher minn xi rcevuti tal-kera, fis-snin 1992 u 1993 il-

*fond kellu kirja ta` erba u għoxrin lira Maltin (Lm 24) fis-sena (**Dok B**), li minn kif jidher minn **Dok C** hawn anness, baqa` hekk sas-sena 2010; u kien bl-awment statutorju tal-liġi li l-kirja ġiet awmentata għal €185 kif jidher minn **Dok D** li hija l-irċevuta tas-sena 2012;*

(5) *Illi fir-rigward tal-irċevuti, irid jiġi spjegat illi l-irċevuta fl-ammont ta` €27.95 huwa n-nofs dovut lil om mir-rikorrenta u cioe` Josephine Scicluna li kienet f'sehem indiviż ma` Catherine Whitelaw D'Alfonso;*

(6) *Illi irid jiġi osservat li, għalkemm il-fond ma hux xi fond kbir u imponenti, madankollu jibqa l-fatt li tali kirja hija kera irriżorja u ma tikkorrispondix mal-valur lokatizju li tali fond okkupat mill-inkwilina u familtha missha tħallas kieku tali fond jinkera fuq is-suq miftuħ u dan ġara` għaliex il-liġi qatt ma ġiet emendata sabiex tali kirja li hija protetta mill-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta` Malta, tkun tirrifletti kirjiet li fondi bħal dan mertu tal-kawża iġibu fuq is-suq miftuħ, apparti l-fatt li in effett tal-Kapitlu 69 is-sidien ma jistgħux jirriprendu lura l-fond (għal kontra tal-fondi mikrija wara l-1 ta` Ġunju tas-sena 1995 li huma miftiehma bejn is-sid u l-inkwilin), fil-każ ta` kirjiet protetti u cioe dawk mikrija qabel l-1 ta`Ġunju 1995, il-kirja hija regolata bil-liġi;*

(7) *Illi preżentament l-intimata Borġ qed tħallas kera miżera ta` mitejn u tlettax-il Ewro u tlieta u disgħin ċenteżmu (€213.93) fis-sena li hija inġusta fil-konfront tar-rikorrenta u dan kif stipulat taħt il-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta` Malta li ta` protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimata stante li hija ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, liema intimata tirrisjedi flimkien ma` binha Roderick Borġ [K.I. 574184(M)] li safejn taf ir-rikorrenta jaħdem f'impjieg;*

(8) Illi wara li l-leġislatur introduċa l-Att XXIV tas-sena 2021 li sar liġi bħala riżultat tal-kotra kbira ta` sentenzi mill-Qrati tagħna (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll anke minn sentenzi tal-Qorti għad-drittijiet tal-Bniedem fi Strasbourg fejn dawn kemm-il darba ddirkjaraw li tali kirjiet irriżorji jiksru d-drittijiet tas-sidien għat-tgawdija tal-propjeta, permezz tal-Att ċitat ġew introdotti emendi ġodda li jagħmluha possibli li jkun hemm awment fil-ħlas tal-kirja sa tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond in kwistjoni, jew jekk l-inkwilin ma jikkwalifikax mit-test tal-mezzi, il-Bord tal-Kera jittermina l-kirja, jagħti żmien perentorju lill-intimat/a li ma jkunx iżjed minn sentejn sabiex jivvaka l-fond u jirrilaxxaħ battal u jistabilixxi l-kera pagabbli lis-sid;

(9) Illi l-Artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 69), miżjud bl-Att XXIV tal-2021, jagħti dritt lir-rikorrenti jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur fuq is-suq miftuħ ta` dan il-fond mill-iskadenza li jmiss u dan kif anke ġie ritenut mill-Qrati Superjuri fejn dawn sostnew li l-Bord tal-Kera għandu jmur lejn il-massimu u mhux lejn il-minimu;

(10) Illi għalhekk, fl-istadju inizjali ta` dawn il-proċedimenti dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplijia tal-Kirja (Kriterji ta` Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 4A tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta` Malta u kwalunkwe regolarmenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat skont kif stipulat fl-istess liġi;

Għaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista tirriżulta meħtieġa, ir-rikorrenti jitolbu lil dan ir-rispettabbli Bord jogħġbu:-

(i) *Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond mertu ta` din il-kawża u cioe` l-fond fi Sqaq numru 3, numru 24, Triq it-Tabib Jimmy Farrugia (qabel l-imemmija Triq kienet bl-isem ta` Brittania Square), Ħal-Tarxien, Malta;*

(ii) *In segwitu tal-ewwel talba u tal-emendi tal-Kapitlu 69, dan l-Onorabbli Bord iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skont l-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kap 69 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(iii) *Fl-eventwalita` li dan l-Onorabbli Bord isib li l-inkwilina intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:-*

(a) Ixolji l-kirja tal-intimata li toqgħod fil-fond fi Sqaq numru 3, numru 24, Triq it-Tabib Jimmy Farrugia (qabel l-imemmija Triq kienet bl-isem ta` Brittania Square), Ħal-Tarxien, Malta

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimata inkwilina, li skont l-emendi fil-liġi issa ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex tivvaka minn dan il-fond u tirrilaxxaħ battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lir-rikorrenti tal-fond fi Sqaq numru 3, numru 24, Triq it-Tabib Jimmy Farrugia (qabel l-imemmija Triq kienet bl-isem ta` Brittania Square), Ħal-Tarxien, Malta, matul l-imsemmi perjodu.

(iv) *Fl-eventwalita` li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-inkwilina intimata lir-rikorrenti mill-ewwel skadenza ta` kera li jkun imiss għar-rigward tal-fond mertu ta` din il-kawża u cioe` fi Sqaq numru 3, numru 24, Triq it-Tabib Jimmy Farrugia (qabel l-imemmija Triq kienet bl-isem ta` Brittania Square), Ħal-Tarxien, Malta, għal ammont li skont il-liġi jkun sa` tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond u jikkundanna lill-intimata tħallas il-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista jistabilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu u li fl-assenza li dan ma jsirx l-intimata tiġi kkundannata tivvaka l-fond fi żmien qasir u perentorju.*

(v) *Fl-eventwalita` ukoll li dan l-Onorabbli Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jirrevedi l-kera pagabbli, jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra li jkunu xierqa għal din il-kirja, inkluz li l-inkwilina żżomm il-fond f'mod ordnat u mhux kif qiegħed bħalissa, ikun hemm l-awment li suċċessivament ikun hemm wara numru ta` snin, kif ukoll kundizzjonijiet importanti oħra fosthom li l-inkwilina ma tistax iċċedi jew tissulloka l-kirja jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistax tagħmel tibdil strutturali fil-fond mingħajr l-awtorizzazzjoni tas-sidien; u li tkun obbligata li twettaq t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija tal-intimata.*

*Bl-ispejjeż kontra l-intimata li tibqa minn issa nġunta in subizzjoni u b'riserva għall azzjoni oħra kompetenti inkluż għad-*danni jekk dan ikun il-*każ.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-7 ta' Settembru 2022[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 7 ta' Ottubru 2022[4], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

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..

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.

[3] A fol 14 tal-proċess.
[4] A fol 17 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 dak li seħħ fis-seduta quddiem il-Bord kif preċedentement presedut 28 ta' Novembru 2022[5] fejn ġew nominati l-Periti Elena Borg Costanzi u Alexei Pace.

[5] A fol 25 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimata datata 20 ta' Diċembru 2022[6], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

1. *ILLI preliminarjament fir-rigward tal-Ewwel Talba rikorrenti, l-esponenti tikkonferma li hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri u cioe' l-fond li jinsab fi Sqaq Numru: 3, 24, Triq it-Tabib Jimmy Farrugia, Hal Tarxien, u fil-fatt tispjega li hija ilha tghix fl-imsemmi fond fejn kienet twieldet, l-ewwel mal-genituri taghha u wara ma' zewgha Charlie Borg li ilu mejjet circa tmien (8) snin u ma' uliedha, u dunque b'titolu ta' kera valida u protetta bil-ligi, u illum kien u ghadu jirresjiedi maghha binha Roderick Borg ta' 38 sena, guvni;*

2. *ILLI fir-rigward tat-Tieni Talba rikorrenti, l-esponenti m'ghandha l-ebda riserva li tikkopera ma' dan l-Onnorabbli Tribunal ħalli jsirilha t-test tal-mezzi skont l-Artikolu 4A(3)(C) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

3. *ILLI fir-rigward tat-Tielet Talba rikorrenti hija toggezzjona bil-qawwa kollha li l-kirja tkun xolta u li tinghata zmien prezentorju ta' mhux aktar minn sentejn, sabiex tivvaka l-fond lilha mikri, u dan stante li mhux biss m'ghandhiex fond iehor fejn tirresjedi izda di pui m'ghandhiex il-mezzi finanzjanzi la biex tixtri u lanqas biex tikri altrove;*

4. *ILLI ukoll fir rigward tat-Tielet Talba rikorrenti, l-esponenti issostni li minhabba l-qaghda finanzjarja missera taghha li tghidx kif tista' bhala armla b'pensjoni maghrufa bhala "Social Security Survivors Pensions",*

[6] A fol 28 tal-proċess.

hija ghandha introjtu ta' Euro 720.48 fix-xahar, oltre supplementary allowance ta' Euro 137.60, pagabbli lilha mill-istat;

5. *ILLI fir-rigward tar-Raba' Talba l-esponenti hija certa li ma tissodisfax l-kriterju tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-kera minnha pagabbli lir-rikorrenti m'ghandhiex tkun riveduta ghal ammont kontemplat fil-ligi sa mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-fond u dan ghar-ragunijiet gja msemmija aktar qabel;*

6. *ILLI fir-rigward tal-Hames Talba minghajr ma' jerga' jigi sottomess dak li gja gie imsemmi a skans ta' reptizzjoni, l-esponenti jsostni li bil-mezzi finanzjarji taghha, hija dejjem rat kif ghamlet biex izzomm il-fond de quo fi stat ta' manutenzjoni tajba u di piu, hija tistħaqq li l-unika persuna li tirresjieda magħha u għandha tibqa` tirresjieda fih magħha u/jew wara li tiġi nieqsa, huwa binha Roderick Borg, ġuvni ta' 38 sena;*

7. *ILLI in vista ta' din ir-risposta u ta' dak li ser ikun sottomess quddiem dan l-Onorrabbli Tribunal, ir-revizjoni tal-kera u t-tekccija minn darha, ghandhom ikunu respinti, aktar u aktar kif l-isgumbrament inkluż fid-dawl ta` dak li gie deciż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem;*

8. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li minn issa hija nġunta in subizzjoni.

Ra r-rapport tal-Periti nominati tal-15 ta' Frar 2023[7].

[7] A fol 32 *et seq* 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[8].

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[9].

Sema' x-xhieda ta' Savio Borg[10] u ra n-nota tar-rikorrenti[11].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata tat-12 ta' Lulju 2023[12], permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Ġunju 2023[13] fejn xehdet l-istess intimata, d-difensur tagħha iddikjara li hija tirrikonoxxi r-rikorrenti bħala sid il-kera u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

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

[8] A fol 41 tal-proċess.
[9] A fol 42 *et seq* tal-proċess.
[10] Magħmula fis-seduta tal-31 ta' Mejju 2023.
[11] Nota relattiva tinsab a fol 110 tal-proċess.
[12] Din tinsab a fol 131 tal-proċess.
[13] A fol 201 tal-proċess.

il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[14] 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[15]. 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[16]. 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.

---

[14] Att XXVII tas-sena 2018.

[15] 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.

[16] 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*,** (Rik Nru: 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 magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għal-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[17] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti kif spjegati mill-affidavit tar-rikorrenti, liema affidavit ma ġiex sottopost għal-kontro-eżami. Apparti minn hekk, fl-aħħar seduta, seħet id-dikjarazzjoni hawn fuq indikata mid-difensur tagħha[18].

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 mija u sittin elf Ewro (€130,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[20].

---

[17] 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".

[18] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **<u>L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited</u>** (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021

[19] Regolamenti 5(6) u 6(5).

[20] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 sitt mitt Ewro (€2,600) fis-sena.

Illi b'konklużjoni mbagħad, għal dak lir-rikorrenti trid fil-ħames talba, dan il-Bord qiegħed jiddeċiedi li jastjeni milli jqis l-istess u dan fid-dawl tal-fatt li dak hemm mitlub huwa diġà maħsub fil-liġi (u fir-rapport legali bejn il-kontendenti). Għalhekk, ma jistgħux jitqiesu bħala kundizzjonijiet ġodda.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimata hija inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq matul dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqa' ir-raba' talba u għalhekk jordna lill-intimata sabiex tibda tħallas l-ammont ta' elfejn u sitt mitt Ewro (€2,600) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' mitejn, u sittax il-Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€216.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
5) Jastjeni milli jqis il-ħames talba.
6) 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-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur