BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr Monica Vella LL.D., M. Jur.

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 121/19MV

Alfred Balzan (K.I. 0824237M)

Maria Assunta Balzan (K.I. 0867238M)

13, Saqqajja Square Rabat

Vs

Moussa Yassin (K.I. 0211003L) u

Fathie Yassine (K.I.0348802L)

Barbara, 40, TRiq Indri Calleja Birkirkara.

Awtorita' tad-Djar (bhala Amicus Curiae)

22, Pietro Florianai Street, il-Furjana.

Illum: 30 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Alfred Balzan (K.I. 0824237M) u Maria Assunta Balzan (K.I. 0867238M) datat 11 ta' Gunju 2019 fejn ippremettew is-segwenti:

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bl-isem "Barbara", 40 Triq Indri Calleja, Birkirkara, bil-garage anness mieghu, liema fondi huma akkwistaw b'kuntratt tat-12 ta' Marzu, 1966 fl-atti tan-Nutar Dr John Micallef Trigona li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument A".

Illi bi skrittura tal-1 ta' Awwissu 1993, li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument B", ir-rikorrent krew il-fond in kwistkoni b'kera ta' Lm90 fix-xahar ghal perjodu ta' sentejn.

Illi dan il-fond gie dekontrollat fit-30 ta' Gunju 1969 kif jirrizulta mid-"Dokument C" hawn anness.

Illi meta krew il-fond in kwistjoni l-intimati ma kienux ċittadini Maltin u ghalhekk ma kellhomx il-protezzjoni tal-Att XXIII tal-1979, liema protezzjoni ġiet lilhom estiża wara li saru ċittadini Maltin u bdew jippretendu li huma jistghu joqghodu fil-fond in kwistjoni a tenur tal-istess Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-rikorrenti b'rikors nru. 169/2017JD preżentat quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fl-ismijiet Alfred Balzan et vs Moussa Yassin et talab illi l-intimati jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni u jirrilaxxaw il-pussess liberu u battal tal-istess a favur tar-rikorrenti u jirritornaw ic-cwievet fi żmien lilhom prefiss.

Illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-13 ta' Mejju 2019 it-talbiet tar-rikorrenti gew michuda stante illi gialadarba l-kirja bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995, baqghat regolata bil-ligijiet speċjali tal-kera, inkluż il-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Bord ddetermina illi l-fond kif mikri lill-

intimati bis-sahha tal-artikolu 5(2)(3)(4) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan skond "Dokument D" hawn anness.

Illi l-kera tal-fond illum hija ta' €375.00 fix-xahar liema kera kellha terga` tiżdied fl-1 ta' Jannar 2019 skond l-Att X tal-2009, waqt li l-intimati ilhom ma jhallsu kera mill-2017.

Illi gja la darba l-ftehim kien intlahaq u gie ffirmat fl-1 ta' Awwissu 1993, ossia qabel ma dahlu fis-sehh id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXXI tal-1995, ossia fejn l-intimati ma kienx ikollhom protezzjoni minkejja li huma ċittadini Maltin, u d-drittijiet patrimonjali ta' l-atturi tbiddlu radikalment b'tali mod meta l-intimati saru ċittadini Maltin8 fis-sena 2003 illi l-proprjeta` in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setghet tittiehed lura qatt minn idejn l-intimati Yassin.

Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment minn mindu l-intimati saru ċittadini Maltin u gie moghti lilhom id-dritt li jibqghu jghixu fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta` taghhom, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gie assoggettat ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ghalhekk intilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milhuq bejn il-partijiet fl-1 ta' Awwissu 1993 u minhabba l-bdil fic-cittadinanza tal-istess intimati.

Illi konsegwentement bl-Att XXIII ta' l-1979, minkejja li l-fond "Barbara" , 40, Triq Indri Calleja, Birkirkara kien fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument tal-Valuation Office, hawn anness u mmarkat bhala Dokument C u ghalhekk ma setghax jiġi rekwiżizzjonata mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-intimati konjugi Yassin ma kienux ċittadini Maltin, ppretendew illi jkomplu jiddetjenu l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perjodu ta' rilokazzjoni taht il-provvedimenti tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ghax issa saru ċittadini Maltin, li jużaw il-fond bhala

residenza ordinarja taghhom u li kienu lesti biex ihallsu awment fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni mill-ahhar tigdida.

Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom, minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-ftehim eżistenti fit-1 ta' Awwissu 1993, "Dokument B" fil-process u l-Ligijiet vigenti fil-pajjiz, qabel id-dhul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata ta' l-inflazzjoni però` qatt iktar mid-doppju wara l-gheluq tal-perjodu lokatizzju.

Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iz-zmien ossija fl-1 ta' Jannar 1995, kif ukoll minn dak iz-zmien l'quddiem kien ferm oghla mill-Lm90 li kienu jhallsu u li suppost qed jhallsu minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979, u kull ghames snin de quo kien ferm oghla minn dak kif stabbilit fil-ligi oltre li sabu lilhom nfushom affaccjati bi protezzjoni tal-intimati meta dawn saru ċittadini Maltin.

Illi a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taht titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew sub enfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikolu 5, 12 jew 12A tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-istess Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandhom japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018, minkejja d-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta jew ta' xi Ligi ohra.

Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrenti b'rikors li qed jiġi preżentat kontestwalment quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) qed titlob dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront taghhom fejn taw lill-intimati Yassin d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 5 tal-istess Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali taghha u li l-=Avukat Generali ghandu jhallas id-danni minhabba din il-legislazzjoni li ma żammitx il-

proporzjoni bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, oltre li din hija relazzjoni sfurzata u mhux konsentita mis-sidien.

Illi nel frattemp, iżda strettament minghajr preġudizzju ghall-proceduri fuq referiti li ser jinfethu quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu li l-kera tiġi riveduta ghal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2019 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser teżerċita dan id-dritt strettament bla preġudizzju ghad-dritt taghha li jekk Ikun il-kaz jitolbu dikjarazzjoni vmill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Yassin skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn żmien ghal żmien jissostitwixxuuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbażat fuq id-dhul tal-inkwilini Yassin bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess inkwilini Yassin fil-31 ta' Dicembru 2018.

Illi jekk l-inkwilini intimati Yassinma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilini żmien ta' hames snin sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li

kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossia €4,500.00 x 2 = €9,000.00 fis-sena.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Yassin huma l-inkwilini tal-fond bl-isem "Barbara", 40, Triq Indri Calleja, Birkirkara, bil-garage anness mieghu ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta liema fond kien oriġinarjament mikri lilhom bi skrittura tal-1 ta' Awwissu 1993, Dokument B, versu kera ta' Lm90 fix-xahar.

Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Yassin li ghandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzimahruga taht l-artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn żmien ghal żmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbażat fuq id-dhul tal-inkwilini Yassinbejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess Yassin fil-31 ta' Dicembru 2018.

Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, l-kera ghandha tiġi riveduta ghal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuha tal-fond "Barbara", 40, Triq Indri Calleja, Birkirkara, bil-garage anness mieghu, b'effett mill-1 ta' Jannar 2019 u sabiex jiġu stabbilitit kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati Yassin ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li huma jiġu permessi żmien ta' hames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jiġu ordnati jhallsu kumpens lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu tal-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 u li m'ghandhiex tiġi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2019 meta l-istess kera ghandha toghla fuq tlett snin ta' qabel.

Jordna, f'kaz illi l-intimati Yassin ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati

Yassin mill-fond "Barbara", 40, Triq Indri Calleja, Birkirkara, bil-garage anness mieghu fi żmien hames snin millu.

Bl-ispejjes u bl-ingunzjonijiet tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u mionghajr preġudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u ghal kwalsiasi talba ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn jew kwalsiasi azzjoni ohra li tista talvolta tiġi preżentata.[1]

Ra d-dokument anness mal-istess rikors promutur[2].

Ra ir-risposta tal- Awtorita' tad-Djar a folioio-24 tal-process fejn *in breve* ddikjara li:

1. Ir-rikorrent jipprova it-titolu fuq il-propjeta';
2. Irid jara jekk l-Att XXVII tal-2018 japplikax ghal kaz odjern;
3. Ghandu dritt jippartecipa fil-kawza bhala amicus curiae u li hu ma ghandux ibaghti l-ispejjez;
4. Li jekk it-talba ghal awment tintlaqa din ma ghandix tkun ta' aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta'.

Ra r-risposta tal-intimati tal- 20 ta' Settembru 2019 fejn wiegbu b' dan il-mod:[3]

[1] Folio 1 – 5 tal-process.
[2] Folio 7 – 21 tal-process.
[3] Folio 27 – 29 tal-process.

Tesponi bir-rispett Illi:

Fl-ewwel lok, in linea preliminari, ir-rikors huwa irritu u null u ghandu jiġi michud immedjatament, u dan ghaliex qeghda ssir talba ai termini tal-Att XXVII tal-2018, ossia tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, li hija riservata biss ghal "....meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taht titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi jew subemfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5,12 jew 12A.....". l-istanti qatt ma kellhom titolu ta' enfitewzi, iżda dejjem okkupaw il-proprjeta` taht titolu ta' kera, tabilhaqq kif ammess mir-rikorrenti stess fir-rikors promotur taghhom. B'hekk, l-artikolu 12B ma huwiex applikabbli;

Fit-tieni lok, in linea preliminari, l-ewwel talba tar-rikorrenti hija ghal kollox kontradittorja u kunflingenti ma dak mitlub minnhom fir-rikors kostituzzjonali bin-numru 95/2019LM fl-ismijiet Alfred Balzan et vs Yassin Moussa et (Qorti Civili Prim'Awla- Sede Kostituzzjonali). Qieghed jinghad hekk ghaliex f'dawk il-proceduri r-rikorrenti qieghdin jittantaw jikkontestaw l-ezistenza tal-inkwilinat validu skont il-ligi, mentri hawnhekk- f'dawn il-proceduri-qieghdin jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord jiddikjara li l-istanti huma fil-fatt inkwilini ai termini ta' liġi fil-proceduri l-ohra huma qieghdin jittantaw jinvalidaw. Min-naha, l-ohra, fil-proceduri paralleli, ir-rrikorrenti qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-istanti iżda hawnhekk qeghdin jipprospettaw il-permanenza fil-kirja b'zieda fil-kera mhallsa. Ir-rikorrenti ghalhekk jehtiegu jirregolaw il-posizzjoni taghhom fil-proceduri l-ohrajn inkella f'dawn-inkella, dan il-Bord ghandu jiddikjara n-nullita` ta' din it-talba;

Fit-tielet lok , minghajr preġudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti jissodisfaw bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzistabbilit fil-ligi kif ibbażat fuq id-dhul taghha fil-perjodu relattiv;

Fir-raba lok, minghajr preġudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joghgbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 12B (2) tal-Kapitolu 158, huwa ghandhu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, il-fatt li l-esponenti diġà` jhallsu kera ta' €375 fix-xahar, l-eta taghhom, il-benefikati li hija ghamlet fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 12B. Dan qieghed l-aktar jinghad ghaliex il-posizzjoni

finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas jifilhu jhallsu l-massimu tal-persentagg mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

Fil-hames lok, l-esponenti jistqarru illi fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni taghhom hija wahda ta' bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwieġeb ghal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha. Dan kollu b'riserva li l-intimati jkunu huma din id-darba li jitolbu stharrig kostituzzjonali;

Fis-sitt lok, l-intimata tirriserva illi titlob li tressaq risposta jew eċċezzjonijiet ulterjuri skont l-ezitu finalital-proceduri kostituzzjonali 56/2018JZM, u l-konsegwenzi jew ic-cirkostanzi ġodda li l-eventwali sentenza finali ġġib maghha;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti s-subizzjoni, u bla preġudizzju ghal dawk iwieġeb mill-esponenti fil-proceduri kostituzzjonali 56/2018JZM.[4]

Ra s-sentenza preliminari ta' dan il-Bord dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimati[5].

Ra s-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell per Onorevoli Imhallef Lawrence Mintoff datat 3 ta' Dicembru 2021 fejn irrimanda l-atti lil dan il-Bord.[6]

Ra n-nota ta' Alfred Balzan datat 1 ta' Frar 2023 fejn talab li ai termini tal-artikolu 23(1) tal-Kap 69 il-Bord juza l-istima tal-perit tekniku li nntuza fil-kawza ***Alfred Balzan et vs Avukat tal-Istat***

[4] Folio 20.
[5] Folio 105 tal-process.
[6] Folio 101 sa 111 tal-process.

Rikors Nru. 95/2019 LM deciza fl- 20 ta' Jannar 2021 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) [7]

Ra li ghalkemm l-intimati gew notifikati bir-riattivazzjoni tal-kawza bil-procedura ta' affissjoni u pubblikazzjoni baqghu ma ppartecipawx fil-process odjern.[8]

Ra l-atti kollha u d-dokumenti kollha.

Semghet ix-xhieda.

Ra u qies id-dokumenti u provi kolha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond ' Barbara' 40 Triq Indri Calleja Birkirkara bl-anness garage mieghu. Dan il-fond gie akkwistat fit- 12 ta' Marzu 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona.

[7] Folio 29 tal-process
[8] Folio 13 tal-process.

Bi skrittura datata 1 ta' Awwissu 1993 ir-rikorrenti krew lill-intimati l-fond de quo ghal Lm 90 fix-xahar ghal perjodu ta' sentejn.

Skond stimi tal-perit tekniku l-fond jiswa tlett mija u sebghin elf (Ewro 370,000)[9].

Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed titlob li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimata, awment ta' kera sal -massimu ta' 2 % hekk kif huwa permess mill-ligi. Irid jinghad ukoll li lejn l-ahhar tal-kawza ir-rikorrenti jidhru li qed jippretendu li l-kirja tigi terminata u jirriprendu il-fond mertu ta' dawn il-proceduri.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti kif ukoll kopja tal-kuntratt ta xiri tal-fond u il-kuntratt tal-kiri. Mar-rikors promutur jhemm ukoll anness kopja tas-sentenza fl-ismijiet Alfred u Mary konjugi Balzan vs Moussa Yassin u Fathie Yassin Rikors Guramentat Nru. 169/2017 datat 13 ta' Mejju 2019.

Xehdet **Fleur Balzan** nhar is-17 ta' Ottubru 2023 fejn qalet li ilha ma tisma minghand l-intimati ghal zmien twil u li l-post jidher

[9] Pagna 17 tas-sentenza a folioio 46 tal-process.

abbandunat.[10] Qalet ukoll li l-intimati mhux qed ihallsu il-kera dovuta.

Minn naha taghha l-Awtorita' tad-Djar ma gabitx l-ebda provi hlief kif diga' inghad aktar 'l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur. Waqt is-seduta tas- 17 ta' Ottubru 2023 l-avukat Thomas Zammit irrileva li biex l-Awtorita' taghti is-sussidju l-inkwilin irid ikollu ir-residenza ordinarja fil-fond.[11]

Fil-mori tal-kawza jidher li ir-rikorrenti spustaw it-talba taghhom minn dik ghal awment tal-kera ghal massimu ta' tnejn fil-mija ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghal wahda ghal talba ta' zgumbrament. Il-Bord ser jaghmel il-kostatazzjonijiet tieghu aktar l-isfel fuq dan.

L-intimati kif inghad aktar il-fuq wara li il-kawza giet riappuntata u ggew notifikati permezz tal-procedura ta' affissjoni u pubblikazzjoni ma dahlu l-ebda risposta u ma ippartecipawx fil-kawza. Dunque, lanqas issuggettaw rwiehom ghat-test tal-mezzi kif kontemplat bil-ligi.[12]

Ikkunsidra:

---

[10] Folioio. 97 tal-process.
[11] Folioio. 96 tal-process.
[12] Ara vverbali ta' Dr. Edward Debono waqt is-seduti tat- 13 ta' Gunju 2023 u 17 ta' Ottubru 2023.

Illi l-ewwel u qabel kollox il-Bord ghandu jigbed l-attenzjoni tar-rikorrenti li it-talba maghmula fir-rikors promutur hija wahda cara, ossija, talba ghall-awment tal-kera u MHUX talba ghat-terminazzjoni tal-kirja u zgumbrament tal-intimati[13].

Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza **Joseph Mary Cachia fil-kwalita' tieghu ta' mandatarju specjali tan-Nutar Dottor Antonio Cachia vs Argus Insurance Agencies Limited (C-597) pro et noe** (Rik. Gur. Nru. 712/2015AF) deciza fis-17 ta' Ottubru 2018 per Onorevoli Imhallef Anna Felice intqal:

'Kif inghad minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza taghha tal-31 ta' Jannar 2003, fil-kawza fl-ismijiet Godwin Azzopardi vs Paul Azzopardi: 'Il-Qorti ghandha toqghod biss fuq il-kawzali u t-talba dedotta u xejn izjed'. Dan ghaliex kif inhu ben ritenuto fil-gurisprudenza taghna, Il-Qorti ma tistax tissostitwixxi talba specifika b' ohra.

Il-Qorti tal-Appell kellha okkazzjoni wkoll tishaq fuq dan il-punt meta fis-sentenza taghha tat-28 ta' April, 2017, fil-kawza fl-ismijiet l-Avukat Dr. Robert Montalto noe vs Edwin Bartolo et irriteniet illi:

[13] Ix-xhieda tta' Fleur Balzan tati x' tifhem li qed titlob li minhabba in-nuqqas ta' hlas ta' kera u l-abbandun tal-post Il-Bord jista' jizgumbra lill-intimati. Din ma taghmilx parti mit-talbiet taghhom. Ma hawn kwistjoni ta' non-uso jew nuqqas ta' ppagament tal-kirja.

'Kif qalet din il-Qorti fil-kawza Raymond Grima et vs Frank Said et, deciza fil-25 ta' Novembru, 2016:

Il-gurisprudenza taghna taghmilha cara li l-ebda Qorti, b' mod specjali f' kawza quddiem Qorti superjuri (a kuntrarju ta' kawza quddiem Qorti inferjuri) ma tista' twessa t-talba li tkun imressqa mill-attur. Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza taghha fl-ismijiet Carmelo Cassar vs Victor Zammit insenjat illi:

'Hu maghruf, u anke accetta, in linea ta' principju generali, illi n-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini tal-att li bih jibdew il-proceduri. Hi ukoll regola procedurali, sostnuta mill-gurisprudenza, illi l-kawzali tad-domanda ossija r-raguni guridika tat-talba, oltre li ghandha tigi mfissra car u sewwa, ma tistax tigi mibdula jew aggunta u l-Qorti ghandha toqghod ghat-talba kif tkun gie imfissra fl-att tac-citazzjoni. Dan b' mod li l-Qorti ma tistax tiddecidi fuq xi dritt iehor li jkun jirrizulta, anke ghaliex kif ritenuto, ' mhux lecitu li l-kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn dik espresso fic-citazzjoni.'[14]

Ghaldaqstant, il-Bord ser jiddecidi biss jekk l-awment tal-kera mitlub hux misthoqq jew le kif inhu mitlub fir-rikors promutur.

[14] Ara ukoll l-insenjament gurisprudenzjali fuq din il-materja li hemm elenkati fil-kawza Ufficjal Mediku Ewlieni u s-Segretarju Parlamentari tas-Sahha vs Neville Gafa' (App. Nru. 140/2017LM) deciza mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fl-4 ta' Novembru 2020 per Onr. Imhallef Lawrence Mintoff.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel kriterji li jridu jissodisfaw il-Bord biex jghaddi ghat-tieni analizi tal-kunsiderazzjonijiet tieghu huma tnejn:

1. Li r-rikorrenti trid tipprova li il-fond in kwistjoni huwa taghha; u
2. Li l-intimati jirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatt u il-provi li ghandu quddiemu il-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li ma gew kontestati bl-ebda mod mill-intimati. Ir-rikorrenti pproducew dokumentazzjoni sufficjenti dwar it-titolu taghhom fuq il-fond *de quo*.

L-istess jinghad ghall-inkwilini. Huma jaccettaw li qed tirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed thallas l-kera kif qed jallegaw ir-rikorrenti. Dan johrog car fir-risposta taghhom ghar-rikors promutur.

Ikkunsidra:

L-intimati ma issoggettawx rwiehom ghat-test tal-mezzi. Illi il-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta' Barbara, 40 Triq Indri Calleja Birkirkara hu ta' Ewro 370,000 kif stabilit mill-Perit

Mario Axisa.[15] Il-fond huwa mibni fuq zewg sulari u cioe' pjan terran u it-tieni sular, formanti parti minn binja prezentement ikkostitwita minn ttlitt sulari kif ukoll xi kamra irtirati fil-livell tal-bejt, tant li l-fond in kwistjoni fil-fatt jinsab sottopost ghal-propjeta' ta' terzi. [16] Is-servizz fil-fond hhuma relattivament tajbin. Il-finituri huma ukoll ta' kwalita' tajba.[17]

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera il-Bord irid ihares kemm l-interess tas-sid kif ukoll dak tal-kerrej u jrid jara li jinholoq bilanc gust u ekwu ghall-partijiet. F' dan is-sena ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejn il-principji delineati mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb** deciza fit-3 ta' Far 20021 mill-Onorevoli Imhallef Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM).

'*il-Qorti tikkonkludi li d-dhul fis-sehh ta' dawn l-emendi fil-ligi kienu mahsuba biex jindirizzaw u joholqu bilanc bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqghu jircievu hlas ta' kera irrizorja ghall-propjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u il-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala ir-residenza ordinarja taghhom.'*[18]

[15] Folioio. 72 tal-process.
[16] Folioio. 66 tal-process.
[17] Folioio. 68 tal-process.
[18] Is-sentenza kienet qed tanalizza l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u allura l-emendi introdotti wara, ossija tramite l-Att XXIV tal-2021, jimxu id f' id u fuq l-istess principji.

Il-Bord jaghmilha iqis illi is-sid waqt il-proceduri ma wrewx u pruvawx li il-kirja minnu misthoqqha qed taghmlilhom xi differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum. Dan ma jhdirx f'dan il-kaz mill-atti processwali u li ghandu l-Bord quddiemu.

Minn-naha l-ohra r-rikorrenti skond il-karta tal-identita' taghhom huma ukoll persuni anzjani hafna u li dawn il-proceduri issa ilhom aktar minn 4 snin ghaddejjin. Il-prolungar ta' dawn il-proceduri mhux tort tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Bord iqis li tenut kont tal-fatti speci ta' dan il-kaz ghandu jgholli il-kera bi 2% u dan minn 1 ta' Jannar 2021 ghal fatt li d-delungar f'dawn il-proceduri ma kienx tort tar-rikorrenti.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jiddisponi mit-talba tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba kif dedotta; u
2. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tieni talba minhabba li l-intimati ma ippartecipawx fil-kawza; u
3. Jilqa' it-tielet talba limitatament billi jgholli il-kera tal-fond 'Barbara', 40 Triq Indri Calleja Birkirkara bi 2% b' effett mill-

1 ta' Jannar 2021 ghal- Ewro 7,400 kull sena li ghandhom jithallsu f' zewg pagamenti ugwali ta' Ewro 3,700, bl-ewwel pagament jithallas fl- 1 ta' Jannar ta' kull sena filwaqt li it-tieni pagament jithallas fl- 1 ta' Lulju ta' kull sena. Il-Bord jordna ukoll lill-intimati jhallsu l-arretrati ghas-snin 2021, 2022 u 2023 fl-ammont komplessiv ta' Ewro 22,200 fi zmien tlett xhur minn meta din is-sentenza issir *res judicata*. Filwaqt illi l-Bord qieghed jichad ir-rimanenti talba li inghatat b'mod alternattiva ghall-ewwel parti tat-talba kif esposta; u

4. Jichad ir-raba' talba kif dedotta.

Kull parti tbaghti l-ispejjez taghha ta' dawn il-proceduri.

Magistrat Dr Monica Vella LL.D.,M.Jur

Chairperson

Iamin Guarracino

Deputat Registratur.