BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 26 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 304/2023
Nru fuq il-Lista: 6

Daniela mart Christopher Falzon (K.I. 132274M), Stefan Xuereb (K.I. 455662M), Onorevoli Imhallef Dottor Giovanni Bonello (K.I. 443736M), Onorevoli Imhallef Dottor Alberto Magri (K.I 251647M), Renato Magri (K.I. 657954M), Alessandro sive Sandro Magri (K.I. 646345M), Matthew Borg (K.I. 172098M)

vs

Francis Muscat (K.I. 0138548M) u l-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 29 ta' Mejju 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond* **38, Rosy, Paris Street, Haz Zebbug gia De Rohan Street, Haz Zebbug,** *ghal liema proprjeta` huma jircievu* ***€268.34*** *fis-sena minghand l-intimat Muscat.*

2. *Illi l-fond in kwistjoni gie akkwistat mill-kompjant Imhallef Dottor Alberto Magri b'kuntratt tal-10 ta' Ottubru 1949 fl-Atti tan-Nutar Dottor Mario Bonello,* **DOK A** *hawn anness u mmarkat.*

3. *Illi l-fond in kwistjoni m'huwiex fond dekontrollat kif jirrizulta minn certifikat ta' non-dekontroll,* **DOK B** *hawn anness u mmarkat.*

4. *Illi konsegwentement, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimat Muscat, u l-antekawza tieghu, baqghu jokkupaw il-fond ghal generazzjonijiet shah bi vjolazzjoni tad-drittijiet Kostituzzjonali tas-sidien stante li l-Kap 69 ma zammx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, tant li bl-introduzzjoni ta' dan l-artikolu, l-legislatur qed jipprova jaddestra l-izbilanc maghmul.*

5. *Illi l-Imhallef* **Alberto Magri** *miet guvni u minghajr tfal, u dan fl-1 ta' Frar 1972 u b'testment sigriet tat-3 ta' Jannar 1970 li gie miftuh fit-12 ta' April 1972 (insinwa Nru 2742/1972) mis-Sekond Awla tal-Qorti Civili, huwa innomina bhala eredi universali tieghu lit-tlett hutu bniet ossia Dolores sive Lola Magri, Helena sive Lily Magri u Victoria armla minn Vincenzo Bonello in kwantu ghal terz indiviz kull wiehed u dan skond testment tieghu hawn anness u mmarkat* **DOK C**.

6. *Illi* **Dolores sive Lola Magri** *mietet testata nhar is-26 ta' Awwissu 1979 u l-wirt taghha ddevolva permezz ta' testment fl-Atti tan-Nutar Joseph Sciberras tas-7 ta' Gunju, 1962 (kopja hawn annessa u mmarkata* **DOK D***) fuq ohtha xebba Helena sive Lily Magri, biex b'hekk il-wirt tal-Imhallef Alberto Magri, wara l-mewt ta' Lola Magri, kien jappartjeni*

in kwantu ghal $^{2}/_{3}$ indivizi ghal Helena sive Lily Magri u $^{1}/_{3}$ indiviz lil Victoria Bonello.

7. *Illi* **Victoria Bonello** *mietet intestata fit-13 ta' Novembru 1985 u l-wirt taghha iddevolva ab intestato fuq l-unici zewg uliedha l-Imhallef Emeritu Giovanni Bonello u Anna mart it-Tabib Joseph Xuereb.*

8. *Illi bintha* **Anna Xuereb** *mietet fis-26 ta' Jannar 2014 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tad-9 ta' Novembru 2011 fl-Atti tan-Nutar Mario Rosario fejn innominat bhala l-eredi unversali taghha lit-Tabib Dottor Joseph Xuereb, u b'dikjarazzjoni causa mortis tat-22 ta' Jannar 2015 fl-Atti tan-Nutar Dottor Rossella Soler kopja hawn annessa u mmarkata* **DOK E** *l-wirt taghha gie debitament ddikkjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

9. *Illi t-***Tabib Dottor Joseph Xuereb** *miet fis-6 ta' Novembru 2019 u l-wirt tieghu iddevolva b'testment tal-21 ta' Jannar 2014 fl-Atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello fejn innomina bhala eredi universali tieghu lill-martu Anna Xuereb li ppremorietu bis-sostituzzjoni vulgari ta' binthom ir-rikorrenti Daniela Falzon, fejn b'dikjarazzjoni causa mortis tal-4 ta' Novembru 2020 fl-Atti tan-Nutar Dottor Rossella Soler (***DOK F** *hawn anness u mmarkat) u l-wirt tieghu gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

10. *Illi b'kuntratt pubbliku tal-25 Ottubru 2022, fl-Atti tan-Nutar Rossella Soler, (***DOK G** *hawn anness u mmarkat) l-imsemmija rikorrenti* **Daniela Falzon** *ghamlet donazzjoni u ftehim ta' kompromess ma' huha r-rikorrenti Stefan Xuereb biex il-wirt ta' missierhom it-Tabib Joseph Xuereb jinqasam bejniethom in kwantu ghal 57.5% lill-Daniela Falzon u in kwantu ghal 42.5% lill-Stefan Xuereb.*

11. *Illi b'hekk, it-terz indiviz li intiret minn Victoria sive Rina Bonello mill-wirt tal-Imhallef Alberto Magri, ddevolva in kwantu ghal $^{1}/_{6}$ indiviz fuq l-Imhallef Emeritu Giovanni Bonello u filwaqt li s-$^{1}/_{6}$ indiviz l-iehor jappartjeni in kwantu ghal 57.5% lil Daniela Falzon u 42.5% lil Stefan Xuereb.*

12. *Illi* ***Helena sive Lily Magri*** *mietet fis-16 ta' Frar 1992 u skond l-ahhar testment taghha tat-3 ta' Lulju 1984 fl-Atti tan-Nutar John Micallef Trigona (***DOK H*** *hawn anness u mmarkat) hija nnominat in kwantu ghan-nofs indiviz tal-proprjeta` taghha lill-ohtha Victoria Bonello li ppremorietha, bis-sostituzzjoni ta' uliedha biex b'hekk, l-Imhallef Emeritu Giovanni Bonello u ohtu Anna Xuereb akkwistaw minghand ommhom u zithom Lily Magri zewg terzi $^{2}/_{3}$ indivizi minn din il-proprjeta` u cioe $^{1}/_{6}$ sest tal-propjeta` kull wiehed mill-wirt ta' ommhom u  terz $^{1}/_{3}$ indiviz iehor minghand zijithom Lily Magri, u dan in kwantu ghal $^{1}/_{6}$ in uzufrutt mill-Imhallef Giovanni Bonello u sest $^{1}/_{3}$ indiviz iehor in kwantu ghal sest $^{1}/_{6}$ in nuda proprjeta` u $^{1}/_{6}$ indiviz iehor minn tali eredita`.*

13. *Illi r-rimanenti terz $^{1}/_{3}$ ghadda in kwantu ghal sest $^{1}/_{6}$ indiviz fuq l-illum mejjet Imhallef Edoardo Magri, u s-sest 1/6 indiviz l-iehor in uzufrutt fuq Mario Magri u martu Violet, u n-nuda proprjeta` ghaddiet in kwantu ghal dodicezima $^{1}/_{12}$ parti l-Imhallef Emeritu Giovanni Bonello u ohtu Anna Xuereb in kwantu ghal dodicezima $^{1}/_{12}$ parti ohra fuq ulied l-Imhallef Edoardo Magri.*

14. *Illi l-mejjet Imhallef Dottor Edoardo Magri wiret in-nofs ½ indiviz tat-terz $^{1}/_{3}$ ossia sest $^{1}/_{6}$ mill-proprjeta` in kwistjoni imhollija lilu minghand ohtu Helena sive Lily Magri, u huwa miet fl-14 ta' Ottubru 1988 u ghalhekk, il-wirt taghha iddevolva fuq l-erbgha ulied l-Imhallef*

Edoardo Magri stante mewtu ossia Alessandro, l-Imhallef Alberto Magri, Maria Elena Borg Magri, illum mejta, u Renato biex b'hekk huma llum ghandhom kwart ¼ indiviz tal-proprjeta` in kwistjoni wara l-konsolidament tad-dodicezima $^{1}/_{12}$ ohra wara l-mewt ta' Mario u Violet Magri.

15. *Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tal-***Imhallef Edoardo Magri***, li giet ippubblikata fl-1 ta' April 1999 fl-Atti tan-Nutar Victor John Bisazza,* **DOK I** *hawn annessa u mmarkata il-proprjeta` in kwistjoni gied debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

16. *Illi* **Maria Elena Borg Magri***, bint il-mejjet Imhallef Edoardo Magri, mietet 20 ta' Ottubru 2019 u binha r-rikorrenti Matthew Borg b'dikjarazzjoni causa mortis ta' Maria Elena Borg Magri giet ippubblikata fit-28 t'Ottubru 2020 fl-Atti tan-Nutar Jean Paul Farrugia,* **DOK J** *hawn anness u mmarkat, ddikkjara l-wirt taghha lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

17. *Illi in effetti, din il-proprjeta` in kwistjoni, illum hija proprjeta` in kwantu ghal tliet kwarti $^{3}/_{4}$ indivizi bejn l-Imhallef Giovanni Bonello, Daniela Falzon u Stefan Xuereb u in kwantu ghal kwart $^{1}/_{4}$ indiviz bejn l-ahwa Magri u Matthew Borg.*

18. *Illi kif fuq inghad, il-kera li l-intimata Micallef qieghda thallas a tenur tal-ligi tammonta ghal* ***€538.14*** *fis-sena, meta l-valur 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.*

19. ***Illi l-fond in kwistjoni kien gie mikri lill-antekawza ta' Francis Muscat, u qablu l-genituri tieghu, minn qabel l-1 ta' Gunju 1995.***

20. *Illi konsegwentement, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimat Muscat, u l-antekawza tieghu, baqghu jokkupaw il-fond ghal generazzjonijiet shah bi vjolazzjoni tad-drittijiet Kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, tant li bl-introduzzjoni ta' dan l-artikolu, l-legislatur qed jipprova jaddestra l-izbilanc maghmul.*

21. *Illi fil-fatt, il-kera li qed ihallas l-intimat llum ghall-fond in kwistjoni huwa ta'* ***€268.34*** *kull sena bil-quddiem.*

22. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimati huma l-inkwilini rikonoxxuti tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.*

23. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, dan l-Onorabbli 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 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

24. *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*, jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-*

I. ***Jiddikjara u jiddeciedi*** *illi l-intimata* ***Francis Muscat (K.I. 0138548M)*** *huwa l-inkwilin tal-fond* ***38, Rosy, Paris Street, Haz Zebbug*** *u jikkwalifika bhala kerrejj ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huwa ntitolat ikompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

II. ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi ta'* ***Francis Muscat (K.I. 0138548M)*** *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 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

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* ***38, Rosy, Paris Street, Haz Zebbug****, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. ***Jikkundanna*** *lill-inkwilina intimata* ***Francis Muscat (K.I. 0138548M) j****ibda jhallas dik it-tali kera hekk likwidata.*

V. ***Jordna****, f'kaz illi l-intimat* ***Francis Muscat (K.I. 0138548M)*** *ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mid-data tas-sentenza.*

VI. ***Jaghti*** *dawk l-ordnijiet necessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'kaz li l-kerreja ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 23 ta' Ġunju 2023[2].

Ra r-risposta tal-intimat Francis Muscat datata 21 ta' Lulju 2023[3], fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament l-esponenti jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża;*

2. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi fir-rigward tat-talba għall-awment fil-kera u senjatament fejn qed jintalab li l-kirja tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond de quo jiġi sottomess dan li ġej:-*

    (i) *Illi l-esponenti huwa pensjonant;*

    (ii) *Illi jiġi rilevat li fl-eventwalita' li l-esponenti jikkwalifika għall-iskema tal-Awtorita' tad-Djar, ir-rifużjoni tingħata wara li tkun tħallset il-kera mill-esponenti. Għalhekk jista' jkun il-każ li l-esponenti, minkejja li jikkwalifika għat-test tal-mezzi u għall-iskema, jitpoġġa fl-impossibbilita' li jħallas il-kera dovuta. Għalhekk l-awment għandu jkun anqas minn 2%;*

[2] A fol 60 tal-proċess.
[3] A fol 63 tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata ta' 25 ta' Lulju 2023[4] permezz ta' liema ġiet mressqa dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-2 ta' Awwissu 2023[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2023[6], fejn seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mill-intimat u ġew maħtura l-Periti Arielle Agius u Karl Cutajar.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-5 ta' Diċembru 2023[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Diċembru 2023[8] fejn il-partijiet iddikjaraw mal-valur mogħti u l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

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 il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[9] u dan fi żmien relattivament qasir. Din

[4] A fol 64 tal-proċess.
[5] A fol 133 tal-proċess.
[6] A fol 137 tal-proċess.
[7] A fol 140 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 150 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.

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[10]. 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[11]. 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.

[10] 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.

[11] 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.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[12] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, magħdud mad-dikjarazzjoni ta' rikonoxximent mwettqa mill-avukati tal-intimati[13].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

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 mitejn u tletin elf Ewro (€230,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-inkarigu ġie speċifikat li ma

[12] 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".

[13] 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. Wieħed huwa mistieden ukoll jara, sa fejn huwa hekk applikabbli, dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Ludgarda Cachia *et* vs Carmela *sive* Carmen Mizzi,</u>** (Rik Nru: 1012/12/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023.

[14] Regolamenti 5(7) u 6(6).

kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[15]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

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. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' erbat elef u sitt mitt Ewro (€4,600) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord jissenjala, kif issa kellu numru t'okażżjonijiet sabiex hekk jagħmel, li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata bħala parti, 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[17]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Semmai, l-Awtorità tiġi indikata bħala intervenuta biss, jew li tintalab korrezzjoni f'dan is-sens, fejn dan il-Bord kien dispost jaċċetta tali korrezzjoni f'sentenzi oħra tiegħu. Dan għandu jkun rifless fil-kap tal-ispejjeż.

---

[15] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,** (Rik Nru: 213/2020) mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata) li fiha ġew imħaddna l-prinċipji relattivi emerġenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb ġie wkoll mtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardon *et*,** (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.

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

[17] *Vide* l-artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 12B(3)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimat Francis Muscat huwa l-inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond it-tifsira tal-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.

3) Jilqa' limitatament it-tielet u r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimat Francis Muscat jibda jħallas kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru tmienja u tletin (38), Paris Street, Ħaż-Żebbuġ (Malta), fl-ammont ta' erbat elef u sitt mitt Ewro (€4,600) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€383.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

4) Jiċħad il-ħames u s-sitt talba (li ngħataw b'mod alternattiv).

5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti. L-ispejjeż tal-intimat jitħallsu mill-intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur