BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 26 ta' Mejju 2023

Rikors Nru: 505/22JG
Nru fuq il-Lista: 13

Godwin Zammit (K.I. 657551M)

Vs

Joseph Attard (K.I. 770252M) u Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 2 ta' Ġunju 2022[1] flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti huwa s-sid tal-fond 79 gia 37, Triq Giovanni Barbara, Hamrun, liema fond huwa jikri lill-intimati versu l-kera ta' €209 fis-sena.*

[1] A fol 1 tal-proċess.

2. *Illi ll-esponenti kien akkwista din il-proprjeta permezz ta' kuntratt tat-8 ta' April 1974 fl-Atti tan-Nutar Francis Micallef li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok A.*

3. *Illi fuq il-fond in kwistjoni qatt ma harget ordni ta' dekontroll.*

4. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimat attard kien qieghed ihallas a tenur tal-ligi jammonta ghal **€209 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.*

5. *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.*

6. *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.*

7. *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 Joseph Attard huwa l-inkwilin tal-fond 79, Triq Giovanni Barbara, Hamrun 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 huma intitolati jkompli 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' ta' Joseph Attard 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-kerreja 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 76, Triq Giovanni Barbara, Hamrun, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. ***Jordna,** f'kaz illi l-intimati Joseph Attard 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*

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 il-20 ta' Ġunju 2022[2].

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

1. *Illi l-intimat Joseph Attard huwa l-inkwilin tal-fond terran bin-numru 79, li jinsab fi Triq Giovanni Barbara, Hamrun;*

2. *Illi l-fond de quo huwa r-residenza unika tieghu u huwa jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċax fit-triq;*

3. *Illi l-intimat jirrileva illi huwa dejjem ħallas il-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi tiegħu skont il-liġi;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-kera mħallsa hija waħda ġusta.*

[2] A fol 8 tal-proċess.
[3] A fol 13 *et seq* tal-proċess.

5. *Illi in oltre u bla preġudizzju, il-konvenut jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perjodi relevanti u dan kif ser jiġi stabbilit fis-smiegħ ta' din il-kawża;*

6. *Illi billi jirrizulta illi l-intimat jissodisfa l-kriterji tal-mezzi u ghaldaqstant ai termini tal-ligi, ghandha tici michuda r-raba' talba tar-rikorrenti partikularment sabiex jiżgombra l-fond in kwistjoni u t-talba tar-rikorrenti rigward il-likwidazzjoni tal-arretrati ta' kera hekk stipulat;*

7. *Illi la darba d-dħul u I-kapital tal-konvenuti huwa ferm inqas minn dak li maħsub fil-Liġi, m'għandux jkun hemm I-ebda awment u dan senjatament tenendo conto tad-dħul u l-kapital limitat tal-esponenti;*

8. *Illi bla preġudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabblixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tat-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati li saru mill-intimati fil-fond in kwistjoni u dan ukoll sabiex ma jinħoloqx piż sproporzjonat għall-intimati;*

9. *Illi bla preġudizzju għas-susepost, kemm il-darba dan I-Bord jistabilixxi kirja pagabbli ai termini tal- Att XXIV tat-2021, dan il-Bord ghandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) izda għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment – hekk kif huwa fid-deskrizzjoni tal-Bord li jordna;*

10.Illi fi kwalunkwe każ, it-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjez kontra l-istess;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-digriet tad-29 ta' Awwissu 2022, permezz ta' liema dan il-Bord kif preċedentement presedut innomina lill-Periti Valerio Schembri u Philip Grech[4].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 9 ta' Awwissu 2022[5] 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.

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] A fol 15 tal-proċess.
[5] A fol 18 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 r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-25 ta' Ottubru 2022[6].

[6] A fol 59 *et seq* tal-proċess. Tajjeb jingħad li dan ir-rapport ġie magħmul, fi kliem il-Periti, ai termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' malta. Madanakollu, huwa ċar li l-azzjoni hija a tenur tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif wara kollox kien ġie degretat fin-

Ra r-risposta[7] ġuramentata tal-intimat, permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa ai fini tat-test tal-mezzi[8].

Ra dak verbalizzat fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 2022[9].

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[10].

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[11].

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[12]. F'dan il-każ

---

nomina tal-istess Periti. Dan il-fattur ma huwa ta' l-ebda ostakolu għaliex l-eżami rikjesti ai fini ta' valur huwa l-istess.

[7] Huwa ċar li t-terminu "risposta ġuramentata" f'dan l-att sar b'sempliċi *lapsus* u li dan l-att kien nota.

[8] A fol 23 *et seq* tal-proċess.

[9] A fol 22 tal-proċess.

[10] A fol 66 tal-proċess.

[11] A fol 67 *et seq* tal-proċess.

[12] 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*

ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Fejn dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[13].

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[14] u dan fi żmien relattivament qasir. Din

---

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."*

[13] Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et*,** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.

[14] 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[15]. 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[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.

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

---

[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*,** (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 dwar it-titolu[17] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokument li ġie ippreżentat mir-rikorrent. Apparti minn hekk mill-atti proċesswali ma jirriżultax li hemm xi kontestazzjoni dwar dan l-aspett.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati, 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[18].

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, ħamsa u għoxrin elf Ewro (€125,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[19].

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 ħames mitt Ewro (€2,500) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista

---

[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] Regolamenti 5(6) u 6(5).
[19] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ ma kien hemm l-ebda opinjoni teknika oħra.

tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[20]. 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 ikun assurd. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat Joseph Attard huwa l-inkwilin tal-fond in kwistjoni skond it-tifsira mogħtija fl-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba peress lit-test tal-mezzi seħħ fil-mori tal-proċeduri.
3) Jilqa' it-tielet talba u għalhekk jordna lill-intimat inkwilin Joseph Attard jibda jħallas lir-rikorrenti l-kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€208.33ċ) 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.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent[21]. L-ispejjeż tal-intimat inkwilin jitħallsu mill-istess intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

[20] *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.
[21] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata b'mod żbaljat.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur