BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 29 ta' Mejju 2023

Rikors Nru: 124/22JG
Nru fuq il-Lista: 6

Pio Chetcuti (K.I. 558564M), martu Jacqueline Chetcuti (K.I. 25971M), Joseph Chetcuti (K.I. 191358M) u martu Antoinette Chetcuti (K.I. 484461M)

vs

Michael Zammit (K.I. 827056M) u martu Margaret Zammit (K.I. 0817555M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 8 ta' Frar 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi l-esponenti huma sidien flimkien u indivizament bejniethom tal-appartament internament immarkat bin-numru wiehed (1) formanti parti minn korp ta' bini minghajr numru u bl-isem Saint Anthony, fi Triq Amante Attard, gewwa Haz-Zebbug, Malta, liema appartament kien gie akkwistat minnhom permezz ta' kuntratt ta' bejgh datat tmienja u ghoxrin ta' Settembru tas-sena elfejn u sebgha (28/09/2007) in Atti tan-Nutar Dottor Naomi Micallef Mugliette (hawn anness u mmarkat '**Dok A'**);*

2. *Illi jirrizulta illi dan l-appartament kien gie koncess lill-intimat Michael Zammit b'titolu ta' emfitewsi temporanju permezz ta' att pubbliku datat tnejn ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u disghin (02/05/1990) in Atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela (hawn anness u mmarkat '**Dok B'**);*

3. *Ili kif jirrizulta mill-att su-riferit, il-koncessjoni emfitewtika kienet saret ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin sena dekoribbli mit-tmintax ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u disghin (18/05/1990) versu c-cens annwu u temporanju ta' mija u sebghin liri (Lm170.00), ekwivalenti ghal circa tlett mija u hamsa u disghin Ewro u disgha u disghin centezimi (€395.99) pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;*

4. *Illi f'gheluq il-wiehed u ghoxrin (21) sena tac-cens, u cioe fit-tmintax ta' Mejju tas-sena elfejn u hdax (18/05/2011), l-intimat Michael Zammit u martu, l-intimata Margaret Zammit, baqghu jokkupaw dan il-fond b'kiri, b'effett tad-dritt tal-konverzjoni moghti lilhom bis-sahha tal-Artikolu 12 (2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta). Fuq il-fond imsemmi, hemm irregistrati wkoll bhala residenti Rosario Zammit, Diane Dimech u Valentina Dimech;*

5. Illi l-ahhar kera mhallsa mill-intimati tkopri l-perjodu ta' bejn is-17 ta' Mejju 2021 u l-16 ta' Novembru 2021 u tammonta ghal erba' mija u tletin Ewro u erbgha u tletin centezimi (€430.34c);

6. Illi din il-kera hija wahda irrizorja fis-suq tal-lum, u bl-ebda mod ma' tipparaguna mal-valur tal-proprjeta' tal-esponenti, u l-qligh li jistghu jirrealizzaw minnha fis-suq miftuh illum;

7. Illi permezz tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-emendi introdotti permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021, l-esponenti inghataw il-jedd sabiex jipprezentaw rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord biex jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediex it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi pprezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, u prevja kwalsiasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun necessarja u opportuna l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:

i. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, skond l-Artikolu 12B(3)(c) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

ii. F'kaz illi l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-izgumbrament taghhom mill-fond in kwistjoni fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux iktar tard minn sentejn (2), kif ukoll jiddetermina l-kumpens pagabbli ghall-okkupazzjoni tal-imsemmi fond matul dan il-perjodu:

iii. F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Jirrevedi l-kera attwali ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond mertu ta' dan il-kaz;

b. Jordna lill-intimati sabiex jibdew ihallsu lill-esponenti l-ammont ta' kera hekk rivedut kull sena b'effet mill-1 ta' Jannar 2022, u dan bla ebda pregudizzju ghal dak li jiddesponi is-subinciz (7) tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta; u

c. Jistabbilixxi kwalsiasi kundizzjonijiet ohra tal-kera li jistghu ikunu mehtiega u desiderabbli skond ic-cirkustanzi;

Salv kull provvediment iehor li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jaghti

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzjoni

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-25 ta' Frar 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 11 ta' April 2022[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

[2] A fol 23 tal-proċess.
[3] A fol 25 tal-proċess.

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-inkwilini jissoddisfaw 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-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

Tant għall-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta tal-intimati datata 22 ta' April 2022[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Fl-ewwel lok, l-intimati dejjem onoraw l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjetà imsemmija ċoje l-fond 1, Saint Anthony, fi Triq Amante Attard, Żebbuġ ingħatat lilhom b'titolu ta' kera;*

3. *Illi l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimati Michael u Margaret konjuġi Zammit huwa ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-ogħli tal-ħajja;*

4. *Illi l-intimati huma tabilħaqq l-inkwilini tal-fond de quo u jikkwalifikaw bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimati jissodisfaw l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerrejja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

[4] A fol 28 tal-proċess.

5. *Illi, ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lir-rikorrenti li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiża nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) lill-intimati u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, inkluż li ibigħu l-fond;*

6. *Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrilevaw li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 12B(2) tal-Ordinanza jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;*

7. *Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti ta' l-intimati;*

8. *Bla ħsara għas-sueċċepit, l-eċċipjenti jirrilevaw wkoll li kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera li dan ir-rispettabbli Bord ikun jogħġbu jordna tista' issir gradwalment, a tenur tal-Artikolu 12B(6) tal-Ordinanza;*

9. *Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi huma*

pensjonanti u ma għandhom l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqsant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom;

10.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Għaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-27 ta' April 2022[5], li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Mario Cassar u Arielle Agius.

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 fid-29 ta' Lulju 2022[7].

Ra l-verbal tal-udjenza tas-16 ta' Novembru 2022[8], fejn il-partijiet qablu li dan il-proċediment jitħalla għas-sentenza finali.

[5] A fol 31 tal-proċess.
[6] A fol 35 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 131 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 139 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[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;

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

[9] A fol 141 tal-proċess.
[10] A fol 142 *et seq* tal-proċess.
[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

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[12].

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[13] 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

---

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."*

[12] 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.

[13] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[14]. 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[15]. 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 għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[16] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti annessi mar-rikors promotur. Apparti minn hekk mill-atti proċesswali ma jirriżultax li hemm kontestazzjoni dwar dan l-aspett.

---

[14] 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.

[15] 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.

[16] 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".

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[17].

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 ħamsa u sittin elf Ewro (€165,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

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' tlett elef u tliet mitt Ewro (€3,300) fis-sena.

Illi finalment u b'mod speċifiku għal dak li jikkonċerna it-tmien eċċezzjoni tal-intimati dan il-Bord jgħarraf li din l-eċċezzjoni hija totalment ħażina. Bil-liġi hekk kif inhi llum, u kif kienet meta ġew intavolati dawn il-proċeduri, il-possibilità li l-kera tiġi awmentata gradwalment tneħħiet. Jidher ċar li din l-eċċezzjoni ġiet ibbażata fuq il-liġi preċedenti.

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

1) Jastjeni mill jqis aktar l-ewwel talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq magħtul dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba.

---

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

3) Jilqá t-tielet talba limitatament u jordna lill-intimati inkwilini Michael Zammit u Margaret Zammit jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett elef u tliet mitt Ewro (€3,300) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u ħamsa u sebgħin Ewro (€275) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) 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-intervenuta Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur