BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju 2023

Rikors Nru: 307/2022JG
Nru fuq il-Lista: 6

Christine Borg (K.I. 386763M) u Carmel *sive* Charles Borg (K.I. 715559M)

vs

Paul Madiona (K.I. 720058M), Deborah Anne Madiona (K.I. 69613L) u Awtoritá tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 7 ta' April 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

i. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond Adelaide, Fl 2, Triq Sir William Reid, il-Gzira, li r-rikorrenti Christine Borg akkwistat per via di successione mill-eredità tal-mejta genituri taghha, George u Adelaide Cassar Borg, in kwantu ghal sest indiviz kull wiehed, li mietu rispettivament fit-3 ta' Jannar 1991 u 12 ta' Ottubru 2010; liema successjoni giet debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond* ***"Dokument A"*** *hawn anness, li jgib in-numru 1403/1991, u dikjarazzjoni causa mortis tal-mejta Adelaide Cassar Borg tal-4 ta' Awwissu 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Mark Coppini, hawn annessa u mmarkata bhala* ***"Dokument B".***

ii. *Illi l-mejta konjugi Cassar Borg kienu akkwistaw il-fond in kwistjoni b'kuntratt tat-18 ta' Gunju 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis, hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument C".***

iii. *Illi l-wirt tal-mejta konjugi Borg iddevolva b'testment tat-28 ta' Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument D"****, fejn il-konjugi Cassar Borg hallew l-uzufrutt generali ta' gidhom kollu lis-superstiti minnhom u nnominaw bhala eredi taghhom lil Mabel Vigar, Monica Sant, Mary sive Marion Mangion (llum Cassar Borg), Pauline Coppola, Christine Borg u David Cassar Borg.*

iv. *Illi b'kuntratt tas-16 ta' Dicembru 2020 fl-atti tan-Nutar David Joseph Borg, hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument E",*** *il-konjugi Borg akkwistaw l-ishma indivizi tal-proprjetà fuq msemmija biex b'hekk illum il-proprjetà fuq msemmija tappartjeni lir-rikorrenti fit-totalità taghha.*

v. *Illi dan il-fond dekontrollat fit-8 ta' Novembru 1977 skond certifikat ta' dekontroll nru. 15594/77 kif jirrizulta mid-**"Dokument F"** hawn anness*

vi. *Illi l-fond ilu mikri ghal dawn l-ahhar cirka 35 sena lill-intimati Madiona mill-1985 bil-kera ta' €250.00c fis-sena, li oghlew ghal €500.00 fis-sena fl-2000, u ai termini tal-Att X tal-2009, il-kera fl-1 ta' Jannar 2013 saret €518.00c, fl-2016 €534.00 u fl-2019 €550.00c fis-sena, liema kera tithallas bis-sitt xhur bil-quddiem, f'rati semestrali ta' €275.00c l-wahda.*

vii. *Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, ġja la darba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' l-intimati Dimech, kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.*

viii. *Illi bid-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati u l-eredi tagħhom li kienu jgħixu magħhom, ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

ix. *Illi d-dekontroll mahrug inhareg fit-8 ta' Novembru 1977, qabel id-dhul fis-sehh tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979.*

x. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponenti huma intitolati jippreżentaw rikors quddiem dan il-Bord fejn jitolbu li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn*

fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors, ossia l-2021, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

xi. *Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt illi l-esponenti ilhom snin shah jsofru ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom minhabba li kienu kostretti jirċievu kera irrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l- Awtorità tad-Djar f'kazijiet bhal dak odjern fejn l-inkwilini huma pensjonanti, ser taghti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera kollha sa massimu ta' €10,000 fis-sena.*

Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:-

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi illi Paul Madiona (K.I. 720058M) u Deborah Anne Madiona (K.I. 69613L) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond Adelaide, Fl 2, Triq Sir William Reid, il-Gzira, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.***

II. ***Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati Paul Madiona (K.I. 720058M) Deborah Anne Madiona (K.I. 69613L) ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.***

III. ***Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien ghal żmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022, u cioe s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.***

IV. ***Tikkundanna lill-inkwilini intimati Paul Madiona (K.I. 720058M) u Deborah Anne Madiona (K.I. 69613L) jibdew jhallsu dik it-tali kera hekk likwidata.***

V. ***Jaghti dawn l-ordnijiet necessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'kaz li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.***

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimata minn issa in subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-18 ta' Mejju 2022[2].

Ra r-risposta tal-intimati datata 12 ta' Awwissu 2022[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

[2] A fol 41 tal-proċess.
[3] A fol 47a *et seq* tal-proċess.

1. Illi preliminarjament, fl-ewwel lok għandu jiġi rilevat li l-eċċipjenti dejjem ottemperaw ruħhom mal-Liġijiet viġenti, u għaldaqstant ma tista' tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tagħhom, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji tali talbiet tar-rikorrenti;

2. Illi in vista tal-premess, l-eċċipjenti jirrilevaw li huma ma jsibu ebda diffikulta' li jissottomettu ruħhom għat-test tal-mezzi u dan stante l-fatt li kwalunkwe dħul u kapital tal-esponenti huwa ferm anqas minn dak maħsub f'dan l-istess test u għalhekk il-ħames talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda;

3. Illi f'kull każ u assolutament mingħajr ebda preġudizzju, l-eċċipjenti jisħqu li huma jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif bażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv. Di fatti l-esponenti għandhom dħul tassew baxx u m'għandhom ebda proprjeta' immobbli tagħhom;

i. Illi għalhekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-kundizzjonijiet tal-eċċipjenti hekk kif irid l-istess Att XXIV tal-2021, u kif ukoll tenut kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjarji tal-eċċipjenti, u ċioe' l-fatt li l-introjtu tagħhom huwa tassew limitat, magħdud ukoll il-fatt li l-fond mertu tal-każ odjern huwa l-unika residenza tagħhom u l-fatt li l-eċċipjenti ma għandhom ebda proprjeta' oħra li huma jistgħu jirrisjedu fiha;

ii. Illi l-liġi relattiva għall-kirjiet li ħarġu mal-konċessjonijiet emfitewtiċi ġiet emendata bl-intiża li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-

sidien u dawk tal-inkwilini, iċ-ċifra ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond hija biss il-massimu li biha il-proprjeta' tista' tinkera, pero' skont iċ-ċirkostanzi tal-każ il-kirja tista' tkun kwalunkwe perċentwal ieħor li hu inqas minn tnejn fil-mija (2%) u dan magħdud ukoll iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, u l-fatt ukoll illi fil-waqt li l-esponenti Deborah Anne Madiona għandha debilitajiet mediċi li jirrenduha vulnerabbli, ma hemm l-ebda 'lift' installat fil-bini sabiex l-istess esponenti jkollha l-aċċessabilita' neċessarja;

4. Illi assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq premessi, anke kieku ex gratia argomenti kellhom jiġu milqugħa l-ewwel erba' talbiet, in toto jew in parte, il-ħames talba (u ċioe fejn dan l-Onorabbli Bord intalab li f'każ li l-eċċipjenti ma jistawx jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi japplikaw id-dispożizzjonijiet elenkati fl-Artikolu 12B(4)) għandha tiġi kompletament miċħuda għaliex fir-realta' l-eċċipjenti, m'għandhom ebda proprjeta' immobbli tagħhom;

5. Illi in oltre, u mingħajr preġudizzju, l-eċċipjenti għandhom titolu validu ta' kera skont l-artikolu 5 et seq tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar), liema liġi għadha in vigore sal-lum il-ġurnata;

6. Illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, 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;

7. Illi l-esponenti jistqarru illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħhom hija waħda ta' bla ħtija, u jekk għandhom iwieġbu għal kwalunkwe

reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha;

8. Illi l-esponenti m'għandhomx ibgħatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

9. Salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-25 ta' Awwissu 2022[4], li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Robert Musumeci u Arielle Agius.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 26 ta' Settembru 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.

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 50 tal-proċess.
[5] A fol 53 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-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 ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-28 ta' Settembru 2022[6].

[6] A fol 59 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota tal-intimati datata 20 ta' Ottubru 2022[7] permezz ta' liema ġiet eżebita d-dokumentazzjoni rigwardanti t-test tal-mezzi.

Ra wkoll l-affidavit konġunt tal-intimati[8].

Ra l-verbal tal-udjenza tal-21 ta' Novembru 2022[9], fejn il-partijiet qablu li dan il-proċediment jitħalla għas-sentenza finali.

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

[7] A fol 69 *et seq* tal-proċess.
[8] Nota relattiva tinsab a fol 255 tal-proċess.
[9] A fol 259 tal-proċess.
[10] A fol 261 tal-proċess.
[11] A fol 262 *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)

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

---

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 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.

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,*** (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-dokument anness mar-rikors promotur. Apparti minn hekk l-intimati stess jaċċettaw dan fl-affidavit tagħhom.

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[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 mitejn, tmienja u sittin elf Ewro (€268,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[19]. Għal dan il-Bord l-argumenti mressqa mill-intimati fl-affidavit tagħhom rigwardanti l-benefikati li għamlu mhuma tal-ebda rilevanza. Mingħajr dilungar żejjed, l-istess intimati kienu konxji, meta bdiet din il-lokazzjoni li, kif kienet il-liġi, dawk il-miljoramenti kienu qegħdin isiru għal-benefiċċju tagħhom biss, għaliex il-possibilitá ta' żgumbrament tagħhom matul ħajjithom mill-fond kien wieħed verament remot. Dan naturalment apparti kunsiderazzjonijiet ġenerali li joħorġu mill-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

[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(5) u 6(4) magħdud ma dak li jrid r-regolament 9.
[19] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ ma kien hemm l-ebda opinjoni teknika oħra.

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' ħamest elef, tlett mija u sittin Ewro (€5,360) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord jerġa jtenni, kif diġà kellu okkażjoni jgħid fil-perjodu qasir li ilu jippresjedi dan il-Bord, 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 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) Jilqá l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati Paul Madiona u Deborah Anne Madiona huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond Adelaide, Flat 2, Triq Sir William Reid, il-Gzira
2) Jastjeni mill jqis aktar it-tieni talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq magħtul dawn il-proċeduri.
3) Jilqá t-tielet talba u r-raba' talba u jordna lill-intimati Paul Madiona u Deborah Anne Madiona jibdew iħallsu lir-rikorrent kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, l-ammont ta' ħamest elef, tlett mija u sittin Ewro (€5,360) fis-sena., pagabbli fl-ammont ta' erba' mija u sitta u erbgħin Ewro

[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.

u sitta u sittin ċenteżmu (€446.66ċ) fix-xahar, kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

4) Jiċħad il-ħames talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[21]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

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