BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 9 ta' Ġunju 2023

Rikors Nru: 454/2022JG
Nru fuq il-Lista: 10

Carmel Barbara (K.I. 484054M) f'ismu proprju u f'isem hutu, Madeleine Suban (K.I. 425255M), John Barbara (K.I. 384057M) u Maria Concetta *sive* Cettina Cauchi (K.I. 529461M)

vs

Mary Borg (K.I. 924045M), Dorothy Borg (K.I. 544564M) U l-Awtorita' tad-Djar (bhala *Amicus Curiae*)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 24 ta' Mejju 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 r-rikorrenti qieghed jidher f'ismu propju kif ukoll ghan-nom ta' hutu Madeleine Suban (K.I. 425255M) John Barbara (K.I. 384057M) u kif debitament awtorizat bi prokura hawn annessa u mmarkata ***Dok 'A';***

2. Illi r-rikorrenti (ahwa Barbara) huma llkoll propretarji fi kwoti ugwali bejniethom ta' fond bl-indirizz ***8 Dwardu Street Cospicua,*** *liema propjeta' huma akkwistaw fi kwoti ugwali bejniethom, mill-eredita' tal-mejta ommhom Teresa Barbara nee Zerafa li mietet ab intestata fid-disgha (9) ta' Dicembru 2005 kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat* ***Dok 'B'***

3. *Illi omm ir-rikorrenti Teresa Barbara kienet wirtet din il-propjeta' minghand il-genituri taghha Cornelio u Concetta Zerafa nee' Attard wara att ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat wiehed u ghoxrin (21) ta' Jannar 1983 liema att qed jigi hawn anness u mmarkat* ***Dok 'C'****;*

4. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tal-hamsa (5) ta' Gunju 2006 ***fl****-atti tan-nutar Dottor Carmel Gafa – Teresa Barbara, giet debitament denunzjata lil Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan kif jindika d-dokument anness u mmarkat* ***Dok 'D';***

5. Illi l-fond in kwistjoni u cioe ***8, Triq Dwardu Cosipcua*** *mhux dekontrollat u ilu mikri lill-intimati Mary Borg (K.I. 924045M) u Dorothy Borg (K.I. 544564M)* ***(DOK 'E')*** *ghal decenni shah b'kera mizera,* ***(Dok 'F')*** *u llum (2018) b'kera ta' mitejn u tlett euro sbatax il-centezmu fis-sena awmenti kull tlett snin skond l-gholi tal-hajja ai termini tal-Att X tal-2009* ***(Dok 'F')****;*

6. Illi kif jinghad aktar 'l fuq, l-kera li l-intimati Mary Borg u Dorothy Borg qed ihallsu a tenur tal-ligi illum jammonta ghal mitejn u tlett euro sbatax il-centezmu fis-sena (€203.17) fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

7. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak il-fond seta' jgib fl-4 ta' Awissu 1914;

8. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimati Mary Borg u Dorothy Borg huma l-inkwilini rikonoxxuti tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira skond il ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021;

9. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejja li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterja ta' Test tal-Mezzi) mahruga that l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostitwuhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrejja bejn 1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-2020.

10. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet jaghtihom zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

GHALDAQSTANT *tghid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:-*

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati Mary Borg (K.I. 924045M) u Dorothy Borg (K.I. 544564M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 8, Triq Dwardu Cospicua, jikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanz li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u , b'hekk huma ntitolati jkomplu jokkupaw 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;

2. Tordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimati Mary Borg (K.I. 924045M) u Dorothy Borg (K.I. 544564M) fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga that l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissosstitwuhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrejja bejn l-1- ta' Jannar u 31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Dicembru tal-2020, u liema test ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia. ghar-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz;

3. Tiddikjara u Tiddeciedi illi ai termini tal-Att tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccediz it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;

4. Tordna u tikkundanna lill-intimati Mary Borg (K.I. 924045M) u Dorothy Borg (K.I. 544564M) jibdew ihallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern;

5. Tordna f'kaz illi l-intimati Mary Borg (K.I. 924045M) u Dorothy Borg (K.I. 544564M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati Mary Borg (K.I. 924045M) u Dorothy Borg (K.I. 544564M) mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021;

Bl-ispejjz u bl-ingunzjoni tal-intimata 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-intimati datata 10 ta' Awwissu 2022[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

---

[2] A fol 23 tal-proċess.
[3] A fol 27 tal-proċess.

1. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu li bih jippretendu li jistghu jintavolaw din il-kawza.*

2. *Illi l-esponenti ma humiex jikkontestaw il-fatt li huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 8, Dwardu Street, Cospicua, ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

3. *Illi l-esponenti ghandhom sebgha u sebghin (77) sena u tmienja u hamsin (58) sena rispettivament, u jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u dan ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan peress illi d-dhul u l-kapital taghhom ma jeccedux is-somom stipulati mil-ligi.*

4. *Illi l-mezzi tal-esponenti huma limitati hafna u dan kif se jigi pruvat fil-kors tal-kawza.*

5. *Illi gialadarba l-esponenti jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-hames talba ghall-izgumbrament tal-esponenti ghandha tigi michuda.*

6. *Illi l-esponenti m'ghandhomx oggezzjoni ghar-raba' talba tar-rikorrenti, b'dan illi r-rata tal-kera ghandha tigi riveduta* ***b'effett mid-data tas-sentenza*** *u mhux mid-data tal-prezentata tar-rikors kif mitlub mir-rikorrenti.*

7. *Illi l-esponenti m'ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' din il-procedura stante illi huma dejjem imxew mal-ligi.*

8. *Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-24 ta' Awwissu 2022[4], li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Valerio Schembri u Hector Zammit.

Ra n-nota spjegattiva ġuramentata tal-intimati ippreżentata fis-seduta tat-12 ta' Ottubru 2022[5] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni relattiva għat-test tal-mezzi.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 28 ta' Diċembru 2022[6] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

> *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 29 tal-proċess.
[5] Nota relattiva tinsab a fol 34 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 146 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-istess Periti ppreżentat fil-11 ta' Ottubru 2022[7].

[7] A fol 149 *et seq* 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[8].

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[9].

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[10].

---

[8] A fol 157 tal-proċess.

[9] A fol 158 *et seq* tal-proċess.

[10] 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 id-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

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[11] 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[12]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

---

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."*

[11] Att XXVII tas-sena 2018.

[12] 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.

viċin il-massimu tiegħu[13]. 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.

Illi dwar it-titolu[14] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti anness mar-rikors promotur. Apparti minn hekk, jidher li ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni dwar dan waqt is-smigħ tal-proċeduri.

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[15].

---

[13] 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.

[14] 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".

[15] Regolamenti 5(5), 5(7), 6(4) u 6(6) magħdud ma dak li jrid r-regolament 8.

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 ħamsin elf Ewro (€150,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett 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 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 Ewro (€3,000) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. 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[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. Għal xejn ukoll l-Awtoritá ġiet imniżżla bħala *amicus curiae.* Tajjeb jingħad li din it-terminoloġija tneħħiet ukoll mill-liġi li kienet oriġinarjament fasslet din it-tip ta' proċedura[18]. 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-intimati Mary Borg u Dorothy Borg huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

---

[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[17] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[18] Rilevanti għal meta ġie promulgat l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-ewwel darba fis-sena 2018. Il-kliem *amicus curiae* tneħħew bl-Att XXIV tas-sena 2021.

2) Jastjeni mill jqis aktar it-tieni talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq magħtul dawn il-proċeduri.
3) Jilqá limitatament it-tielet u r-raba´ talba u għalhekk jordna lill-intimati Mary Borg u Dorothy Borg jħallsu solidament lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bl-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u ħamsin Ewro (€250) fix-xahar, pagabbli 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[19]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

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