BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 16 ta' Ġunju 2023

Rikors Nru: 256/22JG
Nru fuq il-Lista: 6

Giovanna Bonnici (ID 1036946M)

vs

Philip Mercieca (ID 793145M) u Rose sive Rosina Mercieca (ID 28745M) u Awtorità tad-Djar (bhala Amicus Curiæ)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 22 ta' Marzu 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 hija proprjetarja tal-fond 57 gia 118, "Joan", Triq Joe Attard gia Saint Angelo Street, Zejtun, li hija li wirtet b'legat mis-successioni tal-mejjet missierha Filomeno Abela, li miet fl-24 ta' Novembru 1993 b'testment in atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino datat 30 ta' Marzu 1989, kopja ta' liema testment huwa hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok. 'A',*** *u liema fond eventwalment giet immessa fil-pussess tieghu wara kuntratt ta' divizjoni in atti tan-Nutar Dottor Philip Lanfranco datat 23 ta' Gunju 2008, hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok. B'****.*

2. *Illi peress illi ghaddew aktar minn ghaxar snin mill-mewt tieghu, mhux necessarju illi jigi prezentat kopja tad-denunzja relattiva maghmula lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

3. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-****"Dokument C"*** *hawn anness.*

4. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati ghal fuq minn erbghin sena bil-kera miżera, u llum bil-kera ta'* ***€274.00c*** *fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, li jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.*

5. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Mercieca jhallsu a tenur tal-ligi tammonta ghal* ***€274.00c*** *fis-sena, meta l-valur lokatizju 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.*

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

7. *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.*

8. *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-intimati Philip Mercieca (ID 793145M) u Rose sive Rosina Mercieca (ID 28745M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 57 gia 118, "Joan", Triq Joe Attard gia Saint Angelo Street, Zejtun, u jikkwalifikaw bhala kerrejja 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 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.

ii. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Philip Mercieca (ID 793145M) u Rose sive Rosina Mercieca (ID 28745M) 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 57 gia 118, Joan, Triq Joe Attard gia Saint Angelo Street, Zejtun, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

iv. *Jordna, f'kaz illi l-intimati Philip Mercieca (ID 793145M) u Rose sive Rosina Mercieca (ID 28745M) 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-5 ta' April 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 3 ta' Mejju 2022[3] 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.*
>
> *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 jissoddisfa 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.*

---

[2] A fol 22 tal-proċess.
[3] A fol 26 tal-proċess.

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 ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qieghed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta tal-intimati datata 24 ta' Mejju 2022[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi fir-rigward tal-ewwel talba, l-esponenti jaqblu illi huma jiġu ddikjarati illi huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 57 ġia 118, "Joan", Triq Joe Attard ġia Saint Aneglo Street, Żejtun, u dana ai termini tal-Liġi imsemmija'.*

Illi fir-rigward tal-tieni, it-tielet, u r-raba' talba jingħad:

1. *Illi l-esponenti huma pensjonanti u ċertament illi jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażati fuq id-dħul u il-kapital tagħhom fil-perjodu relattiv.*

[4] A fol 30 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joġġħbu jistabbilixxi kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, et cetera, biex b' hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mil-Liġi, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas tippermettilhom iħallasu l-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu.*

3. ***Illi għalhekk l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal dan mingħajr ma jasal sabiex skont il-liġi jordna li l-esponenti jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021****.*

4. *Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandhom jivvakaw l-fond jew f' każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorita' tad-Djar illi hija notifikata b'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex issibu residenza alternattiva.*

5. *Illi l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħhom hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li joġġħbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li hija minn issa nġunta in subizzjoni.

Ra l-verbal ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-11 ta' Lulju 2022[5], fejn ġew nominati l-Periti Robert Musumeci u Arielle Agius.

Ra r-rapport tal-istess Periti ppreżentat fil-1 t'Awwissu 2022[6].

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimati datata 12 t'Awwissu 2022 permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta għat-test tal-mezzi[7].

Ra l-verbal tas-27 ta' Ottubru 2022[8] fejn ġie maqbul li din il-kawża titħalla għas-sentenza.

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

[5] A fol 32a tal-proċess.
[6] A fol 34 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 44 *et seq* tal-proċess. .
[8] A fol 161 tal-proċess.
[9] A fol 162A tal-proċess.
[10] A fol 163 *et seq* tal-proċess.

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 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].

---

[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 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. Kien hemm ukoll diversi okkażjonijiet fejn dan il-Bord irrikorra għall-artikolu 732A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 għandu jintuża[14]. 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[15]. Naturalment Dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li

---

[13] Att XXVII tas-sena 2018.

[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.

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[16] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti annessi mar-rikors promotur. Ma jirriżultax mill-atti proċesswali li dan il-punt kien wieħed kumbattut.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw it-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 tlett mija u erbgħin Ewro (€340,000). 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,

---

[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".
[17] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid r-regolament 9.
[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' sitt elef u tminn mitt Ewro (€6,800) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord jissenjala, kif diġà kellu okkażjoni jagħmel diversi drabi, 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[19]. Huwa inutli wkoll li 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[20]. Dan il-fatt għandu jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jilqá l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimati Philip Mercieca u Rose *sive* Rosina Merieca huma l-inkwilini tar-rikorrenti tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ai terimini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tas-sena 2021.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba.
3) Jilqá t-tielet talba u għalhekk jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati versu r-rikorrenti tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għall-ammont sitt elef u tminn mitt Ewro (€6,800) fis-sena, u ċioé fl-ammont ta' ħames mija, sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu tal-Ewro (€566.66ċ), pagabbli kull xahrejn bil-quddiem u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba.

---

[19] *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.
[20] 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.

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

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur