BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 301/22JG
Nru fuq il-Lista: 7

Adrian Galea (K.I. 62279M)

vs

Pauline Psaila (K.I. 97743M) u Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 6 ta' April 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrent hu l-proprjetarju tal-fond,* ***35, bl-isem 'St Paul', Triq l-Ahwa Vassallo, gia bl-isem ta' Sqaq il-Karmnu Numru 2, Hal Luqa, u*** *li l-istess rikorrent akkwista permezz ta' kuntratt ta' divizjoni, datat l-ghaxra (10) ta' Settembru tas-*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

sena elfejn u disgha (2009), in atti n-Nutar Dottor Mario Bugeja. Kopja tal-imsemmija Divizjoni hija esebita u mmarkata Dok. 'A'.

2. *Illi l-fond in kwistjoni ppervjena lir-rikorrent kif jirrizulta mill-istess att ta' donazzjoni u l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dok. 'B' hawn anness.*

3. *Illi permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Mejjuu 1968, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, l-antekawza tar-rikorrent, ossia nannuh, Joseph Galea, kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perijodu ta' 17-il sena dekorribbli mill-1 ta' Mejju 1968 lil Leonardo Psaila, llum defunt, u cioe` r-ragel tal-intimata, Pauline Psaila, ghal tnejn u erbghin Lira (Lm42) fis-sena. Kopja tal-kuntratt u tan-nota relattiva tal-Insinwa Numru 4670/1968 tal-kuntratt tal-koncessjoni ta' emfitewtika temporanja ghal sbatax-il sena huma esebiti u mmarkatai bhala Dok. 'C', u Dok. 'D' rispettivament;*

4. *Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-30 ta' April 1985, u ai termini tal-Att XXIII tal-1979, gialadarba l-konjugi Psaila kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni imma qatt aktar mid-doppju u li tizdied darba kull hmistax-il sena.*

5. *Illi l-kera tal-fond sar Lm84.00c fis-sena u rega' gie awmentat fis-sena 2000.*

6. *Illi ai termini tal-Att X tal-2009, fl-1 ta' Jannar 2013, il-kera rega' gie awmentat u baqa jigi hekk awmentat sallum meta l-kera attwali tal-fond huwa ta' €303.50c fis-sena.*

7. *Illi l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm aktar minn dak ricevut jew percepibbli mir-rikorrent u l-antekawza minnu, liema kera ma setghet qatt tigi ricevuta kif jmiss stante il-protezzjoni moghtija lill-inkwilini ai termini tal-Att XXIII tal-1979.*

8. *Illi kif inghad fil-paragrafu precedenti, l-kera prezenti li l-intimata, Pauline Psaila, qieghda thallas a tenur tal-ligi tammonta ghal € fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

9. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrent ghandu dritt jitlob li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrent ser jezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt tieghu li jekk jkun il-kaz jitlob dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.*

10. *Illi fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-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 kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi.*

Ghaldaqstant, jghid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux: -

1) *Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimata, Pauilne Psaila hija l-inkwilina tal-fond, 35, bl-isem 'St Paul', Triq l-Ahwa Vassallo, gia bl-isem ta' Sqaq il-Karmnu Numru 2, Hal Luqa, ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2) *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Pauline Psaila, bil-karta tal-identita` numru, 97743M għandu jkun ibbażat fuq it-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 kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, interalia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.*

3) *Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera tal-fond, 35, bl-isem 'St Paul', Triq l-Ahwa Vassallo, gia bl-isem ta' Sqaq il-Karmnu Numru 2, Hal Luqa, ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

4) *Jordna u jikkundanna lill-intimata Pauline Psaila (K.I. 97743M) tibda thallas din it-tali kera awmentata b'effett mid-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors odjern.*

Bl-ispejjez 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' is-27 ta' April 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 6 ta' Ġunju 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. 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.*
>
> *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-*

[2] A fol 13 tal-proċess.
[3] A fol 16 tal-proċess.

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-risposta tal-intimata datata 11 t'Awwissu 2022[4] fejn testwalment ġie eċċepit hekk:

1. *Illi fir-rigward tal-ewwel talba tar-rikorrenti, l-esponenti tikkonferma li hija l-inkwilina tal-fond 35, bl-isem St. Paul, fi Triq l-Aħwa Vassallo, ġia*

[4] A fol 23 tal-proċess.

bl-isem ta' Sqaq il-Karmnu Numru 2, f'Ħal Luqa u li hija tirrisjedi f'dan il-fond taħt titolu validu ta' kera skond il-liġi;

2. *Illi fir-rigward tat-tieni talba, l-esponent ma ssib ebda oġġezzjoni li jsir lila t-test tal-mezzi filwaqt li tiddikjara minn issa li bid-dħul u l-kapital tagħha, hija ċertament tissodisfa l-kriterji stabbiliti tat-tali test;*

3. *Illi fir-rigward tat-tielet talba, l-esponenti tirrimarka kif dan l-Onorabbli Bord, fid-diskrezzjoni tiegħu li jistabbilixxi l-persentaġġ li abbażi tiegħu għandu jseħħ l-awment fil-kera, għandu jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li hija u r-raġel tagħha (li llum ħalla din id-dinja) minn dejjem kienu jokkupaw il-fond in kwistjoni taħt titolu validu fil-liġi, li huma dejjem aġġixxew skond il-liġi nostrana, u li dejjem osservaw l-obbligazzjonijiet tagħhom partikolarment billi qatt ma naqsu milli jħallsu dak dovut minnhom u minn dejjem mantnew l-fond daqs li kieku kien jappartjeni lilhom minn buthom u bil-kunsens tas-sid u/jew l-antenati tiegħu;*

4. *Illi fir-rigward tar-raba talba, l-esponenti tirrimarka kif ir-rikjesta li l-kera kif awmentata għandha tibda titħallas mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern m'għandha ebda bażi legali u għalhekk m'għandhiex tiġi milqugħha, b'dan illi kwalunkwe eventwali awment fil-kera għandu japplika mid-deċiżjoni ta' dan l-Onorabbli Bord;*

5. *Illi fir-rigward tal-ispejjeż tal-proċedura odjerna, l-esponenti ma tista' qatt taħti għall-kwalunkwe spejjeż ġudizzjarji stante li hija u r-raġel tagħha (meta kien għadu magħna) qatt ma naqsu li jħarsu l-obbligazzjonijiet tagħhom u/jew jaderixxu mal-liġi nostrana;*

6. *Illi finalment, jiġi eċċepit kif il-kontenut ta' rikors formali u uffiċjali intavolat bil-għan li jinizzja proċeduri ġudizzjarji quddiem il-Qrati u t-Tribunali nostrana ma jista' qatt jitqies (anke jekk parti minnu) li huwa 'mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata' – abbażi ta' dan, din id-dikjarazzjoni li tinsab fl-aħħar tar-rikors promotur, għandha tiġi kkanċelleta jew inkella jiġi ddikjarat li ma ġġorr ebda piż legali.*

Bl-ispejjeż.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar id-29 t'Awwissu 2022[5], li permezz tiegħu ġew nominati l-Periti Valerio Schembri u Philip Grech.

Ra n-nota tar-rikorrent permezz ta' liema huwa ppreżenta l-affidavit tiegħu u dokumentazzjoni[6].

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-25 ta' Ottubru 2022[7].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata eżebita waqt is-seduta tat-3 ta' Novembru 2022, permezz ta' liema ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta għat-test tal-mezzi[8]. Dakinhar il-proċediment tħalla għas-sentenza.

---

[5] A fol 25 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 28 tal-proċess.
[7] A fol 77 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 82 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 ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt.

---

[9] A fol 114 tal-proċess.
[10] A fol 115 *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*

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[12] 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[13]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

---

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 **<u>Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,</u>** (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] Att XXVII tas-sena 2018.

[13] 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[14]. 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[15] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti sostanzjali ppreżentati mir-rikorrenti. Apparti minn hekk, ma jirriżultax li l-intimata qajmet din id-difiża.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 u ħamsin elf

---

[14] 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.

[15] 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".

[16] Regolamenti 5(7) u 6(6).

Ewro (€250,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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 (€5,000) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala, kif diġà kellu okkażjoni jagħmel, 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[18]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess.

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

1) Jilqá l-ewwel talba u jiddeċiedi li l-intimata Pauline Psaila hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq magħtul l-andament ta' dawn il-proċeduri.

[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[18] *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.

3) Jilqá t-tielet u limitatament ir-raba' talba u jordna lill-intimata inkwilina Pauline Psaila sabiex tibda tħallas lir-rikorrent kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri l-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u sittax il-Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€416.66ċ) 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.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent[19]. L-ispejjeż tal-intimata inkwilina jitħallsu mill-istess intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

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