# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT**
**DR. JOSEPH GATT LL.D.**

**Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Settembru 2023**

**Rikors Nru: 184/22JG**
**Nru fuq il-Lista: 1**

**George Sciriha (K.I. Nru. 483139M);**
**Joseph Sciriha (K.I. Nru. 301648M);**
**Victoria Zammit (K.I. Nru. 747346M) u**
**Mark John Cachia (K.I. Nru. 49182M) li qiegħed jidher għan-nom u in rappreżentanza tal-assenti ħuħ Dr David Maria Cachia (K.I. Nru. 50579M)**

**vs**

**Carmelo Mallia[1] u Concetta Mallia**

**Il-Bord;**

[1] Iżda b'digriet tal-14 ta' Lulju 2023 il-Bord laqa' t-talba sabiex il-kawża titkompla biss fil-konfront ta' Conċetta Mallia billi kien ġie nieqes Carmelo Mallia.

Ra r-rikors promotur datat 25 ta' Frar 2022[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru tlieta u ħamsin (53) ġewwa Sqaq it-Torri, Cospicua, liema fond huma akkwistaw permezz ta' wirt hekk kif sejjer jiġi dettaljat hawn taħt:*

    a. *Illi l-proprjeta' in kwistjoni kienet oriġinarjament akkwistata minn Andrea Farrugia bis-saħħa ta' att ta' diviżjoni u assenjazzjoni pubblikat in atti tan-Nutar Gregorio Spiteri nhar is-sebgħa u għoxrin (27) ta' Ottubru tas-sena elf tmien mija u disgħin (1890) (Dok A).*

    b. *Illi Andrea Farrugia miet nhar id-disgħa 8(9) ta' Ġunju tas-sena elf tmien mija u tnejn u disgħin (1892) u l-wirt tiegħu huwa regolat permezz ta' testment konfezzjonat in atti tan-Nutar Teodoro Bonavita nhar l-erbagħtax (14) ta' Marzu tas-sen elf tmien mija u sebgħin (1870). Permezz ta' l-imsemmi testment huwa nnomina lit-tlett uliedu, Margherita Farrugia, Giuseppe Farrugia u Lorenzo Farrugia bħala eredi universali tiegħu f' ishma ndaqs bejniethom (Dok B, B1, B2 u B3).*

    c. *Illi stante li Giuseppe Farrugia miet qabel missieru Andrea Farrugia ġewwa Sfax fit-Tuneżija, l-wirt ta' Andrea Farrugia ddevolva unikament fuq ħutu Margherita u Lorenzo Farrugia (Dok C).*

[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

d. *Illi Margherita Farrugia mietet xebba nhar id-disgħa (9) ta' Lulju ta-sena elf disa mija u erbgħa u għoxrin (1924), b'dan li l-wirt tagħha huwa regolat permezz tat-testment konfezzjonat in atti tan-Nutar Salvatore Cauchi nhar il-ħdax (11) ta' April elf disa' mija u tlieta (1903), permezz ta' liema hija nnominat lil ħuha Lorenzo Farrugia bħala l-uniku eredi universali tagħha (Dok D, D1, D2 u D3).*

e. *Illi Lorenzo Farrugia miet nhar it-tletin (30) ta' Awwissu tas-sena elf disa mija u tmienja u tletin (1938), b'dan li l-wirt tiegħu huwa regolat permezz tat-testment konfezzjonat in atti tan-Nutar Carmelo Farrugia nhar is-sbatax (17) ta' Settembru tas-sena elf disa mija u wieħed u tletin (1931). In forza tal-imsemmi testment huwa nnominat bħala werrieta universali tiegħu lis-sitt uliedu, Cettina, Giuseppe, Antoinetta, Maria, Giovanna u Imelda f' ishma ndaqs bejniethom (Dok E, E1, E2 u E3).*

f. *Illi l-imsemmija Cettina Farrugia mietet xebba u sine prole nhar l-erbgħa (4) ta' April tas-sena elf disa mija u sitta u sittin (1966), b'dan li l-wirt tagħha ddevolva skond il-liġi lis-sopraviventi ħutha Giuseppe, Antoinetta, Maria, Giovanna u Imelda f' ishma ndaqs bejniethom (Dok G, G1, G2 u G3).*

g. *Illi l-imsemmi Giuseppe Farrugia miet ġuvni u sine prole nhar it-tnax (12) ta' Settembru tas-sena elf disa mija u erbgħa u sebgħin (1974), b'dan li l-wirt tiegħu ddevolva skond il-liġi lis-sopraviventi ħutu Antoinetta, Maria, Giovanna u Imelda f' ishma ndaqs bejniethom (Dok H, H1, H2 u H3).*

h. *Illi l-imsemmija Antoinetta Farrugia mietet xebba u sine prole nhar it-tlieta (3) ta' Settembru tas-sena elf disa mija u erbgħa u sebgħin (1974), b'dan li l-wirt tagħha ddevolva skond il-liġi lis-sopraviventi ħutha Maria, Giovanna u Imelda f' ishma ndaqs bejniethom (Dok I, I1, I2, I3 u I4).*

i. *Illi l-imsemmija Maria Farrugia mietet xebba u sine prole nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' April tas-sena elf disa mija u sebgħa u sebgħin (1977), b'dan li l-wirt tagħha ddevolva skond il-liġi lis-sopraviventi ħutha Giovanna u Imelda f' ishma ndaqs bejniethom (Dok J, J1, J2, J3 u J4).*

j. *Illi l-imsemmija Giovanna Sciriha nee Farrugia mietet nhar is-sebgħa (7) ta' Ottubru tas-sena elf disa mija u wieħed u tmenin (1981), b'dan li l-wirt tagħha huwa regolat permezz ta' testment unica charta konfezzjonat fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat nhar il-ħamsa (5) ta' Novembru tas-sena elf disa mija u erbgħa u sebgħin (1974). Permezz tal-imsemmi testment hija nnominat bħala eredi universali tagħha lill-erba' uliedha, Marie Louise Cachia, George Sciriha, Victoria Zammit u Joseph Sciriha f' ishma ndaqs bejniethom (Dok K K1, K2, K3 u K4).*

k. *Illi l-fuq imsemmija Imelda Farrugia mietet xebba u sine prole nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Jannar tas-sena elf disa mija u tlieta u disgħin (1993) u in forza tat-testment konfezzjonat in atti tan-Nutar Anthony Gatt nhar it-tnax (12) ta' Ġunju tas-sena elf disa mija u disgħin (1990), hija nnominat bħala l-eredi universali tagħha lill-erba' nepputijiet tagħha Marie Louise Cachia, George*

*Sciriha, Victoria Zammit u Joseph Sciriha f' ishma ndaqs bejniethom (Dok L, L1, L2, L3 u L4).*

l. *Illi l-imsemmija Marie Louise Cachia mietet nhar is-sitta (6) ta' Diċembru tas-sena elfejn u sbatax (2017), b'dan li l-wirt tagħha huwa regolat permezz tat-testment konfezzjonat in atti tan-Nutar Anthony Gatt nhar l-erbgħa (4) ta' Frar tas-sena elfejn u sittax (2016). Permezz ta' dan it-testment hija nnominat lil żewġha Vincent Cachia bħala l-eredi universali tagħha, liema wirt ġie mill-istess Vincent Cachia debitament dikjarat permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis ippublikata in atti tan-Nutar Dorian Sciberras nhar l-erbgħa (4) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tmintax (2018) (Dok M, M1, M2, M3 u M4).*

m. *Illi Vincent Cachia miet nhar il-ħmistax (15) ta' Jannar tas-sena elfejn u dsatax (2019), b'dan li l-wirt tiegħu huwa regolat permezz ta' testment konfezzjonat in atti tan-Nutar Anthony Gatt nhar l-erbgħa (4) ta' Frar tas-sena elfejn u sittax (2016). Skond l-imsemmi testment huwa nnomina bħala l-eredi universali tiegħu f' ishma ndaqs bejniethom liż-żewġ uliedu David Maria Cachia u Mark John Cachia. Filwaqt li Mark John Cachia rrinunzja għall-imsemmi wirt permezz ta' dikjarazzjoni magħmula in atti tan-Nutar Dorian Sciberras nhar it-tnejn (2) ta' Mejju tas-sena elfejn u dsatax (2019), ħuħ David Maria Cachia aċċetta l-wirt u ddikajra l-istess kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis pubblikata in atti tan-Nutar Dorian Sciberras nhar id-dsatax (19) ta' Ġunju tas-sena elfejn u dsatax (2019) (Dok N, N1, N2, N3, N4 u O).*

2. *Illi l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu taw il-fond in kwistjoni lill-intimati b' titolu ta' inkwilinat, b'dan li huma ilhom għalhekk għal għexieren ta' snin jokkupaw il-proprjeta' in kwistjoni taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum in forza tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009.*

3. *Illi għalhekk l-intimati baqgħu jgawdu minn kera sfurzata fuq ir-rikorrenti sidien u llum il-ġurnata qiegħdin iħallsu biss kera miżera fl-ammont ta' tlett mija u żewġ Ewro u erbgħin ċenteżmu (€302.40) fis-sena.*

4. *Illi minkejja li l-inkwilini qed iħallsu l-massimu tal-kera prospettata mill-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, hemm sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, b'dan li ma hemm ebda dubbju li tali kera hija waħda baxxa, parikolarment tenut kont tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ.*

5. *Illi għalhekk ir-rikorrenti qiegħdin jipprevalixxu ruħhom mid-drittijiet mogħtija lilhom biex iressqu rikors a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

*Għaldaqstant, jgħidu l-intimati, għalfejn m'għandux dan l-Onorabbli Bord jogħġbu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:*

i. *Jordna li jsir d-debitu test tal-mezzi tal-intimati u dan bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

ii. *Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-Liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jħallsu l-kumpens hekk likwidat, JEW*

iii. *Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward il-ħlas tal-kera lir-rikorrenti, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond, u dan b' effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat.*

*Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar il-11 ta' Marzu 2022[3].

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

[3] A fol 128 tal-proċess.
[4] A fol 131 tal-proċess.

*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.*

*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 6 ta' Mejju 2022[5], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament 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 preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għall-premess, fit-tieni lok, il-proċedura hija mxekkla stante li l-Awtorita' tad-Djar ma ġietx ċitata bħala amicus curiae kif trid il-liġi;*

3. *Illi l-esponenti jirrilevaw li huma ma jsibu ebda diffikulta' li jissottomettu ruħhom għat-test tal-mezzi u dan stante l-fatt li l-eċċipjenti ma għandhomx dħul sostanzjali ħlief il-pensjoni tal-eta', hekk kif ser ikun qiegħed jiġi muri fit-trattazzjoni tal-kawża odjerna;*

[5] A fol 134 tal-proċess.

4. *Illi f'kull każ u assolutament mingħajr ebda preġudizzju, l-eċċipjenti jisħqu illi huma jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja kif bażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv. Di fatti l-esponenti huma anzjani, u jgħixu biss bil-pensjoni tal-eta' u m'għandhom ebda proprjeta' immobbli abitabbli 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-eta' tal-eċċipjenti hekk kif irid l-istess Att XXIV tal-2021, u kif ukoll tenut kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjarji tal-eċċipjenti, 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 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 <u>il-massimu</u> 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%);*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm -il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap;. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara*

*li jqis il-benefikati li saru mill-esponenti fil-fond in kwistjoni u dan ukoll sabiex ma jinħoloqx piż sproporzjonat għall-esponenti;*

6. *Illi assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq premessi, anke kieku ex gratia argomenti kellhom jiġu milqugħa l-ewwel u t-tielet talba, in toto jew in parte, it-tieni talba (u ċioe fejn dan l-Onorabbli Bord intalab li f'każ li l-eċċipjenti ma jistawx jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi jiġu permessa*
   *perjodu sabiex il-fond jiġi vakat) għandha tiġi kompletament miċħuda għaliex fir-realta' l-eċċipjenti m'għandhomx biżżejjed dħul u m'għandhom ebda proprjeta' immobbli tagħhom fejn jistgħu jirrisjedu;*

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 ma għandhomx ibgħatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;*

9. *Salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tat-18 ta' Mejju 2022[6] fejn ġew nominati l-Periti Marie Louise Caruana u Mario Cassar.

[6] A fol 137 tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti nominati tat-12 ta' Lulju 2022[7].

Ra n-nota tar-rikorrenti tal-10 ta' Ottubru 2022[8], permezz ta' liema ġew ippreżentati affidavits ta' Joseph Sciriha u George Sciriha.

Ra n-noti tal-intimati tas-7 ta' Novembru 2022[9] u dik ġuramentata tad-19 ta' Ottubru 2022[10] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

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[11].

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[12].

Ra r-rikors tal-intimata Concetta Mallia tad-29 ta' Mejju 2023[13] fejn talbet li l-eżami tal-mezzi jsir fuqha biss, billi kien ġie nieqes l-intimat Carmelo Mallia.

---

[7] A fol 144 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 154 tal-proċess.
[9] A fol 165 tal-proċess.
[10] Erronjament imdaħħla fil-proċess b'kronoloġija żbaljata, a fol 173 tal-proċess.
[11] A fol 287 tal-proċess.
[12] A fol 288 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 294 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Lulju 2023[14], fejn l-avukat tar-rikorrenti rrimetta ruħu għat-talba tal-intimata Concetta Mallia, liema talba ġiet milqugħa u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

**Ikkunsidra;**

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[15] 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[16]. 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[17]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

[14] A fol 298 tal-proċess.
[15] Att XXVII tas-sena 2018.
[16] 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.
[17] 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**

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[18] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti. Mill-atti jirriżulta ċar li l-intimata taċċetta lir-rikorrenti bħala sidien il-kera.

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[19].

---

**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,*** (Rik Nru: 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.

[18] 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".

[19] Regolamenti 5(6) u 6(5).

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 ħamsa u għoxrin elf Ewro (€325,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[20].

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' sitt elef u ħames mitt Ewro (€6,500) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan peress lit-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimata inkwilina Concetta Mallia tibda tħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' sitt elef u ħames mitt Ewro (€6,500) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' ħames mija, wieħed u erbgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€541.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

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

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur