# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

**Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 5 ta' Frar 2024**

**Rikors Nru: 472/2022**
**Nru fuq il-Lista: 5**

**Gemma Fenech (K.I. 504332M), Josephine Fenech (K.I. 749057M), Maria Pina Fenech (K.I. 776251M) u permezz ta' digriet tad-9 ta' Ottubru 2023, l-atti ġew leġittimati f'isem Josephine Fenech u Maria Pina Fenech biss wara l-mewt ta' Gemma Fenech**

**vs**

**Paul Attard (K.I. 0778657M), l-Awtorita' tad-Djar u permezz ta' digriet datat 24 ta' Jannar 2024 ġiet kjamata in kawża Mary Attard (K.I. 198657(M))**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur datat 27 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 l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond li jġib in-numru tmienja u erbgħin (48), Keegan, Triq F.S. Caruana, Birkirkara, liema fond huma wirtu mingħand Giuseppe Fenech, ir-raġel tal-attriċi Ġemma Fenech u missier l-atturi Josephine u Maria Pina Fenech, li miet fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Marzu, elf disa mija u erbgħa u disgħin (1994) u d-denunzja relattiva (annessa u mmarkata bħala* ***Dok.'A'****) saret skond il-liġi b'Avviż numru mitejn u erbgħa tal-elf disgħa mija u erbgħa u disgħin (204/1994);*

2. *Illi l-imsemmi Giuseppe Fenech kien xtara entrata arja ta' garaxxijiet, fuq liema arja huwa bena l-fond surreferit permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut fis-sebgħa u għoxrin (27) t'Ottubru tal-elf disa' mija u ħamsa u ħamsin (1955), liema kuntratt qiegħed jiġi hawn anness u immarkat bħala* ***Dok. 'B'****;*

3. *Illi l-konvenut Paul Attard huwa l-inkwilin preżenti tal-propjetà surreferita u ilu jokkupa l-istess fond miż-żmien sebgħinijiet (1970s) taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjament artikolu 3 flimkien mad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi għaldaqstant, il-konvenut qiegħed igawdi kirja sfurzata fuq is-sidien, liema kirja tammonta għal erba' mija u tlieta u erbgħin Ewro (€443.00) fis-sena. Tali kirja qiegħda u ser tkompli tiġġedded ex lege bla prospett ta' terminazzjoni;*

5. *Illi din il-kera hija rriżorja fis-suq tal-lum, tant li skont valutazzjoni tal-perit AIC Ġorġ Cilia, (hawn anness u immarkat bħala* ***Dok. 'Ċ'****), il-*

*prezz reali ta' din il-proprjetà fis-suq tal-lum huwa ta' mitejn u tmenin elf Ewro (€280,000.00).*

6. *Illi l-atturi m'għandhom l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-konvenut;*

7. *Illi għaldaqstant, l-atturi qegħdin jipprevalixxu ruħhom mid-dritt mogħti lilhom biex jressqu dan ir-rikors ai termini tal-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

***Għaldaqstant, jgħidu l-konvenuti jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, għalxiex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-***

1. *Jagħti dawk l-ordnijiet li huma neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi tal-konvenut ai termini tal-artikolu 4A (3) (ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u*

2. *Jisma' lil partijiet sommarjament u jagħti proveddimenti dwar il-kera li għandha titħallas fil-mori tal-kawża a tenur tal-artikolu 4A (6) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Jordna illi f'każ illi jirriżulta li l-konvenut Paul Attard ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi, ixolji l-kirja u jordna lill-konvenut Attard sabiex jivvaka fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix sentejn, jħallas matul dawk is-sentejn dik il-kera li jogħġbu jistabbilixxi dan l-Onorabbli Bord u jirrilaxxa l-fond battal u f'kundizzjoni tajba favur l-atturi;* ***JEW***

4. *Jorda illi f'każ illi l-konvenut jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kirja tal-fond tmienja u erbgħin (48), Keegan, Triq F.S. Caruana, Birkirkara, għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bl-effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw l-istess kirja;*

*Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni u b' riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi pprezentata.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tat-23 ta' Ġunju 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 12 ta' Awwissu 2022[3].

Ra r-risposta tal-intimat Paul Attard datata 21 ta' Ottubru 2022[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament qed jiġi eċċepit li l-ġudizzju mhux integru stante li l-esponent Paul Attard huwa miżewweġ u ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-mara tiegħu, ossia Mary Attard, detentriċi tal-karta tal-identita' numru 198657M u residenti 48, Keegan, Triq F.S. Caruana, Birkirkara hija rikonoxxuta bħala "inkwilina" u għaldaqstant li għandha*

[2] A fol 24 tal-proċess.
[3] A fol 29a tal-proċess.
[4] A fol 34 tal-proċess.

*tkun hekk rikonoxxuta u tifforma parti bħala waħda mill-intimati f' din il-kawża*[5]*;*

2. *Illi miingħajr preġudizzju għas-suespost, fuq bażi preliminari ukoll, sta għar-rikorrenti li jġibu prova suffiċjenti tat-titolu li huwa jgawdu fuq il-fond bl-indirizz 48, Keegan, Triq F.S. Caruana, Birkirkara;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti għandhom 'l fuq minn sittin (60) sena, huma għal kollox dipendenti fuq il-penzjoni li jirċievu mill-gvern u m'għandhom ebda propjeta' oħra fejn huma jistgħu jirrisjedu għajr il-fond in kwistjoni. Għaldaqstant huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna biex ma jispiċċawx barra fit-triq. L-esponenti għalhekk jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perjodu relattiv;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joġgħbu jistabbilixxi kera ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69, 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, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, et cetera, biex b' hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 4A, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed l-aktar jingħad għaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas jħallsu il-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;*

---

[5] Din l-eċċezzjoni ġiet rtirata fis-seduta tal-24 ta' Jannar 2024.

5. *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;*
6. *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 qiegħda tiġi mħarka f' dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-*esponenti *sabiex isibu residenza alternattiva;*

7. *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 joġgħbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-*Djar *kif delegata fl-irwol tagħha;*

*Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Ottubru 2022[6] quddiem il-Bord kif preċedentement presedut fejn ġew nominati l-Periti Valerio Schembri u Hector Zammit.

Ra r-rapport tal-Periti datat 19 ta' Jannar 2023[7].

[6] A fol 36 tal-proċess.
[7] A fol 39A *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].

Ra n-nota tal-intimat Paul Attard datata 29 ta' Mejju 2023[10] fejn ġie ppreżentat affidavit tal-istess u d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' Ottubru 2023[11] fejn l-atti ġew leġittimatti f'isem Josephine Fenech u Maria Pina Fenech.

Ra n-noti tar-rikorrenti datata 9 ta' Ottubru 2023[12] u l-affidavits u d-dokumenti hemm annessi.

Sema' x-xhieda ta' Paul Attard[13] u ra li dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza[14].

---

[8] A fol 41 tal-proċess.
[9] A fol 42 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 48 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 65 tal-proċess.
[12] A fol 66 tal-proċess u 101 tal-proċess.
[13] Magħmula fis-seduta tas-17 ta' Novembru 2023
[14] Verbal relattiv jinsab a fol 106 tal-proċess.

Ra d-digriet tiegħu tas-17 ta' Jannar 2024[15] fejn għar-raġunijiet hemm indikati ġiet sospiża l-prolazzjoni tas-sentenza.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Jannar 2024 fejn r-rikorrenti intlaqgħet talba da parti tar-rikorrenti għal kjamata in kawża ta' Mary Attard, l-avukat difensur tal-istess kjamata ddikjarat li hija kienet qiegħda tagħmel tagħha ir-risposta tal-intimat, ġiet irtirata l-ewwel eċċezzjoni u l-kawża tħalliet għas-sentenza għal lum.

**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[16] 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[17]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ,

[15] A fol 110 tal-proċess.
[16] Att XXVII tas-sena 2018.
[17] 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

sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[18]. 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[19] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti ippreżentat mar-rikors promotur u kif ukoll mix-xhieda tal-intimat stess li rrikonoxxa lir-rikorrenti rimanenti.

---

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.

[18] 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.

[19] 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".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat 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[20].

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, ħamsa u għoxrin elf Ewro (€325,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[21].

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola. Dan il-Bord kif presedut, fil-maġġor parti tas-sentenzi tiegħu rriveda l-kera għal-massimu li tippermetti l-liġi. Però, għal kull regola hemm eċċezzjoni u din il-kawża hija waħda minnhom. Bir-rata massima li tippermetti l-liġi, il-kera tkun ta' sitt elef u ħames mitt Ewro (€6,500) fis-sena. Dan il-Bord eżamina sew l-introjtu tal-intimat u tal-kjamata in kawża u m'huwiex konvint, lil' hemm mill-iskema **attwali** tal-Awtoritá tad-Djar, li din il-kera, fiċ-ċirkustanzi hija waħda li l-intimat u l-kjamata in kawża jistgħu jħallsu. Dan qiegħed jingħad wara eżaminazzjoni tad-dħul limitat tal-intimat, ġaladarba jirriżulta li l-kapital m'huwiex eżistenti. Ukoll, jirriżulta li l-kjamata in kawża, m'għandhiex la dħul u lanqas kapital. Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-Bord iqis li għandu jutilizza persentaġġ aktar baxx u sejjer japplika ir-rata ta' 1.5% fuq il-valur stabbilit. B'hekk il-kirja annwali tibda tkun waħda fl-ammont ta' erbat elef, tmien mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€4,875).

---

[20] Regolamenti 5(5) u 6(4) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[21] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi finalment, il-Bord jissenjala, kif issa kellu numru t'okażżjonijiet sabiex hekk 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 bħala parti, 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[22]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Semmai, l-Awtorità tiġi indikata bħala intervenuta biss. Dan għandu jkun rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan billi mill-atti ma jirriżultax li kien hemm insistenza dwar din waqt is-smiegħ tal-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqa' ir-raba' talba u b'hekk jordna lill-intimat Paul Attard u l-kjamata in kawża Mary Attard sabiex jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond bin-numru tmienja u erbgħin (48), Keegan, Triq F.S. Caruana, Birkirkara fl-ammont ta' erbat elef, tmien mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€4,875) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u sitt Ewro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€406.25ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

[22] *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.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti. L-ispejjeż tal-intimat jitħallsu mill-istess intimat.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur