BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 4 ta' Marzu 2024

Rikors Nru: 161/23
Nru fuq il-Lista: 25

George Fenech [K.I. Numru 120661(M)], u Simone Fenech [K.I. numru 121260(M)] ghal kull interess li jista' jkollha

vs

Grezzju Falzon [K.I. Numru 0466240(M)] u l-Awtorità tad-Djar bhala intervenuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 27 ta' Marzu 2023[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

***Illi** r-rikorrent George Fenech, flimkien ma' huh Dr Raymond Fenech, wirtu diversi proprjetajiet mill-genituri taghhom Francis u Marianna*

[1] Kliem mibdul permezz ta' korrezzjoni awtorizzata skond digriet tal-11 ta' Lulju 2023.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

konjugi Fenech li mietu intestati fil-21 ta' Awwissu 1976 u fit-13 t'Ottubru 2002 rispettivament;

Illi r-rikorrent George Fenech, u huh Dr Raymond Fenech ghamlu dikjarazzjoni causa mortis ta' ommhom Marianna Fenech nhar id-9 ta' Jannar 2003 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis hawn annessa u mmarkata bhala ***Dokument A,*** *minn fejn jirrizulta li r-rikorrenti George Fenech akkwista nofs indiviz tal-mezzanin numru sebgha u sebghin (77), bl-isem Saint Paul, Triq l-Isqof Scicluna, Hal Qormi ("il-Mezzanin");*

Illi *permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Antoine Agius nhar il-wiehed u ghoxrin (21) ta' Settembru, 2007, Dr Raymond Fenech assenja u ttrasferixxa b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli lir-rikorrent George Fenech, in-nofs indiviz (1/2) ta' diversi proprjetajiet, inkluz tal-mezzanin numru sebgha u sebghin (77), bl-isem Saint Paul, Triq l-Isqof Scicluna, Hal Qormi suggett ta' dan ir-rikors, kopja tal-istess kuntratt ta' donazzjoni hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dokument B;***

Illi *ghalhekk ir-rikorrent hu s-sid assolut tal-Mezzanin;*

Illi *l-Mezzanin kien jinsab mikri lill-intimat inkwilin Grezzju Falzon, liema kirja ilha ezistenti minn qabel is-sena 1995, u dan versu l-kera ta' mitt Lira Maltin (Lm 100) fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, illum fis-somma totali ta' kera ta' mitejn u tlieta u tletin Ewro (€233) fis-sena, u dan kif ser jigi muri fil-mori tal-kawza;*

Illi *l-ahhar kera li hallas l-intimat Grezzju Falzon kien fl-ammont ta' tmienja u hamsin Ewro u hamsa u ghoxrin centezmi (€58.25) ghall-perijodu ta' tlett xhur kirja mill-1 ta' Marzu, 2023 sal-31 ta' Mejju 2023, kopja tal-ircevuta tal-hlas hi hawn annessa u mmarkata bhala* ***Dokument C;***

***Illi** din il-kera ta' mitejn u tlieta u tletin Ewro (€233) fis-sena hija irrizorja fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza;*

***Illi** l-artiklu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), mizjud bl-Att XXIV tal-2021, jaghti dritt lir-rikorrenti jitolbu li l-kera jigi rivedut ghal ammont li ma jeccedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' din id-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023;*

Ghaldaqstant*, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan ir-Rispettabbli Bord joghgbu:*

(i) Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skont l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimat jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja tal-intimat tal-mezzanin numru sebgha u sebghin (77), bl-isem Saint Paul, Triq l-Isqof Scicluna, Hal Qormi;

(b) Jaghti zmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimat lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal- mezzanin numru sebgha u sebghin (77), bl-isem Saint Paul, Triq l-Isqof Scicluna, Hal Qormi, matul l-imsemmi perjodu;

(iii) *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimat ghar-rigward tal-mezzanin numru sebgha u sebghin (77), bl-isem Saint Paul, Triq l-Isqof Scicluna, Hal Qormi, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2023, u jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.*

Ra l-assenjazzjonijiet tal-kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċju tal-Prim'Imħallef tas-16 ta' Mejju 2023, permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif issa presedut[3].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Ġunju 2023[4], fejn spjega li l-proċess kien ġie a konjizzoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023.

Ra r-risposta tal-intimat datata 7 ta' Lulju 2023[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2023[6] fejn intalbet u ġiet milqugħa talba għal korrezzjoni fl-okkju tal-kawża u ġew maħtura l-periti David Anastasi u Stephanie Cassar.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 13 ta' Lulju 2023[7].

[3] A fol 11 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 13 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 16 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 19 tal-proċess.
[7] A fol 21 tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti datat 19 ta' Settembru 2023[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Diċembru 2023[9] fejn l-intimat ressaq d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi, r-rikorrent ippreżenta iktar dokumenti, l-avukati difensuri qablu fuq il-valur mogħti 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[10] 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[11]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

[8] A fol 25 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 45 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.
[11] 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[12]. 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 għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[13], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti ippreżentati mir-rikorrenti u mill-intimat li jinkludu wkoll rċevuti tal-kera relattiva.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

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 ħamsa u

[12] 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.
[13] 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".
[14] Regolamenti 5(7) u 6(6).

tmenin elf Ewro (€185,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[15].

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 ippruvata 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 u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba.
3) Jilqa' it-tielet talba u jordna lill-intimat Grezzju Falzon jibda jħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena bħala kera għall-fond enumerat sebgħa u sebgħin (77), bl-isem Saint Paul, Triq l-Isqof Scicluna, Ħal-Qormi fl-ammont ta' tlett mija u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€308.33ċ) 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.

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

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

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur