BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 19 ta' April 2024

Rikors Nru: 352/2023
Nru fuq il-Lista: 2

Carmel Debono (K.I. 748746M), Victoria Calleja (K.I. 513456M), Frances Debono (K.I. 495054M) f'isimha proprju u f'isem Paul Debono (K.I. 0373550M) assenti minn Malta, Joseph Debono (K.I. 347345M), George Debono (K.I. 0894452M), Ivan Mifsud (K.I. 308081M), Albert Mifsud (K.I. 541686M), Charmaine Scicluna (K.I.163877M) u Susan Mifsud (K.I. 34279M)

vs

Frankie Vella (K.I. 458070M) u L-Awtorita' tad-Djar bħala intervenuta fil-kawza

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 15 ta' Ġunju 2023[1], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti;

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma lkoll kosidien tal-fond bl-indirizz 3, Sqaq numru 4, Triq il-Wied, Qormi.*
2. *Illi dan il-fond kien originarjament jappartjeni lill-predecessuri fit-titolu tar-rikorrenti u cioe' lil Maria Anna, Thomas u Carmela ahwa Debono.*
3. *Illi Carmela Debono mietet fid-19 ta' Jannar 1972 (kopja tac-certifikat tal-mewt taghha anness* ***Dok A1****) u skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti taghha (kopja annessa* ***Dok A2A u Dok A2B*** *rispettivament) hi rregolat il-wirt taghha permez ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius datat 30 ta' Novembru 1955 (kopja annessa* ***Dok A3****) ai termini ta' liema hi nnominat lill hutha Maria Anna u Thomas ahwa Debono bhala l-eredi universali taghha.*
4. *Illi Thomas Debono miet fis-16 ta' April 1974 (kopja tac-certifikat tal-mewt annessa* ***Dok A4****) u skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti tieghu (kopja annessa* ***Dok A4A*** *u* ***Dok A4B*** *rispettivament) huwa rregola l-wirt tieghu permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius datat 30 ta' Novembru 1955 (kopja annessa* ***Dok A5****) ai termini ta' liema huwa nnomina lil hutu Carmela u Maria Anna Debono bhala l-eredi universali tieghu bi dritt tal-akkreximment bejniethom u ghalhekk il-wirt tieghu ddevolva fuq Maria Anna ladarba l-imsemmija Carmela Debono mietet qablu.*
5. *Illi Maria Anna Debono mietet fit-23 ta' Lulju 1974 (kopja tac-certifikat tal-mewt annessa* ***Dok A6****) u skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti taghha (kopja annessa* ***Dok A6A*** *u* ***Dok A6B*** *rispettivament) hi rregolat il-wirt taghha permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius datat 20 ta' Mejju 1974 (kopja annessa* ***Dok A7****).*
6. *Illi ai termini tat-testment Dok A7, l-imsemmija Maria Anna Debono nnominat bhala eredi universali taghha lin-neputijiet taghha u cioe' lil*

Victoria Calleja, Frances, Joseph, George, Paul, Carmel, u ohthom id-defunta Maria Giovanna Mifsud ahwa Debono lkoll ulied il-mejta John Mary Debono u Carmela nee' Gauci in kwantu ghan-nofs sehem indiviz tal-beni taghha u lil Francesca, George, Giuseppe, Mary , Louis u Pubblius ahwa Debono ilkoll ulied il-mejta George u Giuseppa nee' Micallef in kwantu ghan-nofs sehem indiviz rimanenti tal-beni taghha.

7. *Illi permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Gunju 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis (kopja annessa* ***Dok A8****), l-imsemmija Francesca, Giuseppe, George, Mary , Louis u Pubblius ahwa Debono ilkoll ulied il-mejta George u Giuseppa nee' Micallef bieghu u ttrasferixxew in-nofs sehem indiviz taghhom a favur il-kugini taghhom Victoria Calleja, Frances, Joseph, George , Carmel, u ohthom Maria Giovanna Mifsud (illum mejta) ahwa Debono.*
8. *Illi l-imsemmija Maria Giovanna Mifsud nee' Debono mietet fl-24 ta' Marzu 2017 (kopja tac-certifikat tal-mewt* ***Dok A9****) u skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti (kopja annessa* ***Dok A9A*** *u* ***Dok A9B*** *rispettivament) hi rregolat il-wirt taghha permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Reuben Debono datat 14 ta' Awwissu 2008 (kopja annessa* ***Dok A10****). Illi ai termini tat-testment Dok A10, l-imsemmija Maria Giovanna Mifsud iddisponiet mill-wirt taghha billi nnominat lil zewgha, Alfred Mifsud bhala l-eredi universali taghha.*
9. *Illi l-imsemmi Alfred Mifsud miet fit-18 ta' Novembru 2022 (certifikat tal-mewt anness* ***Dok A11****) u skont kif jirrizulta mir-ricerki testamentarji pubblici u sigrieti tieghu (kopja annessa* ***Dok A12 u Dok A13*** *rispettivament) huwa nnomina gidu permezz tat-testment Dok A10 surreferit ai termini ta' liema huwa nnomina bhala eredi tieghu lill-uliedu Ivan, Albert Charmaine Scicluna u Susan Mifsud ahwa Misud f'ishma indaqs bejniethom.*
10. *Illi dan il-fond kien gie mikri a favur Carmelo u Theresa konjugi Vella u sussegwentement wara l-mewt tal-imsemmi Carmelo Vella din*

il-kirja ghaddiet fl-intier taghha ghand il-mara tieghu Theresa Vella li skont il-ligi kienet thallas kera ta' EUR 210 u/jew somma verjuri fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

11. *Illi din il-kirja giet fis-sehh ferm qabel l-1 ta' Gunju 1995 u ghalhekk taqa' taht il-provvedimenti tal-Kap.69 u dan skont kif anke jidher minn uhud mir-ricevuti tal-kirja tar-rikorrenti kumplessivament hawn annessi bhala* ***Dok A14.***
12. *Illi l-imsemmija Theresa Vella mietet recentement u cioe' fid-9 ta' Jannar 2023 (kopja tac-certifikat tal-mewt anness bhala* ***Dok A15****) u ghalhekk il-kirja giet terminata pero' peress li fil-fond kien jghix maghha t-tifel taghha, l-intimat Frankie Vella, huwa ghandu pretenzjoni li jibqa' jokkupa l-fond ghal hames ai termini tal-Artikolu 2 tal-Kap 69 versu hlas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni.*
13. *Illi ghalhekk stante li din hi kirja protetta li giet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995, ir-rikorrenti qeghdin jintavolaw dawn il-proceduri sabiex jezercitaw id-drittijiet taghhom derivanti minn l-Artikolu 4A tal-Kap 69 u cioe' sabiex isir it-test tal-mezzi tal-okkupant u konsegwentement ikun hemm revizjoni tal-kumpens ghall-okkupazzjoni ghall-perjodu ta' hames snin u/jew dikjarazzjoni li l-intimat ghandu jivvaka mill-fond entro sentejn.*
14. *Illi din il-kawza qieghda wkoll tigi notifika lill-Awtorita` tad-Djar sabiex jkollha d-dritt tippartecipa bis-sħiħ bħala intervenut fil-kawza fil-proċedimenti skont il-provvedimenti tal-ligi.*
15. *Illi ghalhekk qed issir il-kawza odjerna.*
16. *Illi r-rikorrent Frances Debono giet awtorizzata tidher ghan-nom ta' huwha Paul Debono permezz ta' prokura hawn annessa* ***Dok A16.***

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. *Jiddikjara li l-intimat Frankie Vella jista' jkompli jokkupa l-fond fond bl-indirizz 3, Sqaq numru 4, Triq il-Wied, Qormi soggett ghal hlas ta' kumpens ghall-okkupazzjoni, ghal massimu ta' hames snin ohra*

dekorribli mid-9 ta' Jannar 2023 (data tal-mewt ta' Theresa Vella) ai termini tal-proviso ghal definizzjoni (a) fid-definizzjoni ta' "kerrej" fl-Artikolu 69 tal-Kap 69, u konsegwentment jordna lill-intimat jizgumbra mill-fond mertu tal-kawza entro d-9 ta' Jannar 2028 u/jew data verjuri, u dan soggett ma japplikax terminu iqsar skont ir-raba' talba u skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69.

2. *Jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kumpens ghall-okkupazzjoni pagabbli mill-intimat ghall-fond in kwistjoni waqt il-pendenza ta' dan ir-rikors u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap 69.*
3. *Jordna li jsir test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-intimat u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.*
4. *F'kaz li l-intimat ma jissoddisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimat jivvaka mill-fond de quo entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors u/jew data verjuri, u jiffissa revizjoni fil-kumpens ghall-okkupazzjoni pagabbli mill-intimat u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69.*
5. *F'kaz li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi, jordna revizjoni fil-kumpens ghall-okkupazzjoni u jiddetermina dawk il-kondizzjonijiet godda skont l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jigu appuntati Membri teknici.*

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti, inkluzi dawk ta' natura kostituzzjonali, kif ukoll b'rizerva ghad-drittijiet kollha taghhom fil-konfront tal-intimat.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Lulju 2023[2] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 6 ta' Settembru 2023[3].

[2] A fol 62 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 65 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimat Vella datata 6 ta' Settembru 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2023[5] fejn ġew maħtura l-Periti Kylie Ann Borg Marks u James Manduca.

Ra x-xhieda ta' Frankie Vella kif traskritta, mogħtija nhar il-25 ta' Ottubru 2023[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat Vella datata 25 ta' Ottubru 2023[7] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fis-6 ta' Diċembru 2023[8].

Ra n-nota tar-rikorrenti b'affidavit datata 14 ta' Diċembru 2023[9].

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 16 ta' Frar 2024[10].

Ra li fis-seduta tas-16 ta' Frar 2024[11], din il-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[12] u dan fi żmien relattivament qasir. Din

[4] A fol 68 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 73 tal-proċess.
[6] A fol 75 tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 77 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 278 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 289 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 293 tal-proċess.
[11] A fol 292 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.

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 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 għall-każ odjern.

[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.

[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.

Illi dwar it-titolu[15] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti mar-rikors promotur.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin Vella jissodisfa it-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 disgħin elf Ewro (€290,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed 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 ippruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi. B'hekk, il-kumpens għall-okkupazzjoni annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' ħamest elef u tmien mitt Ewro (€5,800) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li Frankie Vella jista' jkompli jokkupa l-fond numru tlieta (3), Sqaq numru erbgħa (4), Triq il-Wied, Qormi għall-massimu ta' ħames snin li bdew jiddekorru mid-data tal-mewt ta' ommu Theresa Vella, u ċioe' mid-9 ta' Jannar 2023 u dan skont id-definizzjoni ta' "kerrej" taħt l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[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(4) u 6(3).
[17] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2) Jiċħad it-tieni talba stante li dawn il-proċeduri qed jiġu issa deċiżi u b'hekk ma għadx hemm il-ħtieġa ta' deċiżjoni dwar kumpens għall-okkupazzjoni pendenti s-smiegħ ta' din il-kawża.
3) Jastjeni milli jqis aktar t-tielet talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
4) Jiċħad ir-raba' talba.
5) Jilqa' limitatament il-ħames talba u b'hekk jordna li l-intimat Vella jibda jħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond numru tlieta (3), Sqaq numru erbgħa (4), Triq il-Wied, Qormi, fl-ammont ta' ħamest elef u tmien mitt Ewro (€5,800) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€483.33ċ) fix-xahar, bl-ewwel pagament ikun fid-19 ta' Mejju 2024.
6) 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

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur