BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 16 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 581/23
Nru fuq il-Lista: 8

1) Vella Nazzareno, (K.I:417848M) u residenti Ta' Ganza Blokk B, Flat 18, Triq l-Isqof Emmanuel Galea, Zejtun f'ismu propja u in rappreżentanza ta' ħutu li jinsabu barra minn Malta;
2) Vella Grezzju, detentur tal-Passaport Awstraljan numru, u residenti 2/1, Motto Court, Hoppers Crossing VIC, Victoria, Awstralja;
3) Grech Giorgina, residenti, 2/3 Rosscommon Place Seabrook, Victoria 3028, l-Awstralja;
4) Friggieri Maria Dolores, residenti, 45, O' Shanassy Street, North Melbourne, Victoria, l-Awstralja;
5) Vella John, residenti, 82, Coolgardie Street, Bentley 6102, Western Australia, l-Awstralja;
6) Attard Arthur, bil-karta tal-identita` numru, 850835(M), u residenti, 67, Triq Sir Patrick Stuart, Gzira;
7) Gauci Romina, bil-karta tal-identita` numru, 482077M, u residenti, 3, 'Awrikarja', Triq Gibilta`, Naxxar;
8) Refalo Catherine, bil-karta tal-identita` numru, 104971M, 14, 'Kezaya Court', Triq San Guzepp, Msida;
9) Attard Robert, bil-karta tal-identita` numru, 524173M, u residenti, 3, Triq l-Empire Stadium, Gzira.

vs

John Mallia (K.I. 473957M) u martu Salvina sive Sylvia Mallia (K.I. 539961M) għal kull interess li jista' jkollha, u t-tnejn residenti 11, Sqaq Santa Katerina Nru.1, fi Triq Santa Katerina, Ħal-Qormi

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fil-24 ta' Novembru 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram,* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji flimkien u in solidum bejniethom tal-fond,* ***11, Sqaq Santa Katerina Nru. 1, fi Triq Santa Katerina, Hal Qormi,*** *liema fond iddevola fuq ir-rikorrenti, l-ahwa Vella, mis-successjoni tal-genituri taghhom, George Vella u Carmela Vella, permezz ta' testment Unica Charta datat is-17 Ottubru 1973, in atti n-Nutar Dottor Joseph Cachia (Dok. 'A'). George Vella miet fit-18 ta' Awwissu 1984, certifikat tal-mewt anness u mmarkat Dok. 'B', mentri Carmela Vella mietet fit-8 ta' Frar 1987, certifikat tal-mewt annness u mmarkat bhala Dok. 'C'. Ricerki testamentari ta' George Vella, kemm pubblici u kemm sigrieti, huma esebiti u mmarkati bhala Dok. 'D' u Dok. 'E', u r-ricerki testamentari ta' Carmela Vella, kemm pubblici u kemm sigrieti huma esebiti u mmarkati bhala Dok. 'F' u Dok. 'G'. In oltre, ir-rikorrenti l-ohra, Arthur Attard, l-armel ta' Maria Attard nee` Vella, ossia oht ir-rikorrenti, u kif ukoll uliedha, Romina Gauci, Catherine Refalo, u Robert Attard wirtu s-sehem ta' sesta parti (1/6) tal-istess Maria Attard nee` Vella, liema sehem iddevolva fuq l-imsemmija rikorrenti permezz ta' Dikjarazzjoni Caus Mortis, in atti n-Nutar Cheryl Ann Aquilina Polidano tal-14 ta' Settembru 2023. Kopja tad-Dikjarazzjoni Causa Mortis ghi esebita u mmarkata bhal*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Dok. 'H'. In oltre, esebiti ukoll hames prokuri, u cioe` l-prokuri ta' Grezzju Vella (Dok. 'I'), Georgina Grech (Dok. 'J'), Maria Dolores Friggieri (Dok. 'K'), John Vella (Dok. 'L'), u Arthur Attard (Dok. 'M') a favur tar-rikorrent, Nazzareno Vella;

2. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, u dan kif jirrizulta mid-Dok. 'N' hawn anness.*

3. *Illi l-imsemmi fond kien inkera lill-intimat, John Mallia permezz ta' skrittura tal-kera datata s-17 ta' Gunju 1985, bil-kera ta' ghoxrin Lira Maltin (Lm20) fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, ossia ommhom, Carmela Vella, u llum ghandu l-kera ta'* ***€215*** *fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b' awmenti ta' kull tlett snin skond l-indici ta' l-oghli tal-hajja.*

4. *Illi kif inghad fil-paragrafu precedenti, l-kera li l-intimati, Mallia, ossia l-inkwilini qeghdin ihallsu a tenur tal-ligi tammonta ghal* ***€215*** *fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;*

5. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa ntitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

6. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerreja, 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.*

7. *Illi fejn il-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijieti mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta'abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.*

8. *Illi in oltre ir-rikorrent, Nazzareno Vella, qieghed jipprezenta l-affidavit rispettiv tieghhu, u li hu esebit u mmarkat bhala Dok. 'O'.*

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

1) *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-konjugi, l-intimati, l-konjugi John Mallia, u Salvina, sive Slyvia Mallia, bil-karti tal-identita` numru, 473957M, u 539961M rispettivament, u dan ai termini tal-Att XXIV tal-*

2021, 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, 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 2022 u fuq il-kapital tal-kerreja fil-31 ta' Diċembru 2022, u liema 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 f'dan il-kaz.

2) *Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond, 11, Sqaq Santa Katerina Nru.1, fi Triq Santa Katerina, Hal Qormi 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.*

3) *Jordna u jikkundanna lill-intimati, l-konjugi Mallia li jibdew ihallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata ta' dan ir-rikors odjern.*

4) *Jordna, f'kaz illi l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghhom mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Dicembru 2023[2] fejn spjega li r-rikors promotur kien ġie a konjizzjoni tiegħu fl-istess jum.

---

[2] A fol 33 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 11 ta' Jannar 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fil-25 ta' Jannar 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Frar 2024[5] fejn ġew maħtura l-periti Mario Cassar u Bernice Van Dijk.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati mressqa fit-18 ta' Marzu 2024[6] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-15 ta' Marzu 2024[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' April 2024[8] fejn dan il-proċediment tħalla għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

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[9] 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

[3] A fol 36 tal-proċess.
[4] A fol 40 tal-proċess.
[5] A fol 43 tal-proċess.
[6] A fol 45 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 197 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 223 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.

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[10]. 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[11]. 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[12] il-Bord isib li huwa sodisfatt bid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti. Apparti minn hekk, fid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħhom, l-

---

[10] 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.

[11] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et,*</u>** (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 **<u>Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et,*</u>** (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 **<u>Helen Sammut vs Joseph Vella *et,*</u>** (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.

[12] 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

intimati stess jiddikjaraw li jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala sidien tal-kera tagħhom.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati (relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13].

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 tletin elf Ewro (€335,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tad-19 ta' Frar 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[14]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed 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[16]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' sitt elef u seba' mitt Ewro (€6,700) fis-sena.

---

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".

[13] Regolamenti 5(4) u 6(3), magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

[14] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*,** (Rik Nru: 213/2020) mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata) li fiha ġew imħaddna l-prinċipji relattivi emerġenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb ġie wkoll mtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et*,** (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.

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

[16] Ara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Rossana Mula *et* vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia,** (Rik App Nru: 346/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-13 ta' Marzu 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan peress li dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' limitatament it-tieni u t-tielet talba u b'hekk jordna li John Mallia u Salvina *sive* Sylvia Mallia jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond enumerat ħdax (11), Sqaq Katerina Nru.1, fi Triq Sant Katerina, Ħal-Qormi, fl-ammont ta' sitt elef u seba' mitt Ewro (€6,700) fis-sena, fl-ammont ta' ħames mija, tmienja u ħamsin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€558.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
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

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur