# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

**Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 28 ta' Ġunju 2024**

**Rikors Nru: 587/2023**
**Nru fuq il-Lista: 10**

**It-tabib Dr. Raymond Fenech [K.I. Numru 399556(M)], u Anna Fenech [K.I. Numru 389457(M)] ghal kull interess li jista' jkollha**

**vs**

**Guzeppa Maria Galea [K.I. Numru 0675643(M)] u l-Awtorita' tad-Djar bhala *intervenuta fil-kawza***

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur mressaq fit-28 ta' Novembru 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

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

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*konjugi Fenech li mietu ntestati fil-21 ta' Awwissu 1976 u fit-13 t'Ottubru 2002 rispettivament (kopja tac-certifikati tal-mewt u tar-ricerki testamentarji pubblici hawn annessi u mmarkati bhala* **Dokument A** *u* **Dokument B** *rispettivament);*

*Illi d-denunzja ta' Francis Fenech giet registrata nhar it-28 ta' Jannar, 1977, kopja qieghdha tigi hawn annessa u mmarkata bhala* **Dokument C***;*

**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 D,** *minn fejn jirrizulta li r-rikorrenti George Fenech akkwista nofs indiviz (1/2) tal-mezzanin numru disgha u sebghin (79), bl-isem Jesmond, Triq l-Isqof Scicluna, Hal Qormi ("il-Mezzanin");*

**Illi** *permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Antoine Agius datat 21 ta' Settembru, 2007, George Fenech assenja u ttrasferixxa b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli lir-rikorrent Dr Raymond Fenech, in-nofs indiviz (1/2) ta' diversi proprjetajiet, inkluz tal-mezzanin numru disgha u sebghin (79), bl-isem Jesmond, Triq l-Isqof Scicluna, Hal Qormi suggett ta' dan ir-rikors, kopja tal-istess kuntratt ta' donazzjoni hawn annessa u mmarkata bhala* **Dokument E***;*

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

**Illi** *l-Mezzanin kien jinsab mikri lill-intimata inkwilina Guzeppa Maria Galea, liema kirja ilha ezistenti minn qabel is-sena 1995, u dan versu l-kera ta' mitt Lira Maltin (Lm 100) fis-sena, pagabbli kull sitt 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 hallset l-intimata Guzeppa Maria Galea kien ghall-iskadenza ta' sitt xhur li taghlaq fit-tletin (30) ta' Settembru, 2023;*

***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-intimata skont l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

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

*(a) Ixolji l-kirja tal-intimata tal-mezzanin numru disgha u sebghin (79), bl-isem Jesmond, Triq l-Isqof Scicluna, Hal Qormi;*

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

*(c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimata lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal- mezzanin numru disgha u sebghin (79), bl-isem Jesmond, Triq l-Isqof Scicluna, Hal Qormi, matul l-imsemmi perjodu;*

(iii) *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimata ghar-rigward tal-mezzanin numru disgha u sebghin (79), bl-isem Jesmond, 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-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Diċembru 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 5 ta' Jannar 2024[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2024[4], fejn ġew maħtura l-Periti Kylie Anne Borg Marks u Catherine Galea.

Ra r-risposta tal-intimata Guzeppa Maria Galea mressqa fil-15 ta' Marzu 2024[5].

Ra n-nota tal-intimata kontenenti dikjarazzjoni ġuramentata tagħha bid-dokumentazzjoni neċessarja għat-twettieq tat-test tal-mezzi, mressqa fil-24 ta' April 2024[6].

Ra r-rapport Peritali mressaq fis-26 t'April 2024[7].

---

[2] A fol 18 tal-proċess.
[3] A fol 21 tal-proċess.
[4] A fol 29 tal-proċess.
[5] A fol 31 tal-proċess.
[6] A fol 34 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 195 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fit-30 ta' April 2024[8] fejn ġie anness affidavit tar-rikorrent Raymond Fenech u dokumenti oħra.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta' Mejju 2024[9] meta l-kawża tħalliet 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[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,

[8] A fol 208 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 215 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.

sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun 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-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ġew ukoll ikkonfermata bil-ġurament. Mill-atti ma jirriżultax li dan il-punt kien wieħed kontestat u l-intimata stess ressqet fuljetti tal-ktieb tal-kera li jikkonfermaw l-istess titolu.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

---

[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).

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, ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-15 ta' Marzu 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[15]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

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[17]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun 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 billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad it-tieni talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimata Guzeppa Maria Galea tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond mezzanin numru disgħa u sebgħin (79), bl-isem Jesmond, Triq l-Isqof Scicluna, Hal Qormi fl-ammont ta' tlett elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-

[15] 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.
[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[17] 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

sena, fl-ammont ta’ tlett mija u tminn 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

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur