BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Settembru 2024

Rikors Nru: 549/2022
Nru fuq il-Lista: 4

Michael Fells (K.I. 553252M), Christine Spiteri Fells (K.I. 598977M) u Helja Marjut Kristina Fellas (K.I. 8103L)

vs

Mary Doris Caruana (K.I. 0444634M) u l-Awtorita tad-Djar bħala amicus curiae

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 20 ta' Ġunju 2022[1], fejn għar-raġunijiet hemm imfissra, l-Bord ġie mitlub *inter alia* sabiex jirrevedi l-kirja tal-fond appartament enumerat disgħa (9), li jifforma parti minn blokk bini enumerat uffiċjali disgħa (9), imsemmi Britannia House, ġewwa Old Bakery Street, Valletta u dan skond l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta[2].

[1] A fol 1 tal-proċess.
[2] Inizjalment il-kawża ġiet promossa fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta iżda ġiet milqugħa talba għal-korrezzjoni b'dikgriet tal-10 ta' Lulju 2023.

Ra d-dokumenti annessi mal-istess rikors, inkluż affidavit ta' Michael Fells[3].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presedut datat 8 ta' Lulju 2022[4].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa nhar is-7 ta' Settembru 2022[5].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta tal-5 ta' Marzu 2023[6].

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[7].

Ra r-risposta tal-intimata ta' Mary Doris Caruana mressqa fl-4 ta' Lulju 2023[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2023[9], fejn intlaqgħet talba għal-korrezzjoni fir-rikors promotur kif imfisser aktar qabel u ġew maħtura l-Periti Marie Louise Caruana Galea u Elena Borg Costanzi.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata mressqa fit-12 ta' Settembru 2023[10] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fit-13 ta' Settembru 2023[11].

---

[3] A fol 3 tal-proċess.
[4] A fol 25 tal-proċess.
[5] A fol 30a tal-proċess
[6] A fol 87 tal-proċess.
[7] A fol 88 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 95 tal-proċess.
[9] A fol 97 tal-proċess.
[10] A fol 100 tal-proċess.
[11] A fol 244 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2023[12] fejn l-intimata ingħatat jedd tagħmel xi mistoqsijiet ta' kjarifika lill-istess Periti.

Ra n-nota tal-konvenuta bil-mistoqsijiet msemmija, imressqa fis-26 ta' Ottubru 2023[13].

Ra t-tweġibiet tal-Periti imressqa fis-27 ta' Novembru 2023[14].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Frar 2024[15] fejn instemgħet ix-xhieda ta' Karl Borg[16], rappreżentant tal-Awtorità tal-Artijiet.

Ra n-nota tal-intimata b'mistoqsija ulterjuri lill-Periti, mressqa fl-20 ta' Marzu 2024[17].

Ra r-risposta tagħhom mressqa fit-12 ta' April 2024[18].

Sema' t-trattazzjoni finali mwettqa fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2024[19] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra d-digriet tiegħu tal-11 ta' Ġunju 2024[20] fejn l-Bord issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza u ordna li l-Periti jerġa jħejju valutazzjoni li tirrifletti l-fatt lir-rikorrenti għandhom titolu ta' enfitewsi temporanja li jiskadi fis-sena 2050.

---

[12] A fol 258 tal-proċess.
[13] A fol 260 tal-proċess.
[14] A fol 264 tal-proċess.
[15] A fol 269 tal-proċess.
[16] A fol 270 *et seq* tal-proċess.
[17] A fol 275 tal-proċess.
[18] A fol 277 tal-proċess.
[19] A fol 280 tal-proċess.
[20] A fol 283 tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti Membri Teknići mressaq fl-20 t' Ġunju 2024[21].

Ra li fis-seduta tat-28 ta' Ġunju 2024[22], l-avukati tal-intimata u tal-Awtorità tad-Djar iddikjaraw li jirrimettu ruħhom fuq dan it-tieni valur. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo. Billi mill-atti ma jirriżultax li ġie mressaq xi att ġudizzjarju li jista' jfixkel l-għoti tas-sentenza, din qiegħda tingħata llum kif skedat.

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[23] 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[24]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

[21] A fol 285 tal-proċess.
[22] A fol 288 tal-proċess
[23] Att XXVII tas-sena 2018.
[24] 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[25]. 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[26] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti mressqa mir-rikorrenti, li ma ġewx kontradetti, kif ukoll mill-provi tal-Awtorità tal-Artijiet[27].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[28].

Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, fl-ewwel rapport tagħhom, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, ġie dikjarat li jammonta għal tlett mija u disgħin elf Ewro (€390,000). Ġara li, mill-

---

[25] 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.
[26] 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".
[27] Ara ittra a fol 274 tal-proċess.
[28] Regolamenti 5(7) u 6(6).

provi irriżulta li r-rikorrenti jgawdu biss titolu t'enfitewsi temporanju li sejjer jiskadi fis-sena 2050. Kien propju għalhekk li l-Bord reġa' talab li ssir valutazzjoni mill-ġdid (għalkemm fid-digriet tiegħu tas-sospensjoni tal-prolazzjoni għamilha ċara li dan il-punt dibattut kien sejjer jibqa' mpreġudikat sa' din is-sentenza).

Illi l-Bord iqis, anke meta wieħed jeżamina ir-raġuni tal-promulgazzjoni ta' din il-liġi, li meta l-liġi titkellem dwar fond liberu u frank fuq is-suq, hija qiegħda tirreferi għal xi fond **mingħajr ir-restrizzjoni tal-kirja protetta.** Fi kliem ieħor, il-liġi trid li ssir valutazzjoni ta' dak il-fond, mingħajr ma wieħed iqis dik il-kirja. Iżda l-liġi ma tridx li l-valur tal-fond jingħata fuq jeddijiet lis-sidien ma jkollhomx. Huwa propju għalhekk li dan il-Bord jibqa' jqis u jgħid li kwistjonijiet ta' potenzjal futur ta' xi fond (bħal numru ta' sulari fuq dar) ma jiċċentraw xejn f'din l-azzjoni.

Illi l-Bord jirrimarka wkoll li huwa ta' tħassib li, l-Periti nominati fir-risposta tagħhom għall-mistoqsija ta' kjarifika[29], qalu li skond huma għal fini ta' kalkolu, l-fatt li l-fond għandu ċens temporanju li jagħlaq fis-sena 2050 ma jaffetwax il-valur. Dan qiegħed jingħad għaliex, fit-tieni rapport tagħhom imbagħad, fuq direzzjoni tal-Bord, intalbu propju jagħmlu dan l-eżerċizzju u sabu li l-valur tal-fond kien mija u ħamsin elf Ewro (€150,000) inqas.

Illi l-Bord iqis li l-valur li għandu jiġi utilizzat huwa it-tieni wieħed, li jirrifletti l-jeddijiet li għandhom ir-rikorrenti fuq il-fond. B'hekk sejjer jintuża l-valur ta' mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000).

---

[29] A fol 275 tal-proċess. Din kienet taqra hekk: *"Kif tinbidel din l-istima tenut kont illi ġie konfermat minn rappreżentant tal-Awtorità tal-Artijiet illi l-Fond m'huwiex freehold, u illi s-sid igawdi biss minn ċens temporanju illi jitħallas lill-Awtorità tal-Artijiet li jiskadi fl-2050?"*

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[30]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan peress li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri u jiċħadha mill-kumplament.
2) Jilqa' t-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimata Mary Doris Caruana tibda tħallas kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond appartament enumerat disgħa (9), li jifforma parti minn blokk bini enumerat uffiċjali disgħa (9), imsemmi Britannia House, ġewwa Old Bakery Street, Valletta, fl-ammont ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mitt Ewro (€400) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) 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

---

[30] 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.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur