BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 30 ta' Settembru 2024

Rikors Nru: 835/2022
Nru fuq il-Lista: 1

Francesco Fenech (K.I. 362526M)[1], Mary Lia (K.I. 600057M), Rita Bonnici (K.I. 341853M), Anthony Fenech (K.I. 444550M) iżda permezz ta' digriet datat 1 ta' Diċembru 2023, Mary Fenech (K.I. 379453(M)) assumiet l-atti wara l-mewt ta' Anthony Fenech, u Carmen Camilleri (K.I. 1073548M)

vs

Omar Vella (K.I. 451191M), u l-Awtorità tad-Djar (bħala Amicus Curiae)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 21 ta' Ottubru 2022[2], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, dan il-Bord ġie mitlub sabiex *inter alia*, jwettaq it-test

[1] Permezz ta' digriet tal-1 ta' Diċembru 2023, ir-rikorrenti Carmen Camilleri (ID 1073548), Mary Lia (ID 600057M), Rita Bonnici (ID 341853M), assumew l-atti għan-nom ta' Francesco Fenech.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

tal-mezzi u jawmenta l-kera tal-fond numru sitta u għoxrin u erbgħa u għoxrin (26/24), ġia tlieta u sebgħin u erbgħa u sebgħin (73/74), Triq San Ġwann, Żejtun, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presedut datat 9 ta' Novembru 2022[3] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 24 ta' Novembru 2022[4].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[5].

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[6].

Ra r-rikors tar-rikorrenti tat-30 ta' Novembru 2023 għal-leġitimazzjoni tal-atti stante li ġie nieqes ir-rikorrenti Francesco Fenech fil-mori ta' dawn il-proċeduri[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-1 ta' Diċembru 2023 fejn it-talba għat-trasfużjoni tal-ġudizzju ġiet milqugħa minn dan il-Bord kif issa presedut[8].

---

[3] A fol 16 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 19 tal-proċess.
[5] A fol 27 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 28 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 36 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 52 *et seq* tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimat Vella datata 15 ta' Marzu 2024[9] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti;

1. *Illi fl-ewwel lok, l-intimat jirrileva illi huwa dejjem onora l-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ċoje l-fond bin-numri 24 u 26, ġja 73/74, fi Triq San Ġwann, iż-Żejtun, Malta ngħata lill-antekawża tiegħu b'titolu ta' kera;*

2. *Fit-tieni lok, l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimat Omar Vella dejjem ġie aċċettat mill-istess rikorrenti;*

3. *Fit-tielet lok, minkejja li l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond de quo, huwa ma jikkwalifikax bħala "kerrejj" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021. Madankollu, l-intimat Omar Vella jissodisfa l-kriterji stipulati fil-proviso tal-istess Artikolu tnejn (2) u dan ghaliex minkejja li ma jikkwalifikax taħt is-subparagrafi (i), (ii) u (iii) tal-imsemmi Artikolu huwa kien jirrisjedi fil-fond surriferit għal erbgħa (4) mill-aħħar ħames (5) snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u baqa' jgħix mal-kerrejja sad-data ta' mewthom. Għaldaqstant huwa għandu jkompli jokkupa il-fond de quo għal perjodu ta' ħames (5) snin mid-data tal-mewt tal-aħħar ġenitur tiegħu;*

4. *Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrileva li ż-żieda mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;*

5. *Illi bla preġudizzju għas-suespost, il-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilin u l-antekawża tiegħu u kwindi l-valur*

[9] A fol 61 *et seq* tal-proċess.

lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimat. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimat;

6. *Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimat jissodisfa u jikkwalifika għat-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 dan stante illi huwa ma għandu l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqsant, l-intimat huwa persuna li jimmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollu akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjità tiegħu;*

7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni.

Ra dak li seħħ fl-udjenza tal-15 ta' April 2024[10] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi[11].

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fis-27 ta' Mejju 2024[12].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat Vella tat-3 ta' Ġunju 2024[13], kontenti d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

---

[10] A fol 35 tal-proċess.
[11] A fol 63 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 65 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 75 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fl-udjenza tat-8 ta' Lulju 2024[14] fejn 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[15] 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[16]. 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[17]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

[14] A fol 106 tal-proċess.
[15] Att XXVII tas-sena 2018.
[16] 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.
[17] 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

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[18], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mis-soċjetà rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta. Ġiet ukoll preżentata kopja ta' ċedola ta' depożitu magħmula mill-intimat Vella favur ir-rikorrenti[19].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Vella relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[20].

Illi għal dak li jirrigward l-awment tal-kera, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal mitejn u ħamsa u erbgħin elf Ewro (€245,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-15 ta' April 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

---

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.

[18] 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".

[19] A fol 105 tal-proċess.

[20] Regolamenti 5(2) u 6(1).

kwistjoni[21]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[22].

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[23]. B'hekk, il-kumpens għall-okkupazzjoni annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u disa' mitt Ewro (€4,900) fis-sena. F'dan il-każ, kif anke ammess mill-istess intimat[24] u peress li Spiridiona *sive* Spira Vella ġiet nieqsa fl-14 ta' April 2022[25], l-intimat għandu jedd jibqa' jokkupa l-fond sal-14 ta' April 2027.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista' tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[26]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Għal

---

[21] 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.

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

[23] 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

[24] Ara t-tielet eċċezzjoni tiegħu, a fol 61 tal-proċess.

[25] Allura wara li tneħħa l-artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Ċertifikat tal-mewt jinsab a fol 78 tal-proċess.

[26] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

xejn ukoll l-Awtoritá ġiet imniżżla bħala *amicus curiae*. Tajjeb jingħad li din it-terminoloġija tneħħiet ukoll mill-liġi li kienet oriġinarjament fasslet din it-tip ta' proċedura[27]. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat Omar Vella jista' jkompli jokkupa l-fond uffiċjalment enumerat sitta u għoxrin u erbgħa u għoxrin (26/24) fi Triq San Gwann ġewwa ż-Żejtun, għall-massimu ta' ħames snin li bdew jiddekorru mid-data tal-mewt ta' ommu Spiridiona Vella, u ċioe' mill-14 ta' April 2022, u dan skond id-definizzjoni fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat Omar Vella jibda jħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond uffiċjalment enumerat sitta u għoxrin u erbgħa u għoxrin (26/24) fi Triq San Gwann ġewwa ż-Żejtun, sal-14 ta' April 2027, fl-ammont ta' erbat elef u disa' mitt Ewro (€4,900) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€408.33ċ) fix-xahar, bl-ewwel pagament ikun fit-30 ta' Ottubru 2024.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent[28]. L-ispejjeż tal-intimat okkupant jitħallsu mill-istess intimat.

---

[27] Rilevanti għal meta ġie promulgat l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-ewwel darba fis-sena 2018. Il-kliem *amicus curiae* tneħħew bl-Att XXIV tas-sena 2021.
[28] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur