BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Ottubru 2024

Rikors Nru: 70/2024
Nru fuq il-Lista: 4

George Bezzina (K.I. 636657M), Mari Anna sive Marianne Bezzina (K.I. 606560M), Ester Shenton (K.I. 1084145M), Salvatore Bezzina (K.I. 424940M);

u

Dr. Mark Anthony Mifsud Cutajar u l-PL Daniel Aquilina bħala Kuraturi Deputati biex jirrappreżentaw lill-eredi tal-mejtin Philip Bezzina, Josephine Cascun, Gemma Bezzina, Carmela Borg u l-assenti Evelyn Gatt, appuntati bis-saħħa ta' digriet tat-18 ta' Marzu 2024

vs

George Vella (0703343 M), Giorgia Vella (287241M)
Awtorità' tad-Djar (Bħala Amicus Curiae)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-13 ta' Frar 2024[1], permezz ta' liema ġie premess u mitlub hekk:

'Illi l-Esponenti huma sidien tal-fond bl-isem "Sineplay", Triq is-Serkin, Marsa;

Illi huma akkwistaw il-fond de quo bis-saħħa ta' l-wirt ta' l-ġenituri tagħhom;

Illi l-fond de quo ilu mikri lill-Intimati bħala dar ta' abitazzjoni għal għexieren ta' snin u zgur qabel l-1 ta' Ġunju 1995;

Illi illum il-kera pagabbli għal dan il-fond hija ta' mitejn u tlieta u tletin Euro (€233) fis-sena, u dan ai termini ta' l-Att X tal-2009;

Illi l-kera pagabbli msemmija fil-paragrafu preċedenti hija tassew baxxa u ma tirriflettix il-kera pagabbli fis-suq illum għal fond ta' din ix-xorta.

Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dan l-Onorabbli Bord għandu fl-istadju inizjali tal-proċeduri jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejja, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħrug taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Ligijiet ta'

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Malta) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, ibbażat fuq id-dhul u l-kapital tal-kerrej għall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar 2018 u l-31 ta' Dicembru tas-sena 2023;

Illi ai termini tal-Artikolu 4A (4) tal-Kap. 69, jekk il-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu wara li jkun sema' provi u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet jippermetti żmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata;

Illi di più ai termini tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap. 69, il-Bord fi kwalunkwe każ wara li jkun sema' lill-Partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1).

Illi l-Esponenti għandhom interess illi dan l-Onorabbli Bord jordna u jwettaq l-eżami tat-test tal-mezzi u jieħu dawk il-provvedimenti li huma maħsuba fl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan fost oħrajn sabiex il-kera pagabbli mill-kerrejja tkun waħda li tirrifletti bl-eqreb mod possibbli skont il-liġi l-kera li hija pagabbli għal post bħal dak odjern fis-suq tal-lum;

GHALDAQSTANT *ir-Rikorrenti qiegħdin jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija:*

1. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-Intimati jew min minnhom huma l-inkwilin tal-Esponenti fil-fond* ***"Sineplay", Triq is-Serkin, Marsa****, u jikkwalifika bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera kif*

sussegwentement emendat, u b'hekk ikun intitolat ikompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-istess Ordinanza;

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-istess Intimati ai termini tal-Artikolu 4A (3) (c) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, skont dawk il-provvedimenti li dana l-Onorabbli Bord jidhirlu xierqa;*

3. *Kemm-il darba l-Initmati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ai termini tal-Artikolu 4A (2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kull liġi oħra rilevanti, jirrevedi l-kera għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel ta' Jannar 2023, u dan filwaqt li occorrendo jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

4. *Kemm-il darba wkoll l-Intimat jissodisafa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna illi ai termini tal-Artikolu 4A (6) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kera miżjuda u riveduta abbażi tat-talba precedenti tibda tithallas waqt il-pendenza tas-smiegħ tar-rikors odjern;*

5. *Kemm-il darba l-Intimat ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-istess Intimati mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord u mhux aktar tard minn sentejn, filwaqt li jistabbilixxi kumpens pagabbli mill-Intimat lill-Esponenti għall-okkupazzjoni tal-imsemmi fond sakemm iseħħ tali żgumbrament.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Frar 2024[2].

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Vella mressqa fis-7 ta' Marzu 2024[3].

Ra n-nomina ta' kuraturi deputati.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa wkoll fl-10 ta' April 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2024[5], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea u ġiet imressqa nota kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi[6].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi imressaq fit-3 ta' Ġunju 2024[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Settembru 2024[8] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo. Peress li mill-atti proċesswali ma jirriżultax xi att ġudizzjarju li jista' jfixkel l-għoti ta' din is-sentenza, din qiegħed tingħata lum 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

---

[2] A fol 4 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 8 tal-proċess.
[4] A fol 13 tal-proċess.
[5] A fol 17 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 18 tal-proċess.
[7] A fol 125 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 134 tal-proċess.

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 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.

---

[9] Att XXVII tas-sena 2018.

[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 **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 magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[12], il-Bord irid jistqarr li kien jippretendi ftit aktar attenzjoni mir-rikorrenti. Min-naħa l-oħra l-intimati ma ressqux eċċezzjoni f'dan is-sens u mil-atti jirriżulta li dan il-fatt kien wieħed paċifiku. L-intimati ressqu wkoll irċevuti tal-kera għal numru twil ta' snin b'indikazzjoni li l-kera kienet titħallas lil Philip Bezzina u Salvatore Bezzina.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati George u Giorgia konjuġi Vella relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-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 mija, ħamsa u sebgħin elf Ewro (€175,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-3 ta' Mejju 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].

---

[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 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(7) u 6(6) 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.

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' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati konjuġi Vella huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ai termini tal-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati konjuġi Vella jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak bl-isem "Sineplay", Triq is-Serkin, Marsa, fl-ammont ta' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, wieħed u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€291.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jastjeni milli jqis aktar ir-raba' talba fid-dawl tal-fatt li ma kienx hemm insistenza dwar din fil-mori tal-proċeduri u issa ż-żieda ingħatat bis-saħħa ta' din id-deċiżjoni.
5) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
6) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

---

[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

Minħabba n-natura tal-proċeduri kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur