BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 12 ta' Diċembru 2024

Rikors Nru: 181/2024
Nru fuq il-Lista: 3

Andy Vella (K.I. 0299187M), George Vella (K.I. 388191M), Terry Marie Vella (K.I. Numru 0557294M), Maria Theresa Caruana (K.I. Numru 14062M), George Vella (K.I. 394465M), Charlo Vella (K.I. Numru 213077M) flimkien ma' Rita Vella (K.I. Numru 420458M) qua usufruttwarja

vs

Salvu Vella (K.I. 0472443M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fil-15 ta' April 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

***Illi** r-rikorrenti huma s-sidien tal-Fond numru 179, fi Triq il-Kbira, Hal-Qormi, liema Fond huwa soggett ghall-kirja protetta mil-Ligi favur l-intimat Salvu Vella.*

***Illi** originarjament, il-Fond kien jappartjeni lill-George Vella.*

***Illi** George Vella miet intestat nhar l-ewwel (1) ta' Frar, 1993, u ghaldaqstant wirtuh uliedu r-rikorrenti Maria Theresa Caruana, George Vella u Charlo Vella, flimkien ma ibnu Saviour Vella fi kwoti ndaqs bejniethom. Id-dikjarazzjoni causa mortis giet ippublikata nhat it-tmienja u ghoxrin (28) ta' Settembru, 2023 fl-atti tan-Nutar Roland Wadge, kopja qieghdha tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument A**.*

***Illi** Saviour Vella miet nhar is-sebgha u ghoxrin (27) ta' Gunju 2019, u permezz tal-ahhar testament tieghu datat it-tmintax (18) ta' Mejju, 1987, fl-atti tan-Nutar George Cassar, huwa halla l-usufrutt generali tal-gid tieghu kollu lil martu Rita Vella, u nnomina u stitwixxa bhala unici werrieta universali tieghu lil uliedu George Vella, Andy Vella u Terry Marie Vella, kopja tat-testment qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala **Dokument B**. Id-dikjarazzjoni causa mortis giet ippubblikata nhar il-hmistax (15) ta' Settembru, 2020 fl-att tan-Nutar Pierre Cassar, kopja qieghdha tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument C**.*

Illi** l-kera li hallas l-intimat inkwilin Salvu Vella huwa fl-ammont ta' mija hamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, bl-ahhar kera mhallsa mill-intimat hija ghall-perijodu ta' sitt xhur kirja sat-tletin (30) ta' Gunju, 2021, kopja tal-ircevuta tal-hlas hi hawn annessa u mmarkata bhala **Dokument D;

***Illi** din il-kera ta' mija hamsa u tmenin Ewro (€185) 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 tigi riveduta 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 2024;*

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

ii. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*
    a. *Ixolji l-kirja tal-intimat tal-Fond numru 179, fi Triq il-Kbira, Hal-Qormi;*

    b. *Jaghti zmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;*

    c. *Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimat lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal- Fond numru 179, fi Triq il-Kbira, Hal-Qormi, matul l-imsemmi perjodu;*

iii. *F'kaz li dan il-*Bord *isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimat ghar-rigward tal- Fond numru 179, fi Triq il-Kbira, 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 2024, u jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.*

*Bl-ispejjez kontra l-intimat li jibqa' ngunt minn issa ghas-*subizzjoni *u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lir-*rikorrenti *inkluz ghad-danni, jekk ikun il-kaz.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tad-19 ta' April 2024[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-8 ta' Mejju 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimat imressqa fis-26 ta' Ġunju 2024[4] fejn *ad litteram* ġie eċċepit is-segwenti;

1. *Illi fl-ewwel lok in vena preliminari, kull zieda se mai li tista' tigi milqugha minn dan l-Onorabbli Bord ghandha tibda tghodd mill-iskadenza li jmiss u dan stante li l-intimat hallas il-kera Ghaldaqstant l-atturi huma marbuta bl-ammont kif imhallas ghal tul dan il-perjodu, sa l-iskadenza li jmiss.*

[2] A fol 22 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 25 tal-proċess.
[4] A fol 32 tal-proċess.

2. *Illi fit-tieni lok, u in vena preliminari, l-intimat recentement dejjem hallas permezz ta' depozitu b'Cedoli fil-Qorti relattiva;*

3. *Illi fit-tielet lok, l-intimat jindika li huwa dejjem onera l-obbligi legali tieghu taht kull Ligi u dejjem hallas l-ammont ta' kera, minghajr xkiel;*

4. Illi fir-raba lok u fil-mertu bla pregudizzju ghas-suespost, l-intimat huwa ragel bi ftit mezzi u din hija r-residenza ordinarja tieghu, u ilha hekk ghal snin shah.

5. Illi fil-hames lok u bla pregudizzju ghas-suespost, anke jekk se mai dan l-Onorabbli Bord jaqta u jiddeciedi li l-kera tal-fond hawn succitat ghandha tigi awmentata, dan l-awment ma jista' qatt jiskorri l-2% u dan kif trid il-Ligi.

6. Illi fis-sitt lok, u bla pregudizzju ghas-suespost, f'kaz li l-intimat ma tisoddisfax it-test tal-mezzi dan il-Bord ghandu jaghti terminu idoneu sabiex huwa jivvaka il-fondli jibda jiddekorri lill hinn mid-data ta' sentenza.

7. Salv eccezzjonijiet ohra li jistghu jitressqu fl-istadju ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Ra n-nota tal-intimat imressqa fit-23 ta' Settembru 2024[5] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-30 ta' Settembru 2024[6], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Catherine Galea.

[5] A fol 34 *et seq* ta-proċess.
[6] A fol 69 tal-proċess.

Ra n-nota tar-rikorrenti bl-affidavit ta' Andy Vella u Rita Vella kif imressqa fit-30 ta' Settembru 2024[7].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-11 ta' Novembru 2024[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Novembru 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

[7] A fol 71 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 76 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 92 tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[11]. 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[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 baqgħet ma ġietx kontradetta.

---

[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.

[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".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

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 mitejn u għaxart elef Ewro (€210,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-30 ta' Settembru 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' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena.

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

---

[14] Regolamenti 5(7)u 6(6).

[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

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 lill-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond numru mija u disgħa u sebgħin (179), fi Triq il-Kbira, Ħal Qormi, fl-ammont ta' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena, fl-ammont ta' tliet mija u ħamsin Ewro (€350) 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