BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 8 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 128/2024
Nru fuq il-Lista: 8

Joanne Meli (K.I. 0179053M), Adrian Meli (K.I. 0400156M) u Stephen Meli (K.I. 0718162M)

vs

Harold Vella (K.I. 357965M) u Shirley Anne Vella (K.I. 101670M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fl-4 ta' Marzu 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

Illi rikorrenti Joanna, Adrian u Stephen ahwa Meli huma l-proprjetarji tal-fond residenzjali bin-numru 87/89, Mannarino Road, B'Kara (il-"Fond") u dana bil-mod kif sejjer jigi spjegat hawn isfel;

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi l-Fond kien kien jappartjeni lil Paolina Borg li kienet wirtet il-Fond minghand ir-ragel taghha ossia Salvatore Borg u li kien xtara l-istess permezz ta' att data 19 ta' Gunju 1951 fl-Atti tan-Nutar Emanuele Agius;

Illi Salvatore Borg miet fis-16 ta' Frar 1959 u kien halla lil martu Paolina Borg bhala l-eredi universali tieghu;

Illi wara l-mewt ta' Poalina Borg, l-Fond ghadda per via di successione lill-eredi universali taghha ossia lill-Edwin Meli; ***Vide Rapport tan-Nutar Alexia Farrugia hawn annessa u mmarkata bhala - Dok "A";***

Illi l-r-rikorrenti Joanna, Adrian u Stephen ahwa Meli huma l-eredi universali ta' Edwin Meli b'dan illi Marie-Therese sive Miriam Meli, ossia l-mara ta' Edwin Meli kienet thalliet l-uzufrutt fuq gidu kollu – ***Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok "B" ;***

Illi Marie-Therese sive Miriam Meli mietet fil-31 ta' Jannar 2016 u l-istess rikorrenti huma l-eredi taghha; ***Vide Dikjarazzjoni Causa Mortis hawn annessa u mmarkata bhala Dok "C".***

Illi abbazi ta' kuntrat pubbliku datat 23 ta' Marzu 1979, Edwin Meli kien ittrasferixxa l-Fond lil Oswald Vella, missier l-Inimtati ahwa Vella, fuq titolu ta' enfitewsi temporanju ghal wiehed u ghoxrin sena liema cens skada fis-sena 2000 versu l-hlas ta' Lm300 ghall-ewwel seba' (7) snin; Lm350 ghas-seba' (7) snin sussegwenti u Lm400 ghall-ahhar seba' (7) snin ***Vide kuntratt hawn anness u mmarkat bħala "Dok D"****;*

Illi l-kera annwali li qed tithallas llum hija ta' elfejn u tmien mitt ewro (€2,800) fis-sena

Illi din il-kirja hija rregolata inter alia mid-disposizzjonijiet relattivi tal-Kap 158 u tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Maltakif emendat bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009;

Illi permezz tal-prezenti rikors r-rikorrenti tixtieq tipprevalixxi ruhha mill-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u prevja li l-Initmati jissodissfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti sejrin jitolbu lil dan il-Bord sabiex tirrevedi l-kera dovuta lilha għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti;

Illi b'mod alternattiv f'kaz illi l-Intimati ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti sejrin jitolbu lil dan il-Bord sabiex jordna lill-Intimati jivvakaw il-fond de quo u dana wara z-zmien li tippermetti l-ligi u versu hlas ta' kumpens gust u ewku għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul dan iz-zmien a favur ir-rikorrenti;

Illi dana r-rikors qed jigi ntavolat minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe rimedju kostituzzjonali tar-rikorrenti a rigward dina l-kirja.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu lil dana l-Onorabbli Bord bir-rispett sabiex jistabilixxi dawk il-kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kirja de quo u:

Prevja li l-Intimati jissodissfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

1. ***Jirrevedi l-kera dovuta lilhom mill-Intimati għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo fl-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti u tiddikjara illi l-Intimati ghandhom ihallsu il-kera hekk kif 'l fuq stabbilt u dana bil-mod u b'effett minn data li ghandha tigi stabbilita minn dan l-istess Bord;***

Jew alternattivament, u f'kaz illi l-Intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

2. ***Jordna lill-Intimati sabiex jivvakaw mill-fond de quo u dana fiz-zmien hekk kif permess mill-ligi; u***

3. ***Jordna lill-istess Intimati sabiex ihallsu lil rikorrenti kumpens gust u ewku għall-okkupazzjoni tal-istess fond matul dan iz-zmien u dana b'mod li ghandu jigi stabbilit minn dan l-istess Bord;***

Bl-ispejjez kontra l-Intimati.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-7 ta' Marzu 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fil-21 ta' Marzu 2024[3].

---

[2] A fol 70 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 74 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Vella mressqa fl-20 ta' Mejju 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Ġunju 2024[5], fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati konjuġi Vella mressqa fit-8 t'Awwissu 2024[6] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-23 t'Awwissu 2024[7], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2024[8] fejn ir-rikorrenti ressqu nota kontenenti kopja tad-dikjarazzjoni *causa* mortis ta' Miriam Meli.

Ra d-digriet tas-27 ta' Novembru 2024[9] fejn il-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

[4] A fol 81 *et seq* tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 85 *et seq* tal-proċess.
[6] Nota relattiva tinsab a fol 87 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 282 *et seq* tal-proċess.
[8] Verbal relattiv jinsab a fol 294 tal-proċess.
[9] Digriet relattiv jinsab a fol 294N tal-proċess.

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, 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.

---

[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.

[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 **Anthony Said *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 302/23AJD) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti (Sede Kostituzzjonali) nhar is-27 ta' Settembru 2024. 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 **Marcus Scicluna Marshall et vs Michael Borg Cardona**, (Appell Inferjuri Numru 723/22LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2024 u fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Albert Naudi et vs Patricia Gauci et**, (Appell Inferjuri Nru. 170/19LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2021 , fejn fiż-żewġ istanzi 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[13], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta. Issir ukoll referenza għall-verbal tat-18 ta' Ottubru 2024, meta ġie ddikjarat li l-inkwilini jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala sidien.

Illi skond ir-Regolament 7 tal-Liġi applikabbli, fil-kalkolu dwar il-kritejru tal-kapital, għandu jkun inkluż ukoll il-valur ta' kull propjetà immobbli li tkun tappartjeni **għal kollox** lill-persuna li tippretendi l-kirja. Fil-każ tagħna, min-nota ġuramentata tal-intimati jirriżulta illi l-intimati huma proprjetarji ta' sehem minn Maisonette u minn garaxx, liema dikjarazzjoni ma ġietx kontradetta. B'hekk il-Bord qiegħed isib li tali ishma mill-propjetajiet immobbli ma għandhomx jifformaw parti mill-kapitali tagħhom stante li dawn ma humiex għal kollox tagħhom.

Illi għalhekk minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati konjuġi Vella relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjesti, 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 seba' mija u ħamsin elf Ewro (€750,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-18 ta' Ġunju 2024,

[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-proprjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".
[14] Regolamenti 5(4), 5(5), 6(3) u 6(4) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

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. F'dan il-każ, il-valur tal-fond, kif rajna, huwa ta' seba' mija u ħamsin elf Ewro (€750,000). Bir-rata massima li tippermetti l-liġi, il-kera pagabbli tkun dik ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000). Dan il-Bord kien f'qagħda li jara sew id-dħul u kaptali tal-intimati konjuġi Vella, u in vista tal-fatt li permezz tad-dħul annwali tagħhom l-intimati jqarrbu ferm il-massimu tad-dħul permissibbli mil-liġi[17], il-Bord iqis li ma ġiet ippruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi[18]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000) fis-sena.

---

[15] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza riċenti fl-ismijiet **Agostina sive Ina Cini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*** (Rik Nru. 107/2022) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-18 ta' Novembru 2024, fejn ġie mtenni hekk: "*F'sentenzi oħra ta' din ix-xorti lqorti diga' għamlitha ċara li l-potenzjal ta' żvilupp tal-fond hu rrilevanti. Meta tiġi għal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju, dak li hu rilevanti hu stima tal-kera tal-fond kif inhu fiż-żmien rilevanti. Il-potenzjal ta' żvilupp hu rilevanti li kieku l-fond ikun ser jinbiegħ. F'dawn il-każijiet il-fond jibqa' proprjeta' tas-sidien.*" Referenza ssir ukoll għas-sentenza ta' dan il-Bord 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 imtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Joanne Cassar *et* vs Frances Azzopardi** (Rik Nru: 450/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-17 ta' Ottubru 2024; 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; u fis-sentenza fl-ismijiet **Carmen Callus *et* vs Carmel Debattista *et*** (Rik Nru: 620/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-27 ta' Ġunju 2022.

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

[17] Regolamenti 5(4), 5(5), 6(3) u 6(4) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

[18] 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, u fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Bugelli *et* vs Saviour Bonnici *et*.,** (Rik App Nru: 760/2022LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-29 ta' Mejju 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Louis Vincenti *et* vs Maria sive May Herrera *et*,** (App Ċiv Nru:

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jordna li l-intimati konjuġi Vella jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000) fis-sena, fl-ammont ta' elf, mitejn u ħamsin Ewro (€1,250) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
2) Jiċħad it-tieni u t-tielet talba (li ngħataw b'mod alternattiv).
3) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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

237/18LM) mogħtija fl-7 ta' Lulju 2023, u fisn-sentenza fl-ismijiet **<u>Mary Rose Spiteri et vs Antoine Farrugia et</u>**, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.