



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.**

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' April 2025

Rikors Nru: 375/2024

Nru fuq il-Lista: 4

**Glenn Fenech (K.I. 420402L) bħala propjetarju u John Fenech
(K.I. 322871M) u Josianne Fenech (K.I. 111774M) għal kull
interess li jista' jkollhom**

VS

**Emanuel Mifsud (K.I. 390747M) u martu Salvina k/a Sylvia
Mifsud (K.I. 340748M)**

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fid-29 ta' Awwissu 2024¹, flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa permezz ta' liema l-Bord intalab *inter alia* sabiex jirrevedi l-kirja tal-fond ossia flat, li jinsab fil-*groundfloor level* bl-isem Sylin, li jifforma parti minn blokk ta' flats bla numru uffiċjali u mingħajr isem, liema flat jinsab fi Sqaq numru tnejn (2), Triq ix-Xgħajra, Haż-Żabbar u dan ai termini tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

¹ A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Settembru 2024².

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fl-10 ta' Ottubru 2024³.

Ra r-risposta tal-intimati tal-24 ta' Ottubru 2024⁴.

Ra dak li sehh fis-seduta tat-13 ta' Novembru 2024⁵, fejn gew mahtura l-Periti Christian Spiteri u Marie Louise Caruana Galea sabiex ihejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-30 ta' Diċembru 2024, rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proceduri⁶.

Ra n-nota tal-intimati imressaq fis-16 ta' Jannar 2025⁷ b'dokumentazzjoni relattivi għat-test tal-mezzi.

Ra dak li sehh fis-seduta tas-17 ta' Jannar 2025⁸ fejn il-Bord ordna li n-nota msemmija iktar qabel tigi mressqa bil-gurament.

Ra n-nota (issa guramentata) imressqa fit-22 ta' Jannar 2025⁹.

Ra dak li sehh fis-seduta tas-7 ta' Marzu 2025¹⁰ meta l-kawża thalliet għas-sentenza.

² A fol 12 *et seq* tal-proċess.

³ A fol 16 tal-proċess.

⁴ A fol 20 tal-proċess.

⁵ Verbal relattiv jinsab a fol 21 tal-proċess.

⁶ Dan jibda a fol 23 tal-proċess.

⁷ A fol 32 tal-proċess.

⁸ Verbal relattiv jinsab a fol 34 tal-proċess.

⁹ A fol 36 tal-proċess.

¹⁰ A fol 37 tal-proċess.

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 dahlet 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 preċedenti¹¹ 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 jintuża¹². 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 tiegħu¹³. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

¹¹ Att XXVII tas-sena 2018.

¹² Dwar dan il-Bord jissenjola li l-leġislatur hass 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.

¹³ 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

sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li huma sfaw vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ikun hażin 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 a l-ġdida tispicċa wkoll tkun wahda irriżorja.

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

Illi dwar it-titolu¹⁴, il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ma gietx kontradetta. Mir-risposta tiegħu jirriżulta li l-intimat ma kienx qiegħed jikkwerela dan l-aspett. Jingħad però li huwa biss Glenn Fenech li għandu l-jedd għall-kera tal-fond in kwistjoni għaliex huwa biss jinsab propjetarju tal-fond. Ir-rikorrenti l-oħra (li dan il-Bord jifhem huma l-ġenituri tiegħu) deheru biss fuq il-kuntratt għan-nom tiegħu. Bl-istess mod, il-fatt li skond l-istess kuntratt Glenn Fenech ikkonċeda a favur tal-ġenituri tiegħu id-dritt ta' użu u abitazzjoni *vita durante* ma jfissirx li dawn akkwistaw il-jedd tal-frott. Fi kliem ieħor, dan m'huwiex każ ta' użufрутtwarji.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11¹⁵.

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 miċhud.

¹⁴ Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jhejji 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-proprietarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

¹⁵ Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-ligi, jammonta għal mitejn elf Ewro (€200,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-13 ta' Novembru 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittiehed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni¹⁶. Ir-rapport kien wiehed unanimu u għalhekk dan il-Bord qieghed jaċċetta dik il-konklużjoni¹⁷.

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-ligi¹⁸.

¹⁶ 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 l-qorti diġa' 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 emergenti 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 Debatista et** (Rik Nru: 620/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-27 ta' Ġunju 2024. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Cini et vs Rose Busuttil**, (Rik Nru: 682/2022LC) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-18 ta' Ottubru 2024.

¹⁷ Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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 mhaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Louis Vincenti et vs Maria sive May Herrera et**, (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fl-7 ta' Lulju 2023, u fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri et vs Antoine Farrugia et**, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena.

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

- 1) Jastjeni milli jqis iktar l-ewwel talba billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
- 2) Jilqa' it-tieni u limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrent Glenn Fenech kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erbat elef Ewro (€4,000) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija u tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€333.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
- 3) Jiċċhad ir-raba' talba (li nġhatat b'mod alternattiv).
- 4) Jiċċhad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Registratur