BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 30 ta' April 2025

Rikors Nru: 432/2024
Nru fuq il-Lista: 11

Martin Vella (K.I. 747758M), Rita Buttigieg née Vella (K.I. 0377560M), Mariella Attard née Vella (K.I. 0417162M), Charmaine Falzon née Vella (K.I. 031767M), u Josef Vella (K.I. 0503974M)

vs

Joseph (K.I. 0403943M) u Catherine (K.I.0039941M) konjugi Tanti

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat il-25 ta' Ottubru 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Ir-rikorrenti huma lkoll sidien tal-fond bl-indirizz: 63, 'Carmen', Triq Mater Boni Consilli, Fgura, illi għadda għandhom b'wirt mingħand id-defunta ommhom Giovanna sive Vanna Vella (KI 238732M) illi ġiet nieqsa fis-27 t'Awwissu, 2024.*

2. *Għal kull buon fini l-esponenti qegħdin jannettu kopja ta' testment datat l-ewwel (1) ta' Lulju, Elfejn u Għaxra (2010) (immarkat* **DOK A***), u wkoll Causa Mortis datata l-għoxrin (20) ta' Marzu, Elfejn u Sbatax (2017) (immarkata* **DOK B***) bħala prova tat-titolu li kellha d-defunta ommhom; flimkien ma' kopja tat-testment tat-tletin (30) ta' Jannar, Elfejn u Tlettax (2013) (immarkat* **DOK C***) li permezz tiegħu l-esponenti ġew nominati bħala eredi universali ta' ommhom Giovanna sive Vanna Vella.*

3. *Il-fond proprjeta' tar-rikorrenti imsemmi fil-punt preċedenti jinsab mikri lill-intimati u dan ilu hekk mikri snin twal, mis-sena Elf Disa' Mija Sitta u Sittin (1966).*

4. *L-inkwilini intimti qed jikru l-fond proprjeta' tar-rikorrenti ghall-kirja miżera ta' mitejn, tnejn u tletin ewro (€232) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem.*

5. *L-inkwilini intimati allura ilhom jokkupaw il-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera, stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

6. *L-esponenti m'għandhom l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimati.*

7. *Għalhekk l-esponenti qed jipprevalixxi ruħhom mid-dritt mogħti lilhom biex iressqu rikors ai termini tal-Att XXIV tal-2021, u tal-artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati 'l għaliex ma għandux dan l-Onorabbli Bord jogħġbu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. *Jordna li jsir id-debitu test tal-mezzi tal-intimati Joseph u Catherine konjugi Tanti, u dan b'applikazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

8. *Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioè, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond suriferit bl-indirizz 63, 'Carmen', Triq Mater Boni Consilli, Fgura fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jħallsu il-kumpens hekk likwidat;*

JEW

2. *Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond l-b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2023, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata mill-esponenti.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord ta' nhar id-29 ta' Ottubru 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar ta' nhar id-19 ta' Novembru 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati ta' nhar it-3 ta' Diċembru 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Diċembru 2024[5], fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Bernice Van Dijk sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-7 ta' Jannar 2025[6], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri

Ra n-nota ppreżentata mill-intimati fil-11 ta' Frar 2025[7] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

[2] A fol 15 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 18 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 23 *et seq* tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 28 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 32 *et seq* tal-proċess.
[7] Nota relattiva tinsab a fol 40 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Marzu 2025[8] 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 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

[8] Verbal relattiv jinsab a fol 179 tal-proċess.
[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 **Anthony Said *et* vs**

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 tkun waħda irriżorja.

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

Illi dwar it-titolu[12], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti u saret ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent tar-rikorrenti bħala sidien mill-intimati[13].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati, relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

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.

[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-proprjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

[13] Verbal relattiv jinsab a fol 179 tal-proċess.

[14] 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-liġi, jammonta għal mija u ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-10 ta' Diċembru 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' tliet elef u seba' mitt Ewro (€3,700) 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 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.

[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, 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 id-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: 237/18LM) mogħtija fis-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.

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

1) Jastjeni milli jqis iktar l-ewwel talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jiċħad l-ewwel parti tat-tieni talba[18] li ngħatat b'mod alternattiv.
3) Jilqa' it-tieni parti tat-tieni talba[19], u b'hekk jordna li l-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioe' 63, 'Carmen', Triq Mater Boni Consilli, Fgura, fl-ammont ta' tliet elef u seba' mitt Ewro (€3,700) fis-sena, fl-ammont ta' tliet mija u tmien Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€308.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza.
4) 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

[18] Erronjament indikata bin-numru 8 fir-rikors promotur.
[19] Erronjament indikata bin-numru 8 fir-rikors promotur.