BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 291/2024
Nru fuq il-Lista: 14

Guglielmo Cane' (K.I. 16509L) u l-Avukat Dottor John Bonello (K.I. 534080M) bħala mandatarju speċjali tal-assenti Giovanni Cane' (K.I. 76709L) u Giuliana Cane' (K.I. 14210L)

vs

Dorian Charles Vella (K.I. 0389677M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat il-25 ta' Ġunju 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemmm annessi, fejn, *inter alia*, dan il-Bord ġie mitlub sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond numru tmienja u għoxrin (28), ġia' tlieta u sebgħin (73) u ġia' disgħa u ħamsin (59) fi Triq l-Imdina, in-Naxxar, 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 ta' nhar it-28 ta' Ġunju 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar ta' nhar il-15 ta' Lulju 2024[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2024[4], fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra li minkejja li l-intimat ingħata terminu għar-risposta fl-udjenza tal-25 ta' Ottubru 2024, huwa naqas milli jippreżenta r-risposta tiegħu.

Ra ċ-ċertifikat mediku tal-intimat kif ippreżentat nhar it-3 ta' Frar 2025[5].

Ra x-xhieda ta' Adrian Tanti in rappreżentanza tal-HSBC Malta plc kif traskritta, mogħtija minnu stess quddiem il-Bord nhar it-3 ta' Frar 2025[6].

Ra x-xhieda ta' Lindsey Cachia in rappreżentanza tal-APS Bank kif traskritta, mogħtija minnha stess quddiem il-Bord nhar it-3 ta' Frar 2025[7].

Ra x-xhieda ta' Joshua Attard in rappreżentanza tal-BNF Bank plc kif traskritta, mogħtija minnu stess quddiem il-Bord nhar it-3 ta' Frar 2025[8].

---

[2] A fol 82 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 85 *et seq* tal-proċess.
[4] Verbal relattiv jinsab a fol 89 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 98 tal-proċess.
[6] A fol 99 tal-proċess.
[7] A fol 100 tal-proċess.
[8] A fol 102 tal-proċess.

Ra x-xhieda ta' Johanna Bartolo in rappreżentanza tal-BOV Malta plc kif traskritta, mogħtija minnha stess quddiem il-Bord nhar it-3 ta' Frar 2025[9].

Ra x-xhieda ta' Sarah Cuschieri in rappreżentanza tad-Dipartiment tas-Sigurta' Soċjali kif traskritta, mogħtija minnha stess quddiem il-Bord nhar it-3 ta' Frar 2025[10].

Ra x-xhieda ta' Jeanette Lepre in rappreżentanza tal-Lombard Bank Malta plc kif traskritta, mogħtija minnha stess quddiem il-Bord nhar it-3 ta' Frar 2025[11].

Ra n-nota tal-intimat b'kopja taċ-ċertifikat tat-twelid u kopja tal-FS3 kif ippreżentata nhar il-11 ta' April 2025[12].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-24 ta' April 2025[13], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota bl-affidavit tal-intimat ippreżentata nhar it-28 ta' Mejju 2025[14].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' Ġunju 2025[15] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo.
Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

[9] A fol 103 tal-proċess.
[10] A fol 114 tal-proċess.
[11] A fol 118 tal-proċess.
[12] A fol 120 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 138 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 146 *et seq* tal-proċess.
[15] Verbal relattiv jinsab a fol 185 tal-proċess.

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[16] 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[17]. 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[18]. 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'

---

[16] Att XXVII tas-sena 2018.

[17] 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.

[18] 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.

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[19], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, u ma kienx hemm kontestazzjoni dwar it-titolu.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi u kif ukoll minn dak prodott mix-xhieda li xehdu f'dan il-każ fir-rigward tal-mezzi tal-intimat, il-Bord isib li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[20].

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 ħamsin elf Ewro (€150,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-25 ta' Ottubru 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

---

[19] 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".
[20] Regolamenti 5(4) u 6(3).

kwistjoni[21]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[22].

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[23]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tliet elef Ewro (€3,000) fis-sena.

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

---

[21] 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.

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

[23] 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.

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li Dorian Charles Vella huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond numru tmienja u għoxrin (28), ġia' tlieta u sebgħin (73) u ġia' disgħa u ħamsin (59) fi Triq l-Imdina, in-Naxxar ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009.
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 u r-raba' talba, u b'hekk jordna li l-intimat Vella jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioe' il-fond numru tmienja u għoxrin (28), ġia' tlieta u sebgħin (73) u ġia' disgħa u ħamsin (59) fi Triq l-Imdina, in-Naxxar, fl-ammont ta' tliet elef Ewro (€3,000) fis-sena , fl-ammont ta' mitejn u ħamsin Ewro (€250) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) 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