BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Joseph Mifsud B.A. (Legal & Int. Rel.), B.A. (Hons), M.A. (European), LL.D.

Jeffrey Bunce (169145M)
Bernardina Cole (249458M)
Simon Bunce (274368M)

Vs

Sheila Brincat (481350M) u zewgha Joseph Brincat,
u l-komproprjetarji l-ohra Stephen Bunce (828848M)
u Raymond Bunce (368356M) ghall-integrita` tal-gudizzju

Rikors Numru: 787/2022JM

Illum 13 ta' Gunju 2023

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] ta' Jeffrey Bunce, Bernardina Cole u Simon Bunce, ippreżentat fit-3 ta' Ottubru 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:

[1] Fol. 1 sa 3

"Illi l-esponenti u l-intimati Stephen Bunce, Sheila Brincat imwielda Bunce u Raymond Bunce huma lkoll ahwa Bunce, ulied il-mejtin Frederick Bunce u Cettina Bunce nee Bonnici.

Illi Frederick Bunce miet fil-5 ta' Marzu 1983, u skond l-ahhar testment tieghu fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia tal-1 ta' April 1974, huwa nnomina lil uliedu kollha, ahwa Bunce, bhala eredi tieghu, f'ishma ugwali bejniethom. Id-denunzja tas-successjoni tieghu giet prezentata lill-Kummissarju tat-Taxxi, u t-taxxa relattiva thallset.

Illi Concetta Bunce mietet fl-24 ta' Frar 2019, u bis-sahha tal-istess testment unica charta, il-gid taghha ghadda ghand is-sitt ahwa Bunce, f'ishma ugwali bejniethom. L-esponenti dehru fuq kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis pubblikat min-Nutar Dottor Rosella Sciberras fit-12 ta' Frar 2020, u hallsu t-taxxa relattiva dovuta minnhom.

Illi fost il-gid li kellhom il-konjugi Bunce hemm it-terran, minghajr l-arja tieghu, ufficjalment markat bin-numru hamsa u erbghin (45), fi Triq il-Kottonera, Birgu, li jinsab mikri lill-intimata Sheila Brincat u zewgha Joseph Brincat.

Illi safejn jafu l-esponenti, l-ahhar kera li hallset Sheila Brincat Bunce dwar dan il-fond kienet fis-somma ta' €187 (mija u sebgha u tmenin Ewro) fis-sena, u l-kera tithallas kull l-ewwel jum tas-sena bil-quddiem.

Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

*Illi l-**Art. 4A** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u>, jaghti dritt lill-esponenti jitolbu li l-kera ta' dan il-fond jigi rivedut 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 2022.*

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

*(i) Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Sheila Brincat u zewgha Joseph Brincat skond l-**Art. 4A(3)(c)** tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(ii) F'kaz li dan il-Bord isib li dawn l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimati Sheila Brincat u zewgha Joseph Brincat tat-terran 45, Triq il-Kottonera, Birgu;

(b) Jaghti zmien perentorju lill-intimati msemmija, li ma jkunx izjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan it-terran, u jirrilaxxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

(c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati Sheila Brincat u zewgha

lill-esponenti u lill-bqija tal-intimati ghall-okkupazzjoni ta' dan it-terran matul l-imsemmi perjodu;

(iii) F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati ghar-rigward tat-terran 45, Triq il-Kottonera, Birgu, ghal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2022, u jikkundanna lill-intimati Sheila Brincat u zewgha Joseph Brincat sabiex ihallsu lill-esponenti s-sehem rispettiv taghhom mill-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tieghu.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, jew min minnhom, li jibqghu ngunti minn issa ghas-subizzjoni; u b'rizerva ghal kull azzjoni ohra kompetenti lill-esponenti inkluz ghad-danni, jekk ikun il-kaz."

Ra r-Risposta[2] tal-intimati Sheila Brincat, Joseph Brincat, Stephen Bunce u Raymond Bunce, preżentata fit-2 ta' Novembru 2022 li permezz tagħha eċċepew li:

1. *"Illi fl-ewwel lok, ghalkemm is-subinciz (9) tal-Art. 4A tal-Kap. 69 jirrendi l-Art. 4A applikabbli ghal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ikun komproprjetarju, l-istess subinciz fl-istess hin jillimita l-effetti tal-istess*

[2] Fol. 21

artikolu ghar-rimedju provdut fl-istess subinciz, jigifieri ghad-dritt tal-komproprjetarji l-ohra li jircievu z-zjieda tal-kera pro rata skond l-ishma taghhom; ghaldaqstant, huwa car illi r-rimedju tat-terminazzjoni tal-kirja u tal-izgumbrament ma japplikawx ghal inkwilin komproprjetarju indipendentement mit-test tal-mezzi, u dan ghal ragunijiet ovvji;

2. *Illi fit-tieni lok, l-inkwilini intimati Brincat f'kull kaz jghaddu ampjament mit-test tal-mezzi, imma jissottomettu illi, in vista tal-ewwel eccezzjoni, it-test tal-mezzi huwa superfluwu u inutli u implicitament eskluz in vista tad-dicitura tal-Art. 4A(9);*

3. *Illi l-inkwilini intimati Brincat ma joggezzjonawx illi l-kera tigi riveduta kif jipprovdi l-Art. 4A tal-Kap. 69, u l-intimati l-ohra jaqblu wkoll.*

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Ra r-Risposta[3] tal-intimati Stephen Bunce, Catherine Bunce, Sheila Brincat u Raymond Bunce, preżentata fil-5 ta' Dicembru 2022 li permezz tagħha eċċepew li:

1. *"Illi fl-ewwel lok, ghalkemm is-subinciz (9) tal-Art. 4A tal-Kap. 69 jirrendi l-Art. 4A applikabbli ghal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ikun komproprjetarju, l-istess subinciz fl-istess hin jillimita l-effetti tal-istess*

[3] Fol. 22

artikolu ghar-rimedju provdut fl-istess subinciz, jigifieri ghad-dritt tal-komproprjetarji l-ohra li jircievu z-zjieda tal-kera pro rata skond l-ishma taghhom; ghaldaqstant, huwa car illi r-rimedju tat-terminazzjoni tal-kirja u tal-izgumbrament ma japplikawx ghal inkwilin komproprjetarju indipendentement mit-test tal-mezzi, u dan ghal ragunijiet ovvji;

2. *Illi fit-tieni lok, l-inkwilini intimati Stephen u Catherine konjugi Bunce f'kull kaz jghaddu ampjament mit-test tal-mezzi, imma jissottomettu illi, in vista tal-ewwel eccezzjoni, it-test tal-mezzi huwa superfluwu u inutli u implicitament eskluz in vista tad-dicitura tal-Art. 4A(9);*

3. *Illi l-inkwilini intimati Stephen u Catherine konjugi Bunce ma joggezzjonawx illi l-kera tigi riveduta kif jipprovdi l-Art. 4A tal-Kap. 69, u l-intimati l-ohra jaqblu wkoll.*

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Ra r-risposta tal-**Awtorita' tad-Djar**[4] (bħala intervenuta fil-kawża) li permezz tagħha wieġbet:

"Illi l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi wkoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk

[4] Fol. 18

dan il-fond gie ghand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos.

Illi qabel xejn dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

Illi l-Awtorita' tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021; allura wkoll l-Awtorita' tad-Djar għandha d-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. U ghalhekk l-Awtorita` tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.

Illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela l-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk.

Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilin tissoddisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi allura l-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' u dan skont l-Art. 4A tal-Kap. 69, jew Art. 12B tal-Kap. 158.

Intant qed jiġi anness Dok. HA1 li jindika l-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil min ikun jikkwalifika.

Illi jiġi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bħala residenza ordinarja tagħha.

Tant għall-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord."

Ra l-atti kollha ta' dan il-procediment;

Ra d-digriet tiegħu tas-sebgħa (7) ta' Marzu 2023 fejn il-Bord għamilha cara li kien sejjer jgħaddi sabiex jiddeciedi fuq l-ewwel zewġ eccezzjonijiet tal-intimati li ġew sollevati fiz-zewġ risposti minnhom ipprezentati. L-ewwel zewġ eccezzjonijiet prezentati fiz-zewġ risposti huma identici u għalhekk il-Bord sejjer jikkunsidrahom flimkien.

Ikkunsidra;

Kif ġia ingħad, din is-sentenza hija limitata għall-ewwel zewġ eccezzjonijet tal-intimati fejn dawn qegħdin jeccepixxu li r-rimedju tat-terminazzjoni tal-kirja u tal-izgumbrament ma japplikawx għalihom stante li huma kompropjetarji tal-fond. Jargumentaw li din il-posizzjoni tirrizulta minn dak li l-leġislatur jistipula fis-sub-inciz (9) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69. Jkomplu jargumentaw wkoll li allura huwa superfluwu li jsir it-test tal-mezzi stante li irrispettivament minn jekk l-intimati jissodisfawx dan it-test

jew le, ma jistgħux jiġu zgumbrati mill-fond lokat lilhom. Jgħidu għalhekk li t-test tal-mezzi huwa inapplikabbli għal dan il-kaz. Min-naħa tagħhom is-sidien ma jaqblux ma' din l-interpretazzjoni mogħtija mill-intimati u jargumetaw li l-leġislatur ma jagħmel l-ebda distinzjoni bħal dik li qegħdin jippruvaw jagħmlu l-intimati;

Is-sub-inciz (9) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 jistipula li: *"Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw ukoll fil-każijiet fejn teżisti komunjoni tal-beni fuq id-dar ta' abitazzjoni u l-kerrej huwa komproprjetarju tal-istess dar ta' abitazzjoni. Meta dan ikun il-każ il-Bord għandu jikkunsidra s-sehem tal-kerrej fid-dar ta' abitazzjoni mikri u jnaqqas kwalunkwe parti mill-ammont ta' kera ġdid pagabbli minnu lil-komproprjetarji l-oħra proporzjonalment."*

Il-Bord fela bir-reqqa dan l-artikolu u l-interpretazzjoni li qed tingħata lilu mill-intimati. Il-Bord pero mhux propens li jabbraccja l-interpretazzjoni li qegħdin jippruvaw jagħtu l-intimati lil dan is-sub-inciz. Infatt l-Bord ma jqisx li dan l-artikolu qed jeskludi l-applikazzjoni tar-rimedju tal-izgumbrament fejn l-inkwilini li jkunu wkoll kompropjetarji tal-post ma jissodisfawx it-test tal-mezzi. Il-Bord wasal għal din il-konkluzjoni wara li għamel is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

(a) Fl-ewwel lok l-ewwel parti ta' dan is-sub-inciz tibda bil-kliem: ***<u>"Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu [cioe l-artikolu 4A] għandhom japplikaw wkoll f'kazijiet fejn teżisti komunjoni tal-beni fuq id-dar</u>***

ta' abitazzjoni u l-kerrej huwa komproprjetarju tal-istess dar ta' abitazzjoni." **(Enfazi tal-Bord)** Huwa car għalhekk li dak kontemplat fl-artikolu 4A għandu japplika wkoll għall-sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin huwa wkoll kompropjetarju mingħajr l-ebda distinzjoni jew eccezzjoni. La darba għalhekk il-leġislatur stabilixxa r-rimedju tal-izgumbrament f'kaz li l-inkwilini ma jkunux jissodisfaw it-test tal-mezzi fir-raba' (4) sub-inciz tal-artikolu 4A u mhux f'xi artikolu ieħor tal-Kap. 69, dan ir-rimedju għandu japplika wkoll għas-sitwazzjoni fejn l-inkwilin jkun wkoll kompropjetarju. Mhux talli s-sub-inciz (9) fl-ebda ħin ma jeskludi l-applikabbilita tas-sub-inciz (4) tal-artikolu 4A, izda talli hemm dikjarazzjoni espressa li d-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A għandhom japplikaw wkoll fejn l-inkwilin huwa kompropjetarju. Abbazi tal-massima legali *ubi lex volit dixit*, jekk il-leġislatur ried jeskludi r-rimedju provdut fis-sub-inciz (4) kif qed jippretendu l-intimati, allura kieku l-leġislatur kien jispecifika dan b'mod car u inekwivoku fis-sub-inciz (9). Dan il-leġislatur m'għamlux u għalhekk dan il-Bord ma jistax jagħmel distinzjoni fejn din effettivament ma tezistix. Li kieku dan il-Bord kellu jabbraccja l-posizzjoni tal-intimati jkun qiegħed jimponi restrizzjoni fuq l-applikabbilita tar-rimedju kontemplat fis-sub-inciz (4) meta għandek sitwazzjoni fejn l-inkwilin huwa kompropjetarju. Dan meta tali restrizzjoni ma tirrizultax mil-liġi.

Il-Bord għamel wkoll riferenza wkoll għad-dibattiti parlamentari fi stadju ta' Kumitat biex anke jara l-ħsieb tal-leġislatur dwar dan is-sub-inciz (9). Fid-diskussjoni dettaljata li saret fuq l-emendi dwar il-liġi tal-kera, fl-ebda ħin ma ingħata l-intendiment li r-rimedju tal-izgumbrament ma kellux japplika għal sitwazzjoni fejn l-inkwilin huwa wkoll kompropjetarju.[5]

(b) Ma jagħmilx sens li fejn għandek inkwilin li mhux kompropjetarju jista' jkollok talba għall-izgumbrament u fejn l-inkwilin huwa kompropjetarju ma jistax jkollok tali talba. Dan anke fid-dawl ta' dak stabbilit fl-artikolu 491 tal-Kodici Civili fejn kompropjetarju ma jistax jinqeda bil-ħaġa komuni *"b'mod li ma jħallix lill-kompropjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom."* Għalhekk jekk l-intimati għax sempliciment kompropjetarji jiġu awtorizzati jkomplu bil-kirja b'mod indefinit u dan minkejja li huma ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, il-Bord jkun qiegħed jmur wkoll kontra d-dettami tal-artikolu 491 u jawtorizza lill-intimati qua kompropjetarji jkomplu juzaw il-propjeta ad eskluzjoni tal-kompropjetarji l-oħra bi ksur tal-istess artikolu 491.

Huwa car li s-sub-inciz (9) kien intiz biss biex jagħmilha cara li fejn ikollok talba għal zieda fil-kera u l-inkwilin jinzerta wkoll

[5] Ara Seduti tal-Kumitat Permanenti għall-Konsiderazzjoni dwar Abbozzi ta' Liġijiet, Laqgħat Numri 123, 124, 125 li saru fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' April 2021, erbgħa (4) ta' Mejju 2021 u sitta (6) ta' Mejju 2021 rispettivament.

kompropjetarju, iz-zieda fil-kera li għandhom jippercepixxu r-rikorrenti bħala l-komproprjetarji l-oħra tal-fond lokat m'għandhiex tkun is-somma intiera ta' tnejn fil-mija (2%) jew anqas li jista' jistabilixxi l-Bord izda r-rikorrenti għandhom jieħu z-zieda *pro rata* skont is-sehem li huma għandhom fil-fond lokat.

Li kieku l-Bord kellu jaccetta t-tezi proposta mill-intimati, il-Bord jkun qed iwettaq inġustizzja fil-konfront tar-rikorrenti u jippenalizzahom sempliciment għax inzertaw li huma kompropjetarji flimkien mal-inkwilin. Zgur li l-mod ta' kif il-leġislatur ifformula l-liġi ma riedx li jagħti xi forma ta' vantaġġ lill-inkwilin għaliex sempliciment dan inzerta kompropetarju.

Din l-ewwel eccezzjoni għalhekk sejra tiġi micħuda.

Fir-rigward tat-tieni eccezzjoni u fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord aktar kmieni f'din is-sentenza, assolutament mhux il-kaz li t-test tal-mezzi huwa wieħed superfluwu jew li mhux necessarju fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz. Kuntrarjament għal dak allegat mill-intimati, is-sub-inciz (9) tal-artikolu 4A fl-ebda ħin ma jeskludi t-test tal-mezzi f'sitwazzjoni fejn l-inkwilin jinzerta wkoll kompropjetarju tal-fond lokat għax kif ġia ingħad ir-rimedju tal-izgumbrament huwa wkoll applikabbli fil-kaz fejn l-inkwilin huwa wkoll kompropjetarju. Dan għall-istess raġunijiet ġia mogħtija minn dan il-Bord aktar kmieni f'din is-sentenza, li l-Bord qed jerġa jagħmel

riferenza għalihom. Din it-tieni eccezzjoni għalhekk wkoll sejra tiġi miċħuda.

- **<u>Decide</u>**

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq espressi u l-kunsiderazzjonijiet hemm magħmula dan il-Bord qiegħed jiċħad l-ewwel (1) u t-tieni (2) eccezzjonijiet tal-intimati elenkati fir-risposti tagħhom tat-tnejn (2) ta' Novembru 2022 u tal-ħamsa (5) ta' Diċembru 2022, jikkonferma l-ordni tiegħu tas-sebgħa (7) ta' Marzu 2023 fejn kien ordna li jibda jsir it-test tal-mezzi u jordna l-prosegwiment tas-smiegħ ta' din il-kawża.

Spejjez ta' din is-sentenza għandhom jkunu a karigu tal-intimati in solidum bejniethom.

Dr Joseph Mifsud
Maġistrat

Ylenia Spiteri
Deputat Reġistratur