# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAĠISTRAT
## DR. JOSEPH GATT LL.D.

**Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 15 ta' Diċembru 2023**

**Rikors Nru: 175/22JG**
**Nru fuq il-Lista: 42**

**Anthony Sammut (K.I. 525461M) u Godfrey Sammut (K.I. 636963M)**

**vs**

**Mariella sive Maria Isabella Ellul Bonici (K.I. 31858M), Valerie Ellul Bonici (K.I. 182263M) u Awtorità tad-Djar**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur datat 23 ta' Frar 2022[1], flimkien mad-dokument hemm anness, fejn dan il-Bord, ġie mitlub, *inter alia,* sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jiffissa l-kera tal-fond 193, Carmelina, Naxxar Road, Birkirkara, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 11 ta' Marzu 2022[2].

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 19 *et seq* tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 26 ta' April 2022[3].

Ra r-risposta tal-intimati datata 6 ta' Mejju 2022[4].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tat-18 ta' Mejju 2022[5] fejn ġew nominati l-Periti Robert Musumeci u Arielle Agius.

Ra n-nota tal-Perit tekniku Dr Robert Musumeci tat-30 ta' Mejju 2022[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati Ellul Bonici kif ippreżentata fit-30 ta' Mejju 2022[7] fejn ġiet ippreżentata parti mid-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fid-19 ta' Lulju 2022[8].

Ra x-xhieda tal-intimata Valerie Ellul Bonici kif mogħtija fis-seduta quddiem il-Bord kif preċedentement presedut nhar il-10 ta' Novembru 2022[9].

Ra ċ-ċertifikati tat-twelid tal-intimati Ellul Bonici ippreżentati fl-10 ta' Novembru 2022[10].

Ra x-xhieda ta' Godfrey Sammut , ogħtija fis-seduta quddiem il-Bord kif preċedentement preseduta nhar il-10 ta' Novembru 2022[11].

---

[3] A fol 22 tal-proċess.
[4] A fol 26 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 29 tal-proċess.
[6] A fol 32 tal-proċess.
[7] A fol 34 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 291 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 308 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 314 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 316 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota tar-rikorrenti li biha esebew sensiela ta' dokumenti relatati mat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni fl-10 ta' Novembru 2022[12], kif ukoll in-nota bir-riċerki pubbliċi maħruġa minn Identity Malta fuq l-intimati Ellul Bonici individwalment.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[13].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[14].

Sema' x-xhieda ta' Anthony Sammut, mogħtija fid-29 ta' Mejju 2023 flimkien mad-dokumenti ppreżentati mix-xhud fl-istess depożizzjoni[15].

Ra illi fis-seduta tad-9 ta' Ottubru 2023[16], din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra r-rikors tar-rikorrenti datat 19 ta' Ottubru 2023[17] fejn, għar-raġunijiet hemm imfissra ntalbet s-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza.

Ra d-digriet tal-istess ġurnata[18].

[12] A fol 319 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 593 tal-proċess.
[14] A fol 594 *et seq* tal-proċess.
[15] A fol 600 *et seq* tal-proċess.
[16] A fol 609 tal-proċess.
[17] A fol 610 tal-proċess.
[18] A fol 612 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2023[19], 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[20] 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[21]. 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[22]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

[19] A fol 614 tal-proċess.
[20] Att XXVII tas-sena 2018.
[21] 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.
[22] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et,*** (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza

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.

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

Illi dwar it-titolu il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti preżentati mir-rikorrenti mar-rikors promotur, b'dan illi l-irċevuti tal-kera juru li ma hemmx kontestazzjoni li bejn il-partijiet hemm relazzjoni ta' sid il-kera u inkwilin[23].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord, madanakollu mhux sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[24].

---

fl-ismijiet **<u>Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et,*</u>** (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 **<u>Helen Sammut vs Joseph Vella *et,*</u>** (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

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

[24] Regolamenti 5(5) u 6(4) magħdud ma dak li jrid ir-regolament 8.

Illi tajjeb jingħad li l-eżami għandu jkun wieħed kumulattiv fis-sens li kemm il-kapital u kif ukoll id-dħul għandu jkun wieħed inqas minn dak li tirrikjedi l-liġi[25]. Din l-interpretazzjoni ġiet ukoll hekk konfermata mill-Qrati tagħna[26].

Illi għal dak li jikkonċerna id-dħul skond il-perjodu rilevanti, il-Bord iqis li dan ma jaqbiżx li trid il-liġi. Mhux l-istess jista jingħad dwar il-kapital.

Illi minn eżami tad-dokumenti konċernanti l-kapital tal-istrumenti finanzjarji tal-intimati, jirriżulta biċ-ċar li l-istess jaqbżu sew[27] il-massimu tal-liġi[28].

Illi għalhekk, in vista ta' dan il-fatt, il-Bord irid jgħaddi sabiex jiffissa l-kumpens pagabbli għal żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza.

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 ħames mija u tletin elf Ewro (€530,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[29]. Fiċ-ċirkostanzi iqis li l-kumpens għandu jkun ibbażat fuq il-massimu li tippermetti l-liġi f'każ li wieħed jissodisfa l-kriterji. Għalhekk l-ammont għandu jkun ta' għaxart elef u tlett mitt Ewro (€10,300) fis-sena u ċioé bir-rata ta' 2% fuq il-valur stabbilit.

---

[25] Ara r-regolament enumerat 2(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

[26] Reċentement hekk ġie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi *et* vs Victor Schiavone *et*,** (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2023.

[27] Issir referenza għad-dokumenti konċernanti l-portafol finanzjarju tal-intimati mal-Bank of Valletta.

[28] Kull waħda mill-intimat taqbeż b'aktar mid-doppju l-massimu permess mill-liġi u ċioé mitejn u tlettax il-elf Ewro (€213,000).

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

Illi finalment, il-Bord jerġa jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[30]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn dawn huma nkompattibli ma dak hawn deċiż, isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk jordna lill-intimati sabiex fiż-żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza huma jivvakaw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u fl-istess waqt iħallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tagħhom għal dawn is-sentejn, fl-ammont ta' għaxart elef u tlett mitt Ewro (€10,300) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' tmien mija u tmienja u ħamsin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€858.33ċ) kull xahar, *in solidum*, bl-ewwel pagament ikun fil-15 ta' Jannar 2024.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[31]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur

[30] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[31] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.