BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 143/23JG
Nru fuq il-Lista: 9

Mario Bonnici (K.I. 95956M), Nazzarena sive Rina Bonnici (K. I. 150948M), Joseph Bonnici (K.I. 301940M), Paul Bonnici (K.I. 254661M), Anthony Bonnici (K.I.357352M), Maria Gulia sive Joyce Francalanza (K.l. 76054M) f'isimha propju u f'isem ħutha Carmen Inguanez (Passaport Awstralian PB 4124592) residenti f' Altona, Merbourne, l-Awstralja, u F'isem oħtha Mary Formosa (K.I. 0670250M) residenti 'Ontario I-Kanada, u dan kif Gulia sive Joyce Francalanza kienet giet debitament awtorizzata permezz tal-prokuri rispettivi; John Bonnici (K.I. 249057M) Ikoll aħwa Bonnici, ulied il-mejtin Policarpio Bonnici u Mary Anne sive Marianna nee' Schembri; u Lara Anne Camenzuli K.I. 242087M) bint il-mejjet Peter Bonnici u Sylvia Spiteri bħala werrieta universali ta' missierha Peter Bonnici; u Sylvia Spiteri [K.I. numru 526861M] bħala użufruttwarja mill-wirt ta' Peter Bonnici li kien f'kompropieta mal-bqija ta' ħutu atturi f'din il-kawża

vs

Victor Inguanez (K.I. 259850M) u l-kjamata in kawża Rose Inguanez (K.I. 0016952M) b'digriet tal-11 ta' Lulju 2023 u l-Awtorità tad-Djar bħala interventuta fil-kawża[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 17 ta' Marzu 2023[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn dan il-Bord, ġie mitlub, *inter alia,* sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jiffissa l-kera tal-fond 21, St. Mary's House, Triq Wenzu Dyer, il-Birgu, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra l-assenjazzjoni datata 16 ta' Mejju 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[3].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 5 ta' Ġunju 2023[4].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 4 ta' Lulju 2023[5].

Ra r-risposta tal-intimat kif ippreżentata nhar is-6 ta' Lulju 2023[6].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-11 ta' Lulju 2023[7] fejn ġew nominati l-Periti Carmen Victoria Sutton u Kenneth Rausi.

[1] B'digriet tal-11 ta' Lulju 2023 a fol 43 tal-proċess.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 33 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 35 tal-proċess.
[5] A fol 38 tal-proċess.
[6] A fol 41 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 43 tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati kif ippreżentata fit-12 ta' Settembru 2023[8] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-15 ta' Settembru 2023[9].

Ra illi fis-seduta tat-30 ta' Ottubru 2023, il-partijiet qablu li din il-kawża titħalla għas-sentenza.

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[10] 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[11]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ,

[8] A fol 45 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 164 *et seq* tal-proċess.
[10] Att XXVII tas-sena 2018.
[11] 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.

sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[12]. 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' 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[13], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti preżentati mir-rikorrenti mar-rikors promotur. In oltre', l-intimati ddikjaraw illi jirrikonoxxu lir-rikorenti bħala sidien il-kera[14].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

---

[12] 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 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 **Helen Sammut vs Joseph Vella *et,*** (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.

[13] 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".

[14] A fol 44 tal-proċess.

[15] Regolamenti 5(6) u 6(5) 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 ħamsin elf Ewro (€150,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett 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. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' tliet elef Ewro (€3,000) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati Inguanez huma l-inkwilini tal-fond 21, St. Mary's House, Triq Wenzu Dyer, il-Birgu.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqa' ir-raba' talba u jordna lill-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena bħala kera għall-fond, 21, St. Mary's House, Triq Wenzu Dyer, il-Birgu, fl-ammont ta' mitejn u ħamsin Ewro (€250) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
5) Jiċħad il-ħames talba.
6) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur