BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 10 ta' Mejju 2024

Rikors Nru: 838/2022
Nru fuq il-Lista: 19

Peter Bonnici (K.I. 229450 M), Alexandra Aquilina (K.I. 475555M), Lisa Dimbleby (K.I. 420378M) Sarah Refalo (K.I. 02781M), Faye Bugeja (K.I. 306586M), Janis Hyzler (K.I. 306686M) u Theresa Bonnici (K.I. 622452M)

vs

Philip Fenech (K.I. 353455M) u l-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 24 ta' Ottubru 2022[1], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, ġie premess u intalab is-segwenti;

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*i.Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **100, Triq Sir Adrian Dingli, Sliema** li huma wirtu per via di successione minghand il-mama' taghhom Maria Concetta sive Connie Bonnici nee Mifsud li mietet fit-13 ta' Mejju 2016.*

ii. *Illi il-wirt ta' Maria Concetta sive Connie Bonnici, iddevolva fuq ir-rikorrenti odjerni skond testment tat-28 ta' Novembru 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Joelle Cortis, **"Dokument A"** hawn anness, u gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont dikjarazzjoni causa mortis tad-9 ta' Novembru 2016, fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, **"Dokument B"** hawn anness.*

iii. *Illi Martin Bonnici, werriet tal-istess fond, miet fil-15 ta' Marzu 2022 u l-wirt tieghu ddevolva skont t-testment tal-25 ta' Ottubru 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C".***

iv. *Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tat-30 ta' Marzu 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument D",** l-antekawza tar-rikorrenti kienu kkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena b'effett mil-1 ta' Marzu 1977 l-fond imsemmi lil missier l-intimat Philip Fenech ossia Joseph Fenech versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm120 fis-sena, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.*

v. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument D"** hawn anness.*

vi. *Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-28 ta' Frar 1994 u c-cens annwu u temporanju gie konvertit f'kera doppja ai termini tal-Att XXIII tal-1979 stante li l-antekawza ta' Fenech kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni kif ghadu sal-lum.*

vii. *Illi l-kera ghalhekk kienet LM 240 li hija ekwivalenti ghal-€559.04 fis-sena u baqghet tithallas hekk sal-gurnata tal-lum.*

viii. *Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, gialadarba l-inkwilin intimat kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huwa kellhu dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqa jabita fil-fond taht titolu ta' kera, b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni, pero' qatt aktar mid-doppju, u li kellha tizdied darba kull hmistax-il sena.*

ix. *Illi l-intimati qed jhallas il-kera irrizorja ta' **€559.04** fis-sena ghall-fond in kwistjoni, u dan b'mod abbusiv u llegali stante illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux misthoqqa lill-intimat Fenech minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarju u l-enfitewta.*

x. *Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap.158 tal-Ligijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.*

xi. *Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrenti b'rikors prezentat kontestwalment quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) qed jitolbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront taghhom fejn taw lill-intimati d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali taghha.*

xii. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser tezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt tieghu li jekk jkun il-kaz jitlob dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.*

xiii. *Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2021 u fuq il-kapital tal-istess inkwilni fil-31 ta' Dicembru 2021.*

xiv. *Illi jekk l-inkwilini intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini zmien ta' sentejn sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

GHALDAQSTANT, r-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord, jghidu l-intimati jew min minnhom, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimati* ***Philip Fenech (K.I. 353455 M)*** *huwa l-inkwilin tal-fond* ***100, Triq Sir Adrian Dingli, Sliema,*** *ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. ***Jordna** li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin **Philip Fenech (K.I. 353455 M)** li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilin Fenech bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2021 u fuq il-kapital tal-istess intimat Fenech fil-31 ta' Dicembru 2021.*

III. ***Jiddikjara u Jiddeciedi** illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal- **100, Triq Sir Adrian Dingli, Sliema,** u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimat Fenech ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimat jigi permess zmien ta' sentejn sabiex il-fond jigi vakat, oltre li tithallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2021 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.*

IV. ***Jordna,** f'kaz illi l-intimat Fenech ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimat Fenech mill-fond **100, Triq Sir Adrian Dingli, Sliema,** fi zmien qasir u*

perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara sentejn mis-sentenza sabiex il-fond jigi vakat.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presedut datat 9 ta' Novembru 2022 fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 12 ta' Diċembru 2022[3].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta tal-5 ta' Marzu 2023[4].

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[5].

Ra r-risposta tal-intimat Fenech datata 2 ta' Mejju 2023[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Ġunju 2023[7] fejn ġew maħtura l-Periti Stephanie Cassar u Roderick Spiteri.

---

[2] A fol 23 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 27 tal-proċess.
[4] A fol 33 tal-proċess.
[5] A fol 34 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 40 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 44 tal-proċess.

Ra x-xhieda tal-intimat Fenech kif traskritta mogħtija nhar id-19 ta' Ġunju 2023[8] fejn ġiet ippreżentata n-nota bid-dokumentazzjoni relattiva għat-twettiq tat-test tal-mezzi[9].

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 31 ta' Lulju 2023[10].

Ra x-xhieda tal-intimat kif traskritta mogħtija nhar it-13 ta' Ottubru 2023 u d-dokument esebit mill-intimat stess rigwardanti d-diviżjoni tal-wirt ta' ommu[11].

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fit-30 ta' Novembru 2023[12].

Ra l-mistoqsijiet tal-intimat lill-Periti Tekniċi kif magħmula b'nota datata 11 ta' Jannar 2024[13].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' April 2024[14] fejn ġew imressqa it-tweġibiet tal-Periti Membri Tekniċi għall-mistoqsijiet hawn fuq riferuti[15]. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo. Billi mill-atti ma jirriżultax li ġie mressaq xi att ġudizzjarju li jista' jfixkel l-għoti ta' din id-deċiżjoni, din qiegħda tingħata llum kif maqbul u skedat.

Ikkunsidra;

[8] A fol 137 tal-proċess.
[9] Nota relattiva tinsab a fol 45 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 139 tal-proċess.
[11] A fol 163 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 171 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 193 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 201 tal-proċess.
[15] A fol 202 sa 204 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 **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.

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[19] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mar-rikors promotur.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt 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 sitt mija u erbgħin elf Ewro (€640,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[21]. Tajjeb ukoll jingħad li l-valur ma ġiex mibdul bil-mistoqsijiet ta' kjarifika magħmula mill-intimat.

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[22].

---

[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-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".
[20] Regolamenti 5(6) u 6(5).
[21] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[22] Il-kapital tal-intimat jista jitqies bħala wieħed meqjus.

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tnax-il elf u tmien mitt Ewro (€12,800) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż 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[23]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat Philip Fenech huwa l-inkwilin tal-fond numru mija (100) Triq Sir Adrian Dingli, Sliema ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond numru mija (100) Triq Sir Adrian Dingli Sliema, fl-ammont ta' tnax-il elf u tmien mitt Ewro (€12,800) fis-sena, fl-ammont ta' elf u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€1,066.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

[23] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[24]. L-ispejjeż tal-intimat inkwilin jitħallsu mill-istess intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[24] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.