BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 19 ta' Ġunju 2024

Rikors Nru: 382/2023
Nru fuq il-Lista: 4

Olivia armla minn Joseph Brincat (K.I. 576945M), Ilona mart Vincent Carmel Borg Carbott (K.I. 354449M), John Bugeja (K.I. 29538M), Martin Bonello (K.I. 560862M), Joanna Bonello (K.I. 198267M), Bernardette mart Louis Apap Bologna (K.I. 159251M), Suor Marie Therese Darmanin (K.I. 752943M), Paul Fredrick Darmanin (K.I. 407968M), Michael Darmanin (K.I. 219266M), Johanna Darmanin (K.I. 337567M), Philippa armla minn Joseph Robert Darmanin (K.I. 966645M)

vs

Raymond Debono (K.I. 326156M) u Jennifer Debono (K.I. 446554M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur flimkien mad-dokument hemm anness, mressaq fis-7 ta' Lulju 2023[1], fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-utile dominiu temporanju tal-fond* **34 Annunciation Street, Sliema** *kif soggett ghac-cens annwu u temporanju ta* **€2,33c***, liema koncessjoni enfitewtika temporanja tiskadi fl-14 ta' Awwissu 2026 u dan skond koncessjoni enfitewtika temporanja tal-18 ta' Marzu 1876 fl-Atti tan-Nutar Theodolo Bonavita.*

2. *Illi l-fond in kwistjoni gie mehud b'koncessjoni enfitewtika temporanja minn Giobattista Naudi tul iz-zwieg tieghu ma Rikkarda Naudi li mietu fl-10 ta' April 1899 u 29 ta' Awwissu 1900 rispettivament u l-wirt taghhom iddevolva b'testment tat-18 ta' Novembru 1898 fl-Atti tan-Nutar Dottor Francesco Zarb fejn innominaw bhala eredi universali taghhom lil Alfredo Naudi u Marietta Naudi.*

3. *Illi Alfredo Naudi miet minghajr testment fid-9 ta' Frar 1920 u l-wirt tieghu iddevolva fuq it-3 uliedu Louis Naudi, Edwidge Pace Balzan u Maria Bugeja.*

4. *Louis Naudi miet intestat fil-21 ta' Frar 1980 u l-wirt tieghu iddevolva fuq iz-zewg uliedu Olivia Brincat u Ilona Borg Carbott skond denunzja Nru 2366/1980,* **DOK A** *hawn annessa u mmarkata.*

5. *Illi l-wirt ta' Louis Naudi gie diviz bejn l-ahwa Olivia Brincat u Ilona Borg Carbott b'kuntratt ta' divizjoni tad-19 ta' April 1983 fl-Atti tan-Nutar Dottor Jospeh Raphael Darmanin,* **DOK B** *hawn anness u mmarkat, biex b'hekk il-kwart (1/4) indiviz tieghu gie assenjat lil Ilona Borg Carbott.*

6. *Illi Edwidge Pace Balzan mietet fl-1 ta' Mejju 1983 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tal-11 ta' Frar 1975 fl-Atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea,* ***DOK K*** *hawn anness u mmarkat, fejn il-kwart indiviz tas-sehem taghha tal-imsemmija proprjeta` ddevolva fuq hutha Louis Naudi u Maria Bugeja, skond dikkjarazzjoni causa mortis 3565/84* ***DOK L*** *hawn annessa u mmarkata, li gew ilkoll succeduti fit-titolu mir-rikorrenti Olivia Brincat u Ilona Borg Carbott a rigward Louis Naudi, minn John Bugeja, Martin Bonello u Joanna Bonello a rigward Maria Bugeja.*

7. *Illi l-wirt ta' Maria Bugeja nee' Naudi iddevolva fuq iz-zewg uliedha r-rikorrenti John Bugeja u Mary Rose Bonello, u dan skond testment unica charta tat-8 ta' Ottubru 1973fl-Atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin,* ***DOK C*** *hawn anness u mmarkat, biex b'hekk, ir-rikrorenti John Bugeja ghandu ottava (1/8) parti indiviza waqt li l-ahwa Martin Bonello u Joanna Bonello ghandhom sedicezima (1/16) parti indiviza kull wiehed fil-proprjeta` in kwistjoni.*

8. *Illi Mary Rose Bonello mietet fit-3 ta' Dicembru 2014 u l-wirt taghha iddevolva b'testment tat-28 ta' Novembru 2001 fl-Atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello,* ***DOK D*** *hawn anness u mmarkat.*

9. *Illi Marietta Cesario, li tigi bint Giobatta u Rikkarda Naudi, mietet intestata fit-3 ta' Frar 1946 u l-wirt taghha ddevolva fuq l-unika bintha Carmela Ruby Inglott u dan in kwantu ghal kwart (1/4) indiviz.*

10. *Illi Carmela Ruby Inglott mietet fit-12 ta' Gunju 1980 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tas-7 ta' Mejju 1975 fl-Atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit, skond testment* ***DOK E*** *hawn anness u mmarkat, fejn hija innominat bhala eredi taghha lil Fredrick Darmanin, bis-sostituzzjoni vulgari ta' martu Doris Darmanin, biex b'hekk, gialadarba Fredrick Darmanin ippremoriha, stante li miet fl-1 ta' Mejju 1979, il-wirt taghha ddevolva fuq Doris Darmanin.*

11. *Illi Doris Darmanin mietet fid-29 ta' April 1985 u b'testment tas-27 ta' Gunju 1978 fl-Atti tan-Nutar Victor Bisazza,* ***DOK F*** *hawn anness u mmarkat, hija nnominat bhala eredi taghha lit-3 uliedha il-mejjet Joseph Darmanin, Bernardette Apap Bologna, u Suor Marie Therese Darmanin biex b'hekk, huma wirtu dodicezima (1/12) parti indiviza kull wiehed.*

12. *Illi Joseph Darmanin miet fit-23 ta' Mejju 2021 u b'testment tal-25 ta' Gunju 2014 fl-Atti tan-Nutar Pierre Attard,* ***DOK G*** *hawn anness u mmarkat, huwa innomina bhala eredi tieghu lit-3 uliedu Michael, Paul, u Johanna Darmanin soggett ghall-uzufrutt ta' martu Filippa Darmanin.*

13. *Illi l-fond in kwistjoni kien originarjament mikri lil missier l-intimati Debono u dan ghal dawn l-ahhar 60 sena* ***versu l-kera ta' Lm10.60 fis-sena, illum €220 fis-sena****, liema kirja zdiedet ai termini tal-Att X tal-2009 fejn saret fl-1 ta' Jannar 2010 €185 fis-sena u zdiedet kull 3 snin skond ir-rata tal-inflazzjoni.*

14. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta minn* ***DOK H*** *hawn anness u mmarkat.*

15. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Debono qed ihallsu a tenur tal-ligi tammonta ghal biss* ***€220*** *fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

16. *Illi b'hekk il-kera mhallsa mill-intimati Debono lir-rikorrenti hija rrizorja stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, l-intimati kellhom id-dritt tar-renova tul hajjithom kollha gialadarba huma kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni oltre li din il-kirja ma setghet qatt tigi terminata u per forza huma kellhom jirrikonoxxu lill-intimati fit-titolu taghhom.*

17. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimati huma l-inkwilini rikonoxxuti tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.*

18. *Illi ai termini tal-Att XXIV tat-2021 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejj 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 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej*

bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.

19. *Illi ai termini tal-istess Att XXIV tat-2021 jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

***Ghaldaqstant**, jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-*

i. ***Jiddikjara u jiddeciedi** illi l-intimati **Raymond DeBono (K.I. 326156M)** u **Jennifer Debono (K.I. 446554M)** u huma l-inkwilini tal-fond **34, Annunciation Street, Sliema** u jikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Att XXIV tat-2021, u b'hekk huma ntitolati ikomplu jokkupaw d-dar ta' abitazzjoni.*
ii. ***Jordna** li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' **Raymond DeBono (K.I. 326156M)** u **Jennifer Debono (K.I. 446554M)** fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolmanenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2022, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*
iii. ***Jiddikjara u jiddeciedi** illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, 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-fond **34, Annunciation***

Street, Sliema *u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

iv. ***Jikkundanna*** *lill-inkwilini intimati ta'* ***Raymond DeBono (K.I. 326156M)*** *u* ***Jennifer Debono (K.I. 446554M)*** *jibdew jhallsu dik it-tali kera hekk likwidata.*

v. ***Jordna****, f'kaz illi l-intimati* ***Raymond DeBono (K.I. 326156M)*** *u* ***Jennifer Debono (K.I. 446554M)*** *ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mid-data tas-sentenza.*

vi. ***Jaghti*** *dawk l-ordnijiet necessarji ai termini tal-Att XXIV tal-2021 f'kaz li l-kerreja ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi*

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 preċedentement presedut tal-14 ta' Lulju 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fit-30 t'Awwissu 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fl-20 ta' Settembru 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2023[5] fejn ġew maħtura l-periti Marie Louise Caruana Galea u l-Perit Renee Cutajar.

[2] A fol 57 tal-proċess.
[3] A fol 60 tal-proċess.
[4] A fol 65 tal-proċess.
[5] A fol 69 tal-proċess

Ra r-rapport tal-periti ppreżentat fit-8 ta' Jannar 2024[6].

Ra n-nota tal-intimati, mressqa fit-18 ta' Jannar 2024[7], permezz ta' liema ġew eżebiti dokumenti u affidavits ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra n-nota ġuramentata ta' Jennifer Debono mressqa fit-3 t'April 2024[8], kif ukoll nota mressqa minn Raymond Debono tas-17 t'April 2024[9].

Ra li fis-seduta tas-26 t'April 2024[10], fejn instemgħet ix-xhieda ta' Jennifer Debono[11], ġie dikjarat li t-titolu mhux qiegħed jiġi kontestat u l-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[12] 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.

---

[6] A fol 72 tal-proċess
[7] A fol 84 tal-proċess.
[8] A fol 175 tal-proċess
[9] A fol 194 tal-proċess
[10] A fol 204 tal-proċess.
[11] Xhieda relattiva tibda a fol 205 tal-proċess.
[12] Att XXVII tas-sena 2018.

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[13]. 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[14]. 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[15] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti mar-rikors promotur. Jiġi mfakkar ukoll li fl-aħħar seduta ġie dikjarat fil-verbal li titolu m'huwiex qiegħed jiġi kontestat.

---

[13] 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.

[14] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et,*</u>** (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 **<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.

[15] 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".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 tlett mija u disgħin elf Ewro (€390,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-3 ta' Novembru 2023, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[17]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

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[19]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' sebat elef u tmien mitt Ewro (€7,800) fis-sena.

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

---

[16] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 8.

[17] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **<u>Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et,*</u>** (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 mtenni fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardona *et,*</u>** (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.

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

[19] Ara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Rossana Mula *et* vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia,</u>** (Rik App Nru: 346/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-13 ta' Marzu 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **<u>Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et,*</u>** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimati aħwa Debono huma l-inkwilini tal-fond in kwistjoni ai termini tal-Kapitolu 69 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 u r-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimati aħwa Debono *in solidum* jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond numru erbgħa u tletin (34) Annunciation Street, Sliema, fl-ammont ta' sebat elef u tmien mitt Ewro (€7,800) fis-sena, fl-ammont ta' sitt mija u ħamsin Ewro (€650) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan 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 għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur