BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 28 ta' Ġunju 2024

Rikors Nru: 30/2024
Nru fuq il-Lista: 15

Mary Carmen Casha K.I. 381539(M), Doris Borg K.I. 674735(M), Stephanie Cachia K.I. 0453064(M) Mandatarja ta' Tanya Bonavia, Charles Bonavia, Sandra Christodoulou, Andrew Bonavia u Justin Bonavia
vs
Albert Polidano K.I. 550245(M) u Agnes Polidano u l-Awtorita tad-Djar bhala intervenuta fil-kawza

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-23 ta' Jannar 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn *ad* litteram ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-kompropretarji tal-fond 120, Misrah il-Barrieri, Santa Venera;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi Tanya Bonavia, Charles Bonavia, Sandra Christodoulou, Justin Bonavia u Andrew Bonavia huma wlied John Bonavia li jigi hu r-rikorrenti l-ohra cioe' Doris Borg u Mary Carmen Casha. John Bonavia kien wiret terz (1/3) tal-fond 120 gja 48A, fi Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera, att ta' divizjoni anness u mmarkat Dok. 'C', u in segwitu ghal mewt tieghu, sehemu iddevolva fuq uliedu in forza ta' testament datat 4 ta' Awwissu, 2021, anness u mmarkat Dok. 'D';*

3. *Illi Tanya Bonavia, Charles Bonavia, Sandra Christodoulou, Justin Bonavia u Andrew Bonavia qeghdin jigu rapprezentati minn Stephanie Cachia in forza ta' prokura/prokuri Ii kopja taghhom qeghda tigi annessa u mmarkata Dok. 'A' u Dok. 'B' rispettivament;*

4. *Illi Maria Dolores Borg maghrufa bhala Doris Borg wirtet terz (1/3) tal-fond 120 gja 48A, fi Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera – vide Dok. 'C' anness;*

5. *Illi in forza ta' Att ta' donazzjoni datat 9 ta' Novembru, 2009 anness u mmarkat Dok. 'E', Mary Carmen Casha saret is-sid ta' terz (1/3) tal-fond 120 gja 48A, fi Triq il-Barrieri, Santa Venera;*

6. *Illi l-intimati jgawdu minn titolu ta' kera forzata fl-ammont ta' €150 li tithallas kull sitt (6) xhur jew ahjar tlett mitt ewro (€300) fis-sena;*

7. *Illi permezz tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2018 (u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021) il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jirregola din il-kera partikolari, ir-rikorrenti nghataw il-jedd li jipprezentaw rikors quddiem il-Bord fejn jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedhiex it-tnejn (2%) fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq*

miftuh tad-dar oggett tal-kawza tal-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi prezentat ir-rikors u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet god fir-rigward tal-kera;

8. *Illi permezz ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti jixtiequ jipprevalixxu minn dan id-dispost tal-ligi (Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) billi jitolbu li l-kera tal-fond mikri lill-konvenuti Polidano tigi awmentata ghal tnejn (2%) fis-sena kif ivvalutat fl-1 ta' Jannar 2024 kemm il-darba l-konvenuti jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

***GHALDAQSTANT**, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett sabiex dan l-Onorabbli Bord, ghar-ragunijiet hawn fuq premessi:-*

1. *Iwettaq it-test tal-mezzi tal-konvenuti Albert u Agnes Konjugi Polidano, 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 regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom.*

2. *Kontestwalment mat-test tal-mezzi jinhatru Periti sabiex jivvalutaw il-fond oggett tal-kawza b'effett mill-1 ta' Jannar, 2024.*

3. *F'kaz illi l-konvenuti ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna l-izgumbrameent tal-inkwilini wara perjodu li ma jeccedhiex is-sentejn filwaqt li jiffissa kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu u dan ai termini tal-Artikolu 12B (4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.*

4. *F'kaz illi l-konvenuti jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jawmenta l-kera ghal tnejn (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar oggett tal-kawza kif hawn fuq premess, liema kera ghandha tibda tithallas mid-data tas-sentenza u dan ai termini tal-Artikolu 12B (2) u (5) tal-Kap. 158 tal-ligijiet ta' Malta.*

5. *Jaghti kull provvediment u jew ordni ohra necessarja.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-31 ta' Jannar 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 16 ta' Frar 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati Polidano mressqa fit-28 ta' Frar 2024[4] fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Illi fl-ewwel lok, l-intimat jirrileva illi huwa dejjem onora l-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ċoje l-fond bin-numru 120, Misraħ il-Barrieri, ġewwa Santa Venera ingħata lilhom b'titolu ta' kera;*

3. *Fit-tieni lok, l-intimati huma tabilħaqq l-inkwilini tal-fond de quo u jikkwalifikaw bħala "kerrejj" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid*

[2] A fol 32 tal-proċess.
[3] A fol 35 tal-proċess.
[4] A fol 38 tal-proċess.

tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimati jissodisfaw l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu tnejn (2) minħabba l-fatt li l-intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerrejja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, u ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. *Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrilevaw li ż-żieda mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;*

6. *Illi bla preġudizzju għas-suespost, il-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimati;*

7. *Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja(Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi huma ma għandhom l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqsant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjità tagħhom;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Marzu 2024[5] fejn ġew maħtura l-periti Robert Musumeci u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-16 ta' April 2024[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati konjuġi Polidano, mressqa fit-2 ta' Mejju 2024[7], kontenenti d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2024[8] fejn wara li l-avukat tal-intimati ddikjara li huma jirrikonoxxu lir-rikorrenti bħala sidien il-kera tagħhom, 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[9] 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.

---

[5] A fol 41 tal-proċess.
[6] A fol 42 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 57 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 219 tal-proċess.
[9] 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[10]. 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[11]. 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.

---

[10] 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.

[11] 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.

Illi dwar it-titolu[12], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti u anke saret dikjarazzjoni ta' rikonoxximent f'dan is-sens[13]. Dan il-fatt ma kienx wieħed kontestat, tant li l-intimati lanqas ressqu eċċezzjoni f'dan is-sens.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

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 mitejn u tmenin elf Ewro (€280,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-13 ta' Marzu 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[15]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

---

[12] 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".

[13] Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited**, (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021. Wieħed huwa mistieden ukoll jara, sa fejn huwa hekk applikabbli, dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Ludgarda Cachia *et* vs Carmela *sive* Carmen Mizzi,** (Rik Nru: 1012/12/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023.

[14] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

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

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

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[17]. B’hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta’ ħamest elef u sitt mitt Ewro (€5,600) fis-sena.

Illi finalment il-Bord, u qiegħed jiddeċiedi li jagħmel dan fil-korp ta’ din is-sentenza, iqis li għandu jfaħħar l-avukati difensuri tal-partijiet (u l-istess partijiet) li, kif jirriżulta ċar mill-inkartament ta’ dan il-proċediment, urew grad t’attività proċesswali għoli u ta’ ħeffa. L-istess jingħad għall-Membri Tekniċi maħtura, li għalqu r-rapport tagħhom b’tempistika tajba ħafna. Dawn it-tip ta’ kawżi għandhom, sa fejn umanament possibbli u bil-parteċipazzjoni ta’ kulħadd, jingħalqu fi żmien relattivament qasir.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta’ dawn il-proċeduri.
2) Jastjeni mili jqis aktar it-tieni talba bili l-Periti ġew maħtura waqt l-andament ta’ dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b’mod alternattiv).
4) Jilqa’ r-raba’ u l-ħames talba u b’hekk jordna li l-intimati konjuġi Polidano jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond enumerat mija u għoxrin (120), Misraħ il-Barrieri, Santa Venera, fl-ammont ta’ ħamest elef u sitt mitt Ewro (€5,600) fis-sena, fl-

[17] 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

ammont ta’ erba’ mija, sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€466.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.

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