# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT**
**DR. JOSEPH GATT LL.D.**

**Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 25 ta' Settembru 2024**

**Rikors Nru: 58/2024**
**Nru fuq il-Lista: 43**

**David Bonett [K.I. 502955M] u martu Vincenza Bonett [K.I. 88661M]; David Bonett K.I. 561682M]; Antonette Galea [K.I. 26471M]; Louise Chircop [K.I. 518474M]; Isabelle Chircop [K.I. 0337073M] f'isimha proprju u f'isem Sean Mario Newsome [Passport Nru 463548818]; Jason Cyril Newsome [Passaport Nru 456661494], Vincent Newsome [Passaport Nru 400950933] u Michelle Newsome [Passaport Nru 50858040M19UK]**

**vs**

**Francis Abela [K.I. Nru 35349M] u L-Awtorità tad-Djar**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur mressaq fis-6 ta' Frar 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond bin-numru ufficcjali erbgha u sittin [64] gja sebgha u hamsin [57] gja disgha u erbghin [49], Triq il-Knisja, Xghajra, liema fond gie ghandhom permezz ta' wirt u dan kif ser jirrizulta fil-mori tal-kawza.*

2. *Illi l-fond in kwisjtoni kien originarjament mikri mill-antekawza tar-rikorrenti snin kbar ilu b'kera mizera ta' Lm10 fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem u sas-sena 2021 bil-kera ta' €231 fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.*

3. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossija l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxut tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.*

4. *Illi ai termini ta' l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej 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 ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru, 2023.*

5. *Illi ai termini ta' l-Artikolu 4A(4), 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 biex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

*Ghaldaqstant, jghid l-intimat prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuni, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dana l-Onorabbli Bord m'ghandux:*

i. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat Francis Abela [K.I. Nru 035349(M)] huwa l-inkwilin tal- fond bin-numru ufficcjali erbgha u sittin [64] gja sebgha u hamsin [57] gja disgha u erbghin [49], Triq il-Knisja, Xghajra u jikkwalifika bhala kerrejj ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huwa ntitolatat ikompli jokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

ii. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023, u fuq il-Kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2023.*

iii. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal- fond bin-numru ufficcjali erbgha u sittin [64] gja sebgha u hamsin [57] gja disgha u erbghin [49], Triq il-Knisja, Xghajra u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

iv. *Jordna, f'kaz illi l-intimat ma jissodisfawax il-kriterji tad-dhul tal-Kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju, 2021*

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

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Frar 2024[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-intimat Abela mressqa fl-1 ta' Marzu 2024[3].

Ra n-nota tal-intimat Abela mressqa fil-25 ta' Marzu 2024[4] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' April 2024, [5] fejn ġew maħtura l-periti Robert Musumeci u Kylie Anne Borg Marks.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-14 ta' Mejju 2024[6].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-22 ta' Mejju 2024[7].

Ra n-nota tar-rikorrenti tat-28 ta' Mejju 2024[8] kontenenti affidavit ta' David Bonnett b'xi dokumenti annessi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Lulju 2024[9] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[2] A fol 6 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 10 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 14 *et seq* ta-proċess.
[5] A fol 64 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 68 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 81 tal-proċess.
[8] A fol 84 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 151 tal-proċess.

**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, 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

[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.

[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.

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-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Abela relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-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 mija u ħamsa u tletin elf Ewro (€135,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-4 ta' April 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].

---

[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] Regolamenti 5(7) u 6(6).

[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' elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) 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[18]. 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 b'hekk jiddikjara li l-intimat Abela huwa l-inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé il-fond numru erbgha u sittin [64] gja sebgħa u ħamsin (57) gja disgħa u erbgħin (49), Triq il-Knisja, Xgħajra, u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.

---

[17] Ara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Rossana Mula *et* vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia,** (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 **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023
[18] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

3) Jilqa’ t-tielet talba u b’hekk jordna li l-intimat Abela jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond numru erbgha u sittin [64] gja sebgħa u ħamsin (57) gja disgħa u erbgħin (49), Triq il-Knisja, Xgħajra, fl-ammont ta’ elfejn u seba’ mitt Ewro (€2,700) fis-sena, fl-ammont ta’ mitejn u ħamsa u għoxrin Ewro (€225) 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.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent[19]. L-ispejjeż tal-intimat inkwilin jitħallsu mill-istess intimat.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur

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