BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 30 ta' Settembru 2024

Rikors Nru: 785/2022
Nru fuq il-Lista: 8

Jeffrey Bunce (169145M), Bernardina Cole (249458M) u Simon Bunce (274368M)

vs

Stephen Bunce (828848M) u martu Catherine Bunce, u l-komproprjetarji l-ohra Sheila Brincat (481350M) u Raymond Bunce (368356M) ghall-integrita' tal-gudizzju

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-3 ta' Ottubru 2022[1], flimkien mad-dokumentazzjoni hemm annessa fejn, *ad litteram*, ġiet premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 tal-proċess.

Illi l-esponenti u l-intimati Stephen Bunce, Sheila Brincat imwielda Bunce u Raymond Bunce huma lkoll ahwa Bunce, ulied il-mejtin Frederick Bunce u Cettina Bunce nee Bonnici.

Illi Frederick Bunce miet fil-5 ta' Marzu 1983, u skond l-ahhar testment tieghu fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia tal-1 ta' April 1974, huwa nnomina lil uliedu kollha, ahwa Bunce, bhala eredi tieghu, f'ishma ugwali bejniethom. Id-denunzja tas-successjoni tieghu giet prezentata lill-Kummissarju tat-Taxxi, u t-taxxa relattiva thallset.

Illi Concetta Bunce mietet fl-24 ta' Frar 2019, u bis-sahha tal-istess testment unica charta, il-gid taghha ghadda ghand is-sitt ahwa Bunce, f'ishma ugwali bejniethom. L-esponenti dehru fuq kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis pubblikat min-Nutar Dottor Rosella Sciberras fit-12 ta' Frar 2020, u hallsu t-taxxa relattiva dovuta minnhom.

Illi fost il-gid li kellhom il-konjugi Bunce hemm it-terran, minghajr l-arja tieghu, uffijcalment markat bin-numru mitejn u tlieta u ghoxrin (223) u jismu 'Yvonne', fi Triq il-Liedna, Fgura, li jinsab mikri lill-intimat Stephen Bunce u martu Catherine Bunce.

Illi safejn jafu l-esponenti, l-ahhar kera li hallas Stephen Bunce dwar dan il-fond kienet fis-somma ta' €186.39 (mija u sitta u tmenin Ewro u disgha u tletin centezmu) fis-sena, u l-kera tithallas kull l-ewwel jum tas-sena bil-quddiem.

Illi dan il-kera huwa irrizorju fis-suq tal-lum, u dan kif ser jigi ppruvat ahjar fil-kors ta' din il-kawza.

*Illi l-**art. 4A** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini</u>, jagħti dritt lill-esponenti jitolbu li l-kera ta' dan il-fond jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix 2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' din id-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022.*

Għaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tirriżulta meħtieġa, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:

*(i) iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Stephen Bunce u Catherine Bunce skond l-**art. 4A(3)(c)** tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

(ii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja favur l-intimati Stephen Bunce u Catherine Bunce tat-terran 223, Yvonne, Triq il-Liedna, Fgura;
(b) jagħti żmien perentorju lill-intimati msemmija, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan it-terran, u jirrilaxxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;
(c) jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati Stephen Bunce u martu Catherine Bunce lill-esponenti u lill-bqija tal-intimati għall-okkupazzjoni ta' dan it-terran matul l-imsemmi perjodu;

(iii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati għar-rigward tat-terran 223, Yvonne, Triq il-Liedna, Fgura, għal ammont sa

tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2022, u jikkundanna lill-intimati Stpehen Bunce u martu Catherine Bunce sabiex ihallsu lill-esponenti s-sehem rispettiv taghhom mill-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni *tieghu.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut tal-11 ta' Ottubru 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fis-17 ta' Novembru 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-intimati (inkluż ta' Sheila Brincat u Raymond Bunce) mressqa fil-5 ta' Diċembru 2022[6] (din kienet mitlufa għaliex bi żball ġiet imressqa fi proċeduri oħra).

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-28 ta' Ġunju 2023[7] fejn kien hemm qbil li dan il-Bord jistenna eżitu ta' proċeduri oħra għaliex kienu ġew imressqa l-istess eċċezzjonijiet preliminari.

---

[2] A fol 13 tal-proċess.
[3] A fol 17 tal-proċess.
[4] A fol 22 tal-proċess.
[5] A fol 23 *et seq* tal-proċess.
[6] Kopja tal-istess tinsab a fol 31 tal-proċess.
[7] A fol 32 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' April 2024[8] fejn il-Bord ġie nfurmat li l-appell mis-sentenza msemmija fil-verbali ta' qabel kien ġie deċiż. Dakinhar ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Marie Lousie Caruana Galea.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fis-27 ta' Mejju 2024[9].

Sema x-xhieda ta' Marlene Vella Rizzo (rappreżentant tal-HSB Bank Malta plc) u ta' Catherine Bunce[10].

Ra n-nota tal-intimati Stephen u Catherine konjuġi Bunce mressqa fis-26 ta' Ġunju 2024, kontenenti affidavits u aktar dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi[11].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2024[12] fejn ġie vverbalizzat li l-fond jappartjeni lil Jeffrey Bunce, Bernardina Cole, Simon Bunce, Stephen Bunce, Sheila Brincat u Raymond Bunce f'ishma ugwali. Dakinhar il-kawża ġiet differita 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

[8] Verbal relattiv jinsab a fol 36 tal-proċess.
[9] A fol 43 *et seq* tal-proċess.
[10] It-tnejn imwettqa fis-seduta tat-12 ta' Ġunju 2024.
[11] Nota relattiva tinsab a fol 364 tal-proċess.
[12] Verbal relattiv jinsab a fol 383 tal-proċess.

ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[13] 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[14]. 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[15]. 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.

---

[13] Att XXVII tas-sena 2018.

[14] 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.

[15] 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 magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi madanakollu, qabel xejn jeħtieġ li fi ftit kliem tiġi trattata l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati. Dan qiegħed jingħad għaliex, filwaqt li dan il-Bord intalab jieqaf u jistenna l-eżitu tas-sentenza fl-ismijiet **Jeffrey Bunce *et* vs Raymond Brincat *et*** (Rik 786/2022)[16] minħabba l-fatt li kien hemm eċċezzjoni simili bejn kawża fejn uħud mill-kontendenti kienu parteċipi, l-istess eċċezzjoni ma ġietx irtirata wara l-eżitu ta' dik is-sentenza[17].

Illi mingħajr dilungar żejjed jingħad li fl-ewwel lok hija l-liġi stess li tikkontempla li t-tnedija ta' proċeduri bħal dawn fejn inkwilin ikun kompropjetarju. Fit-tieni lok, ma jridx jintesa li f'każijiet bħal dawn, f'każ li l-inkwilin ma jkun jissodisfa t-test tal-mezzi, ir-riżultat ikun ix-xoljiment tal-kirja u mhux xi jedd ieħor. Fi kliem ieħor, f'każ bħal dan jista' jkun hemm biss it-twaqqif tal-jedd personali tal-kerrej emerġenti mill-kirja, u jeddijiet oħra li huwa jista' jkollu bħala kompropjetarju, naxxenti minn xi liġi oħra, jibqgħu mpreġudikati.

Illi għalhekk din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi mwarrba.

Illi dwar it-titolu[18] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti mressqa mir-rikorrenti u naturalment, f'dan il-każ, ma hemmx kwistjonijiet bħal dawn għaliex Stephen Bunce għandu sehem mill-fond in kwistjoni.

---

[16] Mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' April 2024.

[17] Inċidentalment, tajjeb jingħad li riċentement, dan il-Bord (diversament presedut) ukoll ikkonferma l-ħsieb mogħti f'dik is-sentenza. Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Tabiba Dottor Anna Busuttil vs Joseph Zammit,** (Rik Nru: 687/2021) mogħtija nhar is-26 ta' Settembru 2024.

[18] 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

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati inkwilini konjuġi Bunce relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[19].

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 disgħin elf Ewro (€190,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-24 ta' April 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[20]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[21].

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]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena. Mill-atti (u kif ġie konfermat fl-aħħar seduta) jirriżulta li Stephen Bunce għandu sehem ta' 1/6 fil-fond in kwistjoni u allura dan is-sehem għandu neċessarjament jitnaqqas.

---

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".

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

[20] 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.

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

[22] 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

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) Jiċħad it-tieni talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jirrevedi l-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé l-fond enumerat mitejn, tlieta u għoxrin (223), Yvonne, Triq il-Liedna, Fgura għal ammont ta' tlett elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena u jordna li l-intimati Stephen Bunce u Catherine Bunce għandhom iħallsu s-sehem rispettiv[23] fl-ammont ta' tlett elef, mija u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€3,166.66ċ) fis-sena[24], fl-ammont ta' mitejn, tlieta u sittin Ewro u tmienja u tmenin ċenteżmu (€263.88ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) 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

[23] Ħamsa minn sitta (5/6)
[24] €3,800 – (€3,800 / 6), u b'hekk ġie mnaqqas is-sehem ta' Stephen Bunce.