BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 240/2023
Nru fuq il-Lista: 15

Franca mart il-Kaptan Michael Borg (K.I. 247445M) u Marguerite mart il-Kaptan Neville Gatt (K.I. 459940M)

vs

Martin Mifsud Bonnici (K.I. 0251054M) u L-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-proċedimenti[1]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-2 ta' Mejju 2023[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram*, ġie premess u intalab is-segwenti;

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 5, Aldwych, Triq il-Frangiskani, Hamrun gja 193, Triq Villambrosa, Hamrun, li huma akkwistaw per via di successione minghand il-mejta ommhom Olga Mercieca li mietet fil-25 ta'*

[1] Miżjuda b'korrezzjoni awtorizzata b'digriet tat-22 ta' Mejju 2024
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Marzu 2010 u skont dikjarazzjoni causa mortis tat-23 ta' Marzu 2011 fl-Atti tan-Nutar Dottor Philip Lanfranco, li kopja taghha qieghda hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A. iddikjaraw l-eredita' tal-istess Olga Mercieca lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

2. *Illi l-wirt ta' Olga Mercieca ddevolva fuq l-unici zewg eredi taghha ai termini ta' testment tad-19 ta' Settembru 1985 fl-Atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis fejn hija nnominat bhala l-unici eredi taghha, l-unici zewg uliedha f'ishma indaqs bejniethom.*

3. *Illi b'sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) Appell Numru 127/13 fl-ismijiet Franca Borg et vs Carmel Calleja et deciza fl-10 ta' April 2018, hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B, il-kirja tal-fond in kwistjoni ddevolviet fuq il-konjugi Calleja u Antoinette Mifsud Bonnici, u llum fuq binha l-intimat Martin Mifsud Bonnici.*

4. *Illi l-konjugi Calleja u Antoinette Mifsud Bonnici llum huma mejta u ghalhekk l-unika persuna li baqa' jirrisjedi fil-fond in kwistjoni huwa l-intimat Martin Mifsud Bonnici.*

5. *Illi dan il-fond kien ilu abitat mill-konjugi Calleja u l-familja Mifsud Bonnici ghal aktar minn tmenin sena versu kera ta' mhux iktar minn tletin lira fis-sena, imma ai termini tal-Att X tat-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera zdiedet ghal-€185 fis-sena. Illum b'kera ta' €216 fis-sena.*

6. *Illi l-fond mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument hawn anness u mmarkat bhala DOK C.*
7. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia 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.

8. *Illi ai termini tal-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-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-kerrej fil-31 ta' Dicembru tal-2022.*

9. *Illi ai termini tal-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 sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.*

GHALDAQSTANT, jghid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimat Martin Mifsud Bonnici huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 5, Aldwych, Triq il-Frangiskani, Hamrun gja 193, Triq Villambrosa, Hamrun, u jikkwalifika bhala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

II. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Martin Mifsud Bonnici 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 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 5, Aldwych, Triq il-Frangiskani, Hamrun gja 193, Triq Villambrosa, Hamrun, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

IV. *Jordna, f'kaz illi l-intimat Martin Mifsud Bonnici ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u 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-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata jew giet prezentata.

Ra l-assenjazzjonijiet tal-kawżi u doveri maħruġa mill-Uffiċju tal-Prim'Imħallef tas-16 ta' Mejju 2023, permezz ta' liema din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord kif issa presjedut[3].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-6 ta' Ġunju 2023[4], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

[3] A fol 59 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 61 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimat Mifsud Bonnici imressqa fil-11 ta' Lulju 2023[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2023,[6] fejn ġew maħtura l-periti David Anastasi u Catherine Galea.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-4 ta' Lulju 2023[7].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fid-19 ta' Settembru 2023[8].

Ra n-nota tal-intimat Mifsud Bonnici mressqa fl-14 ta' Frar 2024[9] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra x-xhieda tal-intimat Mifsud Bonnici kif traskritta mogħtija fl-14 ta' Frar 2024[10].

Ra n-nota tal-intimat Xuereb mressqa fil-11 ta' Marzu 2024[11] fejn ġiet annessa iżjed dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2024[12] fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Kylie Ann Borg Marks sabiex jagħmlu stima tal-fond Cavalli Court, Flt 1, Block C, Triq it-Tamar, Qawra bil-valur tal-31 ta' Diċembru 2022.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi bl-istima rikjesta tat-13 ta' Mejju 2024[13].

---

[5] A fol 63A *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 64 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 66 tal-proċess.
[8] A fol 70 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 91 *et seq* ta-proċess.
[10] A fol 92 *et seq* ta-proċess.
[11] A fol 66 *et seq* ta-proċess.
[12] A fol 414 tal-proċess.
[13] A fol 416 *et seq* tal-proċess.

Ra x-xhieda al-intimat Mifsud Bonnici kif traskritta mogħtija nhar l-10 ta' Lulju 2024[14].

Ra t-trattazzjoni tal-partijiet kif traskritta tal-10 ta' Lulju 2024[15].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2024[16] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo.

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[17] 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[18]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ,

[14] A fol 431 tal-proċess.
[15] A fol 434 tal-proċess.
[16] A fol 430 tal-proċess.
[17] Att XXVII tas-sena 2018.
[18] 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

sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[19]. 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[20], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mis-soċjetà rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Mifsud Bonnici relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord, madanakollu, ma hux sodisfatt li l-intimat inkwilin Mifsud Bonnici jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[21].

---

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.

[19] 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.

[20] 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".

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

Illi tajjeb jingħad li l-eżami għandu jkun wieħed kumulattiv fis-sens li kemm il-kapital u kif ukoll id-dħul għandu jkun wieħed inqas minn dak li tirrikjedi l-liġi[22]. Din l-interpretazzjoni ġiet ukoll hekk konfermata mill-Qrati tagħna[23].

Illi dan il-Bord iqis li l-eżami tal-kapital għandu jkun relatat mal-ammont kif kien fil-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi immedjatament dik tal-ftuħ tal-proċeduri[24]. Għal dan il-Bord dan jgħodd kemm jekk il-kawża tkun ibbażata fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kemm jekk fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fuq hekk, il-Bord jagħżel li jagħmel tiegħu dak li ntqal minn dan il-Bord diversament presedut[25].

Illi f'dan il-każ, l-intimat inkwilin Mifsud Bonnici għandu proprjeta', ossia appartament fil-Qawra, li ġie valutat mill-Periti Tekniċi maħtura appożitu minn dan il-Bord fl-ammont ta' tliet mitt elf Ewro (€300,000). Tenut kont l-eta' tal-intimat, din il-proprjeta' tfisser li huwa għandu kapital li jeċċedi dak li hemm stipulat fil-Liġi Sussidjarja 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi għalhekk, jiġi illi l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi, u allura l-Bord irid jgħaddi sabiex jiffissa l-kumpens pagabbli għal żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza.

Illi skont il-Periti Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni mertu tal-kawża, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal tliet mija u ħamsin elf Ewro (€350,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-13 ta' Lulju

---

[22] Ara regolament enumerat 2(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.
[23] Reċentement hekk ġie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi et vs Victor Schiavone et**, (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2023.
[24] Artikolu 12B(3)(ċ) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
[25] Ara f'dan is-sens dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Bernarda Muscat et vs Carmen Fatima Galea et**, (Rik Nru: 674/22) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut fl-14 ta' Lulju 2023.

2023, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[26]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[27].

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[28]. B'hekk, il-kumpens annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi, jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti sa fejn dawn huma nkompattibli ma' dak hawn deċiż, isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk jordna lill-intimat sabiex fiż-żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza jivvaka mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u fl-istess waqt iħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tiegħu għal dawn is-sentejn fl-ammont ta' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' ħames mija u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€583.33ċ) kull xahar, bl-ewwel pagament ikun fit-30 ta' Ottubru 2024.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

---

[26] 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.

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

[28] 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

Dr Joseph Gatt LL.D.

Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur