BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Frar 2025

Rikors Nru: 283/2019
Nru fuq il-Lista: 4

Greta Bartolo Parnis (K.I. 331365M)

vs

Emmanuel Bonett (K.I. 1062045M), Vincent Bonett (K.I. 203648M), Carmelo Bonett (K.I. 134541M) u l-Awtorità tad-Djar bħala *amicus curiae* u permezz ta' digriet datat 15 ta' Jannar 2025 l-atti ta' Carmelo Bonett ġew trasfużi fuq Emmanuel Bonett u Vincent Bonett

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fl-10 ta' Diċembru 2019[1], permezz ta' liema l-Bord intalab sabiex iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati u skond ir-riżultanzi tal-istess jgħaddi sabiex jipprovdi dwar il-kirja tal-fond appartament ħamsa u

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

għoxrin (25), fi Blokka C fil-korp tal-bini bl-isem ta' St. Julians Court, Triq is-Sur Fons, San Ġiljan.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut tal-20 ta' Diċembru 2019[2].

Ra r-risposta tal-intimati Bonett imressqa fid-19 ta' Frar 2020[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fl-14 ta' Jannar 2020[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2020[5], fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-16 ta' Ottubru 2020[6], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel preseduta tal-14 ta' Marzu 2022[7] permezz ta' liema ġiet miċħuda talba tar-rikorrenti sabiex tiżdied talba fir-rikors promotur.

Ra li fil-25 ta' Mejju 2022[8] ġiet mitluba u aċċettata talba għas-soprasessjoni.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata l-5 ta' Marzu, 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[9].

---

[2] A fol 4 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 8 tal-proċess.
[4] A fol 10 tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 12 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 16 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 66 tal-proċess.
[8] A fol 69 tal-proċess.
[9] A fol 71 tal-proċess quddiem dan il-Bord.

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[10].

Ra li kien hemm diversi seduti jistennew l-eżitu tal-proċeduri l-oħra (r-raġuni tas-soprasessjoni) mibdija mir-rikorrenti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2024[11] fejn il-Bord ġie infurmat li l-kawża l-oħra kienet sejra tiġi ċeduta u b'hekk din il-kawża setħget tkompli fis-smiegħ tagħha.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati mressqa fil-5 ta' Diċembru 2024[12], bid-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2025[13] fejn seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent, ġiet imressqa nota b'dokumentazzjoni rigwardanti t-titolu, Seħħet it-trasfużjoni tal-ġudizzju wara l-mewt ta' Carmelo Bonett u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

Illi oriġinarjament, din il-kawża inbdiet bir-reġim mdaħħal bl-Att XXVII tas-sena 2018. Madanakollu, minħabba t-trapass taż-żmien, issa trid tiġi analizzata u

[10] A fol 72 tal-proċess quddiem dan il-Bord.
[11] Verbal relattiv jinsab a fol 84 tal-proċess.
[12] Nota relattiva tinsab a fol 91 tal-proċess.
[13] Verbal relattiv jinsab a fol 272 tal-proċess.

deċiża skond il-liġi l-ġdida u dan bis-saħħa tal-artikolu 12B(10) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk jiġi li 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[14] 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[15]. 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[16]. 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

---

[14] Att XXVII tas-sena 2018.

[15] 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.

[16] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Said *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 302/23AJD) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti (Sede Kostituzzjonali) nhar is-27 ta' Settembru 2024. 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 **Marcus Scicluna Marshall et vs Michael Borg Cardona,** (Appell Inferjuri Numru 723/22LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2024 u fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Albert Naudi et vs Patricia Gauci et**, (Appell Inferjuri Nru. 170/19LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2021 , fejn fiż-żewġ istanzi 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-kirj a 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[17], il-Bord jinsab sodisfatt bid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ma ġietx kontradetta. Jirriżulta ċar li dan il-punt ma kienx wieħed kontestat tant li seħħet dikjarazzjoni ta' rikonoxximent u wara kollox, it-titolu kien diġà ġie aċċertat fil-proċeduri kostituzzjonali bejn l-istess kontendenti[18].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjesti, 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 mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[20].

---

[17] 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-proprjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".
[18] Dik fl-ismijiet **<u>Josephine Azzopardi *pro et noe* vs L-Onorevoli Prim Ministru,</u>** (Rik Kost Nru: 76/2014) mogħtija finalment mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Lulju 2019. Kopja tas-sentenza tinsab a fol 33 tal-proċess.
[19] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 8.
[20] 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[21]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati Emmanuel Bonett u Vincent Bonett huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond id-definizzjoni misjuba fil-Kapitolu 158 tal-Liġijet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba fid-dawl tal-fatt li dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ingħatat b'mod alternattiv)
4) Jiċħad ir-raba' talba billi din ma ġietx ippruvata u fi kwalunkwe każ dak is-subinċiż tneħħa mill-korp tal-liġi.
5) Jilqa' limitatament il-ħames talba u b'hekk jordna li l-intimati Emmanuel Bonett u Vincent Bonett jibda iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mitt Ewro (€400) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, iżda jiċħad l-istess sa fejn tikkonċerna kundizzjonijiet ġodda billi dawn ma ġewx speċifikati.

[21] 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, u fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Bugelli *et* vs Saviour Bonnici *et*.,** (Rik App Nru: 760/2022LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-29 ta' Mejju 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Louis Vincenti *et* vs Maria sive May Herrera *et*,** (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fl-7 ta' Lulju 2023, u fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri et vs Antoine Farrugia et**, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

6) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur