# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

## MAĠISTRAT
## DR.  JOSEPH GATT LL.D.

**Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' Lulju 2025**

**Rikors Nru: 30/2025**
**Nru fuq il-Lista: 5**

**Jennifer Aquilina (K.I. 227464M)**

**vs**

**Josephine sive Josette Bonello (K.I. 424567M)**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur datat is-7 ta' Frar 2025[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

i. *Illi r-rikorrenti hija propjetarja tal-fond, konsistenti f'appartament bin-numru wiehed (1), formanti parti minn blokk numru tnejn u tletin (32) u bl-isem 'Rosita', f'Misrah iz-Zebbug, Hal Qormi, liema fond ddevolva, eventwalment fuqha, mill-wirt tan-nannu taghha Carmelo Falzon, li da parti tieghu kien akkwista din il-propjeta b'kuntratt datat 30 t'Ottubru 1969 [Dok A].*

ii. *Carmelo Falzon miet fl-4 ta' Jannar 1994 [Dok B] filwaqt li martu Maria Falzon mietet fit-8 ta' Frar 1999 [Dok C], u mir-ricerki testamentarji li saru [Dok D], jirrizulta li, b'testment unica charta addizzjonali, redatt in atti tan-Nutar Dottor Joseph F. Abela fis-26 ta' Jannar 1989 [Dok E], huma hallew il-propjeta surriferita bi prelegat lil binhom Joseph Falzon;*

iii. *Joseph Falzon, missier ir-rikorrenti, miet fid-19 ta' Mejju 2013 (Dok F) u tramite l-unika testment li ghamel, dak in atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon u datat 23 ta' Marzu 2004 (Dok G), huwa nnomina bhala l-unika eredi universali tieghu lir-rikorrenti bintu. Martu Imelda Falzon mietet fil-7 ta' Marzu 2024 (Dok H) u ghalhekk gie terminat l-uzufrutt imholli lilha b'legat mill-istess zewgha Joseph Falzon;*

iv. *Illi inoltre jirrizulta li, permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Pierre Falzon datat l-ewwel (1) ta' Frar 1989, Carmelo Falzon kkonceda ghaf-favur l-intimata flimkien ma' Nicholas Bonello, illum mejjet, il-propjeta surriferita b'enfitewsi temporanja ghaz-zmien ta' wiehed u ghozrin (21) sena li bdew jiddekorru mill-istess data tal-koncessjoni, kif jidher mill-anness kuntratt anness u mmarkat 'Dok I', kif se jigi ahjar muri u pruvat fil-mori tal-kawza;*

v. *Illi bl-applikazzjoni tal-ligijiet vigenti, ai termini tal-Kap 158 tal-ligijiet ta' Malta, fi tmiem t-terminu tal-koncessjoni subenfitewtika temporanja*

*surriferita, l-inkwilin baqghet tghix fl-istess fond in kwistjoni b'titolu ta' kera, li baqa jigi hekk rilokat ghaf-favur taghha u ta' zewgha (illum defunt) ai termini tal-ligi, fejn illum ghadha hekk tirrisjedi u tgawdi minn dan it-titolu ta' kera;*

vi. *Illi t-titolu ta' kirja li tgawdi minnu l-intimata Josephine sive Josette Bonello fuq il-fond tar-rikorrenti kien u ghadu mizmum u protett taht id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

vii. *Illi ai termini tal-ligi, l-intimata Josephine sive Josette Bonello tinkwadra ruhha taht id-definizzjoni ta' kerrej u huwa l-inkwilina/kerrej rikonoxxut tad-dar ta' abitazzjoni abbazi tal-istess tifsira;*

viii. *Illi l-kera li l-intimata inkwilin prezentament thallas hija ta' disa mija u tletin ewro (€930) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;*

ix. *Illi l-kera kif prezentament dovuta mill-intimata lir-rikorrenti hija kera rizorja bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizzju liberu u frank li l-fond kapaci jgib fis-suq hieles, u dan bi pregudizzju serju ghar-rikorrenti;*

x. *Illi ghalhekk r-rikorrenti qed tipprevalixxi ruhha mid-dritt moghti lilha sabiex tressaq rikors ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-ligijiet ta' Malta;*

xi. *Illi ai termini tal-Artikolu 12B(3)(c) tal-Kapitolu 158 tal-ligijiet ta' Malta, wara it-talba tas-sid ai termini tal-Artikolu 12B(2) tal-istess Kapitolu u fl-istadji inizjali ta dawn l-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazzat fuq it-test tal-mezzi stabiliti 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 2024, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2024;*

xii. *Illi ai termini tal-Artikolu 12B(4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu, wara li jkun semgha evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jaghti zmien sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata, filwaqt li jekk tali kriterji jigu sodisfatti, r-rikorrenti ghandhu dritt li jircievi kera sa 2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond in kwistjoni.*

***Ghaldaqstant, tghid l-intimata l'ghaliex m'ghandux dan l-Onorabbli Bord joghgobu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:***

1. *Jordna li jsir id-debitu test tal-mezzi tal-intimata Josephine sive Josette Bonello u dan bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B(3)(c) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. *Jaghti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-rizultanzi tat-test tal-mezzi u cioe, illi jekk ma jigux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-izgumbrament tal-intimata Josephine sive Josette Bonello mill-fond, konsistenti f'appartament bin-numru wiehed (1), formanti parti minn blokk numru tnejn u tletin (32) u bl-isem 'Rosita', f'Misrah iz-Zebbug, Hal Qormi, fi zmien perentorju stabilit minn dan l-istess Onorabbli Bord skont il-ligi, u jillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti ai termini tal-artikolu 12B(4) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u jordna lill-intimata thallas il-kumpens hekk likwidat;*

3. *Jiddikjara u Jiddeciedi, illi f'kaz li jigu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, filwaqt li jistabilixxi kondizzjonijiet godda rigward ghall-hlas tal-kera, jiddikjara illi l-kera ghandha tigi riveduta ghall-2% fil-*

*mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond, konsistenti f'appartament bin-numru wiehed (1), formanti parti minn blokk numru tnejn u tletin (32) u bl-isem 'Rosita', f'Misrah iz-Zebbug, Hal Qormi, u jordna sabiex il-kera tithallas lir-rikorrenti mill-intimata hekk kif dikjarat;*

*Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt in subizzjoni.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord ta' nhar is-17 ta' Frar 2025[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar ta' nhar is-27 ta' Frar 2025[3].

Ra r-risposta tal-intimata ta' nhar il-24 ta' April 2025[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-29 ta' April 2024[5], fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota tal-intimata ta' nhar it-3 ta' Ġunju 2025, kontinenti d-dokumenti relattivi għat-test tal-mezzi[6].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fid-9 ta' Ġunju 2025[7], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

---

[2] A fol 39 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 43 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 49 *et seq* tal-proċess.
[5] Verbal relattiv jinsab a fol 51 tal-proċess.
[6] A fol 52 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 104 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota tar-rikorrenti tal-10 ta' Ġunju 2025, kontenenti l-affidavit tar-rikorrenti stess[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Ġunju 2025[9] fejn 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[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,

---

[8] Nota relattiva tinsab a fol 114 *et seq* tal-proċess.
[9] Verbal relattiv jinsab a fol 112 tal-proċess.
[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

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 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 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.

---

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 **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.

[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-proprjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li l-intimata tissodisfa 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 mitejn u ħamsa u sittin elf Ewro (€265,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tad-29 ta' April 2025, 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].

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].

---

[14] Regolamenti 5(5) u 6(4).

[15] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza riċenti fl-ismijiet **Agostina sive Ina Cini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*** (Rik Nru. 107/2022) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-18 ta' Novembru 2024, fejn ġie mtenni hekk: "*F'sentenzi oħra ta' din ix-xorti lqorti diga' għamlitha ċara li l-potenzjal ta' żvilupp tal-fond hu rrilevanti. Meta tiġi għal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju, dak li hu rilevanti hu stima tal-kera tal-fond kif inhu fiż-żmien rilevanti. Il-potenzjal ta' żvilupp hu rilevanti li kieku l-fond ikun ser jinbiegħ. F'dawn il-każijiet il-fond jibqa' proprjeta' tas-sidien.*" Referenza ssir ukoll għas-sentenza ta' dan il-Bord 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 imtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Joanne Cassar *et* vs Frances Azzopardi** (Rik Nru: 450/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-17 ta' Ottubru 2024; 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; u fis-sentenza fl-ismijiet **Carmen Callus *et* vs Carmel Debattista *et*** (Rik Nru: 620/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-27 ta' Ġunju 2024. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Cini *et* vs Rose Busuttil,** (Rik Nru: 682/2022LC) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-18 ta' Ottubru 2024.

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

[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, 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 id-29 ta' Mejju 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' ħamest elef u tliet mitt Ewro (€5,300) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis iktar 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' it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' ħamest elef u tliet mitt Ewro (€5,300) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u wieħed u erbgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€441.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem mid-data ta' din is-sentenza.
4) 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

---

passati bħal dik fl-ismijiet **Louis Vincenti *et* vs Maria sive May Herrera *et*,** (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fis-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.