BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 20 ta' Novembru 2023

Rikors Nru: 847/22JG
Nru fuq il-Lista: 5

Salvatore Mangion (K.I. 0123049M)

vs

Emanuel Farrugia (K.I. 0477968M) u Maria Farrugia (K.I. 541571M)[1] L-Awtorita' tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża[2]

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 26 ta' Ottubru 2022[3], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn dan il-Bord, ġie mitlub, *inter alia,* sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jiffissa l-kera tal-fond 6, St. Paul, Fl 6, Trejqet in-Nigret, Iż-Żurrieq, ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] Kif ikkjamata fil-kawża bid-digriet tal-Bord tas-6 ta' Ottubru 2023 a fol 148 tal-proċess.
[2] Skont id-digriet tal-Bord tal-11 ta' Ottubru 2023 a fol 149 tal-proċess.
[3] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut datat 9 ta' Novembru 2022[4].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 24 ta' Novembru 2022[5].

Ra r-risposta tal-intimat Farrugia datata 7 ta' Diċembru 2022[6].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat tat-23 ta' Frar 2023[7] fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi tal-intimat Farrugia u anke ta' martu, Maria Farrugia.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[8].

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[9].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif issa presedut tad-19 ta' Ġunju 2023[10] fejn ġew nominati l-Periti Elena Borg Costanzi u Dylan Cutajar Davis.

Ra r-rikors tar-rikorrenti tas-27 ta' Lulju 2023, għall-kjamat in kawża ta' mart l-intimat Farrugia[11].

---

[4] A fol 29 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 33 tal-proċess.
[6] A fol 37 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 42 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 127 tal-proċess.
[9] A fol 128 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 18 tal-proċess.
[11] A fol 137 *et seq* tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fid-19 ta' Settembru 2023[12].

Ra d-digriet tal-Bord kif issa presedut tas-6 ta' Ottubru 2023 li bih laqa' t-talba għall-kjamat in kawża.

Ra illi fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2023, din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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[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

[12] A fol 142 *et seq* tal-proċess.
[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.

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.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti preżentati mir-rikorrenti mar-rikors promotur, u l-intimat Farrugia saħanistra għamel dikjarazzjoni quddiem il-Bord ta' rikonoxximent tar-rikorrenti bħala sid il-kera[16].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17].

---

[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.

[16] 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".

[17] Regolamenti 5(4) u 6(3) magħdud ma' dak li jrid ir-Regolament 9.

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 sittin elf Ewro (€165,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

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. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' tliet elef u tliet mitt Ewro (€3,300) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat Emanuel Farrugia huwa l-inkwilin fil-fond 6, St. Paul, Flat 6, Trejqet in-Nigret, Żurrieq.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq fl-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u r-raba' talba, u jordna lill-intimati Farrugia jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' tliet elef u tliet mitt Ewro (€3,300) fis-sena f'kera għall-fond 6, St. Paul, Flat 6, Trejqet in-Nigret, Żurrieq, fl-ammont ta' mitejn u ħamsa u sebgħin Ewro (€275) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad il-ħames talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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

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