BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 14 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 959/2022
Nru fuq il-Lista: 14

John Camilleri (K.I. 0370467(M)), Joseph Camilleri (K.I. 0174759(M)) u Fortunato Camilleri (K.I. 0375461(M))

vs

Mary Grace Farrugia (K.I. 280048(M)) u Giorgia Farrugia (K.I. 875653(M)) iżda b'nota ppreżentata fis-6 ta' Diċembru 2023 l-atti fil-konfront ta' Mary Grace Farrugia ġew ċeduti u l-Awtorità tad-Djar bħala *amicus curiae*

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 12 ta' Diċembru 2022[1], fejn għar-raġunijiet hemm imfissra, l-Bord intalab *inter alia* li jirrevedi l-kirja tal-fond enumerat għaxra (10) fi Sqaq numru disa' (9), Saint Lucy Street, Naxxar u dan skond l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra l-assenjazzjoni datata 16 ta' Mejju 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi ġodda li daħlu fil-Bord li Jirregola l-Kera u li kienu ġew assenjati lill-Onor. Imħallef Josette Demicoli fiż-żmien meta hija ġiet magħżula u elevata bħala Imħallef ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[2].

Ra d-digriet tiegħu tal-5 ta' Ġunju 2023[3], fejn spjega li l-proċess kien ġie a konjizzjoni tiegħu fit-2 ta' Ġunju 2023.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata 14 ta' Ġunju 2023[4].

Ra r-risposta tal-intimata datata 4 ta' Lulju 2023[5] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Fl-ewwel lok il-gudizzju tar-rikors ma huwiex integru stante illi Farrugia Mary Grace giet nieqsa fit 12 ta' Mejju 2023;*

2. *Fit-tieni lok l-esponenti jikkwalifikaw ghat-test tal-mezzi kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;*

3. *Illi fi kwalunkwe kaz il-kera kif riveduta m'ghandhiex toghla ghall-valur ta' 2% imma sa 2% u dan stante illi l-esponent m'ghandux il-mezzi finanzjarji biex ihallas il-kera f'dak l-ammont;*

4. *Illi meta jinghata l-valur tal-fond ghandu jittiehed in kunsiderazzjoni l-valura moghti lill-istess fond fil-kawza fl-ismijiet 147 / 2021 - CAMILLERI*

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 5 tal-proċess.
[4] A fol 7 tal-proċess.
[5] A fol 11 tal-proċess.

JOHN ET vs L-AVUKAT TAL-ISTAT ET quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali

5. *Illi fi kwalunkwe kaz m'ghandhiex issir ix-xoljiment tal-kera kif hemm fit-talbiet fir-rikors promotur;*

6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri;*

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Lulju 2023[6] fejn ġew nominati l-periti Elena Borg Costanzi u Rene Cutajar.

Ra r-rapport tal-Periti datat 14 ta' Settembru 2023[7].

Ra x-xhieda ta' Giorgia Farrugia fejn ikkonfermat fejn ġiet eżebita d-dokumentazzjoni rikjesta ai fini tat-test tal-mezzi[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Diċembru 2023[9] fejn saret ċessjoni fil-konfront ta' Mary Grace Cilia[10], u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra;

---

[6] A fol 14 tal-proċess.
[7] A fol 16 *et seq* tal-proċess.
[8] Magħmula fis-seduta tat-13 ta' Ottubru 2023 u tibda a fol 32 tal-proċess. Nota relattiva tibda a fol 34 tal-proċess.
[9] A fol 91 tal-proċess.
[10] A fol 92 tal-proċess.

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[11] 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[12]. 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[13]. 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'

---

[11] Att XXVII tas-sena 2018.

[12] 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.

[13] 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.

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 għal-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[14] il-Bord jinnota li dan il-punt huwa paċifiku bejn il-kontendenti, tant li lanqas tqajmet eċċezzjoni f'dan is-sens.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

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 għaxart elef Ewro (€210,000). 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 pruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi[17]. B'hekk,

---

[14] 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".
[15] Regolamenti 5(6) u 6(5).
[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[17] Minn eżami tal-kapital relattiv, jirriżulta ċar li l-intimata għandha kapital qawwi.

il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord jissenjala, kif diġà kellu okkażjoni jagħmel diversi drabi, li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa ħażin. L-Awtorità tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista' tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[18]. Huwa inutli wkoll li l-Awtorità ġiet imniżżla bħala *amicus curiae*. Tajjeb jingħad li din it-terminoloġija tneħħiet ukoll mill-liġi li kienet oriġinarjament fasslet din it-tip ta' proċedura[19]. Semmai kellha tiġi indikata bħala intervenuta, jew issir talba għal korrezzjoni. Kien hemm okkażjonijiet fejn dan il-Bord aċċetta tali korrezzjoni. Dan il-fatt għandu jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jiċħad l-ewwel talba.
2) Jilqa' it-tieni talba u għalhekk jordna lill-intimata Giorgia Farrugia sabiex tibda tħallas l-ammont ta' erbat elef u mitejn Ewro (€4,200) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé tal-fond enumerat għaxra (10) fi Sqaq numru disa' (9), Saint Lucy Street, Naxxar, fl-ammont ta' tlett mija u ħamsin Ewro (€350) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

---

[18] *Vide* l-artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 12B(3)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
[19] Rilevanti għal meta ġie promulgat l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-ewwel darba fis-sena 2018. Il-kliem *amicus curiae* tneħħew bl-Att XXIV tas-sena 2021.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu mill-istess rikorrenti. L-ispejjeż tal-intimata inkwilina jitħallsu mill-istess intimata.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur