BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 26 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 279/2023
Nru fuq il-Lista: 11

Reuben Curmi (K.I. 428387M)

vs

Anthony Farrugia (K.I. 823846M) u Mary Farrugia (K.I. 574443M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 22 ta' Mejju 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huwa s-sid tat-terran numru erba' mija u dsatax (419), 'Vera', Rue D'Argens, Gżira, liema fond ġie ddonat lilu mingħand il-ġenituri tiegħu permezz ta' att ta' donazzjoni datat 26 ta' Marzu 2021 fl-atti tan-Nutar Dr Ruth Antoinette Antoncich (vide* Dok RC1*);*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi n-nanna paterna tar-rikorrenti, ossia Mary Curmi, kienet ikkonċediet il-fond de quo b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena, b'effett mill-1 ta' April 1981, lill-intimat Anthony Farrugia, bis-subċens annwu ta' sittin lira (LM 60), pagabbli kull 6 xhur bil-quddiem, u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, datat 13 ta' Mejju 1981 (vide Dok RC2);*

3. *Illi minkejja li din il-konċessjoni subenfitewtika temporanja skadiet fl-1 ta' April 2002, l-intimat, flimkien ma' martu l-intimata, kienu intitolati li jibqgħu jirrisjedu fil-fond indiżamina abbażi tal-Att XXIII tal-1979, u dan stante illi huma ċittadini Maltin u inoltre tali fond kien u għadu r-residenza ordinarja tagħhom;*

4. *Illi għaldaqstant, in vista tal-premess, fl-1 ta' April 2002, il-ġenituri tar-rikorrenti ikkonċedew il-fond lill-intimati b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal 21 sena dekorribbli mid-data tal-kuntratt, versu l-annwu temporanju subkanone ta' mija u għoxrin lira Maltija (LM120), pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, liema konċessjoni enfitewtika illum skadiet (vide Dok RC3);*

5. *Illi l-ammont dovut mill-intimati illum il-ġurnata qua kera abbażi tal-Att XXIII tal-1979 huwa kompletament irriżorju fis-suq tallum;*

Illi għaldaqstant, filwaqt li qiegħed espressament jirriżerva d-drittijiet tiegħu naxxenti mill-fatt li inter alia l-Att XXIII tal-1979 jilledi d-drittijiet fundamentali tiegħu, inkluż għat-tgawdija tal-propjeta' tiegħu, ir-rikorrenti qiegħed umilment

jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:-

(i) iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, skond l-art. 12B(3)(ċ) tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) f'każ li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond tar-rikorrenti bin-numru erba' mija u dsatax (419), 'Vera', Rue D'Argens, Gżira;

(b) jagħti żmien perentorju lill-intimati sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrillaxxawh battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond f'dan il-perjodu fl-ammont stabbilit mill-Onorabbli Bord;

(iii) f'każ li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti kera riveduta għal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, jew ammont verjuri, liema kera tiżdied skont ir-regolamenti ppubblikati minn żmien għal żmien mill-Ministru responsabbli mill-akkomodazzjoni u tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

(b) *jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tallum, fosthom li l-intimati ma jistgħux iċedu l-kirja jew jissullokaw il-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistgħux jużaw il-fond għajr għal skopijiet ta' residenza, li ma jistgħux jagħmlu tibdil strutturali fil-fond, u li jkunu obbligati jwettqu t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali straordinarji li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija jew negliġenza tagħhom.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 23 ta' Ġunju 2023[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-djar datata 2 ta' Awwissu 2023[3].

Ra r-risposta tal-intimati Anthony Farrugia u Mary Farrugia datata 11 ta' Awwissu 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2023[5] fejn xehed l-intimat Anthony Farrugia b'referenza għad-dokumenti tat-test tal-mezzi, ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Bernice Van Dijk u r-rikorrent ressaq l-affidavit tiegħu.

Ra r-rapport tal-Periti datat 21 ta' Novembru 2023[6].

[2] A fol 12 tal-proċess.
[3] A fol 16 tal-proċess.
[4] A fol 19 tal-proċess.
[5] A fol 22 tal-proċess.
[6] A fol 149 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Diċembru 2023[7], fejn 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[8] 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[9]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun

---

[7] A fol 158 tal-proċess.

[8] Att XXVII tas-sena 2018.

[9] 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[10]. 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[11] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, mill-atti ma jirriżultax li dan il-punt kien wieħed kontrovers.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[12].

---

[10] 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.

[11] 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".

[12] Regolamenti 5(7) u 6(6).

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 erbgħin elf Ewro (€140,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-inkarigu ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[13]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[14].

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' elfejn u tmien minn Ewro (€2,800) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis li ma hemmx lok għal-kundizzjonijiet oħra mitluba u dan għaliex dawn jinsabu diġà koperti bil-liġi u fi kwalunkwe każ ma tressqux provi dwar il-ħtieġa tagħhom.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.

2) Jiċħad it-tieni talba.

3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimati konjuġi Farrugia jibdew iħallsu kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond

[13] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu fl-ismijiet **<u>Gerald Camilleri *et* vs Alphonse Camilleri *et*</u>**, (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 **<u>Vincent Bonello *noe* vs Joseph Cardon *et*</u>**, (Rik Nru: 53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024.

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

bin-numru erba' mija u dsatax (419), 'Vera', Rue D'Argens, Gżira fl-ammont ta' mitejn u tmien mitt Ewro (€2,800) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, tlieta u tletin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€233.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan 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