BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa 12 ta' Ġunju 2024

Rikors Nru: 591/22
Nru fuq il-Lista: 3

Alfred Buhagiar (K.I. 505739M) u permezz ta' digriet tad-19 ta' Frar 2024 l-atti ġew trasfużi minn Alfred Buhagiar għall-eredi preżuntivi tiegħu u cioe Joseph Buhagiar (K.I. 272263M), Laurence Buhagiar (K.I. 0178073M) u Pius Buhagiar (K.I. 554574M);
John Buhagiar (K.I. 314037M) u permezz ta' digriet tad-19 ta' Frar 2024, l-atti ġew trasfużi minn John Buhagiar għall-werrieta preżuntiva tiegħu u cioe Giacinta sive Cynthia Caruana (K.I. 0086463M);
Emanuel Buhagiar (Passaport Nru. VJ141503), Carmel Buhagiar (K.I. 526441M),
Georgina Farrugia (K.I. 421944M) u permezz ta' digriet tad-19 ta' Frar 2024, l-atti ġew trasfużi minn Georgina Farrugia għall-werriet preżuntiv tagħha u cioe Alfred Farrugia (K.I. 247046M);
Rita Galea (K.I. 68646M), Maria Darmanin (K.I. 34249M), Anthony Buhagiar (K.I. 512347M), Grazio Buhagiar (K.I. 625750M) u Lucy Azzopardi (K.I. 100152M)

vs

Alfred Darmanin (K.I. 168154M), Mary Grace Darmanin (K.I. 125958M) u l-Awtorità tad-Djar għal kull interess li jista' jkollha

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 4 ta' Lulju 2022[1], flimkien mad-dokumenti annessi, fejn, il-Bord ġie mitlub, *inter alia,* sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond bin-numru sitta u tmenin (86), ġewwa Triq Santa Domenica, Ħaż-Żabbar, Malta ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presedut datat 25 ta' Lulju 2022[3].

Ra r-risposta tal-intimati Darmanin datata 24 t'Ottubru 2022[4].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa nhar is-26 t'Ottubru 2022[5].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta tal-5 ta' Marzu 2023[6].

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[7].

---

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] Oriġinarjament il-kawża nfetħet fuq l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta iżda permezz ta' digriet tas-16 ta' Ottubru 2023, intlaqgħet talba għall-korrezzjonijiet neċessarji.
[3] A fol 5 tal-proċess.
[4] A fol 8 tal-proċess.
[5] A fol 14 tal-proċess
[6] A fol 19 tal-proċess.
[7] A fol 20 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-28 ta' Ġunju 2023[8] fejn l-intimati xehdu fuq in-nota tagħhom rigwardanti t-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-16 ta' Ottubru 2023[9] fejn ġew maħtura l-Periti Marie Louise Caruana Galea u Carmen Sutton. fl-istess seduta ġiet milqugħa wkoll talba għall-korrezzjoni tal-atti u ċioé li l-azzjoni qiegħda ssir ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Frar 2024 fejn intlaqgħet talba għal-leġittimazzjoni tal-atti u r-rikorrenti rtiraw rikors fejn kienu talbu li dan il-Bord joqgħod fuq il-valuta tal-kawża kostituzzjonali bejn l-istess partijiet.

Ra r-rapport tal-Periti mressaq fl-10 ta' April 2024[10].

Ra n-nota tal-atturi mressqa fil-11 ta' April 2024[11] bl-affidavit ta' Lucia Azopardi u Maria Darmanin.

Ra li fis-seduta tat-2 ta' Mejju 2024[12], 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

---

[8] A fol 45 tal-proċess.
[9] A fol 70 tal-proċess.
[10] A fol 83 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 94 tal-proċess.
[12] A fol 120 tal-proċess.

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 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.

---

[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.

[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.

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

Illi dwar it-titolu[16] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti mressqa mir-rikorrenti, li jinkludu wkoll rċevuti tal-ktieb tal-kera u ċedoli ta' depożitu magħmula mill-intimati fil-konfront tal-istess rikorrenti. Fil-verità, dan l-aspett ma kienx wieħed ikkwerelat.

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

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 erbgħin elf Ewro (€145,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-16 ta' Ottubru 2023, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[18]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[19].

---

[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(6) u 6(5) magħdud ma' dak li jrid Regolament 9.

[18] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu 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 mtenni 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.

[19] 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[20]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' elfejn u disa' mitt Ewro (€2,900) fis-sena.

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

1) Jiċħad l-ewwel talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
2) Jilqa' t-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimati Darmanin jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond, numru sitta u tmenin (86), Triq Santa Domenica, Ħaż-Żabbar, Malta fl-ammont ta' elfejn u disa' mitt Ewro (€2,900) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, wieħed u erbgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€241.66) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem lir-rikorrenti, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti[21] sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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.

---

[20] 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 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023

[21] Għaliex dak eċċepit fl-ewwel u fit-tieni eċċezzjoni tal-intimati ġew sorvolati bid-digrieti msemmija fis-sentenza.

Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur