BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 9 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 767/2022
Nru fuq il-Lista: 2

Annelise Farrugia (K.I. 0020572M), Claudia sive Claudine Farrugia (K.I. 0067369M), Michela Farrugia (K.I. 0237597M) u Alexia Farrugia (K.I. 0447300L)

vs

Josephine sive Ġuża Mangion (K.I. 0761050M) u L-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-23 ta' Settembru 2022[1], fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *ILLI l-esponenti huma sidien l-appartament internament immarkat bin-numru tmienja (8), 'Saint Barbara', Triq*

[1] A fol 1 tal-proċess.

Sant'Elena, Sliema; Annelise Farrugia hija proprjetarja ta' sehem ta' ħdax minn tnax (11/12), Michela Farrugia u Alexia Farrugia għandhom sehem minn erbgħa u għoxrin (1/24) kull waħda, u Claudia Farrugia għandha l-użufrutt ta' sehem minn tnax (1/12); tali fond jinsab mikri għand l-intimata Josephine sive Ġuża Mangion versu kera minima, li lanqas biss qed titħallas;

2. *ILLI in konnessjoni ma' tali kirja jeħtieġ ai termini tal-liġi li jsir it-test tal-mezzi sabiex, jekk l-intimata Mangion Sant tali test, il-fond jiġi stmat u l-kera tiġi miżjuda għal 2% tal-valur tal-fond, jew alternattivament tiġi terminata l-istess kirja;*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

i. *Jagħti dawk l-ordnijiet li huma neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimata Mangion;* ***u***

ii. *Jisma' lill-partijiet sommarjament u jagħti provvediment dwar il-kera li għandha titħallas fil-mori tal-kawża;* ***u***

iii. *F'każ illi jirriżulta li l-intimata Mangion ma tissodisfax it-test tal-mezzi, ixolji l-kirja u jordna lill-intimata Mangion sabiex tivvaka fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix sentejn u tirrilaxxja l-fond battal u f'kundizzjoni tajba;* ***jew***

iv. *F'każ illi jirriżulta li l-intimata Mangion tkun tissodisfa t-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera tal-fond fuq deskritt, konsistenti l-appartament internament immarkat bin-numru tmienja (8), 'Saint Barbara', Triq Sant'Elena, Sliema, b'effett mill-1 ta' Jannar*

2022, u sabiex jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw l-istess kirja; u

v. *Jillikwida l-arretrati tal-kera dovuti mill-intimata Mangion u tordna lill-istess intimata Mangion sabiex tħallas tali arretrati tal-kera kif likwidati, bl-imgħax legali skond il-liġi.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord diversament ppresedut tal-5 ta' Ottubru 2022[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fis-26 ta' Ottubru 2022[3].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata l-5 ta' Marzu, 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitoli 69 tal-Liġijiet ta' Malta[4].

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[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' Jannar 2024[6], ġiet imressqa r-risposta tal-intimata[7]. Fl-istess seduta ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Marie Louise Caruana Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħajr ma jieħdu qies tal-potenzjal tal-fond.

---

[2] A fol 2 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 6 tal-proċess.
[4] A fol 11 tal-proċess.
[5] A fol 12 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 30 *et seq* tal-proċess.
[7] Risposta relattiva tinsab a fol 32 tal-proċess.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-21 ta' Frar 2024[8], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Marzu 2024[9] fejn tressqet nota ġuramentata[10] mill-intimata kontenenti parti mid-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Ġunju 2024[11] meta l-Bord laqa' talba għall-awment *pendente lite*.

Ra r-risposta addizzjonali mressqa mill-intimata tal-14 ta' Novembru 2024[12].

Ra sak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Novembru 2024[13] fejn ġiet imressqa nota ġuramentata[14] addizzjonali mill-intimata kontenenti d-dokumentazzjoni rimanenti meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi, u meta l-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

---

[8] A fol 34 *et seq* tal-proċess.
[9] Verbal relattiv a fol 44 tal-proċess.
[10] Nota relattiva a fol 45 *et seq* tal-proċess.
[11] Verbal relattiv a fol 68 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 72A *et seq* tal-proċess.
[13] Verbal relattiv a fol 73 tal-proċess.
[14] Nota relattiva a fol 74 *et seq* tal-proċess.

ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[15] 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[16]. 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[17]. 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.

---

[15] Att XXVII tas-sena 2018.

[16] 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.

[17] 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.

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

Illi dwar it-titolu[18], il-Bord jistqarr li kien jippretendi ftit aktar attenzjoni mir-rikorrenti, u dan peress li kien hemm nuqqas ta' provi f'dan ir-rigward. Min-naħa l-oħra l-intimata ma ressqitx eċċezzjoni f'dan is-sens u saret ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent fl-aħħar seduta. Mill-atti jirriżulta li dan ma kienx punt kwerelat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata Mangion, relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[19].

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 tal-15 ta' Jannar 2024[20], ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

[18] 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".
[19] Regolamenti 5(6) u 6(5).
[20] A fol 30 *et seq* tal-proċess.

kwistjoni[21]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[22].

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

Illi għal dak li jikkonċerna t-tielet talba fejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu il-ħlas ta' xi arretrati, jingħad li l-allegat kreditu hemm mitlub ma ġie bl-ebda mod, lanqas remotament, ippruvat minnhom. Huwa aċċettat li l-oneru tal-prova dwar

---

[21] 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.

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

[23] 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 it-29 ta' Mejju 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Louis Vincenti *et* vs Maria sive May Herrera *et*,** (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fl-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.

xi kreditu jibqa' dejjem fuq spallejn min jallega l-istess, u sakemm l-atturi ma jippruvawx li l-konvenuta hija d-debitriċi tagħhom, din tal-aħħar ma taħtix għal dan in-nuqqas[24]. Jekk l-atturi mbagħad jippruvaw tali kreditu, l-piż tal-prova jdur fuq id-debitriċi sabiex tipprova xi ċirkostanzi jew difiżi li tista' tqanqal sabiex tinħeles mill-obbligazzjoni tal-ħlas[25] . Imma dan il-piż fuq id-debitriċi jseħħ biss jekk l-atturi jirnexxielhom fl-ewwel lok juru l-eżistenza tal-allegat kreditu. Dan waħdu huwa biżżejjed sabiex din it-talba tiġi miċħuda.

Illi finalment, jekk hemm għalfejn jingħad, jiġi preċiżat li naturalment id-digriet tal-għoli *pendente lite* issa qiegħed jiġi mitmum bl-għoti ta' din is-sentenza.

[24] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **360 Retail Supplies Limited vs Maged Fawzy Shokry Iskandar et**, (Rik Nru: 1174/19/1) mogħtija mill-Qorti talAppell (Sede Superjuri) nhar is-27 ta' April 2023 fejn intqal hekk: "*skont il-prinċipji tal-liġi dwar l-evidenza u dwar kif għandu jitqassam il-piż tal-provi, jaqa' fuq il-kreditur li jagħti prova tajba biżżejjed tal-eżistenza tal-kreditu li dwaru huwa jkun fetaħ il-kawża (ara* ***Carmelo Zammit et v. Emanuele Galea et****, Appell Superjuri, 27 ta' Frar, 2003 u* ***Maria Stella Calleja v. Brian Degiorgio****, Appell Superjuri, 17 ta' Marzu, 2022). Dan għaliex l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss lil min jallegah (ara l-Artikolu 562 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk sakemm lattur ma jippruvax li l-konvenut huwa d-debitur tiegħu, il-piż tal-prova jibqa' mixħut fuq l-attur (ara* ***Joseph Camilleri v. Emanuel Calleja****, Appell Inferjuri, 20 ta' Jannar, 2003). Tassew, jekk l-attur ma jirnexxilux jipprova dak li jallega, il-konvenut m'għandux ibati minn dan in-nuqqas, u dan sewwasew skont il-prinċipju actore non probante reus absolvitur (ara* ***Angelo Xuereb nomine v. Godwin Migneco et nomine****, Appell Superjuri, 18 ta' Lulju, 2017); (…) Il-prova mistennija f'kawża ċivili ma tistax tkun sempliċi suppożizzjoni jew sthajjila, imma prova li tikkonvinċi lil min irid jagħmel il-ġudizzju (ara* ***Nancy Caruana v. Odette Camilleri****, Appell Superjuri, 27 ta' Frar, 2004 u* ***Lambusa Maritime Company Limited v. Freightzone (Malta) Ltd****, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 1 ta' Lulju, 2013); 33. Wara li l-attur jirnexxilu jressaq prova tal-kreditu dovut lilu, imbagħad ikun imiss lid-debitur li jġib prova li dak il-kreditu jew xi parti minnu tħallas (ara* ***Manwel Zerafa v. Nazzareno Muscat Scerri****, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 5 ta' Ottubru, 2017). Imma ġaladarba d-debitur jinvoka l-pagament, jaqa' fuqu d-dmir li jipprova dan b'mod konvinċenti u deċiżiv (ara* ***Emmanuele Bezzina v. Emmanuele Attard et****, Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 12 ta' Diċembru, 1959,* ***Joe Chetcuti et v. Joseph Pearson et nomine****, Appell Superjuri, 5 ta' Ottubru, 1998, u* ***John Grech v. Direttur tas-Sigurtà Soċjali****, Appell Inferjuri, 17 ta' Ottubru, 2008);*"

[25] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Richard Attard *et* vs Mark Anthony Barbara**, (Rik Nru: 1116/2016/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' April 2024. Hija wkoll ta' interess is-sentenza fl-ismijiet **Maria Stella Calleja vs Brian Degiorgio**, (Rik Nru: 691/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-17 ta' Marzu 2022.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba għaliex it-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba, stante li l-kera ġiet awmentata *pendente lite* tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jilqa' limitatament ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimata Mangion tibda' tħallas lir-rikorrenti[26] kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-appartament internament immarkat bin-numru tmienja (8) formanti parti mill-blokka bl-isem "Saint Barbara", Triq Sant'Elena, Sliema fl-ammont ta' ħamest elef u tlett 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, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
5) Jiċħad il-ħames talba.
6) 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

[26] Naturalment dan jinqasam skond is-sehem rispettiv.