BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 28 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 81/2023
Nru fuq il-Lista: 6

George Cassar (K.I. 479045M), Doris Gauci (K.I. 220149M), Josephine Spiteri (K.I. 697962M) f'isimhom u l-istess Josephine Spiteri bħala mandatarja tal-assenti kuġini tagħha Spiridione Mizzi, George Mizzi, Michelina Caruana, Joseph Mizzi, Charles Mizzi, Rose Mifsud u Agnes Cassar

vs

Anthony Farrugia (K.I. 0372664M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-16 ta' Frar 2023[1], fejn *inter alia,* dan il-Bord ġie mitlub sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond numru wieħed u tletin (31), Triq il-Kbira, Tarxien, u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 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 preċedentement assenjati lill-Imħallef Josette Demicoli fiż-żmien li hija ġiet magħżula u elevata bħala Imħallef[2].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-5 ta' Ġunju 2023[3], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fl-4 ta' Lulju 2023[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' Novembru 2023[5], fejn ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Catherine Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-risposta tal-intimat Farrugia (finalment notifikat) imressqa fit-12 ta' Diċembru 2023[6].

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-10 ta' Jannar 2024[7], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Frar 2024[8] meta l-Bord laqa' talba għall-awment *pendente lite*.

---

[2] A fol. 3 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 5 tal-proċess.
[4] A fol 7 tal-proċess.
[5] A fol 19 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 22 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 24 *et seq* tal-proċess.
[8] Verbal relattiv a fol 68 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2024[9], fejn permezz ta' digriet ġie revokat *contrario imperio* d-digriet preċedenti għall-awment *pendente lite*. F'din is-seduta wkoll, xehed l-intimat Anthony Farrugia[10], u ressaq nota ġuramentata[11] kontenenti dokumentazzjoni tal-banek meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Ġunju 2024[12], xehdu Anthony Farrugia[13], Josephine Spiteri[14] u Doris Gauci[15], u fl-istess seduta ġiet imressqa nota[16] mir-rikorrenti.

Ra n-nota mressqa mill-intimat tas-7 ta' Ottubru 2024[17], kontenenti dokumentazzjoni addizzjonali għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra n-noti mressqin mir-rikorrenti fil-31 ta' Ottubru 2024[18] u fis-6 ta' Novembru 2024[19] kontenenti dokumentazzjoni rigward il-prova tat-titolu tagħhom.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Novembru 2024[20] fejn seħħet it-trattazzjoni finali[21] u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[9] A fol 35 tal-proċess.
[10] Xhieda relattiva tinsab a fol 135 *et seq* tal-proċess.
[11] Nota relattiva tinsab a fol 43 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 137 tal-proċess.
[13] Xhieda relattiva tinsab a fol 139 *et seq* tal-proċess.
[14] Xhieda relattiva tinsab a fol 185 *et seq* tal-proċess.
[15] Xhieda relattiva tinsab a fol 192 tal-proċess.
[16] Nota relattiva tinsab a fol 148 *et seq* tal-proċess.
[17] A fol 197 tal-proċess.
[18] A fol 202 *et seq* tal-proċess.
[19] A fol 234 *et seq* tal-proċess.
[20] Verbal relattiv jinsab a fol 272 tal-proċess.
[21] Debitament reġistrata u traskritta u tidba a fol 273 tal-proċess.

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[22] 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[23]. 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[24]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[22] Att XXVII tas-sena 2018.

[23] 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.

[24] 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.

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-kirj a 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[25], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti permezz ta' tlett noti fit-18 ta' Ġunju 2024[26], fil-31 ta' Ottubru 2024[27] u fis-6 ta' Novembru 2024[28] rispettivament, li baqgħu ma ġewx kontradetti. Issir ukoll referenza għall-verbal tat-18 ta' Novembru 2024, meta ġie ddikjarat li l-inkwilin ma jikkontestax it-titolu.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Farrugia relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[29].

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 tlett mija, ħamsa u erbgħin elf Ewro (€345,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-22 ta' Novembru 2023, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

[25] 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".
[26] A fol 148 *et seq* tal-proċess.
[27] A fol 202 *et seq* tal-proċess.
[28] A fol 234 *et seq* tal-proċess.
[29] Regolamenti 5(6) u 6(5).

kwistjoni[30]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[31].

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[32]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' sitt elef u disa' mitt Ewro (€6,900) fis-sena.

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

---

[30] 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.

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

[32] 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 id-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 fis-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.

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċedimenti.

2) Jilqa' limitatament it-tieni u t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat Farrugia jibda' jħallas lir-rikorrenti[33] kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ċioe' dak enumerat wieħed u tletin (31), 'Maria Regina', Triq il-Kbira, Tarxien, fl-ammont ta' sitt elef u disa' mitt Ewro (€6,900) fis-sena, fl-ammont ta' ħames mija, ħamsa u sebgħin Ewro (€575) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

3) Jiċħad ir-raba' talba (li ngħatat b'mod alternattiv).

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

---

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