



## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**MAGISTRAT  
DR. JOSEPH GATT LL.D.**

**Udjenja ta' nhar it-Tlieta, 28 ta' Jannar 2025**

**Rikors Nru: 276/2024  
Nru fuq il-Lista: 9**

**Anthony Mary Debono (K.I. 666943M), Josephine Debono (K.I. 120042M) u Maryanne Debono (K.I. 144648M)**

**vs**

**Joseph Mangani (K.I. 519744M) u Josephine Mangani (K.I. 672847M) bhala kjamata fil-kawza<sup>1</sup>**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur imressaq fit-12 ta' Ġunju 2024<sup>2</sup>, magħmul ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta fejn għar-raġunijiet hemm imfissra l-Bord intalab jagħti deċiżjoni dwar il-kirja tal-fond enumerat tmienja u sittin (68), 'Narcis', Triq ir-Rehan, Fgura u dan skond ir-rizultanzi tat-test tal-mezzi tal-intimati konjuġi Mangani.

---

<sup>1</sup> Kjamata in kawza permezz ta' digriet tad-29 ta' Awwissu 2024.

<sup>2</sup> A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ġunju 2024<sup>3</sup>.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-22 ta' Lulju 2024<sup>4</sup>.

Ra r-risposta tal-intimat imressqa fil-25 ta' Lulju 2024<sup>5</sup>.

Ra r-rikors tar-rikorrenti tad-29 ta' Lulju 2024<sup>6</sup> sabiex tiġi kjamata fil-kawża Josephine Mangani, liema talba ntlagħhet permezz ta' digriet tad-29 ta' Awwissu 2024<sup>7</sup>.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Ottubru 2024<sup>8</sup>, fejn ġiet imressqa nota ġuramentata<sup>9</sup> mill-intimati kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twertieq tat-test tal-mezzi, u fejn ġew maħtura l-periti Robert Musumeci u Bernice Van Dijk.

Ra r-rapporti peritali tal-Membri Tekniċi mressqa fit-12 ta' Novembru 2024<sup>10</sup> u fis-26 ta' Novembru 2024<sup>11</sup>.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Diċembru 2024<sup>12</sup> meta l-kawża thalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

<sup>3</sup> A fol 2 *et seq* tal-proċess.

<sup>4</sup> A fol 5 tal-proċess.

<sup>5</sup> A fol 8 *et seq* tal-proċess.

<sup>6</sup> A fol 14 tal-proċess.

<sup>7</sup> A fol 15 tal-proċess.

<sup>8</sup> A fol 16 tal-proċess.

<sup>9</sup> Nota relattiva tinsab a fol 17 *et seq* tal-proċess.

<sup>10</sup> A fol 252 *et seq* tal-proċess.

<sup>11</sup> A fol. 262 tal-proċess.

<sup>12</sup> Verbal relattiv jinsab a fol 272 *et seq* 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<sup>13</sup> u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-legislazzjoni 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<sup>14</sup>. 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<sup>15</sup>. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

<sup>13</sup> Att XXVII tas-sena 2018.

<sup>14</sup> Dwar dan il-Bord jissenjala li l-legislatur hass 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.

<sup>15</sup> 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 miċhud.

sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li huma sfaw vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ikun hażin 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 tispicċa wkoll tkun waħda irriżorja.

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

Illi dwar it-titolu<sup>16</sup>, in vista tan-nuqqas ta' provi mressqa f'dan ir-rigward il-Bord irid jistqarr li kien jippretendi ftit aktar attenzjoni mir-rikorrenti. Min-naħa l-oħra l-intimati ressqu kopji tal-ktieb tal-kera, u ssir ukoll referenza għall-verbal tas-6 ta' Diċembru 2024, meta ġie ddikjarat li l-inkwilini ma jikkontestawx it-titolu.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati konjuġi Mangani relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11<sup>17</sup>.

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 sebghin elf Ewro (€270,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-21 ta' Ottubru 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittiehed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

---

<sup>16</sup> Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jhejji 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".

<sup>17</sup> Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.

kwistjoni<sup>18</sup>. Ir-rapport kien wiehed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaççetta dik il-konklużjoni<sup>19</sup>.

Illi kif digà ntqal, għal dan il-Bord, persentaġġ vicin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola, u f'dan il-każ ma giet ippruvata l-ebda cirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-ligi<sup>20</sup>. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' hamest elef u erba' mitt Ewro (€5,400) fis-sena.

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

---

<sup>18</sup> F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza riçenti 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 gie mtenni hekk: "*F'sentenzi oħra ta' din ix-xorti lqorti diga' għamlitha çara 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-prinçipji relattivi emergenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb gie wkoll imtenti 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.

<sup>19</sup> Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

<sup>20</sup> Ara dak li gie deçiż 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 giet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deçiżjonijiet 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) Jilqa' l-ewwel u limitatament t-tieni talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati konjuġi Mangani jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u b'hekk jordna li l-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond enumerat 68, 'Narcis', Triq ir-Rehan, Fgura, fl-ammont ta' hamest elef u erba' mitt Ewro (€5,400) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u hamsin Ewro (€450) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
- 2) Jiċhad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
- 3) Jiċhad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Minhabba n-natura tal-proċeduri kull parti thallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**  
Maġistrat

**Annalise Spiteri**  
Deputat Registratur