BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Frar 2025

Rikors Nru: 20/2024
Nru fuq il-Lista: 3

Joseph Magri (K.I. 214952M) u martu Josephine sive Josette Magri (K.I. 146557M) għal kull interess li jista' jkollha, John Magri (K.I. 802248M) u Carmen Magri (K.I. 40654M) għal kull interess li jista jkollha

vs

Mary Rose sive Rose Edgar (K.I. 854746M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-17 ta' Jannar 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *inter alia*, dan il-Bord ġie mitlub sabiex f'każ li jsib li l-kirja għandha titkompla irrispettivament mil-kawża kostituzzjonali preċedenti, li iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond numru ħamsa u erbgħin

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

(45), Fra Diego Street, Ħamrun, u dan ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tad-19 ta' Jannar 2024[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-intimata imressqa fl-14 ta' Frar 2024[3].

Ra r-rikors tar-rikorrenti tas-27 ta' Frar 2024[4] u li dan ġie rtirat mir-rikorrenti stess fl-udjenza tas-6 ta' Marzu 2024[5].

Ra r-Risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-10 ta' April 2024[6].

Ra dak li seħħ fl-10 ta' April 2024[7] fejn dan il-Bord qis li għandha l-ewwel u qabel xejn tiġi deċiża l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata u t-tieni talba.

Ra n-nota tar-rikorrenti tat-13 ta' Mejju 2024 kontenti l-affidavit ta' John Magri[8].

Ra n-nota tal-intimata tal-24 ta' Ġunju 2024 li biha ppreżentat kopja tas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tas-17 ta' Marzu 2023 fl-ismijiet **Joseph Magri et vs Mary Rose sive Rose Edgar et**.

---

[2] A fol 28 tal-proċess.
[3] A fol 32 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 35 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 36 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 38 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 37 tal-proċess.
[8] A fol 42 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti tal-31 ta' Lulju 2024 fuq it-tieni talba tar-rikorrenti u l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata[9].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tal-intimata tat-23 ta' Settembru 2024 fuq it-tieni talba tar-rikorrenti u l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata[10].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Ġunju 2024[11] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza preliminari fuq it-tieni talba tar-rikorrenti.

Ra s-sentenza parzjali mogħtija fil-25 ta' Ottubru 2024[12] fejn għar-raġunijiet hemm epurati ġew miċħuda l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimata u ġiet miċħuda it-tieni talba tar-rikorrenti. Dakinhar ġie ordnat li l-kawża titkompla fuq it-talbiet u eċċezzjonijiet rimanenti. Ma ntalab l-ebda permess speċjali sabiex dik is-sentenza tiġi appellata.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Novembru 2024[13] fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Bernice Van Dijk.

Ra r-rapport peritali mressaq fis-16 ta' Jannar 2025[14].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-20 ta' Jannar 2025[15] fejn ġie imressqa dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimata[16] u l-istess intimata ingħatat żmien tressaq iċ-ċertifikat tat-twelid. Dakinhar kien hemm qbil li l-kawża titħalla għas-sentenza.

---

[9] A fol 73 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 79 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 46 tal-proċess.
[12] Din tibda a fol 83 tal-proċess.
[13] Verbal relattiv jinsab a fol 90 tal-proċess.
[14] Dan jibda a fol 91 tal-proċess.
[15] Verbal relattiv jinsab a fol 100 tal-proċess.
[16] Din tibda a fol 101 tal-proċess.

Ra n-nota tal-intimata mressqa fid-29 ta' Jannar 2025[17] biċ-ċertifikat tat-twelid.

Ra d-digriet tiegħu tal-4 ta' Frar 2025[18].

Ra n-nota tar-rikorrenti tal-4 ta' Frar 2025[19] (imressaq bil-visto tal-legali tal-intimata) fejn ġie dikjarat li huma ħadu tagħrif taċ-ċertifikat tat-twelid u li qablu li l-Bord jgħaddi għas-sentenza illum, kif skedat.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

Illi din tal-lum hija sentenza aħħarija, wara dik parzjali, konċernanti t-talbiet rimanenti tar-rikorrenti imressqa skond 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[20] 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

[17] Nota relattiv tinsab a fol 125 tal-proċess.
[18] A fol 127 tal-proċess.
[19] A fol 128 tal-proċess.
[20] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[21]. 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[22]. 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-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[23], ħareġ ċar li dan il-fatt m'huwiex kontestat. Tajjeb jiġi mfakkar ukoll li qabel dawn il-ftuħ ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti nedew ukoll

---

[21] 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.

[22] 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.

[23] 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".

proċeduri ta' natura kostituzzjonali fl-ismijiet **Joseph Magri et vs Mary Rose *sive* Rose Edgar *et***[24] fejn dan il-punt ġie wkoll determinat.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[25].

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-20 ta' Novembru 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[26]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[27].

[24] Rik Kost Nru: 606/2021, mogħtija mil-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-1 ta' Marzu 2023.

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

[26] 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.

[27] 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[28], speċjalment bil-fatt li kien hemm diġà pronunzjament fis-sede Kostituzzjonali[29]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' elfejn u tmien mitt Ewro (€2,800) fis-sena.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi din ġiet deċiża bis-sentenza preliminari tal-25 ta' Ottubru 2024.
3) Jastjeni milli jqis iktar it-tielet talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
4) Jilqa' limitatament ir-raba' u l-ħames talba u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' elfejn 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, iżda jiċħad dik il-parti tar-raba' talba sa fejn din tirrigwarda kundizzjonijiet ġodda billi dawn ma ġewx identifikati.

---

[28] 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.

[29] Ara dak raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Paul Apap Bologna *et* vs Joseph Buhagiar *et*,** (Rik Nru: 140/2024) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-28 ta' Jannar 2025.

5) Jiċħad is-sitt talba (li ngħatat b'mod alternattiv).

6) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti[30] 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

[30] Għaliex l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet ġew deċiżi bis-sentenza preliminari tal-25 ta' Ottubru 2024.