BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 211/2024
Nru fuq il-Lista: 16

Anthony Darmanin (K.I. 571444M)

vs

John Tonna

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fid-9 ta' Mejju 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi l-esponenti huwa l-proprjetarju tal-fond numru ħdax (11), San Remo, Triq Santa Katerina, Zurrieq.*

2. *Illi l-imsemmi fond huwa mikri lill-intimat John Tonna verso l-kera annwu ta' mija u tmienja u għoxrin ewro (€128.00) fis-sena pagabbli*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

kull sena bil-quddiem, liema lokazzjoni hija waħda protetta ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. *Illi fis-sentenza odjerna Kostituzzjonali fl-ismijiet; Anthony Darmanin vs L-Avukat tal-Istat, rikors numru: 391/2021 LM, ġie preżentat rapport tal-perit George Cilia, hawn annessi (Dok. '**ZUR1'**) mil-liema rapport jirriżulta l-valur lokatizzju tal-imsemmi fond hekk kif stabbilit mill-imsemmi perit.*

4. *Illi l-esponenti għandu interess li l-kera tiġi riveduta ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan wara li dan l-Onorabbli Bord iwettaq test tal-mezzi tal-intimat skond il-kriterji leġislattivi applikabbli.*

5. *Illi l-esponenti għandu interess li kemm-il darba l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu jordna l-iżgumbrament tal-intimat entro terminu ta' sentejn mis-sentenza.*

Illi għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti kollha opportuni:

1. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skond il-kriterji leġislattivi applikabbli;*

2. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-kera pagabbli mill-intimat lill-esponenti għall-lokazzjoni tal-fond numru ħdax (11), San Remo, Triq Santa*

Katerina, Zurrieq għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-*tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-istess fond, b'effett mill-1 ta' Jannar 2022, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-istess lokazzjoni;*

3. *F'każ li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:*

   a. *Jordna l-iżgumbrament tal-intimat mil-fond numru ħdax (11), San Remo, Triq Santa Katerina, Zurrieq entro terminu massimu ta' sentejn mis-sentenza; u*

   b. *Jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas kumpens lill-esponenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu skond dawk il-kriterji li dan l-Onorabbli Bord jista' jiddetermina, liema kumpens annwali m'għandux ikun inqas mill-kera annwali riveduta ai termini tat-tieni talba.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tat-13 ta' Mejju 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fis-16 ta' Mejju 2024[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Ġunju 2024[4], fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Catherine Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

---

[2] A fol 37 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 40 tal-proċess.
[4] Verbal relattiv jinsab a fol 45 *et seq* tal-proċess.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-8 ta' Awwissu 2024[5], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Ottubru 2024[6] fejn instab li l-intimat ma kienx ressaq id-dokumentazzjoni neċessarja għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Sema' x-xhieda tal-intimat (inġunt mill-Awtorità tad-Djar) fis-seduta tal-10 ta' Diċembru 2024[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-27 ta' Jannar 2025[8] meta instemgħet ix-xhieda mħarrka wkoll mill-Awtorità tad-Djar u ċioe dik ta' Johanna Bartolo, Anne Marie Calleja, Jeanette Lepre, Destiny Vella Busuttil, Adrian Tanti u Sarah Cuschieri u ra d-dokumentazzjoni minnhom imressqa. Dakinhar il-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 ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[9] 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

[5] A fol 48 *et seq* tal-proċess.
[6] Verbal relattiv jinsab a fol 63 tal-proċess.
[7] Xhieda relattiva tibda a fol 69 tal-proċess.
[8] Verbal relattiv jinsab a fol 75 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.

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[10]. 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[11]. 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.

---

[10] 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.

[11] 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 dwar it-titolu[12], il-Bord jinsab sodisfatt bil-ktieb tal-kera mressaq mill-intimat li kkonferma li huwa jħallas lir-rikorrent. Tajjeb jingħad ukoll li dan il-punt ġie wkoll deċiż fil-proċeduri Kostituzjzonali preċedenti (msemmija fir-rikors promotur).

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[13]. Madanakollu, l-Bord jissenjala li f'dan il-każ id-dokumentazzjoni meħtieġa ġiet imressqa bis-saħħa u sforz tal-Awtorità tad-Djar għaliex l-intimat kien passiv u karenti f'dan ir-rigward. Tajjeb jibqa' jiġi mfakkar li skond il-liġi hawn utilizzata, il-protezzjoni preċedentement awtomatika m'għadhiex hekk. Huwa l-oneru ta' xi prospettiv inkwilin li juri u jipprova l-ħtieġa tal-istess protezzjoni u dan billi joqgħod għat-twettieq tat-test tal-mezzi[14]. Fin-nuqqas ta' dan, il-Bord ikun kostrett jagħżel biss it-triq tal-iżgumbrament[15].

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, sitta u disgħin elf Ewro (€196,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-6 ta' Novembru 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

[12] 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".
[13] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[14] Ara Regolament 4(3) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.
[15] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Aurora Fava *et* vs Valerie Borg *et***, (Rik Nru: 489/2021) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar it-22 ta' Mejju 2023 (mhux appellata). Bl-istess mod issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rhona Sammut-Tagliaferro *et* vs Maria Teresa sive Marthese Alazumi**, (Rik Nru: 439/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-22 ta' Mejju 2024 (mhux appellata); dik fl-ismijiet **Renzo Kerr Cumbo vs Joseph Micallef *et*,** (Rik Nru: 539/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-25 ta' Ottubru 2024 (mhux appellata) u dik fl-ismijiet **Simon Cilia *noe* vs John Lauria *et*,** (Rik Nru: 57/2024) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-12 ta' Diċembru 2024 (mhux appellata).

kwistjoni[16]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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[18]. Dan speċjalment imbagħad bil-fatt lir-rikorrent diġà kiseb dikjarazzjoni ta' ksur tad-dritt ta' propjetà tiegħu fir-rigward tal-liġi kif kienet preċedentement[19]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef, disa' mija u għoxrin Ewro (€3,920) fis-sena.

[16] 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.

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

[18] 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.

[19] Issir referenza għas-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 (mhux appellata).

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

1) Jastjeni milli jqis iktar l-ewwel talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat John Tonna jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett elef, disa' mija u għoxrin Ewro (€3,920) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, sitta u għoxrin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€326.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem u dan mid-data ta' din is-sentenza, iżda jiċħad l-istess sa fejn tikkonċerna kundizzjonijiet ġodda billi dawn ma ġewx speċifikati u ppruvati.
3) Jiċħad it-tielet 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