BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 213/2024
Nru fuq il-Lista: 14

Anthony Darmanin (K.I. 571444M)

vs

Francis Xerri u b'digriet tal-24 ta' Frar 2025 ġiet kjamata in kawża Carmen Xerri

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 disgħa (9), 'St Joseph', St Catherine Street, Żurrieq.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi l-imsemmi appartament huwa mikri lill-intimat Francis Xerri verso l-kera annwu ta' tlett mija u ħamsin ewro (€350.00) fis-sena pagabbli 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: 389/2021 AF, ġie preżentat rapport tal-perit Elena Borg Costanzi, hawn annessi (Dok. '**ZUR1'**) mil-liema rapport jirriżulta l-valur lokatizzju tal-imsemmi fond hekk kif stabbilit mill-imsemmiha 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 disgħa (9), 'St Joseph', St Catherine Street, Żurrieq 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 disgħa (9), 'St Joseph', St Catherine Street, Żurrieq 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 fil-21 ta' Mejju 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimat Francis Xerri finalment imressqa fid-19 ta' Novembru 2024[4], wara diversi tentattivi għan-notifika tar-rikors promotur lilu.

---

[2] A fol 49 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 53 tal-proċess.
[4] A fol 63 tal-proċess.

Ra n-nota tal-intimat imressqa fid-29 ta' Jannar 2025[5] kontenenti affidavits ġuramentati tiegħu u tal-kjamata in kawża, kif ukoll dokumentazzjoni rikjesta għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Frar 2025[6] meta r-rikorrent talab li tiġi kjamata fil-kawża Carmen Xerri (mart l-intimat), liema talba ġiet milqugħa fl-istess seduta; l-avukati rispettivi qablu li dan il-Bord jistrieħ fuq il-valur ta' mija u sittin elf Ewro (€160,000) skond ir-riżultanzi tar-rapport peritali magħmul fil-proċeduri kostituzzjonali u 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 ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[7] 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

[5] A fol 74 tal-proċess.
[6] A fol 162 tal-proċess.
[7] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[8]. 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[9]. 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[10], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ma ġietx kontradetta. Wara kollox, dan il-punt jirriżulta wkoll li ġie

---

[8] 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.

[9] 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.

[10] 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".

debitament kristallizzat bil-pronunzjament tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali[11]).

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat u tal-kjamata in kawża relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[12].

Illi l-partijiet talbu u qablu li f'dan il-każ il-Bord ma jgħaddix sabiex jaħtar Periti Membri tiegħu iżda li jistrieħ fuq il-valur tar-rapport peritali magħmul fil-kawża kostituzzjonali[13]. Kif anke ġie konfermat fl-aħħar seduta, kien hemm qbil allura li dan il-Bord joqgħod fuq il-valur ta' mija u sittin elf Ewro (€160,000)[14].

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[15]. Dan anke in vista tal-fatt li preċedentement għal dawn il-proċeduri, ġie dikjarat li

---

[11] Referenza qiegħda ssir għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Darmanin vs l-Avukat tal-Istat *et,*** (Rik Kost Nru: 389/2021) mogħtija nhar il-25 ta' Marzu 2024 (mhux appellata). Ta' interess partikolari huwa dak dikjarat u deċiż f'paġna tnax tal-istess sentenza (a fol 14 ta' dawn l-atti).
[12] Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.
[13] Kien hemm qbil li l-Bord joqgħod mal-valur indikat f'paragrafu 22 tar-rapport peritali. Il-paragrafu relattiv jinsab a fol 44 tal-proċess.
[14] It-tagħlim tas-sentenza **Catherine Cauchi vs Francis Agius *et,*** (Rik Nru: 528/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-6 ta' Marzu 2024 m'huwiex applikabbli hawnhekk.
[15] 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.

r-rikorrenti sofrew vjolazzjoni tad-drittjiet fundamentali tagħhom[16] minħabba din il-kera[17]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis iktar l-ewwel talba billi dak hemm mitlub twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
2) Jilqa' limitatament it-tieni talba u b'hekk jordna li l-intimat u l-kjamata in kawża jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€266.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, iżda jiċħad it-talba sa fejn din tirrigwarda kundizzjonijiet ġodda billi dawn ma ġewx identifikati.
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

[16] Referenza qiegħda ssir għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Concetta *sive* Connie Hili *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 85/2021) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-13 ta' Novembru 2023 (mhux appellata).
[17] Ara f'dan is-sens dak 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 (mhux appellata).