# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT**
**DR. JOSEPH GATT LL.D.**

**Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 19 ta' April 2024**

**Rikors Nru: 282/2023**
**Nru fuq il-Lista: 9**

**Achille Mizzi (K.I. 0143439M) u martu Yolanda Mizzi (K.I. 0109343M)**

**Vs.**

**Vincent (K.I. 481346M) u martu Antoinette Sacco (K.I. 0176245M)**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur datat 23 ta' Mejju 2023[1], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti;

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti Achille Mizzi huwa s-sid tal-fond ufficjalment enumerat 144 gja 132, Sanctuary Street, Zabbar;*

2. *Illi l-fond in kwistjoni kien originarjament jappartjeni lill ommu Natalizia Mizzi u dana wara li kien ddevolva favur taghha mill-wirt ta' huha l-Perit Giuseppe Lia li miet fit-13 ta' Marzu 1959 b'testment tan-Nutar John Micallef Trigona tat-22 ta' Frar 1956 li bih, fost disposizzjonijiet ohra, halla b'legat dan il-fond lilha (kopja hawn annessa u markata Dok A);*

3. *Illi r-rikorrenti Achille Mizzi huwa l-eredi uniku ta' missieru Emanuel Mizzi, li miet fit-3 ta' Dicembru 1964 u ta' ommu Natalizia Mizzi li mietet fit-30 ta' Dicembru 1985, wara l-mewt ta' l-uniku huh li kellu cioe Charles Mizzi li gie nieqes fit-12 ta' Jannar 1984;*

4. *Illi, in kwantu ghad-devoluzzjoni tal-eredita' tal-genituri tar-rikorrenti, in forza ta' testment unica charta li sar mill-imsemmija Emanuel u Natalizia Mizzi, genituri tar-rikorrenti Achille Mizzi, nhar it-8 ta' Ottubru 1963 in atti tan-Nutar John Micallef Trigona, ir-rikorrenti Achille Mizzi gie nominat eredi universali, flimkien ma' huh Charles Mizzi, ulied unici tal-imsemmija Emanuel u Natalizia Mizzi (kif jirrizulta mill-annessi ricerki testamentarji ta' Emanuel Mizzi Dok B, ta' Natalizia Mizzi Dok C u kopja tal-imsemmi testment Dok D);*

5. *Illi l-imsemmi Charles Mizzi gie nieqes fit-13 ta' Jannar 1984 u miet intestat u ghalhekk l-wirt tieghu ddevolva favur ommu Natalizia Mizzi, li kienet ghada hajja, u favur huh ir-rikorrenti Achille Mizzi (kif jirrizulta mill-annessi ricerki testamentarji Dok E). Permezz ta' nota*

*prezentata fis-Sekond Awla tal-Qorti Civili tat-22 ta' Jannar 1984 (Digriet numru 69/84), l-imsemmija Natalizia Mizzi irrinunzjat ghal wirt ta' binha Charles (kopja hawn anness u markata Dok F), u ghalhekk skont il-ligi wirtu huh ir-rikorrenti Achille Mizzi;*

6. *Illi l-imsemmi fond, kien gie originarjament koncess, permezz ta' titolu ta' subenfitewsi temporanja mill-istess Natalizia Mizzi lil Vincent Sacco, in virtu ta' kuntratt pubbliku in atti tan-Nutar Mario Bonello tat-22 ta' Marzu 1972 u dana ghal perjodu ta' sbatax-il sena dekoribbli mill-1 ta' April 1972, versu s-subcens annwu u temporanju ta' tmenin lira Maltin (LM80) dekoribbli mill-istess data, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem u dana skont kif jirrizulta mill-kopja tal-kuntratt ta' subenfitewsi hawn anness u markat Dok G:*

7. *Illi għalhekk it-titolu ta' subenfitewsi temporanju skada fit-30 ta' Marzu 1989, u fl-gheluq il-koncessjoni enfitewtika l-intimati Vincent u Antoinette Sacco baqghu jokkupaw il-fond surriferit b'titolu ta' kera u dana b'applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontrol tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta);*

8. *Illi, fil-prezent, il-kera li tithallas mill-intimati Vincent u Antoinette Sacco hija ta' tlett mija u tnejn u sebghin ewro u sitta u sittin centezmu (€372.66) fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem, liema kera hija wahda irrizorja meta wiehed iqis il-valur lokatizju li dan il-fond jista' jgib fis-suq illum il-gurnata;*

9. *Illi, ghalhekk, bla pregudizzju ghad-drittijiet kollha tar-rikorrenti, inkluz li jitolbu rimedju ghal lezjoni tad-drittijiet fundamentali gja sofferti minnhom, l-esponenti qed jipprocedu a tenur tal-Artikolu 12B*

*tal-Kapitolu 158 ghal rimedju skont id-disposizzjonijiet li dahlu fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021;*

*Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija u fit-termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu:-*

1. *Jordna li ssir valutazzjoni skont is-suq miftuh u liberu u frank tal-fond ufficjalment enumerat 144, Sanctuary Street, Zabbar bl-opera ta' periti nominandi jekk ikun il-kaz;*

2. *Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, ai termini tal-Artikolu 12B(3) tal-Kapitolu 158 u jiddetermina jekk l-istess intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*

3. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezz:*

4. *Ixolji l-kirja tal-fond bin-numru 144, Sanctuary Street, Zabbar;*

5. *Jaghti zmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx izjed minn sentejn sabiex jivvakaw minn dan il-fond u jirrilaxxaw l-pussess battal tieghu u f'kundizzjoni tajba lill-esponenti;*

6. *Jaghti dawk il-provvedimenti l-ohra kollha xierqa, inkluz li jistabilixxi kumpens li ghandu jithallas lir-rikorrenti għall-uzu tal-fond ghal perjodu hekk stabbilit fil-paragrafu precedenti;*

7. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u l-kapital tat-test tal-mezzi,*

8. *Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponenti kera awmentata bil-percentwal ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond mill-1 ta' Jannar tas-sena kurrenti, liema kera tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlahaqx ftehim bejn il-kontendenti;*

*Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma ngunti in subizzjoni.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 23 ta' Ġunju 2023[2] fejn ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-intimati Sacco datata 19 ta' Lulju 2023[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2023[4] fejn ġew maħtura l-Periti Catherine Galea u Elena Borg Costanzi.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati Sacco datata 5 ta' Dicembru 2023[5] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 12 ta' Diċembru 2023[6].

---

[2] A fol 33 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 37 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 41 tal-proċess.
[5] Nota relattiva tinsab a fol 43 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 189 tal-proċess.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-25 ta' Jannar 2023[7].

Ra li fis-seduta tad-19 ta' Frar 2024[8], bi qbil bejn il-partijiet, din il-kawża tħalliet għas-sentenza.

**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 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

[7] A fol 194 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 201 tal-proċess.
[9] Att XXVII tas-sena 2018.
[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 **Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti

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-kirja 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[12] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti mar-rikors promotur u mid-dikjarazzjoni ta' rikonoxximent tar-rikorrenti bħala sidien il-kera magħmula mill-intimati fis-seduta tad-19 ta' Frar 2024[13].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini Sacco jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

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 ħamsin elf

---

Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. 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 **Helen Sammut vs Joseph Vella *et*,** (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

[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-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

[13] A fol 201 tal-proċess.

[14] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma' dak li jrid Regolament 9.

Ewro (€250,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-5 ta' Diċembru 2023, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[15]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[16].

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. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba stante li l-valutazzjoni saret mill-periti tekniċi maħtura minn dan il-Bord stess.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jilqa' ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimati Sacco jibdew jħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond numru mija erbgħa u erbgħin (144) gja mija tnejn u tletin (132), Sanctuary Street, Żabbar, fl-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u sittax-il Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€416.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

---

[15] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza tiegħu 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 mtenni 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.
[16] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur