BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 934/2022
Nru fuq il-Lista: 14

Mizzi Estates Limited (C 990)

vs

Josephine Micallef (K.I. 533363M) u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 25 ta' Novembru 2022[1], flimkien mad-dokumenti annessi, li permezz tiegħu, dan il-Bord ġie mitlub, *inter alia,* sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond li jġib l-isem 'Ohio' bin-numru

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

uffiċjali sebgħa u erbgħin (47), Triq Dun Filippu Borg, Birkirkara[2] ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversement presedut tal-20 ta' Diċembru 2022 fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ[3].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 9 ta' Jannar 2024[4].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[5].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[6].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-7 ta' Lulju 2023[7] fejn ġew maħtura l-Periti Marie Louise Caruana Galea u Philip Mifsud.

Ra r-rapport tal-Periti ppreżentat fil-31 ta' Awwissu 2023[8].

Ra r-risposta tal-intimata Micallef datata 10 ta' Ottubru 2023[9].

---

[2] Korrezzjoni awtorizzata skond digriet tas-7 ta' Lulju 2023.
[3] A fol 17 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 21 tal-proċess.
[5] A fol 25 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 26 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 35 tal-proċess.
[8] A fol 38 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 51 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata Micallef datata 25 ta' Ottubru 2023[10] kontenenti d-dokumentazzjoni rikjesta sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi.

Ra n-nota tal-intimata Micallef b'xi kopji ta' irċevuti tal-kera bejn 1991 u 1995[11].

Ra n-nota tar-rikorrenti bl-affidavit ta' Kevin Muscat datata 20 ta' Novembru 2023[12].

Ra x-xhieda tal-intimat Josephine Micallef kif traskritta, mogħtija nhar id-19 ta' Frar 2024[13].

Ra li fis-seduta tad-19 ta' Frar 2024[14], din il-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo, u billi ma kien hemm ebda ostakolu wara din l-aħħar seduta, dan il-Bord sejjer jgħaddi sabiex jagħti s-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[15] 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

[10] Nota relattiva tinsab a fol 55 *et seq* tal-proċess.
[11] Nota relattiva tinsab a fol 80 *et seq* tal-proċess.
[12] A fol 83 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 92 *et seq* tal-proċess.
[14] A fol 91 tal-proċess.
[15] Att XXVII tas-sena 2018.

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[16]. 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[17]. 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-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.

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

---

[16] 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.

[17] 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 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.

Illi dwar it-titolu[18] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti mar-rikors promotur u ġew ippreżentati wkoll xi kopji ta' xi irċevuti tal-kera mill-initmata Micallef[19].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[20].

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 għoxrin elf Ewro (€120,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[21].

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 għandha tkun fl-ammont ta' elfejn u erba' mitt Ewro (€2,400) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.

---

[18] 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".
[19] A fol 80 *et seq* tal-proċess.
[20] Regolamenti 5(5) u 6(4).
[21] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2) Jilqa’ t-tieni talba u b’hekk jordna li l-intimata Josephine Micallef tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, u ċioé il-fond Ohio, bin-numru ufficjali sebgħa u erbgħin (47) Triq Dun Filippu Borg, Birkirkara, fl-ammont ta’ elfejn u erba’ mitt Ewro (€2,400) fis-sena, fl-ammont ta’ mitejn Ewro (€200) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.
3) Jiċħad ir-raba’ talba.
4) 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