BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 25 ta' Ottubru 2024

Rikors Nru: 596/2023
Nru fuq il-Lista: 10

Angela Wood (K.I. 0432359M)

vs

Anthony Micallef (K.I. 311951M) u L-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fl-4 ta' Diċembru 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *inter alia,* dan il-Bord ġie mitlub sabiex iwettaq it-test tal-mezzi u jawmenta l-kera fuq il-fond numru tnejn u għoxrin (22), Windmill Street, Valletta, u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-7 ta' Diċembru 2023[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] A fol 47 *et seq* tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fil-5 ta' Jannar 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimat Micallef imressqa fit-22 ta' Frar 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Frar 2024[5], fejn ġiet milqugħa t-talba tal-intimat Micallef għall-allegazzjoni tal-proċeduri bin-numru 656/2021 imsemmija fl-ewwel eċċezzjoni tal-initmat.

Ra n-nota tas-26 ta' Frar 2024[6] tar-rikorrenti fejn ġie kjarifikat li l-valur fl-eskussjoni mill-Perit Mario Cassar tad-9 ta' Novembru 2022 kien dak ta' miljun Ewro.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Mejju 2024,[7] fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea u dan mingħajr ma' dan il-Bord iddikjara fuq liema rapport sejjer joqgħod.

Ra n-nota tal-10 ta' Mejju 2024 tal-Awtorità tad-Djar[8] fejn oġġezzjonat li jkun hemm valutazzjoni mill-ġdid meta kien diġa' saret valutazzjoni fil-proċeduri preċedenti li kienu ġew ċeduti mir-rikorrenti.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq tat-13 ta' Ġunju 2024[9].

---

[3] A fol 50 tal-proċess.
[4] A fol 56 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 58 tal-proċess.
[6] A fol 59 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 62 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 64 tal-proċess.
[9] A fol 65 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota tar-rikorrent tal-15 ta' April 2024, [10] b'dokumenti relattivi għat-titolu tal-fond in kwistjoni.

Ra n-nota tal-intimat Micallef mressqa fis-26 ta' Ġunju 2024[11] fejn ġiet annessa d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Ġunju 2024[12] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha, inkluż dawk li ġew alegatti mal-istess. Jingħad lit-test tal-mezzi mwettaq f'dwk il-proċeduri ġie rintraċċat u mdaħħal lura fil-proċess nhar it-Tnejn 21 ta' Ottubru 2024.

<u>Ikkunsidra</u>

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[13] 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

[10] A fol 57 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 75 *et seq* ta-proċess.
[12] A fol 74 tal-proċess.
[13] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[14]. 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[15]. 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.

Illi qabel xejn, sa fejn l-intimati jisħqu li ma kienx sew li r-rikorrenti jippromwovi din l-azzjoni wara li kienu ċedew l-istess tip ta' proċeduri preċedentement, jingħad li minn qari akkurat tal-eċċezzjonijiet rilevanti, il-Bord ma fehemx li dawn qegħdin jagħmlu referenza għal dak li jrid l-artikolu 907(2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Hemmhekk, kien ikun hemm dibattitu interessanti meħtieġ dwar jekk r-rikorrenti setgħux jippromwovu din l-azzjoni qabel ma jsir il-ħlas tal-ewwel proċeduri[16]. Kien għalhekk li l-Bord saqsa dan it-tagħrif lill-avukati

---

[14] 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.

[15] 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.

[16] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Saviour Vella vs Angelo Bugeja et,** (Rik Nru: 151/2018) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar il-14 ta' Frar 2019; dik fl-ismijiet **Nadia Zammit *noe* vs Edward Anastasi *et*,** (Ċit Nru: 1039/2006) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-2 ta' Lulju 2009 (mhux appellata); dik fl-ismijiet

rispettivi u skond dak verbalizzat fis-26 ta' Frar 2024, irriżulta li l-ħlas ta' dawk il-proċeduri kien sar. Fil-fehma tal-Bord ma kien hemm xejn li jwaqaf lir-rikorrenti li jipproponu din it-tieni kawża.

Illi dwar it-titolu[17], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħet ma ġietx kontradetta. Huwa ċar li din il-kwistjoni ma kinitx waħda kontestata, lanqas fil-proċeduri preċedenti. Wara kollox, diġa hemm pronunzjament tal-Qorti Kostituzzjonali fuq l-istess kirja[18].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Anthony Micallef relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[19].

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 miljun u ħamsin elf Ewro (€1,050,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-10 ta' Mejju 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

---

Azzopardi Waterproofing Limited vs Transport Malta, (App Ċiv Nru: 19/2016) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Lulju 2018; **Monica Magro *et* vs Jesmond Vella *et*,** (Rik Nru: 37/2018) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar it-3 ta' Novembru 2021.

[17] 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".

[18] Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Avv. Mark Montalto *noe et* vs Anthony Micallef *et*,** (Rik Kost Nru: 601/2021/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru 2023.

[19] Regolamenti 5(6) u 6(5).

kwistjoni[20]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[21].

Illi l-Bord għandu wkoll r-rappot tal-Periti magħmul fil-proċeduri preċedenti, madanakollu ma jqisx li għandu joqgħod fuq dak ir-rapport. Dik il-kawża mietet maċ-ċessjoni tagħha u dawk il-Periti ma kienux Periti mqabbda min dan il-Bord kif kompost. Għalhekk huwa r-rapport magħmul issa, fis-sena 2024, li għandu applikazzjoni gaħl din il-kawża.

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola[22]. Dan naturalment ifisser li jista' jkun hemm eċċezzjonijiet. Issa f'dan il-każ, l-valur tal-fond, kif rajna, huwa ta' miljun u ħamsin elf Ewro (€1,050,000). Bir-rata' massima li tippermetti l-liġi, il-kera pagabbli tkun dik ta' wieħed u għoxrin elf Ewro (€21,000). Dan il-Bord kien f'qagħda jara sew id-dħul u kapitali tal-intimat, u huwa ċar li din il-kirja żgur ma tistax tkun waħda li jkun jista jlaħħaq magħha.

Illi riċentement il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) kellha okkażjoni terġa teżamina ċirkostanzi simili għal dawn. Issir referenza (u l-Bord jagħżel li jagħmel dan fil-korp tas-sentenza mhux f'notament t'isfel kif solitament jagħmel) għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Farrugia *et* vs Theresa Cassar**[23]**.** F'dik il-kawża, l-

---

[20] 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.

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

[22] 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 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri *et* vs Antoine Farrugia *et*,** (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.

[23] (App Ċiv Nru: 977/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-2 ta' Ottubru 2024.

Bord kien akkordat awment fil-kera ta' 1.3% fir-rigward ta' fond b'valur ta' miljun, mija u sittin elf Ewro (€1,160,000). Fl-istadju tal-appell dwar il-perċentwali utilizzat, il-Qorti qalet hekk:

> *Il-Qorti tqis li l-iffissar ta' rata ta' kera aktar baxxa mill-perċentwali ta' 2%, fejn proprjetà fis-suq tal-kera x'aktarx li ġġib kera ta' bejn 3.5%-4% tal-valur tal-fond, hija ta' preġudizzju għall-interessi tas-sidien. Għaldaqstant, il-Qorti tqis li l-aggravju sollevat mill-appellanti huwa ġustifikat, u tilqgħu, u tiddikjara li l-kera awmenta tal-fond li għandha titħallas mill-appellata għandha tkun ta' 1.8% fis-sena tal-valur tal-fond, u ċjoé għoxrin elf, tmien mija u tmenin Euro (€20,880).*

Illi dan ifisser li, għad li l-Qorti tenniet li r-regola għandha tkun ta' 2%, fl-istess nifs iddeċidiet li f'dak il-każ il-perċentwali kellu jkun inqas[24]. Ħadd ma jista' ilum lil dan il-Bord li jimxi bl-istess mod.

Illi dan il-Bord, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ iqis li l-bilanċ jintlaħaq sew, jekk ukoll jintuża l-perċentwali ta' 1.8%. B'hekk il-kera annwali għandha tkun dik fl-ammont ta' tmintax il-ef u disa' mitt Ewro (€18,900).

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba billi ma kien qatt insistenza fuq l-istess u ż-żieda fil-kera qiegħda issa tingħata permezz ta' din id-deċiżjoni.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba għaliex it-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.

---

[24] L-istess raġunament ġie riċentement applikat bl-istess mod, meta l-valur tal-fond kien ta' ħames mija u sittin elf Ewro (€560,000). Hemmhekk il-Bord kien approva kirja ġdida ta' 1.5% iżda l-Qorti, b'ripetizzjoni tal-ħsieb tagħha indikat fis-sentenza msemmija fin-notament tnejn u għoxrin, sabet li l-kera kellha tkun ta' 1.8%. Referenza hawn qiegħda ssir għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Teresa *sive* Marisa Spiteri *et* vs Carmelo Calleja *et,*** (App Ċiv Nru: 295/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Ottubru 2024.

3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
4) Jilqa' ir-raba' talba u b'hekk jordna li l-intimat Anthony Micallef jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioe l-fond enumerat tnejn u għoxrin (22), Windmill Street, Valletta, fl-ammont ta' tmintax il-elf u disa' mitt Ewro (€18,900) fis-sena, fl-ammont ta' elf, ħames mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€1,575) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
5) 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