BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ħamis, 12 ta' Diċembru 2024

Rikors Nru: 573/2022
Nru fuq il-Lista: 18

Anthony Gatt (K.I. 483646M) iżda permezz ta' digriet tal-24 ta' Ġunju 2024, l-atti ġew sostitwiti f'isem Victoria Micallef (K.I. 504765M) u f'isem Maria Gatt (K.I. 854749M) skont digriet tad-9 ta' Ġunju 2023

vs

Paul Mercieca (K.I.41032M) u permezz ta' digriet datat 8 ta' Novembru 2024 ġiet kjamata in kawża u ġew leġittimati l-atti f'isem Carmela Mercieca Hounsell (K.I. 95841M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-27 ta' Ġunju 2022[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 'Lourdes House', Borg Street, Fleur De Lys, Birkirkara, u dan ai termini tal-Artikolu 4A[2] tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.
[2] Korrezzjoni awtorizzata skont digriet tad-9 ta' Ġunju 2023.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata l-5 ta' Marzu, 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitoli 69 tal-Liġijiet ta' Malta[3].

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[4].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' April 2023[5], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-13 ta' April 2023[6].

Ra r-risposta tal-intimat Mercieca imressqa fit-12 ta' Lulju 2023[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2023[8], fejn ġew maħtura l-Periti Robert Musumeci u Bernice Van Dijk sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-13 ta' Settembru 2023[9], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimat imressqa fis-6 ta' Novembru 2023[10] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

---

[3] A fol 3 tal-proċess.
[4] A fol 4 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 9 tal-proċess.
[6] A fol 11 tal-proċess.
[7] A fol 17 tal-proċess.
[8] A fol 18 tal-proċess.
[9] A fol 20 *et seq* tal-proċess.
[10] Nota relattiva tinsab a fol 32 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Frar 2024[11], fejn il-Bord ġie nfurmat li l-intimat ġie nieqes.

Ra r-rikors imressaq mir-rikorrenti fit-3 ta' April 2024[12], fejn intalbet korrezzjoni ai termini tal-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex isem ir-rikorrenti Anthony Gatt jiġi sostitwit bl-isem Victoria Micallef.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Ġunju 2024[13], fejn ingħata digriet u ġiet awtorizzata l-korrezzjoni fl-okkju tal-atti.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-6 ta' Settembru 2024[14], li permezz tiegħu ġiet sospiża l-prolazzjoni tas-sentenza.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2024[15] fejn l-atti ġew leġittimati f'isem il-kjamata fil-kawża Carmela Mercieca Hounsell u meta 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[16] u dan fi żmien relattivament qasir. Din

[11] Verbal relattiv jinsab a fol 160 tal-proċess.
[12] Rikors relattiv jinsab a fol 161 tal-proċess.
[13] Verbal relattiv jinsab a fol 171 *et seq* tal-proċess.
[14] Digriet relattiv jinsab a fol 173 *et seq* tal-proċess.
[15] Verbal relattiv a fol 180 *et seq* tal-proċess.
[16] Att XXVII tas-sena 2018.

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[17]. 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[18]. 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.

---

[17] 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.

[18] 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[19], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li baqgħu qatt ma ġew kontradetti. Jirriżulta pero' li skont l-att ta' donazzjoni irrevokabbli fl-atti tan-Nutar Dottor Luca Burlo' tas-sena 2021[20], il-mejjet Anthony Gatt kien assenja b'titolu ta' donazzjoni l-fond mertu tal-kawża lil bintu, Victoria Micallef, u l-istess Anthony Gatt kien żamm għalih l-użufrutt *vita durante*. In vista tal-fatt li llum Anthony Gatt ġie nieqes jirriżulta li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jappartjeni biss lil Victoria Micallef, u allura jirriżulta li hija biss Victoria Micallef li għandha l-jedd għall-kirja.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-kjamata fil-kawża Carmela Mercieca Hounsell, relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[21].

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 Ewro (€250,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[22].

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[23].

---

[19] 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".
[20] A fol 162 *et seq* tal-proċess.
[21] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[22] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[23] 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

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) Jilqa' l-ewwel talba u limitatament t-tieni talba u b'hekk jordna li l-kjamata in kawża Carmela Mercieca Hounsell tibda' tħallas lir-rikorrenti kera riveduta u awmentata għall-fond 'Lourdes House', Borg Street, Fleur De Lys, Birkirkara fl-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena, u ċioe' 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.
2) Jiċħad it-tielet talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera, stante li għandha tapplika l-Liġi.
3) 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

---

passati bħal dik fl-ismijiet **<u>Louis Vincenti *et* vs Maria sive May Herrera *et*</u>,** (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fl-7 ta' Lulju 2023, u fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Mary Rose Spiteri et vs Antoine Farrugia et</u>**, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.