BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 7 ta' Mejju 2025

Rikors Nru: 931/2022
Nru fuq il-Lista: 2

Mizzi Estates Limited (C 990)

vs

Mavis Wrigley (K.I 313632M) u L-Awtorita' tad-Djar bħala intervenuta fil-proċedimenti

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fil-25 ta' Novembru 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm anessi fejn *ad* litteram ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi l-kumpanija Mizzi Estates Limited hija il-proprjetarja tal-fond magħruf bħala '41, Triq Gorg Borg Olivier[2], San Ġiljan' (il-"**Fond**"), u dan kif jirriżulta mill-att t' akkwist fl-atti tan-Nutar Dr Giuseppe Sammut*

[1] A fol 1 tal-proċess.
[2] Korrezzjoni awtorizzata skond digriet tat-2 ta' Mejju 2024.

*data l-20 ta' Settembru 1968 (kopja ta' liema qiegħda tiġi hawnekk annessa u mmarkata bħala '***Dok ME1***');*

2. *Illi l-antekawża tar-rikorrenti Spiridione Mizzi kien ikkonċeda l-Fond a favur ta' David McEwen b'titolu ta' lokazzjoni. Wara illi David McEwen u l-mara tiegħu ġew nieqsa, il-kirja ddevolviet fuq it-tifla tagħhom l-intimata Mavis Wrigley illi għadha tgħix fil-Fond sal-ġurnata preżenti versu l-kera ta' mitejn, u disa' Euro tlieta u sittin ċenteżmu (€209.63) fis-sena;*

3. *Illi l-kera illi tħallas l-intimata hija miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fuq is-suq. Illi r-rikorrenti hija kienet projbiti ai termini tal-artikolu 3 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta milli tirriprendi lura l-pussess tal-Fond kif ukoll milli tibda tirċievi kera ġusta, xierqa u li tal-anqas tirrispekkja l-valur tal-proprjeta', u dan minħabba l-fatt illi l-kirja in kwistjoni hija waħda protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi permezz tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-emendi introdotti riċentament permezz tal-Att Numru XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ngħatat il-jedd sabiex tippreżenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord biex titlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

Għaldaqstant, il-kumpanija rikorrenti umilment titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex għar-raġunijiet premessi, u prevja kwalsijasi ordni, direttiva, provvediment jew dikjarazzjoni li tkun neċessarja u opportuna:-

i. ***Jordna** t-test tal-mezzi tal-intimata Mavis Wrigley ai termini tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u r-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta) u tagħti kull digriet jew provvediment opportun f'dan ir-rigward;*

ii. *F'każ illi l-intimata Mavis Wrigley tissodisfa t-test tal-mezzi, **jawmenta u/jew jirrevedi** l-kera attwali fuq il-fond bin-numru '41, Triq Gorg Borg Olivier[3], San Ġiljan', għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena 2022 u konsegwentement jordna lill-intimata Mavis Wrigley sabiex tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata;*

iii. *F'każ illi l-intimata Mavis Wrigley ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, **jordna u jiddeċiedi** illi l-intimata Mavis Wrigley għandha tiżgombra mill-fond fi żmien sentejn dekorribbli mid-data tas-sentenza u dan versu kumpens xieraq stabbilit skont il-liġi għal dak il-perjodu ta' sentejn;*

iv. *Jagħti kull provvediment ieħor skont il-liġi li jista' jkun neċessarju u opportun.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif diversament presedut datat 20 ta' Diċembru 2022[4].

[3] Korrezzjoni awtorizzata skond digriet tat-2 ta' Mejju 2024.
[4] A fol 12 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa nhar is-27 ta' Frar 2023[5].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta tal-5 ta' Marzu 2023[6].

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[7].

Ra d-diversi seduti utilizzati sabiex tiġi notifikata l-intimata.

Ra r-risposta tal-intimata mressaq fis-6 ta' Novembru 2023[8].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2023[9] meta ġew maħtura l-Periti Catherine Galea u Elena Borg Costanzi sabiex jagħmlu stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali mressaq fil-25 ta' Jannar 2024[10].

Ra n-nota tal-intimata mressqa fil-31 ta' Jannar 2024[11] kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

---

[5] A fol 16 tal-proċess
[6] A fol 20 tal-proċess.
[7] A fol 21 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 41 tal-proċess.
[9] A fol 46 tal-proċess.
[10] A fol 49 tal-proċess.
[11] A fol 56 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta' Mejju 2024[12] fejn seħħet korrezzjoni fir-rikors promotur[13] u seħħet it-trattazzjoni finali[14].

Ra d-digriet tiegħu tas-27 ta' Ġunju 2024[15] permezz ta' liema ġiet sospiża l-prolazzjoni tas-sentenza u l-Periti ġew ordnati jerġgħu iħejju stima mill-ġdid, din id-darba billi jieħdu kunsiderazzjoni tal-fatt li skond ir-rikorrenti huma jippossjedu l-utile temporanju tal-fond sas-sena 2071.

Ra t-tieni rapport peritali mressaq fil-25 ta' Settembru 2024[16]. Hekk reġa' seħħ fis-seduta tat-18 ta' Novembru 2024[17] u tad-9 ta' Jannar 2025[18]. F'din l-aħħar seduta tressqet nota b'dokument[19].

Ra dak li seħħ fil-11 ta' Ottubru 2024[20] fejn is-soċjetà rikorrenti reġgħet talbet żmien sabiex tirregola ruħa fuq it-titolu tagħha.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta' Marzu 2025[21] meta il-provi ġew dikjarati magħluqa u l-kawża tħalliet għat-trattazzjoni finali.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-28 ta' Marzu 2025[22] fejn l-avukat preżenti straħu fuq l-atti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[12] Verbal relattiv jinsab a fol 105 tal-proċess.
[13] Fis-sens li l-kliem Triq Gorg Olivier ġew jaqraw Triq Gorg Borg Olivier.
[14] Debitament reġistrata u traskritta u tibda a fol 107 tal-proċess.
[15] A fol 109AA tal-proċess.
[16] A fol 117 tal-proċess.
[17] Vebral relattiv a fol 122 tal-prċoess.
[18] A fol 123 tal-proċess.
[19] A fol 124 tal-proċess.
[20] Verbal relattiv jinsab a fol 121 tal-proċess.
[21] A fol 131 tal-proċess.
[22] A fol 132 tal-proċess.

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[23] 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[24]. 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[25]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li

---

[23] Att XXVII tas-sena 2018.

[24] 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.

[25] 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.

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[26] il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumenti mressqa mir-rikorrenti, li ma ġewx kontradetti. Madanakollu, għad irid jiġi deċiż jekk huma għandhomx il-pussess assolut tal-istess fond jew inkella l-utile dominju sas-sena 2071.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[27].

Illi l-ewwel kwistjoni hija dwar liema valur għandu jiġi utilizzat. Skond il-Periti Membri Tekniċi, fl-ewwel rapport tagħhom, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, ġie dikjarat li jammonta għal disa' mija u ħamsin elf Ewro (€950,000). Ġara li, kif anke kienet aċċennat l-intimata fir-raba' eċċezzjoni tagħha, skond id-dokument imressaq mis-soċjetà rikorrenti mar-rikors promotur, fis-sena 1968 is-soċjetà rikorrenti kienet akkwistat iċ-ċens temporanju rimanenti fuq il-fond għall-perjodu ta' mija u ħamsin sena li kien beda fit-30 ta' Settembru 1921. B'hekk, skond dan id-

[26] 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".
[27] Regolamenti 5(7) u 6(6).

dokument, is-soċjetà rikorrenti għandha biss iċ-ċens temporanju sat-30 ta' Settembru 2071. Kien propju għalhekk li l-Bord reġa' talab li ssir valutazzjoni mill-ġdid (għalkemm fid-digriet tiegħu tas-sospensjoni tal-prolazzjoni għamilha ċara li dan il-punt dibattut kien sejjer jibqa' mpreġudikat sa' din is-sentenza). Illi għad li s-soċjetà rikorrenti talbet diversi differimenti sabiex tirregola ruħha (għaliex din insistiet li hija propjetarja assoluta) mill-atti l-Bord ma jirriżultax li tressqet prova li turi dan. Tassew, lanqas id-dokumenti mressqa bin-nota tad-9 ta' Jannar 2025 ma juru li hija propjetarja assoluta.

Illi l-Bord iqis, anke meta wieħed jeżamina ir-raġuni tal-promulgazzjoni ta' din il-liġi, li meta l-liġi titkellem dwar fond liberu u frank fuq is-suq, hija qiegħda tirreferi għal xi fond **mingħajr ir-restrizzjoni tal-kirja protetta.** Fi kliem ieħor, il-liġi trid li ssir valutazzjoni ta' dak il-fond, mingħajr ma wieħed iqis dik il-kirja. Iżda l-liġi ma tridx li l-valur tal-fond jingħata fuq jeddijiet lis-sidien ma jkollhomx[28]. Huwa propju għalhekk li dan il-Bord jibqa' jqis u jgħid li kwistjonijiet ta' potenzjal futur ta' xi fond (bħal numru ta' sulari li jistgħu jittellgħu fuq dar mikrija) ma jiċċentraw xejn f'din l-azzjoni.

Illi l-Bord iqis li l-valur li għandu jiġi utilizzat huwa it-tieni wieħed, li jirrifletti l-jeddijiet li għandha s-soċjetà rikorrenti fuq il-fond. B'hekk sejjer jintuża l-valur ta' sitt mija u ħamsin elf Ewro (€650,000).

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-

---

[28] Hekk ukoll ġie raġunat minn dan il-Bord, f'ċirkostanzi simili, fis-sentenza fl-ismijiet **Michael Fells *et* vs Mary Doris Ciantar *et,*** (Rik Nru: 549/2022) mogħtija nhar il-25 ta' Settembru 2024 (mhux appellata).

Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi[29]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlettax-il elf Ewro (€13,000) 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' ir-raba' eċċezzjoni tal-intimata.
3) Jilqa' l-ewwel talba limitatament u b'hekk jordna li l-intimata Mavis Wrigley tibda tħallas lis-soċjetà rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fl-ammont ta' tlettax-il elf Ewro (€13,000) fis-sena, fl-ammont ta' elf, tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€1,083.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
5) Jiċħad ir-raba' talba billi ma hemm ġie identifikat l-ebda provvediment ieħor neċessarju jew opportun.
6) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti 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

[29] 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 id-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 fis-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.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur