BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Erbgħa, 25 ta' Settembru 2024

Rikors Nru: 95/2024
Nru fuq il-Lista: 8

Mariano Debono [K.I. Nru 401774(M)] f'ismu personali kif ukoll għan-nom u in rappreżentanza ta' Matilde Debono [K.I. 442179(M)], Graziella Spiteri Bezzina [K.I. Nru 561377(M)], Danilo Bezzina [K.I. Nru 456083(M)], Agnes Bezzina [K.I. Nru 258649(M)] għan-nom u in rappreżentanza ta' Stephen Bezzina [K.I. 402974(M)], Alison Pace [K.I. Nru 86472(M)], Horace Camilleri [K.I. Nru 8671(M], Rodianne Chircop [K.I. Nru 101984(M)], Robert Bezzina [K.I. Nru 567078(M)], Francis Bezzina [K.I. Nru 693340(M) Pancrazio Bezzina [K.I. Nru 996146(M)], Angolina sive Lina Debono [K.I. Nru 218348(M)], Luciano Bezzina [K.I. Nru 322352(M)]

Vs

John Vella [K.I. Nru 0124442M] u L-Awtorità tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-26 ta' Frar 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram* ġie premess u ntalab is-segwenti;

1. *Illi r-rikorrenti Mariano Debono, Matilde Debono, Graziella Spiteri Bezzina, Danilo Bezzina, Stephen Bezzina, Alison Pace, Horace Camilleri, Rodianne Chircop u Robert Bezzina, huma l-proprjetarji tal-fond ossija appartament internament immarkat bin-numru tlieta (3) formanti parti minn blokka bin- numru mija u tnejn u ghoxrin (122) bl-isem 'Renoma', Triq Xintill, Tarxien, liema fond gie ghandhom permezz ta' wirt minghand Nazzareno Bezzina u martu Matilda Bezzina.*

2. *Illi r-rikorrenti l-ohra u cioe Francis Bezzina, Pancrazio Bezzina, Angolina sive Lina Debono u Luciano Bezzina huma l-uzufruttwarji tal-fond mertu ta' din il-kawza.*

3. *Illi l-art li fuqha dan il-fond gie zvillupat kien gie akkwistat minn Nazzareno Bezzina matul iz-zwieg tieghu ma' Matilda Bezzina permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona ta' l-ewwel ta' Frar tas-sena elf disa mija disa u hamsin [01.02.1959] u b'att iehor ta' l-istess Nutar tal-hamsa ta' Frar tas-sena elf disa mija disa u hamsin [05.02.1959], kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok C1 u C2****.*

4. *Illi Nazzareno Bezzina miet nhar is-sbatax ta' Lulju tas-sena elf disa mija tnejn u tmenin [17/07/1982] filwaqt li martu Matilda Bezzina mietet nhar l-erbgha ta' Ottubru tas-sena elf disa mija sitta u sebghin [04/10/1976] u permezz ta' testament unica charta fl-atti tan-Nutar George Cassar tad-disgha u ghoxrin ta' Lulju tas-sena elf disa mija hamsa u sebghin [29.07.1975] huma hallew l-usufrutt ta' gidhom kollu a favur is-sitt [6] uliedhom (Francis Bezzina, Pancrazio Bezzina, Angolina sive Lina Debono, Luciano Bezzina, George Bezzina u Vincent Bezzina) u nnominaw eredi universali taghhom lin-neputijiet taghhom kollha u "cioe lit-tfal nati u naxxituri tas-sitt uliedhom" fi kwoti indaqs bejniethom (Mariano Debono, Matilde Debono, Graziella Spiteri Bezzina, Danilo Bezzina, Alison Bezzina, Stephen Bezzina, Matilde Camilleri, Rodianne Chircop u Robert Bezzina, kif jidher mill-*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

anness dokument li qiegħed jigi hawn anness u mmarkat bhala ***Dok D1-D4****.*

5. *George Bezzina gie nieqes nhar it-tlieta ta' Jannar tas-sena elfejn u tlieta [03.01.2003], kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok E*** *u ma kellux tfal.*

6. *Vincent Bezzina miet nhar l-erbgha u ghoxrin ta' Settembru tas-sena elfejn u ghoxrin [24.09.2020] u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Joe Cilia tas-sbatax ta' Marzu tas-sena elfejn u sittax [17/03/2016] innomina u stitwixxa bhala eredi universali u padruni assoluti ta' gidu kollha, presenti u futuri lil Robert u Rodianne [ulied hu t-testatur Pancrazio Bezzina]; Alison, Matilde sive Maudlyn u Stephen [ulied hu t-testatur Francis Bezzina]; Graziella u Danilo [ulied hu t-testatur Luciano Bezzina]; Mariano u Matilde [ulied oht it-testatur Lina Debono], ilkoll fi kwoti indaqs bejniethom bis-sostituzzjoni volgari t'uliedhom u in mankanza bid-dritt ta' l-akkrexximent bejniethom, kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok F1-F4****. Id-dikjarazzjoni kawza mortis ta' l-istess Vincent Bezzina giet ppublikata permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anton Borg tat-tnax ta' April tas-sena elfejn tnejn u ghoxrin [12/04/2022], kif jidher mill-anness dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok G****.*

7. *Matilde Camilleri mietet fit-tmienja ta' Awwissu tas-sena elfejn wiehed u ghoxrin [08/08/2021] u permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Josef Christian Masini Vento tas-sittax ta' Lulju tas-sena elfejn u disgha [16/07/2009] hija hatret lil zewgha Horace Camilleri eredi universali u padrun assolut ta' gidha kollu.* ***[Dok H1-H4].***

8. *Illi kif jirrizulta mic-certifikat li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala* ***Dok I*** *il-fond in kwistjoni ma huwiex fond dekontrollat.*

9. *Illi l-fond in kwisjtoni kien originarjament mikri mis-sidien precendenti bil-kera mizera fis-sena, u illum bil-kera ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.*

10. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossija l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxut tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, skond xi ligi validament fis-sehh fl-1 ta' Gunju 2021.

11. Illi ai termini ta' l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023 u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru, 2023.

12. Illi ai termini ta' l-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrejj ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet zmien sentejn biex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata.

Ghaldaqstant, tghid l-intimata prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportun, u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dana l-Onorabbli Bord m'ghandux:

i. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimat John Vella [K.I. Nru 0124442(M)] huwa l-inkwilin tal-fond ossija appartament internament immarkat bin-numru tlieta (3) formanti parti minn blokka bin- numru mija u tnejn u ghoxrin (122) bl-isem 'Renoma', Triq Xintill, Tarxien u jikkwalifika bhala kerrejj ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija ntitolata tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

ii. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dhul tal-kerrejja bejn l-1 ta' Jannar u l-

31 ta' Dicembru 2023, u fuq il-Kapital tal-kerrejj fil-31 ta' Dicembru tal-2023.

iii. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal- fond ossija appartament internament immarkat bin-numru tlieta (3) formanti parti minn blokka bin- numru mija u tnejn u ghoxrin (122) bl-isem 'Renoma', Triq Xintill, Tarxien, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

iv. *Jordna, f'kaz illi l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul tal-Kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista talvolta tigi prezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tad-29 ta' Frar 2024[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-8 ta' Marzu 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimat John Vella tal-14 ta' Marzu 2024[4], fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti;

1. *Illi l-eċċipjent ma jopponix għall-ewwel tliet (3) talbiet iżda jopponi r-raba' (4) talba in kwantu huwa definittivament jissodisfa l-kriterji stabbiliti fil-L.S. 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta, oltre l-fatt illi huwa m'għadx għandu mobilità u għandu tnejn u tmenin (82) sena.*

[2] A fol 87 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 90 tal-proċess.
[4] A fol 92 tal-proċess.

2. *Illi wkoll, oltre l-awment fil-kera u l-modalità tal-ħlas tagħha, kif hekk jogħġbu jiffissa dan l-Onorabbli Bord, l-eċċipjent ma jidirlux li għandhom jiġu stabbiliti xi kundizzjonijiet oħra ġodda.*

3. *Illi finalment l-eċċipjent jirrileva illi l-kera għall-perjodu li jibda mill-1 ta' Jannar 2024 u li jintemm fil-31 ta' Diċembru fl-ammont ta' €211.24c ġja tħallas lir-rikorrenti u ġie aċċettat minnhom; u*

4. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-15 ta' April 2024,[5] fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fit-23 ta' Mejju 2024[6].

Ra n-nota tal-intimat Vella tas-27 ta' Mejju 2024[7] kontenenti d-dokumenti relattivi għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Ġunju 2024[8] fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

[5] A fol 94 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 96 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 104 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 183 tal-proċess.

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 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.

---

[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 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 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 li baqgħet ma ġietx kontradetta u saret ukoll dikjarazzjoni ta' rikonoxximent tar-rikorrenti bħala sidien il-kera mill-intimat Vella[13].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Vella relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huwa jissodisfa t-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 mija u sittin elf Ewro (€160,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-15 ta' April 2024, 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-

---

[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 183 tal-proċess.
[14] Regolamenti 5(7) u 6(6).
[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.

Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi[17]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tliet elef u mitejn Ewro (€3,200) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel[18]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Dan il-fatt sejjer jiġi rifless fil-kap tal-ispejjeż.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimat John Vella huwa l-inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé il-fond numru tlieta (3) formanti parti minn blokka bin-numru mija u tnejn u ghoxrin (122) bl-isem 'Renoma', Triq Xintill, Tarxien u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' t-tielet talba u b'hekk jordna li l-intimat Vella jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioé l-fond numru tlieta (3) formanti parti minn blokka bin-numru mija u tnejn u ghoxrin (122) bl-isem 'Renoma', Triq Xintill, Tarxien, fl-ammont ta' tliet elef u

---

[17] 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
[18] Artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

mitejn Ewro (€3,200) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn u sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€266.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

4) Jiħad ir-raba' talba.
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrent u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrent[19]. L-ispejjeż tal-intimat inkwilin jitħallsu mill-istess intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[19] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.