BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Marzu 2025

Rikors Nru: 264/2024
Nru fuq il-Lista: 13

Lucia Gauci (K.I. 785750M) bħala mandatarja għan-nom ta'[1] Veneranda Mifsud Nee Vella, K/A Venery (Passaport Malti Nru 302480 u Passaport Awstraljan Nru J1404147)

vs

Luqa Bezzina (K.I. 0040544M) u Awtorita' Tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fil-5 ta' Ġunju 2024[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. Illi r-rikorrenti Veneranda Mifsud hija l-propjetarja tal-fond li jinsab fi sqaq uniku bla numru fi Triq Sir Harry Luke Mgarr liema post kien bla numru imiss min-nofsinhar ma' ġid ta' Gio Maria Abela, mill-grigal ma' l-imsemmi sqaq u

[11] Kliem miżjud permezz ta' digriet mogħti fl-14 ta' Ottubru 2024.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

*mit-tramuntana ma ġid ta' Giuseppa Schembri jew irjieh verjuri. Aktar tard kien maghruf bin-numru 9 u issa Nru 29, Triq Sir Harry Luke, l-Imġarr Malta. (Ara **Dok B**)*

2. *Illi r-rikorrenti domiċiljata fl-Awstralja. (Ara **Dok C**)*

3. *Illi l-fond, li kien bla numru u wara sar magħruf bħala nru. 9 u illum iġib in-nru. 29 fi Triq Sir Harry Luke l-Imġarr, Malta, gie akkwistat minn John (k/a Giovanni) Mifsud (Passaport Malti Nru 302658) (Ara **Dok C1**) matul iz zwieġ tiegħu ma Veneranda Mifsud (Ara **Dok D**) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri tal-ewwel ta' Marzu elf disa' mija erbgħa u ħamsin (01/03/1954). (Ara **Dok E**)*

4. *Illi John Mifsud miet nhar id-disgħa u għoxrin ta' Marzu elfejn u għoxrin (29/03/2020) (**Ara Dok F**). Permezz tat-testment fl-atti tan-Nutar Marc Thomas Hardman (Paramatta, NSW Awstralja) datat sitta ta' Mejju elfejn u erbatax (06/05/2014) huwa ħalla lir-rikorrenti martu Veneranda Mifsud bħala werrieta universali (ara **Dok G**). Id-dikjarazzjoni Causa Mortis tal-istess John Mifsud giet ippublikata permezz ta' kuntratt tan-Nutar Jean Paul Farrugia tal-erbgħa ta' Gunju elfejn u wieħed u għoxrin (04/06/2021.(Ara **Dok H)***

5. *Illi il-fond in kwistjoni ma kienx dekontrollat kif jidher mill-anness dokument tan-Nutar Jean Paul Farrugia. (Ara **Dok I**)*

6. *Illi il-fond in kwistjoni kien oriġinarjament konċess mingħand John Mifsud lil Luqa Bezzina (K.I. NRU. 0040544M) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tal-għoxrin ta' Frar elf disa' mija u disgha u sittin (20/02/1969) b' konċessjoni enfitewtika temporanja għal perjodu ta' sbatax-il sena (17) għal ħamsa u għoxrin lira Maltin fis-sena (LM25)(Ara **Dok J**) u illum bil-kera ta' €160*

fis sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tliet snin skond l-għoli tal-ħajja.(Ara ***Dok K****).*

7. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossija l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxut tal-fond ta' abitazzjoni imsemmi, skond il-liġi validament fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021. (Erga' ara ***Dok K****)*

8. Illi ai termini tal-Artiklu 4A(3) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri, il-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artiklu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostitwuhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2023 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2023.

9. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu wara li jkun sema' evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet żmien sentejn biex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata.

Għaldaqstant, tgħid l-intimati, prevja kwalsijasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna,mu għar-raġunijiet premessi, għaliex dana l-Onorabbli Bord m'għandux:

i. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Luqa Bezzina (K.I. Nru. 00405444M) huwa l-inkwilin fil-fond li jġib in-numru 29, (qabel nru.9) Triq Sir Harry Luke, l-Imġarr, Malta, u jikkwalifika bħala kerrej ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta din it-tifsira, ai termini tal-Artiklu 2 tal-Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kera tal-

Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huwa ntitolat ikompli jokkupa id-dar ta abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal- Ordinanza li Tirregola it-Tiġdid tal-Kera 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) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodici Ċivili, u kwalunkwe regolamenti oħra li jissostitwuhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2023, u fuq il Kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2023.

iii. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond, ossija 29 (qabel nru. 9) Triq Sir Harry Luke l-Imġarr Malta, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

iv. Jordna, f'każ illi l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta Ġunju 2021.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsijasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi pprezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-11 ta' Ġunju 2024[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fid-19 ta' Ġunju 2024[4].

[3] A fol 54 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 57 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-intimat Bezzina mressqa fit-8 ta' Awwissu 2024[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2024[6], fejn ġiet mitluba korrezzjoni fl-okkju u sabiex fil-kontenut tar-rikors il-kliem 'Artikolu 4A tal-Kapitolu 69' jiġi sostitwit bil-kliem 'Artikolu 12B tal-Kapitolu 158' u dan ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta mir-rikorrenti, liema talba ntlaqgħet permezz ta' digriet li ingħata f'din l-istess seduta. Waqt din is-seduta ġew ukoll irtirati l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimat u ġew maħtura l-periti Robert Musumeci u Elena Borg Costanzi sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fid-19 ta' Novembru 2024[7], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra n-nota ġuramentata mressqa mill-intimat fit-8 ta' Jannar 2025[8], kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Frar 2025[9] meta l-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo. Peress li mill-atti ma jirriżultax li ġie mħejji u mressaq xi att ġudizzjarju li jista' jfixkel l-għotja ta' din is-sentenza, din qiegħda tingħata llum kif skedat.

Ra l-atti proċesswali kollha.

---

[5] A fol 64 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 73 tal-proċess.
[7] A fol 75 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 86 *et seq* tal-proċess.
[9] Verbal relattiv jinsab a fol 154 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[10] 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[11]. 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[12]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li

---

[10] Att XXVII tas-sena 2018.

[11] 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.

[12] 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[13], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, liema dokumentazzjoni ma ġietx kontradetta.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat Bezzina 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, ħamsa u sebgħin elf Ewro (€175,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-14 ta' Ottubru 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in

[13] 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".
[14] Regolamenti 5(7) u 6(6).

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-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' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) 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

[15] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza riċenti fl-ismijiet **Agostina sive Ina Cini *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*** (Rik Nru. 107/2022) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-18 ta' Novembru 2024, fejn ġie mtenni hekk: "*F'sentenzi oħra ta' din ix-xorti lqorti diga' għamlitha ċara li l-potenzjal ta' żvilupp tal-fond hu rrilevanti. Meta tiġi għal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju, dak li hu rilevanti hu stima tal-kera tal-fond kif inhu fiż-żmien rilevanti. Il-potenzjal ta' żvilupp hu rilevanti li kieku l-fond ikun ser jinbiegħ. F'dawn il-każijiet il-fond jibqa' proprjeta' tas-sidien.*" Referenza ssir ukoll għas-sentenza ta' dan il-Bord 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 imtenni fis-sentenza fl-ismijiet **Joanne Cassar *et* vs Frances Azzopardi** (Rik Nru: 450/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-17 ta' Ottubru 2024; 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; u fis-sentenza fl-ismijiet **Carmen Callus *et* vs Carmel Debattista *et*** (Rik Nru: 620/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-27 ta' Ġunju 2024. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mario Cini *et* vs Rose Busuttil,** (Rik Nru: 682/2022LC) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-18 ta' Ottubru 2024.

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

[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, 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.

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. Semmai kellha tiġi indikata bħala intervenuta.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimat Bezzina huwa l-inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat disgħa u għoxrin (29), ġia numru disgħa (9), fi Triq Sir Harry Luke, ġewwa l-Imġarr, Malta u dan skont il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u jordna li l-intimat Bezzina jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena, fl-ammont ta' mitejn, wieħed u disgħin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€291.66ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jiċħad ir-raba' talba (li ingħatat b'mod alternattiv).
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

[18] Artikolu 12B(3)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
[19] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur