BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' April 2025

Rikors Nru: 428/2024
Nru fuq il-Lista: 14

Kenneth Bonello (ID 0167674M) u martu Denise Bonello (ID 0437178M)

vs

Antonia Caruana (ID 0021165M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-22 ta' Ottubru 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *ILLI r-rikorrenti huma s-sidien attwali tal-fond residenzjali, bin-numru 84 u bl-isem 'Devon', fi Triq l-Assunta, il-Marsa, akkwistat soġġett għal kirja protetta, kif jirriżulta mill-att ta' l-akkwist* **Dok.A**, *fi żmien meta l-fond kien mikri a favur ċerta Maria Stella Caruana;*

2. *ILLI Maria Stella Caruana mietet nhar id-9 ta' April 2024 (ara* **Dok.B**), *u fil-mument tal-mewt tagħha kienet tabita magħha bintha, l-intimata odjerna, li skont l-informazzjoni tar-rikorrenti, kienet ilha tabita fil-fond ma' ommha sa minn żgħoritha; il-fond imsemmi jikkostitwixxi l-unika residenza ta' l-intimata, fejn il-kera pagabbli sa reċentement kienet il-kera minima stabbilita mill-Kap.16;*

3. *ILLI għalhekk, jeħtieġ ai termini tal-liġi li jsir it-test tal-mezzi ta' l-intimata sabiex, jekk l-intimata tissodisfa tali test, il-fond jiġi stmat u jiġi stabbilit kumpens annwali għall-okkupazzjoni ekwivalenti għal 2% tal-valur tal-fond u tiġi ffissata d-data tad-9 ta' April 2029 bħala d-data tat-terminazzjoni ta' l-okkupazzjoni sanzjonata mill-Kap.69; jew alternattivament tiġi żgumbrata l-intimata;*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

i. *Jagħti dawk l-ordnijiet li huma neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimata;* ***u***

ii. *Jisma' lill-partijiet sommarjament u jagħti provvediment dwar il-kumpens għall-okkupazzjoni li għandu jitħallas fil-mori tal-kawża;* ***u***

iii. *F'każ illi jirriżulta li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi jordna lill-intimata sabiex tivvaka fi żmien qasir u perentorju u tirrilaxxja il-fond 84*[2]*, Triq l-Assunta, Marsa, battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;* ***jew***

iv. *F'każ illi jirriżulta li l-intimata tkun tissodisfa t-test tal-mezzi, jistabbilixxi rata ta' kumpens għall-okkupazzjoni li jkun pagabbli mill-intimata lir-rikorrenti sad-data ta' l-eventwali żgumbrament;* ***u*** *jordna lill-intimata sabiex sad-9 ta' April 2029 tivvaka u tirrilaxxja il-fond 84 'Devon', Triq l-Assunta, Marsa, battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-24 ta' Ottubru 2024[3].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar imressqa fit-22 ta' Novembru 2024[4].

Ra r-risposta tal-intimata Antonia Caruana tal-20 ta' Diċembru 2024[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Frar 2025[6], fejn ġew maħtura l-Periti Mario Cassar u Bernice Van Dijk sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Dakinhar seħħet ukoll korrezzjoni fir-rikors promotur billi tneħħa l-isem tal-fond inizjalment indikat bħala "Devon".

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata tas-6 ta' Frar 2025[7] permezz ta' liema ġew mressqa dokumenti relattivi għat-test tal-mezzi.

---

[2] Inizjalment ir-rikors promotur kien jindika li l-fond kellu l-isem "Devon". Dan tneħħa permezz ta' digriet tas-6 ta' Frar 2025.
[3] A fol 9 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 12 tal-proċess.
[5] A fol 17 tal-proċess.
[6] Verbal relattiv jinsab a fol 20 tal-proċess.
[7] A fol 22 tal-proċess.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-5 ta' Marzu 2025[8], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Marzu 2025[9] meta nstemgħet ix-xhieda ta' Shayzi Dimech (Rappreżentanta ta' Identitá)[10] li ressqet faxxiklu ta' dokumenti. Dakinhar, wara li l-avukati rispettiva raw id-dokumenti msemmija, sabu li ma kien hemm xejn li jikkonċerna l-intimata u kien hemm qbil li l-kawża titħalla għas-sentenza għal-lum.

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[11] 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

---

[8] A fol 84 *et seq* tal-proċess.
[9] A fol 93 tal-proċess.
[10] Din tibda a fol 95 tal-proċess.
[11] Att XXVII tas-sena 2018.

għandu jintuża[12]. 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[13]. 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-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[14], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti li ma ġietx kontradetta. Mill-atti ma jirriżultax li dan kien punt kontestat mill-intimata. Bl-istess mod, jirriżulta paċifiku li l-intimata hija llum biss

---

[12] 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.

[13] 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.

[14] 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".

okkupanta tal-fond in kwistjoni, u dan għaliex l-inkwilina oriġinali (Maria Stella Caruana), li tiġi omma, ġiet nieqsa fid-9 ta' April 2024. Jiġi b'hekk li l-mewt tal-inkwilina seħħ wara li kien diġà tneħħa l-artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[15] mill-korp tal-liġi tagħna[16] u b'hekk l-intimata odjerna għandha biss jedd t'okkupazzjoni (jekk din tgħaddi mit-test tal-mezzi) sad-9 ta' April 2025[17].

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjesti, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[18].

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 ħamest elef Ewro (€105,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-19 ta' Ġunju 2024, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[19]. Ir-

[15] Il-parti rilevanti ta' dan l-artikolu **kienet** taqra hekk: *"Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata: Iżda wkoll persuna tkompli il-kirja wara l-mewt tal inkwilin bl-istess kondizzjonijiet tal-inkwilin jekk fl-1 ta' Ġunju, 2008 - (i) tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod mal-inkwilin għal erba' snin mill-aħħar ħames snin; u wara l-1 ta' Ġunju, 2008 tibqa' tgħix mal-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu: Iżda f'każ li jkun hemm aktar minn wild wieħed li jkunu ilhom joqgħodu mal-inkwilin għal erba' mill-aħħar ħames snin qabel l-1 ta' Ġunju, 2008 u jkunu baqgħu jgħixu mal-inkwilin sad-data ta' mewtu, dawk l-ulied kollha jkomplu l-kirja in solidum; din il-kirja ma testendix għal konjuġi, żewġ jew ulied il-wild tal inkwilin, jew…"*

[16] Dan tneħħa permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021.

[17] Ara definizzjoni ta' "kerrej" kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[18] Regolamenti 5(5) u 6(4).

[19] 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'

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

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[21]. B'hekk, il-kumpens pagabbli għaż-żmien li fadal (sad-9 ta' April 2029) għandu jkun fl-ammont ta' elfejn u mitt Ewro (€2,100) 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) Jastjeni milli jqis iktar it-tieni talba billi ma jirriżultax lir-rikorrenti baqgħu jinsisti fuq dak hemm mitlub, u r-reviżjoni issa qiegħda tingħata bis-saħħa ta' din id-deċiżjoni.
3) Jiċħad it-tielet talba (li ngħatat b'mod alternattiv).

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.

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

[21] 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 passati bħal dik fl-ismijiet **Louis Vincenti *et* vs Maria sive May Herrera *et*,** (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fl-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.

4) Jilqa’ r-raba’ talba u b’hekk jiddikjara li l-intimata Antonia Caruana għandha l-jedd li tkompli tokkupa l-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri għall-ħames snin li bdew jiddekorru mid-data tal-mewt ta’ omma u ċioé mid-9 ta’ April 2024 u jordna li l-intimata tħallas lir-rikorrenti kumpens għal din l-okkupazzjoni fl-ammont ta’ elfejn u mitt Ewro (€2,100) fis-sena, fl-ammont ta’ mija, ħamsa u sebgħin Ewro (€175) fix-xahar, pagabbli kull xahar, bl-ewwel pagament ikun fit-30 ta’ Mejju 2025 u dan sakemm tibqa’ fl-okkupazzjoni tal-fond, liema okkupazzjoni għandha tintemm sad-9 ta’ April 2029.
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