BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 6 ta' Mejju 2025

Rikors Nru: 259/2024
Nru fuq il-Lista: 2

Dr. Joseph Calleja Parnis (K.I. 400591M) bħala mandatarju speċjali tal-assenti Pauline Darmanin (Passaport Awstraljan nru. RA2422634)

vs

Joseph Caruana (K.I. 0146758M) u martu Mary Anne Caruana (K.I. 0162462M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fit-3 ta' Ġunju 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti nomine Pauline Darmanin hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru 213, New Street, Luqa;*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

2. *Illi dan il-fond idderiva għand ir-raġel ta' Pauline* Darmanin ossia Joseph *Darmanin permezz ta' kuntratt ta' Diviżjoni datat it-18 ta' Ġunju 2002, ippublikat in atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, kopja ta' liema qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala 'Dok. A';*
3. *Illi Joseph Darmanin miet nhar il-21 ta' Diċembru 2022 u dan kif inhu muri permezz taċ-ċertifikat tal-mewt tiegħu hawn anness u mmarkat bħala 'Dok. B' maħruġ mill-istat ta' Victoria ġewwa l-*Awstralja;
4. *Illi permezz ta' testment magħmul nhar il-21 ta' Awwissu 2001, kopja ta' liema qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala 'Dok. Ċ' inkluż il-*Probate *relattiv maħruġ mis-*Supreme Court *of* Victoria (In its Probate *Jurisdiction), Joseph Darmanin istitwixxa lil martu Pauline Darmanin ossia l-esponenti nomine bħala l-eredi universali tiegħu u b'hekk wirtet il-fond de quo agitur;*
5. *Illi Pauline Darmanin nhar il-25 ta' Marzu 2024, ipproċediet sabiex twettaq id-dikjarazzjoni causa mortis fir-rigward ta' dan il-*fond li dderiva *għandha mingħand ir-raġel tagħha u dan sar permezz ta' att ippublikat* min-Nutar Dottor Nicholas Charles Vella, *kopja ta' liema qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala 'Dok. D';*
6. *Illi l-intimati jokkupaw dan il-fond b'titolu ta' kera liema kirja bdiet minn ferm qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u baqgħat tiġġedded b'mod awtomatiku sal-ġurnata tal-*lum bl-operat tal-Kapitolu 69 tal-*Liġijiet ta' Malta;*
7. *Illi l-intimati preżentement jħallsu lir-rikorrenti nomine l-kera ta' EUR 220 fis-sena;*
8. *Illi bid-*disposizzjonijiet tal-*Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti nomine ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ingħatat id-dritt li titlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-*sena *tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2024 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-*rigward tal-kera jekk

ikun il-każ, liema dritt ir-rikorrenti tixtieq teżerċita permezz tar-rikors odjern;

9. *Illi f'dan il-każ dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini konvenuti Joseph Caruana (ID 0146758M) u Mary Anne Caruana (ID 0162462M) ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, maħruġa taħt l-Artikoli 1622(A) tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar 2023 u l-31 ta' Diċembru 2023 u fuq il-kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Diċembru 2023. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandis;*
10. *Illi jekk l-inkwilini ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilini żmien ta' sentejn sabiex jivvakaw mil-fondi stante li ma jkollhomx dritt jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-istess fondi. Il-kumpens f'dan il-perjodu għandu jkun dak kif determinat mil-Bord.*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord ma għandux:-

i. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Joseph Caruana (ID 0146758M) u Mary Anne Caruana (ID 0162462M) huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 213, New Street, Luqa ai termini u applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid Tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

ii. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Joseph Caruana (ID 0146758M) u Mary Anne Caruana (ID 0162462M) li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt 1-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom;*

iii. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bin-numru 213, New Street, Luqa, fl-1 ta' Jannar 2024 u sabiex jekk ikun il-każ jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;*

iv. *Jordna u jikkundanna lil intimati Joseph Caruana (ID 0146758M) u Mary Anne Caruana (ID 0162462M) jibdew iħallsu tali kera kif awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;*

v. *Jordna, f'każ illi l-intimati Joseph Caruana (ID 0146758M) u Mary Anne Caruana (ID 0162462M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimati jiġu permessi żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu fl-ammont li jiddetermina dan il-Bord.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riżerva għall-kull dritt ta' azzjoni spettanti lir-rikorrenti inkluż dik ta' natura Kostituzzjonali.

Ra d-digriet ta’ dan il-Bord tal-11 ta’ Ġunju 2024[2], fejn dan ir-rikors ġie appuntat għas-smiegħ.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-19 xc ta’ Ġunju 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati Caruana (finalment notifikati) imressqa fit-13 ta’ Jannar 2025[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-27 ta’ Jannar 2025[5], fejn ġew maħtura l-periti Mario Cassar u Bernice Van Dijk sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri.

Ra n-nota ġuramentata mressqa mill-intimati fis-26 ta’ Frar 2025[6], kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fil-5 ta’ Marzu 2025[7], rigwardanti l-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-10 ta’ Marzu 2025[8], fejn xehdet l-intimata Mary Anne Caruana.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta’ April 2025[9], fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

[2] A fol 15 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 18 tal-proċess.
[4] A fol 29 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 31 tal-proċess.
[6] A fol 40 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 126 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 136 tal-proċess.
[9] A fol 140 tal-proċess.

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[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

[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

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[13], il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti, liema dokumentazzjoni ma ġietx kontradetta. Jirriżulta wkoll li fis-seduta tal-10 ta' Marzu 2025[14] l-intimata rrikonoxxiet lir-rikorrenti Pauline Darmanin bħala s-sid.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati konjuġi Caruana relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[15].

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 tletin elf Ewro (€230,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-27 ta' Jannar 2025, ġie speċifikat

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.

[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] A fol 136 tal-proċess.
[15] Regolamenti 5(5), 5(6), 6(4) u 6(5), magħdudin ma' dak li jrid ir-regolament 9.

li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[16]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni[17].

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[18]. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' erbat elef u sitt mitt Ewro (€4,600) fis-sena.

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

---

[16] 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.

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

[18] 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.

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati konjuġi Caruana huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat mitejn u tlettax (213), New Street, Luqa, u dan skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li t-test tal-mezzi ġie mwettaq waqt l-andament tal-proċeduri.
3) Jilqa' limitatament it-tielet talba u jordna li l-intimati konjuġi Caruana jħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' erbat elef u sitt mitt Ewro (€4,600) fis-sena, fl-ammont ta' tlett mija, tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€383.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
4) Jastjeni milli jqis aktar ir-raba' talba billi ma kienx hemm insistenza fuq l-istess u ż-żieda fil-kera qiegħda issa tingħata permezz ta' din id-deċiżjoni, u għandha tapplika mid-data tas-sentenza.
5) Jiċħad il-ħames talba (li ingħatat b'mod alternattiv).
6) 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