BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 28 ta' Mejju 2025

Rikors Nru: 28/2025
Nru fuq il-Lista: 9

Josephine Caruana (K.I. Nru: 488459M)

vs

Josephine Muscat (K.I. Nru: 228956M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur mressaq fis-7 ta' Frar 2025[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti Josephine Caruana hija s-sid tal-fond bl-indirizz Springfield, Flat 1, Triq Vince Dimech, Żurrieq (aktar 'l isfel imsejjaħ 'il-proprjetà');*

2. *Illi fl-att ta' diviżjoni ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Daniel Caruana datat it-tnax (12) ta' Jannar tas-sena elfejn u tmintax*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

(2018), hawn anness u mmarkat **Dok. A***, ir-rikorrenti Josephine Caruana flimkien ma' Stephanie Pace Caruana, Charlot Caruana, Maria Victoria Caruana, u Kimberly Caruana aħwa Caruana, ossia wlied l-istess Josephine Caruana u d-deċedut Mario Caruana,*

(1) premettew u ddikjaraw li r-rikorrenti Josephine Caruana għandha kwart (1/4) indiviż u l-użufrutt fuq il-kumplament tal-ishma tal-proprjetà, filwaqt li r-rikorrenti aħwa Caruana kellhom ir-rimanenti tlett kwarti (3/4) indiviżi tal-proprjeta,

(2) ir-rikorrenti aħwa Caruana assenjaw lir-rikorrenti Josephine Caruana il-proprjetà. Dan kif ikkonfermat ukoll min-Nutar Dr Daniel Caruana fid-dikjarazzjoni tiegħu datata l-10 ta' Ottubru 2022, hawn annessa **Dok. B***;*

3. *Illi permezz ta' att ta' korrezzjoni ta' kuntratt ta' diviżjoni ppublikat fl-atti tan-Nutar Dr Daniel Caruana datat it-22 ta' April 2024, hawn anness u mmarkat* **Dok. C***, ġie premess inter alia, u b'referenza għall-att ta' diviżjoni surreferit, illi filwaqt li fl-imsemmi att intqal li l-proprjetà kienet tappartjeni kwantu għal kwart (1/4) indiviż u l-użufrutt fuq il-kumplament lil Josephine Caruana u r-rimanenti tlett kwarti (3/4) indiviżi lil uliedha aħwa Caruana, fil-fatt ir-rikorrenti Josephine Caruana kellha sehem ta' ħames partijiet minn tmienja (5/8) indiviżi u l-użufrutt fuq il-kumplament tal-ishma tal-proprjetà, u r-rimanenti tlett partijiet minn tmiena (3/8) indiviżi kienu jappartjenu lill-aħwa Caruana indiviżament bejniethom, u l-att ta' diviżjoni ġie kkoreġut f'dan is-sens;*

4. *Illi r-rikorrenti akkwistat sehem minn tmienja (1/8) indiviż tal-proprjeta' u l-użufrutt tal-kumplament tal-ishma li kellu żewġha*

Mario Caruana (ossia tliet ishma minn tmienja (3/8) indiviżi), li miet fit-tmintax (18) ta' Frar tas-sena elfejn u ħamsa (2005). Dan skont testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin tat-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar tas-sena elf disa' mija ħamsa u tmenin (1985), hawn anness u mmarkat **Dok. D***, fejn huwa ħalla b'legat lil martu Josephine Caruana kwart (1/4) tal-ġid tiegħu kollu fi proprjetà assoluta u l-użufrutt tal-kumplament ta' ġidu kollu, filwaqt illi nnomina bħala werrieta tiegħu lil uliedu kollha. Dan kollu joħroġ ukoll mid-dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin datata is-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar tas-sena elfejn u sitta (2006) li għamlu r-rikorrenti, hawn annessa u mmarkata* **Dok. E***, fejn il-proprjetà ġiet iddikjarata.*

5. *Illi r-rikorrenti Josephine Caruana akkwistat nofs (1/2) sehem indiviż tal-proprjeta' meta l-imsemmi żewġha Mario Caruana akkwista, fiż-żwieġ, il-porzjoni diviża t'art li fuqha tinsab mibnija l-proprjetà mill-poter ta' Joseph Pace b'att tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin tas-sittax (16) ta' Settembru tas-sena elf disa' mija u sitta u sebgħin (1976), liema att qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***Dok. F;***

6. *Illi l-inkwilina Josephine Muscat ilha tokkupa l-fond surreferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu disgħa u sittin (69), senjatament l-artikolu 3, flimkien mad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

7. *Illi għalhekk, l-intimata Muscat baqgħet tgawdi kirja sfurzata fuq is-sid u preżentament tħallas biss kera ta' mija u dsatax-il euro u seba' ċenteżmi (€119.07) fix-xahar;*

8. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri, dan l-Onorabbli l-Bord għandu 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) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolmanenti oħra li jissostituwhom ibbazat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2024 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2024.*

9. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A (4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens f'dan il-perjodu għandu jiġi determinat minn dan il-Bord skont il-każ.*

10. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jekk il-kerrej jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord għandu jirrivedi l-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-proprjeta' fl-1 ta' Jannar 2025 u jistabbilixxi kwalunkwe kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

11. *Illi l-Awtorita' tad-Djar qiegħda tiġi notifikata bir-rikors odjern sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021 fl-Artikolu 4A(3)(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta'Malta, hija tkun tista' tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid li tagħmel.*

Għaldaqstant tgħid l-intimata prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-:

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Josephine Muscat hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond bl-indirizz Springfield, Flat 1, Triq Vince Dimech, Żurrieq u tikkwalifika bħala kerrejja tad-dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) kif emendata bl-Att XXIV tal-2021;*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Josephine Muscat ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolmanenti oħra li jistgħu minn żmien għal żmien jissostituwhom, ibbażat fuq id-dħul tagħha bejn l-1 ta' Jannar 2024 u l-31 ta' Diċembru 2024 u l-kapital tagħha fil-31 ta' Diċembru 2024;*

3. *Jiddikkjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bl-indirizz Springfield,*

Flat 1, Triq Vince Dimech, Żurrieq u sabiex jekk ikun il-każ jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

4. *Jordna u jikkundanna lill-intimata Josephine Muscat tibda tħallas tali kera kif awmentata b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;*

5. *Jordna f'każ li l-intimata Josephine Muscat ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord ta' mhux aktar tard minn sentejn, oltre li jitħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu fl-ammont li jiddetermina dan l-Onorabbli Bord.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tas-17 ta' Frar 2025[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità' tad-Djar imressqa fil-25 ta' Frar 2025[3].

Ra r-risposta tal-intimata Josephine Muscat imressqa fis-26 t' Frar 2025[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Marzu 2025[5], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Elena Borg Costanzi.

Ra n-nota ġuramentata tal-intimata mressqa fl-14 ta' April 2025[6], kontenenti dokumentazzjoni tat-test tal-mezzi.

---

[2] A fol 39 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 42 tal-proċess.
[4] A fol 46 tal-proċess.
[5] A fol 48 tal-proċess.
[6] Nota relattiva tibda a fol 50 tal-proċess.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fl-20 ta' April 2025[7].

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-29 ta' April 2025[8] meta nstemgħet ix-xhieda ta' Josephine Muscat[9] u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

[7] A fol 216 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 225 tal-proċess.
[9] Xhieda relattiva tibda a fol 226 tal-proċess.
[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.

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 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.

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 u bix-xhieda tal-intimata li kkonfermat li l-ħlas isir lir-rikorrenti.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li hija tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[14].

---

[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*,** (App Nru: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.

[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-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

[14] Regolamenti 5(6) u 6(5).

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, ħamsa u sebgħin elf Ewro (€275,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tal-21 ta' Marzu 2025, 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-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' ħamest elef u ħames mitt Ewro (€5,500) fis-sena.

---

[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.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimata Josephine Muscat hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri skond it-tifsira misjuba fil-Kapitolu 69 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 r-raba talba u b'hekk jordna li l-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' ħamest elef u ħames mitt Ewro (€5,500) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija, tmienja u ħamsin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€458.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, iżda jiċħad dik il-parti tat-tielet talba konċernanti kundizzjonijiet ġodda bili dawn ma ġewx identifikati.
4) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b'mod alternattiv).
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