BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 14 ta' Lulju 2023

Rikors Nru: 397/2022JG
Nru fuq il-Lista: 9

Saviour *sive* Sammy Xiberras (KI 7172G) u Marica Xiberras (KI 15973G)

Vs

George Stevens (KI 307047M), Doris Jane Stevens (KI 320749M) u Darrin Stevens (KI 510174M)[1] iżda permezz ta' nota ġuramentata tat-30 ta' Ġunju 2023, l-atti ġew ċeduti fil-konfront ta' Darrin Stevens.

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 11 ta' Mejju 2022[2], fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 330 tal-proċess.
[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Illi r-rikorrenti huma kompropjetarji tal-fond bin-numru mitejn u hamsa u tmenin (285) fi Triq Manwel Dimech, tas-Sliema, Malta;

Illi dan il-fond ossia dar, jinsab okkupat b'titolu ta' kera mill-intimati George Stevens, Doris Jane Stevens u Darrin Stevens versu l-kera annwu ta' mitejn u disa' Euro u sitta u erbghin centezmu (€209.46), liema kirja hija wahda protetta taht il-Kap. LXIX tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi din il-kera hija ferm anqas minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond 285, Triq Manwel Dimech, tas-Sliema, Malta;

Illi l-esponenti jridu jipprevalixxu rwiehhom mid-dritt moghti lilhom bis-sahha tal-Artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini - Kap. LXIX tal-Ligijiet ta' Malta;

Ghaldaqstant, l-esponenti qeghdin jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. *Fl-ewwel stadju, b'applikazzjoni ta' dak li jipprovdi s-subartikolu 6 tal-Artikolu 4A, wara li jkun sema' somarjament u ezamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegh ta' dan ir-rikors; u*

    Fis-sentenza finali:

2. *Japplika l-provvedimenti tas-subartikolu 2 tal-imsemmi Artikolu u jirrevedi l-kera fl-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond lokatizju fl-1 ta' Jannar, 2022, jew*

ammont hekk stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord, sa massimu ta' ghaxart elef Euro (€10,000) fis-sena, u jistabilixxi kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera billi fost affarijiet ohra jghaddi l-obbligi kollha rigward manutenzjoni ordinarja esterna u interna tal-fond fuq l-inkwilini; u

3. *F'kaz li l-kerrejja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili - Kap. XVI tal-Ligijiet ta' Malta, jaghti decizjoni li tippermetti lill-kerrejja zmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata favur l-esponenti;*

Bl-ispejjez kollha ta' dan ir-rikors a spejjez tal-intimati.

Bir-rizerva ta' kull dritt ta' azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti kontra l-Istat ta' Malta.

Ra d-digriet ta’ dan il-Bord kif preċedentement presedut ta’ nhar it-8 ta’ Ġunju 2022[3].

Ra r-risposta tal-intimati datat 17 ta’ Awwissu 2022[4] fejn, *ad litteram*¸ ġie eċċeipt is-segwenti:

[3] A fol 3 tal-proċess.
[4] A fol 8 tal-proċess.

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

2. *Fl-ewwel lok, l-intimati dejjem onoraw l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjetà imsemmija ċoje l-fond 285, Triq Manwel Dimech, Tas-Sliema, Malta ingħata lilhom b'titolu ta' kera;*

3. *Illi l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimati George, Doris Jane u Darrin lkoll Stevens dejjem ġie aċċettat mir-rikorrenti;*

4. *Illi l-intimati huma tabilħaqq l-inkwilini tal-fond de quo u jikkwalifikaw bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimati jissodisfaw l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerrejja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Illi, ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lill-rikorrenti li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiża nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) lill-intimati u fil-fatt kien hemm diversi toroq li l-antekawża tar-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, inkluż li ibiegħu l-fond;*

6. *Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrilevaw li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;*

7. *Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati. Kwindi, dato ma non concesso li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimati;*

8. *Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-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 dan stante illi huma ma għandhom l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqsant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom;*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

Għaldaqstant, l-esponenti jitlobu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni.

Ra d-digriet datat 29 ta' Awwissu 2022[5] fejn dan il-Bord kif preċedentement presedut ħatar il-Periti Elena Borg Costanzi u David Pace.

Ra r-relazzjoni peritali magħmula mill-Membri nominati nhar it-30 ta' Settembru 2022[6].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 14 ta' Ottubru 2022[7] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit is-segwenti:

> *Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos..*
>
> *Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.*
>
> *Illi l-Awtorita` tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita` tad-Djar*

[5] A fol 11 tal-proċess.
[6] A fol 14 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 19 tal-proċess.

ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita` tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Ghal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq: https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 24 ta' Ottubru 2022[8].

Ra n-nota ġuramentata tal-intimati fejn ġie ppreżentat faxxiklu rigwardanti t-test ta-mezzi[9].

Ra l-verbal tal-udjenza tal-28 ta' Novembru 2022[10], fejn il-partijiet qablu li dan il-proċediment jitħalla għas-sentenza finali.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[11].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[12].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Ġunju 2023[13], fejn il-prolazzjoni tas-sentenza ġiet sospiża sabiex tiġi ċċarata l-pożizzjoni ta' Darrin Stevens f'dawn il-proċeduri.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Ġunju 2023[14] fejn r-rikorrenti ġew ordnati jottemporaw ruħhom ma dak li jrid l-artikolu 906 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, instemgħet ix-xhieda ta' Darrin Stevens u l-kawża tħalliet għas-sentenza.

---

[8] A fol 22a tal-proċess.
[9] A fol 34 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 310 tal-proċess.
[11] A fol 316 tal-proċess.
[12] A fol 317 *et seq* tal-proċess.
[13] A fol 323 tal-proċess.
[14] A fol 324 tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata tar-rikorrenti permezz ta' liema il-proċediment ġie ċedut fil-konfront ta' Darrin Stevens[15].

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[16] 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[17]. 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[18]. Naturalment, dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi

---

[15] A fol 330 tal-proċess.

[16] Att XXVII tas-sena 2018.

[17] 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.

[18] 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**

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 għal-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[19] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumentazzjoni provduta mir-rikorrenti.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[20]. Utli hawn jingħad li attwalment l-intimat Darrin Stevens, għalkemm jidher li jgħix fil-fond, bħalissa ma jistax jitqies bħala kerrej skond il-liġi[21] u kien għalhekk li jidher li quddiem il-Bord kif preċedentement presedut sar biss it-test tal-mezzi tal-intimati konjuġi Stevens. Kien propju għalhekk li finalment r-rikorrenti għarrfu dan, wara d-digriet ta' dan il-Bord kif impoġġi u ċedew l-atti fil-konfront tiegħu.

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 erba' mija u tmenin

---

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.

[19] 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".

[20] Regolamenti 5(7) u 6(6) magħdud ma dak li jrid ir-regolament 9.

[21] Artikolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

elf Ewro (€480,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[22].

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 pruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' disat elef u sitt mitt Ewro (€9,600) fis-sena.

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

1) Jastjeni milli jqis l-ewwel talba u dan għaliex mill-atti ma jirriżultax lir-rikorrenti baqgħu jinsistu fuq din it-talba.
2) Jilqá limitatament it-tieni talba u jordna lill-intimati George Stevens u Doris Jane Stevens biss sabiex jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-ammont ta' disat elef u sitt mitt Ewro (€9,600) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tmien mitt Ewro (€800) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
3) Jiċħad it-tielet talba.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-intervenuta Awtoritá tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

---

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