BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 274/2022JG
Nru fuq il-Lista: 18

Mary Sciberras (K.I. Nru 153141(M)

vs

Joseph Demanuele (K.I. Nru 0151272(M) u
Awtorita' tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 29 ta' Marzu 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

> *ILLI r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond terran bin-numru tmienja u tletin (38) li jinsab fi Triq Gafa' ġewwa l-Mosta u li hija akkwistat permezz ta' dispożizzjonijiet testamentarji li jikkontjeni t-Testment tad-defunta oħtha Paolina Sciberras, detentrici tal-Karta tal-Identita' numru*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

0594136(M). Ir-ricerki testamentarji ta' Paolina Sciberras jinsabu annessi ma' dan ir-rikors u huma mmarkati bħala Dok. A;

ILLI t-Testment tad-defunta Paolina Sciberras, li huwa datat sebgħa u għoxrin (27) ta' Ġunju tas-sena 1980, li sar fl-Atti tan-Nutar Pubbliku Dr. Antoine Agius, jinsab anness ma' dan ir-rikors u huwa mmarkat bħala Dok. B;

ILLI oħt ir-rikorrenti; Paolina Sciberras, detentrici tal-Karta tal-Identita' numru 0594136(M) mietet fid-data tal-ħdax (11) ta' April tas-sena 2014 u dan skont ic-certifikat tal-Mewt maħruġ mir-Reġistru Pubbliku li jġib in-numru progressiv ta' reġistrazzjoni 1363/2014. Kopja tac-certifikat odjern tinsab annessa u hija mmarkata bħala Dok. C;

ILLI fid-data tas-sebgħa (7) ta' Awwissu tas-sena 2014, ir-rikorrenti Mary Sciberras, dehret fuq l-Att Dikjaratorju Causa Mortis quddiem in-Nutar Pubbliku Dr. Sharon Faith Farrugia, liema Att jinsab anness u huwa mmarkat bħala Dok. D;

ILLI l-fond mertu ta' din il-procedura kien oriġinarjament mikri lin-nanniet materni ta' Joseph Demanuele minn missier ir-rikorrenti li kien jismu Vincenso Sciberras u dan circa ħamsa u sebgħin sena ilu;

Il-fond imbagħad kien mikri lill-antekawża ta' Joseph Demanuele, ossia missieru Carmel Demanuele u ommu Maria Demanuele;

ILLI l-kera daret fuq l-intimat u ilha hekk minn circa s-sena 2018 u preżenzjalment huwa jħallas kera annwali fl-ammont ta' mitejn u sittin Ewro (€260) kull sena b'lura, ai termini tal-Att X tas-sena 2009 u dan kif

juru l-ircevuti mill-ktieb tal-kera li huma annessi u mmarkati bħala Dok. E;

ILLI l-valur lokatizju tal-fond de quo fis-suq attwali huwa bil-wisq iktar minn dak li jistabbilixxi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Kap. 69 ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009;

ILLI in forza tal-liġi l-ġdida, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-Att XXIV tas-sena 2021, sid il-kera huwa ntitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord odjern fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mijja (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' dar ta' abitazzjoni, fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

ILLI skont l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-istadju innizzjali tal-proceduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, ibbażat fuq it-test tal-mezzi, stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-ewwel (1) ta' Jannar u l-wieħed u tletin (31) ta' Dicembru tas-sena li tipprecedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proceduri odjerni u fuq il-kapital tal-kerrej fil-wieħed u tletin (31) ta' Dicembru tal-imsemmija sena;

ILLI fejn l-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 imressqa, jagħti deciżjoni li tippermetti lill-kerrej sentejn żmien sabiex jivvaka mid-dar ta' abitazzjoni. Il-kumpens pagabbli lil sid - il kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.

GĦALDAQSTANT, jgħid l-intimat, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:

1. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Joseph Demanuele, detentur tal-Karta tal-Identita'Numru 0151272(M) u dan ai termini tal-Att XXIV tal-2021 ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom u liema għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-ewwel (1) ta' Jannar u l-wieħed u tletin (31) ta' Dicembru tas-sena 2021 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-wieħed u tletin (31) ta' Dicembru tas-sena 2021 u jitmexxa b'referenza partikolari, interalia, għar-regolamenti erbgħa (4) sa tmienja (8) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ.*

2. *Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond tmienja u tletin (38) Triq Gafa ġewwa l-Mosta għandha tiġi riveduta għall-ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mijja (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-propjeta' tar-rikorrenti fis-suq miftuħ u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

3. *Jordna u jikkundanna lill-intimat jibda jħallas din il-kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena 2022;*

4. *Jordna, f'każ illi l-intimat Joseph Demanuele ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tiegħu mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux iktar tard minn sentejn u dan b'kumpens għall-okkupazzjoni favur ir-rikorrenti matul dan il-perjodu, hekk kif determinat minn dan l-Onorabbli Bord.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni u bir-riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi ppreżentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-26 ta' April 2022[2].

Ra r-risposta tal-Awtoritá tad-Djar datata 28 ta' Ġunju 2022[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

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..

---

[2] A fol 18 tal-proċess.
[3] A fol 20 tal-proċess.

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 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 dak li seħħ fis-seduta tat-13 ta' Lulju 2022[4] fejn ġew nominati l-periti Robert Musumeci u Arielle Agius.

Ra r-risposta tal-intimat datata 13 ta' Lulju 2022[5].

Ra r-relazzjoni peritali tal-Periti membri tal-1 ta' Awwissu 2022[6].

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimata tas-27 ta' Ottubru 2022[7], fejn ġiet ippreżentata d-dokumentazzjoni meħtieġa għat-test tal-mezzi.

Ra n-nota tar-rikorrenti tas-7 ta' Diċembru 2022[8], bid-dokumenti hemm annessi.

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[9].

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[10].

---

[4] A fol 24 tal-proċess.
[5] A fol 28 tal-proċess.
[6] Dan jibda a fol 30 *et seq* tal-proċess.
[7] A fol 41 tal-proċess.
[8] A fol 211 tal-proċess.
[9] A fol 241 tal-proċess.
[10] A fol 242 *et seq* tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2023[11], fejn ingħata żmien sabiex tiġi preżentata aktar dokumentazzjoni relattiva għat-test tal-mezzi. Dakinhar il-proċediment tħalla għas-sentenza in difett t'ostakolo.

Ra n-nota tal-intimat tas-6 ta' Lulju 2023[12], bid-dokument hemm anness. In-nota tindika wkoll il-visto tal-legali tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar. B'hekk tista' tingħata din is-sentenza.

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[13] 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[14]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ,

---

[11] A fol 248 tal-proċess.
[12] Nota relattiva tinsab a fol 249 tal-proċess.
[13] Att XXVII tas-sena 2018.
[14] 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.

sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[15]. 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 għal-każ odjern.

Illi dwar it-titolu[16] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti, speċjalment bl-irċevuti tal-ktieb tal-kera.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattiv għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[17].

---

[15] 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 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.

[16] 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".

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

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 tlett mija u ħamsin elf Ewro (€350,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[18].

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' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord jissenjala, kif diġà kellu okkażżjoni jagħmel, li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur m'huwiex korrett. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża bħala parti iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur 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[19]. Semmai, għandha tiġi indikata bħala intervenuta.

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

1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan peress li t-test tal-mezzi twettaq fil-mori tal-proċeduri.
2) Jilqá t-tieni u limitatament it-tielet talba u b'hekk jordna lill-intimat inkwilin Joseph Demanuele sabiex jibda jħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' sebat elef Ewro (€7,000) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-

[18] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[19] *Vide* l-artikolu 4A(3)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 12B(3)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

proċeduri, fl-ammont ta’ ħames mija, tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€583.33ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta’ din is-sentenza.

3) Jiċħad ir-raba’ talba.
4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[20]. L-ispejjeż tal-intimat inkwilin jitħallsu mill-istess intimat.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[20] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata b’mod żbaljat.