BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

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

Rikors Nru: 286/2024
Nru fuq il-Lista: 4

Alexander Vella (K.I. 896947M), Davina Bonello Ghio (K.I. 102272M), Mario Sciberras (K.I. 308854M), Monica Sciberras (K.I. 0221243M), Beverly Sciberras (K.I. 186503L), Cassandra Louise Sciberras (K.I. 465594M), David Sciberras (K.I. 465494M), Chantal Sciberras (K.I. 465694M) u Matthew Sciberras (K.I. 465794M)

vs

Leone Zammit (K.I. 1053548M) u Mary Zammit (K.I. 655949M) u l-Awtorita' tad-Djar

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-18 ta' Ġunju 2024[1], fejn *ad litteram* ġie premess u mitlub is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond ossia appartament bin-numru erbgha (4) "Sciberras Flats" fi Trejqa Fleur-de-Lys, Santa Venera;*

2. *Illi l-fond de quo huwa mikri lill-intimati Zammit, bil-kera ta' sebgha mija u tnax il-euro u tnax il-centezimi (€ 712.12) fis-sena. Din il-kirja bdiet fil-24 ta' April 2011, wara li l-koncessjoni enfitewtika giet fi tmiemha u giet konvertita f'titolu ta' kera;*

3. *Illi skond rapport li sar mill-Perit Philip Mifsud meta gie nominat fi proceduri kostituzzjonali numru 561/2021 fl-ismijiet Alexander Vella et vs Avukat tal-Istat et, il-valur tal-fond fis-suq miftuh huwa ta' mitejn u hamsin elf Euro (€ 250,000) – Dok A. Illi ghalhekk ai termini tal-Artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-valur lokatizzju ta' dan l-fond huwa ta' hames f'elef Euro (€ 5,000) fis-sena jew erbgha mija u sittax il-Euro u sebgha u sittin centezimi (€ 416.67) fix-xahar;*

4. *Illi kif inghad aktar 'l fuq, l-kera li qed ihallsu l-intimati Zammit jammonta ghal sebgha mija u tnax il-euro u tnax il-centezimi (€ 712.12) fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew mibdula fl-Att X tas-sena 2009;*

5. *Illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, ossia l-Att dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, l-intimati huma l-inkwilini rikonoxxuti tad-dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira;*

6. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)c tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proceduri, il-Bord ghandu 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) mahruga ai termini tal-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili, u kwalunkwe regolamenti ohra li jistghu jissostituhom;

7. *Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4), jekk il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord ghandu wara li jkun sema l-evidenza u s-sottomissjonijiet mressqa mill-partijiet, jakkorda zmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata;*

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati ghaliex dan il-Bord m'ghandux:-

i) Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Zammit huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond ossia appartament bin-numru erbgha (4) "Sciberras Flats" fi Trejqa Fleur-de-Lys, Santa Venera u jikkwalifikaw bhala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tas-sena 2021, u b'hekk huma ntitolati jkomplu jokkupaw d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tas-sena 2021;

ii) Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati qua kerreja kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi);

iii) Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond ossia appartament bin-numru erbgha (4) "Sciberras Flats" fi Trejqa Fleur-de-Lys, Santa Venera u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera;

iv) Jordna, f'kaz illi l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabilit minn dan il-Bord;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'rizerva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista talvolta tigi pprezentata.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ġunju 2024[2].

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar mressqa fit-2 ta' Lulju 2024[3].

Ra r-risposta tal-intimati konjuġi Zammit (finalment notifikati) mressqa fid-19 ta' Diċembru 2024[4].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Frar 2025[5], fejn ġew maħtura l-periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Ra r-rapport peritali tal-Membri Tekniċi mressaq fis-6 ta' Marzu 2025[6], rigwardanti l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

---

[2] A fol 3 *et seq* tal-proċess.
[3] A fol 7 tal-proċess.
[4] A fol 19 *et seq* tal-proċess.
[5] A fol 22 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 38 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota ġuramentata mressqa mill-intimata fis-seduta tat-28 ta' Marzu 2025[7], kontenenti dokumentazzjoni meħtieġa għat-twettieq tat-test tal-mezzi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-8 ta' April 2025[8] fejn ġiet imressqa nota[9] mir-rikorrenti u meta 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,

---

[7] A fol 48 *et seq* tal-proċess.
[8] Verbal relattiv jinsab a fol 149 tal-proċess.
[9] A fol 150 *et seq* 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.

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 sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li huma sfaw vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, kif saħansitra ġara fil-każ tal-lum. 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], in vista tan-nuqqas ta' provi mressqa f'dan ir-rigward, għajr għall-kopja ta' sentenza preċedenti mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) nhar it-30 ta' Novembru 2023[14], il-Bord irid jistqarr li kien jippretendi ftit aktar attenzjoni mir-rikorrenti. Iżda f'dan ir-rigward il-Bord huwa sodisfatt, stante li dan ma rriżultax li kien punt kwerelat. Jirriżulta wkoll li fis-seduta tat-28 ta' Marzu 2025[15] ġie wkoll iddikjarat li t-titolu mhux kontestat.

---

[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 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 151 *et seq* tal-proċess.

[15] A fol 47 tal-proċess.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati konjuġi Zammit relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord isib li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[16].

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 tmenin elf Ewro (€180,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tat-3 ta' Frar 2025, ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni[17]. Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed 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 ippruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi[19].

---

[16] Regolamenti 5(6), 5(7), 6(5) u 6(6), magħdudin flimkien mar-regolament 9.

[17] 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.

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

[19] 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**

B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtoritá tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża 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[20]. Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtoritá bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Semmai kellha tiġi indikata bħala intervenuta.

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

1) Jilqa' l-ewwel talba u b'hekk jiddikjara li l-intimati konjuġi Zammit huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioé l-appartament enumerat erbgħa (4), 'Sciberras Flats', Trejqa Fleur-de-Lys, Santa Venera, u dan skont il-Kapitolu 158 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 jordna li l-intimati konjuġi Zammit iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) fis-sena,

---

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.
[20] Artikolu 12B(3)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

fl-ammont ta' tlett mitt Ewro (€300) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

4) Jiċħad ir-raba' talba (li ingħatat b'mod alternattiv).
5) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtoritá tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti[21]. L-ispejjeż tal-intimati inkwilini jitħallsu mill-istess intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[21] Dan minħabba l-fatt li l-Awtoritá tad-Djar ġiet ċitata fl-okkju b'mod żbaljat.