BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 796/2021 LC

GRACE MICALLEF (K.I. 897354M) F'ISEM U GĦAN-NOM TAL-ASSENTI EMANUELA LEE NEE CALLEJA (K.I. 09757M) SKONT PROKURA "DOKUMENT X" HAWN ANNESS

vs

AWTORITA' TAD-DJAR

CARMEL XUEREB (K.I. 691955M) U

CATHERINE SIVE KATERINA XUEREB (K.I. 16656M)

Illum, 26 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Grace Micallef (K.I. 897354M) f'isem u għan-nom tal-assenti Emanuela Lee nee Calleja (K.I. 09757M) kif debitament awtorizzata bis-saħħa ta' prokura mmarkata "Dokument X"[1] fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Xuereb huma l-inkwilini tal-fond Flat 2, Saviour Flats, Naxxar Road, Birkirkara ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

[1] Ara 'Dok X' a fol. 5 tal-atti proċesswali.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Xuereb li għandu jkun bbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini Xuereb bejn l-1 ta' Jannar 2020 u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess Xuereb fil-31 ta' Diċembru 2020.

III. Jiddikjara u jordna li ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond, b'effett mill-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati Xuereb ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li huma jiġu permessi żmien ta' sentejn snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jiġu ordnati jħallsu kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan skond il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għandhiex tiġi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2021 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tliet snin ta' qabel.

IV. Jordna, f'każ li l-intimati ma jissodosfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati Xuereb mill-fond, Flat 2, Saviour Flats, Naxxar Road, Birkirkara, fi żmien sentejn mil-lum.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u għal kwalsiasi talba għad-danni pekunarji u non-pekunarji u talbiet oħrajn jew kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimati Carmel Xuereb u Catherine sive Katerina Xuereb datata l-1 ta' Diċembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepew li (i) huma jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 340, Saviour, Flat 2, Triq in-Naxxar, Birkirkara taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-Liġi, u għalhekk l-ewwel talba tar-rikorrenti għandha tiġi milqugħa; (ii) illi l-esponenti dejjem ħallsu l-kera u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi; (iii) illi l-esponenti għandhom mezzi limitati u dan kif se jirriżulta fil-mori u għalhekk huma għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (iv) illi dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat tal-esponenti; u konsegwentement ma għandux ikun hemm ordni ta' żgumbrament; u (v) f'kull każ l-esponenti m'għandhomx ibatu ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri in kwantu li ma jistgħux jiġu kkastigati talli ottemprew ruħhom mal-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-23 ta' Novembru, 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha tipprova it-titolu tagħha u li hija waħedha s-sid unika tal-fond; (ii) illi rikorrenti għandha tipproduċi d-dikjarazzjonijiet *causa* mortis tad-defunti Salvatore Calleja u Catherine Calleja; (iii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (v) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors; u (vi) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi, il-kera

għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.
Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Novembru, 2021, l-intimati wettqu t-test tal-mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011).

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Arielle Agius u l-Perit Robert Vella ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sid tal-kera jadixxi lil dan il-Bord u jitlob żieda fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, purchè li d-diversi kriterji hemm imsemmija jiġu sodisfatti;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tat-testment tad-defunt Salvatore Calleja, *ossia* missier ir-rikorrenti, datat il-11 ta' Awwissu 1980, fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza,[2] ir-rikorrenti Emanuela Lee akkwistat nofs indiviz tal-fond 340, Saviour Flats, Flat 2, Triq in-Naxxar, Birkirkara.

[2] Ara dok. 'A' a fol. 6 tal-atti proċesswali.

Skont denunzja numru 2315/90[3], il-wirt tal-mejjet Salvatore Calleja ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Sussegwentement, bis-saħħa tal-aħħar testment ta' omm ir-rikorrenti, *ossia* Catherine Calleja, datat it-13 ta' April 2000, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone, [4] kif ukoll l-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis tal-15 ta' Marzu 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor Clinton Bellizzi,[5] ir-rikorrenti akwistat ir-rimanenti tas-sehem indiviz tal-fond in kwistjoni. Bis-saħħa ta' kuntratt ta' immissjoni fil-pussess u dikjarazzjoni *causa mortis* tal-21 ta' Marzu 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Grech Pace,[6] ir-rikorrenti aċċettat u ħadet fil-pusess tagħha il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Illi jirriżulta li l-fond *de quo* ġie reġistrat bħala dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll fil-11 ta' Marzu 1991, ai termini tal-Artikolu 3(a) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.[7]

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u għalhekk abbażi tal-istess atti, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti nomine hija s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur tiddikjara illi l-intimati preżentament iħallsu kera fl-ammont ta' €345.86c fis-sena. Ir-rikorrenti preżentat ukoll għad ta' riċevuti fir-rigward ta' ħlas ta' kirjiet magħmula mill-intimati Xuereb fir-rigward ta' dan il-fond. [8] Fir-risposta tagħhom, l-intimati jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond 340, Saviour Flats,

---

[3] Ara dok. 'B' a fol. 20 tal-atti proċesswali.
[4] Ara dok. 'C' a fol. 33 tal-atti proċesswali.
[5] Ara dok. 'D' a fol. 36 tal-atti proċesswali
[6] Ara dok. 'E' a fol. 61 tal-atti proċesswali.
[7] Ara dok "F" a fol. 67 tal-atti proċesswali.
[8] Ara dok. 'G' a fol. 68 tal-atti proċesswali.

Flat 2, Triq in-Naxxar, Birkirkara, taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilhom mil-Liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-kopji tar-riċevuti tal-ħlas tal-kera u kif ikkonfermat mill-intimati stess fir-risposta tagħhom, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Carmel Xuereb u Catherine *sive* Katerina Xuereb huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Carmel Xuereb u Catherine *sive* Katerina Xuereb ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(6) u 5(5) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati Carmel Xuereb u Catherine *sive* Katerina Xuereb, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(5) u 6(4) rispettivament tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Carmel Xuereb u Catherine *sive* Katerina Xuereb ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 12B(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti minn appartament li jinsab fin-numru 340, Saviour Flats, Flat 2, Triq in-Naxxar, Birkirkara. L-appartament jagħmel parti minn blokka ta' tlieta u jinsab fl-ewwel sular u għandu wkoll użu tal-bejt. Il-kostruzzjoni tal-post, li tinstab fi stat adekwat ta' manutenzjoni, tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa tal-konkos. Il-fond huwa mgħammar mis-servizz kollha ta' elettriku, ilma, u drenaġġ u jinsab fi stat aċċetabbli ta' manutenzjoni salv li s-sistema tad-dawl, għalkemm taħdem, teħtieġ modernizzar jekk mhux *overhaul* totali.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalita', it-tip, il-kundizzjoni tal-propjeta', huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de quo* fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' mija u ħamsa u għoxrin elf ewro (€125,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejh dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[9]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 (u kwindi anke dawk introdotti bl-Att XXIV tal-2021), fejn irrietniet illi:

> *"il-Qorti tikkonkludi li d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi fil-liġi kienu maħsuba biex jindirizzaw u joħolqu bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqgħu jirċievu ħlas ta' kera irriżorju għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom*

[9] **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 3 ta' Frar 2021, (Appell Nru 126/2018/LM).

> *imċaħħda minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom"*

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' elfejn u ħames mitt ewro (€2,500) fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati Carmel Xuereb u Catherine *sive* Katerina Xuereb Ebejer huma l-inkwilini tal-fond Flat 2, Saviour Flats, Naxxar Road, Birkirkara, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba stante illi it-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-kawża.

3. Jilqa' *in parte* t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond Flat 2, Saviour Flats, Naxxar Road, Birkirkara, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati għall-ammont ta' elfejn u ħames mitt ewro (€2,500) fis-sena u jordna lill-istess intimati Carmel Xuereb u Catherine *sive* Katerina Xuereb Ebejer iħallsu lir-rikorrenti il-

kera hekk awmentata b’effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza, u jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalbu provedimenti f’każ li l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi.

4. Jiċħad ir-raba’ talba stante illi l-intimati jissodissfaw it-test tal-mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjez tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur