BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru 422/2022 LC

EUCHARISTICA MERCIECA (K.I. 0380656M);
ANDREW MERCIECA (K.I. 0203878M);
SALVINA SIVE SYLVANA BIANCO (K.I. 0502961M)
U
JOSEPHINE SIVE JOSETTE MERCIECA (K.I. 0395858M)

VS

LAWRENCE FENECH
(K.I. 484154M)

Illum, 30 ta' Ottubru, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Eucharista Mercieca et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

i. Jordna li jsir id-debitu test tal-mezzi tal-intimati u dan bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

ii. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji

tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skond il-Liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jħallsu l-kumpens hekk likwidat, JEW

iii. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda rigward il-ħlas tal-kera lir-rikorrenti, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond, u dan b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2022, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-18 ta' Lulju 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; u (iv) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimat Lawrence Fenech tat-3 ta' Marzu 2023, fejn sommarjament, jesponi li:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti

raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Fl-ewwel lok, l-intimata dejjem onorat il-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjeta imsemmija ċoje l-fond bin-numru sitta u erbgħin (46) ġewwa Triq Hilda Tabone ġia Brittania Street, Vittoriosa ingħatat lilu b'titolu ta' kera;

3. Illi l-ammonti ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimat Lawrence Fenech huwa ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-għoli tal-ħajja;

4. Illi l-intimat huwa tabilħaqq l-inkwilin tal-*fond de quo* u jikkwalifika bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimat jissodisfa l-kriterji stipulati fis-Sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimat huwa tabilħaqq rikonoxxut bħala kerrej abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrileva li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabli Bord, tant illi l-Artikolu 12B(2) tal-Ordinanza jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;

6. Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilin, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq ta' l-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimat. 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 tal-intimat;

7. Bla ħsara għas-sueċċepit, l-eċċipjenti jirrileva wkoll li kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera li dan ir-rispettabli Bord ikun jogħġbu jordna tista' ssir gradwalment;

8. Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimat jissodisfa u jikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi huwa ma għandu l-ebda dħul u proprjeta oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant, l-intimat huwa persuna li jimmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollu akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tiegħu;

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

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

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ġunju 2022, l-intimati wettqu it-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 Joseph Saliba u l-perit Duncan Mifsud, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra d-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakultà 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;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mill-Att ta' Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor James Grech fit-12 ta' Mejju 2021, ir-rikorrenti akkwistaw b'titolu ta' donazzjoni l-fond *de quo* mill-poter ta' ommhom Maria Mercieca nee' Debrincat.

Illi mill-affidavits tar-rikorrenti jirriżulta illi l-intimat huwa l-inkwilin rikonoxxut mir-rikorrenti. Huma ppreżentaw ukoll l-irċevuti ta' kera.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimati huma l-inkiwlini effettivi tiegħu.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Lawrence Fenech kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(5) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Lawrence Fenech ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'terran mifrux fuq żewġ sulari sottopost għal fond residenzjali ta' terzi. Il-fond għandu wkoll żewġt ikmamar fil-kantina. Il-fond huwa fi stat komplut u abitabbli filwaqt li l-finituri huma fi stat sodisfaċenti. Is-servizzi tal-ilma, elettriku u drenaġġ huma installati u funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw dak kollu riportat fir-rapport taħghom, huma tal-fehma li l-valur liberu u frank fis-suq miftuħ huwa ta' tliet mitt elf Ewro (€300,000).

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**[1]**,** 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 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, kif ukoll tal-mezzi tal-intimat u tal-età tiegħu, 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’ sitt elef ewro (€6,000) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

[1] **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).

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 46, Triq Hilda Tabone ġja Brittania Street, Vittoriosa għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Lawrence Fenech għall-ammont ta' sitt' elef ewro (€6,000) fi-sena u jordna lill-istess intimat jibda jħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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