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

Rikors Nru: 416/2022 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

STEPHEN SIVE STEPHEN MANUEL CALLEJA (K.I. 0128876M) U
CATHIA CALLEJA (K.I. 0334076M)

Illum, 11 ta' Marzu 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' 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), 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-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont 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 skont il-Liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta u jordna lill-intimati iħallsu l-kumpens hekk likwidat, JEW

III. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet 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 d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-19 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) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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; (iv) illi il-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-

fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimati Stephen sive Stephen Manuel Calleja (K.I. 0128876M) u Cathia Calleja (K.I. 0334076M) tat-12 ta' Jannar 2023, fejn sommarjament, eċċepew illi: (i) it-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; (ii) l-intimati dejjem onoraw il-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjeta imsemmija ċoje l-fond 4, Centenary Flats, Triq Desain, Vittoriosa ingħatat lilhom b'titolu ta' kera, kif ukoll l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġjiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awment fil-ħlas pagabbli kera lis-sidien skont l-għoli tal-ħajja; (iii) 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 Tneħħi l-Kontroll tad-Djar 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. 158 tal-Liġijiet ta' Malta; (iv) 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 12B(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas; (v) 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 tal-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 u (vi) bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif ser 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 proprjeta oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita tagħhom.

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 Philip Mifsud u l-Perit Etienne Fenech, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom, kif ukoll wieġbu d-domandi ta' kjarifika.

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 tal-fond 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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jiproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati huwiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-kuntratt[1] ta' konċessjoni enfitewtika perpetwa tal-erbgħatax (14) ta' Diċembru tas-sena elf disa mija u tnejn u disgħin (1992) fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia, ir-rikorrenti flimkien mad-defunta oħthom Mary Therese sive Marthese Mercieca, akkwistaw il-fond internament innumerat bin-numru erbgħa (4) ġewwa korp ta' bini bl-isem 'Centenary Flats' ġewwa Triq Desain, Vittoriosa. Ir-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi oħthom Mary Therese sive Marthese Mercieca mietet intestata nhar l-erbgħatax (14) ta' Novembru tas-sena elfejn u sittax (2016), u ommhom irrinunzjajt għal sehmha mill-wirt ta' bintha, bis-saħħa tal-att tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Diċembru tas-sena elfejn u sittax (2016) fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Borg, u għalhekk il-wirt tad-defunta Mary Therese sive Marthese Mercieca ddevolva internament fuq ħutha ir-rikorrenti. Di fatti, dan huwa kkonfermat mid-debita denunzja magħmula in atti tan-Nutar James Grech permezz tal-att[2] ta' nhar il-wieħed u tletin (31) ta' Ottubru tas-sena elfejn u sbatax (2017).

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega l-atti appena imsemmija, u għalhekk il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikos promotur jiddikjaraw illi l-ante-kawża tagħhom kienu taw dan il-fond mertu dawn il-proċeduri lil Stephen Farrugia,

[1] Dok. "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "B" a fol. 15 tal-atti proċesswali.

permezz ta' konċessjoni enfitwetika temporanja għal għoxrin sena (20) u ġimgħa u dana bis-saħħa ta' kuntratt[3] fl-atti tan-Nutar Joe Tabone tad-29 ta' Lulju tas-sena 1986. Permezz ta' kuntratt[4] ukoll fl-atti tan-Nutar Joe Tabone, tad-9 ta' Jannar tas-sena 1991, l-istess Stephen Farrugia kien ittrasferixxa l-perjodu rimanenti taċ-ċens lil ċertu Mario Calleja, b'dan li l-istess Mario Calleja reġa' da parti tiegħu ttrasferixxa l-perjodu rimanenti taċ-ċens lill-intimat Stephen Calleja permezz ta' kuntratt[5] ppublikat in atti min-Nutar Joe Tabone, tal-5 ta' Marzu tas-sena 1997. L-intimati fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond mertu dawn il-proċeduri, u li huma dejjem wettqu l-obbligi li huma imposti fuqhom bil-liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-atti minnhom preżentati u mill-intimati infushom, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Stephen sive Stephen Manuel Calleja u Cathia Calleja 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 Stephen sive Stephen Manuel Calleja u Cathia Calleja ikkalkolat 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(3) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati Stephen sive Stephen Manuel Calleja u Cathia Calleja, 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(2) tar-Regolamenti msemmija.

[3] Dok. "C" a fol. 47 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. "D" a fol. 49 tal-atti proċesswali.
[5] Dok. "E" a fol. 50 tal-atti proċesswali.

Illi ma ġiet mressqa ebda prova quddiem il-Bord rigward l-applikazzjoni tar-Regolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u b'hekk, dan il-Bord ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Stephen sive Stephen Manuel Calleja u Cathia Calleja ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-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 jinsab fit-tieni sular tal-blokka li jifforma parti minnha u hu kemm sovrapost kif ukoll sottopost għal appartmenti oħra li jifformaw parti mill-istess blokka. Ġie stmat illi l-fond fih kobor superfiċjali ta' ħamsa u sebgħin (75) metru kwadru, u ġie kkalkulat illi dan il-fond ilu mibni għal aktar minn sittin (60) sena. B'mod ġenerali il-fond jinsab miżmum fi stat ta' manutenzjoni tajjeb. Ma ġew innutati l-ebda ħsarat partikolari għajr għal xi ħsarat żgħar fil-konkos tal-gallarija.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-abitazzjoni u d-daqs tal-fond, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena 2022, fl-ammont ta' mija u ħamsa u erbgħin elf ewro (€145,000).

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**[6]**,** 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-intimati u tal-età tagħhom, 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 disa' mitt ewro (€2,900) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimati eċċepew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnhom fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija benefikati.

---

[6] **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).

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 tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi Stephen sive Stephen Manuel Calleja u Cathia Calleja jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond internament innumerat bin-numru erbgħa (4) ġewwa korp ta' bini bl-isem 'Centenary Flats' ġewwa Triq Desain, 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-intimati Stephen sive Stephen Manuel Calleja u Cathia Calleja għall-ammont ta' elfejn u disa' mitt ewro (€2,900) fis-sena, u jordna lill-intimati Stephen sive Stephen Manuel Calleja u Cathia Calleja iħallsu lir-rikorrenti in solidum il-kera hekk awmentata mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur