BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 06 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 455/2023

Margaret Rose Sullivan (K.I. 0685148M),
Nutar Gerard Spiteri Maempel (K.I. 159751M),
Johanna Spiteri Maempel (K.I. 638353M),
Nicola Pace (K.I. 326356M),
Professur Peter Xuereb (K.I. 783554M),
Avukat Dottor George Xuereb, Tabib John Xuereb (K.I. 783654M)

-vs-

Anthony Henry Xuereb (K.I. 480445M),
Philippa Xuereb (K.I. 228657M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Margaret Rose Sullivan et** fil-5 ta' Settembru 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti lkoll bejniethom huma proprjetarji tal-fond* ***11, Triq Gorg Borg Olivier Street, Sliema kanturniera ma' Trejqet ir-Regina Vittoria b'bieb iehor f'din it-triq li jgib in-Numru 9****, kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' €8.74.*

2. *Illi r-rikorrenti* ***Margaret Rose Sullivan*** *hija proprjetarja ta' nofs indiviz tal-fond in kwistjoni, liema porzjoni indiviza giet akkwistata minnha mill-wirt permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-24 ta' Awwissu 2022 fl-Atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa,* ***DOK A*** *hawn anness u mmarkat, bejnha u bejn ohtha Elizabeth Messina, liema proprjeta` kienet minnhom akkwistata b'kuntratt ta' divizjoni iehor tal-4 ta' Jannar 1973 fl-Atti tan-Nutar Dottor Nicola Said,* ***DOK C*** *hawn isfel riferit.*

3. *Illi r-****rikorrenti Nutar Gerard Spiteri Maempel, Johanna Spiteri Maempel u Nicola Pace*** *akkwistaw kwart (1/4) indiviz ta' din il-proprjeta` mill-eredita tal-mejta ommhom Concetta Spiteri Maempel li mietet mad-19 ta' Novembru 2018 skond testment tad-9 ta' Ottubru 2008 fl-Atti tan-Nutar Dottor Clyde LaRosa, liema proprjeta` giet debitament dikjarata causa mortis lill-Kummissarju tat-Taxxi*

Interni b'kuntratt tal-4 ta' Novemrbu 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Jessica Said, ***DOK B*** *hawn anness u mmarkat.*

4. *Illi r-**rikorrenti Xuereb** akkwistaw kwart (1/4) indiviz il-proprjeta` in kwistjoni mill-eredita` tal-mejta ommhom Mary Rose Xuereb armla mill-Professur George Xuereb li min-naha taghha hija akkwistat l-istess proprjeta` flimkien mal-mejta ohtha Concetta Spiteri Maempel hawn fuq riferita mill-eredita` tal-mejta ommhom Helen armla mill-Professur Alexander Carmelo Briffa b'kuntratt ta' divizjoni tal-4 ta' Jannar 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said,* ***DOK C*** *hawn anness u mmarkat.*

5. *Illi l-fond in kwistjoni huwa mikri lill-intimati Xuereb u ilu hekk mikri ghal generazzjonijiet lill-antekawza tal-intimati ossia l-genituri taghhom u n-nanniet taghhom u dan versu l-kera mizera ta' €203.20c fis-sena.*

6. *Illi l-fond in kwstjoni m'huwiex fond dekontrollat kif jirriulta minn* ***DOK D*** *hawn anness u mmarkat.*

7. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Xuereb qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal* ***€203.20c*** *fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

8. *Illi ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2023, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.*

9. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimata Xuereb bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

10. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.*

11. *Illi f'dan l-istadju, ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta, l-esponent huwa intitolat jippreżenta rikors quddiem dan il-Bord fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors, ossia l-2023, u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

12. *Illi dan l-Onorabbli Bord ghandu jirrevedi l-kera ghall-massimu permissibbli mil-Ligi, u dan mhux biss in vista tal-fatt li l-esponent qieghed isofri ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu minhabba li huwa kostrett jirċievi kera rrizorja, imma anke minhabba l-fatt illi l-Awtorità tad-Djar ser taghti benefiċċju li jkopri ż-żieda tal-kera lill-inkwilini.*

Ghaldaqstant, ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu:-

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi* ***l-konjugi Anthony Henry Xuereb (K.I. 480445M), Philippa Xuereb (K.I. 228657M)*** *huma l-inkwilini tar-rikorrenti tal-fond* ***11, Triq Gorg Borg Olivier Street, Sliema, kanturniera ma' Trejqet ir-Regina Vittoria b'bieb iehor f'din it-triq li jgib in-Numru 9*** *ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

II. ***Jordna*** *illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati* ***Anthony Henry Xuereb (K.I. 480445M), Philippa Xuereb (K.I. 228657M)*** *ai termini tal-Att XXIV tal-2021, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Mezzi), mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.*

III. ***Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera ghandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentagg li jista' minn żmien ghal żmien jigi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2023, u cioe s-sena li matulha gie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.*

IV. ***Tikkundanna*** *lill-inkwilini* ***Anthony Henry Xuereb (K.I. 480445M), Philippa Xuereb (K.I. 228657M)*** *jibdew jhallsu dik it-tali kera hekk likwidata.*

V. ***Jaghti dawn l-ordnijiet necessarji*** *ai termini tal-Att XXIV tal-2021 f'kaz li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fl-14 ta' Novembru, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

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..

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 referenza issir ghas-sentenza Catherine Cauchi v Remigio Cassar et Rik 315/20 Qorti Kost deciza 12/07/2023 li tittratta il-kwistjoni jekk fond ghandux jigi valutat bil-"potenzjal" tieghu u it-tifsira ta' dan.

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 r-risposta ta` **Anthony Henry Xuereb et** ppreżentata fil-21 ta' Frar, 2024, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi qabel kollox ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-fond de quo;*

2. *Illi l-esponenti jgawdu minn titolu ta' kera fuq il-fond de quo protetta skont id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u jikkonfermaw li huma dejjem onoraw l-obbligazzjonijiet taghhom f'dan ir-rispett;*

3. *Illi huwa rilevat li dana l-Onorabbli Bord ghandu qabel xejn iwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), Legislazzjoni Sussidjarja 16.11. Filwaqt li l-esponenti jikkonfermaw li bdew il-process tal-kumpilazzjoni tad-dokumentazzjoni mehtiega sabiex jitwettaq l-imsemmi test tal-mezzi, huma jehtiegu aktar zmien sabiex ilestu dan l-ezercizzju;*

4. *Illi assumendo li l-esponenti jissodisfaw it-test tal-mezzi, hija l-umli fehma taghhom li, tenut kont is-sitwazzjoni finanzjarja u c-cirkustanzi taghhom, li l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont ferm aktar baxx mill-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond de quo;*

Ra n-Noti tal-intimati ppreżentati fis-7 ta' Novembru 2024 u fis-7 ta' Jannar 2025 li flimkien magħhom ġew ippreżentati diversi dokumenti, liema Noti ġew iġġuramentati mill-intimat fl-4 ta' April 2025;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond numru 11, Triq Ġorġ Borg Olivier, Sliema lill-intimati.

Illi fl-ewwel lok l-Awtorita` tad-Djar u l-intimati talbu li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. Il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti flimkien mar-rikors promutur illi huma s-sidien tal-fond in kwistjoni.

Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri l-intimati pproduċew prova tad-dħul u tal-assi tagħhom.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi irid jissodisfa kemm il-kriterju tad- dħul u kif ukoll il-kriterju tal-kapital fil-limiti stabbiliti fl-istess Regolamenti.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimati jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimati kellhom tmienja u sebgħin (78) sena u sitta u sittin (66) sena rispettivament.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-ħamsin elf ewro (€50,000).[1] Filwaqt li persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk id-dħul ma jeċċedix is-sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (€46,500).

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) jew iktar, tissodisfa t-test tal-kapital jekk l-istess kapital ma jeċċedix is-sitt mitt elf ewro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[2] Filwaqt li persuna li jkollha bejn sitta u sittin (66) sa ħamsa u sebgħin (75) sena tkun tista' tissodisfa l-istess kriterju jekk id-dħul ma jeċċedix l-mitejn u ħamsa u erbgħin elf ewro (€245,000).

---

[1] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru matul is-sena li taħbat minnufih qabel is-sena li jiġi intavolat fih ir-rikors abbażi tal-Artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-Artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

[2] Ai termini ta' Regolament 3 (b) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għall-kapital kif ikun fl-1 ta' Jannar, 2021, jew ħames (5) snin qabel ma jiġi intavolat rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera abbażi tal-Artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-Artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, skont liema data tiġi l-ewwel.

Illi skont Regolament 7 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, fil-kalkolu tal-kapital għandu jitqies il-valur ta' kull proprjeta` immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-inkwilin jekk ikollu l-pussess vakanti tal-istess proprjeta`, flus depożitati f'bank li jistgħu jinġibdu b'avviż ta' inqas minn tliet xhur, flus kontanti, depożiti għal perjodu ta' żmien, *bonds*, *stocks*, sigurtajiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

In oltre, ai termini tar-Regolament 9 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti, inkluż il-prospett esebit a fol. 99 sa fol. 100, jirriżulta illi l-intimati jaqbżu l-ammonti ta' kapital imsemmija hawn fuq u kwindi ma jissodisfawx il-kriterji tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' disa' mija u għoxrin elf ewro (€920,000).

Illi għaldaqstant, la darba ġie stabbilit li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan il-Bord irid jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti għas-sentejn li l-intimati se jkunu permessi li jabitaw fil-fond in kwistjoni. Illi l-kera perċepita preżentement mir-rikorrenti għall-istess fond hija waħda irriżorja u li żgur ma tirriflettix il-valur lokatizju preżenti tal-istess fond.

Illi bid-dħul *in vigore* tal-Att XXIV tal-2021 il-leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord x'kumpens jillikwida favur is-sidien għall-okkupazzjoni tal-fond li l-okkupanti tagħhom ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi. Tenut kont tal-valur tal-fond in kwistjoni u l-mezzi tal-inkwilini, il-Bord iqis li l-kumpens xieraq għandu jkun ta' tlettax-il elf u tmien mitt ewro (€13,800) fis-sena.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati, billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeciedi illi l-konjugi Anthony Henry Xuereb (K.I. 480445M), Philippa Xuereb (K.I. 228657M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti tal-fond 11, Triq Ġorġ Borg Olivier Street, Sliema, kanturniera ma' Trejqet ir-Regina Vittoria b'bieb ieħor f'din it-triq li jġib in-Numru 9 u dana ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li tali ordni ġiet mogħtija fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

3. Jiċħad it-tielet u r-raba' talba stante li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi;

4. Jilqa' l-ħames talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimati Anthony Henry Xuereb u Philippa Xuereb ma jissodisfawx il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond numru 11, Triq Ġorġ Borg Olivier, Sliema fi żmien sentejn (2) mid-data ta' din is-sentenza u kif ukoll jordna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti s-somma ta' tlettax-il elf u tmien mitt ewro (€13,800) fis-sena pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mil-lum 'il quddiem u sakemm jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-istess fond fiż-żmien konċess lilhom permezz ta' din is-sentenza;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur