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

Rikors Nru: 726/2021 LC

MARY DORIS SIVE DORIS GATT (K.I. 99755M),
DR. ALESSANDRA POLLARA BUGEJA (K.I. 413864M),
MARIA ANCILLERI (K.I. 309648M),
GEORGE BUGEJA (K.I. 651649M) U
AGNES DEBONO (K.I. 234252M)

vs

LAWRENCE ELLUL
(K.I. 97745M)

Illum, 1 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mary Doris *sive* Doris Gatt, Dr. Alessandra Pollara Bugeja, Maria Ancilleri, George Bugeja u Agnes Debono fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond 58, Matti Grima Street, Cospicua ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin li għandu jkun ibbażat 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 għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess Mifsud fil-31 ta' Diċembru 2020.

III. F'każ li jsib li l-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi allura tordna li l-inkwilin ikun permess sa' żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond in kwistjoni jiġi vakat filwaqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lill-atturi għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu.

IV. F'każ li jsib li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi allura jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), il-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 in kwistjoni kif kien fl-1 ta' Jannar 2021.

Bl-ispejjeż u l-intimat in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-15 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħha (iii) illi dan il-Bord għandu jikkostata 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; u (v) f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi

ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimat Lawrence Ellul tat-18 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament, eċċepixxa illi: (i) fl-ewwel lok, u preliminarjament huwa dejjem ottempra ruħu mal-liġijiet viġenti u qatt ma tista' tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tiegħi; (ii) illi preliminarjament, il-proċedura hija mxekkla stante li l-Awtorita' ma ġietx ċitata bħala amicus curiae kif triq il-liġi, imma ġiet sempliċiment notifikata; (iii) illi huwa ma għandu l-ebda diffikulta li jissottometti ruħu għat-test tal-mezzi; (iv) illi huwa jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja kif bażat fuq id-dħul tiegħu fil-perjodu relattiv; (v) illi dan il-Bord kemm il-darba se jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord għandu jikkonsidra l-mezzi u l-eta' tiegħu, u l-fatt illi l-fond mertu tal-każ odjern huwa l-unika residenza tiegħu u huwa ma għandu l-ebda propjeta' oħra li huwa jista' jirrisjedi fiha; (vi) iċ-ċifra ta' tnejn fil-mija (2%) hija biss il-massimu li biha l-propjeta' tista' tinkera, pero' skond iċ-ċirkostanzi tal-każ il-kirja tista' tkun kwalunkwe perċentwal ieħor li hu inqas minn tnejn fil-mija (2%); (vii) illi huwa għandu titolu validu ta' kera skont l-Artikolu 12 et sek tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u (viii) fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tiegħu hija waħda ta' bla ħtija u huwa l-Gvern jew l-Awtorita' tad-Djar li għandha tagħmel tajjeb għal kwalunkwe awment tal-kera.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ottubru 2021 fejn l-intimat wettaq 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 Alistair Avallone u l-Perit Valerio Schembri, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom kif

ukoll wieġbu għad-domandi ta' kjarifika permezz tan-Nota tagħhom tal-1 ta' Diċembru 2022;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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

Illi r-rikorrenti jiddikjaraw illi huma il-propjetarji tal-fond 58, Triq Matti Grima, ġja Good Day Street, Cospicua, bis-saħħa tal-eredita' ta' Maria Farrugia u dan skont ma jirriżulta mit-testment tal-imsemmija Maria Farrugia, redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Ruben Casingena fit-28 ta' Jannar 2004[1] , fejn ir-rikorrenti ġew nominati bħala l-werrieta universali tagħha.

Illi di più, permezz ta' Att ippublikat min-Nutar Dottor Joseph Sciberras nhar il-21 ta' Lulju 1978[2] l-imsemmija Maria Farrugia ikkonċediet il-fond *de quo* b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 21 sena dekorriblli mill-21 ta' Lulju 1978, lill-intimat Lawrence Ellul.

[1] Dok "A" a fol. 3 tal-atti proċesswali.
[2] Dok "B" a fol. 5 tal-atti proċesswali.

Mal-iskadenza ta' din il-konċessjoni, l-intimat baqa' jirrisjedi fil-fond bis-saħħa tad-drittijiet lilu mogħtija ai termini tal-Att XXIII tal-1979. L-intimat Lawrence Ellul, fir-risposta tiegħu jikkonferma illi huwa jabita fil-fond in kwistjoni, u dana bis-saħħa tal-liġijiet viġenti, senjatament, il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi fid-dawl ta' dak appena espost, u fid-dawl li ma saret ebda kontestazzjoni ta' dawn il-fatti, il-Bord huwa sodisfatt li għall-finijet ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti huma s-sidien tal-kera filwaqt li l-intimat Lawrence Ellul huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Lawrence Ellul, kkalkolat 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Lawrence Ellul, 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(6) tar-Regolamenti msemmija.

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 Lawrence Ellul **ma jeċċediex** 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 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 *townhouse* bin-numru 58, ġewwa Triq Matty Grima, Bormla. Il-kostruzzjoni tal-fond li tinstab fi stat aċċetabbli ta' manutenzjoni, tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa bit-travi tal-injam, travi tal-ħadid u xorok. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha ta' dawl, ilma u drenaġġ, liem servizzi jinsabu fi stat aċċetabbli ta' manutenzjoni. Id-dawl elettriku għadu bis-sistema tal-*casing* tal-injam.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021, fl-ammont ta' tliet mija u ħamsa u sebgħin elf ewro (€375,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejħ dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza**

Vincenza sive Lora Zarb[3]**,** 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-intimata u tal-età tagħha, 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' sebat elf u ħames mitt ewro (€7,500) 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-intimat huwa l-inkwilin tal-fond 58, Matti Grima Street, Cospicua ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

[3] **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. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimat twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimat jissodisfa it-test tal-mezzi.

4. Jilqa' r-raba' talba, u jordna illi l-kera tal-fond 58, Matti Grima Street, Cospicua, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Lawrence Ellul (KI 97745M) għall-ammont ta' sebat elf u ħames mitt ewro (€7,500) fis-sena u jordna lill-intimat Lawrence Ellul jħallas l-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;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorita' 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

Kopja informali ta' Sentenza.

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur