BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 372/2021 LC

Anthony Ellul (K.I. 425463M)

VS

JOSEPHINE ELLUL (K.I 75256M)

Illum, 8 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Anthony Ellul (K.I. 425463M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Josephine Ellul hija l-inkwilina tal-appartament numru 3 fi blokka numru 2, Triq Vilhena, l-Furjana u tal-garaxx numru 1 Triq Vilhena, l-Furjana ai termini u applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata Josephine Ellul li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-

mezzi stabbiliti fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolament li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixuhom;

3. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-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-appartament numru 3 fi blokka numru 2, Triq Vilhena, l-Furjana u tal-garaxx numru 1 ġewwa Triq Vilhena, l-Furjana fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jekk ikun il-każ jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

4. Jordna u jikkundanna lill-intimata Josephine Ellul tibda tħallas tali kera kif awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

5. Jordna, f'każ illi l-intimata Josephine Ellul ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimata tiġi permessa żmien ta' sentejn sabiex il-fondi jiġu vakati, oltre li tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fondi matul l-imsemmi perjodu fl-ammont li jiddetermina dan il-Bord.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni u b'riserva għall-kull dritt ta' azzjoni spettanti lir-rikorrenti inkluż dik ta' natura Kostituzzjonali.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-3 ta' Settembru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid japprova t-titolu

tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata 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-inkwilina tissoddisfa 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-intimata Josephine Ellul tal-15 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament, teccepixxi li:

1. Illi, ai termini tal-Artikoli 5(5) u 6(4) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, rispettivament:

    "5. (5) Sabiex persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sa ħamsa u sittin (65) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi, ***id-dħul ta' dik il-persuna matul il-perjodu relevanti m'għandux jeċċedi l-erbgħa u erbgħin elf u ħames mitt ewro (44,500).***

    6.(4) Sabiex persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sa ħamsa u sittin (65) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, ***il-kapital ta' dik il-persuna m'għandux jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf ewro (213,000)".***

2. Illi skond il-kriterji indikati fid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli appena citati, l-esponenti tiddikjara illi hija għandha **tissodisfa** l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi anke għaliex, f'Jannar 2022, hija tagħlaq l-eta' ta' sitta u sittin (66) sena li jfisser li l-kriterju tad-dħul għat-test tal-mezzi jawmenta għal sitta u erbgħin elf u ħames mitt ewro (46,500) filwaqt li l-

kriterju tal-kapital għat-test tal-mezzi jawmenta għal mitejn ħamsa u erbgħin elf ewro (245,000).

3. Illi in oltre, l-esponenti tirrileva li, tul ħajjitha, hija kienet u għadha mara tad-dar u għalhekk ma kellha l-ebda dħul minn impjieg; lanqas ma għandha kapital li jeċċedi l-limit stabbiliti mill-liġi.

4. Għaldaqstant, fiċ-ċirkostanzi, tenut kont ta' dak hawn fuq eċċepit, l-esponenti tissottometti illi t-talbiet rikorrenti għandhom jiġu riġettati fl-intier tagħhom.

5. Salv eċċezzjonijiet oħra premessi fil-liġi u bl-ispejjeż kontra l-imsemmi rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' Awwissu 2021 fejn 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, Joseph Bondin u Elena Borg Costanzi, senjatament ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-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 huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mir-rikors il-fond de quo flimkien mal-garage kienu jappartjenu lid-defunt Hilaire P Vincenti u b'testment redatt fl-atti tan-Nutar Sarah Agius fil-31 ta' Ottubru 2006, huwa ħalla l-propjetà *de quo* lir-rikorrenti b'titolu ta' lega tin assoluta propjetà. Sussegwentement, ir-rikorrenti ġie immess fil-pussess tal-propjetà *de quo* permezz tad-Dikjarazzjoni *causa mortis* ippublikata min-Nutar Dottor Sylvana Borg Caruana fit-18 ta' Settembru 2019.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat b'dawn l-Atti u għalhekk il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi l-partijiet f'din il-kawża kienu miżżewġin u huma llum legalment separati. Oriġinarjament, ir-rikorrenti kien akkwista b'titolu ta' kera l-l-propjetajiet *de quo* mingħand id-defunt Hilaire P. Vincenti fir-rigward tal-fond residenzjali permezz ta' skrittura privata datata 29 ta' April 1985, filwaqt li fir-rigward tal-garage permezz ta' skrittura privata datata t-23 ta' Ottubru 1993.

Illi permezz tal-kuntratt ta' separazzjoni personali iffirmat mill-partijiet odjerni u ppublikat min-Nutar Dottoressa Fiona Zammit

Armeni fit-18 ta' April 2016, ir-rikorrenti assenja l-kirja tal-imsemmija propjetajiet lill-intimata u dan biex l-intimata tibda tħallas il-kera hi. L-intimata, filfatt, ġiet rikonoxxuta mid-dante causa Hilaire P. Vincenti bħala l-inkwilina kif jirriżulta mill-irċevuti tal-ħlas ta' kera.

Illi permezz tal-Att ta' *causa mortis* sopra msemmi, ir-rikorrenti sar sid il-propjetà u żamm il-kirja viġenti ai termini tal-Artikolu 1572 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrenti jiddikjara illi huwa jirċievi s-somma ta' madwar €200 kera fis-sena fir-rigward tal-fond residenzjali u s-somma ta' madwar €83 kera fis-sena fir-rigward tal-garage.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti ma ġewx ikkontestati mill-intimata il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Josephine Ellul hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Josephine Ellul 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-intimata, 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-intimata Josephine Ellul ma teċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** 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 huwa appartament li jinsab fi triq residenzjali u jifforma parti minn blokka residenzjali f'kantuniera biswit ġnien pubbliku, b'veduti tal-baħar u tas-swar. L-appartament għandu erbgħa galleriji miftuħin u gallarija magħluqa.

Il-garaxx huwa għal karozza waħda huwa mal-livell tat-triq b'tarġa. Hemm is-servizz tal-elettriku u anki tal-ilma u l-bieb huwa tal-injam.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi kollha imsemmija fir-rapport tagħhom u wara li ħadu konjizzjoni tal-inkarigu tagħhom u tenut kont l-abitazzjoni u l-garaxx, il-valur tal-proprjetà fis-suq liberu fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' seba' mitt elf Ewro (€700,000) għal appartament u sebgħin elf Ewro (€70,000) għal garaxx.

Ikkonsidra;

Illi l-Artikolu 4A(1) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistipola li:

> *"Meta persuna tkun qiegħda tokkupa* ***dar ta' abitazzjoni*** *abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, il-kondizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dak il-kera mill-1 ta' Ġunju, 2021 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra."*

Illi minn dan l-artikolu jirriżulta ċar illi l-proċeduri odjerni, inizzjati ai termini tal-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, japplikaw biss għall-dar ta' abitazzjoni.

Fil-każ *de quo* jirriżulta illi l-intimata qed tikri appartament u garage liema garage, madanakollu, huwa separat minn mal-appartament, għalkemm fl-istess blokka.

B'hekk, fil-fehma tal-Bord, ir-rikorrenti huwa intitolat biss għaż-żieda fil-kera rigward l-appartament, stante li jaqa' fil-parametri ta' "dar residenzjali" iżda mhux għal żieda fil-kera tal-garage peress li dan ma jaqax f'dawn il-parametri u għalhekk il-Bord ser jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet fir-rigward tal-garage.

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"*

[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).

Illi tenut kont ta dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimata, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.6% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' ħdax-il elf u mitejn ewro (€11,200) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' in parte l-ewwel talba u jiddikjara illi Josephine Ellul hija l-inkwilina tal-appartament numru 3 fi blokka nru 2 Triq Vilhena l-Furjana filwaqt li jastjeni fir-rigward tal-garage;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

3. Jilqa' in parte t-tieni u t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-appartament numru 3 fi blokka nru 2 Triq Vilhena l-Furjana għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.6% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Josephine Ellul għal-ammont ta' ħdax-il elf u mitejn Ewro (€11,200) fis-sena u jordna lill-intimata tibda' 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 filwaqt li tastjeni fir-rigward tal-garage.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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