BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 249/2021MV

Josephine Anne sive Josanne Camilleri [K.I. 298069(M)], Lorraine sive Lorenza Aquilina [(K.I. 463672(M)] f'isimha proprju u f'isem Caroline Dare [(K.I. 463772M)] kif debitament awtorizzata u John Aquilina [(K.I. 419443M)]

vs

Saviour Ellul [(K.I. 49755M)] u Emanuela Ellul [(K.I. 425357M)]

Illum 18 ta' April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Josephine Anne sive Josanne Camilleri (K.I. 298069M), Lorraine sive Lorenza Aquilina (K.I. 463672M) f'isimha proprju u f'isem Caroline Dare (K.I. 463772M) kif debitament awtorizata u John Aquilina (K.I. 419443M) datat 28 ta' Gunju 2021 fejn:

“1. Illi l-esponenti huma proprjetarji u John Aquilina huwa uzufruttwarju tal-fond fl-indirizz 102, Zurrieq Road, Birzebbuga.

2. Illi l-intimati Ellul jokkupaw il-fond fl-indirizz imsemmi ta’ 102, Zurrieq Road, Birzebbuga bhala r-residenza taghhom u dana versu kera annwali ta’ mitejn euro (€200) u dana abbazi ta’ kirja li bdiet qabel l-1 ta’ Gunju, 1995.

3. Illi mad-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021 u l-konsegwenti introduzzjoni tal-art. 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Ellul li, fir-Regolamenti dwar il-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) mahruga taht 1-Artikolu 1622(A) tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien ikun applikabbli, ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-istess intimati Ellul bejn l-1 ta’ Jannar u l-31 ta’ Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess intimati fil-31 ta’ Dicembru 2020.

4. Illi jekk l-intimati Ellul ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tipprovdi li l-intimati Ellul m’ghandhomx dritt jibqghu fl-okkupazzjoni tal-istess fond zmien aktar minn sentejn snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f’dan il-perjodu ghandu jigi determinat mill-Bord skont il-kaz.

5. Illi jekk l-intimati Ellul jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu, ukoll skont dak espressament provdut taht l-art. 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprocedu skont is-subartikoli (5) et. seq.tal-istess art.4A.

Jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:

i. Jiddikjara u jiddeciedi li l-intimati Ellul qeghdin prezentement jokkupaw il-fond fl-indirizz 102, Zurrieq Road, Birzebbuga a tenur tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).

ii. Tordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Ellul skont kif stabbilit fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-intimati bejn l-1 ta' Jannar 2020 u l-31 ta' Dicembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess intimati fil-31 ta' Dicembru 2020.

iii. Jiddikjara u jiddeciedi f'kaz li jirrizulta li l-intimati Ellul ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permessi zmien ta' sentejn sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-

imsemmi perjodu kif determinat minn dan l-istess Bord jew,

iv. Fin-nuqqas u f'kaz li l-intimati Ellul jissodisfaw it-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeciedi li l-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it- tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-appartament surreferit mill-1 ta' Jannar 2021 oltre li jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u tordna konsegwentement il-hlas tal-istess kera bl-arretrati relattivi.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni spettanti r-rikorrenti odjerna ghas-salvagwardja tad-drittijiet kollha taghha inkluzi u mhux limitati ghad-drittijiet fundamental taghha skont il-Kostituzzjoni u/jew skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali."

Ra r-risposta tal-intimata Awtorita' tad-Djar[1] fejn esigiet li:

"Illi l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

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 ghandhi d-dritt li tippartecipa fil-

[1] A folio 6 tal-process

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 jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin tissoddisfi t-test tal-mezzi impost bil-ligi alluri l-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindiki l-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

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' Saviour Ellul (K.I. 49755M) u Emanuela Ellul (K.I. 425357M)[2] tal-process fejn eccepew li:

"1. Illi l-esponenti jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 102, Zurrieq Road, Birzebbugia taht titolu validu ta' kera u skond id-dritt moghti lilhom mill-ligi, b'dana li l-ewwel talba tar-rikorrenti ghandha tigi milqugha.

[2] A folio 12 tal-process

2. Illi l-esponenti jirrilevaw illi huma dejjem halsu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi taghhom skond il-ligi.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jirrilevaw li huma ghandhom mezzi limitati u dan kif ser jirrizulta fil-mori ta' din il-kawza. Ghalhekk ghandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-ligi u ghalhekk it-tielet talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda.

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni d-dhul baxx u limitat ta' l-esponenti.

5. Illi f'kull każ u minghajr preġudizzju ghas-suespost, l-esponent m'ghandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistghux jigu kkastigati talli ottempraw ruħhom mal-ligi;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Ra li fis-seduta tal-15 ta' Marzu 2022 il-Bord ordni t-test tal-mezzi tal-intimati fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Elena Borg Costanzi u Danica Mifsud Zammit sabiex jivvalutaw il-fond mertu tal-kawza.

Ra n-nota Saviour Ellul (K.I. 49755M) u Emanuela Ellul (K.I. 425357M) fejn ipprezentaw ir-rendikont tal-assi taghhom[3].

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici[4] li accedew ghall-fond 102, Triq iz-Zurrieq Birzebbugia nhar l-1 ta' Settembru 2022. Il-fond huwa dar antika

[3] A folio 22 tal-process
[4] A folio 24 sa 33 tal-process

elevata mat-triq u accessibbli minn tarag estern. Hu jinsab f’zona residenzjali u l-finituri huma fi stat hazin ta’ manutenzjoni u in generali l-istruttura hija dik originali u ukoll hija nieqsa minn manutenzjoni. Gie stabilit li l-fond jiswa mija u ghaxart t’elef Ewro (€110,000).

Ra t-test tal-mezzi pprezentat mill-intimati.

Ra l-atti kollha u d-dokumenti kollha.

Ra li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 102, Triq iz-Zurrieq, Birzebbugia li skond stimi tal-periti teknici jiswa mija u ghaxart’ elef Ewro (Ewro 110,000). Ma hemmx dokumentazzjoni ta’ kif dan il-fond ghadda ghand ir-rikorrenti pero’ jidher li lanqas hemm kontestazzjoni dwar dan il-fatt mill-intimati. Jidher li prezentement l-intimati qed ihallsu kera fis-somma ta’ mitejn Ewro (€200) fis-sena. Ir-rikorrenti permezz ta’ din il-kawza qed jitolbu li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimati, awment ta’ kera sal-massimu ta’ 2% hekk kif huwa permess mil-ligi u fil-kaz li l-inkwilini ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi, jitolbu li l-intimati jivvakaw mill-fond f’perjodu li jistabilixxi l-Bord.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti li jghidu li huma proprjetarji tal-fond hlief ghal John Aquilina li huwa uzufruttwarju tal-imsemmija

proprjeta' ossija 102, Zurrieq Road, Birzebbugia. Dawn il-fatti ma jidhrux li huma kkontestati mill-intimati.

Minn naha taghha l-Awtorita' tad-Djar ma gabet l-ebda provi hlief kif diga' inghad aktar 'l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur.

L-istess jista' jinghad ghall-intimati fejn jammettu indirettament li prezentement jirrisjedu f'dan il-fond u li ma ghandhom l-ebda proprjeta' ohra. Inoltre huma pproducew it-test tal-mezzi kif kien ordnalhom dan il-Bord.

Dwar it-test tal-mezzi jidher car li l-intimati ghandhom introjtu limitat hafna. Fil-fatt fl-2021 humi rcevew xxx Ewro (€xxx), minn pensjoni kif ukoll ftit aktar minn xxx Ewro (€xxx) minn beneficcji socjali ohra. Dan l-introjtu kien konsistenti waqt il-perjodu relevanti.[5] Maghdud ma' dan jidher li fiz-zewg kontijiet bankarji mal-BOV plc jidher li komplessivament ghandhom ftit aktar minn xxx Ewro (€xxx).[6] Huma jiddikjaraw li ma ghandhom l-ebda assi jew proprjetajiet ohra.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel kriterji li jridu jissodisfaw il-Bord biex jghaddi ghat-tieni analizi tal-kunsiderazzjonijiet tieghu huma tnejn:

1. Li r-rikorrenti jrid jipprovaw li l-fond in kwistjoni huwa taghhom; u
2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

[5] A folio 23 tal-process.
[6] Kontijiet bin-numri 135xxxxxxx015 u 4017xxxxxx974

Mill-fatti u l-provi li ghandu quddiemu, l-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li ma gew kontestati bl-ebda mod mill-intimati.

L-istess jinghad ghall-inkwilini. Huma accettaw li qed jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallsu l-kera kif qed jallegaw ir-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta li d-dhul tal-intimati Ellul ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbizx dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimati konjugi Ellul, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbez dak stipulat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi mill-atti ma jirrizultax li tressqu l-ebda provi rigward 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 raguni ghalfejn ghandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena citati.

Ghaldaqstant, Il-Bord jinsab sodisfatt li l-intimati Ellul li jabitaw fil-fond ma jeccedux il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. B' hekk mhux il-kaz li ghandu japplika l-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap hawn citat.

Ikkunsidra:

Illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-proprjeta', ossija l-proprjeta' 102, Zurrieq Road, Birzebbugia gie stabilit mill-membri teknici tal-Bord fis-somma ta' mija u ghaxart'elef Ewro (€110,000) u li ghandu bzonn manutenzjoni generali konsiderevoli.

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-keri l-Bord irid ihares kemm l-interess tas-sid kif ukoll dak tal-kerrej u jrid jara li jinholoq bilanc gust u ekwu ghall-partijiet. F'dan is-sens ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejh l-principji delineati mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb** deciza fit-3 ta' Far 20021 mill-Onorevoli Imhallef Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM).

'*il-Qorti tikkonkludi li d-dhul fis-sehh ta' dawn l-emendi fil-ligi kienu mahsuba biex jindirizzaw u joholqu bilanc bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqghu jircievu hlas ta' kera irrizorja ghall-proprjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhali r-residenza ordinarja taghhom.'*[7]

Il-Bord iqis illi mill-atti processwali jirrizulta li f'dawn il-proceduri s-sidien ma wrewx u mi ppruvawx li l-kirja minnhom misthoqqha qed taghmlilhom differenza sostanzjali ghall-ghixien taghhom ta' kuljum.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li ghandu jgholli l-kera b'mod gradwali kif gej tenut kont tal-kundizzjoni tal-proprjeta', tal-eta' avvanzata tal-inkwilini kif ukoll tal-introjtu u l-assi tal-intimati:

---

[7] Is-sentenza kienet qed tanalizza l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u allura l-emendi introdotti wara, ossija tramite l-Att XXIV tal-2021, jimxu id f'id u fuq l-istess principji.

Ghall-perjodu mit-18 ta' April 2023 sas-17 ta' April 2024, il-kera ghandha tizdied ghal 1.5% u cioe ghal elf u sitt mija u hamsin Ewro (€1,650); u

Ghall-perjodu mit-18 ta' April 2024 sas-17 ta' April 2025, ghal 1.8% u cioe ghal elf disa' mija u tmenin Ewro (€1,980); u

Ghall-perjodu mit-18 ta' April 2025 sas-17 ta' April 2026 u fis-snin sussegwenti, ghal 2% u cioe ghal elfejn u mitejn Ewro (€ 2,200) fis-snin sussegwenti.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba kif dedotta; u

2. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba ghax saret fil-mori ta' dawn il-proceduri; u

3. Jichad it-tielet talba bhala mhux misthoqqa ghar-ragunijiet premessi; u

4. Jilqa' r-raba' talba u jgholli l-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti bil-mod sussegwenti:

   Ghall-perjodu mit-18 ta' April 2023 sas-17 ta' April 2024, il-kera ghandha tizdied ghal 1.5% u cioe ghal elf u sitt mija u hamsin Ewro (€1,650); u

Ghall-perjodu mit-18 ta' April 2024 sas-17 ta' April 2025, ghal 1.8% u cioe ghal elf disa' mija u tmenin Ewro (€1,980); u

Ghall-perjodu mit-18 ta' April 2025 sas-17 ta' April 2026 u fis-snin sussegwenti, ghal 2% u cioe' ghal elfejn u mitejn Ewro (€2,200) fis-snin sussegwenti.

Kull parti tbati l-ispejjez taghha ta' dawn il-proceduri.

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur