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

Rikors Nru: 497/2022LC

MARIA THERESA SIVE MARTHESE MIFSUD (K.I. 0145957M)

VS

NAZARENE GELLEL (K.I. 299355M)
RITA GELLEL (K.I. 59460M)

Illum, 12 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Maria Theresa *sive* Marthese Mifsud (K.I. 0145957M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Nazarene Gellel (K.I. 299355M) u Rita Gellel (K.I. 59460M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, u ai termini tal-Artikolu 11(b)(5) tal-Att Dwar id-Djar 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 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta'

Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2021 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2021, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-każ.

II. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 103, Triq Azzopardi, l-Marsa għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimati Nazarene Gellel (K.I. 299355M) u Rita Gellel (K.I. 59460) jħallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati Nazarene Gellel (K.I. 299355M) u Rita Gellel (K.I. 59460M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħhom mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-preżentata ta' din il-kawża.

Bl-ispejjez u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva 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' Awwissu 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) 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 fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-18 ta' Lulju 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 in segwitu tad-digriet ta' dan il-Bord mogħti fis-seduta tal-1 ta' Frar 2023, ir-rapport redatt fil-kawża kostituzzjonali fl-ismijiet Maria Therese sive Marthese Mifsud vs L-Avukat tal-Istat et, għandu jagħmel parti mill-proċeduri odjerni.

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-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 hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur tiddikjara illi hija propjetarja tal-fond 103, Triq Azzopardi, l-Marsa, li hija akkwistat mill-eredita' tal-mejta ommha Vinċenza Spiteri, liem eredita' ġiet debitament denunzjata lill-Kummissjaru tat-Taxxi Interni, b'kuntratt[1] tas-26 ta' Awwissu tas-sena elfejn u ħmistax (2015) fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia. Sussegwentement, u bis-saħħa ta' kuntratt[2] ta' diviżjoni tal-15 ta' Frar tas-sena elfejn u tmintax (2018) fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Paul Farrugia, ir-rikorrenti ġiet assenjata il-mezzanin inkluż l-arja tiegħu, bin-numru uffiċċjali mija u tlieta (103) fi Triq Azzopardi, Marsa.

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 r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti tiddikjara illi l-fond ilu mikri lill-intimati Gellel għal dawn l-aħħar 45 sena, ossia mis-sena 1976, versu l-kera inizjali ta' Lm3.00 fis-sena. Il-fatt illi l-fond huwa suġġett għal kirja jirriżulta mill-kuntratt ta' diviżjoni appenna imsemmi. Bħala parti mid-dokumenti tat-test tal-mezzi, l-intimati preżentaw kopja tal-karta tal-identita' tagħhom li tindika li r-residenza tagħhom hija fil-fond *de quo*, kif ukoll kopji ta' riċevuti ta' kirjiet minnhom imħallsa għal snin passati.

---

[1] Dok. "A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "B" fol. 7 tal-atti proċesswali.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dokumenti minnhom esebiti, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Nazarene Gellel u Rita Gellel huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Nazarene Gellel u Rita Gellel, 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Nazarene Gellel u Rita Gellel, 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(5) 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 Nazarene Gellel u Rita Gellel **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>jissodisfaw</u>** il-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-Perit Michael Lanfranco fil-proċeduri ta' natura kostituzzjonali fl-ismijiet Maria Theresa sive Marthese Mifsud vs Nazarene Gellel, Rita Gellel u l-Avukat tal-Istat, Rikors numru 149/2021MH jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'mezzanin b'tarag mit-triq li jagħti għall-ewwel sular fejn wieħed isib indana żgħira fit-tarf tat-taraġ. Il-propjeta' għandha kejl totali ta' ċirka 50.5 metru kwadru u tinstab f'żona fejn hemm potenzjal ta' għoli ta' 17.5 metru. Din il-propjeta' hija mibnija qabel l-1967 u hija ġeneralment konformi mal-liġi sanitarja, apparti l-kamra tas-sodda li ma għandiex dawl u ventilazzjoni naturali u l-kċina li hija aktar baxxa minn 2.6 metri.

Illi l-Perit, wara li kkonsidra il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tiegħu , li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistma l-propjetà fl-ammont ta' mija u għoxrin elf ewro (€120,000).

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*

[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).

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 erba’ mitt ewro (€2,400) fis-sena.

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 Nazarene Gellel (K.I. 299355M) u Rita Gellel (K.I. 59460M) twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jilqa’ it-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond 103, Triq Azzopardi, il-Marsa, 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 Nazarene Gellel (K.I. 299355M) u Rita Gellel (K.I. 59460M) għall-ammont ta’ elfejn u erba’ mitt ewro (€2,400) fis-sena.

3. Jilqa’ it-tielet talba u jordna lill-intimati Nazarene Gellel (K.I. 299355M) u Rita Gellel (K.I. 59460M) iħallsu lir-rikorrenti il-kera hekk awmentata b’effett 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 ir-raba' talba stante illi l-intimati Nazarene Gellel (K.I. 299355M) u Rita Gellel (K.I. 59460M) jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

5. 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