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

Rikors Nru 625/2022 LC

ANGELA TONNA (K.I. 585552M), ANTHONY ELLUL (K.I. 287256M), POLLY MALLIA (K.I. 668346M), RAYMOND ELLUL (K.I. 233155M), NAZZARENO ELLUL (K.I. 193948M), THERESA ELLUL (K.I. 970349M), SAVIOUR ELLUL (K.I. 115885M), CARMELO ELLUL (K.I. 424454M) U JOSEF ELLUL (K.I. 0441980M)

VS

PAWLA D'AMATO
(K.I. 118054M)

L-AWTORITA TAD-DJAR (BĦALA AMICUS CURIAE)

Illum, 11 ta' Marzu 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Angela Tonna (K.I. 585552M); Anthony Ellul (K.I. 287256M); Polly Mallia (K.I. 668346M); Raymond Ellul (K.I. 233155M); Nazzareno Ellul (K.I. 193948M); Theresa Ellul (K.I. 970349M); Saviour Ellul (K.I. 115885M); Carmelo Ellul (K.I. 424454M) u Josef Ellul (K.I. 0441980M), fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata skont kif provdut fl-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti oħra applikabbli u jagħti dawk l-ordnijiet kollha neċessarji fosthom, jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimata tiġi ordnata tirritorna l-pussess battal tal-fond bin-numru disgħa (9), ġewwa Trejqet Iben il-Ħali, iż-Żurrieq, Malta fi żmien sentejn u li sakemm dan iseħħ jiġi ffissat kumpens li għandu jiġi mħallas lill-esponenti ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-istess Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Fl-eventwalita li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jordna illi l-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 bin-numru disgħa (9), ġewwa Trejqet Iben il-Ħali, iż-Żurrieq, Malta, fl-1 ta' Jannar 2021.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata, li tinsab minn issa inġunt għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-25 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) 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; u (iv) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimata Pawla D’Amato (K.I. 118054M) tal-24 ta’ Awwissu tas-sena 2022 fejn sommarjament, eċċepiet illi: (i) fl-ewwel lok, l-Awtorita’ tad-Djar, ai termini tal-Artikolu 4A(3)(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta għandu jkollha d-dritt li tipparteċipa bis-sħiħ bħala intervenuta fil-proċedimenti odjerni, u mhux biss bħala *amicus curiae*, kif indikat fl-okkju tar-rikors promotur; (ii) fit-tieni lok ir-rikorrenti għandhom jippruvaw illi huma tassew sidien tal-fond in kwestjoni; (iii) illi f’kull każ l-esponenti ssostni li m’hemmx il-lok ta’ żgumbrament, u dan kif għandu jirriżulta matul il-kawża u (iv) bla preġudizzju għall-premess, dan l-Onorabbli Bord għandu jqis il-mezzi u l-eta’ tal-kerrejja, partikularment in vista tal-fatt li hija pensjonanta, afflitta mill-mard u bi dħul modest, u għaldaqstant jekk dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jżid il-kera li għandha titħallas, iż-żieda m’għandhiex tkun il-massimu permess mil-liġi, iżda inqas.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-11 ta’ Awwissu 2022 l-intimata wettqet 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 Anthony Robinson u l-Perit Alan Galea, 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-fakoltà lis-sid tal-kera tal-fond 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 jiproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi kif jirriżulta mill-affidavit[1] ta' Carmelo Ellul, il-fond mertu dawn il-proċeduri kien propjeta' tal-ġenituri tar-rikorrenti, Ġużeppi u Ġużeppa Ellul, li illum huma t-tnejn mejtin. Kif jispjega l-istess Carmelo Ellul, ir-rikorrenti Josef u Saviour Ellul huma ulied il-mejjet ħuh, Frenċ Ellul. Ir-rikorrenti preżentaw kopja tat-testment unica charta tal-mejta Ġużeppi u Ġużeppa Ellul tal-4 ta' Ottubru tas-sena 1960 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, illi permezz tiegħu, l-istess Ġużeppi u Ġużeppa Ellul innominaw lid-disa' uliedhom bħala eredi universali tagħhom. Carmelo Ellul fl-affidavit tiegħu jispjega illi oħtu Liberata Ellul, hija illum mejta, u l-werrieta tagħha kienu l-istess rikorrenti li huma ħutha, u ulied il-mejjet Frenċ Ellul. Ir-rikorrenti preżentaw ukoll kopja taċ-ċedola[2] numru 1699/23, intavolata mill-intimata fil-konfront tar-rikorrenti, fir-rigward tal-kera mertu l-fond mertu dawn il-proċeduri, għall-iskadenza mill-1 ta' Jannar 2023 sa 30 ta' Ġunju 2023.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega l-atti u d-dikjrazzjonijiet appena imsemmija, u għalhekk il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikos promotur jiddikjaraw illi dan il-fond ilu mikri lill-intimata qabel is-sena 1995. Carmelo Ellul jikkonferma fl-affidavit

---

[1] A fol. 70 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "A3" a fol. 64 tal-atti proċesswali.

tiegħu illi dan il-fond kien oriġinarjament mikri lin-nannu tal-intimata, Salvu Grixti, li miegħu hija kienet toqgħod, u li mal-mewt ta' nannuha, hija baqgħet tirrisjedi fl-istess fond. L-intimata, fin-nota ġuramentata illi hija ppreżentat bħala parti mit-test tal-mezzi, tikkonferma li hija l-inkwilina tal-fond *de quo*, minn snin qabel Ġunju tas-sena 1995. L-intimata preżentat ukoll affidavit[3] u li fih hija tikkonferma illi illum hija għanda sebgħin sena u li oriġinarjament fil-fond kien jirrisjedi nannuha, li kien jikri l-istess sa minn mindu tiftakar hija, u li hija dejjem kienet toqgħod miegħu fl-istess fond. L-intimata preżentat ukoll għadd ta' riċevuti[4] li jikkonfermaw ħlas ta' kera da parti ta' nannuha Salvu Grixti għas-snin 1994, u oħrajn[5] li jikkonferma ħlas da parti tagħha sa mis-sena 1995 'l quddiem.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-atti minnhom preżentati u mid-dikjarazzjonijiet tal-intimata stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Pawla D'Amato 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 Pawla D'Amato ikkalkolat 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 Pawla D'Amato, 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.

[3] Dok. "G" a fol. 76 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. "PD1" u Dok. 'PD2" a fol. 77 u 78 tal-atti proċesswali.
[5] A fol. 79 *et seq* tal-atti proċesswali.

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 l-intimata Pawla D'Amato ma teċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa 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-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond jikkonsisti f'residenza ta' żewġ sulari u l-arja sovraposta. Il-fond għandu faċċata ta' ċirca sitt metri. Il-fond jinsab fi stat *finished* u abitabbli. Is-servizzi u l-finituri huma fi stat ta' deterjorazzjoni. Is-servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma stallati u funzjonabbli, iżda antiki.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-abitazzjoni u d-daqs tal-fond, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena 2022, fl-ammont ta' mija u sebgħin elf ewro (€170,000).

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[6]**,** 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 għall-ammont ta’ tlett elef u erba’ mitt ewro (€3,400) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta’ dik il-parti tat-talba illi tirrelata dwar it-test tal-mezzi tal-intimata Pawla D’Amato stante illi l-istess test twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni u tiċħad dik il-parti tat-talba li tirrelata dwar l-eventwalita’ li l-istess intimata teċedi l-istess test, stante illi l-

[6] **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).

intimata Pawla D'Amato (K.I. 118054M) tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

2. Jilqa' it-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru disa' (9) ġewwa Trejqet l-Iben il-Ħali, iż-Żurrieq 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-intimata Pawla D'Amato għall-ammont ta' tlett elef u erba' mitt ewro (€3,400) fis-sena, u jordna lill-intimata Pawla D'Amato tħallas lir-rikorrenti *in solidum* 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.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata 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