**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

**CHAIRPERSON**

Rikors Nru: 365/21MV

Josephine Borg KI 280253M

Vs

Michael Ellul KI 1038746M

Vincenza Ellul KI 934446M

77, St. Rita.

Triq l-Immakulata Kuncizzjoni, Haz-Zabbar; u b'digriet tal-Bord tas-17 ta' Jannar 2023, l-atti gew trasfuzi f'isem l-intimata Vincenza Ellul[1].

Illum 11 ta' Gunju 2024

[1] Stante l-mewt tal-inkwilin Michael Ellul fil-mori tal-proceduri.

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Josephine Borg bin-numru tal-Karta tal-Identita 280253M fejn ippremettiet is-segwenti:

"1. Illi fl-ghoxrin (20) ta' Mejju tal-elfejn u erbatax (2014), permess ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Andre Farrugia (10479/2014) is-Sa Borg giet fil-pjena pussess tal-fond numru ufficcjali sebgha u sebghin (77) u li jgib l-isem St. Rita, fi Triq l-Immakulata Kuncizzjoni, kantuniera ma' Triq Ganni Bonavia, fil-lokalita ta' Haz-Zabbar.

2. Illi dan il-fond jinsab fuq livell ta' bini maghruf bhala ground floor level u cioe huwa sottopost proprjeta ohra pero mhux sovrapost proprjeta ohra. Dan il-fond jinkludi wkoll gnien.

3. Dan il-fond kien ilu mikri ghexieren ta' snin minn omm is-Sa Borg, lill-konjugi Ellul versu l-kera annwali ta' tlett mija u tnejn u erbghin Ewro (€342). Mill-bqija l-fond hu liberu u frank.

4. Illi fil-hmistax (15) ta' Jannar elfejn u erbatax (2014), il-Perit Joe Formosa kien ghamel stima li dan il-fond jiswa tlieta u hamsin elf Ewro (€53,000) hekk kif inhu.

5. Illi fl-istess perizja l-Perit Joe Formosa spjega kif gia fl-elfejn u erbatax (2014) il-potenzjal tal-kirjiet ta' dan il-fond flimkien mal-proprjeta ta' tahtu setghu jilhqu l-elf tlett mija sitta u erbghin Ewro u zewg centezmi (€1,346.02).

6. Illi skond il-Perit Joe Formosa spjega kif gia fl-elfejn u erbatax (2014) il-potenzjal ta' valur tal-proprjetajiet sovrastanti setghu jkunu ta' mija u sebgha u sebghin elf u hames mitt Ewro (€177,500).

7. Illi r-rikorrenti jrid jivvali minn l-Artikolu 4A (2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fejn qed jitolbu li l-kera tigi riveduta sal-ammont ta'

2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda tal-kera.

8. Illi kif provdut f'Artiklu 1622A tal-Kodici Civili titlob ukoll lil dan il-Bord biex iwettaq test tal-mezzi talkerrejja **Michael Ellul KI 1038746M u Vincenza Ellul KI 934446 M** hekk kif inhu stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), u li dan jibda mill-ewwel (1) ta' Jannar 2021, biex tigi stabbilita sarx xi trasferiment ta' proprjeta mobbli jew immobbli, kif ukoll fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Dicembru 2020;

9. Illi l-Bord jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera waqt il-pendenzi tas-smiegh tar-rikors prezentat;

Tghid ghalhekk l-intimata l-ghaliex, ghar-ragunijiet fuq premessi, m'ghandux dan l-Onorabbli Bord, salv kull dikjarazzjoni ohra li jidhirlu necessarju skont il-ligi:-

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati **Michael Ellul KI 1038746 M u Vincenza Ellul KI 934446 M** huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 77, St. Rita, Triq l-Immakulata, Zabbar u tikkwalifika bhala l-kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk hija intitolati jkomplu jokkupaw d-dar tal-abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;
2. Jappunta Perit Arkitett biex jaghmel valutazzjoni tal-proprjeta 77, St. Rita, Triq l-Immakulta, Zabbar, skond is-suq liberu u frank mill-1 ta' Jannar 2021;
3. Jiddeciedi fuq zieda fir-rata tal-kera pendente s-smiegh tar-rikors prezentat ai termini tal-artiklu 4A (6) tal-Att numru XXIV tal-2021;

4. Jordna li jitwettaq test tal-mezzi mill-1 ta' Jannar 2021 fuq **Michael Ellul KI 1038746 M u Vincenza Ellul KI 934446 M** u fuq il-kapital fil-31 ta' Dicembru 2020;
5. Jordna t-terminazzjoni tal-kirja u zgumbrament tal-istess intimati f'kaz li l-kerrejja ma jissoddisfawx il-kriterju tad-dhul u tal-kapital test tal-mezzi msemmija that artiklu 12B;
6. Jiddikjara r-rata l-gdida ta' kera fl-ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq u d-data minn mindu din ir-rata se tibda tkun applikata f'kaz li l-kriterji tad-dhul u tal-kapital u test tal-mezzi jkunu sodisfatti;
7. Jiddikjara l-kondizzjonijiet godda u/jew addizzjonali tal-kera li l-intimati u d-data minn mindu dawn se jigu applikati se tibda tkun applikata f'kaz li l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi jkunu sodisfatt;

Bl-ispejjez,"[2]

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (bhala intervenut fil-kawza) a folio 19 tal-process fejn fil-qosor issottomettiet li:

1. Ir-rikorrenti ghandha tipprova t-titolu taghha u li wahedha hi s-sid uniku tal-fond;

2. Il-Bord irid jara jekk l-Att XXIV tal-2021 japplikax ghall-kaz odjern;

3. Illi hija qed tippartecipa fil-kawza bhala intervenut fil-kawza u li ma ghandhiex tbaghti l-ispejjez;

5. Li jekk it-talba ghal awment tintlaqa' din ma ghandix tkun ta' aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta'.

[2] Folio 1-2 tal-process.

Barra minn dan annettiet skedat ta' kif tinhadem talba ghas-sussidju tal-kera jekk ikun il-kaz.[3]

Ra li l-intimati debitament notifikati kif jirrizulta mir-riferta a folio 39A tal-process ma prezentaw l-ebda risposta.

Ra li fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2021 il-Bord ordna t-test tal-mezzi tal-intimati fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lill-Perit Danica Mifsud u lill-Perit Roderick Spiteri biex jevalwaw il-fond mertu tal-proceduri.[4]

Ra r-rapport tal-periti teknici a folio 45 sa 56 tal-process fejn irrelataw li ezaminaw il-fond *de quo* fis-16 ta' Frar 2022. Il-periti stmaw il-fond numru 77, St. Rita, Triq l-Immakulata Kuncizzjoni kantuniera ma' Triq Gianni Bonavia, Zabbar fis-somma ta' mija u erbghin elf Ewro (€140,000).

Ra n-nota tar-Registratur, Qrati Civili u Tribunali dwar ir-ricerka li saret fir-registru tal-Qorti fir-rigward ta' depoziti li setghu saru permezz ta' cedoli mill-intimati.[5]

Ra n-nota tat-test tal-mezzi prezentata mill-intimata fis-07 ta' Dicembru 2022 a folio 73 tal-process.

[3] Folio 36 tal-process.
[4] Folio 42 - 44 tal-process.
[5] Folio 67 – 72 tal-process.

Ra li l-partijiet iddikjaraw illi qed jistriehu fuq l-atti u li l-kawza tista' tmur ghas-sentenza.

Rat illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

**Ikkunsidra:**

**Fatti fil-Qosor.**

Ir-rikorrenti issostni li hija s-sid tal-fond numru 77, St. Rita, Triq l-Immakulata Kuncizzjoni kantuniera ma' Triq Gianni Bonavia, Zabbar. L-intimati Michael u Vincenza Ellul ilhom jokkupaw il-fond mertu ta' dawn il-proceduri ghal zmien twil b'kera versu l-kera annwali ta' tlett mija u tnejn u erbghin Ewro (€342).

**Ikkunsidra:**

Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed titlob 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 jikkwalifikawx ghall-ghajnuna skond kif stipulata mil-ligi titlob illi huma jigu zgumbrati mill-fond f'perjodu li jistabilixxi l-Bord.

Minn naha taghhom l-intimati ma prezentawx risposta bil-miktub.

Fil-mori tal-kawza gew mahtura zewg periti teknici li stmaw li l-fond jiswa mija u erbghin elf Ewro (€140,000).

**Ikkunsidra:**

**Provi.**

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti kif riprodott aktar 'il fuq fejn ir-rikorrenti tasserixxi t-titolu taghha fuq il-fond numru 77, St. Rita, Triq l-Immakulata Kuncizzjoni kantuniera ma' Triq Gianni Bonavia, Zabbar.

Flimkien mar-rikors promotur hija ipprezentat affidavit taghha[6] fejn spjegat li hi u hutha wirtu l-proprjeta wara l-mewt ta' ommhom fid-09 (disgha) ta' Novembru elfejn u tlettax (2013). Tispjega li permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tal-ghoxrin (20) ta' Mejju elfejn u erbatax (2014) fl-atti tan-Nutar Dottor Andre Farrugia (10479/2014) l-imsemmi fond gie assenjat lilha, liema kuntratt gie ipprezentat u markat Dok JB1[7]. Tispjega li l-konjugi Ellul ilhom jokkupaw il-fond aktar minn erbghin sena. Hija prezentat kopja tal-ircevuti tal-hlas tal-kera li hija bdiet tircieva minn ghand l-intimati, immarkati Dok JB2[8]. Hija prezentat ukoll rapport redatt mill-Perit Joe Formosa flimkien mal-pjanta relattiva immarkati Dok JB2 u Dok JB3[9]. Hija ipprezentat ukoll Nota[10] minn liema jirrizulta li l-fond mhux dekontrollat.

Minn naha taghha l-Awtorita' tad-Djar ma gabet l-ebda provi hlief kif inghad aktar 'l fuq permezz tar-risposta taghha ghar-rikors promutur.

L-istess jista' jinghad ghall-intimati fejn ma prezentaw l-ebda risposta sabiex jikkontestaw, jew xort'ohra, b'xi mod it-talba tar-rikorrenti. In

[6] Folio 4 tal-process.
[7] Folio 6-11 tal-process.
[8] Folio 12-26 tal-process.
[9] Folio 27 -33 tal-process.
[10] Folio 40-41 tal-process.

oltre huma ma gabu l-ebda prova li tikkontradici l-pozizzjoni tar-rikorrenti.

Illi l-periti mahtura mill-Bord ipprezentaw ir-rapport taghhom a folio 45 sa 56 tal-process, f'liema rapport huma stmaw il-fond numru 77, St. Rita, Triq l-Immakulata Kuncizzjoni kantuniera ma' Triq Gianni Bonavia, Zabbar fis-somma ta' mija u erbghin elf Ewro (€140,000).

L-intimati, u wara l-mewt tal-intimat, l-intimata wahedha ma gabet l-ebda prova li tikkontradici il-pozizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre' l-intimata ipprezentat nota[11] flimkien ma' affidavit taghha[12] kif ukoll nota bit-test tal-mezzi taghha kif kien ordnat minn dan il-Bord.[13]

Ir-Registratur, Qrati Civili u Tribunali ipprezenta nota dwar ir-ricerka li saret fir-registru tal-Qorti fir-rigward ta' depoziti li setghu saru permezz ta' cedoli mill-intimati.[14]

**Ikkunsidra:**

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

1. Li r-rikorrenti trid tipprova li l-fond in kwistjoni huwa taghha; u
2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

[11] Folio 73-73A
[12] Folio 74-74A
[13] Folio 75
[14] Folio 67 – 72 tal-process.

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

L-istess jinghad ghall-inkwilini, u fil-mori stante il-mewt tal-inkwilin, l-inkwilina wahedha. Hija accettat li qed tirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed thallas il-kera kif qed tallega r-rikorrenti.

**Ikkunsidra:**

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul tal-intimati jikkonsisti fil-pensjoni tal-irtirar. Kapital iehor m'ghandhomx u skont l-affidavit tal-intimata qatt ma kellhom. Fil-kontijiet bankarji taghhom jirrizulta ammont negligibbli.

Mic-certifikat tat-twelid tal-intimata jirrizulta li hija twieldet fit-30 t'Ottubru 1946 u illum ghandha tmienja u sebghin (78).[15] Certifikat tal-mewt tal-inkwilin Michael Ellul ma giex prezentat, pero huwa miet fil-mori tal-proceduri fit-22 ta' Lulju 2022, kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt, Dok A, a folio 63 tal-process.

Ghaldaqstant, l-intimati Ellul ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbzux dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimat, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja

[15] Kopja annessa man-nota tat-test tal-mezzi a folio 76 tal-process.

(Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbzu dak stipolat 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-intimata Ellul li tirrisjedi fil-fond ma teccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa l-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-propjeta' ossija l-fond numru 77, St. Rita, Triq l-Immakulata Kuncizzjoni kantuniera ma' Triq Gianni Bonavia, Zabbar gie stmat mill-membri teknici tal-Bord fis-somma ta' mija u erbghin elf Ewro (€140,000).

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera 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 ghajnejn il-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' Frar 2021 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-propjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala r-residenza ordinarja taghhom.'*[16]

Il-Bord jaghmilha cara li mhux bi hsiebu jaghti skossi lill-kerreja dment li s-sid waqt il-proceduri ma jurix u ma jippruvax li l-kirja minnu misthoqqha qed taghmillu xi differenza sostanzjali ghall-ghixien tieghu ta' kuljum. Mill-atti processwali u li ghandu l-Bord quddiemu, fil-kaz in ezami, dan ma jirrizultax.

Minn naha l-ohra l-intimati, u stante il-mewt tal-intimat fil-mori tal-proceduri, l-intimata jirrizulta li ghandha introjtu ferm baxx filwaqt li m'ghandha l-ebda kapital. Jidher ukoll li l-intimata ghandha eta' avvanzata sew. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Il-Bord jidhirlu wkoll li ghandu jiehu konjizzjoni tal-fatt li mill-karta tal-identita' tar-rikorrenti jidher ukoll li hija ghandha 'l fuq minn sebghin sena.

[16] 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.

Ghaldaqstant, il-Bord iqis li tenut kont tal-fatti speci ta' dan il-kaz ghandu jgholli l-kera bi 2% fis-sena b'effett mill-ewwel ta' Jannar 2021, jigifieri ghal elfejn u tmien mitt Ewro (€2,800) fis-sena.

**Decide:**

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

(1) Jilqa' l-ewwel talba; u

(2) Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni, tat-tielet u tar-raba' talba[17]; u

(3) Jichad il-hames talba; u

(4) Jilqa' s-sitta u s-seba' talba, u jiffissa l-kera fl-ammont ta' elfejn u tmien mitt Ewro (€2,800) li ghandhom jkunu pagabbli f'zewg pagamenti u cioe wiehed kull sitt xhur, wiehed fl-1 t'Ottubru ta' kull sena u l-iehor fl-1 t'April ta' kull sena u dan b'effett mill-ewwel ta' Jannar 2021.

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

(ft) Magistrat Dottor Monica Vella LL.D.

Chairperson

(ft) Victor Deguara

Deputat Registratur

[17] stante li t-tieni u r-raba talba gew indirizzati fil-mori tal-proceduri filwaqt illi r-rikorrenti ma sostnietx it-tielet talba taghha pendente lite b'rikors appozitu