Kopja informali ta' Sentenza.

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

Rikors Nru: 417/2021 LC

ALEXIA ELLUL

vs

JOHN HOLLAND (K.I. 485353M)
MARY LOUISE HOLLAND (K.I. 219754M)
AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 26 ta' April, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Alexia Ellul datat it-30 ta' Lulju 2021 fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi l-intimati John Holland (K.I. 485353M) u Mary Louise Holland (K.I. 219754M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 40/3, Triq l-Imħażen, Floriana u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huma intitolati

jkomplu jokkupaw d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-Mezzi ta' John Holland (K.I. 485353M) u Mary Louise Holland (K.I. 219754M) 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 oħra li jissostitwuhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-2020.

III. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 40/3, Triq l-Imħażen, Floriana u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi John Holland (K.I. 485353M) u Mary Louise Holland (K.I. 219754M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati John Holland (K.I. 485353M) u Mary Louise Holland (K.I. 219754M) mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbili minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'rizerva u mingħajr preġudizzju għal kwalsijasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimati John Holland (K.I. 485353M) u Mary Louise Holland (K.I. 219754M) datata l-24 ta' Settembru 2021 fejn

sommarjament eċċepew illi (i) l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi, (ii) l-intimat John Holland igawdi minn protezzjoni ai termini tal-liġi in vista tal-kondizzjoni medika tiegħu, (iii) jekk il-Bord jagħżel li jawmenta l-kera, huwa għandu jikkonsidra l-aspetti mediċi, soċjali u finanzjarji tal-intimati, (iv) il-kera kif awmentata m'għandhiex tilħaq il-massimu stabbilit mil-liġi; (v) fl-eventwalità li l-Bord jawmenta l-kera, huwa għandu jżomm quddiem għajnejħ li għandu jħalli biżżejjed flus f'idejn l-intimati li jippermettilhom ikollhom għajxien diċenti.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata d-19 ta' Awwissu 2021 fejn, sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha tipprova t-titolu tagħha u li hija s-sid unika tal-fond; (ii) l-attriċi għandha tipproduċi d-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunt Hilaire Vincenti, (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*, (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (v) f'każ li l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Awwissu, 2021, l-intimat wettaq 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 David Pace u l-Perit Edgar Rossignaud 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-sidien tal-kera tal-fond jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu 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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jiipṙċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati John Holland u Mary Louise Holland humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skont kif jiriżulta mid-dikjarazzjoni *Causa Mortis* datata il-21 ta' Ottubru 2019 ippublikat min-nutar Dottor Nicholas Briffa, senjatament il-paragrafu (ċ)(iv)[1], ir-rikorrenti Alexia Ellul wirtet mill-poter tad-defunt Hilarie Vincenti "il-flat internament u mhux uffiċjalment immarkat bin-numru tlieta (3), liema flat jinsab fit-*third floor level* u liema flat huwa l-uniku flat fl-istess livell, formanti parti mill-blokk bin-numru uffiċjali erbgħin (40), fi Triq l-Imħażen, Floriana, bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha, preżentement mikri lil terzi".

Illi di più, ir-rikorrenti stess tistqarr li l-fond ilu mikri lill-intimati Holland għal deċenni sħaħ.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi u mid-dikkjarazzjoni magħmulha. B'hekk, abbażi ta' dan, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti hija effettivament sid il-propjetà *de quo* u sid il-kera u b'hekk għandha interess li tmexxi l-kawża 'l-quddiem.

[1] A fol. 5 tal-Atti proċesswali.

Illi kif appena msemmi, r-rikorrenti tistqarr fir-rikors tagħha illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Holland għal deċenni sħaħ b'kera miżera wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti. Illi din id-dikkjarazzjoni ma ġietx ikkontestata mill-intimat. Illi b'hekk, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati John Holland u Mary Louise Holland huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-konjuġi Holland, 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 tal-konjuġi Holland, 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 minkejja li mar-risposta tagħhom, l-intimati ressqu prova li l-intimat John Holland huwa reġistrat mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilità, ma tressqet ebda prova dwar il-gravità u s-serjetà ta' din id-diżibilità. B'hekk, il-Bord huwa prekluż milli japplika r-Regolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi). Illi fi kwalunkwe każ, anke jekk stess tressqet tali prova, mir-riżultanzi tat-test tal-mezzi, il-Bord ma jarax li hemm ħtieġa li jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati konjuġi Holland ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw 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 in kwistjoni jinstab fi triq prinċipali fiċ-ċentru tal-Floriana. Hu appartament fir-raba' sular, li hu s-sular ta' taħt il-bejt, fi blokk ta' appartamenti mingħajr lift. Il-fond huwa sovrastanti propjetà ta' terzi persuni u jinkludi parti diviża mill-bejt u l-washroom. Il-fond jinsab fi stat tajjeb ħafna.

Illi l-periti, wara li ħadu konsiderazzjoni ta' diversi fatturi, fosthom it-tip ta' propjetà bħala appartament fi blokk ta' erba' u l-posizzjoni tiegħu fi triq sabiħa u mantnuta u l-fatt li m'hemm ebda potenzjal ta' bini stante li hemm propjetà ta' terzi sottostanti u jinkludi biss terz mill-arja u wara li użaw il-'*comparison method'* sabiex jaslu għall-istima, fil-fehma tagħhom il-valur preżenti tas-suq liberu u frank tal-fond in kwistjoni huwa ta' mitejn u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€225,000).

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**[2]**,** 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:

[2] **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).

> *"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-intimati u tal-età tagħhom, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.7% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef, tmien mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€3,825) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikkjara illi l-intimati John Holland u Mary Louise Holland huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 40/3, Triq l-Imħażen, Floriana u konsegwentement jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbażi ta' din it-tifsira;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara u jiddeċiedi illi l-kera tal-fond li jinsab f'40/3, Triq l-Imħażen, Floriana, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.7% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta'

Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati John Holland u Mary Louise Holland lir-rikorrenti Alexia Ellul għal-ammont ta' tlett elef, tmien mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€3,825) fis-sena u jordna lill-intimati John u Mary Louis Holland iħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

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

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbgħati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat