BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 209/2022 LC

ANTHONY STELLINI (K.I. 324056M), FRANCIS STELLINI (K.I. 680757M), GEORGE STELLINI (K.I. 0374759M) U JOSEPH STELLINI (K.I. 0365560M)

VS

JOSEPH PULIS (K.I. 87943M) U MARTU CARMEN PULIS (K.I. 83347M)

Illum, 4 ta’ Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Anthony Stellini et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna, b’applikazzjoni tal-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, li jsir test tal-mezzi tal-intimati;

II. Jordna, kemm il-darba ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond proprjetà tar-rikorrenti u mikri lill-intimati fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u jordna lill-intimati jħallsu l-kumpens hekk likwidat;

III. Jordna, kemm-il darba jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, it-tkomplija tal-lokazzjoni u konsegwentement jistabbilixxi l-kundizzjonijiet ġodda rigwardanti l-ħlas tal-kera, jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni, u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra talvolta spettanti lir-rikorrenti.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-2 ta' Ġunju 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-intimati Joseph Pulis (K.I. 87943M) u Carmen Pulis (K.I. 83347M), fejn sommarjament, eċċeppew illi: (i) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin; (ii) l-intimati dejjem onoraw il-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ċioe' l-appartament 3, Blokk 88, Lampuki Court, Triq is-Silla, Marsaskala, ingħatat lilhom b'titolu ta' kera, kif ukoll l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-ogħli tal-ħajja; (iii) l-intimati huma tabilħaqq l-inkwilini tal-*fond de quo* u jikkwalifikaw bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2

tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimati jissodisfaw il-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerrejja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċioe' permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (iv) bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrilevaw li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas; (v) illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini, u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq tal-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati. Kwindi, *dato ma non concesso* li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti tal-intimati u (vi) l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw għat-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 dan stante illi huma pensjonanti u ma għandhom l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant l-intimati huma persuni li jimmeritaw il-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April, 2022, l-intimati wettqu t-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 Rene Cutajar u 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 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 humiex 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 jiddikjaraw illi huma s-sidien tal-appartament internament immarkat bin-numru tlieta (3) formanti parti minn blokk ta’ appartamenti uffiċjalment immarkat bin-numru tmienja u tmenin (88) u li jġib l-isem Lampuki Court, fi Triq is-Silla, Marsascala. Bis-saħħa tal-att ta’ akkwist tal-25 ta’ Frar tas-sena 1977, ir-rikorrenti Anthony Stellini u Francis Stellini akwistaw il-porzjon ta’ art fabrikabbli formanti parti mill-għalqa ta’ Ħabel Qasgħa, limiti ta’ Marsascala li fuqha ġie mibni l-korp ta’ bini li minnu l-apprtament mertu dawn il-proċeduri jagħmel parti.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi l-fond ilu okkupat mill-intimati għal żmien twil b'titolu ta' kera, liema kera ġiet stabbilita qabel is-sena 1995, u fil-preżent l-intimati iħallsu bħala kera s-somma ta' tlett mija u tletin ewro (€330) fis-sena. L-intimati fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma l-inkwilini rikonoxxuti skont il-liġi u li huma dejjem segwew l-obbligi kollha tagħhom.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati infushom, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Joseph Pulis u Carmen Pulis huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Joseph Pulis u Carmen Pulis, 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Joseph Pulis u Carmen Pulis, 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(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi il-Bord ra illi l-inkwilin Joseph Pulis huwa persuna b'diżabilita' reġistrata mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'diżabilita' u minkejja li l-Bord għandu l-fakolta' li jiffissa livell ta' dħul u ta' kapital ogħla minn dawk imsemmija fir-Regolamenti hawn fuq indikati, huwa mhux se jvarja il-kriterji stabbiliti fir-Regolamenti 5 u 6 appena ċitati, stante illi l-istess inkwilini ma jeċċedux dak stipulat fl-istess Regolamenti.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Joseph Pulis u Carmen Pulis **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-

Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw l-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-propjeta’ hija aċċessibli minn taraġ komuni mingħajr il-faċilita’ ta’ lift. Il-fond jifforma parti minn blokk ta’ erba’ appartamenti u l-inkwilini informaw lil membri tekniċi li għandhom ukoll il-faċilita’ ta’ l-użu tal-bejt. Il-fond intier għandu ‘*site footprint*’ ta’ ċirca 85 metri kwadri. Il-fond għandu faċċata ta’ 3.5 metri fuq it-tielet sular. Il-propjeta’ għandha *finishes* antiki u tinsab fi bżonn ta’ manutenzjoni. L-art hija mgħottija bil-madum tat-terrazzo, il-ħitan huma miksijin u miżbugħin u s-saqaf huwa mibni bil-konkos rinforzat.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta’ bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta’ Jannar 2022 fl-ammont ta’ mitejn elf ewro (€200,000).

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**[1]**,** 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:

[1] **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-intimat u tal-età tiegħu, 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' erbat elef ewro (€4,000) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimati eċċepew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll ix-xogħolijiet u l-benefikati li saru minnhom fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija xogħoloijiet u benefikati.

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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-appartament internament immarkat bin-numru tlieta (3) formanti parti minn blokk ta' appartamenti uffiċjalment immarkat bin-numru tmienja u tmenin (88) u li jġib l-isem ta' Lampuki Court, fi Triq is-Silla, Marsaskala, 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 Joseph Pulis u Carmen Pulis għall-ammont ta' erbat elef ewro (€4,000) fis-sena u jordna lill-istess intimati iħallsu 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.

4. 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