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

Rikors Nru: 573/2021 LC

JOSEPHINE MANGION (K.I. 0043067M)

vs

YVONNE CHAPPELL (K.I. 0093345M)
AWTORITÀ TAD-DJAR *AMICUS CURIAE*

Illum, 19 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Josephine Mangion fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddetermina jekk l-intimata Chappell tissodisfax il-kriterji tal-kapital u d-dħul tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) kontemplat fl-artikoli 1531F u 1622 tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolament li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom u konsegwentement jiddetermina jekk l-istess intimata Chappell għandhiex

jedd tkompli l-kirja tal-fond bin-numru 163, fi Triq il-Flotta, Gżira;

II. Jordna, f'każ li l-intimata Chappell ma tissodisfax il-kriterji tal-kapital u d-dħul tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata Chappell mill-fond bin-numru 163, fi Triq il-Flotta, il-Gżira, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord;

III. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018 kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond bin-numru 163, fi Triq il-Flotta, il-Gżira, fl-1 ta' Jannar 2021.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati jew min minnhom li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-intimata Yvonne Chappell fejn sommarjament, eċċepiet li (i) hi m'għandha ebda propjetà oħra għajr fejn tirrisjedi (ii) hija m'għandhiex mezzi sabiex takkwista propjetà residenzjali oħra u għaldaqstant tiddependi għal kollox minn din il-kirja sabiex ma tispiċċax barra fit-triq (iii) illi hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi (iv) jekk il-Bord jistabilixxi kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa għandu jqis il-fatturi diversi kollha fil-liġi, kif ukoll l-età tal-intimata, il-benefikati li hija għamlet, l-istat finanzjarju tagħha u għalhekk l-awment għandu jkun lejn il-minimu u għandu jitqies gradwalment (v) il-Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament tagħha;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar fejn, sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha tipprova t-titolu tagħha u li hija waħedha hija s-sid uniku tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (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-inkwilina tissodisfa 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-5 ta' Ottubru 2021, l-intimata wettqet 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 Mario Cassar u l-Perit Leonard Zammit ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ra d-Digriet tiegħu tad-29 ta' Awwissu 2022 u d-dokumenti ppreżentati in segwitu tiegħu;

Ikkonsidrat;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 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 jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta’ dan l-istess fond.

Illi permezz tal-kuntratt ta’ konċessjoni enfitewtika ippublikat minn Nutar Dottor George Bonello Du Puis fil-5 ta’ Jannar 1966, id-dante causa tar-rikorrenti, senjatament Emanuel Sammut, ikkonċeda l-fond *de quo* b’titolu ta’ enfitewsi temporanja għall-perjodu ta’ sbatax-il sena lir-raġel tal-intimata Anthony Chappell. Illi mat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika fil-5 ta’ Jannar 1983, il-konċessjoni ġiet konvertita f’kera ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta. Illi jirriżulta li Anthony Chappell ġie nieqes fit-23 ta’ Diċembru 2016 u b’hekk il-kirja odjerna għaddiet a favur tal-intimata Yvonne Chappell, li tiġi mart id-defunt Anthony Chappell.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi u b’hekk, abbażi ta’ dak hawn fuq espost, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimata hija effettivament l-inkwilina tal-fond.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Yvonne Chappell, kkalkolat 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, 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.

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 Yvonne Chappell ma teċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 12B(5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'maisonette fl-ewwel sular bl-arja tiegħu. Huwa għandu s-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ preżenti u funzjonabbli. B'mod ġenerali il-post huwa abitabbli u f'kondizzjoni aċċettabbli u relattivament tajba għajr għal xi konsenturi fil-ħitan taħt l-irjus tat-travi tal-ħadid.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni ta' diversi fatturi imsemmija fir-rapport kif ukoll ta' kwalunkwe potenzjal li s-sit jista' għandu, kif ukoll; (i) li għandu żewġt ikmamar tas-sodda; (ii) qiegħed f'post ċentrali, (iii) l-użu ta' metodu komparattiv tenut kont ta' valuri ta' fondi simili fil-viċinanzi magħruf bħala *comparative method* u (iv) il-kondizzjoni tal-fond, huma tal-fehma li l-valur tal-fond in kwistjoni hekk kif rawh u deskritt jammonta għal mitejn u tmenin elf Ewro (€280,000).

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**[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:

> *"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, l-età tagħha u l-kapital tagħha il-Bord jemmen li l-awment 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' ħamest' elef u sitt mitt Ewro (€5,600) fis-sena.

Deċide:

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

[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).

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimata Yvonne Chappell tissodisfa l-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

2. Jiċħad it-tieni talba;

3. Jilqa' t-tielet talba u jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Yvonne Chappell għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu fis-suq tal-fond, ekwivalenti għall-ammont ta' ħamest'elef u sitt mitt Ewro (€5,600) fis-sena u jordna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbatii l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur