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

Rikors Nru 1090/21 LC

CARMELO SIVE CHARLES ZAMMIT (K.I. 64652M)
JOSIANNE SCHIAVONE (K.I. 0258476M)
ANNALICE CAMILLERI (K.I. 0079280M)
MARIO MANGION (K.I. 0669352M)
CARMEN MANGION (K.I. 0431165M)
GEORGE MANGION (K.I. 0825957M)
JOSEPH MANGION (K.I. 0486464M)
MARY ZAMMIT (K.I. 581952M)
MARY ROSE MANGION QUINTANO (K.I. 355169M)

vs

ANTHONY VASSALLO (K.I. 0281356M)
AWTORITA TAD-DJAR

Illum, 27 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Carmelo sive Charles Zammit (K.I 64652M), Josianne Schiavone (K.I. 0258476M), Annalice Camilleri (K.I. 0079280M), Mario Mangion (K.I. 0669352M), Carmen Mangion (K.I. 0431165M), George Mangion (K.I. 0825957M), Joseph Mangion (K.I. 0486464M), Mary Zammit (K.I. 581952M) u Mary Rose Mangion

Quintano (K.I. 355169M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimat Vassallo huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 15/16, Triq id-Dejqa, Siġġiewi u tikkwalifika bħala kerrej 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 jkompli 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 tal-intimat Vassallo 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 jissostituwhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta’ Jannar u l-31 ta’ Diċembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrejj fil-31 Diċembru tal-2020.

III. Jiddikjara u Jiddeciedi 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 15/16, Triq id-Dejqa, Siggiewi u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f’kaz illi l-intimat Vassallo ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbramnet tal-istess intimat Vassallo mil-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan

il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni u b'risera u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-11 ta Frar 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi iridu 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; (iv) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors u (iv) f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Anthony Vassallo tal-20 ta' Mejju 2022, fejn sommarjament eċċepixxa illi: (i) fl-ewwel lok huwa jikkonferma illi huwa jabita fil-fond numru 15/16, Triq id-Dejqa, Siġġiewi b'titolu ta' kera; (ii) illi il-kera dovuta dejjem tħallset filwaqt li huwa dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skont il-liġi; (iii) illi huwa għandu mezzi finanzjarji ferm limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawża u li għalhekk għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (iv) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti; (v) illi dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma

jordna l-iżgumbrament tiegħu wara terminu ta' sentejn u (vi) huwa jirrimetti ruħu għal proċedura stabbilita f'artikolu 4A et sequitur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-20 ta' Jannar 2022 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 Duncan Mifsud u l-Perit Stephanie Cassar ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

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-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament jappartjeni lin-nannu tagħhom, Carmelo Mangion, u dana bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni tad-19 ta' Novembru tas-sena 1916,[1] fl-atti tan-Nutar Paolo Vassallo. Ir-rikorrenti jiddikjaraw ukoll illi l-imsemmi Carmelo Mangion miet ab intesto fl-20 ta' Mejju 1965 u huwa kellu tlett itfal: Nicholas Mangion li miet għażeb, Carmelo Mangion u Filippa Zammit. Kif jirriżulta min-nota tal-insinwa,[2] wara att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis, l-imsemmija Filippa Zammit mietet intestata fl-20 ta' Marzu 2003 u l-

[1] Dok. "A" a fol. 6 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "B" a fol. 12 tal-atti proċesswali.

wirt tagħha ddevolva ab intestato fuq uliedha ir-rikorrent Carmelo *sive* Charles Zammit u l-mejjet Angelo Zammit. Ir-rikorrenti Josianne Schiavone u Annalice Camilleri huma l-ulied u l-werrieta universali tal-imsemmi Angelo Zammit, filwaqt li martu, ir-rikorrenti Mary Zammit tgawdi l-użufrutt tal-beni kollha ta' żewġha u dan kif jirriżulta mill-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis tat-12 ta' Settembru 2013,[3] fl-atti tan-Nutar Dottor Jessica Said. Is-sehem spettanti mill-fond in kwistjoni tal-imsemmi Nicholas Mangion, li miet għażeb fit-22 ta' Ġunju 2008, ddevolva a favur ħutu Carmelo Zammit u l-mejjet Angelo Zammit, u dan kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni[4] causa mortis tal-11 ta' Settembru 2008, fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon. L-imsemmi Carmelo Mangion miet ab intestato fit-23 ta' Novembru 1993, u bis-saħħa tal-kuntrattta' dikjarazzjoni causa mortis tal-21 ta' Mejju 1994[5] fl-atti tan-Nutar Edward Flores, it-terz indiviż li huwa kellu mill-fond in kwistjoni iddevolva fuq ir-rikorrenti Mario, George, Angelo, Joseph u Carmen aħwa Mangion. Il-wirt tal-imsemmi Angelo Mangion ddevolva fuq martu, ir-rikorrenti Mary Rose Mangion Quintano, u dan kif jirriżulta mid-dikjarazzjoni[6] causa mortis tat-3 ta' Marzu 2021 fl-atti tan-Nutar Michael Joseph Galea.

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

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi dan il-fond ilu mikri lill-intimat Anthony Vassallo u qablu lill-ġenituri tiegħu tul dawn l-

---

[3] Dok. "C" a fol. 16 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. "D" a fol. 23 tal-atti proċesswali.
[5] Dok. "E" a fol. 26 tal-atti proċesswali.
[6] Dok. "F" a fol. 28 tal-atti proċesswali.

aħħar sebgħin (70) sena versu l-kera preżenti ta' €209.64c fis-sena. L-intimat fir-risposta tiegħu jikkonferma illi huwa jabita fil-fond numru 15/16, Triq id-Dejqa, Siġġiewi b'titolu ta' kera. Fl-affidavit[7] tiegħu, l-intimat jerġa' jikkonferma illi huwa ilu jirrisjedi fil-fond in kwistjoni għal diversi snin, u wara l-mewt ta' ommu, il-kera inqelbet f'ismu.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnu stess fir-risposta u fl-affidavit tiegħu, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Anthony Vassallo huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Anthony Vassallo, 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital Joseph Zarb, 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(4) 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 Anthony Vassallo **ma jeċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji

[7] Dok. "A" a fol. 122 tal-atti proċesswali.

ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa 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 tal-Periti tal-Bord, jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti minn dar qadima fil-qalba tar-raħal tas-Siġġiewi fi triq b'aċċess ristrett għall-vetturi u kkaratterizzata minn binjiet simili.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu it-tip u d-daqs tal-fond in kwistjoni; l-istat ta' manutenzjoni u finituri; il-lok fejn tinsab il-propjetà; il-fatt li l-fond m'għandux potenzjal oltre ta' żvilupp u propjetajiet simili fis-suq huma tal-fehma li l-valur tas-suq jammonta għal mitejn u ħamsa u tmenin elf Ewro (€285,000).

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**[8]**,** 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*

[8] **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).

> *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’ ħamest’ elef u seba mitt ewro (€5,700) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa’ l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond 15/16 Triq id-Dejqa Siġġiewi;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi tal-intimat twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

3. Jilqa’ it-tielet talba u jordna illi l-kera għall-fond numru 15/16 Triq id-Dejqa, Siġġiewi għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Anthony Vassallo għall-ammont ta’ ta’ ħamest’ elef u seba mitt ewro (€5,700) fis-sena u jordna lill-intimat Anthony Vassallo jħallas il-kera hekk awmentata b’effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza u dan

bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè l-ewwel ta' kull Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

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

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur