BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 15 ta' Lulju 2024

Rikors Numru 26/2023

(1) Francis Mangion K.I. 361441(M)

(2) Emanuel Mangion K.I. 355367(M)

vs

(1) Maria Rosaria Portelli K.I. 43233(M)

(2) L-Awtorita' tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fis-17 ta' Jannar, 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrent Emanuel Mangion huwa s-sid tal-fond ossija mezzanin bl-isem "Savdor", 7, Triq id-Dejqa, Zurrieq filwaqt li r-rikorrent Francis Mangion huwa l-uzufruttwarju bl-aktar mod illimatat tal-istess proprjeta' u dan kif sejjer jigi spjegat hawn taht.*
2. *Illi dan il-fond kien originarjament jappartjeni lil Paul u Maria konjugi Mangion u cioe' lill-genituri tar-rikorrent Francis Mangion li mietu fit-28 ta' Marzu 1998 u 8 ta' Jannar 1999 rispettivament (kopja tac-certifikati tal-mewt rispettivi taghhom annessi **Dok F1** u **Dok F2**).*
3. *Illi l-imsemmija konjugi Mangion irregolaw il-wirt taghhom permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Joseph R Darmanin datat 7 ta' Marzu 1998 in vista ta' liema testment huma hallew il-proprjeta' mertu tal-kawza b' titolu ta' prelegat a favur ir-rikorrent Francis Mangion filwaqt li appuntaw bhala l-eredi taghhom l-uliedhom Francis, Alfred, Anna Farrugia, Salvatore, Carmelo, Mansuea Cutajar u Emmanuel ahwa Mangion. Dan kollu jirrizulta*

*carament mill-kuntratti dikjarazzjoni causa mortis rigwardanti l-wirt ta' Paul u Maria Mangion it-tnejn fl-atti tan-Nutar Joseph R. Darmanin datati 3 ta' Settembru 1998 u 24 ta' Gunju 1999 rispettivament (kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis rispettiva annessi **Dok F3** u **Dok F4**).*

4. *Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mary Camilleri Cutajar datat 10 ta' Awwissu 2021 (kopja annessi **Dok F5**) ir-rikorrent Francis Mangion trasferixxa b'titolu gratuwitu ta' donazzjoni irrevokabbli inter alia l-fond de quo a favur ibnu r-rikorrent Emanuel Mangion.*

5. *Illi skont kif jirrizulta car mill-kuntratt Dok F5, Francis Mangion zamm ferm favur tieghu d-dritt ta' uzu, uzufrutt u tgawdija gratuwita u bl-izjed mod illimitat ghal tul hajtu kollha fuq din l-istess proprjeta' kif ukoll zamm fermi d-drittijiet kollha residwi fil-konfront tal-inkwilini u kif ukoll kontra inter alia l-Awtoritajiet lokali. Ghalhekk Emanuel Mangion qieghed attur f'din il-kawza ghal kull interess li jista' jkollu u sabiex il-gudizzju jkun integru.*

6. *Illi l-inkwilina tal-fond de quo hija l-intimata Maria Rosaria Portelli li prezentement thallas kera ta' EUR 700 u/jew somma verjuri fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*

7. *Illi din il-kera giet fis-sehh fl-1 ta' Frar 1995 u ghalhekk hija kirja li giet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju 1995 u hi soggetta ghall-provvedimenti tal-Kap 69 u dan skont kif anke jirrizulta mill-eqdem ricevuta li ghandhom fil-pussess taghhom ir-rikorrenti hawn annessa bhala **Dok F6.***

8. *Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-legislatur introduca inter alia r-rimedji permezz ta' emendi fl-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward ta' dawk il-kirjiet protetti li bdew qabel l-1 ta' Gunju 1995 bhalma hu l-kaz de quo.*

9. *Illi ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin jintavolaw dawn il-proceduri sabiex jezercitaw id-drittijiet taghhom derivanti minn l-Artikolu 4A u cioe' sabiex isir it-test tal-mezzi tal-inkwilini u konsegwentement ikun hemm revizjoni tal-kera u/jew dikjarazzjoni li l-intimati ghandhom jivvakaw mill-fond entro sentejn.*

10. *Illi l-Awtorita' tad-Djar qieghda wkoll tigi notifikata b'dan ir-rikors sabiex ikollha d-dritt tippartecipa bis-shih bhala intervenuta fil-kawza fil-procedimenti skont il-provvedimenti tal-ligi.*

11. *Illi in vista tas-suespost, qieghda ssir il-kawza odjerna.*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l –Onorabbli Bord sabiex:

1. *Jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimata ghall-fond ossija mezzanin bl-indirizz "Savdor", 7, Triq id-Dejqa, Zurrieq waqt il-pendenza ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap 69.*
2. *Jordna li jsir test tal-mezzi tad-dhul u tal-kapital tal-intimata u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.*
3. *F'kaz li l-intimata ma tissoddisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimata tivvaka mill-fond "Savdor", 7, Triq id-Dejqa, Zurrieq entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa revizjoni tal-kera pagabbli mill-intimata u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69.*
4. *F'kaz li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi, jordna revizjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kundizzjonijiet godda skont l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jigu appuntati Membri teknici, liema kera kif awmentata ghandha tizdied skont il-provvedimenti tal-Artikolu 4A(7).*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-13 ta' Marzu, 2023, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos..

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita` tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita` tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita` tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Ghal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq:

https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

Ra r-risposta ta' **Maria Rosaria Porteli** ppreżentata fl-20 ta' April, 2023, li permezz tagħha eċċeppixxiet is-segwenti:

1. *Illi kif ser jirriżulta ampjament mill-provi li se jinġiebu fil-kors tal-proċeduri odjerni, l-esponenti qua inkwilina tissodisfa ampjament il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi kif stabbiliti fil-liġi, u għalhekk m'għandhiex tiġi kostretta tivvaka l-fond fejn tirrisjedi mertu tal-proċeduri odjerni, ossija l-fond in kwistjoni;*

2. *Illi kif se jirriżulta wkoll mill-istess provi, l-esponenti m'għandha l-ebda proprjetà alternattiva oħra fejn hija tista' tirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni;*

3. *Illi inoltre, l-esponenti lanqas ma għandha mezzi, jew il-potenzjali li takkwista tali mezzi, tenut kont l-età tagħha, sabiex takkwista proprjetà residenzjali, u għalhekk tiddependi għalkollox fuq il-kirja odjerna sabiex ikollha saqaf fuq rasha;*

4. *Illi inoltre, l-introjtu tal-esponenti, li llum-il ġurnata għandha disgħin sena, huwa minimu, u għaldaqstant reviżjoni tal-kera bħalma qed jippretendu r-rikorrenti tista' effettivament twassal sabiex tkun kostretta tivvaka l-fond fejn ilha tirrisjedi għal dawn l-aħħar tmienja u għoxrin sena, u għalhekk tali talba saħansitra tmur kontra l-ispirtu tal-emendi legali li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021;*

5. *Illi a kull buon fini, l-esponenti tirrileva li hija dejjem ħallset il-kera dovuta fil-pront, u li hija personalment u mingħajr l-ebda għajnuna mir-rikorrenti,*

tieħu ħsieb li żżomm il-fond odjern fl-aqwa stat ta' manutenzjoni permezz ta' diversi benefikati tul is-snin;

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fi kwalunkwe każ, f'każ illi dan il-Bord jiddeċiedi li għandu jkun hemm reviżjoni tal-kera kif mitlub mir-rikorrenti ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tali reviżjoni għandha tqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħrajn, fosthom l-introjtu tal-esponenti bħala pensjonanta, l-età tagħha, u d-diversi benefikati illi hija għamlet tul is-snin illi għexet f'dan il-fond;*

7. *Illi inoltre, dan l-Onorabbli Bord għandu jiżgura li fi kwalunkwe każ, deċiżjoni a favur ta' reviżjoni tal-kera kif jista' jgħoġbu jistabilixxi għandha tkun waħda gradwali, u għandha tkun fil-minimu, u dan proprju sabiex l-esponenti ma tkunx kostretta tivvaka l-fond odjern;*

8. *Illi fi kwalunkwe każ, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan l-Onorabbli Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponent għandu jivvaka l-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi ffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorità tad-Djar illi qed tintervjeni f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponent sabiex isib residenza alternattiva;*

9. *Illi l-esponenti tistqarr illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħha hi waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-amont tal-kera li jogħġbu jordna dan il-Bord, huwa l-Gvern tramite l-Awtorità tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha.*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimati ppreżentata fit-22 ta' Awwissu 2023 li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex tiġi riveduta l-kera tal-fond Numru 7, Savdor, Triq id-Dejqa, Żurrieq u dan kif previst fl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħidhom is-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi fil-fehma tat-Tribunal din il-prova hija sodisfatta bil-produzzjoni tad-dokumenti annessi mar-rikors promutur.

Illi permezz tan-Nota Ġuramentata ppreżentata minnha, l-intimata iddikjarat li tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi irid jissodisfa kemm il-kriterju tad-dħul u kif ukoll il-kriterju tal-kapital fil-limiti stabbiliti fl-istess Regolamenti.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid esebit jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimata kellha disgħin sena (90) sena. Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha iktar minn ħamsa u sebgħin (75) sena, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu relevanti ma jeċċedix il-ħamsin elf euro (€50,000). [1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi is-sitt mitt elf euro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[2]

Illi skont Regolament 7, fil-kalkolu tal-kapital għandu jitqies il-valur ta' kull proprjeta` immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-inkwilin jekk ikollu l-pussess vakanti tal-istess proprjeta`, flus depożitati f'bank li jistgħu jinġibdu b'avviż ta' inqas minn tliet xhur, flus kontanti,

---

[1] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-dħul bejn l-1ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru matul is-sena li taħbat minnufih qabel is-sena li jiġi intavolat fih ir-rikors abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

[2] Ai termini ta' Regolament 3 (b) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għall-kapital kif ikun fl-1 ta' Jannar, 2021, jew ħames (5) snin qabel ma jiġi intavolat rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, skont liema data tiġi l-ewwel.

depożiti għal perjodu ta' żmien, bonds, stocks, sigurtajiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

Illi minn eżami li għamel il-Bord tad-dokumenti esebiti man-Nota Ġuramentata ma jirriżultax illi l-intimata taqbeż l-ammonti ta' dħul u kapital imsemmija hawn fuq u kwindi tissodisfa t-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord irid jgħaddi biex jiddetermina kemm għandha togħla l-kera.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur ta' mitejn elf ewro (€200,000).

Illi l-leġislatur ħalla f'idejn dan il-Bord biex jawmenta l-kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) pero` mingħajr ma ta l-ebda linji gwida kif għandu jsir dan l-awment. Għalhekk il-Bord irid iqis iċ-ċirkostanzi kollha ppreżentati quddiemu u jasal għal persentaġġ li fil-fehma tiegħu ikun ġust. Illi min-naħa waħda l-Bord għandu quddiemu intimata li m'għandhiex xi mezzi finanzjarji sostanzjali. Min-naħa l-oħra hemm sidien li ma jistgħux jiddisponu kif iridu mill-proprjeta` tagħhom. Illi dan il-Bord huwa konxju tal-għadd ta' sentenzi kostituzzjonali ppronunzjati favur is-sidien ta' fondi suġġetti għal kirja regolata bil-Kapitolu 69 qabel dan ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 u fejn ġie dikjarat li ġie leż id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta`. Għalhekk dan il-Bord huwa tal-fehma illi jrid joħloq bilanċ ġust bejn id-dritt tas-sid li jieħu frott mill-proprjeta` tiegħu u d-dritt tal-inkwilin li jkompli fit-tgawdija tal-fond fejn jgħix. Il-Bord jirrileva li huwa wkoll konsapevoli tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropeja għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn id-direzzjoni hija li l-awment għandu jkun lejn il-massimu iktar milli lejn il-minimu.[3]

Illi l-Bord huwa wkoll konsapevoli tal-għajnuna li tista' tingħata lill-inkwilini f'każijiet ta' awment ta' kera ta' kirjiet protetti. Kif jirriżulta mid-dokument ippreżentat mar-risposta tal-Awtorita` intimata, l-l-inkwilin jista' jiġi mgħejjun mill-imsemmija Awtorita` skont il-proċedura stabbilita mill-istess Awtorita`. Di fatti fil-kawża fl-ismijiet

[3] Ara **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020, **Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 u **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021

Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et[4], il-Qorti Kostituzzjonali meta trattat dwar l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158[5] tenniet:

"22. Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza ta' din il-Qorti, ***Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana*** *et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorita` tad-Djar)"*[6]

Għalkemm iċ-ċitata sentenza kienet qiegħda titratta kwistjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-opinjoni tal-Bord l-istess insenjament japplika wkoll għall-awment ta' kirjiet taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta peress li fejn jirrigwarda il-kriterji tat-test tal-mezzi u l-awment il-proċedura hija identika.

Illi, għalhekk, wara li l-Bord qies il-ġurisprudenza li żviluppat dawn l-aħħar snin, il-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilin u l-interessi tas-sidien, huwa tal-fehma illi jkun ġust li l-kera tal-fond in kwistjoni togħla bi 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant il-kirja awmentata għandha tkun ta' erbat elef ewro (€4000) fis-sena.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi:

1. Jiċħad l-ewwel talba stante li llum qiegħda tingħata sentenza finali;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jiċħad it-tielet talba;
4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara li l-intimata Maria Rosaria Portelli tissodisfa t-test tal-mezzi, u għaldaqstant jordna li l-kera tal-fond 7, Savdor, Triq id-Dejqa, Żurrieq għandha tkun ta' erbat elef ewro (€4000)

---

[4] 1 ta' Diċembru 2021

[5] L-Artikolu 12B kien ġie introdott bl-Att XXVII tal-2018 sabiex ikun hemm mekkaniżmu biex tiġi miżjuda l-kera taħt il-Kapitolu 158 u sabiex tingħata protezzjoni biss lil min jikkwalifika għat-test tal-mezzi

[6] *Fil-każ ta' pensjonanti u nies li jgħixu bil-benefiċċju soċjali jkopri l-awment sa massimu ta' €10,000 fis-sena, filwaqt li fil-każ ta' min jaħdem bi qligħ id-differenza bejn 25% tal-qligħ u l-kera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000.*

kull sena pagabbli mid-data ta' din is-sentenza u titħallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

5. Jiċħad l-eċċezzjonjiet tal-intimata safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur