Bord li Jirregola l-Kera
Maġistrat Dr. Leonard Caruana LL.D., M.A. (Fin. Serv)
Chairperson

Rikors Nru: 708/2021 LC

Av. Sarah Pirotta Chircop Beck
għan-nom u in rappreżentanza tal-imsiefra
Josephine Azzopardi (K.I. 483943M)

vs

Mary Mansueto (K.I. 654660M)
Awtorita' tad-Djar

Illum, 26 ta' Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors tal-Av. Sarah Pirotta Chircop Beck għan-Nom u in rappreżentanza tal-imsiefra Josephine Azzopardi fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Mary Mansueto hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond ossija mezzanin bin-numru uffiċjali tlett mija tmienja u għoxrin (328) bl-isem ta' "Saint Mary", Triq in-Naxxar, Birkirkara, ġja Balzan u tikkwalifika 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 hija intitolata tkompli tokkupa d-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi kif 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 bbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Diċembru 2020.

III. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għanda tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond ossija mezzanin bin-numru uffiċjali tlett mija tmienja u għoxrin (328) bl-isem ta' "Saint Mary", Triq in-Naxxar, Birkirkara, ġja Balzan, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentoju stabbilit 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'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimata Mary Mansueto fejn sommarjament, eċċepiet li (i) hija taqbel li l-intimata għandha tiġi dikjarata bħala l-inkwilina tal-fond de quo; (ii) l-esponenti tiddependi għal kollox minn din il-kirja sabiex ma tispiċċax barra fit-triq; (iii) hija tissodisfa bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi; (iv) il-Bord għandu jqis il-fatturi bħal benefikati li l-intimata għamlet fil-fond tagħha, sabiex jiddetermina l-awment fil-kera; (v) Il-Bord m’għandux jordna l-iżgumbrament tal-intimata;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilu jipprova it-titolu tiegħu u li huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) l-attriċi għandha tipproduċi d-dikjarazzjonijiet *causa mortis* tad-defunti Salvatore Calleja u Catherine Calleja (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 illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-21 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 Leonard Zammit u l-Perit Valerio Schembri ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qiegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, liema Artikolu jagħti l-fakultà lis-sid tal-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 jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti nomine hijiex sid il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi permezz tal-Att ppublikat min-Nutar Dottor John Tabone Adami nhar it-2 ta' Diċembru 1959,[1] id-dante causa ta' Josephine Azzopardi, senjatament Salvatore Calleja, akkwista porzjon ta' art b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa, li fuqha bena l-fond de quo. Fl-10 ta' Lulju 1990 l-imsemmi Salvatore Calleja ġie nieqes[2] u b'testment redatt quddiem in-Nutar Dottor Victor Bisazza nhar il-11 ta' Awwissu 1980[3], id-decuius ħalla l-fond de quo b'legat lil bintu r-rikorrenti Josephine Azzopardi iżda istitwixxa l-użufrutt fuq dan il-fond a favur ta' martu Caterina Calleja, li madanakollu ġiet nieqsa fil-11 ta' April 2005[4] u b'testment datat is-6 ta' April 2000 redatt min-Nutar Dottor Joseph Tabone[5] hija ħalliet il-fond *de quo* b'titolu ta' prelegat fi pjena propjetà.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti pubbliċi appena msemmija u b'hekk, il-

[1] Ara dok 'B' a fol. 8 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok 'C' a fol. 16 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok 'C4' a fol. 26 tal-atti proċesswali.
[4] Ara dok 'D1' a fol. 33 tal-atti proċesswali.
[5] Ara dok 'D4' a fol. 49 tal-atti proċesswali kif ukoll id-dikjarazzjoni causa mortis ippreżentata bħala dok "E" a fol. 52 tal-atti proċesswali u l-Att ta' Immissjoni fil-pussess ppreżentat bħala dok "F" a fol. 60 tal-atti proċesswali.

Bord huwa sodisfatt li għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti Josephine Azzopardi hija s-sid tal-kera tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru illi dan il-fond oriġinarjament mikri mikri mis-sidien preċedenti bil-kera baxxa, li llum tlaħħaq il-€209.64 fis-sena. Illi din id-dikjarazzjoni mhux talli ma ġietx kontradetta mill-intimata, talli hi stess tikkonferma fir-risposta tagħha illi hija l-inkwilina ta' dan il-fond u li din hija l-unika residenza tagħha.

Illi fid-dawl ta' dawn id-dikjarazzjonijiet, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Mary Mansueto hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Mary Mansueto 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(5) 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(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 l-intimata Mary Mansueto **ma jeċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** 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 jikkonsisti f'terran, li jinsab fi stat tajjeb ta' manutensjoni. Il-finituri huma fi stat tajjeb iżda hemm sinjali ta' rising damp. Is-soqfa huma tal-konkos u l-ħitan mibnija bil-ġebel. Il-fond huwa munit bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, jistmaw il-fond bħala dar ta' abitazzjoni, fl-ammont ta' mija u ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000).

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**[6]**,** 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:

[6] **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, 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' tlett elef u seba mitt ewro (€3,700) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimata Mary Mansueto hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 328, "St. Mary", Naxxar Road, Birkirkara u tikkwalifika 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.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi sar waqt il-proċeduri odjerni.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond 328, "St. Mary", Naxxar Road, Birkirkara, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Mary Mansueto għall-ammont ta' tlett elef u seba' mitt ewro (€3,700) fis-sena, b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi.

5. 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 tbagħti l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur