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

Rikors Nru: 431/2021 LC

ANTHONY MANGION (K.I. 531548M)

vs

EDMOND SIVE EDDIE GRIMA (K.I 721934M) U
L-AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 25 ta' Jannar 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Anthony Mangion (K.I. 531548M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jirrevedi l-kera tal-fond ossia it-terran bin-numru tmienja (8) fi Triq il-Ħnejja, ġewwa tas-Sliema, liberu u frank, mikri lill-intimat bil-kera ta' mitejn u tmenin Ewro u ħdax – il ċenteżmu (€280.11) fis-sena, għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, fl-Ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), kif ukoll sabiex

jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera; u;

II. Subordinament u bla preġudizzju għall-ewwel talba, f'każ illi l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-liġi, jippermetti lill-intimat sabiex jivvaka l-imsemmi fond fi żmien sentejn (2), u dan b'kumpens għall-okkupazzjoni favur l-esponenti matul dan il-perjodu, ai termini tal-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat minn issa nġunt għas-subizzjoni.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-3 ta' Settembru tas-sena 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irrid qabel xejn jipprova t-titolu tiegħu u li huwa waħdu is-sid uniku tal-fond; (ii) illi dan 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-inkwilin jissodisfa t-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-intimat Edmond *sive* Eddie Grima datata l-20 ta' Settembru, 2021, fejn sommarjament, eċċepixxa fost l-oħrajn illi (i) preliminarjament il-ġudizzju mhux integru stante illi kellha tiġi imħarrka konġuntament miegħu mart l-intimat Anne Clark Grima li ilha tirrisjedi fil-fond mal-intimat minn mindu iżżewġu; (ii) illi fuq bażi preliminari is-sid kiser l-obbligi imposti fuqu bħala sid meta huwa għolla l-kera tal-fond *de quo* mill-anqas darbtejn bejn is-snin 1999/2000 u 2019/2020 u għalhekk l-istess sid iddekada mid-dritt tiegħu li jaġixxi bil-proċedura odjerna u dana sakemm huwa ma

jirrifondix lill-kerreja l-awmenti imsemmija; (iii) illi fid-dawl tal-fatt illi s-sid ġia ħa l-liġi b'idejh u ikkompensa ruħu, l-ewwel talba għall-awment tal-kera għandha tiġi miċħuda; (iv) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan il-Bord se jordna l-awment fil-kera, tali awment għandu jkun ferm inqas mill-massimu ta' 2% fis-sena; (v) illi l-intimat u martu huma anzjani u jbatu minn mard kroniku; (vi) illi l-intimat u martu jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u (vii) it-talba għal żgumbrament għandha tiġi miċħuda peress li l-intimat u martu jissodsfaw it-test tal-mezzi u kwalunkwe ordni ta' żgumbrament se tkun inġusta fil-konfront tal-intimat u martu.

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata t-12 ta' Ottubru 2021 u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat datata l-15 ta' Ottubru 2021, fir-rigward tal-ewwel eċċeżżjoni preliminari mqajjma mill-intimat.

Ra n-nota tal-intimat tal-15 ta' Novembru 2021, illi permezz tagħha huwa irtira l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari tiegħu.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-23 ta' Jannar, 2021, 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 David Cilia u l-Perit Joseph Saliba ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom, kif ukoll it-tweġibiet tagħhom għal domandi ta' kjarifika mressqa mill-intimat;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

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 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 huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni datat it-8 ta' Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Dottor Clinton Bellizzi, ir-rikorrenti ġie assenjat il-fond ossia it-terran bin-numru tmienja (8) fi Triq il-Ħnejja, tas-Sliema. Kif jikkonferma r-rikorrenti fl-affidavit tiegħu, dan il-fond kien oriġinarjament jappartjeni lill-ġenituri tiegħu, ossia Domenic u Rita konjuġi Mangion. In oltre', r-rikorrenti preżenta wkoll għad ta' riċevuti fir-rigward ta' ħlasijiet ta' kera għall-fond mertu dawn il-proċeduri, kif ukoll korrispondenza mibgħuta kemm minnu, jew fuq istruzzjonijiet tiegħu, fir-rigward tal-awment tal-kera matul is-snin.

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-rikorrent huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi bis-saħħa tal-kuntratt datat il-21 ta' Diċembur tas-sena 1978, fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, ir-rikorrenti, flimkien ma' ommu ossia Rita Mangion u oħtu ossia Maria Francalanza, ikkonċedew il-fond

de quo permezz ta' konċessjoni subeniftewtika temporanja għal perjodu ta' wieħed u għoxrin sena lil ċertu Vincent Abela. Sussegwentement, l-intimat Edmond *sive* Eddie Grima, bis-saħħa tal-kuntratt datat id-29 ta' Frar 1980 ippublikat min-Nutar Paul Pullicino, akkwista mingħand l-imsemmi Abela, is-subutile dominium għaż-żmien li kien għad fadal fuq l-imsemmi fond. Ir-rikorrenti jiddikjara illi wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, l-intimat kompla jokkupa l-fond b'titolu ta' kera, li illum tammonta għall-mitejn u tmenin ewro u ħdax – il ċentenżmu (€280.11) fis-sena. Konferma ta' dawn huma d-diversi riċevuti annessi mar-rikors promotur, fir-rigwrad ta' ħlasijiet ta' kera affetwati mill-intimat Edmond *sive* Eddie Grima. L-intimat stess fir-risposta tiegħu jikkonferma dawn il-fatti kollha, u li huwa l-inkwlin skond il-liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrent illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnu stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Edmond *sive* Eddie Grima huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Edmond *sive* Eddie Grima, 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Edmond *sive* Eddie Grima, 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(6) 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 Edmond *sive* Eddie Grima **ma jeċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** 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’terran li tasal għalih minn trejqa imsaqqfa, bi ħnejjiet fuq il-faċċata ta’ triq li tagħti fuq Triq Manwel Dimech, Sliema u mingħajr aċċess għall-vetturi. Is-sit fih kejl ta’ madwar 53 metru kwadru. Is-sit preżenti huwa mibni fuq sular wieħed u jista’ jinbena sular sħiħ ieħor u kmamar irtirati fis-sular sopra. Il-post huwa tajjeb għall-abitazzjoni u fih is-servizzi tad-dawl u ilma u dranaġġ. Il-‘*finishes*’ tas-sit huma antiki u għalkemm jiffunzjonaw, għandha bżonn manutenzjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà fl-1 ta’ Jannar 2021, fl-ammont ta’ mitejn u ħamsin elf ewro (€250,000).

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:

> *"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' ħamest' elef (€5,000) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi l-intimat eċċepixxa illi l-ġudizzju m'huwiex integru u dan għaliex kellha tiġi mħarrka konġuntivament martu Anne Clarke Grima. Illi din l-eċċezzjoni ġiet irtirata mill-intimat u għaldaqstant, il-Bord mhux se jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess.

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 jordna illi l-kera tal-fond ossia it-terran bin-numru tmienja (8) fi Triq il-Ħnejja, tas-Sliema, 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-intimat Edmond *sive* Eddie Grima għall-ammont ta' ħamest elef ewro (€5,000) fis-sena u jordna illi l-intimat Edmond sive Eddie Grima iħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza, u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. 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 tbati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur