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

Rikors Nru 350/2022 LC

DAVID VELLA (K.I. 67882M) li qed jidher f'dawn il-proċeduri għan-nom ta' ANTONIA VELLA (Numru tal-Passaport 1036148), VICTORIA BORG (Numru tal-Passaport PB1836316), CHARLIE VELLA (Numru tal-Passaport Awstraljan 503252721C), SAM K/A SAMMY VELLA (Numru tal-Passaport 1128164)

VS

JOSEPH MANGION (K.I. 653451M)

ANGELA MANGION (K.I. 894449M)

Illum, 26 ta' April, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' David Vella nomine fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimati Joseph Mangion u Angela Mangion huma l-inkwilini tal-propretarji [recte: propjetà] tal-fond 18, Triq San Franġisk Zahra, Mellieħa, MLH 1302 u li jikkwalifikaw bħala kerrejja tad-dar ta' abitazzjoni abbażi ta'

din it-tifsira ai termini tal-Artikolu tnejn (2) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif ġie emendat permezz ta' Att XXIV tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), u li b'hekk huma intitolati jkomplu jokkupaw id-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu tnejn (2) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif ġie emendat permezz ta' Att XXIV tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021);

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati Joseph Mangion u Angela Mangion fuq dak 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 jissostitwuhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-ewwel (1) ta' Jannar u l-wieħed u tletin (31) ta' Diċembru tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), u fuq il-kapital tal-kerrej fil-wieħed u tletin (31) ta' Diċembru tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021);

3. Jiddikjara u jiddeċiedi li ai termini ta' Att XXIV tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), il-kera għandha tiġi riveduta ai termini tal-emendi riċenti li għaddew mill-Parlament;

4. Jordna, illi f'każ li l-intimati Joseph Mangion u Angela Mangion ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn (2) mill-ewwel (1) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022).

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-27 ta Ġunju 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid japprova t-titolu tiegħu u li huwa waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti atturi tagħhom; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; u (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw 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' Joseph Mangion u Angela Mangion tal-4 ta' Lulju 2022, fejn sommarjament eċċepixxew li:

1. Illi fir-rigward tal-ewwel talba, l-esponenti jaqblu li tali talba għandha tiġi milqugħa minn dan l-Onorabbli Bord peress li huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 18, Triq Franġisk Zahra, Mellieħa.

Illi fir-rigward tat-tieni, t-tielet u r-raba' talba jingħad:

2. Illi l-esponenti m'għandhom l-ebda propjetà immobbli u l-ebda kapital u huma pensjonanti. L-esponenti jiddikjaraw illi huma jissodisfaw bis-sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-liġi ibbażati fuq id-dħul u il-kapital tagħhom fil-perjodu relattiv;

3. Illi kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jistabbilixxi kera ai termini tal-Att XXIV tal-2021, huwa għandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, l-eta' tal-esponenti, il-benefikati illi huma għamlu fil-fond, et

cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mil-Liġi, u għandha titqies gradwalment. Dan qiegħed jingħad l-aktar għaliex il-pożizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas tippermettilhom iħallsu l-massimu tal-persentaġġ mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu.

4. Illi peress li l-esponenti jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi, dan il-Bord m'għandux jordna li huma jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mil-liġi li hija biss miżura estrema ħafna kkontemplata fil-liġi li ġiet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021.

5. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ illi dan il-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeċiedi li l-esponenti għandhom jivvakaw l-fond jew f'każ illi l-kera li tiġi iffissata minn dan il-Bord tkun tali li ma tkunx tista' tiġi mħallsa mill-esponenti, l-Awtorità' tad-Djar illi qiegħda tiġi mħarrka f'dawn il-proċeduri għandha tassisti lill-esponenti sabiex isibu residenza alternattiva u/jew sabiex ikunu jistgħu iħallsu l-kera kif awmentata minn dan l-Onorabbli Bord.

6. Illi l-esponenti jistqarru li fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tagħhom hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorità' tad-Djar kif delegata fl-irwol tagħha.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-12 ta' Mejju 2022 fejn l-intimati wettqu 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 Vella u l-Perit Joseph Mangion, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda 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;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mid-denunzja ta' propjetà taxxabbli datata t-3 ta' Mejju 1979 u min-nota tar-rikorrenti nomine, il-propjetà *de quo* kienet tappartjeni lil Salvu Grima u Paula Grima, li mietu fit-23 ta' Jannar 1979 u fis-27 ta' Marzu 1980 rispettivament. Il-fond de quo baqa' miżmum in komuni bejn l-eredi tagħhom u b'hekk ir-rikorrenti, *qua* eredi tagħhom, huma s-sidien indiviżi tal-kera tal-fond de quo.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-kera tal-fond de quo.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti nomine jiddikjara illi l-fond ilu mikri lill-intimati diversi snin b'kera miżera ta' mitejn u disgħa Ewro fis-sena. Illi din id-dikkjarazzjoni ġiet ukoll ikkonfermata mill-intimati stante li fir-risposta tagħhom huma ddikjaraw illi huma l-inkwilini tal-fond de quo u li l-ewwel talba għandha tiġi milqugħa.

Illi abbażi ta' dawn id-dikjarazzjonijiet, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkwilini ta' dan il-fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Joseph Mangion u Angela Mangion ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 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-intimati, ikkalkolat 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Joseph Mangion u Angela Mangion <u>ma jeċċedux</u> il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfaw** l-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 minn *unconverted House of Character.* Il-k ostruzzjoni tal-post tinstab fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni. Bħala finituri l-art hija pavimentata biċ-ċangatura. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha tal-elettriku, ilma u drenaġġ, liema servizzi jinstabu fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni.

Il-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw dak kollu rrapportat fir-rapport tagħhom jistmaw il-valur tal-proprjetà kif hemm deskritta bħala fond ta' abitazzjoni libera u franka fis-suq ħieles, fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' tlett mitt elf Ewro (€300,000).

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*

[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).

> *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' sitt elef Ewro (€6,000) 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-intimati Joseph Mangion u Angela Mangion huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond 18, Triq Fanġisk Zahra, Mellieħa;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 18, Triq Fanġisk Zahra, Mellieħa għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Joseph Mangion u Angela Mangion għall-ammont ta' sitt elef, Ewro (€6,000) fis-sena u jordna lill-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti nomine 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.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

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

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur