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

Rikors Nru 574/2022 LC

Ian Bonello
(K.I. 69375M)

vs

Maria Rose Mangion
(K.I. 312148M)

u

Awtorità tad-Djar

Illum. 10 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

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

I. **Jiddikjara u Jiddeċiedi** illi l-intimata **Mary Rose Mangion (K.I. 312148M)** hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond *78, Santa Rita, Ħal Qormi* 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 u l-Att dwar id-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

II. **Jordna** li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' **Mary Rose Mangion (K.I. 312148M)** 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 jissostitwuhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2021, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-2021.

III. **Jiddikjara u Jiddeċiedi** illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond *78, Santa Rita, Ħal Qormi* u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

IV. **Jordna,** f'każ illi l-intimati **Mary Rose Mangion (K.I. 312148M)** 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 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 oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-6 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat inter vivos; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV 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 tal-intimata Maria Rose Mangion tas-16 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, jeċepixxi li:

1. Illi l-intimata hija tabilħaqq inkwilina tal-fond *de quo* u tikkwalifika bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-Intimata tissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimata hija tabilħaqq rikonoxxuta bħala kerrej abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċioe permezz ta' Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Illi r-rikorrenti u/jew l-antekawża tiegħu dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-eċċipjenti u dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif vigenti, inkluż għalhekk l-ammont ta' kera dovut. Da parte tagħha l-Eċċipjenti ilha għexieren ta' snin tokkupa l-fond de quo u jservi propju bħala r-residenza ordinarja tagħha taħt titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera dejjem tħallset puntwalment u regolarment, inkluż iż-żidiet fil-kera a tenur tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta).

3. Illi l-Intimata dejjem onorat il-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ċioe il-fond numru **tmienja u sebgħin (78), "Santa Rita", Triq Dun Marju, Ħal Qormi** u l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll Att X tal-2009 li jipprovdi għall-

awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-Indiċi tal-ogħli tal-ħajja;

4. Bħala ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti tirrileva li ż-żieda ta' 2% ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma teċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas.

5. Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-Intimata tissodisfa u tikkwalifika għat-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 dan stante illi hija pensjonanta u ma għandha l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant l-Intimata hija persuna li timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita tagħha;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Eċċipjenti tisħaq li hija m'għandhiex tiġi allokata b'ebda spejjeż legali u ġudizzjarji relattivi għal dawn il-proċeduri stante li hija dejjem adderixxiet ruħha mal-liġi nostrana u qatt u fl-ebda okkażjoni ma kisret kwalunkwe dispożizzjoni relattiva għall-kirja residenzjali odjerna u in kwistjoni.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-11 ta' Awwissu 2022, l-intimata wettqet 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 Rene Cutajar u l-perit Kylie Ann Borg Marks, 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 huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond ma jirriżulta mit-testment taz-ziju tar-rikorrenti, senjatament Nazzareno Bonello, redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Darmanin fit-30 ta' Diċembru 2013, it-testatur ħalla l-fond de quo lir-rikorrenti b'titolu ta' prelegat. Illi permezz ta' l-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis u Immissjoni fil-pussess ppublikat min-Nutar Dottor Henri Vassallo fis-6 ta' Ottubru 2020, ir-rikorrenti ġie immess fil-pussess tal-fond de quo. Illi fir-rikors tiegħu, ir-rikorrenti jiddikjara illi l-fond de quo ilu mikri lill-intimata versu l-kera ta' €209 fis-sena minn

qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Illi fir-risposta tagħha, l-inkwilina tikkonferma illi hija l-inkwilina 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 huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo* filwaqt li l-intimata hija l-inkwilina effettiva.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Maria Rose Mangion 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(6) 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Maria Rose Mangion <u>ma teċċediex</u> il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement <u>**tissodisfa**</u> 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 jikkonsisti f'żewġ sulari mingħajr l-arja tagħha, ħlief għal parti żgħira.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw dak kollu riportat fir-rapport tagħhom huma tal-fehma li l-valur tal-fond liberu frank fis-suq miftuħ, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fih, fuq is-suq ħieles, hu ta' mija u tmenin elf Ewro (€180,000).

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 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’ tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena.

[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).

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 Rose Mangion hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 78, Santa Rita, Triq Dun Marju, Ħal Qormi;

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

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 78, Santa Rita, Triq Dun Marju, Ħal Qormi 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-intimata Maria Rose Mangion għal-ammont ta' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fi-sena u jordna lill-istess intimata tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-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 tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur