Kopja informali ta' Sentenza.

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 125/2022 LC

JEAN PAUL DEBONO (K.I. 525188M)

VS

ANTHONY GAFA (K.I. 1007247M) U

L-AWTORITA' TAD-DJAR (BĦALA AMICUS CURIAE)

Illum, 5 ta' Ġunju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Jean Paul Debono (K.I. 525188M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat Anthony Gafa huwa l-inkwilin tal-fond uffiċjalment numerat ħamsa (5), Sqaq San Pietru Numru sebgħa (7), Qormi.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin intimat Anthony Gafa li għandu jkun ibbażat 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 li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin intimat bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2021 u fuq il-kapital tal-istess inkwilin konvenut fil-31 ta' Diċembru 2021.

III. Jiddikjara u jiddeċiedi li a tenur tal-Att Numru XXVII tas-sena 2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimat Anthony Gafa ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimat jiġi permess żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jiġi vakat, oltre' li jħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond l-imsemmi perijodu.

IV. Jordna li f'każ li l-intimat Anthony Gafa ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat mill-fond imsemmi fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara sentejn (2) mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat.

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

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-11 ta' April 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid qabel xejn

jipprova t-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV 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; (iv) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-ewwel ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (v) 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 skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Anthony Gafa (K.I. 1002247M), fejn sommarjament, eċċepixxa illi: (i) ir-rikorrenti għandu jġib il-prova li huwa sid il-fond mertu tar-rikors; (ii) il-valur tal-propjeta għandha tkun ssindikata mill-Bord u (iii) illi l-esponenti huwa intitolat għat-test tal-mezzi u assistenza skond il-Liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Marzu 2022 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 Alexei Pace u l-Perit Rene Cutajar ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

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 tal-kuntratt ta' donazzjoni tal-5 ta' Ġunju 2021, [1] ippubblikat minn-Nutar Dottor Joseph Tabone, ir-rikorrenti akkwista mingħand ommu Lorenza Debono, id-dar bin-numru ħamsa (5) sqaq sebgħa (7) Sqaq San Pietru, Qormi. L-imsemmija Lorenza Debono kienet akkwistat dan il-fond, bis-saħħa tal-eredita' taz-zija tagħha, Maria Gatt, li ġiet nieqsa fit-22 ta' Marzu, 2005. [2] Bis-saħħa tal-aħħar testment tal-imsemmija Maria Gatt, tal-20 ta' Jannar 2005 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Sciriha, il-fond in kwistjoni tħalla b'titolu ta' legat lill-imsemmija, omm ir-rikorrent, Lorenza Debono.[3]

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

---

[1] Dok. "A" fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "C" a fol. 8 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "D" a fol. 9 tal-atti proċesswali. Id-Dikjarazzjoni Causa Mortis wara l-mewt tal-imsemmija Maria Gatt hija d-Dokument immarkat 'E' li jinsab a fol. 11 tal-atti proċesswali.

Illi permezz tal-kuntratt tat-2 ta' April 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, [4] il-fond in kwistjoni ġie konċess lill-intimat b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal sbatax-il sena, versu ċ-ċens annwu ta' Lm50. Ir-rikorrenti jiddikjara fir-rikors promotur illi hekk kif skada t-terminu tal-konċessjoni fis-sena 1994, l-intimat baqa' jirrisjedi fil-fond b'titolu ta' kera bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Bħala prova ta' dan, ir-rikorrenti jippreżenta kopja[5] tal-ktieb tal-kera sħiħ fir-rigward ta' dan il-fond.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dokumenti minnu stess esebiti, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Anthony Gafa', huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Anthony Gafa', 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 tal-intimat 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.

[4] Dok "F" a fol. 16 tal-atti proċesswali.
[5] Dok. "G" a fol. 19 tal-atti proċesswali.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Anthony Gafa' **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'dar bi tlett ikmamar tas-sodda fuq żewġ sulari. Il-fond għandu *site footprint* ta' ċirca 228 metri kwadri u jintuża għall-abitazzjoni. Il-fond huwa fi stat *finished*. Il-finituri huma qodma, bil-ħitan miżbugħa u bl-aperturi għal barra installati, iżda manutenzjoni u possibiliment rinovazzjoni tal-fond hija rrakomandata. Is-servizzi tad-dawl, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' mitejn u tmenin elf ewro (€280,000).

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**[6]**,** fejn analiżżat l-għan tal-emendi

[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).

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 u sitt mitt ewro (€5,600) 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-intimat Anthony Gafa' huwa l-inkwilin tal-fond uffiċjalment numerat ħamsa (5), Sqaq San Pietru Numru sebgħa (7), Qormi.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimat Anthony Gafa' twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond uffiċjalment numerat ħamsa (5), Sqaq San Pietru Numru sebgħa (7), 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-intimat Anthony Gafa' għall-ammont ta' ħamest elef u sitt mitt ewro (€5,600) fis-sena u jordna lill-intimat Anthony Gafa' iħallas lir-rikorrent il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante illi l-intimat Anthony Gafa' jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur