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

Rikors Nru: 341/2022 LC

FR PAUL FORMOSA SDB (K.I. 8861M) BĦALA PROVINĊJAL PRO-TEMPORE TAS-SALEŻJANI F'MALTA, F'ISEM IS-SALEŻJANI TA' DON BOSCO

VS

CARMEL CREMONA (K.I. 618345M) U L-AWTORITA' TAD-DJAR, BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA

Illum, 13 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Fr Paul Formosa SDB (K.I. 8861M), bħala Provinċjal Pro-Tempore tas-Sależjani f'Malta, f'isem is-Sależjani ta' Don Bosco, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jirrevedi il-kera tal-fond ossia id-dar, bin-numru tnejn u erbgħin (42), fi triq Ħaż-Żabbar, ġewwa Paola, bil-kera illum ta' mija u tmienja u tmenin Ewro (€188.00)

fis-sena, pagabbli f'rata ta' sebgħa u erbgħin Ewro (€47.00) kull tlett (3) xhur, fi Frar, Mejju, Awissu u Novembru ta' kull sena, bl-iskadenza li jmiss f'Mejju tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022) 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 tnejn u għoxrin (2022), kif ukoll sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u dan ai termini ta' l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; u;

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

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

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità' tad-Djar tas-27 ta' Ġunju 2022, fejn sommarjament eċċepiet fost l-oħrajn illi: (i) l-attur iridu qabel xejn jipprova t-titolu tiegħu u li huwa 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 risposta ta' Carmel Cremona tat-8 ta' Lulju, 2022, fejn sommarjament eċċepixxi fost l-oħrajn illi: (i) l-esponenti jikkonferma illi hu l-inkwilin tal-fond numru 42, Triq Ħaż-Żabbar, Paola; (ii) hu pensjonant u fis-sena li fiha qegħdin jiġu istitwiti dawn il-proċeduri, ser jagħlaq 77 sena u għalhekk, f'din il-fażi f'ħajtu m'għandu bl-ebda mod jiġi żgumbrati mill-post li ilu d-dar u residenza tiegħu sa minn ċkunitu; (iii) Illi di fatti kif se jkollu l-opportunita' li japprezza dan l-Onorabbli Bord, id-dħul u l-kapital tal-esponenti ma jeċċedix dak stipulat **f'Artikolu 5(6) u Artikolu 6(6) tal-Liġi Sussidjarja 16.11** u għaldaqstant, dan il-Bord għandu jsib illi l-esponenti jissodisfa t-test tal-mezzi u m'għandux jiġi ordnat jiżgombra l-proprjeta' numru 42, Triq Ħaż-Żabbar, Paola u (iv) dan l-Onorabbli Bord għandu wkoll jagħti l-provvedimenti kolla neċessarji ai termini ta' Artikolu 47 tal-Kap 69, u dan sabiex l-esponenti jkun jista' jibbenefika mill-assistenza finanzjarja tal-Awtorità' tad-Djar fiż-żieda tal-kera.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-12 ta' Mejju 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 Godfrey Vella u il-Perit Reuben Scortino, 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-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 hijiex 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-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis tas-16 ta' Ottubru 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Carl Debono,[1] is-soċjetà' Salesjani ta' Dun Bosco f'Malta akwistat l-intier tal-fond bin-numru tnejn u erbgħin (42) Żabbar Road, Paola, u dana wara l-mewt ta' Maria Iris Debono.

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

Ikkonsidra;

Illi kif huwa dikjarat fir-rikors promotur, il-fond *de quo* jinsab mikri lill-intimat b'kirja li oriġinat minn qabel l-1 ta' Ġunju tas-sena 1995, bil-kera illum ta' mija u tmienja u tmenin ewro (€188.00) fis-sena, pagabbi f'erbgħa skadenzi. L-intimat fir-risposta tiegħu, jikkonfrema illi huwa l-inkwilin tal-fond numru 42, Triq Ħaż Żabbar, Paola.

[1] Dok. "PF1" a fol. 4 tal-atti proċesswali.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimat innifsu, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Carmel Cremono, huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Carmel Cremona, kkalkolat 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Carmel Cremona, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 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 Carmel Cremona **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 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'residenza żgħira b'wiesgħa ta' tlett metri b'fond ta' ħmistax – il metru. Il-fond huwa fi stat mhux abitabbli u f'xi postijiet dehru sinjali ta' kważi abbandun. Is-servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma kollha antiki ħafna fejn eżistenti minħabba l-abbandun partikolari fil-pjan terran.

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' mija u disgħin elf ewro (€190,000).

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**[2]**,** 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

[2] **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).

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 tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jordna illi l-kera tad-dar bin-numru tnejn u erbgħin (42) fi Triq Ħaż Żabbar, ġewwa Paola, 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 Carmel Cremona għall-ammont ta' tlett elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena u jordna lill-istess intimat jibda iħallas lir-rikorrenti 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.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital 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-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur