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

Rikors Nru: 164/2022 LC

JOSEPHINE CREMONA (K.I. 0281728M), SAVIOUR SIVE SAMMY CREMONA (K.I. 0814250M), ANTHONY CREMONA (K.I. 0213752M), ROSE GAUCI (K.I. 0586553M), LILIAN MICALLEF (K.I. 0800854M), MONICA MICALLEF (K.I. 376658M) U JOSEPH CREMONA (K.I. 0149566M)

VS

MARIA DOLORES SIVE DORIS VELLA (K.I. 0111564M)
U L-AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 29 ta' April, 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Josephine Cremona (K.I. 0281728M), Saviour sive Sammy Cremona (K.I. 0814250M), Anthony Cremona (K.I. 0213752M), Rose Gauci (K.I. 0586553M), Lilian Micallef (K.I. 0800854M), Monica Micallef (K.I. 376658M) u Joseph Cremona (K.I. 0149566M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jagħti dawk l-ordnijiet li huma neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-intimata Vella a tenur tal-artikolu 12B (3) (ċ) tal-Kap 158; u

II. Jisma' lill-partijiet sommarjament u jagħti provvediment dwar il-kera li għandha titħallas fil-morti tal-kawża a tenur tal-artikolu 12B tal-Kap. 158; u

III. F'każ illi jirriżulta li l-intimata Vella ma tissodisfax it-test tal-mezzi ai termini tal-artikolu 12B(4) Kap. 158, ixolji l-kirja u jordna lill-intimata Vella sabiex tivvaka fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix sentejn, tħallas matul dawk is-sentejn dik il-kera li jogħġbu jistabbilixxi dan l-Onorabbli Bord u tirrilaxxja l-fond battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti; jew

IV. F'każ illi jirriżulta li l-intimata Vella tkun tissodisfa t-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera tal-fond 1, Sqaq Nru. 4, Triq il-Wied, Qormi b'effett mill-1 ta' Jannar 2022, u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw l-istess kera, ai termini tal-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-dokument anness mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-11 ta' April 2022 fejn sommarjament eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi 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; (iv) il-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-inkwilina tissodisfa it-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' Maria Dolores sive Doris Vella (K.I. 0111564M) tas-7 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn illi: (i) għajr għall-ewwel talba, t-talbiet attriċi qed jiġu opposti *in toto* u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, stante li l-istanza attriċi hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet u l-eċċezzjonijiet segwenti; (ii) l-intimata eċċepjenti, tgawdi minn titolu validu ta' lokazzjoni fuq il-fond bin-numru 1, Sqaq 4, Triq il-Wied, Qormi ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk tinkwadra ruħha taħt it-tifsira ta' inkwilin skond l-istess Att, kif anke ammess fir-rikors odjern fi premessa numru wieħed (1); (iii) illi l-eċċepjenti tirrileva li hija ilha tabita fil-fond in kwistjoni sa mill-elf disa' mija u erbgħa u tmenin (1984) u li l-lokazzjoni de quo għandha kondizzjonijiet ġusti u hija dejjem żammet il-fond fi stat tajjeb; (iv) illi l-eċċepjenti tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u dan peress illi kwalunkwe dħul u kapital tal-eċċepjenti ma jaqbiżx il-massimu tal-liġi ai termini ta' Artikolu 6 tal-liġi sussidjarja 16.11, u dan kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-mori tal-kawża u għaldaqstant it-tielet talba attriċi għandha tiġi miċħuda; (v) illi l-eċċepjenti m'għandhiex il-mezzi finanzjarji sabiex tmur tirrisjedi ġewwa fond ieħor u m'għandhix fond ieħor tagħha fejn tmur; (vi) illi l-eċċepjenti Maria Dolores sive Doris Vella tissodisfa il-kriterji tat-test tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u għalhekk filwaqt li jistħoqqilha l-protezzjoni kollha li toffri l-liġi fir-rigward tar-rilokazzjoni għaf-favur tagħha tal-fond in kwistjoni, ma hemm ebda raġuni valida fil-liġi sabiex tiġi ordnata tiżgombra mill-fond in kwistjoni; (vii) illi għandu jittieħed in konsiderazzjoni l-benefiċċji, l-manutensjoni u l-ammiljormanenti li l-eċċepjenti inkwilin wettqet kontinwament tul iż-żmien fl-istess fond in kwistjoni frott l-

apettativa legali li ħolqot fiha l-istess liġi stess, u li kieku mhux għax l-eċċepjenti stess ġja investiet sostanzjalment minn ġidha stess ammiljormanenti u manutensjoni tal-fond, kieku dan il-fond ma għandux il-valur li jista' jġib fis-suq ħieles tal-lum; (viii) ir-raba' talba għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż stante infondata fil-fatt u fid-dritt għar-raġuni li meta wieħed jieħu in konsiderazzjoni l-introjtu ferm żgħir li għandha l-eċċepjenti, ossia pensjoni tar-romol u mpjieg fuq bażi *part time* u l-kapital relattivament żgħir u minimu li l-eċċepjenti tipposjedi, u iżjed minn hekk, meta jittieħdu in konsiderazzjoni l-beneficċji, l-manutensjoni u l-ammiljoramanenti li l-eċċepjenti inkwilin wettqet kontinwament tul iż-żmien fl-istess fond, filwaqt li għandha tibqa' tħallas il-kera li preżentament tħallas, ma għandhix tiġi mġiegħla tħallas rata ta' kera għolja talli kienet hi li żammet dan il-fond fi stat tajjeb u tatu l-valur li għandu preżentament u (ix) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan il-Bord jistabbilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m'għandiex tkun ir-rata massimu ta' tnejn fil-mija (2%) iżda għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Marzu 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 James Manduca u l-Perit David Zahra ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi qabel xejn għandu jiġi sottolineat li skont iċ-ċertifikat tal-mewt ppreżentat, jirriżulta illi Josephine Cremona ġiet nieqsa fil-25 ta' Lulju 2023. Illi ma ġie ppreżentat ebda rikors minn xi persuna biex tkompli l-kawża minflokha u b'hekk, ai termini tal-Artikolu 810B tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, il-preżenti kawża għandha titkompla wkoll f'isem l-istess Josephine Cremona.

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;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa ta' kuntratt[1] ta' akkwist datat l-20 ta' April tas-sena 1964, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, Francis Cremona kien akkwista d-dirett dominju temporanju għaż-żmien li kien għad baqa' biex jagħlaq iċ-ċens ta' sebgħa u għoxrin sena mill-10 ta' Novembru tas-sena 1963 gravanti l-fond urban numru wieħed fl-isqaq numru erbgħa, Valley Street, Qormi u l-piena' propjeta tal-imsemmi fond. Kif jixhdu ċ-ċertifikati[2] tat-twelid tar-rikorrenti, ir-rikorrenti jiġu ulied l-imsemmija Francis Cremona u martu Josephine Cremona[3]. Ir-

[1] Dok. "A" a fol. 2 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "JC13" sa "JC18" a fol. 52 et seq tal-atti proċesswali.
[3] Li mietet fil-mori tal-proċeduri.

rikorrenti akwistaw il-fond mertu dawn il-proċeduri bis-saħħa tal-eredita' ta' missierhom Francis Cremona, u dan kif jirriżulta mil-aħħar testment[4] tiegħu tat-2 ta' April 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro.

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 huma s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi bis-saħħa tal-att[5] tal-għoxrin (20) ta' Lulju tas-sena elf disa' mija u erbgħa u tmenin (1984) fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela, ir-raġel tal-intimata, il-mejjet Francis Vella ġie assenjat is-sub-utile dominju temporanju tal-fond in kwistjoni għaż-żmien li kien fadal mill-perjodu ta' ħamsa u għoxrin (25) sena u sitt xhur dekorribbli mis-sitta u għoxrin (26) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u ħamsa u sittin (1965). L-intimata da parti tagħha fir-risposta tagħha, tikkonferma illi hija l-inwkilina tal-fond *de quo* b'titolu validu ta' kera.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimata stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Maria Dolores *sive* Doris Vella, hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Maria Dolores sive Doris Vella, kkalkolat ai termini tar-

---

[4] Dok. "JC9" a fol. 44 tal-atti proċesswali.
[5] Dok. "MD 12" a fol. 82 tal-atti proċesswali.

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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital Maria Dolores sive Doris Vella, 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(4) 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 Maria Dolores *sive* Doris Vella **ma teċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa 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'dar mifruxa fuq żewġ sulari, li tinsab ġo sqaq fi Triq il-Wied, Ħal Qormi. Il-maġġior parti tal-kmamar tal-propjeta' huma mifruxa fuq il-pjan terran, u l-aċċess għal kamra li tinsab fit-tieni sular huwa wieħed estern. Il-finituri tal-fond jikkonsistu f'ħitan interni u soqfa miżbugħa. Ħafna mill-finituri huma fi stat relattivament adekwat. Il-post huwa fornut bis-servizzi tad-dawl u ilma u huwa miżmum fi stat abitabbli.

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 ħamsa u sittin elf ewro (€265,000).

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**[6]**,** 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-intimata u tal-età tagħha, 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 tliet mitt ewro (€5,300) fis-sena.

---

[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).

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimata eċċepiet li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnha fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija benefikati.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi tirrelata dwar awement tal-kera waqt il-proċeduri.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimata tissodisfa it-test tal-mezzi ai termini tal-Artiklu 12B(4) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Jilqa' r-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond residenzjali bin-numru wieħed (1) fi Sqaq Numru erbgħa (4) Triq il-Wied 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 Dolores *sive* Doris Vella għall-ammont ta' ħamest elef u tliet mitt ewro (€5,300) fis-sena u jordna lill-istess intimata tħallas lir-rikorrenti *in solidum* l-kera hekk awmentata u dan

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.

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

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur