BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 473/2021 LC

DR ALDO FIORINI (K.I. 100259M)
CONCETTA D'AMATO (K.I. 142828M)
AMANDA MAHONEY (K.I. 425462M)
LYDIA FIORINI (K.I. 564261M)
CLAUDETTE BUNDY (K.I. 25565M)

vs

ALFRED FALZON (K.I. 0116043M);

Illum, 27 ta' Mejju 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Dr Aldo Fiorini (K.I. 100259M), Concetta D'Amato (K.I. 142828M), Amanda Mahoney (K.I. 425462M), Lydia Fiorini (K.I. 564261M) u Claudette Bundy (K.I. 25565M) datat it-12 ta' Awwissu 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimat u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-riżultanzi tat-test tal-mezzi u ċioè, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond suriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimat iħallas il-kumpens hekk likwidat; jew

III. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikkjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021 u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimata hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimata li minn issa hija nġunta għas-subbizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimat Alfred Falzon datata is-6 ta' Ottubru 2021 fejn sommarjament, eċċepixxa, fost l-oħrajn, li (i) hu m'għandu ebda propjetà oħra għajr fejn jirrisjedi (ii) huwa m'għandux mezzi sabiex jakkwista propjetà residenzjali oħra u għaldaqstant jiddependi għal kollox minn din il-kirja sabiex ma jispiċċax barra fit-triq (iii) illi huwa jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi (iv) jekk il-Bord jistabilixxi kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa għandu jqis diversi il-fatturi kollha fil-liġi, kif ukoll l-età tal-intimat, il-benefikati li huwa għamel, l-istat finanzjarju tiegħu u għalhekk l-awment għandu jkun lejn il-minimu u għandu jitqies gradwalment (v) il-Bord m'għandux jordna l-iżgumbrament tiegħu;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-30 ta' Settembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (iv) 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 skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Settembru, 2021, l-intimat wettaq t-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 Elena Borg Costanzi u il-Perit Hector Zammit ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Sema' x-xhieda prodotta;

Ikkonsidrat;

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 tal-kera tal-fond 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 jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat Alfred Falzon huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi l-Bord jinnota illi r-rikorrenti ma ressqu ebda prova in sostenn tal-allegazzjoni tagħhom li huma s-sidien tal-fond bin-numru 10, Triq Giaocchino Navarro, Msida. Di più, huma ma ppreżentaw ebda prova in sostenn tal-fatt li huma s-sidien tal-kirja *de quo*. L-unika ħolqa bejn il-posizzjoni tar-rikorrenti u l-kawża de quo hija sempliċi dikkjarazzjoni fir-rikors promotur li l-intimat ilu jokkupa l-fond de quo għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi din id-dikkjarazzjoni ma ġiet ikkonfermata bil-ġurament fl-ebda stadju tal-proċeduri.

Illi din l-osservazzjoni appena magħmulha qed issir fid-dawl tal-ewwel eċċezzjoni mogħtija mill-Awtorità tad-Djar fejn jingħad, *inter alia*, illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova li huma s-sidien uniċi tal-fond.

Illi l-liġi tal-kera toħloq distinzjoni bejn "sid il-fond" soġġett għall-lokazzjoni u "sid il-kera". Filfatt, **G. Cian u A. Trabucchi** jsostnu li[1]:

> *"La concessione in locazione di un immobile non costituisce atto esclusivo del propietario, potendo legittimamente assumere veste di locatore anche colui che abbia la mera disponibilità de bene medesimo (04/14395). Il contratto di locazione ha natura personale e prescinde del tutto dall'esistenza e titolarità nel locatore di un diritto relate sulla cosa... ... Pertanto chiunque abbia la disponibilità di fatto di*

[1] Commentario Breve al Codice Civile, G. Cian e A. Trabucchi, CEDAM, 2020, §1571.XIV

> *una cosa in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico (esclusi, cioè, il ladro, il ricettatore, l'usurpatore di immobile, etc.: 98/10627) può validatamente concederla in locazione."*

Din il-fehma hija wkoll konkordi mal-użu tal-kliem "Sid il-kera" aktar milli l-kliem "Sid il-fond" fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini. Di più, l-Artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili jippermetti l-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt diversi titoli, fosthom ta' fedekommess, użufrutt jew inkella taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall. Isegwi, b'hekk, li "sid il-kera" mhux neċessarjament ikun il-propjetarju tal-fond konċess b'lokazzjoni, iżda biżżejjed li jkollu xi forma ta' pussess legali fuqu.

Illi fir-rigward tat-titolu ta' kera, l-intimat iddikkjara fir-risposta tiegħu illi huwa "*m'għandu ebda propjetà oħra fejn jirrisjedi għajr il-fond in kwistjoni,* ***lilu mikri mir-rikorrenti***"[2] (emfasi ta' dan il-Bord). B'hekk l-allegazzjoni magħmulha mir-rikorrenti illi huma s-sidien tal-kera hija kkonfortata wkoll mid-dikkjarazzjoni konfessjonali magħmula mill-intimat.

Fil-fehma tal-Bord u fid-dawl ta' l-insenjament appena espost, id-dikjarazzjoni tal-intimat illi huwa l-inkwilini tar-rikorrenti f'dan il-fond hija prova tajba u suffiċjenti sabiex il-Bord jiddetermina illi r-rikorrenti huma, effettivament, is-sidien tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi kif diġà msemmi, l-intimat iddikkjara hu stess li huwa l-inkwilin tar-rikorrenti. Fil-fehma tal-Bord, din id-dikjarazzjoni hija bażi biżżejjed sabiex għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri, l-intimat jiġi ikkonsidrat bħala l-inkwilini tal-fond *de quo.* B'hekk, il-Bord huwa

[2] A fol. 8 tal-atti proċesswali.

sodisfatt li l-intimat Alfred Falzon huwa tassew l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Alfred Falzon ikkalkolat 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 Falzon, 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Alfred Falzon ma jeċċedix 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'*first floor maisonette* bl-arja tagħha sovrastanti għal propjetà ta' terzi. Il-finituri tad-dar huma qodma u hemm bżonn illi jinbidlu. L-istruttura tad-dar hi waħda fejn is-soqfa huma tax-xorok

u travi midfunin. Il-fond huwa mibni qabel l-1968 u jinsab f'Urban Conservation Area b'limitazzjonijiet ta' kemm wieħed jista' jżid il-potenzjal tal-fond.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-potenzjal u kkonsidraw il-fatturi li jinkludu it-tip u l-lok ta' fejn jinstab il-fond u konsiderazzjoni ta' *property comparables* huma tal-fehma li l-valur preżenti tas-suq liberu u frank huwa ta' mija u sebgħin elf Ewro (€170,000).

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**[3]**,** 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' 1.9% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

[3] **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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef, mitejn u tletin Ewro (€3,230) fis-sena.

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 li wettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

2. Jiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti, ossija dik għall-iżgumbrament tal-inkwilin, stante li huwa jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab fi Nru 10, Triq Gioacchino Navarro, Msida, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.9% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Alfred Falzon għal-ammont ta' tlett elef, mitejn u tletin Ewro (€3,230) fis-sena u jordna lill-istess Alfred Falzon iħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata u dan b'efett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza.

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

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

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat