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

Rikors Nru: 838/2021 LC

AGOSTINA SIVE INA CINI (K.I. 809249M)
GEMMA BROWNRIGG (K.I. 318542M)
CARMELO SIVE CHARLES GRIMA (K.I. 117338M)
ANGELO GRIMA (K.I.135264M)
ALESSANDRA SPITERI (K.I. 331162M)
ANGELA SIVE GILLIAN GAUCI BORDA (K.I. 469153M)
CARMELINA BORG (K.I. 73537M)
MARY ANNE SIVE MIRIAM VELLA (K.I.846547M)
CLAUDE GRIMA (K.I. 209574M)
ANJELICA ELLUL (K.I. 295469M)
SIMON GRIMA (K.I. 483466M)
EDWARD GRIMA BALDACCHINO (K.I. 384167M)
VANESSA FRAZIER (K.I. 322369M)
GORDON GRIMA BALDACCHINO (K.I. 322269M)

vs

LOUIS CASSAR (K.I. 332751M)

Illum, 23 ta' Ġunju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti Agostina Sive Ina Cini, Gemma Brownrigg, Carmelo Sive Charles Grima, Angelo Grima, Alessandra Spiteri, Angela Sive Gillian Gauci Borda,Carmelina Borg, Mary Anne Sive Miriam Vella, Claude Grima, Anjelica Ellul, Simon Grima, Edward Grima Baldacchino, Vanessa Frazier u Gordon Grima Baldacchino datat it-03 ta' Novembru 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)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi 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 il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 13, Triq Santu Wistin, Żejtun b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimat hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tigi preżentata.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur;

Ra r-risposta tal-intimat Louis Cassar, datata s-26 ta' Jannar 2022 fejn sommarjament eċċepixxa illi (i) r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-mertu tal-kawża; (ii) huwa jikkonferma li huwa l-inkwilin tal-fond *de quo*; (iii) huwa dejjem ħallas il-kera u dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skont il-liġi; (iv) huwa għandu mezzi limitati ħafna u għalhekk għandu jgawdi mill-protezzjoni tal-liġi; (v) il-Bord għandu jieħu konsiderazzjoni tad-dħul baxx tal-esponenti u (vi) huwa m'għandu jbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-04 ta' Jannar 2022, 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 tat-23 ta' Novembru, 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 Dr Robert Musumeci u l-Perit Anthony Robinson ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra n-noti rispettivi tal-partijiet rigwardanti żieda fil-kondizzjonijiet tal-kera fis-sens li l-intimat ikun obbligat jissottosrkrivi għal polza tal-assigurazzjoni tat-tip *public liability* u *home policy*;

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 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;

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 huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skond id-dikkjarazzjoni redatta min-Nutar Miriam Musumeci Macelli fit-23 ta' Settembru 2021[1], jirriżulta r-rikorrenti huma l-propjetarji ta' <u>nofs indiviż</u> tal-utile dominju perpetwu gravanti l-fond numru 13, Triq Santu Wistin, Żejtun f'ishma differenti. Jirriżulta li oriġinarjament dan in-nofs indiviż kien akkwistat minn Angelo Grima permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit tat-02 ta' Lulju 1944. Illum, Angelo Grima ġie nieqes u b'hekk dan is-sehem ta' nofs indiviż tal-utile dominju perpetwu intiret mill-werrieta tiegħu biex b'hekk ir-rikorrenti huma kollha kompropjetarji ta' dan l-imsemmi nofs indiviż tal-utile dominju perpetwu grvanti l-fond *de*

[1] A fol 2 tal-atti proċesswali.

quo. Illi r-rikorrenti, madanakollu, ma ressqu ebda prova rigward min huma s-sidien tan-nofs l-ieħor tal-utile dominju perpetwu gravanti l-fond *de quo* u b'hekk din l-informazzjoni m'hijiex magħrufa.

Illi minn dan l-imsemmi dokument, jirriżulta wkoll li fil-fond numru 13 Triq Santu Wistin, Żejtun, hemm reġistrat bħala residenti Lewis Cassar.

Illi di più, fir-rikors promotur ir-rikorrenti jiddikkjaraw illi dan il-fond ilu mikri għand l-intimat Cassar għal żmien twil b'kirja ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan versu l-kera ta' €211.50ċ fis-sena.

Illi għalkemm il-provi mressqa mir-rikorrenti rigwardanti t-titolu tagħhom fuq il-fond *de quo* juru biss illi huma għandhom bħala propjetà in-nofs indiviż tal-utile dominju perpetwu, il-liġi tal-kera toħloq distinzjoni bejn "sid il-fond" soġġett għall-lokazzjoni u "sid il-kera". Filfatt, **G. Cian u A. Trabucchi** jsostnu li[2]:

> *"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 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."*

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

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 ikun x'ikun it-titolu tiegħu, 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, fir-risposta tiegħu l-intimat jikkonferma fit-tieni eċċezzjoni tiegħu illi huwa l-inkwilin tal-fond *de quo*, liema dikkjarazzjoni hija wkoll sorretta mid-dikkjarazzjoni tar-rikorrenti illi Louis Cassar ilu jokkupa dan il-fond għal żmien twil taħt titolu ta' kera konċess skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġiijet ta' Malta.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dawn id-dikjarazzjonijiet u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond bin-numru 13, Triq Santu Wistin, Żejtun u li l-intimat Louis Cassar huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Louis Cassar 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-intimat ikkalkolat 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.

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 Louis Cassar 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'residenza li tinsab fil-pjan terran sovraposta u liema arja hi aċċessibbli biss b'sellum. Il-fond huwa fi stat finished u jidher li huwa ben mantenut anke jekk f'numru ta' soqfa kien hemm sinjali ta' umdità. Il-finituri dehru li huma ta' livell sodisfaċenti. Is-soqfa dehru ġeneralment intatti għalkemm /ġew notati sinjali ta' sadid f'uħud mit-travi. Il-ħitan u s-soqfa huma miżbugħa bil-waterpaint salv għal dak tal-bitħa. Is-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ huma installati u funzjonabbli.

Wara li kkonsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentement kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti ta' l-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2021, jekwivali għal mija u ħamsin elf ewro (€150,000).

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' 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 Ewo (€3,000) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi permezz ta' nota ppreżentata fid-29 ta' Marzu 2022, ir-rikorrenti esprimew il-biżà tagħhom li jinqala' xi inċident fil-fond *de quo* u,

[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).

b'referenza għat-tielet talba tagħhom, indikaw li jkun għaqli li l-Bord, bħala parti mill-kondizzjonijiet ġodda, jordna lill-inkwilin sabiex jissottoskrivi għal polza tal-assikurazzjoni tat-tip *public liability* u *home policy*;

Illi permezz tar-risposta tagħha tas-06 ta' April 2022, l-Awtorità intervenuta ssottomettiet illi għalkemm f'kirjiet kummerċjali ġeneralment l-inkwilin ikun mgħobbi bir-responsabilità li jissottoskrivi għal polza simili, f'kirjiet residenzjali il-prassi ġenerali hi li s-sidien tal-fond jissottoskrivu għal dawn it-tip ta' poloz. Fi kwalunkwe każ, l-Awtorità m'għandhiex tkun mistennija terfa' l-piż tal-ispiża ta' tali polza;

Illi permezz tar-risposta tiegħu tal-4 ta' April 2022, l-intimat oġġezzjona għal tali talba abbażi tal-Artikolu 1540(2) u (3) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi min-nota tagħhom jirriżulta li t-talba tar-rikorrenti hija msejsa fuq is-sottomissjoni li ftit tas-snin ilu, propjetà tagħhom mikrija b'kirja antika ħadet in-nar u seħħet seħħet ħsara kbira kemm fid-dar mikrija kif ukoll f'dik tal-ġirien. Ir-rikorrenti ma jagħtu ebda informazzjoni oħra dwar il-kawża tal-allegati nirien jew dettalji oħra relevanti, u għalkemm m'hux kompitu ta' dan il-Bord li jissindika tali inċident, min-naħa l-oħra l-Bord huwa għal kollox sajjem miċ-ċirkostanzi wara l-imsemmi inċident.

Illi l-Bord, għalkemm min-naħa l-waħda japprezza l-biżgħat tar-rikorrenti, dawn il-biżgħat m'humiex esklussivi għalihom, iżda huma biżgħat li kull min hu sid ta' propjetà jista' jkollu. Il-propjetà de quo ilha mikrija lill-intimat odjern għal għexieren ta' snin u ma seħħ ebda *event* li jista' jawmenta l-biżà reali ta' inċident bħal dak allegat.

Illi di più, din il-materja hi regolata bl-Artikoli 1540 u 1556 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikoli jistipolaw l-obbligi ta' sid il-kera u tal-inkwilin versu ż-żamma u t-tiswijiet ta' fond urban.

Għalhekk, il-Bord, f'dawn iċ-ċirkostanzi ma jqisx li għandu jimponi fuq l-intimat il-kondizzjoni li jissottoskrivi għal polza tal-assikurazzjoni tat-tip *public liability* u *home policy*.

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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond bin-numru 13, Triq Santu Wistin, Żejtun għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Louis Cassar għall-ammont ta' tlett elef Ewo (€3,000) fis-sena u jordna lill-istess intimat Louis Cassar iħallas lir-rikorrenti *in solidum*, il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza

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

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

Ft/Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur