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

Rikors Nru: 682/2021 LC

PROF. EUGENE BUTTIGIEG (K.I. 154461M);

vs

ALFRED CARUANA (K.I. 0697241M)

Illum, 19 t’Ottubru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Prof. Eugene Buttigieg, fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna minnufih li jsir id-debitu test tal-mezzi tal-intimat Alfred Caruana u dana b’applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B(3)(iii) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta;

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u *cioè*, illi jekk ma jiġux sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond surriferit fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord; JEW

III. Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna it-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva b'kundizzjonijiet ġodda tenut kont ċ-ċirkostanzi relattivi fosthom il-piż sproporzjonat għall-esponenti filwaqt li jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-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 bin-numru 186, St. Gaetan Street, Ħamrun;

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 tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-intimat Alfred Caruana tal-1 ta' Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepixxa illi (i) l-intimat jabita fil-fond numru 186, St. Gaetan Street, Ħamrun b'titolu ta' ċens li ġie konvertit f'kera; (ii) illi l-kera dovuta dejjem tħallset minnu filwaqt li huwa dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skont il-liġi; (iii) illi l-intimat għandu mezzi finanzjarji ferm limitati u għalhekk huwa għandu jgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-Liġi; (iv) illi fid-deliberazzjoni magħmula minn dan il-Bord, għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni id-dħul li għandu l-intimat; (v) illi dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont ta' kera jew fil-kondizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-intimat jivvaka l-imsemmi fond wara terminu ta' sentejn.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-1 ta' Diċembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irrid qabel xejn jipprova it-titolu tiegħu u li waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ *de quo*; (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (iv) f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi

ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-14 ta' Ottubru, 2021, 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 Alan Galea u l-Perit Maria Mc Kenna 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 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-rikorrent huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Ikkonsidra;

Illi skont kif jirriżulta mid-Dikjarazzjoni *Causa Mortis* ppublikata min-Nutar Dottor William Azzopardi fis-17 ta' Settembru 2009[1], ir-

[1] 'Dok A' a folio 3 tal-atti proċesswali.

rikorrenti wiret kwart indiviż tal-fond *de quo*[2] mill-poter ta' ommu, li ġiet nieqsa fid-19 ta' Settembru 2008. Illi ma tressqet ebda prova fir-rigward tal-propjetà tar-rimanenti tliet kwarti indiviżi tal-fond *de quo* u b'hekk il-Bord ma jistax jikkonkludi, mill-provi li ġew sottomessi, illi r-rikorrenti huwa l-propjetarju waħdieni ta dan il-fond.

Illi l-Awtorità intervenuta eċċepiet illi r-rikorrenti għandu jressaq il-prova li hu s-sid uniku tal-fond.

Illi r-rikorrenti ppreżenta mar-rikors promotur żewġ riċevuti ta' kera għall-perjodi mill-1 ta' Diċembru 2020 sal-31 ta' Mejju 2021 u mill-1 ta' Ġunju 2021 sat-30 ta' Novembru 2021 rispettivament imħallsa mill-intimat u ffirmati minn ċerta Lydia Theresa Scerri għan-nom tar-rikorrenti.[3]

Ikkonsidra;

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[4]:

> *"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*

---

[2] Ara l-paragrafu (j) tal-imsemmi Att.
[3] Ara Dok "B" a fol. 6 tal-atti proċesswali.
[4] Commentario Breve al Codice Civile, G. Cian e A. Trabucchi, CEDAM, 2020, §1571.XIV

> *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 fid-dawl tal-insenjament appena espost u tal-provi mressqa, il-Bord huwa sodisfatt li, <u>għall-finijiet biss ta' dawn l-odjerni proċeduri</u>, ir-rikorrenti huwa effettivament sid il-kera tal-fond *de quo* u b'hekk għandu l-interess ġudizzjarju sabiex jippromwovi l-kawża odjerna.

Ikkonsidra

Illi mill-Att ta' Bejgħ u proroga ta' subenfitewsi ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Cachia fis-27 ta' Awwissu 1968 jirriżulta illi d-dante causa tar-rikorrenti, senjatament ċerta Joseph Galea kkonċeda lill-intimat Alfred Caruana l-fond *de quo* is-*subutile dominium* temporanju għaż-żmien li fadal.

Illi di più, apparti l-irċevuti ppreżentati, l-intimat stess jiddikjara fl-affidavit tiegħu[5] illi huwa l-inkwilin waħdieni tal-fond *de quo*.

Illi għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi l-intimat Alfred Caruana huwa effettivament l-inkwilin tal-fond *de quo*.

[5] Dok AC a fol. 39 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

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

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Alfred Caruana 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 minn dar fuq tliet livelli inkluż l-arja, liema dar tidher fis-*survey sheets* tal-1968 tal-Awtorita' tal-Ippjanar. Il-faċċata tad-dar hija mibnija bil-ġebel u b'aperturi tal-injam. Il-finituri tad-dar huma qodma iżda fi stat pjuttost tajjeb ta' manutenzjoni in ġenerali, ħlief xi postijiet bħalma huma it-travi ta' kamra tas-sodda fejn sar intervent biex isaħħuhom.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kundizzjoni tal-propjetà huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank tal-fond *de*

quo fl-1 ta' Jannar 2021 huwa ta' mitejn u sebgħin elf ewro (€270,000).

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, 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' ħames t'elef u erba' mitt ewro (€5,400) fis-sena.

Deċide:

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

---

[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).

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

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimat Alfred Caruana jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni b'dana illi il-kera tal-fond bin-numru 186, St. Gaetan Street, Ħamrun 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 Alfred Caruana għall-ammont ta' ħames t'elef u erba' mitt ewro (€5,400) fis-sena, u jordna lill-istess intimat jibda jħallas lir-rikorrent il-kera hekk awmentata b'effett mil-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