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

Rikors Nru: 872/2021 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

GIOVANNA FARRUGIA (K.I. 697329M)

Illum, 4 ta' Novembru, 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 id-9 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-intimata 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-intimata 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-intimata tħallas 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 96, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, 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-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-intimata Giovanna Farrugia, datata il-21 ta' Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet li (i) preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni; (ii) l-esponenti tikkonferma illi hija l-inkwilina tal-fond bin-numru 96, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilha mil-liġi; (iii) illi l-kera hija fl-ammont kif stabbilit mil-liġi; (iv) illi hija tissodisfa it-test tal-mezzi u għalhekk hija għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi il-liġi; (v) illi ma jeżistux l-elementi u r-rekwiżiti neċessarji sabiex tiġi milqugħa it-tieni talba tar-rikorrenti u għalhekk it-talba għal żgumbrament għandha tiġi miċħuda; (vi) illi dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul limitat tal-esponenti; (vii) illi f'kull każ l-esponenti m'għandhiex tbati spejjeż in konessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma tistax tiġi kkastigata talli ottemprat ruħha mal-liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-21 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; (iv) il-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilina tissodisfa 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-intimata wettqet 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 Anthony Robinson u l-Perit Leonard Zammit ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra n-noti rispettivi tal-partijiet rigwardanti żieda fil-kondizzjonijiet tal-kera fis-sens li l-intimata tkun obbligata tissottosrkrivi 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-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi skond id-dikjarazzjoni redatta min-Nutar Miriam Musumeci Macelli fit-23 ta' Settembru 2021[1], jirriżulta li l-fond numru 96, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta jappartjeni lir-rikorrenti f'ishma differenti kif indikati mill-istess dikkjarazzjoni. Jirriżulta li oriġinarjament il-fond kien ġie akkwistat minn Angelo Grima bħala mezzanin, flimkien ma' mezzanin ieħor, bin-numri 94 u 96, mingħand terzi persuni permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza tal-15 ta' Lulju 1943. Illum, Angelo Grima ġie nieqes u b'hekk dan il-fond intiret mill-werrieta tiegħu biex b'hekk ir-rikorrenti huma kollha kompropjetarji tal-fond *de quo*.

lli minn dan l-imsemmi dokument, jirriżulta wkoll li fil-fond numru 96, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta hemm reġistrati bħala residenta Giovanna Farrugia.

Illi di più, fir-rikors promotur ir-rikorrenti jiddikkjaraw illi dan il-fond ilu mikri għand l-intimata Giovanna Farrugia 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 ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond bin-numru 96, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta.

Ikkonsidra;

Illi b'żieda mad-dikjarazzjonijiet magħmula mir-rikorrenti kif sopra msemmija, l-intimata tistqarr illi hija tgħix fil-fond *de quo*, u ilha tirrisjedi fih għal snin twal u dan b'titolu ta' kera. Tali dikjarazzjoni, fil-fehma tal-Bord tammonta għall-konferma illi l-intimata hija tassew l-inkwilina tal-fond *de quo*.

---

[1] Dok "A" a fol 3 tal-atti proċesswali.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tal-partijiet ma ġewx ikkontestati, anzi kkonfermati reċiprikoment minnhom stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Giovanna Farrugia hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Giovanna Farrugia 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-intimata Giovanna Farrugia, 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-intimata Giovanna Farrugia ma teċċediex il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** il-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'abitazzjoni li jifforma parti minn binja ferm akbar u jikkonsisti biss f'kamra waħda fil-kantina, kamra waħda fil-livell terran tat-triq, u kamra oħra f'livell intermedju bejn dak terran u l-ewwel sular ta' terzi. Il-fond għandu arja superfiċjali ta' circa 21 metru kwadru kull sular. Il-fond huwa sottopost għal fondijiet residenzjali ta' terzi. Il-finituri tal-fond jinsabu fi stat ta' degrad filwqt li l-impjanti ta' l-elettriku, ilma u drenaġġ jinstabu fi stat funzjonabbli iżda fil-bżonn ta' titjib.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-abitazzjoni, id-daqs tal-fond, kif ukoll l-istat ta' manutenzjoni u finituri, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, fl-ammont ta' mitejn u tletin elf ewro (€230,000).

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**[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"*

---

[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).

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' erbat elef u sitt mitt ewro (€4,600) 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, b'referenza għat-tielet talba tagħhom, indikaw li jkun għaqli li l-Bord, bħala parti mill-kondizzjonijiet ġodda, jordna lill-inkwilina sabiex tissottoskrivi 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 tagħha tal-4 ta' April 2022, l-intimata sottomettiet illi ma hemm l-ebda obbligu legali li jinkombi fuq l-inkwilina sabiex tagħmel xi polza ta' assikurazzjoni, u tali obligu jekk xejn, jinkombi fuq is-sid.

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 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-intimati odjerni 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-intimata il-kondizzjoni li tissottoskrivi 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 il-proċeduri.

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

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond bin-numru 96, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, 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-intimata Giovanna Farrugia għal-ammont ta' erbat elef u sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena u jordna lill-istess intimata Giovanna Farrugia sabiex tħallas 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-intimata u tal-Awtorita 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