BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 903/2021 LC

Nicholas Vassallo (K.I. 15359M)

vs

JOSEPH FARRUGIA (K.I. 0199654M)

ADELINA FARRUGIA (K.I. 0197256M)

Illum, 8 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Nicholas Vassallo fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord joġgħbu jeffetwa t-test tal-mezzi fuq l-intimati u skond ir-riżultanzi tal-istess jagħti provediment xieraq u opportun u jekk ikun il-każ, tawmenta l-kera tal-fond fuq imsemmi b'effett mit-13 ta' Diċembru 2021 skond kif trid il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-6 ta' Mejju 2022 sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur irid japprova t-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) il-Bord għandu

jikkostata jekk l-Att XXIV 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; u (iv) f'każ li l-inkwilini jissoddisfaw 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 tal-intimati Joseph Farrugia (K.I 199654M) u Adelina Farrigia (K.I. 197256M) tat-18 ta' Lulju 2022, fejn sommarjament, jeccepixxu li:

1. Illi primarjament, ir-rikorrenti għandu jġib prova suffiċjenti għat-titolu tiegħu fuq il-fond;

2. Illi l-konjuġi Farrugia huma l-inkwilini tad-dar numru 3, Sqaq San Ġakbu, Siġġiewi.

3. Illi l-fond de quo huwa r-residenza unika tagħhom u huma jiddependu għal kollox mil-kirja odjerna sabiex ma jispiċċawx fit-triq;

4. Illi l-intimati jirrilevaw illi huma dejjem ħallsu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-kera mħallsa hija waħda ġusta;

6. Illi in oltre u bla preġudizzju, il-konvenuti jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perjodi relevanti u dan kif ser jiġi stabbilit fis-smiegħ ta' din il-kawża;

7. Illi la darba d-dħul u l-kapital tal-konvenuti huwa ferm inqas minn dak li maħsub fil-Liġi, m'għandux ikun hemm l-ebda awment u dan senjatament tenendo conto tad-dħul u l-kapital limitat tal-esponenti;

8. Illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati li saru mill-intimati fil-fond in kwistjoni u dan ukoll sabiex ma jinħoloqx piż sproporzjonat għall-intimati

9. Illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan il-Bord jixtabbilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) iżda għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment – hekk kif huwa fid-deskrizzjoni tal-Bord li jordna;

10. Illi fi kwalunkwe każ, it-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-4 ta' Jannar 2022 fejn l-intimati wettqu 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 Melanie Spiteri u l-Perit Joseph Saliba, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

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-fakultà 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;

Ikkonsidra;

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

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond de quo ilu mikri lill-intimati ferm qabel l-1995 u li qed jintuża bħala r-residenza ordinarja tagħhom. Illi fix-xhieda tiegħu, l-intimat Joseph Farrugia jikkonferma bil-ġurament tiegħu illi huwa ilu jirrisjedi f'dan il-fond sa mill-1973. Jgħid li qabel kien jagħti l-kera lill-omm ir-rikorrenti. Jikkonferma illi huwa llum-il ġurnata jħallas il-kera lir-rikorrenti u li ilu jħallsu l-kera għal dawn l-aħħar għaxar snin.

Illi r-rikorrenti, f'tentattiv li joħloq nexus bejnu u bejn l-intimati, tella lill-intimat jixhed fejn ikkonferma l-fatt li llum-il ġurnata hu jħallas il-kera lir-rikorrenti u qabel kien iħallasha lill-ommu. Min-naħa tiegħu l-intimati jikkonfermaw fir-risposta tagħhom illi huma l-inkwilini ta' dan il-fond u li din hija l-unika residenza tagħhom. Illi l-Bord ma

jistax ma jiċċensurax il-prova skarna li r-rikorrenti ressaq bħala prova li huwa s-sid tal-kera, ċioè eżami tal-intimata aktar milli provi konkreti dokumentarji li juru li huwa sid il-fond *de quo*. Madanakollu 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 :

> *"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."*

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 mix-xhieda tal-intimat jirriżulta li huwa ilu jħallas il-kera lid-*dante causa* tar-rikorrenti, u sussegwentement lir-rikorrenti, sa minn meta beda jikri dan il-fond. Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt

illi għall-finijiet biss ta dawn il-proċeduri ir-rikorrenti huwa s-sid tal-kera filwaqt li l-intimati huma l-inkwilini tal-fond *de quo*;

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Joseph Farrugia u Adelina Farrugia kkalkolat ai termini tar-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(6) u 5(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, 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(5) u 6(4) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Joseph Farrugia u Adelina Farrugia ma jeċċedux il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw 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'residenza mifruxa fuq żewġ sulari b'aċċess dirett mat-triq pubblika. Il-fond jinstab fi stat finished u jidher ben mantnut, iżda jinstab fi bżonn ta' xogħol ta' mmodernizzar.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi kollha imsemmija fir-rapport tagħhom, inkluż il-valur tas-suq ta' propjetajiet simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentement kif ukoll il-

potenzjal ta' żvilupp kif deddat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġendti 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 mitejn u tmenin elf Ewro (€280,000).

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**[1]**,** 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' ħamest' elef u sitt mitt Ewro (€5,600) fis-sena.

Ikkonsidra;

---

[1] **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 b'rikors datat is-17 ta' Novembru 2021, ir-rikorrenti talab l-awment tal-kera *pendente lite* ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi b'Digiret datat il-11 ta' Jannar 2022 il-Bord ordna n-notifika ta' dan ir-rikors lill-kontro-parti bi żmien sebat' ijiem għar-risposta.

Illi jirriżulta, madanakollu, illi dan ir-rikors qatt ma ġie notifikat lill-kontro-parti u r-rikorrenti m'għamel ebda referenza għalih waqt is-smiegħ tal-proċeduri.

Illi in vista tad-deċiżjoni mogħtija llum, li permezz tagħha dawn il-proċeduri qed jiġu konklużi, il-Bord ma jara ebda skop f'li l-kera tiġi awmentata pendente lite u b'hekk qiegħed jiċħad din it-talba.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi jilqa' in parte t-talba ewlenija tar-rikorrenti u jiddikjara illi l-kera tal-fond 3, Sqaq Nru 3, Triq San Ġakbu, Siġġiewi 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-intimati Joseph Farrugia u Adelina Farrugia għal-ammont ta' ħamest' elef u sitt mitt Ewro (€5,600) fis-sena u jordna lill-istess intimati' jħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena filwaqt li jiċħad dik il-parti fejn qed jintalab illi ż-żieda fil-kera tibda b'effett mit-13 ta' Diċembru 2021;

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur