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

Rikors Nru: 870/2021 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

HENRY SPITERI (K.I. 535538M) U

GIORGINA SPITERI (K.I. 192940M)

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 id-09 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 105 u 107, "St. Anne", Triq Santa Caterina, 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-intimati Henry Spiteri u Giorgina Spiteri, datata d-19 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament eċċepew illi (i) huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċawx barra fit-triq; (ii) huma jissodisdaf bi sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stante li l-uniku introjtu tagħhom hija l-pensjoni tal-intimat Henry Spiteri; (iii) jekk il-Bord jiġi biex jikkalibra l-awment tal-kera, huwa għandu jagħti każ tal-benefikati li saru fil-fond u li l-awment għandu jkun wieħed gradwali; (iv) il-Bord m'għandux jasal biex jordna lill-intimati sabiex jivvakaw il-fond *de quo*;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-10 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 Joseph Saliba u l-Perit Karl Cutajar 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 li l-fond numru 105 u 107 "St. Anne" Triq Santa Katerina, Żejtun jappartjeni lir-rikorrenti f'ishma differenti kif indikati mill-istess dikkjarazzjoni. Jirriżulta li oriġinarjament il-fond kien ġie akkwistat minn Angelo Grima bħala mezzanin numru 35 mingħand terzi persuni permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Gatt tal-05 ta' Diċembru 1941. 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*.

---

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

Illi minn dan l-imsemmi dokument, jirriżulta wkoll li fil-fond numru 105 u 107 hemm reġistrati bħala residenti Ġorġa Spiteri u Nerik Spiteri.

Illi di più, fir-rikors promotur ir-rikorrenti jiddikkjaraw illi dan il-fond ilu mikri għand l-intimati Spiteri 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 105 u 107 "St. Anne" Triq Santa Katerina, Żejtun.

Ikkonsidra;

Illi b'żieda mad-dikkjarazzjonijiet magħmula mir-rikorrenti kif sopra msemmija, l-intimati jistqarru il huma jiddependu għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiċċawx barra fit-triq, liema dikkjarazzjoni fil-fehma tal-Bord tammonta għall-konferma illi l-intimati huma tassew l-inkwilini tal-fond *de quo.*

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tal-partijiet ma ġewx ikkontestati, anzi kkonfermati reċiprokament minnhom stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Henry Spiteri u Giorgina Spiteri huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Henry Spiteri u Giorgina Spiteri 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(7) 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(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-intimati Henry Spiteri u Giorgina Spiteri 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'dar residenzjali bl-arja tagħha u li għandha aċċess mil-livell tat-triq. Id-dar għandha żewġ sulari u żewġt ikmamar tas-sodda. B'mod ġenerali il-propjetà hija mibnija b'ħitan tal-ġebel iserħu fuq soqfa tax-xorok bit-travi tal-injam. Il-bija hi antika u tinsab fi stat tajjeb. L-art hija pavimentata b'taħlita ta' madum tal-konkos tradizzjonali Malti bid-disinn u ċangaturi tal-ġebel. L-aperturi huma ġeneralment tal-aluminium apparti l-bieb ta' barra li huwa tal-injam filwaqt li tar-remissa huwa tal-ħadid. Fuq ġewwa il-ħitan huma miksija biż-żebgħa.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, inkluż il-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, l-iskemi tal-bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, huma jistmaw il-propjetà fl-ammont ta' tlett mija u tmenin efl Ewro (€380,000).

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"*

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' 1.8% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' sitt elef, tmien mija u erbgħin ewro (€6,840) fis-sena.

[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).

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-inkwilini sabiex jissottoskrivu 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 tat-12 ta' April 2022, l-intimati sottomettew li talba bħal din ser tissalvagwardja u tagħmel tajjeb għall-interessi, drittijiet u obligazzjonijiet ta' sid il-kera u għaldaqstant għandu jagħmel tajjeb għaliha sid il-kera u mhux l-inkwilin.

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-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-intimati il-kondizzjoni li jissottoskrivu 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-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond bin-numru 105 u 107 "St. Anne", Triq Santa Caterina, Żejtun għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.8% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Henry Spiteri u Giorgina Spiteri għal-ammont ta' sitt elef, tmien mija u erbgħin ewro (€6,840) fis-sena u jordna lill-istess intimati Henry Spiteri u Giorgina

Spiteri iħallsu 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