



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

Rikors Nru: 868/2021 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

VIVIAN FARRUGIA (K.I. 688938M)

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 premissi 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 cioè, 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 godda 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 94, 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 ngunta għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur;

Ra r-risposta tal-intimata Vivian Farrugia, datata il-21 ta' Marzu, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet li (i) hija tgħix fil-fond 94, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta u dan għal snin twal u b'titolu ta' kera; (ii) illi l-kera dovuta dejjem tħallset filwaqt li dejjem twettqu l-obbligi skont il-liġi; (iii) illi hija għandha mezzi finanzjarji ferm limitati u għalhekk hija għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (iv) illi dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni id-dħul baxx u tant limitat tagħha; (v) illi dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna l-iżgumbrament tagħha wara t-terminu ta' sentejn; u (vi) li hija tirmetti ruħha għal proċedura stabbilita fl-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-20 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 tbatl 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 f'fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ra illi in ottemperanza 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 Kevin Abela u l-Perit Mario Cassar ipprezentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra n-noti rispettivi tal-partijiet rigwardanti zieda fil-kondizzjonijiet tal-kera fis-sens li l-intimata tkun obbligata tissottoskrivi 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 zieda 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 jstabbilixxi 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 2021¹, jirriżulta li l-fond numru 94, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta jappartjeni lir-rikorrenti f'ishma differenti

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

kif indikati mill-istess dikjarazzjoni. 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-verrieta tiegħu biex b'hekk ir-rikorrenti huma kollha kompropjetarji tal-fond *de quo*.

Ili minn dan l-imsemmi dokument, jirriżulta wkoll li fil-fond numru 94, hemm reġistrati bħala residenti Vittoria Farrugia.

Illi di più, fir-rikors promotur ir-rikorrenti jiddikkjaraw illi dan il-fond ilu mikri għand l-intimata Vivian Farrugia 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 94, 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 tirisjed fih għal snin twal u dan b'titolu ta' kera. Fl-affidavit² tagħha, l-inkwilina tikkonferma illi oriġinarjament il-kera kienet f'isem ommha u missierha, u hija dejjem għexet fil-fond in kwistjoni. Tali dikjarazzjoni, fil-fehma tal-Bord tammonta għall-konferma illi l-intimata hija tassew l-inkwilina tal-fond *de quo*.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tal-partijiet ma ġewx ikkontestati, anzi kkonfermati reċiprikoment minnhom stess, il-Bord

² Dok "VF" a fol 43 tal-atti proċesswali.

Kopja Informali ta' Sentenza

huwa sodisfatt li l-intimata Vivian Farrugia hija effettivament l-inkwilina tal-fond *de quo*.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Vivian 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 Vivian Farrugia, 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(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi ma għiet 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 citati.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Vivian 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 illi għandha 'l fuq minn mitejn sena. Il-propjeta' tinsab fi stat ħażin ta' manutenzjoni, u għandha s-servizzi tad-dawl, l-ilma u d-drenaġġ.

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-propjeta' fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, fl-ammont ta' mitejn elf ewro (€200,000).

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 analizzat 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-proprjeta' 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-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*.

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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat elef ewro (€4,000) 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, b'referenza għat-tielet talba tagħhom, indikaw li jkun għaqli li l-Bord, bħala parti mill-kondizzjonijiet godda, jordna lill-inkwilina sabiex tissottoskrivi għal polza tal-assikurazzjoni tat-tip *public liability* u *home policy*;

Illi permezz tar-risposta tagħha tas-6 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-ispiza ta' tali polza;

Illi permezz tar-risposta tagħha tas-7 ta' April 2022, l-intimata sottomettiet illi ma hemm l-ebda obbligu legali li jinkombi fuq l-inkwilin sabiex jagħmel xi polza ta' assikurazzjoni, u fi kwalunkwe każ ma hemm xejn li jzomm lir-rikorrenti milli huma stess jagħmlu tali polza ta' assikurazzjoni.

Illi min-nota tagħhom jirriżulta li t-talba tar-rikorrenti hija msejsa fuq is-sottomissjoni li ffit 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 rilevanti, u għalkemm m'hux kompetu 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 jiddikjara illi l-kera tal-fond bin-numru 94, 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 Vivian Farrugia għal-ammont ta' erbat elef ewro

Kopja Informali ta' Sentenza

(€4,000) fis-sena u jordna lill-istess intimata Vivian Farrugia sabiex tħallas lir-rikorrenti *in solidum*, il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza.

4. Jiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur