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

Rikors Nru: 929/2021 LC

EMMANUEL AVALLONE
(K.I. 15551M)

vs

JANE FALZON
(K.I. 84757M)

Illum, 18 ta' Lulju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Emmanuel Avallone datat it-22 ta' Novembru 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jaħtar perit tekniku bil-għan li jivvaluta skont is-suq miftuħ u liberu u frank l-fond ossia mezzanin bin-numru tnejn u disgħin (92), Triq Isouard, Marsa;

II. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata, ai termini tal-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kapitolu 69 u jiddetermina jekk l-

istess intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond ossija mezzanin bin-nurmu tnejn u disgħin (92) Triq Isouard, Marsa;

b. Jagħti żmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx iżjed minn sentejn sabiex tivvaka minn dan il-fond u tirrilaxxa l-pussess battal tiegħu u f'kondizzjoni tajba lir-rikorrenti noe;

c. Jagħti dawk il-provedimenti l-oħra kollha xierqa, inkluż li jistabbilixxi kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għall-użu tal-fond għal perjodu hekk stabbilit fil-paragrafu preċedenti;

IV. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti kera awmentata għall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi mill-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera jkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-kontendenti;

b. Jistabbilixxi dawk il-kondizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li l-inkwilina ma tistax iċċedi jew tassenja l-kirja in toto jew in parte, ma tistax tissulloka l-fond in toto jew in parte lil terzi, li ma tistax tagħmel tibdiliet strutturali

u li tkun obbligata li twettaq it-tiswijiet kollha metieġa fl-istess done, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet tal-intimata;

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li minn issa hija nġunta in subizzjoni.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-intimata datata d-disgħa (9) ta' Frar, 2022 fejn sommarjament eċċepiet illi (i) l-fond in kwistjoni ilu r-residenza tal-esponenti u tad-defunt żewġha sa mill-1974; (ii) hija pensjonanta u m'għandha ebda introjtu ieħor għajr il-pensjoni; (iii) hija tabqel maż-żieda purchè li din tkun waħda raġjonevoli u li tista titħallas u lesta li tissottometti ruħha għat-test tal-mezzi;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-21 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attur jeħtieġilu jipprova t-titolu tiegħu u li huwa waħdu s-sid uniku tal-fond; (ii) l-attur għandu jipproduċi u jesebixxi d-dikkjarazzjonijiet *causa mortis* tad-defunti awturi tiegħu (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti 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 tal-4 ta' Jannar, 2022, l-intimata wettqet 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 Robert Musumeci u l-Perit David Anastasi ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

Illi l-kawża odjerna qiegħda 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 huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi permezz tal-kuntratt ta' kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Cachia fis-16 ta' Novembru 1971[1] jirriżulta li missier ir-rikorrentti, senjatament Emanuel Avallone (Snr) akkwista l-fond de quo mingħand terzi persuni. Illi permezz ta' testment *unica charta* redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Nicolette Shaw fis-7 ta' Diċembru 2005[2], it-testaturi ġenituri tar-rikorrenti ħallew il-fond *de quo* lir-rikorrenti bħala legat testamentarju. Illi mill-Att ta' Imissjoni fil-Pussess ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Abela fl-20 ta' Mejju

[1] Ara dok "A" a fol. 3 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok "Ċ" a fol. 9 tal-atti proċesswali.

2016[3] jirriżulta li l-eredi tad-defunti Emanuel u Salvina Avallone, ċioè uldiehom, immittew fil-pussess lir-rikorrenti tal-fond *de quo.*

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi u b'hekk, abbażi ta' dak hawn fuq espost, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarr illi l-fond *de quo* ilu okkupat b'titolu ta' kera mill-intimata Jane Falzon għall-kera ta' €230 fis-sena.

Illi din id-dikjarazzjoni mhux talli ma ġietx kontradetta, talli l-intimata stess tikkonferma fir-risposta tagħha illi hi ilha l-inkwilina tal-fond *de quo* sa mill-1974.

Illi b'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Jane Falzon hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo* u li b'hekk din il-kawża tista' titmexxa 'l quddiem.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Jane Falzon 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-intimata, 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.

[3] Ara dok "B" a fol. 6 tal-atti proċesswali.

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 Jane Falzon ma teċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa l-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-propjetà in kwistjoni tikkonsisti f'residenza fl-ewwel sular flimkien mal-arja sovraposta. Huwa fi stat finished u huwa ben mantnut. Il-fond mgħammar bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ u huma funzjonabbli. Huwa mqassam fuq żewġ sulari. Fil-pjan terran hemm id-daħla u t-taraġ għall-ewwel sular, fejn hemm kċina, kamra tal-banju, żewġt ikmamar tas-sodda u taraġ li jwassal għat-tieni sular fejn hemm kamra żgħira u l-bejt.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u, jew, fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentement kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti 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 mija u ħamest' elef Ewro (€105,000).

Ikkonsidra;

Illi mar-rikors promotur, ir-rikorrenti ppreżentat rapport peritali redatt mill-perit Stephen Micallef u datat it-2 ta' Awwissu 2021[4], liema rapport jistma l-fond *de quo* fl-ammont ta' mija u erbgħin elf Ewro (€140,000).

Illi rigward il-perizji, il-Bord jagħmel referenza għall-Arikolu 23(1) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola li:

> *"**23.** (1) Kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond jew kull fehma teknika oħra dwar każ li jkun qed jittratta l-Bord, iċ-chairman għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-Lista sabiex jeżaminaw il-fond relattiv, jew sabiex jaraw dik il-parti tal-proċess li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tinħtieġ il-fehma teknika; u dawk iż-żewġ membri għandhom jippreżentaw ir-rapport tagħhom liċ-chairman waqt is-seduta jew jippreżentaw dak ir-rapport fir-reġistru tal-Bord hekk kif iċ-chairman jista' jordna:*
>
> *... omissis...*
>
> *Iżda wkoll iċ-chairman jista', minflok ma jassenja żewġ (2) membri tal-Lista kif imsemmi qabel, jiddeċiedi wkoll li jistrieħ fuq kwalunkwe stima jew opinjoni teknika oħra fejn il-partijiet kollha fil-każ jaqblu."*

Kif ukoll għall-Artikolu 23(3) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola li:

> *"(3) Iċ-chairman ikun biss obbligat li joqgħod fuq ir-rapporti tal-membri li jinsabu fuq il-Lista kull meta r-rapporti taż-żewġ*

[4] Dok "E" a fol. 18 tal-Atti proċesswali.

membri li jinsabu fuq il-Lista f'xi każ partikolari jkunu unanimi; meta dawk iż-żewġ membri ma jkunux unanimi, iċ-chairman għandu fuq il-bażi tar-rapporti magħmulin miż-żewġ membri, jiddeċiedi l-kwistjoni hu nnifsu."

Illi mill-atti proċesswali ma jirriżultax li l-partijiet qablu li l-Bord għandu jistrieħ fuq ir-rapport *ex parte* preżentat u b'hekk il-Bord ma jistax japplika t-tieni *proviso* tal-Artikolu 23(1) appena ċitat fir-rigward tal-imsemmi rapport. Di più, jirriżulta li li l-membri tekniċi tal-Bord kienu <u>unanimi</u> fir-rapport tagħhom u b'hekk il-Bord huwa obbligat, ai termini tal-Artikolu 23(3) tal-Kap. 69 li joqgħod fuq ir-rapport tal-membri tekniċi. B'hekk, ir-rapport *ex parte* ppreżentat mir-rikorrenti ser jiġi skartat minn dan il-Bord u l-Bord ser jadotta l-valutazzjoni ta' mija u ħamest' elef Ewro (€105,000) mogħtija mill-Membri Tekniċi.

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**[5]**,** 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

[5] **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).

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, l-età tagħha u l-kapital tagħha il-Bord jemmen li l-awment 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' elfejn, u mitt ewro (€2,100) fis-sena.

Ikkonsidra:

Illi fil-paragrafu (b) tar-raba' talba tiegħu, ir-rikorrenti jitlob lil dan il-Bord sabiex jistabbilixxi kondizzjonijiet oħra tal-kirja, liema talbiet jistgħu jiġu sintetizzati fi tnejn:

(i) l-inkwilina ma tistax iċċedi, tassenja jew tissulloka l-kirja in toto jew in parte,

(ii) ma tistax tagħmel tibdiliet strutturali u tkun obbligata li twettaq it-tiswijiet kollha metieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet tal-intimata;

Illi fir-rigward tal-parti tat-talba, ossija dik rigwardanti ċ-ċessjoni, assenjazzjoni jew sullokazzjoni tal-fond, ir-rikorrenti ma ressaq ebda prova rigward in-neċessità ta' din l-imposizzjoni.

Illi fir-rigward tat-tieni talba, ossija dik rigwardanti l-ħsarat u t-tiswija tagħhom, il-Bord jissenjala li 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 jilqa' din it-talba, ċioè l-paragrafu (b) tar-rabà paragrafu u għalhekk ser jiċħadha.

Deċide:

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

1. Jiċħad l-ewwel talba stante li l-Bord ingaġġa l-membri tekniċi tiegħu għal dan l-iskop;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li twettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

4. Jilqa' *in parte* r-raba' talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 92, Triq Isouard, Marsa 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 Jane Falzon għal-ammont ta' elfejn u mitt Ewro (€2,100) fis-sena u jordna lill-intimata Jane Falzon tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza filwaqt li tiċħad dik il-parti tar-raba talba fejn ir-rikorrenti titlob bdil ieħor fil-kondizzjonijiet tal-kera;

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità interventua 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