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

Rikors Nru 1112/21 LC

EMANUELA PACE (K.I. 652841M)

VS

1. **ANTHONY FALZON (K.I. 432766M)**
2. **AWTORITA TA' DJAR**

Illum, 27 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Emanuela Pace fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Anthony Falzon (K.I. 432766M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja skond l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom;

II. Jiddikjara ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond numru 133 Triq Pietru Pawl Cremona, Cospicua tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix fil-mija t-tnejn (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ;

III. Jordna u jikkundanna lill-intimat Anthony Falzon (K.I. 432766M) jibda jħallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern;

IV. Jordna, f'każ li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat mill-fond sovra indikat fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li min issa nġunti in subizzjoni.

Ra d-dokument anness mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-4 ta' Marzu 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn illi (i) l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hija waħedha hija s-sid unika tal-fond; (ii) dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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; (iv) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera

għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta ta' Anthony Falzon tal-11 ta' Marzu 2022, fejn sommarjament eċċepixxa illi: (i) fl-ewwel lok għandu jiġi rilevat illi huwa dejjem ottempra ruħu mal-Liġijiet vigenti għaldaqstant ma tista' tiġi attribwita' l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tiegħu, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji t-talbiet tar-rikorrenti; (ii) illi fit-tieni lok għandu jiġi rilevat illi huwa fil-preżent iħallas is-somma ta' mija u tlett ewro u ħamsin ċenteżmu (€103.50) kull sitt xhur għat-total ta' mitejn u sebgħa ewro (€207.00) fis-sena u mhux mija sebgħa u disgħin ewro (€197.00) kif skorrettament spjegat fir-rikors promotur, u kif pruvat permezz tal-ktieb miżmum għal kera iffirmat mir-rikorrenti nnifisha, anness mar-risposta; (iii) illi huwa ma jopponix għall-ewwel talba tar-rikorrenti b'dan illi għandu jiġi rifless u kkunsidrat, fir-rata ta' kera li għandha tiġi ffissata minn dan l-Onorabbli Bord: i. il-valur tal-fond oġġett tal-kawża fis-suq miftuh li, tenut kont tal-fatt illi huwa fond antik; ii. il-miljoramenti u benefikati li l-esponent wettaq fl-imsemmi fond tul is-snin; iii. l-introjtu tiegħu li attwalment jikkonsisti fid-dħul ta' bejn l-elf mija tmienja u għoxrin ewro u wieħed u tmenin ċenteżmu (€1,128.81) u elf erba' mija sebgħa u sebgħin ewro u ħamsa u disgħin ċenteżmu (€1,477.95) rappreżentati l-paga tal-eċċipjent, kif pruvata permezz tal-aħħar tlett (3) payslips, annessi u mmarkati Dok AF3; iv. l-iskarezza ta' assi monetarji li għandu l-istess eċċipjent u nuqqas assolut ta' propjetà immobbiljarja; v. l-eta daqt pensjonabbli tal-eċċipjent u Il-problemi ta' saħħa tal-eċċipjent; (iv) Illi huwa m'għandux il-mezzi kif ser jiġi ppruvat ampjament bil-mori tal-kawża sabiex iħallas l-kera kif tista' tiġi riveduta u kif mitlub mir-rikorrenti versu l-valur ta' tnejn fil-mija (2%) tal-post u għalhekk jopponi li huwa jiġi kkundannat iħallas l-kirja kif awmentata u li l-kundizzjonijiet ġenerali tal-kirja tiġi mibdula. F'każ li l-Qorti tikkonferma li huwa m'għandux il-mezzi biex iħallas

l-awment, huwa jinvoka l-għajnuna tal-awtorita' tad-djar liem għajnuna hija regolata bl-Att XXIV tal-2021; (v) illi l-eċċipjent jopponi għat-tielet talba tar-rikorrenti stante li umilment iqis illi kwalsijasi arretrati (tal-kera) għandhom ikunu dovuti b'effett mill-ewwel ta' Lulju tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (1/7/2022) u dan stante li l-eċċipjent ħallas il-kirja għall-perjodu mill-ewwel ta' Jannar tas-sena elfejn u għoxrin (01/01/2022) sal-wieħed u tletin ta' Ġunju tas-sena elfejn tnejn u għoxrin (31/6/2023), liema kirja ġiet aċċettata mir-rikorrenti; l-għaliex altriment ikun iifisser illi l-eċċipjent ikun qed iħallas kera doppja u, allura, jikkostitwixxi arrikiment indebitu u żgur li dan ma kienx l-intenzjoni tal-leġiżlatur; (vi) illi l-eċċipjent jopponi għar-raba' talba tar-rikorrenti għar-raġuni illi huwa ċertament jeħtieġ l-protezzjoni soċjali a tenur tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158), apparti li jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi, u kwindi huwa la għandu iħallas kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond u wisq anqas ma għandu jiġi żgumbrat minnu kif mitlub u (vii) b'żieda mal-premess, iżda mingħajr preġudizzju, l-eċċipjent isostni illi ma għandux ibati l-ispejjeż ta' din l-istanza in kwantu huwa qatt ma ġie interpellat u/jew avviċinat biex jintlaħaq ftehim minkejja li da parti tiegħu l-eċċipjent prova jagħmel dan fejn irċieva rispons negattiv da parti tal-attriċi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar 2022 l-intimat wettaq 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 Alistair Avallone u l-Perit Marielouise Caruana Galea, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

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

Illi bis-saħħa tal-kuntratt[1] ta' separazzjoni datat l-għoxrin (20) ta' Ġunju tas-sena elf, disa' mija u disgħin (1990) fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, ir-rikorrenti ġiet assenjata n-nofs indiviż tad-dar numru mija u tlieta u tletin (133), f'Saint Michael Street, Cospicua, spettanti lil żewġha Michael Pace.

Illi di più r-rikorrenti fir-rikors promotur tiddikjara illi dan il-fond ilu għal żmien twil miżmum b'titolu ta' kirja sa minn qabel is-sena 1995 mill-intimat u preżentament huwa jħallas l-ammont ta' mija u tlett ewro u ħamsin ċenteżmu (€103.50) kull sitt (6) xhur. L-intimat, fir-risposta tiegħu jikkonferma illi huwa l-inkwilin tal-fond in kwistjoni, u dan kif jirriżulta mill-kopja[2] ta' diversi riċevuti fir-rigward tal-ħlas tal-kera annessi mal-istess risposta. Fl-affidavit[3] tiegħu, l-intimat jikkonferma bil-ġurament tiegħu illi huwa trabba fil-fond *de quo*, u huwa dejjem wettaq l-obbligi tiegħu kif titlob il-liġi.

Illi fid-dawl tas-suespost, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti hija s-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni filwaqt li l-intimat huwa effettivament l-inkwilin ta' dan il-fond.

Ikkonsidra;

[1] Dok. "EP1" a fol. 3 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "AF1" a fol. 21 sa 23 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "AF" a fol. 66 tal-atti proċesswali.

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Anthony 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(4) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital Anthony Falzon, 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(3) 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 Anthony Falzon **ma jeċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** 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 tal-Periti tal-Bord, jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'dar ta' żewġ sulari fiż-Żona ta' Konservazzjoni Urbana ta' Bormla. Id-dar għanhda faċċata ta' ċirca 2 metri fil-pjan terran biss. L-entratura fil-pjan terran hija sottostanti propjeta' ta' terzi. Il-finuturi tad-dar huma qodma u għalaqstant il-post għandu bżonn *refurbishment* u *upgarde.* Is-servizzi tad-dawl, ilma u dranaġġ huma funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021, fl-ammont ta' mija u ħamsin elf ewro (€150,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejħ dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**[4]**,** 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' tlett elef ewro (€3,000) fis-sena.

[4] **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).

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 li t-test tal-mezzi tal-intimat Anthony Falzon twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jilqa’ it-tieni talba u jordna illi l-kera għall-fond numru 133, Triq Pietru Pawl Cremona, Cospicua, 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-intimat Anthony Falzon għall-ammont ta’ tlett elef (€3,000) fis-sena.

3. Jilqa’ it-tielet talba u jordna lill-intimat Anthony Falzon jħallas il-kera hekk awmentata b’effett mil-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta’ erba’ skadenzi fis-sena, ċioè l-ewwel ta’ kull Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena.

4. Jiċħad ir-raba’ talba stante illi l-intimat Anthony Falzon jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorita’ intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbgħati l-ispejjez tagħha ta’ dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur