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

Rikors Nru: 458/22 LC

JOSEPHINE AGIUS (K.I. 144446M), LILLIAN PETTY (K.I. 075333M), DR ANTHONY DEGIOVOANNI (K.I. 600747M), ANTHONY MERCIECA (K.I. 5111251M) EREDI TA' MARIA CARMELA, VINCENT DEGIOVANNI (K.I. 154450M) THERESE DEBATTISTA (KI 0006954M) U MONICA BRINCAT (KI 215755M)

VS

ROSE FALZON (K.I. 203829M) U L-AWTORITA' TAD-DJAR

BĦALA INTERVENUTA FIL-PROĊEDIMENTI

Illum, 26 ta' April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Josephine Agius et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Tordna t-test tal-mezzi tal-konvenuta Rose Falzon, armla ta' Joseph Falzon, ai termini tar-Regolament dwar it-tkomplija tal-kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi) S.L. 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta u tagħti kull digriet jew provediment opportun fir-rigward;

II. F'każ illi l-Konventa Falzon tissodisfa t-test tal-mezzi, tawmenta u/jew tirrevedi l-kera attwali fuq il-fond numru 23, Triq il-Qalb ta' Ġesu, Paola, għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar 2022, u konsegwentement jordna lill-konvenuta Falzon sabiex tibda tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata;

III. F'każ illi l-konvenuta ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna u jiddeċiedi illi l-konvenuta Falzon għandha tiżgombra mill-fond fi żmien sentejn dekorribbli mid-data tas-sentenza u dan versu kumpens xieraq stabbilit skond il-liġi għal dak il-perijodu ta' sentejn;

IV. Tagħti kull provediment ieħor skond il-liġi li jista' jkun neċessarju u opportun.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimata li hija minn issa nġunta għas-subizzjoni u bir-riżerva (i) għall-jedd tal-esponenti sabiex jingħataw kera aktar għola *pendente lite* skond l-Artiklu 12B (6); u (ii) għall-jedd tal-esponenti sabiex jitolbu li jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-18 ta' Lulju 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi 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; (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-inkwilina tissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Rose Falzon tat-28 ta' Ottubru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet illi: (i) mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara u inekwivoka tat-titolu tagħhom, ossia li huma propjetarji tal-imsemmija proprjeta'; (ii) mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, l-eċċipjenti ma hix qed topponi għall-ewwel talba u ċioe sabiex isir it-test tal-mezzi; (iii) mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti b'referenza għat-tieni talba jiġi eċċepiet li l-inkwilina tirrisjedi fil-fond 23, Triq il-Qalb ta' Ġesu, Paola u mhux 21, Triq il-Qalb ta' Ġesu, Paola; (iv) mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, l-intimata hija intitolata li tkompli tokkupa l-imsemmi fond bħala d-dar t'abitazzjoni tagħha; (v) mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, fir-rigward tal-valur tal-fond in kwistjoni u l-kera li tista' tirriżulta mill-istess, jiġi sostnut li għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni l-benefiċċji, l-manutenzjoni u l-ammiljormanenti li l-eċċepjenti inkwilina għamlet kontinwament matul iż-żmien fl-istess fond in kwistjoni, u dan frott l-aspettativa legali li ħolqot fiha l-liġi stess; (vi) mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, l-esponenti teċċepixxi li dan l-Onorabbli Bord fid-diskrezzjoni tiegħu li jistabbilixxi l-persentaġġ li a bażi tiegħu għandu jseħħ l-awment fil-kera, għandu jieħu in konsiderazzjoni l-eta' ferm avvanzata tal-intimata eċċipjenti, l-introjtu li għandha l-eċċipjenti u l-kapital minimu li tipposjedi, u kif ukoll għandu jittieħdu in konsiderazzjoni l-benefiċċji, l-manutenzjoni u l-ammilijormanenti li l-eċċipjenti inkwilina wettqet kontinwament tul iż-żmien fl-istess fond,

li sarfu fil-valur li dan il-fond għandu llum. Konsegwentement l-eċċipjenti m'għandix tkun kostretta tħallas 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq, iżda dan l-Onorabbli Bord għandu, skond id-diskrezzjoni lil mgħotija mil-liġi, jagħti persentaġġ u kera ħafna inqas; (vii) mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, jiġi eċċepit illi l-kera dovuta mill-esponenti eċċipjenti dejjem tħallset filwaqt li l-esponenti eċċipjenti dejjem wettqet l-obbligi tagħha skond il-liġi u tali kirja dejjem ġiet aċċettata mingħajr ebda riżervi u/jew oġġezzjoni inkluż dik is-sena 2021 u tas-sena 2022 li tinsab imħallsa fl-intier u konsegwentement kwalunkwe awment fil-kera, semmai, għandu jibda' jiddekorri mill-kirja li jmiss; (viii) mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, it-tielet (3) talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż u dan stante li l-eċċipjenti tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u dan kif ser jiġi ppruvat waqt is-smiegħ u t-trattazzjoni tar-rikors; (ix) Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, fir-rigward tal-ispejjeż tal-proċedura odjerna, l-intimata esponenti m'għandiex tiġi tenuta tħallas kwalunkwe spejjeż ġudizzjarji stante li hija qatt ma naqset li tħares l-obbligazzjonijiet tagħha u dejjem aderixxiet ruħha mal-liġi nostrana u (x) mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti u dawk sussegwenti, kwalunkwe riżervi li għamlu r-rikorrenti m'għandu jkollhom ebda piż legali u dan stante illi t-talbiet huma ċari u dan l-Onorabbli Bord huwa tenut jiddeċiedi biss fuq dawn it-talbiet.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ġunju 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 Mark Caruana u il-Perit Robert Fenech ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sid il-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 jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond de quo wasal għandhom mill-wirt tad-defunti ġenituri tagħhom Benjamin u Maria De Giovanni redatt fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar fit-28 ta' Frar 1978. Illi f'dan it-testment hemm numru ta' legati mħollija mit-testaturi. Illi permezz ta' skrittura privata datata l-24 ta' April 1984, l-eredi tal-imsemmija Benjmin u Maria DeGiovanni, spontanjament u volontarjament iddikjaraw illi indipendentement minn kwalunkwe disposizzjoni testamentarja fejn ħalla diversi legati ta' diversi fondi, il-propjetà kollha immobiljarja, għajr għal propjetà hemm imsemmija, għandha tiġi kkonsidrata bħala li tappartjeni ugwalment lill-aħwa kollha DeGiovanni. Illi ma tressqet ebda prova ta' Att ta' Immissjoni fil-pussess tal-legati hemm msemmija jew ta' Att ta' Causa Mortis.

Illi kif ġie ritenut diversi drabi, dawn il-proċeduri jagħtu d-dritt lil "Sid il-Kera" aktar milli lil "Sid il-Propjetà" li jersaq lejn il-Bord tal-Kera u

jitlob l-awment tal-kera skond il-liġi. Illi b'hekk, il-Bord irid jkun sodisfatt biss li r-rikorrenti huma tassew Sid il-Kera.

Illli d-dikjarazzjonijiet u dokumenti mressqa mir-rikorrenti ma ġewx kontradetti u b'hekk, għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri, il-Bord huwa sodisdatt li r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi permezz tal-Att ta' Konċessjoni Emfitewtika ppublikat min-Nutar Dottor George Cassar fl-1 ta' Settembru 1964[1] missier ir-rikorrenti, Beniamino DeGiovanni, ikkonċeda il-fond *de quo* lil Giuseppe Falzon b'titolu ta' subċens temporanju għal żmien sbatax-il sena mid-data tal-istess Att. Ir-rikorrenti jiddikjaraw fir-rikors promotur illi hekk kif il-konċessjoni subenfitewtika skadiet, din ġiet konvertita f'kera u dan skond il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti jiddikjaraw ukoll illi l-intimata hija l-mara tad-defunt Joseph Falzon.

L-intimata stess fir-risposta tagħha tikkonferma illi hija l-inkwilna tal-fond in kwistjoni u tafferma li hija dejjem wettqet l-obligi kollha imposti fuqha bil-liġi. Il-fatt illi l-intimata tgħix fil-fond *de quo* u ilha għal aktar minn ħamsin sena tirrisjedi f'dan il-fond. Dan ġie wkoll iikkonfermat bil-ġurament minn bint l-intimata, Anna Calleja, permezz tal-affidavit tagħha,[2] kif ukoll mill-kopja ta' xi riċevuti esebiti mill-inkwilina stess.[3]

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimata hija l-inkwilina ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimata stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Rose Falzon, hija effettivament l-inkwilina tal-fond *de quo.*

[1] Dok "JF3" a fol. 13 tal-atti proċesswali.
[2] Dok "RF 13" a fol. 65 tal-atti proċesswali.
[3] Dok "RF11" li jinsab parti mid-dokumenti tat-Test tal-Mezzi.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Rose 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 ta' Rose 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(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 Rose Falzon **ma teċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>tissodisfa</u>** l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 12B (5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B (4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport tal-Periti Membri tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti minn dar residenzjali mifruxa fuq żewġ (2) sulari. Il-fond għandu arja globali ta' ċirca 87.37 metru kwadru. Il-fond huwa fi stat *finished* u huwa fi stat aċċettabbli iżda bi bżonn ta' modernizzar. Is-servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma nstallati u funzjonabbli, għalkemm id-dawl huwa fil-maġġoranza tiegħu

mgħoddi fuq barra u mhux ġo trinek ġewwa l-ħajt, kif titlob is-sengħa moderna.

Illi l-periti, 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 2022, fl-ammont ta' tlett mitt elf ewro (€300,000).

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-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*.

[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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta’ sitt elef ewro (€6,000) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimata eċċeppiet li dan il-Bord għandu jikkonsidra illi ix-xogħlijiet u l-benefikati mwettqa fil-fond, ma tressqet ebda prova in sostenn ta’ din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m’huwiex f’posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija xogħlijiet u benefikati.

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 tal-intimata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jilqa’ it-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 23, Triq il-Qalb ta’ Ġesu’ Paola, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta’ Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Rose Falzon għal-ammont ta’ sitt elef ewro (€6,000) fis-sena u jordna lill-istess Rose Falzon tħallas il-kera hekk awmentata lir-rikorrenti *in solidum* mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta’ erba’ skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta’ Jannar, April, Lulju u Ottubru ta’ kull sena.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jiċħad ir-raba' talba.

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

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

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur