BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 372/2022 LC

LAWRENCE QUINTANO (K.I 977445M) F'ISMU PROPRJU KIF UKOLL F'ISEM ĦUH ASSENTI CARMEL FRENDO (PASSAPORT AMERIKAN NUMRU 155310103); EMANUEL QUINTANO (K.I 80551M); JOHN QUINTANO (K.I 742654M); KIF UKOLL L-AĦWA SILVANA BUGEJA (K.I 286765M) U RAYMOND FRENDO (K.I 49664M) U TANIA WRIGHT (K.I 298367M) U MARK FRENDO (K.I 90671M) ULIED FRANS FRENDO; U MARIUS CAMILLERI (K.I 32562G) F'ISMU PROPRJU U F'ISEM ĦUTU ASSENTI MARY LOUISE EBENAL (PASSAPORT MALTI NUMRU 1361696) U SIMON CAMILLERI (K.I 23169M) ULIED CARMEN CAMILLERI

VS

Joseph Rizzo (K.I 246462M) u b'digriet tal-11 ta' Marzu, 2024, ġiet imsejħa fil-kawża **Sonia Rizzo (K.I. 42067M)** li, b'digriet datat illum stess il-kunjom ta' Sonia Rizzo ġie korrett għal **Balzan.**

Illum, 10 ta' Ġunju, 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Lawrence Quintano (K.I 977445M) f'ismu proprju kif ukoll f'isem ħuh assenti Carmel Frendo (passaport Amerikan numru 155310103); Emanuel Quintano (K.I 80551M); John Quintano (K.I

742654M); kif ukoll l-aħwa Silvana Bugeja (K.I 286765M) u Raymond Frendo (K.I 49664M) u Tania Wright (K.I 298367M) u Mark Frendo (K.I 90671M) ulied Frans Frendo; u Marius Camilleri (K.I 32562G) f'ismu proprju u f'isem ħutu assenti Mary Louise Ebenal (passaport Malti numru 1361696) u Simon Camilleri (K.I 23169M) ulied Carmen Camilleri, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna biex pendente lite, il-kera pagabbli tal-fond mertu ta' dan il-każ tkun awmentata ai termini tal-Artikolu 12B subinċiż (6) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jordna li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda u xierqa fuq l-istess lokazzjoni, fosthom li l-kera pagabbli tal-inqas tiġi awmentata għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni imsemmija, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, f'każ li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi;

III. Jekk jirrizulta li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna lill-intimat jivvaka l-fond Quintano Flats Flat 1, Triq Maħatma Għandi, Fgura fi żmien perentorju stabbilit minn dan il-Bord, u sa ma jiġi vakat dan il-fond l-intimat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens awmentat ta' okkupazzjoni skond kif determinat bl-Artikolu 12B subinċiż (4) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

IV. Jordna lill-intimat ħallas lir-rikorrenti, kemm l-awment mhux imħallas mill-2009 sal-lum kif ukoll id-differenza mhux imħallsa fil-kirja kif determinata minn dan l-Onorabbli Bord b'effett mill-2018 sa ma dan il-każ jiġi determinat definittivament

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-27 ta' Ġunju 2022 fejn sommarjament eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi 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 il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (v) u f'każ li l-inkwilin tissodisfa it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra ir-risposta tal-intimat Joseph Rizzo (K.I. 246462M), fejn sommarjament eċċepixxa, fost l-oħrajn: (i) illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jġibu prova adegwata tat-titolu tagħhom fuq il-fond in mertu ossia Appartament numru wieħed (1) fi Quintano Flats fi Triq illum magħrufa bħala Triq Mahatma Għandi, il-Fgura; (ii) illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti Lawrence Quintano jrid jipprova li huwa debitament awtoriżat jirrappreżenta lil assenti Carmel Frendo; (iii) illi preliminarjament, ir-rikorrenti Marius Camilleri jrid jipprova li huwa debitament awtorizzat jirrapreżenta lil assenti Mary Louise Ebenal u Simon Camilleri; (iv) illi kif se jirriżulta fil-mori tal-kawża, l-esponent jissodisfa t-test tal-mezzi hekk kif stabbiliti fir-

Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11) fis-sens li l-mezzi tiegħu ma jaqbżux il-parametri stabbiliti mill-Liġi; (v) illi meta dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli, għandu jieħu in kunsiderazzjoni l-mezzi tal-esponenti u konsegwentement jekk il-kirja għandha togħla, kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun waħda li tidħol fis-seħħ b'mod gradwali u din m'għandiex togħla bil-massimu ta' tnejn per ċentum tal-valur iżda ferm anqas; (vi) illi in kwantu l-ewwel talba din għandi tiġi respi*(n)*ta stante li dawn il-proċeduri għadhom fi stadju wisq bikri; (vii) illi bla preġudizzju għas-suespost, u in kwantu ir-raba' talba, din hija nfondata fil-fatt u fid-dritt, kompletament mingħajr bażi legali u għalhekk għandha tiġi miċħuda fl-intier tagħha; u (viii) illi subordinament u mingħajr preġudizzju, l-intimat m'għandux jbatu l-ispejjeż ta' din il-proċedura stante illi huwa dejjem mexa mal-operat tal-liġi fl-andament tal-kirja mertu tal-kawża odjerna.

Ra ir-risposta tal-kjamata in kawża Sonia Rizzo (K.I. 42067M) fejn sommarjament eċċepiet, fost l-oħrajn: (i) illi fl-ewwel lok hija tiddikjara illi hija rrivertiet għal kunjomha xbubitha ossia Balzan u dan kif indikat fil-kuntratt ta' separazzjoni personali ppublikat min-Nutar Dr. Patricia Vella Haber datat 8 ta' Frar 2017; (ii) illi hija ilha tgħix fil-post ma' Joseph Rizzo sa miż-żwieġ tagħhom u allura ferm qabel l-1995 u konsegwentment dejjem ħalset il-kera flimkien ma' Joseph Rizzo; (iii) illi dan għadu jseħħ sal-lum u dan minkejja li huma separati bil-liġi u dan kif huwa ddikjarat fi klawsola 9 tal-istess kuntratt ta' separazzjoni u ċioe' li għandha dritt tibqa' tgħix bħala inkwilina fid-dar mertu tal-kawża, bl-indirizz 21, Quintano Flats, Flat 1, Triq Mahatma Ghandi, Fgura; (iv) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-esponenti tirrileva illi l-mezzi finanzjarji tagħha huma limitati u li prova ta' dan se jkunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawża u li għalhekk għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi il-liġi; (v) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera

għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti; (vi) illi dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kondizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn; u (vii) illi l-esponenti tirrimetti ruħha għal proċedura stabbilita f'artikolu 4A et sequitur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-2 ta' Ġunju, 2022 l-intimati Joseph Rizzo u Sonia Balzan, wettqu 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 Bernice Van Dijk u l-Perit Alexei Pace ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom u wieġbu għad-domandi ta' kjarifika.

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-intimati Joseph u Sonia Rizzo humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi kif jikkonferma bil-ġurament ir-rikorrent John Quintano,[1] missieru Arthur Quintano, kien akkwista b'ċens perpetwu biċċa art fil-Fgura permezz ta' kuntratt tas-17 ta' Frar 1968 fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel.[2] Fuq din l-art missieru bena d-dar kif ukoll blokka ta' żewġ flats bl-isem ta' Quintano Flats. L-imsemmi Arthur Quintano ġie nieqes fl-1 ta' Diċembru 2001 u r-rikorrenti huma s-suċċessuri fit-titolu tal-imsemmi Arthur Quintano, u dan kif jirriżulta mill-Att ta' Aġġustament ta' Valur Dikjarat f'Causa Mortis, tal-14 ta' Ġunju tas-sena 2005, fl-atti tan-Nutar Dottor Margaret Heywood.[3]

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att appena msemmija, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi bis-saħħa tal-att ta' ċessjoni tas-16 ta' Frar 1987[4], l-intimat Joseph Rizzo akkwista is-subutili dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal mill-perjodu oriġinali ta' għoxrin sena fir-rigward tal-fond mertu dawn il-proċeduri. Kif ddikjarat fir-rikors promotur, mal-iskadenza taċ-ċens u s-sub-ċens temporanju, fis-sena 1992, l-intimat Joseph Rizzo ipprevalixxa ruħu minn dak li kienet tipprovdi il-liġi, senjatament, il-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u esiġa li jibqa' jgħix fl-istess fond, b'titolu ta' kirja.

In segwitu tad-digriet ta' dan il-Bord tal-11 ta' Marzu, 2024, Sonia Balzan, ġiet imsejjħa fil-kawża, fid-dawl tal-fatt, illi minkejja is-

[1] Dok. 'JQ' a fol. 26 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. 'JQ1' a fol. 27 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "JQ2" a fol. 30 tal-atti proċesswali.
[4] A fol. 4 tal-atti proċesswali.

separazzjoni personali tal-inkwilini, hija xorta waħda baqgħet tgawdi mill-drittijiet ta' inkwilinat, bis-saħħa tal-liġi u l-istess kuntratt ta' separazzjoni.[5] Kif jirriżulta mill-eċċezzjonijiet ta' Sonia Balzan hija flimkien ma' żewġha, ilha tirrisjedi fil-fond in kwistjoni sa miż-żwieġ tagħhom,[6] u allura ferm qabel is-sena 1995.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat John Rizzo huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, filwaqt illi d-dikjarazzjoni ta' Sonia Balzan illi hija wkoll hija inkwilina tal-fond mertu dawn il-proċeduri ġiet kkonfermata mill-kuntratt ta' separazzjoni appena imsemmi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Joseph Rizzo u Sonio Balzan, huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Joseph Rizzo u Sonia Balzan, 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(5) u 5(4) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Joseph Rizzo u Sonia Balzan, 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(4) u 6(3) rispettivament 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

[5] Dok. "JR" a fol. 42 tal-atti proċesswali.
[6] Mill-kuntratt ta' separazzjoni tal-intimati, jirriżulta illi l-inkwlini iżżewġu fil-4 ta' Ottubru tas-sena 1984.

ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Joseph Rizzo u Sonia Balzan **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 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 redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jinsab fiż-żona tal-iżvilupp fil-Fgura u jikkonsisti minn appartament fi blokka b'terran, u garaxx livell mat-triq u erba' appartamenti fis-sulari ta' fuqhom, fi Triq Mahatma Gandhi, il-Fgura. Il-fond jokkupa *footprint* ta' ċirca mija u ħamsa u sittin metru kwadru (165 m.k.) u fuqu hemm appartament ieħor. Il-finituri huma f'kundizzjoni relattivament tajba u l-fond innifsu jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Il-fond jidher magħmmar bis-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjeta' tal-propjeta' fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' mija u tmenin elf ewro (€180,000).

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**[7]**,** 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-intimati u tal-età tagħhom, 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 u sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena.

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 l-kera ġiet awmentata pendete lite permezz tad-digriet tal-11 ta' Marzu, 2024.

[7] **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).

2. Jilqa' in parte it-tieni talba u jordna illi l-kera tal-fond Quintano Flats, Flat 1, Triq Mahatma Ghandi, Fgura 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-intimat Joseph Rizzo u mill-kjamata Sonia Balzan għall-ammont ta' tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600) fis-sena u jordna lill-istess intimat u kjamata jibdew iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett 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-intimat u l-kjamata jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jiċħad ir-raba' talba.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat, tal-kjamata 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