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

Rikors Nru 553/2022 LC

Maria Assunta Falzon (K.I. 470345M)
Joseph Falzon (K.I. 760447M)
Michelina Angela mart Dottor Joseph Mifsud (K.I. 947848M), aħwa Falzon, u l-istess Dottor Joseph Mifsud (K.I. 690650M) għal kull interess li jista' jkollu,
Christopher Falzon (K.I. 37983M)
Silvio Falzon (K.I. 121183M) u ommu Catherine armla ta' Nicholas Falzon (K.I. 213654M), bħala użufruttwarja tal-ġid tal-mejjet żewġha Nicholas Falzon

vs

1. **Peter Huddlestone**
Li permezz ta' nota datata t-28 ta' Novembru 2022 l-atti ġew ċeduti limitatament fir-rigward ta' Peter Huddlestone;

2. **Maria Assunta Huddlestone (K.I. 466959M)**
3. **Awtorita tad-Djar**

Illum. 12 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

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

1. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimati Peter Huddlestone u Maria Assunta Huddlestone huwa l-inkwilini tal-fond Nru. 271, Flat 1, St. Peter, Triq Mater Boni Consilii, Fgura, u dan permezz ta' kirja li kienet saret qabel is-sena 1995.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati inkwilini Huddlestone li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-artikli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili – Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimati inkwilini Peter Huddlestone, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimati inkwilini Peter Huddlestone u Maria Assunta Huddlestone bejn l-1 ta' Jannar 2021 u l-31 ta' Diċembru 2021 u fuq il-kapital tagħhom fil-31 ta' Diċembru 2021.

3. Jiddikjara u jiddeċiedi li ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera tal-fond mikri lill-intimati għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fuq is-suq miftuħ tal-fond numru 271, Flat 1, St. Peter, Triq Mater Boni Consilii, Fgura, u dan b'effett mill-1 ta' Jannar 2022, u sabiex jiġu stabbiliti l-kundizzjonijiet ġodda fir-rigward ta' din il-kirja u fin-nuqqas, u jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimati jiġu permessi żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre' li jħallsu dak il-kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu ta' sentejn skond kif jiġi determinat minn dan l-Onorabbli Bord.

4. Jordna, li f'każ li l-intimati inkwilini Huddlestone ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-intimati Peter Huddlestone u Maria Assunta Huddlestone mill-fond Nru. 271, Flat 1, St. Peter, Triq Mater Boni Consilii, Fgura, u dan fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara sentejn mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-9 ta' Settembru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi iridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat inter vivos; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (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-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Maria Assunta Huddlestone (K.I. 466959M) tat-18 ta' Ottubru 2022, fejn eċċepiet li:

1. Illi preliminarjament l-esponenti hija legalment separata mill-intimat Peter Huddlestone.

2. Ili preliminarjament ukoll ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu li bih jippretendu li jistgħu jintavolaw din il-kawża.

3. Illi l-esponenti ma hijiex tikkontesta l-fatt li hija l-inkwilina tal-fond bin-numru 271, 'St. Peter', Flat 1, Triq Mater Boni Consilii, Fgura, ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Illi l-esponenti għandha tlieta u sittin (63) sena u tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u dan ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan peress illi d-dħul u l-kapital tagħha ma jeċċedux is-somom stipulati mil-liġi.

5. Illi l-mezzi tal-esponenti huma limitati ħafna u dan kif ser jiġi ppruvat fil-kors tal-kawża.

6. Illi ġialadarba l-esponent tissodisfa t-test tal-mezzi, ir-raba' talba għall-iżgumbrament tal-esponenti għandha tiġi miċħuda.

7. Illi l-esponenti m'għandhiex oġġezzjoni għat-tielet talba tar-rikorrenti, b'dan illi r-rata tal-kera għandha tiġi riveduta **b'effett mid-data tas-sentenza** u mhux mill-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena kurrenti kif mitlub mir-rikorrenti.

8. Illi l-esponenti m'għandhiex tbati l-ispejjeż ta' din il-proċedura stante illi hija dejjem imxiet mal-liġi.

9. Salv eċċezzjonijiet oħra ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-1 ta' Awwissu 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 Alexei Pace u l-Perit Josianne Vassallo, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

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-fakultà 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;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi 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 ma jirriżulta mill-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikata min-Nutar Dottor Anthony Grech Trapani fis-17 ta' Lulju 1994, il-fond de quo kien jappartjeni lid-dante causa tar-rikorrenti, Grazio Falzon li ġie nieqes fid-19 ta' Frar 1994. Illi l-fond de quo iddevolva fuq il-mara tiegħu Skolastika Falzon u uliedu Maria Falzon, Giuseppe, Michaela Angela magħrufa bħala Anġela Mifsud, Nikola Falzon, Christopher Falzon u Marushka Falzon. Illi Skolastika Falzon ġiet nieqsa fil-21 ta' Ġunju 1997 u l-wirt tagħha ġiet dikjarat permezz tal-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikata min-Nutar Dottor Anthony Grech Trapani fis-17 ta' Diċembru 1997. Illi Nikola Falzon ġie nieqes fit-8 ta' Ġunju 2018 u l-wirt tiegħu iddevolva permezz tal-Att ta' Dikjarazzjoni Causa Mortis ippublikata min-Nutar Dottor Daniel Caruana fis-7 ta' Mejju 2019 u istitwixxa lil martu Catherine Falzon bħala użufruttwarja u ħalla sehemu mill-fond de quo b'legat lil ibnu Silvio Falzon. Illi l-avukat

Dottor Joseph Mifsud huwa r-raġel ta' Michaela Angela magħrufa bħala Anġela Mifsud.

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 lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* ilu mikri lill-intimata għall-kera ta' €1,500 sa minn qabel is-sena 1995. Illi di più, l-intimata stess tikkonferma fir-risposta tagħha illi hija l-inkwilina ta' dan il-fond.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti ma ġewx ikkontestati mill-intimata, anzi hi stess tikkonferma li hija l-inkwilina ta' dan il-fond, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Maria Assunta Huddlestone hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Maria Assunta Huddlestone 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(5) 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(4) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Maria Assunta Huddlestone 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-fond in kwistjoni jikkonsisti f'appartament fit-tieni sular formanti parti min korp ta' bini b'intrata minn Triq Mater Boni Consiglii, Fgura. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha tal-elettriku, ilma u d-drenaġġ u sa fejn setgħu jikkostataw, jidher li jinsabu fi stat funzjonanti.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw dak kollu deskritt 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-policies viġenti tal-ippjanar, jistmaw il-valur tal-propjetà fl-ammont ta' mitejn u għoxrin elf Ewro (€220,000).

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**[1]**,** 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*

[1] **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).

> *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' erbat' elef u erba' mitt ewro (€4,400) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimata Maria Assunta Huddlestone hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond Nru 271, Flat 1, St. Peter, Triq Mater Boni Consiglii, Fgura;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond Nru 271, Flat 1, St. Peter, Triq Mater Boni Consiglii, 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-intimata Maria Assunta Huddlestone għal-ammont ta' erbat' elef u erba mitt ewro (€4,400) fi-sena u jordna lill-intimata Maria Assunta Huddlestone tibda tħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mid-

data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

4. Jiċħad ir-raba' talba stante li l-intimata tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

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