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

Rikors Nru 465/2021 LC

Alfred Bajada (K.I. 221637M)
Mary Therese sive Marthese mart Carmel Borg (K.I. 0840447M)
Carmel mart Maurice Busuttil (K.I. 0319535M)
Winston Azzopardi (K.I. 0416662M)
Lorraine mart David Theuma (K.I. 496362M)
Nadine mart Anthony Abela (K.I. 274354M)
Joseph Azzopardi (K.I. 647032M)
Joseph Martin Bajada (K.I. 0155254M)
John Bajada (K.I. 623459M)
Marino Bajda (K.I. 70665M)

VS

MARY ROSE PORTELLI (K.I. 736729M)

Illum, 20 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Alfred Bajada et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

i. Jawmenta l-kera sa 2% fil-valur tal-istess fond b'effett mill-iskadenza tal-1 ta' Jannnar 2022.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li minn issa huma nġunt għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-5 ta' Ottubru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw 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; u (iv) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimata Mary Rose Portelli datata l-14 ta' Ottubru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet li:

1. Illi r-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-eċċipjenti, u dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif viġenti, inkluż għalhekk l-ammont ta' kera dovut. Da parte tagħha l-eċċipjenti ilha għexieren ta' snin tokkupaw il-fond *de quo agitur* bħala r-residenza ordinarja tagħhom taħt titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera dejjem tħallset puntwalment u regolarment, inkluż fiż-żidiet fil-kera a tenur tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili.

2. Illi għalhekk, ġaladarba r-rikorrenti altru milli rrikonoxxew lill-eċċipjenti bħala detentriċi ta' titolu validu ta' kera skond id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, u da indipendentement mill-provvedimenti tal- Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta'

Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ir-rikorrenti m'għandhom assolutament ebda dritt li jitolbu r-reviżjoni tal-kera iżda għandhom id-dritt li jkomplu jitolbu l-awmenti tal-kera skond id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili kif diġà għamlu u kif diġà effetivament sar.

3. Illi f'kull każ u assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijet hawn fuq premessi, l-eċċipjenti tisħaq li hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar ir-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) kif bażat fuq id-dħul tagħha fil-perjodu relattiv. Di fatti r-rispondenti hija mara anzjana li tgħix biss bil-pensjoni.

- Illi għalhekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli f''ammont għola minn dak imħallas fil-preżent, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-eta' tal-eċċipjenti, b'dan li għandu fil-każ in speċie jieħu in konsiderazzjoni l-eta avvanzata tal-eċċipjenti u l-fatt li l-unika mezz ta' introjtu hija l-pensjoni tal-età;

- Illi di piu kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis ukoll li l-eċċipjenti għamlet benefikati estensivi fil-fond lokat, u b'dan li m'għandux jinħoloq piż sproporzjonat għall-eċċipjenti anki tenut kont tal-mezzi li għandhom ir-rikorrenti;

- Illi fl-aħħar u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli skond it-talbiet attriċi, dan

l-Onorabbli Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun waħda gradwali u f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% stabillita mil-Liġi iżda f'rata anqas – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna.

4. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jeħtieġilhom li jipprovaw bi provi tajbin u idoneju in virtù tal-Art. 558, 559 u 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, dak preċiż minnhom in sostenn tat-talbiet minnhom imressqa, inkluż it-titolu minnhom vantat.

5. Illi assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn duq premessi, kwalsiasi pretensjoni għall-iżgumbament tal-eċċipjenti għandha tiġi kompletament miċħuda għaliex fir-realta' l-eċċipjenti, li tgħix biss b'pensjoni żgħira u altru milli tissodisfa t-test tal-mezzi.

6. Ili fl-aħħar u mingħajr preġudizzju għas-suespost l-eċċipjenti tisħaq li m'għandha tiġi allokata b'ebda spejjeż legali u ġudizzjarji relattivi għal dawn il-proċeduri stante li r-rikorrenti naqset li tinterpella lill-eċċipjenti skond il-liġi qabel ma pproċedew bl-azzjoni odjerna.

7. Salv eċċezzjonijiet bil-Liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni, u b'riserva għal kull azzjoni spettanti lill-eċċipjenti skond il-Liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-9 ta' Settembru 2021 fejn l-intimat 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, il-Perit Diane Marie Psaila u l-Perit Mark Camilleri, senjatament 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-affidavit tar-rikorrenti Alfred Bajada, huwa l-propjetarju tal-fond numru 40, Sawmill Street, Msida. Dan il-fond kien donat lilu mingħand missieru permezz tal-att ta' donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Victor John Bisazza fid-9 ta' Ġunju 1983. Oriġinarjament, il-fond kien mikri lir-raġel ta' intimata, senjatament Aldo Portelli, iżda wara li ġie nieqes il-kera għaddiet għal fuq l-intimata, stante li hija l-mara tal-imsemmi Aldo Portelli.

Illi da parti tagħha, l-intimata tgħid fl-affidavit[1] tagħha illi ilha tirrisjedi f'dan il-fond sa mill-1944. Tgħid li fiħ rabbiet il-famlija tagħha. Tgħid li għamlet spejjeż kbar fil-post biex tirranġaħ għall-bżonnijiet tagħha u tal-familja tagħha. Tgħid li hi dejjem ħallset il-kera u anke meta għoliet skond il-liġi u s-sidien dejjem aċċettaw il-kera mingħandha.

Illi fid-dawl tal-fatt li ma ressqet ebda prova li tikkontradiċi id-dikjarazzjonijiet magħmulha mill-partijiet,il-Bord huwa sodisfatt li għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-fond de quo filwaqt li l-intimat hija l-inkwilina tal-istess fond.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Mary Rose Portelli 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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Mary Rose Portelli **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.

[1] Ippreżentat bħala parti mid-dokumentazzjoni tat-test tal-mezzi.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'appartament li jinsab fl-ewwel sular aċċessibbli minn taraġ intern mingħajr lift.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi kollha imsemmija fir-rapport tagħhom, huma tal-fehma li l-valur tas-suq ta' propjetajiet komparabbli, wara li kkunsidraw l-istat ta' manutensjoni, finituri kif ukoll il-kondizzjoni ġenerali tal-fond, huma tal-fehma li l-valur preżenti tas-suq, liberu u frank jammonta għal mija u sebgħin elf Ewro (€170,000).

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 , 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 u erba' mitt ewro (€3,400) fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi jilqa' t-talba tar-rikorrenti u jiddikjara illi l-kera tal-fond 4, Bajada Buildings, Nru. 40, Sawmill Street, Msida 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 għal-ammont ta' tlett elef u erba' mitt ewro (€3,400) fi-sena u jordna lill-intimata Mary Rose Portelli tibda' jħallas 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.

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 tbgħati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur