BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 1100/2021 LC

S. FALZON LIMITED (C5654)

VS

PETER PAUL PORTELLI (K.I. 606751M)

U

MARY PORTELLI (K 364054M)

Illum 13 ta’ Novembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ S. Falzon Limited (C5654) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara li l-intimati Peter Paul Portelli (K.I. 606751M) u Mary Portelli (K.I. 364054M) huma l-inkwilin tal-fond numru 100, Casa Roma, Triq Dr. J. Zammit, Birkirkara, BKR 1437, għal liem kirja japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

II. Jordna t-twettiq tat-test tal-mezzi, skond il-liġi;

III. F'każ li l-kerrej jissodisfa t-test tal-mezzi jirrevedi l-kirja għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sens tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond u dan ai termini tal-artikolu 4(b) u 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-11 ta' April 2022 fejn eċċepiet li (i) is-soċjeta attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hija waħedha hija s-sid unika 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) il-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-inkwilini jissodisfaw 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' Peter Paul Portelli u Mary Portelli tal-1 ta Marzu 2022, fejn eċċepew illi: (i) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin; (ii) illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante l-fatt illi bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021, l-esponenti ngħata d-dritt li jkompli fil-kera u jibbenefika mid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (iii) illi bla preġudizzju għal premess bl-emendi introdotti fil-liġi lanqas ma jista' jingħad li r-rikorrenti qed isoffri preġudizzju jew xi lezzjoni fid-drittijiet fondamentali tiegħu u dan bil-liġi introduċiet mekkaniżmu biex jassigura li jirċievi kumpens xieraq; (iv) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati lesti li jiġu soġġetti għat-test tal-mezzi u jissottomettu d-dokumentazzjoni kollha neċessarji sabiex jiġi muri li

l-inkwilini ma għandhomx mezzi finazjarji kif tikkontempla l-liġi LS 16.11-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi) u b'hekk ma jistgħux jiġu żgumbrati mill-fond *de quo*; (v) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati dejjem segwew fedelment l-obbligi tagħhom bħala inkwilini skond il-liġi u kif ukoll dejjem imxew skond id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma inkwilini idonei ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti; (vi) iIll mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti qatt ma kissru l-kundizzjonijiet tal-kiri, jew tal-liġi, dejjem ħallsu l-kera fil-ħin, u għalhekk ma għandhomx jsofru l-ebda konsegwenzi; (vii) illi għalhekk l-esponenti ma għandhomx jiżgombraw mill-fond *de quo* u konsegwentament jitilfu l-unika saqaf fuq rashom u (viii) illi in oltre, l-intimati qatt ma ġew interpellati b'ittra uffiċjali qabel in-notifika ta' din il-kawża u għaldaqstant m'għandhomx jbatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar 2022, l-intimati 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 Elena Borg Costanzi u l-Perit Anthony Robinson, 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-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) is-soċjeta' rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-kuntratt ta' bejgħ tal-05 ta' Ġunju 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt,[1] is-soċjetà' rikorrenti akkwistat il-fond *de quo*.

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

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur huwa dikjarat illi l-fond mertu dawn il-proċeduri huwa mikri lill-intimati Peter Paul Portelli u Mary Portelli u ilu hekk mikri għal bosta snin, propju mis-sena 1970. L-intimati fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma dejjem segwew l-obbligi tagħhom bħala inkwilini skont il-liġi u li l-fond *de quo* jikkostitwixxi l-unika residenza tagħhom. Fl-affidavits tal-inkwilini, li ġew preżentati bħala parti mid-dokumenti tat-test tal-mezzi tagħhom, l-intimati jikkonfermaw illi huma ilhom jirrisjedu fil-fond mertu dawn il-proċeduri sa mis-sena 1970.

---

[1] Dok. "A" a fol 5. tal-atti proċesswali.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Peter Paul Portelli u Mary Portelli, huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Peter Paul Portelli u Mary Portelli, 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Peter Paul Portelli u Mary Portelli, 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(5) 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 Peter Paul Portelli u Mary Portelli <u>ma jeċċedux</u> 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 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 minn first floor maisonette aċċessibbli mil-livell tat-triq flimkien mal-arja tiegħu. Il-finituri huma qodma iżda fi stat aċċettabbli ta' manutensjoni.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi li jinfluwenzaw il-valur liberu u frank ta' tali immobbli, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà; il-potenzjal limitat għal żvilupp ulterjuri u l-valur ċitat f'sorsi pubbliċi għal immobbli paragunabbli ma dak in diżamina, huma tal-fehma li l-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar 2021 kien ta' mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000).

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**[2]**,** 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"*

[2] **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).

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*.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta’ ħamest’ elef Ewro (€5,000) 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-intimati Peter Paul Portelli (K.I. 606751M) u Mary Portelli (K.I. 364054M) huma l-inkwilini tal-fond numru 100, Casa Roma, Triq Dr. J. Zammit, Birkirkara.

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

3. Jilqa’ it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond numru 100, Casa Roma, Triq Dr. J. Zammit, Birkirkara, 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-intimati Peter Paul Portelli u Mary Portelli għall-ammont ta’ ħamest’ elef Ewro (€5,000) fis-sena, u jordna lill-istess intimati iħallsu lis-soċjeta’ rikorrenti l-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.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati 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