BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru 485/2022 LC

Avukat Dottor Vittorio Emanuele sive Victor Ragonesi (K.I. 0550824M)
Joan arma minn Joseph Fleri Soler (K.I. 175137M)
Margaret armla minn Emanuel Grech (K.I. 314139M)
Maria Tania sive Tania Ragonesi (K.I. 5246M)
Roberto Ragonesi (K.I. 147070M)
Andrea Ragonesi (K.I. 409668M)
Carlo Ragonesi (K.I. 158771M)
Anita Ragonesi (K.I. 396566M)
Nutar Dottor Hugh Grima (K.I. 0133457M)
Avukat Dottor Kenneth Grima (K.I. 0526858M)
Onor. Imħallef Jacqueline Padovani Grima (K.I. 0082660M)
Avukat Dottor Christian Grima (K.I. 0064874M)
P.L. Rowena Grima (K.I. 512665M)
Dentista Mary Anne mart Avukat Dottor Anthony Farrugia (K.I. 0209562M)
Spiżjar Joseph sive JoJo Grima (K.I. 0298164M)
Noel Caruana Scicluna (K.I. 746850M)
Anna mart John Scerri (K.I. 359858M)
Adrian Caruana Scicluna (K.I. 272361M)
Ina mart Perit Joseph Grech (K.I. 71164M)
Edna mart Stephen Curmi (K.I. 71064M)
Anna Caruana Scicluna (K.I. 281357M)
Avukat Dottor Mark Caruana Scicluna (K.I. 95887M)
Avukat Dottor Andrew Caruana Scicluna (K.I. 161890M)

vs

Josephine Portelli (K.I. 1009349M) armla minn Reġinald Portelli

Awtorita tad-Djar
(Pietro Floriani Street, Floriana)

Illum, 24 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Avukat Dottor Vittorio Emanuele sive Victor Ragonesi (K.I. 0550824M) et, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi Josephine Portelli (K.I. 1009349M) armla minn Reginald Portelli hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 38, Flat 9, Old Mint Street, Valletta, ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimata 38, Flat 9, Old Mint Street, Valletta ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom.

III. Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera għandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentaġġ li jista' minn żmien għal żmien jiġi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1

ta’ Jannar 2022, u ċioe s-sena li matulha ġie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-każ.

IV. Jikkundanna lill-inkwilina intimata Josephine Portelli (K.I. 1009349M) armla minn Reginald Portelli tħallas dik it-tali kera hekk likwidata.

V. Jagħti dawn l-ordnijiet neċessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f’każ li l-kerreja ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimata minn issa in subizzjoni u b’riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista’ talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-9 ta’ Awwissu 2022 sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) atturi iridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sid uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-awturi 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 ffissata f’ammont ta’ mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skond il-liġi.

Ra r-risposta ta’ Josephine Portelli (K.I. 1009349M) tas-16 ta’ Awwissu 2022, fejn tesponi li:

1. Illi bla preġudizzju, l-esponenti ma topponix għall-ewwel talba tal-atturi stante illi hija l-inkwilina tal-fond 38, Flat 9, Old Mint Street Valletta;

2. Illi bla preġudizzju għas-suespost, l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet għall-perjodi relevanti u dan peress illi kwalunkwe dħul u kapital tal-esponenti huwa ferm anqas minn dak maħsub f'dan l-istess test;

3. Illi la darba d-dħul u l-kapital tal-esponenti huwa ferm inqas minn dak li maħsub fil-Liġi, m'għandux ikun hemm l-ebda awment u dan senjatament tenendo conto tad-dħul u l-kapital limitat tal-esponenti u għaldaqstant it-tielet talba tal-atturi għandha tiġi miċħuda;

4. Illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabbilixxi ż-żieda fil-kera, fir-rata ta' kera li għandha tiġi ffissata minn dan l-Onorabbli Bord għandu jiġi rifless u kkunsidrat*, inter alia* l-introjtu minimu tal-esponenti u dan kif ser jiġi debitament ipprovat fil-kors tal-kawża;

5. Illi inoltre u bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba l-intimata tiġi kkundannata tħallas it-tali kera hekk kif likwidata mill-Bord, il-Bord għandu jordna illi l-kera tibda titħallas kull sitt xhur bil-quddiem;

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-18 ta' Lulju 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-Perit Membru tal-Bord, senjatament il-Perit Roderick Spiteri u l-Perit Cleaven Tabone 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-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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi jirriżulta li d-*dante causa* tar-rikorrenti, senjatament Giuseppi u Anna Ragonesi, akkwistaw il-fond *de quo* permezz tal-kuntratt ta' kompro-vendita ppubblikat min-Nutar Dottor Alberto Sigismondo D'Andria fl-14 ta' Ġunju 1950. Illi l-imsemmi Giuseppe Ragonesi ġie nieqes fil-5 ta' Novembru 1976 filwaqt li Anna Ragonesi ġiet nieqsa fis-26 ta' Jannar 1987 u r-rikorrenti huma l-eredi tagħhom.

Illi jirriżulta wkoll li permezz tal-kuntratt ta’ emfitewsi temporanja ppublikat min-Nutar Dottor Victor Bisazza fis-26 ta’ Mejju 1972, l-imsemmi Giuseppe Ragonesi kkonċeda l-fond *de quo* lil Reginald Portelli għal żmien sbatax-il sena li bdew jiddekorru minn dakinhar tal-publikazzjoni tal-Att. Illi mat-tmiem tal-konċessjoni emfitewtika, l-imsemmi Reginald Portelli baqa’ jiddetjeni l-fond de quo b’titolu ta’ kera ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.

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* filwaqt li l-intimata hija l-inkwilina effettiva tal-istess.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Josephine 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(6) 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(5) tar-Regolamenti msemmija.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Josephine 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 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 jikkonsisti f'appartament fir-raba' sular u huwa munit bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ li huma funzjonanti.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentament kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif determinat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma illi l-valur tal-fond, li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2022, jekwivali għal erbgħa mija u ħamsin elf Ewro (€450,000).

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 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"*

[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).

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' disat' elef ewro (€9,000) 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 Josephine Portelli, armla minn Reginald Portelli hija l-inkwilina tar-rikorrenti fil-fond 38, Flat 9, Old Mint Street, Valletta;

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 u r-raba talbiet u jiddikjara illi l-kera tal-fond 38, Flat 9, Old Mint Street, Valletta 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 Josephine Portelli għall-ammont ta' disat' elef ewro (€9,000) fi-sena u jordna lill-istess intimata 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 il-ħames talba stante li l-intimata tissodisfa l-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-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur