Kopja informali ta' Sentenza.

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

Rikors Nru: 712/2021 LC

CARMELA SIVE CARMEN AGIUS
(K.I. 38775M)

vs

MARIA ANTONIA SIVE ANTONIA PORTELLI
(K.I. 618149M)
U
AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 15 ta' Lulju, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Carmela sive Carmen Agius datat is-06 ta' Ottubru 2021 fejn, għar-raġunijiet u premessi hemm infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi l-intimata hija l-inkwilina Maria Antonia Portelli residenti fil-fond 101, Triq il-Palm, Raħal Ġdid, ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi fond kien oriġinarjament konċess lir-raġel

tal-imsemmija Maria Antonia Portelli u ċioè lil Anthony Portelli li llum huwa mejjet, għal 19-il sena taħt titolu ta' sub-emfitwesi temporanja ai termini tal-kuntratt tat-29 ta' Jannar tas-sena 1972 fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel "Dokument A" surriferit;

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kiri (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilina bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq kapital tal-inkwilina fil-31 ta' Diċembru 2020;

III. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 il-kera għandha tiġi riveduta b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena, tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 101, Triq il-Palm, Raħal Ġdid, u fin-nuqqas, jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tiġi permess żmien ta' sentejn (2) sabiex il-fond jiġi vakat, oltrè li tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li għandu jiġi determinat minn dan il-Bord skond l-Artikolu 12B(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

IV. Jordna li f'każ illi l-intimata Protelli ma tissodisdax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimata fi żmien sentejn (2) mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimata għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimata Maria Antonia sive Antonia Portelli datata l-15 ta’ Novembru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti għandha ġġib prova suffiċjenti għat-titolu tagħha fuq il-fond; (ii) hija pensjonanta u tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma tispiċċax fit-triq; (iii) huma jissosidfaw bi sħiħ il-kritjeri tat-Test tal-Mezzi; (iv) fl-eventwalità li l-Bord jawmenta l-kera, għandu jingħata kont tal-fatturi kollha tal-liġi fl-ikkalibrar tal-awment, u għandha tkun versu l-minimu stipulat mil-liġi; (v) il-Bord m’għandux jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond; (vi) fi kwalunkwe każ, l-Awtorità tad-Djar għandha tassisti l-intimati f’każ ta’ eżitu ta’ żgumbrament mill-fond de quo u (vii) il-posizzjoni tagħhom hija mingħajr ħtija u għandu jkun il-Gvern jew l-Awtorità tad-Djar li terfa’ l-piż tal-awment tal-kera;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-03 ta’ Novembru 2021 fejn sommarjament eċċepiet, fost l-oħrajn, li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sid uniku tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (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-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f’ammont ta’ mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-21 ta’ Ottubru, 2021, l-intimati wettqu t-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 Anthony Robinson u Karl Cutajar ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sidien tal-kera tal-fond jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu 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 hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi permezz ta' Kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor John Spiteri Maempel fid-29 ta' Jannar 1972[1], Francesco Agius ikkonċeda lill-ċerta Anthony Portelli l-fond *de quo* b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanja għal żmien 19-il sena dekorribbli mill-1 ta' Frar 1972 bil-kondizzjonijiet hemm stipulati u pattwiti.

Illi Francesco Agius ġie nieqes fid-19 ta' Frar 1982[2] u permezz ta' testment unica charta flimkien ma' martu Maria Assunta Agius fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat tal-31 ta' Marzu 1974, il-fond de quo iddevolva a favur ta' Joseph Agius, missier ir-rikorrenti. Illi

[1] Ara Dok " A" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Vide ċ-ċertifikat tal-mewt a fol 8 tal-atti proċesswali.

b'kuntratt ta' donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Joe Cilia fis-7 ta' Settembru 1995[3], l-imsemmi Joseph Agius itrasferixxa u assenja a favur ir-rikorrenti il-fond *de quo*.

Illi dan kollu ġie kkonfermat mill-istess rikorrenti permezz tal-affidavit tagħha datat it-30 ta' Novembru 2021[4].

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 hija s-sid tal-kera tal-fond bin-numru 101, Triq il-Palm, Raħal Ġdid.

Ikkonsidra;

Illi mill-imsemmi afidavit tar-rikorrenti jirriżulta wkoll li l-intimata Maria Antonia Portelli hija l-inkwilina ta' dan il-fond stante li baqgħet tirrisjedi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika. Illi din il-posizzjoni ġiet ikkonfermata wkoll mill-istess intimata fir-risposta tagħha fejn tiddikjara illi hija tiddependi għal kollox minn din il-kirja għar-residenza tagħha. Illi b'hekk, in vista ta' dawn id-dikjarazzjoni reċiproċi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Maria Antonia Portelli hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-konjuġi Farrugia, 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-konjuġi Vella, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-

---

[3] Ara "dok E" a fol. 18 tal-atti proċesswali.
[4] A fol. 36 tal-atti proċesswali.

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 l-intimata Maria Antonia sive Antonia Portelli ma teċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement tissodisfa 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 jikkonsisti f'*maisonette* fil-livell tat-triq, magħruf bħala terran, li nbena qabel it-Tieni Gwerra, iżda x'aktarx wara l-1900. Il-fond jikkonsisti f'ħitan tal-kantun tal-franka, li jġorru soqfa li jikkonsistu f'xorok tal-ġebel fuq travi tal-azzar. Ma ġiet rilevata ebda ħsara ta' natura strutturali.

Illi l-periti, wara li kkunsdraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw illi l-valur tas-suq tal-fond huwa ta' mija u ħamsa u għoxrin elf Ewro (€125,000).

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**[5]**,** 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-età tal-intimata u l-mezzi 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' elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) fis-sena.

Deċide:

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

[5] **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).

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimata Maria Antonia Portelli hija l-inkwilina tal-fond 101, Triq il-Palm, Raħal Ġdid ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba, stante li wettaq it-test tal-mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

3. Jilqa' in parte t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 101, Triq il-Palm, Raħal Ġdid, 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-intimata Maria Antonia sive Antonia Portelli għall-ammont ta' elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) fis-sena filwaqt li jiċħadha f'dik il-parti fejn qed jintalab l-iżgumbrament tal-intimata, stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi;

4. Jiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti stante li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-Dħul u tal-Kapital 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

Kopja informali ta' Sentenza.

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur