BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 716/2021 LC

JENNIFER MAGRI (K.I. 44095M);
PAULINE PULLICINI (K.I. 545065M) U
GLORIANNE CUTAJAR (K.I. 474868M)

VS

EMANUEL MAGRI (K.I. 0230147M)

Illum, 13 ta' Novembru 2023

Il-Bord,

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

I. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimat u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A (3) (ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond suriferit fi żmien

perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimat iħallas il-kumpens hekk likwidat; JEW

III. Jekk jiġu sodisfatti il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimat hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra d-dokument annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-3 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huwa s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkostata 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; u (iv) f'każ li l-inkwilin jissodisfa 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' Emanuel Magri (K.I. 0230147M) tas-16 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament, eċċepixxa illi: (i) l-esponenti

minn dejjem kien jgħix ġewwa l-fond bin-numru 100, sitwat fi New Street ġewwa Ħal Luqa, *stante* li dan il-fond kien proprjeta' ta' missier l-esponenti, liema fond kien ġie akkwistat minn missier ir-rikorrenti u ħu l-istess esponenti; (ii) illi huwa qiegħed iħallas is-somma ta' €208 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem; (iii) illi jrid jiġi dikjarat li l-esponenti qatt ma kien moruż fil-ħlas tal-kera u dejjem ħallas l-ammont hekk rikjest mir-rikorrenti skont il-modalitajiet maqbula; (iv) illi għal kull bon fini jiġi dikjarat, li r-rikorrenti dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera; inkluża dik għall-perjodu bejn l-1 t'Ottubru tas-sena 2021 u l-31 ta' Jannar tas-sena 2021; (v) illi *in finis*, u bla preġudizzju għas-suespost, il-kundizzjonijiet tal-kera huma ġusti u jimmeritaw li jiġu kkonfermati.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ottubru 2021, l-intimat wettaq 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 Edgar Caruana Montaldo u l-Perit Mario Cassar, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom.

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qiegħdha 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) ir-rikorrenti humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrenti, fir-rikors promotur, jiddikjaraw illi huma s-sidien tal-propjeta' *ossia* l-fond bin-numru 100, New Street, Luqa. In sostenn ta' din id-dikarazzjoni, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-att ta' donazzjoni tal-25 ta' Ġunju tas-sena 2021, fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Martinelli,[1] illi bis-saħħa tiegħu Filippa *sive* Phyllis Magri trasferiet a favur uliedha, ir-rikorrenti, id-dar mertu dawn il-proċeduri b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli.

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 r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi l-intimat Emanuel Magri ilu jokkupa l-fond *de quo* għal żmien twil, taħt titolu ta' kera stabbilit u miżmum taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat fir-risposta tiegħu jikkonferma illi huwa jirrisjedi fil-fond mertu dawn il-proċeduri, kif ukoll, huwa preżenta kopja tal-ftehim[2] ta' lokazzjoni datat it-13 ta' Novembru tas-sena 1978 magħmul bejn l-intimat u missieru Carmel Magri, l-*aventi causa* tar-rikorrenti. L-intimat preżenta wkoll parti sostanzjali mill-ktieb tal-kera relattiv, li jkopri ħlasijiet minnu magħmula għas-snin 1981 sal-2007, fir-rigward tal-fond mertu dawn il-proċeduri.

---

[1] Dok. "A" a fol. 3 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "A" a fol. 42 tal-atti proċesswali.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata minnu u mid-dokumenti minnu sottomessi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Emanuel Magri, huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Emanuel Magri (K.I. 0230147M), 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' Emanuel Magri (K.I. 0230147M), 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 Emanuel Magri (K.I. 0230147M) **ma jeċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa 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'*terraced house* illi għandha 'l fuq minn tmenin (80) sena. Il-fond jinkludi kemm il-pjan terran, kif ukoll l-ewwel sular. Il-fond jinkludi s-servizzi tad-dawl, l-ilma u dranaġġ u jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2021 fl-ammont ta' erba' mija u ħamsa u għoxrin elf ewro (€425,000).

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**[3]**,** 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

[3] **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).

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' tmien t'elef u ħames mitt ewro (€8,500) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 100, New Street, Luqa, 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-intimat Emanuel Magri għall-ammont ta' tmien t'elef u ħames mitt ewro (€8,500) fis-sena, u jordna lill-istess intimat iħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-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-intimat 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