Kopja informali ta' Sentenza.

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

Rikors Nru: 140/2022 LC

DORIS GALEA (K.I. 439858M)

vs

NAZZARENO MAGRI (K.I. 052339M) U
MARTU PAOLA MAGRI (K.I. 310641M)

Illum, 1 ta' Marzu 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Doris Galea (K.I. 439858M) fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jsir it-Test tal-Mezzi tal-intimati ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), skond l-artikolu 12B(3)(c) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif reċentement emendat;

II. Jirrevedi l-kera attwali ta' mija u erbgħa ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€104.28) għal massimu possibli u ċioe għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena

tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond mikri u ċioe il-fond bin-numru 28, "Polren" Sqaq Barcellona, iż-Żurrieq u dan a bażi tal-artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

III. Konsegwentement jordna lill-intimati sabiex jibdew iħallsu lill-esponenti l-ammont ta' kera hekk rivedut kull sena b'effett mill-1 ta' Jannar 2021, u dan mingħajr preġudizzju għal dak li jiddisponi artikolu 2B, s-subinċiż (7) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

IV. Jistabbilixxi kwalsijasi kundizzjonijiet oħra tal-kera li jistgħu ikunu meħtieġa skond iċ-ċirkostanzi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-1 ta' April 2022 sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid qabel xejn tipprova t-titolu tagħha u li hija waħedha hija s-sid unika tal-fond; (ii) l-attriċi għandha tipproduċi u tesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħha (iii) illi dan il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 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 tal-intimati Nazzareno Magri u Paola Magri tal-4 ta' Mejju 2022 fejn sommarjament, eċċepew illi: (i) fl-ewwel lok, l-esponenti jikkonfermaw illi huma jabitaw fil-fond numerat 28, "Polren" Sqaq Barcellona, Żurrieq taħt titolu validu ta' kera; (ii) illi l-kera dovuta dejjem tħallset u huma dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi u (iii) kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża huma

għandhom igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi stante l-mezzi limitati tagħhom.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-10 ta’ Marzu 2022 fejn 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 Marie Louise Caruana Galea u l-Perit Etienne Fenech, 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-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-intimati humiex l-inkwilini ta’ dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa ta’ kuntratt ta’ diviżjoni ippublikat min-Nutar Dottor Mario Bugeja fit-13 ta’ Novembru 2012[1], ir-rikorrenti Doris Galea

[1] Dok “DG1” a fol. 12 tal-atti proċesswali.

ġiet assenjata l-intier tal-fond mertu dawn il-proċeduri. Fir-rikors promotur u fl-affidavit tagħha[2], ir-rikorrenti tiddikjara illi dan il-fond kien oriġinarjament jappartjeni lill-ommha Rita Galea, li hija kienet wirtet l-istess mingħand il-ġenituri tagħha Gerolamo u Maria Farrugia nee Zammit. L-imsemmija Rita Galea u ħuha Giuseppe Farrugia, abbażi tal-kuntrattta' diviżjoni tal-15 ta' Ottubru tas-sena 1961 fl-atti tan-Nutar Nicola Said,[3] kienu rregolaw il-qasma tal-fond li kienet tikkonsisti f'dar akbar.

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

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti tiddikjara illi l-fond *de quo* ilu mikri lill-intimati sa mill-20 ta' Frar 1963. Ir-rikorrenti preżentat kopja tal-irċevuta tal-kera[4] imħallsa mill-intimati għall-iskadenza 20 ta' Awwissu 2021 sa 20 ta' Frar 2022, rendikont[5] tal-kirjiet imħallsa mill-intimati matul is-snin, kif ukoll riċevuta[6] datata l-20 ta' Frar 1963 fir-rigwrad ta' ħlas ta' sitt xhur ċens minn Nazzareno Magri fir-rigward tal-fond mertu dawn il-proċeduri. L-intimati fir-risposta tagħhom jikkonfermaw illi huma jirrisjedu fil-fond in kwistjoni bis-saħħa ta' titolu validu ta' kera. In oltre', kif kkonfermat mill-intimat Nazzareno Magri fl-affidavit tiegħu,[7] huwa flimkien ma' martu Paola Magri, ilhom jirrisjedu fil-fond sa' minn meta huma żżewġu fis-sena 1963.

---

[2] Dok. "AC" a fol. 35 tal-atti proċesswali.
[3] Dok "DG1" a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[4] Dok "DG4" a fol. 15 tal-atti proċesswali.
[5] Dok "DG5" a fol. 16 tal-atti proċesswali.
[6] Dok "DG 7" a fol. 34 tal-atti proċesswali.
[7] Dok "F1" li jagħmel parti mid-dokumenti tat-test tal-mezzi tal-intimati.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati stess kif hawn fuq spjegat, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Nazzareno Magri u Paola Magri huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Nazzareno Magri u Paola Magri, 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Nazzareno Magri u Paola Magri, 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(6) 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 Nazzareno Magri u Paola Magri **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw 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'dar antika fil-pjan terran, bl-arja tagħha, mibnija aktar minn mitejn sena ilu. L-istruttura tal-fond hija magħmula minn ħitan tal-ġebel u s-soqfa huma tax-xorok tal-ġebel u travi tal-injam jew tal-ħadid. Il-finituri interni u tal-bejt huma fi stat ħażin u il-fond għandu wkoll problema ġenerali ta' umdita' mal-art, mal-ħitan u anke mas-soqfa. Is-servizzi tad-dawl, ilma u drenaġġ huma presenti u funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022, fl-ammont ta' mitejn elf ewro (€200,000).

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**[8]**,** 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"*

[8] **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' erbat elef ewro (€4,000) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' l-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jilqa' t-tieni talba, u jordna illi l-kera tal-fond numru 28, "Polren", Sqaq Barcellona, iż-Żurrieq, 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-intimati Nazzareno Magri (KI 052339M) u Paola Magri (KI 310641M) għall-ammont ta' erbat elef ewro (€4,000) fis-sena u jordna lill-intimati Nazzareno Magri u Paola Magri jħallsu l-kera hekk awmentata 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;

3. 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-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Kopja informali ta' Sentenza.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur