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

Rikors Nru: 921/2021 LC

CLEO ALMERIGO (K.I. 262794M)

VS

MARIO MAGRI (K.I. 812549M),

RITA MAGRI (K.I. 833451M),

U L-AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 05 ta' Ġunju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Cleo Almerigo fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimati Mario Magri (K.I. 812549M), u Rita Magri (K.I. 833451M), u dan b'applikazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe, illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimati Mario Magri (K.I. 812549M), u Rita Magri (K.I. 833451M), mill-fond suriferit bl-indirizz 175, Triq Santu Rokku, Birkirkara, fi żmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skond il-Liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimati jħallsu il-kumpens hekk likwidat;

<u>JEW</u>

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 bl-effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimati hekk kif dikjarat;

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

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar tal-20 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament eċċepiet fost l-oħrajn illi: (i) l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii)

dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iii) illi peress illi l-Awtorita' tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021 hija ma għandiex tbati l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni; (iv) il-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors 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.

Ra risposta tal-intimati Mario Magri (K.I. Nru. 812549M) u Rita Magri (K.I. Nru. 833451M) tat-28 ta' Ġunju 2022 fejn sommarjament eċċepew illi; (i) fil-mertu, il-kera hija waħda ġusta li tirrispetta l-prinċipju tal-proporzjonalita' bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilini f'kuntest ta' prijoritajiet socjo-ekonomiċi tal-pajjiż u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu riġettati 'in toto'; (ii) l-intimati it-tnejn jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi; (iii) illi, in oltre u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, l-intimati jaqblu biss ma' żieda żgħira fil-kera u dana sakemm din tkun waħda raġonevoli u huma jkunu f'posizzjoni li jħallsu skond il-mezzi limitati tagħhom, dejjem bl-għajnuna ta' sussidji mill-Awtorita' Tad-Djar; (iv) illi jekk 'gratia argomentum', il-kirja għandha togħla din m'għandiex togħla bil-massimu ta' tnejn per centum (2%) tal-valur iżda ferm anqas, wara li Bord jistabbilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond, permezz tal-ħatra min-naħa tiegħu ta' Perit Nominand; (v) illi finalment ma teżisti l-ebda bażi skond il-liġi sabiex dan il-Bord jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond in kwistjoni.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Diċembru 2021 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 Robert Fenech u l-Perit Arielle Agius 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) ir-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 tat-testment tas-7 ta' Awwissu 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Josianne Mifsud,[1] ir-rikorrenti ġiet nominata minn ommha Marika Almerigo bħala eredi universali tagħha. Sussegwentement, u wara l-mewt tal-imsemmija Marika Almerigo, il-wirt tagħha, liem wirt jinkludi l-fond numru mija u ħamsa u sebgħin (175) fi Triq Santu Rokku, Birkirkara ġie debitament iddenunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis, tal-10 ta' Marzu 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Josianne Mifsud.[2]

[1] Dok. "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "B" a fol. 7 tal-atti proċesswali.

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 fir-rikors promotur, ir-rikorrenti tiddikjara illi dan il-fond huwa mikri lill-intimati Mario u Rita konjuġi Magri, li jżommu l-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-att ta' dikjarazzjoni causa mortis appena imsemmi jagħmel referenza għall-fatt illi l-fond mertu dawn il-proċeduri huwa mikri lil terzi bil-kera ta' qabel is-sena elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995), liem kera hija fis-somma ta' mija u sitt ewro (€106) kull sitt xhur. In oltre', l-intimati fid-dikjarazzjoni ġuramentata[3] tagħhom, jiddikjaraw illi huma m'għandhom l-ebda propjeta' immobbli fejn jistgħu jirrisjedu, għajr il-fond mertu dawn il-proċeduri mikri lilhom.

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 Mario Magri u Rita 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' Mario Magri u Rita 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(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Mario Magri u Rita Magri, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 tar-

[3] Li tagħmel parti mid-dokumenti tat-Test tal-Mezzi tal-intimati.

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 Mario Magri u Rita 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 4A (5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 4B (4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'*townhouse* antik imqassam fuq żewġ sulari bl-arja tiegħu li jinsab fiż-żona ta' Konservazzjoni Urban ta' Birkirkara. Il-faċċata għandha kejl ta' ċirka 2.16 metri fil-pjan terran, u ċirka 7.38 metri fl-ewwel sular fuq Triq Santu Rokku. Il-fond jinsab fi stat *finished*, iżda l-*finishes* għandhom bżonn ta' tiġdid. L-istruttura tal-fond tikkonsisti f'xorok tal-ġebel li jserrħu fuq travi tal-injam jew ħadid. Is-servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma stallati u funzjonabbli.

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-ammont ta' mitejn u għoxrin elf ewro (€220,000).

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**[4]**,** 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-intimati u tal-età tagħhom, 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 u erba' mitt ewro (€4,400) fis-sena.

[4] **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).

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 tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bl-indirizz 175, Triq Santu Rokku, 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 Mario Magri u Rita Magri għall-ammont ta' erbat elef u erba' mitt ewro (€4,400) fis-sena u jordna lill-intimati Mario Magri u Rita Magri jħallasu lir-rikorrent il-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

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

Kopja informali ta' Sentenza.

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur