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

Rikors Nru: 398/2021 LC

NUTAR DOTTOR JOANNE LIA (K.I. 129270M)
LORAINE HILI (K.I. 137472M)

vs

JOSEPH SCHEMBRI (K.I. 479750M)
MARIA VICTORIA SCHEMBRI (K.I. 664552M)

Illum, 24 ta' Jannar 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors tan-Nutar Dottor Joanne Lia (K.I. 129270M) u Loraine Hili (K.I. 137472M) datat id-29 ta' Lulju 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jitwettaq it-Test tal-Mezzi tal-intimati skond l-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

II. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

a. Ixolji l-kirja favur l-intimati tad-dar 134 (qabel 262) Triq iż-Żewġ Mini, Isla;
b. Jagħti żmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxxjawħ battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;
c. Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perjodu;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-Test tal-Mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati għar-rigward tal-fond 134 (qabel 262), Triq iż-Żewġ Mini, Isla, għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2021, u jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu nġunti minn issa għas-subbizzjoni u b'riżerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti inkluż għad-danni, jekk ikun il-każ.

Ra r-risposta tal-intimati Joseph Schembri u Maria Victoria Schembri datata s-17 ta' Settembru 2021;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata id-19 ta' Awwissu 2021;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Awwissu, 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 Roderick Spiteri u l-Perit Deborah Busuttil ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sidien 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;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi mill-Att ta' Diviżjoni ippublikat min-Nutar Dottor Pierre Falzon nhar l-14 ta' Mejju 1998 jirriżulta li r-rikorrenti kienu jippossjedu, in komun ma terzi persuni, diversi propjetajiet fosthom "id-dar numru mitejn u tnejn u sittin (262), Two Gates Street, Sengela[1]". Illi b'dan l-istess Att, din l-imsemmija propjetà ġie assenjata lir-Rikorrenti *in solidum*[2].

[1] Ara klawsola 9 tal-Att ta' divizjoni ppreżentat bħala dok "A", a fol. 3 tal-atti proċesswali.
[2] Ara klawsola nru tal-Att ta' divizjoni ppreżentat bħala dok "A", a fol. 12 tal-atti proċesswali.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi. B'hekk, abbażi ta' dan l-Att ta' Diviżjoni, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti n-nutar Dottor Joanne Lia u Loraine Hili huma effettivament s-sidien tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru li huma jikru din id-dar lill-intimati Joseph Schembri u martu Maria Victoria Schembri għal skopijiet residenzjali, bil-kera kkontrollata ta' €210 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, fis-7 ta' April u fis-7 ta' Ottubru ta' kull sena. Illi filfatt, ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-irċevuti tal-kera mħallsa matul is-sena 2020[3]. Fl-affidavit tagħha, ir-rikorrenti Nutar Dottor Joanne Lia tistqar li meta l-propjetà ġiet tappartjeni lilha u lir-rikorrenti l-oħra kienet diġà mikrija lill-intimati Schembri peress li l-kirja bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

Illi din id-dikkjarazzjoni ma ġietx ikkontestata mill-intimatiu għalhekk il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Joseph Schembri u Maria Victoria Schembri huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-konjuġi Schembri, 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 tal-konjuġi Schembri, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li

[3] Dok "B" a fol. 19 tal-Atti proċesswali.

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-intimati konjuġi Schembri **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-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-propjetà 134 (qabel 262) Triq iż-żewġ Mini, Isla jikkonsisti f'townhouse mibnija pre-1967. Tinstab ġewwa żona residenzjali li tifforma parti mill-Grand Harbour Local Plan. Il-post jinstab ġewwa t-Tlett Ibliet ġo triq ikkaratterizzata minn bini antik li għandu għoli massimu ta' tlett sulari. Minħabba f'hekk is-sit ma jistax jiġi żviluppat f'għoli ta' aktar minn tlett sulari biex tinżamm l-integrità arkitettonika ta' din it-triq. Is-sit preżenti għandu mibni tlett sulari, bħal ta' ħdejħ, u għalhekk ma jistax jinbena aktar sulari. Il-post huwa tajjeb għall-abitazzjoni u fiħ is-servizzi tad-dawl u l-ilma u dranaġġ. Il-*finishes* tas-sit huma antiki però jiffunzjonaw u f'kondizzjoni tajba ħafna.

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, l-iskemi tal-bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-ammont ta' mija u tmenin elf ewro (€180,000).

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**[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 wieħed gradwali, ċioè ta' 1.4% tal-valur tal-fond fis-suq għall-ewwel sentejn; ta' 1.6% għat-tielet u r-raba' sena u ta' 1.8% għall-ħames u s-sitt sena.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' €2,520 fis-sena għall-ewwel sentejn; ta €2,880 fis-sena għat-tielet u r-raba' sena, u ta' €3,240 għall-ħames u s-sitt sena.

Deċide:

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

---

[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).

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba, stante li wettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimati jissodifaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

3. Jilqa' t-tielet talba u jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Joseph Schembri u Mary Victoria Schembri lir-rikorrenti għal-ammont ta' €2,520 fis-sena għall-ewwel sentejn; ta €2,880 fis-sena għat-tielet u r-raba' sena, u ta' €3,240 għall-ħames u s-sitt sena u jordna lill-intimati Schembri jħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'efett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

Kull parti għandha tbgħati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Dr. Leonard Caruana
Maġistrat