BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 471/2021 LC

ANTHONY ELLUL (K.I. 1062346M)

vs

SALVINA SCHEMBRI (K.I. 518457M) U
RONALD SCHEMBRI (K.I. 669258M)

Illum, 23 ta’ Ġunju 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta Anthony Ellul datat it-12 ta’ Awwissu 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda u jordna reviżjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-propjetà uffiċjalment immarkat bin-numru mitejn u disgħin (209) fi Triq il-Ġdida, Luqa wara li jiġi stabbilit l-valur tal-propjetà permezz tal-membri tekniċi tal-Bord.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor.

Ra r-risposta tal-intimati Salvina Schembri u Ronald Schembri datata t-18 ta' Ottubru 2021 fejn sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu (ii) l-intimati huma pensjonanti u jiddependu għal kollox minn din il-kirja sabiex ma jispiċċawx barra fit-triq, (iii) huma jissodisfaw bi sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi; (iv) fl-eventwalità li l-Bord jawmenta l-kera, hu għandu jqis diversi fatturi fosthom l-età kif ukoll id-diversi benefikati li saru fil-post u jekk it-talbiet jintlaqgħu, iż-żieda għandha ssir b'mod gradwali.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-5 ta' Ottubru 2021, fejn sommarjament eċċepiet, fost l-oħrajn, li (i) r-rikorrenti teħtieġilha 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 tad-9 ta' Settembru, 2021, l-intimati wettqtu 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 in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-3 ta' Marzu 2022, l-intimati ppreżentaw kopja taċ-ċertifikat tat-twelid ta' Joseph Angileri;

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Joseph Saliba u l-Perit David Cilia ippreżentaw 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-sid tal-kera tal-fond 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 huwiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta’ dan l-istess fond.

Illi mill-affidavit tar-rikorrenti[1] jirriżulta li l-fond kien propjetà ta’ missieru Carmelo Ellul li ġie nieqes fl-20 ta’ Jannar 1992. Permezz ta’ testment magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar tal-1 ta’ Ġunju 1981, huwa ħalla l-użufrutt tal-ġid kollu tiegħu lil omm ir-rikorrenti Francesca Ellul u nnomina lit-tlett uliedu, fosthom lir-rikorrenti, bħala eredi u padruni assoluti tal-ġid kollu tiegħu.

Illi permezz tal-Att ta’ Diviżjoni ppublikat min-Nutar Dottor Carmelo Mangion fl-20 ta’ Jannar 2005, il-propjetà *de quo* ġiet assenjata lir-rikorrenti Anthony Ellul[2].

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi u b’hekk, il-Bord huwa sodisfatt lir- rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-propjetà *de quo*.

[1] Dok MSK a fol 50 tal-atti proċesswali.
[2] Ara fol. 53 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrenti jiddikkjara illi l-fond huwa mikri lill-intimati Salvina u Ronald Schembri u bil-kera ta' €210 fis-sena. Oriġinarjament dan kien mikri lil omm u missier l-istess Salvina Schmebri u liema kera baqgħet tiġġedded awtomatikament ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan il-fatt jirriżulta wkoll mill-att ta' diviżjoni fejn hemm dikkjarat li l-fond de quo huwa mikri lil Ronnie Schembri[3]. Di più, l-intimati jiddikkjaraw fir-risposta tagħhom stess li huma l-inkwilini tal-fond *de quo* u għalhekk il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Ronald u Salvina Schembri huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Salvina Schembri u Ronald 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, 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(4) 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.

[3] Ara fol. 55 tal-atti proċesswali.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Salvina Schembri u Ronald 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-fond Nru 290, Triq il-Ġdida, Luqa jikkonsisti f'townhouse. B'mod ġenerali, il-fond huwa mibni b'ħitan tal-ġebel u l-kmamar huma msaqqfa b'mod differenti minn xulxin. Il-parti l-antika hija msaqqfa b'xorok u travi tal-injam jew ħadid iżda hemm partijiet fejn il-kmamar huma msaqqfa b'soqfa tal-konkos. Il-post huwa tajjeb għall-abitazzjoni u fiħ is-servizzi tal-elettriku, l-ilma u drenaġġ. Il-finituri huma antiki iżda jiffunzjonaw tajjeb.

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 ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-ammont ta' erba' mija u għoxrin elf Ewro (€420,000).

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:

---

[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).

> *"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-intimatai, l-età tagħhom u l-kapital tagħhom il-Bord jemmen li l-awment għandu jkun fl-ammont ta' 1.7% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' sebat' elef, mija u erbgħin ewro (€7,140) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimati eċċepew li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnhom fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija benefikati.

Deċide:

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

1. Jilqa' t-talba unika tar-rikorrenti, u wara li wettaq it-test tal-mezzi tal-intimati u ħa konjizzjoni tar-rapport tal-periti membri tekniċi, jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab f' 290, Triq il-Ġdida, Luqa għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.7% tal-

valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Salvina Schembri u Ronald Schembri lir-rikorrenti Anthony Ellul għall-ammont ta' sebat' elef, mija u erbgħin ewro (€7,140) fis-sena u jordna lill-intimati Schembri jħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

2. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità 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

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur