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

Rikors Nru 989/2021 LC

THERESA SPITERI (K.I. 476765M)

vs

FRANCIS SCERRI (K.I. 446254M)

FRANCESCA SCERRI (K.I. 123454M)

FENECH VICTOR (K.I. 839352M)

U

AWTORITA’ TAD-DJAR

Illum, 18 ta’ Jannar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Theresa Spiteri (K.I. 476765M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Francis Scerri (K.I.446254M), Francesca Scerri (K.I. 123454M) u Victor Fenech (K.I. 839452M) huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond

bin-numru 168, Triq il-Ponta, l-Isla u jikkwalifikaw bħala kerrejja ta' dar ta' abitazzjoni abbazi ta' din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b'hekk huma intitolati illi jkomplu jokkupaw id-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021;

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati in solidum li għandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (kriterji ta' test tal-Mezzi), maħruġa taħtl-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbazat fuq id-dħul tal-kerrejja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Diċembru, 2020;

3. Jordna revizjoni fil-kera u jiddikjara li l-kera tal-fond bin-numru 168, Triq il-Pont, Isla, għandha tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fuq il-kirja, jekk ikun il-kaz;

4. Jordna u jikkundanna lill-intimati Francis Scerri, Francesca Scerri u Victor Fenech jibdew iħallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021 b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern;

5. Jordna, f'kaz li l-intimati Francis Scerri, Francesca Scerri u Victor Fenech ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tagħhom mill-fond in

kwistjoni fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord, u mhux aktar tard minn sentejn.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tad-09 ta' Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-attriċi trid tipprova t-titolu tagħha u li hija waħedha hja s-sid unika tal-fond (ii) l-attriċi wkoll għandha tipproduċi u tesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunt Joseph Bonello; (iii) il-Bord għandu jikkonstata 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) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (vi) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimati Francis Scerri (K.I. 446254M), Francesca Scerri (K.I. 94954M) u Victor Fenech (K.I. 839352M) datata l-24 ta' Frar, 2022 fejn sommarjament, eċċepixxew li (i) Illi in linea preliminaru u bla preġudizzju, ir-rikorenti għandha tipprova li hija s-sid uniku tal-fond in kwistjoni; (ii) Illi fil-mertu jingħad illi l-esponenti ma jopponux l-ewwel, it-tieni, it-tielet u raba' talbiet tar-rikorrenti filwaqt li jopponu l-ħames talba tagħhom, izda dan in bazi tal-konsiderazzjonijiet li jsegwu; (iii) Illi l-esponenti jopponu l-ħames talba tar-rikorrenti għar-raġuni illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja(Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perjodi relevanti, u kwindi huma la għandhom iħallsu kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond u wisq anqas ma għandhom jiġu zgumbrati minnu kif mitlub; (iv) Illi l-esponenti ma jopponux il-kumplament tat-talbiet b'dana illi fir-rata ta' kera li għandha tiġi ffissata minn dan l-Onorabbli Bord għandu jiġi rifless u kkunsidrat,

inter alia, il-benefikati li twettqu f'dan il-fond mill-esponenti u l-introjtu minimu tal-esponenti u dan kif ser jiġi debitament ipprovat fil-kors tal-kawza u in adempiment tad-digriet mogħti mill-Bord ai fini tal-prova tal-mezzi u li tali kera awmentata għandha tibda titħallas b'effett mid-data tas-sentenza; (v) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti qiegħed jopponi għal kull talba ta' ħlas ta' spejjez fir-rigward ta' din il-kawza u dan izjed u izjed għaliex l-ebda interpelazzjoni ma qatt saret f'dan is-sens lill-istess esponenti, u wisq anqas l-ebda tentattivi bonarji f'dan is-sens;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-13 ta' Jannar, 2022, 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 Mark Camilleri u l-Perit Mario Cassar 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-sidien tal-kera 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;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita 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 skond ma jirriżulta mid-Dikjarazzjoni *causa mortis* taz-ziju tar-rikorrenti Joseph Bonello ippublikata min-Nutar Dottor Rosella Sciberras nhar il-4 ta' Novembru 2015 ir-rikorrenti akkwista l-fond *de quo* mill-poter tal-imsemmi Joseph Bonello.

Illi ma tressqet ebda prova li b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Atti appena msemmija u b'hekk, abbażi ta' dawn l-Atti, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi ir-rikorrenti jiddikjaraw fir-rikors promotur illi l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimat minn qabel l-1995 u dan b'konċessjoni mogħtija mill-ante-kawża tiegħu. Jgħid li llum-il ġurnata l-intimati jħallsu kera ta' €204 fis-sena. Illi da parti tagħhom, l-intimati jiddikjaraw li huma ma jopponux li dan il-Bord jiddikjarhom bħala l-inkwilini tal-fond *de quo*.

Illi fid-dawl ta' dawn id-dikjarazzjonijiet, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Francis u Francesca Scerri u Victor Fenech ikkalkolat 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) u (5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital, ikkalkolat 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) u (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.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Francis Scerri, Francesca Scerri u Victor Fenech **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 in kwistjoni jikkonsisti f'Terraced House li għandha 'l-fuq minn tmenin sena. Hija munita bis-servizzi tal-elettriku u ilma u hija abitabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fond fl-istat u l-konfigurazzjoni preżenti li qiegħed jiġi mikri lill-inkwilin, il-kobor tal-fond u l-lok kif ukoll il-valur komparabbli tas-suq wara illi l-esponenti kkonsidraw l-istat ta' manutensjoni, finituri, huma tal-fehma illi l-valur preżenti tas-suq liberu u frank jammonta għal mija u ħamsa u sebgħin elf Ewro (€175,000).

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**[1]**,** 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, 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' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi Francis Scerri, Francesca Scerri u Victor Fenech huma l-inkwilini tar-rikorrenti fil-fond Numru 168, Triq il-Ponta, l-Isla;

[1] **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).

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-kawża.

3. Jilqa' t-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond li jinsab f'168, Triq il-Ponta, l-Isla għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati għall-ammont ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500) fis-sena;

4. Jilqa' r-raba' talba u jikkundanna lill-intimati Francis Scerri, Francesca Scerri u Victor Fenech iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mil-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erbgħa (4) skadenzi fis-sena, ċioè fl-ewwel ta Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena..

5. Jiċħad il-ħames talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

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