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

Rikors Nru: 1048/2021 LC

**ANTHONY SCHEMBRI (K.I. 302154M) U MARTU THERESE SCHEMBRI (K.I. 334059M)**

*VS*

**JOHN SCHEMBRI**
**(K.I. 33464M)**

Illum, 26 ta' April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Anthony Schembri (K.I. 302154M) u ta' Therese Schembri (K.I. 334059M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimat u dan b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jagħti dawk l-ordnijiet li jidhirlu opportuni, skont ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u ċioe', illi jekk ma jiġux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond suriferit fi żmien

perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord skont il-liġi, u jillikwida l-kumpens dovut ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna lill-intimat iħallas il-kumpens hekk likwidat; JEW

III. Jekk jiġu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva, jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda rigward għall-ħlas tal-kera, u jiddikjara illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, u jordna sabiex il-kera titħallas mill-intimat hekk kif dikjarat;

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra d-dokumenti esebiti mar-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-17 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (iv) illi l-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-inkwilin jissodisfa it-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 ta' John Schembri (K.I. 33464M) tat-22 ta' Marzu 2022, fejn sommarjament, eccepixxa, fost l-oħrajn illi: (i) fil-mertu, l-esponenti jokkupa l-fond *de quo agitur* ċioe dak bin-numru 1, 'Greenspot', Triq Emanuel Stivala, Rabat, Malta u dan b'titolu validu ta' kera, kif ser jiġi pruvat waqt is-smiegħ ta' dan il-każ; (ii) it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in *toto* stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet; (iii) fl-ewwel lok l-esponenti huwa rikonoxxut ukoll mir-rikorrenti kif jirriżulta mill-ismijiet tal-kawża *de quo*; (iv) bla ħsara għas-suespost għandu wkoll jingħad, illi jekk l-esponenti għamel ix-xogħolijiet u/jew benefikati fl-imsemmi fond, kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża, dan għandu wkoll jittieħed in konsiderazzjoni meta dan l-Onorabbli Bord, jevalwa l-valur lokatizzju tal-istess fond; (v) illi għandu wkoll jingħad, li l-esponenti qiegħed igawdi d-drittijiet tiegħu fuq il-proprjeta *de quo agitur* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skond il-liġi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita taħt il-liġijiet tal-kera u għalhekk mhux qed jippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Illi *di piu,* permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili nħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni; (vi) illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u l-emendi li saru fil-Kap 69, b'mod speċjali l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A, il-liġi qed tagħti rimedju effettiv għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu iġarrbu r-rikorrenti. Għaldaqstant permezz ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, l-intimat jista' jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (vii) illi mingħajr preġudizzju, l-Liġi tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur u għalhekk il-Liġi m'hix tassattiva f'dan il-perċentwal u li fl-umli opinjoni tal-esponent ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex dan l-Onorabbli Bord imur għall-massimu stabbilit fil-Liġi; (viii) illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif ser jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-esponenti jissodisfa u jikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test

tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Għaldaqstant, l-esponenti huwa persuna li jimmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollu akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tiegħu u (ix) illi l-proprjeta' hija l-unika residenza li għandu l-esponenti u di piu huwa m'għandux il-mezzi li jippertmettulu biex ikollu propjetà alternattiva;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-20 ta' Jannar 2022, l-intimat wettaq 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 Roderick Spiteri u l-Perit Valerio Schembri 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 humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-kuntratt ta' akkwist tat-12 ta' Ġunju 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Abela,[1] ir-rikorrenti akkwistaw id-dar bl-arja tagħha, mingħajr numru uffiċjali u iġġib l-isem "Green Spot" fi Triq Emanuele Stivala, ġia Triq San Luqa, Rabat, Malta. Illi kif jirriżulta ulterjorment, mill-iskrittura privata bejn ir-rikorrenti u l-intimat, datata it-12 ta' Marzu tas-sena 2012,[2] l-imsemmija dar kienet mikrija lil Maria Carmela Schembri, omm ir-rikorrenti, b'kirja protetta, filwaqt li r-rikorrenti waqqaw l-imsemmija dar u garaxx u bnew minflok, blokk ta' erbgħa (4) appartamenti u *penthouse*, flimkien ma' ħames (5) garaxxijiet. Il-fond in kwistjoni huwa l-appartament numru wieħed (1) li jifforma parti mill-imsemmija blokka.

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

Ikkonsidra;

Illi kif jirriżulta mill-iskrittura hawn fuq imsemmija, senjatament fl-artikolu 3 tal-istess, ir-rikorrenti għarfu lill-intimat John Schembri bħala l-inkwilin tal-flat numru wieħed (1) taħt il-liġijiet antiki tal-kera, u dana peress li l-istess intimat kien jgħix ma' ommu, senjatament Maria Carmela Schembri fid-data tal-mewt tagħha. L-intimat fir-risposta tiegħu jikkonferma illi huwa l-inkwilin tal-fond *de quo* permezz ta' titolu validu fil-liġi, u li tali fond huwa l-unika residenza tiegħu. L-intimat preżenta wkoll kopja tal-aħħar riċevuta tal-ħlas tal-kera fir-rigward tal-istess fond,[3] liema riċevuta hija ffirmata mir-rikorrent Anthony Schembri.

---

[1] Dok. "A" a fol. 3 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "B" a fol. 10 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "G" li jagħmel parti mit-test tal-mezzi tal-intimat.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimat huwa l-inkwilin ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mid-dokumenti hawn fuq imsemmija, u mill-intimat stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat John Schembri, huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' John Schembri, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) 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 ta' John Schembri, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) 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 il-Bord ra illi l-inkwilin John Schembri huwa persuna b'diżabilita' reġistrat mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'diżabilita' u minkejja li l-Bord għandu l-fakolta' li jiffissa livell ta' dħul u ta' kapital ogħla minn dawk imsemmija fir-Regolamenti hawn fuq indikati, huwa mhux se jvarja il-kriterji stabbiliti fir-Regolamenti 5 u 6 appena ċitati, stante illi l-istess inkwilin ma jeċċediex dak stipulat fl-istess Regolamenti.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi John Schembri **ma jeċċediex** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **jissodisfa** 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 4A (4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport tal-Periti Membri tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti minn appartament internament immarkat Flat 1, mill-blokka bl-isem 'Green Spot', ġewwa Triq Emanuel Stivala, Rabat. Il-kostruzzjoni tal-post, li tinstab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa tal-konkos. Il-finituri huma fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni.

Illi l-periti, 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 2021, fl-ammont ta' mija u ħamsa u tmenin elf ewro (€185,000).

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"*

[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).

Illi tenut kont ta' dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimat u tal-età tiegħu, 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 seba' mitt ewro (€3,700) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimat eċċeppixxa li dan il-Bord għandu jikkonsidra illi jekk saru xi xogħlijiet jew benefikati dawn għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan il-Bord, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija xogħlijiet u benefikati.

**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-intimat twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimat John Schembri jissodisfa il-kriterju tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 1, 'Greenspot', Triq Emanuel Stivala, Rabat, Malta, 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-intimat John Schembri għall-ammont ta' tlett elef u seba' mitt ewro (€3,700) fis-sena u jordna lill-intimat John Schembri jħallas il-kera hekk awmentata b'effett 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-intimat 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**

**Sharonne Borg**
**Deputat Reġistratur**