0

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

Rikors Nru 272/2022 LC

FELICE SCHEMBRI (K.I. 321251M)
ANDREANA SCHEMBRI (K.I. 264752M)
ĠUŻEPPA SIVE JOSEPHINE FENECH (K.I. 266145M)
FRANCIS FARRUGIA (K.I. 266245M)
RITA ZAMMIT (K.I. 60242M)
JOHN FARRUGIA (K.I. 476451M)

VS

CARMELO MAMO (K.I. 87045M)

Illum, 17 ta' Mejju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Felice Schembri et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

i. Jiddikjara li l-intimat Carmelo Mamo (K.I. 87045M) huwa l-inkwilin tal-fond numru 100, Triq San Bartilmew, Żurrieq, għal liema kirja japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

ii. Jordna t-twettieq tat-test tal-mezzi, skond il-liġi;

iii. F’każ li l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul tat-test tal-mezzi, tordna li l-fond jiġi vakat fi żmien sentejn u jiddetermina l-kumpens dovut tul dan il-perjodu ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

iv. F’każ li l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi jirrevedi l-kirja għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond u dan ai termini tal-artikolu 4(b) u 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta;

Bl-ispejjeż kontra l-intimat minn issa inġunt in subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-26 ta’ Mejju 2023 sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunta Carmela Schembri (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV 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) 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 skond il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimat Carmelo Mamo (K.I. 87045M) tal-1 ta’ Settembru 2022, fejn sommarjament, jeccepixxu li:

1. Illi preliminarjament għandu jiġi rilevat li l-eċċipjent dejjem ottempera ruħu mal-liġijiet viġenti, u għaldaqstant ma tista’

tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tiegħu, fl-eventwalita' li dan l-Onorabbli Bord jakkolji tali talbiet tar-rikorrenti;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jissodisfa t-test tal-mezzi kurrenti, u dan kif ser jirriżulta matul il-mori ta' dawn il-proċeduri u għalhekk ma hemmx il-lok li jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-esponent. Di fatti, l-esponent huwa penzjonant bi dħul u kapital minimu.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-reviżjoni tal-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%), iżda għandha tqarreb aktar lejn il-minimu u/jew b'rati miżjuda gradwalment u dan tenut kont tal-eta' avvanzata u ċ-ċirkostanzi tal-esponent, inkluż il-fatt li l-unika mezz ta' introjtu tiegħu hija l-pensjoni.

4. Illi l-esponent jikkontendi illi fi kwalunkwe każ, il-pożizzjoni tiegħu hija waħda ta' bla ħtija, u f'każ ta' kwalsiasi reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa l-Istat li għandu jassumi tali responsabbiltà.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April 2022 fejn l-intimat 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, Alistair Avallone u Stephanie Cassar, senjatament 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-fakultà lis-sid tal-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;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta’ dan l-istess fond.

Illi mid-dokumenti ppreżentati jirriżulta illi ir-rikorrenti Felice Schembri flimkien ma' ħutu wirtu nofs indiviż tal-fond imsemmi mill-poter ta' ommu Carmela Schembri, li ġiet nieqsa fil-11 ta’ Frar 2003, u dan skond ma jirriżulta mill-Att ta' Dikjarazzjoni *causa mortis* ippubblikata min-Nutar Dottor Mario Bugeja fl-10 ta' Ġunju 2003. Sussegwentement permezz ta' kuntratt ta’ kompro-vendita ippubblikat fl-atti tal-istess nutar fil-05 t'Ottubru 2018 ir-rikorrenti Feliċe Schembri flimkien ma' martu Andreana Schembri akkwistaw sehem l-aħwa ta’ Felice Schembri.

Illi mill-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* ippubblikat minn nutar Dottor Graziella Agius Farrugia fit-23 ta' Marzu 2010, ir-rikorrenti l-oħra wirtu n-nofs indiviż rimanenti mill-fond *de quo* mill-poter ta' ommhom Maria Farrugia, li ġiet nieqsa fis-16 ta' Novembru 2009. Sussegwentement, permezz tal-kuntratt ta' kompro-vendita ippubblikat minn nutar Dottor Sandra Bugeja fil-11 ta’ Ottubru 2018 ir-rikorrenti Feliċe Schembri u martu Andreana Schembri akkwistaw

uħud mill-ishma tal-eredi ta' l-imsemmija Maria Farrugia biex b'hekk Feliċe u Andreana Schembri huma l-proprjetarji ta' 5/7 sehem indiviż filwaqt illi r-rikorrenti rimanenti huma proprjetarji ta' 2/7 sehem indiviż.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma lkoll sidien tal-kera tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi l-fond *de quo* ilu mikri lill-intimat għal diversi snin. Illi fid-dawl tal-fatt illi din id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti ma ġietx ikkontestata mill-intimat, il-Bord huwa sodisfatt li <u>għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri</u>, l-intimat Carmel Mamo huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Carmel Mamo 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat, 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(6) tar-Regolamenti msemmija.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimat Carmel Mamo <u>ma jeċċediex</u> il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **<u>jissodisfa</u>** 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 redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti minn dar antika fil-qalba taż-żurrieq fi triq dejqa ikkaratterizzata minn binjiet simili. il-fond jinkludi l-arja kollha sovrastanti.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu kundizzjoni tal-proċess odjern u kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond li jinkludu t-tip u d-daqs tal-fond in kwistjoni; il-lok ta' fejn tinsab il-propjetà u proprjetajiet simili fis-suq huma tal-fehma illi l-valur tas-suq jammonta għal mitejn u sittin elf Ewro (€260,000).

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*

[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).

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-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' ħamest' elef u mitejn ewro (€5,200) 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 l-intimat Carmelo Mamo huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 100, Triq San Bartilmew, Żurrieq;

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

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

4. Jilqa' r-raba talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 100, Triq San Bartilmew, Żurrieq għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2022 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Carmelo Mamo għall-ammont ta' ħamest elef u mitejn Ewro (€5,200) fi-sena u jordna lill-intimat Carmelo Mamo jibda jħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett

mid-data tal-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 l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat 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