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

Rikors Nru 449/2022 LC

Anna Farrugia (K.I. 403144M);
Joseph Farrugia (K.I. 263752M);
Saviour Farrugia (K.I. 560356M);
Anthony Farrugia (K.I. 239861M);
Carmela Attard (K.I. 588647M);
Catherine Cachia (K.I. 1048448M);
Maria Ciappara (K.I. 506550M);
Jane Gili (K.I. 749653M);
Benedetta Camilleri (K.I. 648259M);
Maria Dolores Abdilla (K.I. 405962M);
Anna Camilleri (K.I. 553565M);
Teresa Mihalic (K.I. 152950M);
Connie Sciberras (K.I. 142555M);
Emily Farrugia (K.I. 239546M);

Emanuel Farrugia (K.I. 322952M) li qed jidher f'ismu propju kif ukoll bħala mandatarju għall-assenti Carmel Farrugia, Joseph Farrugia u Mary Spiteri;

Emily Farrugia (K.I. 239546M);
Clayton Farrugia (K.I. 439383M);
Mary Rose Falzon (K.I. 457187M);
u
Justin Anthony Farrugia (K.I. 394190M)

Vs

Emanuel Schembri (K.I. 31962M)
u
Karmenu Schembri (K.I. 624650M)

Illum, 10 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Anna Farrugia et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

i. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, skond l-art. 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 u jiddetermina jekk l-istess 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) Ixxolji l-kirja favur l-Intimati tal-Fond;
(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvakaw mill-Fond, u jirrilaxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;
(c) Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti kumpens fis-somma annwali li tiġi ffissata minn dan il-Bord, b'effett mid-data tas-sentenza;

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

(a) Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti kera riveduta għal ammont ta' jew sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-Fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera jkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehmin bejn il-partijiet;

(b) Jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li l-inkwilini ma jistgħux iċedu l-kirja jew jissullokaw il-Fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistgħux jagħmlu tibdil strutturali fil-Fond, u li jkunu obbligati iwettqu it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess Fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet tagħhom.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li huma nġunti minn issa għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-18 ta' Lulju 2022, fejn 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) il-Bord għandu jikkonstata 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; u (iv) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Emanuel Schembri u Karmenu Schembri tat-12 ta' Diċembru 2022, fejn sommarjament, teccepixxi li:

1. In linea preliminari, ir-rikorrenti kollha jeħtieġ li jagħtu prova inkonfutabbli tat-titolu tagħhom għall-proprjeta' mertu ta' din il-kawża u li m'hemm ebda kompropretarji oħra li għandhom sehem minn dan il-fond.

2. Illi wkoll jeħtieġ li tingħata prova inkonfutabbli illi r-rikorrenti kollha f'din il-kawża taw il-kunsens tagħhom għall-istituzzjoni ta' dawn il-proċeduri.

3. Illi wkoll ir-rikorrenti kollha jeħtieġ li jagħtu prova inkonfutabbli illi ġiet imħallsa t-taxxa kollha dovuta skond il-liġi skond id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta’ Malta, inkluż it-taxxa dovuta fuq trasferimenti *causa mortis* u, sakemm tingħata tali prova, dawn il-proċeduri għandhom jitwaqqfu a tenur tal-artikolu 63 tal-istess Kap. 34 tal-Liġijiet ta’ Malta.

4. Sussidjarajment u bla ebda preġudizzju għas-suespost, ir-rispondenti jeċċepixxu ulterjorment illi –

   (i) Huma jikkwalifikaw mit-test tal-mezzi sabiex ikomplu jokkupaw il-fond in kwistjoni b’titolu ta’ kera skond il-liġi u bl-awment tal-kera sa massimu ta’ tnejn fil-mija (2%) tal-valur tas-suq kif jiġi stmat minn dan l-Onorabbli Bord b’dan illi kwalsijasi awment fuq ir-rata ta’ kera pagabbli mir-rispondenti għandu jiġi kopert mill-Awtorita’ tad-Djar; u

   (ii) fl-istima tal-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu illi abbażi tagħha tiġi stabbilita l-kera kif riveduta, m’għandux jittieħed in konsiderazzjoni ta’ –

      (a) kwalsijasi ambjenti formanti mill-imsemmi fond li talvolta ma jappartjenux lir-rikorrenti; u

      (b) l-ammiljoramenti kollha magħmula mir-rispondenti matul is-snin a spejjeż tal-istess rispondenti u li għalihom qatt ma ġew riżarċiti mir-rikorrenti.

5. Salv eċċezzjonijiet oħra talvolta esperibbli skond il-liġi..

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-21 ta’ Ġunju 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 Cleaven Tabone u l-Perit Catherine Galea, 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-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi mid-dokumenti eżebiti jirriżulta r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond *de quo* stante li wirtu sehemhom mid-dante causa tagħhom Giovanni Farrugia u Benedetta Farrugia, li ġew nieqsin fit-8 ta' Marzu 1953 u fit-23 ta' Frar 1967 rispettivament.

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-intimati sa minn qabel l-1 ta’ Ġunju 1995.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjonijiet tar-rikorrenti ma ġewx ikkontestati mill-intimati, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Emanuel Schembri u Karmenu Schembri kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) u 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi), **ma jaqbiżx** dak stipolat mir-Regolament 5(4) u 5(6) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) u 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(3) u 6(5) rispettivament tar-Regolamenti msemmija.

B’hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati Emanuel Schembri u Karmenu Schembri <u>ma jeċċedux</u> il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) u konsegwentement <u>**jissodisfaw**</u> 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'dar mibnija fuq żewġ sulari. Il-fond huwa munit bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw dawk kollu deskritt, inkluż il-valur tas-suq ta' propjetajiet simili u/jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-policies viġenti tal-ippjanar, jistmaw il-valur tas-suq liberu u frank fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' mitejn u għoxrin elf ewro (€220,000).

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, 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.*

---

[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).

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' erbat' elef u erba' mitt ewro (€4,400) fis-sena.

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 twettaq waqt l-andament tal-proċeduri.

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

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 11, Triq San Ġorġ, 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-intimati Emanuel Schembri u Karmenu Schembri għal-ammont ta' erbat' elef u erba' mitt ewro (€4,400) fi-sena u jordna lill-istess intimati jibdew iħallsu 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.

4. 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