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

Rikors Nru 263/2022 LC

Victor Denaro (K.I. 411256M)
Christianne Wirth (K.I. 593058M)
Helena Denaro (K.I. 542062M)
Angela Borg Barthet (K.I. 0653162M)
u
Augusta Camilleri (K.I. 23832M) bħala użufruttwarja fuq is-sehem ta' bintha Angela Borg Barthet.

VS

MARIO SCHEMBRI (K.I. 299354M)

JOSEPHINE SCHEMBRI (K.I 983249M)

Illum, 13 ta' Lulju, 2023

Il-Bord,

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

1. Jistabbilixxi jekk l-intimati jikkwalifikawx taħt l-Artiklu 4A tal-Kap 69 biex ikompli jikri l-fond li jinsab fl-indirizz 96 Rue d'Argens, Msida.

2. Fil-każ li jikkwalifikaw, jistabbilixxi xi kundizzjonijiet ġodda u jordna reviżjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-propjetà' wara li jiġi stabbilit il-valur tal-propjetà' permezz tal-membri tekniċi tal-Bord;

3. Fil-każ li ma jikkwalifikawx, jordna l-iżgumbrament tiegħu fi żmien ħames snin bil-kera doppja tal-lum a' tenur tal-Artiklu 4A(4) Kap 69.

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

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-10 ta' Ġunju 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sid uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxi d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom (iii) il-Bord għandu jikkostata 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-intimati Mario u Josephine konjuġi Schembri tas-17 ta' Ġunju 2022 fejn sommarjament, eċċepew li:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

2. Illi l-intimati dejjem onoraw il-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjeta' imsemmija ċoje l-fond 96, Rue D'Argens, Msida, ingħatat lilhom b'titolu ta' kera, kif ukoll l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti huwa ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 li jipprovdi għall-awmenti fil-ħlas pagabbli bħala kera lis-sidien skond l-għoli tal-ħajja;

3. Illi l-intimati huma tabilħaqq l-inkwilini tal-fond de quo u jikkwalifikaw bħala "kerrej" ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fil-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimati jissodisfaw il-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li l-intimati huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerrejja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjent jirrilevaw li ż-zieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;

5. Illi bla preġudizzju għas-suespost l-fond *de quo* sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilini u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq tal-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimati. Kwindi, *dato ma non concesso* li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli

Bord fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti tal-intimati;

6. Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimati jissodisfaw u jikkwalifikaw 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 u dan stante illi huma pensjonanti u ma għandhom l-ebda propjetà' oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant, l-intimati huma persuni li jimmeritaw l-protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjita' tagħhom;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tad-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, senjatament il-Perit Claude R Mallia u l-Perit Cleaven Tabone, 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 tal-fond 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 jinneċessità 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 prodotti mir-rikorrenti jirriżulta illi r-rikorrenti huma l-eredi ta' Elena sive Nellie Camilleri, li kienet il-propjetarja oriġinali tal-fond de quo u li kienet ikkonċediet il-fond de quo b'titolu ta' kera lill-intimati. Illi filfatt l-intimati stess jikkonfermaw fir-risposta illi huma l-inkwilini tal-fond *de quo*.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att appena msemmi u b'hekk, abbażi ta' dan, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma effettivament sidien il-kera tal-propjetà *de quo* filwaqtli l-intimati huma l-inkwilini effettivi tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Mario Schembri u Josephine Schembri kkalkolat ai termini tar-Regolament 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) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati 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) 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 Mario Schembri u Josephine 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 in kwistjoni jikkonsisti f'residenza fuq żewġ sulari u bl-arja sovraposta. Il-fond jinsab fi stat finished u jidher li għandu bżonn il-manutenzjoni. Is-servizzi bħal elettriku, ilma u drenaġġ huma nstallati u funzjonabbli.

Il-periti, wara li kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond, inkluż il-valur fis-suq ta' propjetajiet simili u, jew fl-istess żona, l-istat tal-fond kif inhu preżentament, kif ukoll il-potenzjal ta' żvilupp kif dettat mill-pjanijiet, policies u linji gwidi viġenti tal-ippjanar, huma tal-fehma li l-valur tal-fond li kieku mibjugħ volontarjament minn sidu fis-suq ħieles f'Jannar 2022 jekwivali għal tlett mija u ħamsa u sebgħin Ewro (€375,000).

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-intimati u tal-età tagħhom, 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' sebat' elef u ħames mitt Ewro (€7,500) fis-sena.

Deċide:

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

[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).

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikkjara illi l-intimati Mario Schembri u Josephine Schembri jikkwalifikaw bħala kerejja tal-fond 96, Rue D'Arġens, Msida ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijieti ta' Malta;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond li jinsab f'Nru 96, Rue D'Arġens, Msida 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 Mario Schembri u Josephine Schembri għal-ammont ta' sebat' elef u ħames mitt ewro (€7,500) fis-sena u jordna lill-intimati iħallsu lir-rikorrenti *in solidum* l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba skadenzi fis-sena, senjatament fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena;

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;

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