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

Rikors Nru: 347/2022 LC

CARMELO SCHEMBRI
(K.I. 0213146M)

VS

1. **SAVIOUR PULIS**
   (K.I. 277462M)

2. **ROSARIA PULIS**
   (K.I. 313464M)

Illum, 13 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

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

I. Iwettaq it-test tall-mezzi tal-intimati, skond l-art. 12B(3)(ċ) tal-Kap. 158 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. Ixolji l-kirja favur l-intimati tal-fond tar-rikorrenti bin-numru erbgħa u erbgħin (44), 'Bliss' fi Vjal il-Labour, Ħal-Għaxaq;

b. Jagħti żmien perentorju lill-intimati sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrillaxxawh battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

ċ. Jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond f'dan il-perjodu fl-ammont stabbilit mil-Onorabbli Bord;

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' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, jew ammont verjuri, liema kera tiżdied skond ir-regolamenti ppublikati minn żmien għal żmien mill-Ministru responsabbli mill-akkomodazzjoni u tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;

b. Jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tallum, fosthom lil-intimati ma jistgħu iċedu l-kirja jew jissullokaw il-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistgħux jużaw il-fond għajr għal skopijiet ta' residenza, li ma jistgħux jagħmel tibdil strutturali fil-fond, u li jkun obbligati jwettqu t-tiswijiet

> kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturli straordinarji li jsiru meħtieġa mingħajr ħtija jew negliġenza tagħhom.

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

Ra d-dokumenti annessi mar-rikors promutur.

Ra r-risposta tal-Awtorità' tad-Djar tal-20 ta' Ġunju 2022, fejn sommarjament eċċepiet fost l-oħrajn illi: (i) l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw t-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; (iv) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-ewwel ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (v) 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 skond il-liġi.

Ra risposta tal-intimati Saviour Pulis u Rosaria Pulis tat-22 ta' Awwissu tas-sena 2022, fejn sommarjament eċċeppew fost l-oħrajn illi: (i) fl-ewwel lok l-esponenti jikkonfermaw illi huma jabitaw fil-fond numru 44, Bliss, Vjal il-Labour, Għaxaq b'titolu ta' kera u dan wara l-iskadenza ta' ċens temporanju skond id-dispożizzjoni tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta; (ii) illi l-kera dovuta dejjem tħallset fil-ħin filwaqt li huma dejjem wettqu l-obbligi tagħhom ta' inkwilini skond il-liġi, fosthom li jżommu l-post fi stat tajjeb ta' manutenzjoni; (iii) illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-esponenti jirrilevaw li huma għandhom mezzi finanzjarji limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġabu fil-mori ta' din il-kawża u li għalhekk huma

għandhom jibqgħu igawdu mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (iv) illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dwar varjazzjoni tal-kera għandha tittieħed konsiderazzjoni tad-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti; (v) illi l-esponenti umilment iħossu li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera **mingħajr** ma jordnalhom jivvakaw l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn u (vi) illi huma jirrimettu ruħhom għall-eżitu ta' din il-proċedura skond il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-12 ta' Mejju 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 James Manduca u l-Perit Arielle Agius, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 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 huwiex is-sid

tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi r-rikorrent, fir-rikors promotur jiddikjara illi il-fond mertu dawn il-proċeduri jifforma parti minn art fit-territorju imsejjaħ "Ta' Saldu" fil-limiti ta' Ħal Għaxaq, liem art huwa kien akkwista b'titolu ta' enfitewsi perpetwa permezz ta' kuntratt ta' akkwist tal-14 ta' Settembru tas-sena 1967, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt.[1] Sussegwentement, u permezz ta' ċedola ta' fidi ta' ċens li ġġib in-numru 1427/2018 fl-ismijiet Carmelo Schembri vs L-Uffiċju Konġunt, ir-rikorrent feda ċ-ċens gravanti l-imsemmija art. [2]

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

Ikkonsidra;

Illi bis-saħħa ta' kuntratt ta' sub-enfitewsi temporanja ppublikat min-Nutar Dottor Anthony Gatt fl-10 ta' Mejju tas-sena 1985,[3] ir-rikorrent ikkonċeda l-fond in kwistjoni lill-intimati b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal perjodu ta' wieħed u għoxrin sena dekoribbli mid-data tal-istess att. Ir-rikorrent jiddikjara illi mal-iskadenza ta' din il-konċessjoni fl-10 ta' Mejju tas-sena 2006, l-intimati baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni peress li huma kienu ċittadini ta' Malta u peress li l-fond *de quo* kien isservi bħala r-residenza ordinarja tagħhom. Dawn il-fatti ġew kkonfermati mill-intimati infushom, kemm fir-risposta tagħhom kif ukoll fl-affidavits[4] tagħhom, fejn l-intimati

---

[1] Dok. "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "B" a fol. 7 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "C" a fol. 9 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. "SP1" u "SP2" a fol. 28 et seq tal-atti proċesswali.

jikkonfermaw bil-ġurament illi ilhom jirrisjedu fil-fond in kwistjoni sa mis-sena 1985 sal-preżent.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati infushom, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Saviour Pulis u Rosaria Pulis, huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Saviour Pulis u Rosaria Pulis, kkalkolat 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' Saviour Pulis u Rosaria Pulis, kkalkolat 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(4) tar-Regolamenti msemmija.

Illi il-Bord ra illi l-inkwilin Saviour Pulis 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 inkwilini ma jeċċedux dak stipulat fl-istess Regolamenti.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi Saviour Pulis u Rosaria Pulis **ma jeċċedux** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu

12B (5) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 12B (4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti minn *maisonette* fit-tieni sular bin-numru 44 bl-arja sovraposta. Il-propjeta' għandha arja interna ta' madwar 113.25 metri kwadri u arja grossa ta' madwar 227.97 metri kwadri. Il-kostruzzjoni tal-fond, li tinstab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa tal-konkos. Il-fond huwa mgħammar mis-servizzi kollha ta' dawl, ilma u drenaġġ u jinsab fi stat aċċetabbli ta' manutenzjoni.

Illi l-Periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip, il-kondizzjoni tal-propjetà u l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022 fl-ammont ta' mitejn u ħamsa u sebgħin elf ewro (€275,000).

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**[5]**,** 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:

[5] **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).

> *"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' ħamest elef u ħames mitt ewro (€5,500) 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 tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' it-tielet talba u jjiddikjara illi l-kera tal-fond bin-numru erbgħa u erbgħin (44), 'Bliss' fi Vjal il-Labour, Ħal Għaxaq, 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 Saviour Pulis u

Rosaria Pulis għall-ammont ta’ ħamest elef u ħames mitt ewro (€5,500) fis-sena u jordna lill-istess intimati jħallsu lir-rikorrenti 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-intimati 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