MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Settembru, 2022

Appell Inferjuri Numru 135/2019 LM

Marianne Galea (K.I. 527474M) għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà Unicorn Holdings Limited (C 5497)
('l-appellanta')

vs.

Paul Schembri (K.I. 148667M) u Joan sive Joanne Schembri (K.I. 69569M)
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Marianne Galea (K.I. 527474M) għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà Unicorn Holdings Limited (C 5497)**, [hawnhekk 'is-soċjetà appellanta'], minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tad-19 ta' Novembru, 2021 [minn issa 'l

quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord iddeċieda li għandu jilqa' l-ewwel talba tas-soċjetà rikorrenti, b'dan li l-kera dovuta mill-intimati **Paul u Joan sive Joanne Schembri** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] għar-rigward il-fond bin-numru 4, Little Danny Flats, Dun Xand Cortis Street, Birkirkara [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], għandha tiżdied għal elfejn Euro fis-sena (€2,000) fis-sena, b'effett mid-data tas-sentenza tal-Bord, filwaqt li ċaħad it-tieni talba tas-soċjetà rikorrenti, u ċaħad ukoll l-eċċezzjonjiet tal-intimati konjuġi Schembri u tal-Awtorità tad-Djar, safejn mhux kompatibbli mal-kumplament tas-sentenza.

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors tagħha quddiem il-Bord, is-soċjetà rikorrenti spjegat li hija għandha titolu ta' subenfitewsi perpetwa fir-rigward tal-fond. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li l-art li fuqha nbena l-blokk ta' bini li jifforma parti minnha l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, kienet ġiet akkwistata minn Emmanuele Micallef, in-nannu ta' Marianne Galea, flimkien ma' ċertu Emmanuele Borg, b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa, permezz ta' kuntratt tad-29 ta' Jannar, 1962 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef. Permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Marzu, 1973 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut, Emmanuele Micallef kien xtara u akkwista s-sehem ta' Emmanuele Borg fl-imsemmija art. Permezz ta' kuntratt ta' subenfitewsi perpetwa fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace tat-22 ta' Lulju, 1981, Emmanuele Micallef kien ikkonċeda l-imsemmi blokk ta' bini konsistenti f'erba' appartamenti u ħames garaxxijiet sottostanti lil Joseph Calleja għan-nom ta' Unicorn Holdings Limited. Permezz ta' kuntratt ta' subenfitewsi temporanja

fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace, Joseph Calleja għan-nom ta' Unicorn Holdings Limited ikkonċeda lill-intimat Paul Schembri l-fond għal perijodu ta' wieħed u għoxrin sena, li bdew jgħaddu mill-1 ta' Frar, 1991, b'subċens ta' mitejn Lira Maltin (LM200) fis-sena. Din il-konċessjoni subenfitewtika kellha tiskadi fl-1 ta' Frar, 2012, u a tenur tal-artikolu 1521(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, mat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, il-fond kellu jirriverti lura f'idejn id-*dominus* bil-miljoramenti kollha fih. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li wara d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12 tal-Att XXIII tal-1979, li emenda l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat Paul Schembri, li hu ċittadin Malti u li kien juża dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu, seta' jibqa' jgħix fil-fond b'titolu ta' kera, b'żieda fir-rata taċ-ċens li kien iħallas qabel it-terminazzjoni skont ir-rata tal-inflazzjoni qabel l-aħħar żieda, però liema kera qatt ma setgħet teċċedi d-doppju taċ-ċens. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika, l-intimati baqgħu jgħixu fil-fond filwaqt li jħallsu kera ta' €466, u żiedet tgħid li fis-sena 2013, l-intimati bdew iħallsu kera ta' €510.85ċ fis-sena. Is-soċjetà rikorrenti istitwiet il-proċeduri odjerni *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, u qalet li f'każ li jirriżulta li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, hija qegħda tipprevalixxi ruħha mid-dritt li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jordna li l-kera pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar, 2018. Is-soċjetà rikorrenti qalet li f'każ li jirriżulta li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, hija kienet qegħda tipprevalixxi ruħha mid-dritt li titlob lill-Bord jippermetti lill-intimati żmien ta' ħames (5) snin sabiex jiġi vakat il-fond, u f'każ illi dan iseħħ, tikkundanna lill-intimati jħallsu l-kumpens pagabbli lir-

rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul dan il-perijodu, li għandu jkun id-doppju tal-kera li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158.

<u>Il-Mertu</u>

3. Fit-talbiet tagħha lill-Bord, is-soċjetà rikorrenti qalet illi jekk jirriżulta li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jirrevedi u jistabbilixxi l-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati, riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar, 2018, u sabiex l-intimati jiġu ordnati jħallsu l-kera kif stabbilita. Alternattivament, is-soċjetà rikorrenti talbet sabiex f'każ li jirriżulta li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord jikkonċedilhom żmien ta' ħames snin sabiex jivvakaw il-fond; sabiex huma jiġu ordnati jiżgumbraw mill-fond f'għeluq il-ħames snin; sabiex il-Bord jordna lill-intimati jħallsu kumpens lis-soċjetà rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu ta' ħames snin li għandu jammonta għad-doppju tal-kera li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158; u sabiex il-Bord jikkundanna lill-intimati jħallsu lis-soċjetà rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond matul dawk il-ħames snin.

4. L-intimati wieġbu li, preliminarjament ir-rikorrenti għandha tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond. Fit-tieni lok, l-intimati eċċepew ukoll li fil-każ odjern is-soċjetà rikorrenti naqset milli tistabbilixxi l-valur tal-fond li dwaru qegħda ssejjes il-pretensjonijiet tagħha, u għalhekk eċċepew li s-soċjetà rikorrenti għandha tippreżenta rapport dettaljat li jkun jindika l-valur tal-fond in kwistjoni. Fil-mertu l-intimati eċċepew li s-soċjetà rikorrenti u/jew l-antekawża tagħha dejjem

irrikonoxxew it-titolu validu tal-kirja tagħhom, u dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera offrut lilhom tul is-snin, liema ħlas tal-kera dejjem sar regolarment u puntwalment, biż-żidiet kif stabbilit fl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. L-intimati eċċepew ukoll li huma jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fil-leġislazzjoni sussidjarja 16.11 fil-perijodi rilevanti, u għalhekk saħqu li t-talbiet kollha tas-soċjetà rikorrenti għandhom jiġu miċħuda. L-intimati eċċepew ukoll li f'każ li l-Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-ammont il-ġdid tal-kera *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, dan għandu jagħmel hekk biss wara li jqis il-benefikati estensivi li għamlu l-intimati fil-fond, sabiex ma jkunx hemm piż sproporzjonat għalihom. Finalment l-intimati eċċepew ukoll li f'każ li l-Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kera pagabbli *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali u f'ammont li ma jeċċedix ir-rata massima ta' 2% stabbilita fil-liġi.

5. **L-Awtorità tad-Djar**, li f'dawn il-proċeduri qed tidher bħala *amicus curiae ai termini* tal-artikolu 4 tal-Att XXVII tal-2018, qalet li f'każ li jiġi stabbilit li l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-fond, imma l-liġi tistabbilixxi għadd ta' kriterji sabiex il-Bord ikun iggwidat aħjar fl-iffissar ta' din il-kera ġusta.

6. **Marianne Galea** fl-*affidavit* tagħha spjegat li hija direttriċi u azzjonista fis-soċjetà Unicorn Holdings Limited (C 5497), u qalet li n-nannu tagħha Emmanuele Micallef flimkien ma' Emanuele Borg, kien akkwista l-art li fuqha nbena l-blokk ta' appartamenti li jinkludi l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa. Hija spjegat il-provenjenza tal-fond, u l-mod kif dan spiċċa f'idejn l-initimati. Marianne Galea qalet li l-intimati jħallsu l-kera

b'mod regolari, u hija toħroġ l-irċevuti tal-kera. F'*affidavit* ulterjuri, Marianne Galea spjegat li n-nannu tagħha kien ikkonċeda l-appartamenti b'titolu ta' enfitewsi temporanja, bl-iskop li fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika ikun jista' jerġa' jieħu l-proprjetà lura mingħajr l-okkupazzjoni ta' terzi, imma minħabba l-liġijiet tal-kera, huwa ma setax jagħmel dan.

7. L-intimati ppreżentaw nota flimkien ma' għadd ta' dokumenti, inkluża dikjarazzjoni ġuramentata li huma jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11; kopji taċ-ċertifikat tat-twelid ta' Paul Schembri u Joan Schembri; dikjarazzjoni ġuramentata b'dokumentazzjoni awtentikata tad-dħul tagħhom għall-perijodu rilevanti, jiġifieri għas-sena kalendarja 2018, li tippreċedi s-sena meta nbdew il-proċeduri odjerni; dikjarazzjoni ġuramentata b'dokumentazzjoni awtentikata tal-kapital tal-intimati għall-perijodu rilevanti, li hija s-sena kalendarja li tippreċedi s-sena meta nbdew il-proċeduri odjerni u s-snin ta' qabel, jiġifieri bejn l-2013 u l-2018, u fejn spjegaw li l-uniku kapital li huma għandhom jikkonsisti f'depożiti bankarji li huma jżommu f'isimhom, u li huma m'għandhom l-ebda proprjetà immobbli, flus kontanti, depożiti marbutin, *bonds* jew *stocks,* sigurtajiet u strumenti finanzjarji jew prodotti finanzjarji oħra f'isimhom. L-intimati ppreżentaw ukoll dikjarazzjoni ġuramentata b'dokumentazzjoni awtentika tad-dħul tagħhom għall-perijodu ta' ħames snin qabel il-perijodu rilevanti.

8. Permezz ta' nota separata, l-intimati Schembri ppreżentaw ukoll diversi ritratti sabiex juru li s-saqaf tal-fond jinsab fi stat perikoluż, tant hu hekk li nkixfet ix-xibka; ritratti li juru x-xogħol li twettaq minnhom mal-ħitan tal-proprjetà sabiex ma tibqax dieħla l-moffa li kienet qegħda tikkawża ħafna ħsara;

ritratti li juru l-ħitan miksija wara li tneħħiet il-moffa; ritratti li juru x-xogħol li sar mill-intimati fir-rigward ta' tibdil ta' pajpijiet tad-dawl minn tal-ħadid għal *conduit*; ritratt li juri l-madum li twaħħal mill-intimati; ritratt li juri x-xogħol li sar fil-kamra tal-banju; u ritratt li juri x-xogħol tal-*aluminium* li sar fl-aperturi tal-binja.

9. **Joseph Felice**, Segretarju ta' Sea Malta Limited, li magħha huwa impjegat l-intimat Paul Schembri, fl-*affidavit* tiegħu qal li l-intimat kien jaħdem mal-istess kumpannija bħala *welder.* Qal li din il-kumpannija telqet minn Malta minħabba l-pandemija Covid-19, u fil-preżent qegħda topera biss mill-Italja. Qal li l-impjegati Maltin bħal Paul Schembri, minkejja li għadhom impjegati mal-kumpannija, ma kellhomx xogħol fl-aħħar sena u nofs għaliex minħabba l-pandemija, il-kumpannija ħadet daqqa ta' ħarta, u l-intimat ħadem biss xahrejn ġewwa l-Italja.

10. Il-Membri Tekniċi tal-Bord, il-**Perit Elena Borg Costanzi** u l-**Perit Stephanie Cassar**, fir-rapport tagħhom spjegaw li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huwa appartament fit-tieni sular ta' blokk ta' appartamenti li nbnew madwar ħamsa u erbgħin sena qabel. Spjegaw li l-aċċess għal dan l-appartament huwa mit-triq permezz ta' intrata u taraġ komuni, u fil-komun mhemmx *passenger lift.* Il-Membri Tekniċi tal-Bord spjegaw li l-fond jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u mill-ispezzjoni li saret, ma tirriżulta l-ebda ħsara strutturali serja. Il-Membri Tekniċi tal-Bord qalu li dan il-fond għandu valur ta' €135,000 fis-suq, u l-valur lokatizju tiegħu huwa ta' €4,725 fis-sena.

11. L-intimat **Paul Schembri** fl-*affidavit* tiegħu qal li hu u martu ilhom jgħixu fil-fond mill-1991, u dak iż-żmien huma kienu jikru l-fond mingħand Joseph

Calleja, missier Marianne Galea. Qal li l-ftehim dak iż-żmien kien jistipula li l-kera kellha jkun ta' LM200 fis-sena, u minkejja li fil-bidu hu u martu ġew offruti post alternattiv mill-Awtorità tad-Djar, Joseph Calleja kien serrħilhom moħħhom li huwa ma kienx ser ikeċċihom minn dan il-fond, u li huma setgħu jibqgħu jgħixu u jrabbu l-familja tagħhom hemmhekk. L-intimat qal li dan il-fond kellu bżonn ħafna manutenzjoni, inkluż fis-soqfa li kienu fi stat ħażin ħafna, u meta huma daħlu fil-fond, kellhom jibdlu ħafna affarijiet u jagħmlu ħafna xogħol biex il-fond isir abitabbli. Qal li huwa u martu nefqu ħafna flus u għamlu ħafna xogħol fil-fond għaliex kellhom is-serħan il-moħħ li l-fond kien ser jibqa' okkupat minnhom. Qal ukoll li fost ix-xogħlijiet fil-fond li saru minnhom dak iż-żmien, kien hemm it-tibdil tas-soqfa, it-tibdil tal-*aluminium* kollu minħabba li l-bibien kienu msaddin, l-installazzjoni ta' kċina, it-tibdil tal-madum kollu tal-post, l-installazzjoni ta' kamra tal-banju ġdida, it-tibdil tal-bibien tal-kmamar, it-tibdil tal-*appliances* għaliex meta daħlu fil-kirja ma kien hemm xejn fil-fond, it-tibdil tal-katusi u l-pajpjiet tad-dawl u tal-ilma, ix-xogħol ta' manutenzjoni fil-faċċata tal-post, il-kisi u tindif tal-appoġġ u l-manutenzjoni tal-bejt. L-intimat żied jgħid li huma ħadu ħsieb jagħmlu x-xogħlijiet kollha meħtieġa sabiex dan il-fond jibqa' fi stat tajjeb. L-intimat qal li meta faqqgħet il-pandemija tal-Covid-19, huwa spiċċa mingħajr impjieg għaliex il-kumpannija li kien jaħdem magħha għalqet il-bibien tagħha, għajr għal madwar xahrejn fejn ġie offrut xogħol mal-istess kumpannija ġewwa l-Italja. Qal li fil-preżent hu u martu qegħdin ibatu ħafna finanzjarjament minħabba li hu m'għandu l-ebda impjieg fiss, u qal li fl-età tiegħu huwa diffiċli ħafna għalih li jsib impjieg ieħor.

Is-Sentenza Appellata

12. Permezz tas-sentenza mogħtija fid-19 ta' Novembru, 2021, il-Bord iddeċieda billi laqa' l-ewwel talba tas-soċjetà rikorrenti, u ddikjara li l-kera dovuta mill-intimati Schembri għar-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għandha tiżdied għal €2,000 fis-sena, b'effett mid-data tad-deċiżjoni; ċaħad it-tieni talba tas-soċjetà rikorrenti; u ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati Schembri u tal-Awtorità tad-Djar safejn mhux kompatibbli mad-deċiżjoni mogħtija, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

It-Talbiet u l-Eċċezzjonijiet fil-Qosor

Illi f'din il-kawża r-rikorrenti qua sid tal-fond qegħda titlob (a) iż-żieda fil-kera f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi u (b) l-iżgumbrament tal-inkwilini fi żmien ħames snin f'każ li l-inkwilini ma jissodisfawx it-test tal-mezzi.

L-Awtorità tad-Djar eċċepiet illi (a) ir-rikorrenti għandha tipprova t-titolu tagħha, u (b) li m'għandhiex tbati ebda spejjeż stante illi hija ġiet imħarrka amicus curiae *u (ċ) f'każ li l-kera togħla din għandha togħla biss sa massimu ta' 2% u dejjem skont il-mezzi tal-inkwilini.*

L-intimati eċċepew illi (a) ir-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha; u (b) ir-rikorrenti naqset milli tistabbilixxi l-valur tal-fond; u (ċ) ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħha dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tal-eċċipjenti, u dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera; u (d) l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk it-talbiet kollha tar-rikorrenti fit-tieni talba tiegħu għandhom jiġu miċħuda; u (e) il-Bord għandu jqis il-benefikati estensivi li saru mill-esponenti fil-fond u dan ukoll sabiex ma jinħoloqx piż sproporzjonat għall-esponenti; u (f) il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali u f'ammont li ma jeċċedix ir-rata massima ta' 2% stabbilita fil-liġi iżda f'rata anqas – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna; u (g) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Il-Provi

Jirriżulta li l-fond in kwistjoni ġie konċess b'sub-enfitewsi temporanja fl-1 ta' Jannar, 1991 b'att tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace lil Paul Schembri versu s-subċens

annwu u temporanju ta' LM200 fis-sena għal perijodu ta' 21 sena dekorribbli mill-1 ta' Frar, 1991.

Permezz ta' din il-kawża, li ġiet preżentata fit-18 ta' Ġunju, 2019, is-soċjetà rikorrenti qegħda (i) teżerċita l-jedd ta' azzjoni mogħti liha bl-Art. 12 B tal-Ordinanza, liema rimedju kien introdott fil-liġi bl-Att XXVII tal-2018. Fil-frattemp, u ċioe fl-1 ta' Ġunju, 2021 daħal fis-seħħ l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat "Att li jemenda liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti".

L-Att XXIV tas-sena 2021, fost diversi emendi, emenda l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158), billi ssostitwieh, u emenda wkoll ir-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11). B'mod partikolari, il-Bord jinnota li l-ewwel parti tal-artikolu 12B(6) tal-Kapitolu 158, li kien jistipula li meta l-Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kera li għandha titħallas kellu jqis (i) il-mezzi u l-età tal-kerrej; u (ii) kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera, issa tneħħa. Fl-istess artikolu tneħħiet ukoll il-parti fejn il-Bord kellu d-diskrezzjoni jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali. Minflok il-Bord issa għandu diskrezzjoni miftuħa sabiex jikkunsidra dawk l-elementi kollha li jidhirlu xierqa u applikabbli fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.

Il-Bord jirreferi wkoll għas-subartikolu (10) tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 li ġie miżjud permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li jistipula s-segwenti:

"Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha meta sid il-kera jkun beda proċeduri bl-iskop li jitlob awment ta' kera taħt din il-liġi, hekk kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021."

Għaldaqstant, l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att li jemenda l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti huma applikabbli wkoll għall-proċeduri pendenti li nbdew qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att aktar riċenti, u li kienu intavolati skont l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018, issa mħassar bl-istess Att l-aktar riċenti.

Ikkunsidra ulterjorment:

Fl-ewwel lok, il-Bord iqis li mid-dokumentazzjoni eżebita s-soċjetà ***rikorrenti ppruvat it-titolu tagħha*** *fuq il-fond mertu tal-kawża. Fil-fatt irriżulta li ċertu Emmanuele Micallef u Emmanuele Borg kienu akkwistaw l-art fil-limiti ta' Birkirkara fuq liema art ġiet mibnija l-blokka bl-isem Danny Flats permezz ta' kuntratt ta' subemfitewsi perpetwa fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tad-29 ta' Jannar, 1962. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut, Emmanuele Borg biegħ u ttrasferixxa a*

favur Emmanuele Micallef is-sehem tiegħu ta' nofs indiviż. Sussegwentement u permezz ta' kuntratt ta' subenfitewsi perpetwa fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace tat-22 ta' Lulju, 1981, Emmanuele Micallef ikkonċeda a favur Unicorn Holdings Limited il-blokka bl-isem Little Danny Flats fi Triq Dun Xand Cortis, Birkirkara.

*Illi mill-provi prodotti jirriżulta li l-**inkwilin Paul Schembri** għandu 54 sena filwaqt li **martu Joan Schembri** għandha 53 sena. Fid-**dikjarazzjoni ġuramentata tagħhom,** l-inkwilini ħalfu li l-uniku introjtu tagħhom kien mill-impjieg tar-raġel u ċioe Paul Schembri bħala impjegat ma' S.E.A. Malta fejn huwa jaħdem bħala welder, b'introjtu gross ta' €34,451.58ċ u net ta' €26,483.30ċ fis-sena 2018.*

Illi skont ix-xhieda tal-intimati huma ma għandhom ebda proprjetà immobbli u mid-dokumentazzjoni bankarji jirriżulta li l-intimati għandhom is-segwenti depożiti:

- *€2,512.60 fil-kont bankarju mal-Bank of Valletta p.l.c.*
- *€853.07ċ fil-kont bankarju mal-HSBC Bank Malta p.l.c.*

*Skont l-affidavit ta' **Joseph Felice** fil-kapaċità tiegħu bħala segretarju ta' SEA Malta Limited li tinsab ġewwa Ħal Far u preżentat fil-21 ta' Mejju, 2021, din il-kumpannija għalqet minħabba l-pandemija tal-COVID-19 u preżentement topera biss minn ġewwa l-Italja tant li f'dawn l-aħħar sena u nofs l-intimat Paul Schembri ħadem biss xahrejn.*

Ikkunsidra ulterjorment:

*Illi b'referenza għall-awment tal-kera, il-liġi tagħti lil dan il-Bord id-diskrezzjoni li jiddeċiedi fuq ir-rata ta' awment, sa mhux aktar minn 2%. Madanakollu l-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru, 2020 fejn il-Qorti Kostituzzjonali tenniet hekk:*

"23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tal-lum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem ser ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5%-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibbilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.
...
26. Dan qiegħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu

illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5%-4%), ikun għaqli l-Bord li Jirregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi."

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi l-Bord iqis illi dan l-istess argument għandu jkun applikabbli f'kull każ sabiex tiġi stabbilita l-kera ġusta sa massimu ta' 2% skont il-każ li l-Bord ikollu quddiemu u li l-kera m'għandhiex togħla awtomatikament għal 2% irrispettivament mill-mezzi tal-inkwilin għaliex inkella x'inhu l-iskop illi jsir tali test tal-mezzi? Inkella għaliex il-leġislatur ħaseb ukoll illi għandu jħalli d-diskrezzjoni f'idejn il-Bord sabiex tiġi stabbilita l-kera ***sa*** *massimu ta' 2%.*

Il-Bord iqis ukoll illi għalkemm l-Awtorità tad-Djar għandha viġenti skema sabiex fejn l-inkwilin bil-mezzi tiegħu ma jkunx jista' jħallas il-kera stabbilita mill-Bord, l-Awtorità tidħol sabiex tħallas il-bilanċ, dan ma jfissirx illi tali skema se tibqa' in vigore in perpetwu, u għalhekk huwa l-obbligu tal-Bord illi jeżamina kull każ u jistabbilixxi l-ammont ta' kera pagabbli skont il-provi miġjuba.

Il-Bord għalhekk se jgħaddi sabiex jeżamina l-provi miġjuba f'dan il-każ dwar ***il-mezzi tal-inkwilini:***

Illi fil-każ in eżami, il-Bord għandu quddiemu inkwilini ta' 55 u 53 sena rispettivament, l-inkwilin, li huwa l-uniku breadwinner *f'dan il-każ, safa mingħajr impjieg fiss u f'dan l-aħħar sena u nofs ħadem biss xahrejn, stante illi l-kumpannija ma' min kien impjegat għalqet l-uffiċċju tagħha f'Malta. Illi mill-provi prodotti jirriżulta wkoll illi l-mezzi tal-intimati huma limitati stante illi għandhom depożiti bankarji f'ammonti ħafna inqas minn dak li tippermetti l-liġi sabiex intimat jikkwalifika għat-test tal-mezzi u inoltre ma għandhom l-ebda proprjetà immobbli.*

Illi l-provi mressqa mill-intimati dwar il-mezzi tagħhom ma ġew kontradetti bl-ebda mod.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha, u li baqgħu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimati għandhom mezzi limitati, u jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

Il-Bord ra wkoll ***ir-relazzjoni tal-Membri Tekniċi*** *tiegħu Perit Elena Borg Costanzi u Perit Mario Cassar, li aċċedew il-fond mikri lill-intimati u stmaw li dan il-fond mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fih, fuq is-suq miftuħ jiswa mija u ħamsa u tletin elf euro (€135,000). Minkejja l-eskussjoni tal-Periti, il-valur ma ġiex kontradett*

jew kontestat mill-partijiet. Għalhekk, il-kera bir-rata massima sa 2% tiġi tammonta għal elfejn u seba' mitt euro (€2,700) fis-sena.

Iżda fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ kif fuq spjegati, stante l-mezzi limitati tal-inkwilini u stante li l-Bord għandu wkoll joħloq bilanċ bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u dawk tal-intimati l-Bord iqis illi l-kera ġusta f'dan il-każ għandha tkun ta' elfejn euro (€2,000) fis-sena u dan in vista wkoll illi r-rata prevvista mil-liġi hija sa massimu ta' 2% u mhux ta' 2% u għalhekk il-Bord għandu d-diskrezzjoni tiegħu sabiex f'kull każ jistabbilixxi l-ammont ta' kera xierqa skont iċ-ċirkostanzi u l-provi mressqa f'kull każ.

Decide:

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba tas-soċjetà rikorrenti b'dana li jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimati Paul u Joan sive Joanne Schembri għar-rigward tal-fond bin-numru 4, Little Danny Flats, Dun Xand Cortis Street, Birkirkara għandha tiżdied u tkun fl-ammont ta' elfejn Ewro fis-sena (€2,000) b'effett mid-data ta' din is-sentenza, u konsegwentement jordna lill-intimati jħallsu lis-soċjetà rikorrenti l-kera hekk kif stabbilita; u
2. Jiċħad it-tieni talba tas-soċjetà rikorrenti; u
3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati konjugi Schembri u tal-Awtorità tad-Djar safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża."

<u>L-Appell</u>

13. Is-soċjetà rikorrenti ressqet l-appell tagħha mis-sentenza appellata permezz ta' rikors ippreżentat minnha fis-7 ta' Diċembru, 2021, fejn talbet lil din il-Qorti tvarja s-sentenza mogħtija fid-19 ta' Novembru, 2021, billi tilqa' l-ewwel talba tagħha u tiddikjara li l-kera dovuta mill-intimati Schembri fir-rigward tal-fond jew appartament numru erbgħa (4), Little Danny Flats, Dun Xand Cortis Street, Birkirkara, għandha tiżdied għal elfejn u seba' mitt Euro (€2,700) fis-sena, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors tagħha.

14. Is-soċjetà appellanta spjegat li l-aggravju tagħha huwa li l-kera pagabbli mill-appellati lilha kellha tiġi riveduta għal tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ b'effett mill-1 ta' Jannar, 2018, u ladarba l-valur tal-fond ġie stabbilit li huwa ta' €135,000, bis-sentenza tiegħu l-Bord għolla l-kera fis-sena għal ftit inqas minn 1.5% tal-valur tal-fond. Is-soċjetà appellanta qalet li qabel l-emendi riċenti għall-Kap. 158 li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-artikolu 12B kien jagħti diskrezzjoni lill-Bord jiddetermina l-perċentwali tar-reviżjoni, wara li l-istess Bord jieħu konsiderazzjoni l-mezzi u l-età tal-kerrej, u kwalunkwe piż sproporzjonat partikolari għal sid il-kera. Is-soċjetà appellanta għamlet riferiment għal deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali[1] fejn ġie deċiż li l-Bord għandu jiffissa l-kera pagabbli f'somma li tkun viċin il-massimu li tistipula l-liġi, jiġifieri viċin it-2% tal-valur tal-fond. Is-soċjetà appellanta spjegat li jirriżulta li l-intimati fil-kawża odjerna, fl-2018 kellhom introjtu ta' €34,451.58ċ (dħul nett ta' €26,483.30ċ), u kellhom xi flus iddepożitati f'kontijiet bankarji. Qalet li skont l-*affidavit* ta' Joseph Felice, il-kumpannija li kien impjegat magħha l-appellat għalqet minħabba l-pandemija tal-COVID-19, u preżentement qegħda topera biss mill-Italja, filwaqt li fl-aħħar sena u nofs l-intimat ħadem biss għal xahrejn. Qalet li l-introjtu tal-intimati Schembri jammonta għal iżjed minn dak tal-kawża ċitata, u għalhekk ikun ġust li l-appellati jintalbu jħallsu kera ta' 2% tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar, 2018. L-appellanta qalet li bl-emendi li saru għall-Kap. 158 permezz tal-Att XXIV tal-2021, id-diskrezzjoni tal-Bord tnaqqset għaliex il-liġi m'għadhiex tistipula li l-Bord irid jikkonsidra l-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera. L-appellanta għamlet riferiment għal għadd ta' deċiżjonijiet tal-Bord

[1] Gerald Camilleri et *vs.* Avukat Ġenerali et, 06.10.2020.

fejn il-kera ġiet stabbilita fl-ammont ta’ 2% tal-valur tal-fond, u qalet li anki f’dan il-każ il-Bord kellu jiddeċiedi li l-kera kellha togħla għall-massimu stabbilit bil-liġi, jiġifieri għal 2% tal-valur tal-fond.

Ir-Risposti tal-Appell

15. L-Awtorità tad-Djar fir-risposta tagħha qalet li, skont l-appellanta il-Bord m’għandu diskrezzjoni ta’ xejn, u għalhekk meta jiffissa kera ġdida, dejjem irid japplika t-2% tal-valur tal-fond. L-Awtorità appellata qalet li l-liġi ma tgħidx hekk għaliex il-leġislatur ma riedx li l-kera togħla dejjem għal 2%, iżda ried li l-Bord jingħata diskrezzjoni wiesgħa. Qalet li qabel iddaħħlu l-emendi bl-Att XXIV tal-2021, il-Bord kellu kriterji ċari li ried jimxi fuqhom sabiex jasal għall-kera l-ġdida, iżda dan l-artikolu tneħħa sabiex il-Bord sar aktar ħieles biex jiddeċiedi, għaliex jista’ jieħu in konsiderazzjoni kriterji oħra. L-Awtorità appellata qalet li dan ma jfissirx li l-Bord m’għandux iqis ukoll il-kriterji li kienu jeżistu qabel l-emendi. Fil-każ odjern il-Bord, filwaqt li għażel li jmur viċin it-2%, xorta waħda ma tax it-2% sħaħ, u dan abbażi tal-punti ta’ fatt li ġew stabbiliti. L-Awtorità appellata qalet li din il-Qorti m’għandhiex mingħajr raġuni gravi tiddisturba dik id-diskrezzjoni ta’ fatt, għaliex m’hemm xejn fid-deċiżjoni appellata li huwa skorrett b’mod li jeħtieġ li jiġi mibdul. Qalet li huwa evidenti wkoll li l-Bord ikkonsidra l-fatt li minkejja li l-Awtorità tad-Djar tagħti l-għajnuna tagħha lil min hu fil-bżonn, dan ma jfissirx li l-Bord huwa marbut li meta jawmenta l-kera jagħti l-massimu. L-Awtorità appellata qalet li minkejja li l-leġislatur ried jagħti diskrezzjoni lill-Bord, dik id-diskrezzjoni m’għandhiex tiġi mxekkla, u ladarba ngħatat kera li hija 1.5% tal-valur tal-fond, fil-verità l-ammont ta’ kera stabbilit huwa viċin il-massimu li

jista' jingħata, u għal dawn ir-raġunijiet, l-appell tal-appellanta m'għandux jiġi milqugħ.

16. L-appellati Schembri fir-risposta tagħhom qalu li d-deċiżjoni appellata hija waħda ġusta u timmerita konferma fil-mertu, għaliex il-Bord kien korrett fl-interpretazzjoni u fl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-liġi, u l-konsiderazzjonijiet li għamel huma kollha loġiċi, ġusti u konsegwenzjali għad-dispożitiv tal-istess deċiżjoni. L-appellati Schembri qalu li Qorti tal-Appell għandha tiddisturba d-diskrezzjoni eżerċitata mill-Ewwel Qorti biss f'każijiet eċċezzjonali, u m'għandhiex tiddisturba leġġerment l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-Ewwel Qorti. L-appellati Schembri qalu li l-unika interpretazzjoni skorretta tal-liġi fil-każ odjern hija l-interpretazzjoni tas-soċjetà appellanta rigward l-emenda tal-artikolu 12 B tal-Kap. 158. Dan għaliex il-leġislatur meta neħħa mil-liġi l-kriterji li kien hemm qabel, ċjoé li l-Bord meta jiġi biex jistabbilixxi l-kera, għandu jqis il-mezzi u l-età tal-kerrej, u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera, ma riedx ineżża' lill-Bord mid-diskrezzjoni li kellu. Imma għall-kuntrarju, din l-emenda saret sabiex il-Bord ikun aktar liberu u ħieles fil-konsiderazzjonijiet tiegħu sabiex jistabbilixxi kera fis-sena sa massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank skont iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ. L-appellati qalu li fil-każ odjern il-Bord qies ċirkostanzi ulterjuri, fosthom li minħabba l-pandemija tal-Covid-19, Paul Schembri ta' erbgħa u ħamsin sena, li l-paga tiegħu kienet l-uniku dħul tal-familja tiegħu, spiċċa mingħajr impjieg hekk kif fi żmien il-pandemija minn tmintax-il xahar ħadem biss xahrejn. L-appellati qalu li l-emendi li saru bl-Att XXIV tal-2021, ma jneħħux id-diskrezzjoni tal-Bord li jevalwa ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ u jistabbilixxi kera ġusta fil-parametri ta' dak li tippermetti l-liġi. Qalu li jekk dan huwa l-każ, il-Bord ma jkun għad fadallu

l-ebda setgħa jew funzjoni għajr li jistabbilixxi jekk l-inkwilin jissodisfax it-test tal-mezzi jew le. Qalu li dan mhux il-każ għaliex il-leġislatur ried li jkun il-Bord li, wara li jistabbilixxi jekk l-inkwilin jissodisfax it-test tal-mezzi, u tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, jistabbilixxi l-awment ġust tal-kera li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq. Finalment l-appellati qalu li fil-każ odjern il-Bord applika żieda ta' madwar 1.5%, li huwa viċin il-massimu li tippermetti l-liġi.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

17. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmulin mill-appellati.

L-aggravju tal-appellanta: *[il-Bord kellu jistabbilixxi rata ta' kera ogħla minn dik li wasal għaliha]*

18. L-uniku aggravju mressaq mis-soċjetà appellanta fir-rikors tal-appell tagħha, huwa li l-Bord kellu jasal għal rata ta' kera li tkun ta' 2% tal-valur tal-fond, liema valur ġie stabbilit mill-Membri Tekniċi tal-Bord, u mhux f'rata iktar baxxa. Is-soċjetà appellanta qalet li l-Bord f'sentenzi oħra li ta, il-kera ġiet stabbilita f'ammont ogħla minn dak li qegħdin jintalbu jħallsu l-appellati, minkejja li d-dħul tal-inkwilini f'dawk il-każijiet kien iktar baxx minn ta' Paul Schembri. Kif kellha l-okkażjoni tippronunzja ruħha drabi oħra, din il-Qorti tqis li, l-Awtorità tad-Djar minkejja li pparteċipat f'dawn il-proċeduri bħala *amicus curiae,* naqset milli tipprovdi lill-Qorti u lill-Bord qabel, b'informazzjoni konkreta

dwar kif l-appellati jistgħu jiġu megħjuna minnha, u jekk dawn jikkwalifikawx għal xi forma ta' assistenza mill-Istat sabiex ikunu f'qagħda li jistgħu jħallsu l-kera dovuta minnhom.

19. Madanakollu, il-Qorti tqis li l-appellati Schembri huma persuni li fl-aħħar xhur spiċċaw f'sitwazzjoni diffiċli, għaliex l-uniku *breadwinner* fil-familja, l-intimat, spiċċa mingħajr impjieg kawża tal-effetti tal-pandemija Covid-19, u fix-xhieda tiegħu qal li qiegħed isibha diffiċli ferm li jsib impjieg alternattiv fl-età li għandu. Jirriżulta wkoll li l-intimati la għandhom kapital u lanqas depożiti bankarji sostanzjali li jistgħu jagħmlu tajjeb għal żidiet qawwija fil-kera. Barra minn hekk il-Qorti ma fehmitx kif is-soċjetà appellanta waslet biex tuża l-fatti li rriżultaw mill-atti dwar is-sitwazzjoni prekarja tal-appellati, sabiex targumenta li l-Bord kellu jasal għal rata ta' kera ogħla minn dik li wasal għaliha. Il-Qorti tqis li s-soċjetà appellanta mhijiex tibbaża s-sottomissjonijiet tagħha fuq xi punt legali li dwaru l-Bord seta' ta interpretazzjoni żbaljata, iżda biss fuq il-fatt li f'każijiet oħrajn kien hemm sidien ta' proprjetajiet li ngħataw żieda fil-kera li hija ogħla minn dik li ġiet stabbilita mill-Bord fil-każ odjern. Is-sentenza appellata jirriżulta li kienet immotivata minn konsiderazzjoni ta' kemm kien l-ammont ta' kera li kienu qegħdin iħallsu l-appellati fl-aħħar snin, tal-valur tal-proprjetà in kwistjoni, tal-età tal-appellati, u tal-mezzi li dawn għandhom, meta jiġu meqjusa ukoll iċ-ċirkostanzi finanzjarji u personali li dawn sabu ruħhom fihom fl-aħħar xhur kawża tal-pandemija. Wara li qieset dan kollu, il-Qorti ma tara l-ebda raġuni għalfejn id-deċiżjoni tal-Bord għandha tiġi varjata jew mibdula, għaliex jirriżulta li l-Bord ħa konsiderazzjoni tal-fatturi kollha rilevanti sabiex wasal għad-deċiżjoni finali tiegħu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur