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

Rikors Nru: 882/2021 LC

ALBERT PALMIER (K.I. 427858M) U
KEVIN SCHEMBRI ORLAND (K.I. 339688M)
BĦALA MANDATARJU TA' OMMU L-IMĦALLEF
DR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND (K.I. 400859M)

vs

CARMEL CARUANA (K.I. 324155M) U MARTU
CARMELA CARUANA (K.I. 551156M)

Illum, 11 ta' Novembru, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Albert Palmier u Kevin Schembri Orland bħala mandatarju ta' ommu l-Imħallef Dr. Lorraine Schembri Orland fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skond l-artikolu 12B(3)(ċ) tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-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-appartament 8, 60, Coronation Flats, Triq ix-Xatt (Marina Street), Pietà;

(b) Jagħti żmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvakaw minn dan il-fond, u jirrilaxxjawħ battal u f’kundizzjoni tajba favur l-esponenti;

(c) Jistabilixxi l-kera pagabbli mill-intimati lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta’ dan l-appartament matul l-imsemmi perjodu;

III. F’każ li dan il-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati għar-rigward tal-appartament 60, Coronation Flats, Flat 8, Triq ix-Xatt (Marina Street), Pietà għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta’ Jannar 2021, u jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu lill-esponenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew modalitajiet differenti li dan il-Bord jista’ jistabilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu inġunti minn issa għas-subizzjoni u b’riżerva għal kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti inkluż għad-danni, jekk ikun il-każ.

Ra r-risposta tal-intimati Carmel Caruana u Carmela Caruana datata t-2 ta’ Frar 2022 fejn sommarjament eċċepew, fost l-oħrajn, illi: (i) l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u b’hekk it-talba għall-iżgumbrament għandha tiġi miċħuda; (ii) jekk il-Bord jiddeċiedi

jawmenta l-kera, huwa għandu jqis fil-konsiderazzjonijiet tiegħu diversi fatturi fosthom l-età tagħhom, id-diversi benefikati u l-prezz li biħ akkwistaw il-fond ir-rikorrenti. Dan qed jingħad għaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimati hija batuta; (v) il-kera attwalment imħallsa hija diġà viċin ħafna għal-massimu ta' 2% tal-valur tal-appartament dikjarat mir-rikorrenti;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tal-10 ta' Jannar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġlhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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 l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 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 skont il-liġi.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-23 ta' Novembru 2021, l-intimati wettqu t-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 David Cilia u l-Perit Josianne Vassallo 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-sidien tal-

kera 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 jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi skont ma jirriżulta mill-Att ta Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Vincenzo Maria Pellegrini fit-2 ta' Frar 1955,[1] in-nannu patern tar-rikorrenti, senjatament Carmelo Palmier ta b'donazzjoni l-*utile dominju* perpetwu tal-appartament *de quo* lil ibnu Albert Palmier, ossija missier ir-rikorrenti. Illi b'testment redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia fis-7 ta' April 1973[2], il-ġenituri tar-rikorrenti innominaw u istitwixxew liż-żewġ uliedhom, Albert Palmier u l-Imħallef Onor. Dr. Lorraine Schembri Orland, bħala eredi universali u padruni assoluti ta' ġidhom kollu fi kwoti indaqs bejniethom. Illi missier ir-rikorrenti ġie nieqes fis-16 ta' Novembru 2019[3] u permezz tal-Att ta' Dikjarazzjoni *Causa Mortis* ippublikat min-Nutar Dottor Rachel Busuttil fil-15 ta' Mejju 2020,[4] ir-rikorrenti ddikjaraw il-fond *de quo* bħala parti mill-eredità tal-ġenituri tagħhom.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Atti Pubbliċi appena msemmija u b'hekk, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma effettivament s-sidien tal-propjetà *de quo* u b'hekk għandhom l-interess ġudizzjarju meħtieġ sabiex imexxu l-kawża 'l quddiem.

[1] Ara Dok "F" a fol. 19 tal-atti proċesswali.
[2] Ara Dok "E" a fol. 13 tal-atti proċesswali.
[3] Ara Dok "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.
[4] Ara dok "D" a fol. 7 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra

Illi mill-att ta' konċessjoni sub-emfitewtika temporanja ppublikat min-Nutar Dottor Maurice Gambin fil-31 ta' Mejju 1979[5] jirriżulta illi missier ir-rikorrenti kkonċeda l-fond *de quo* lil ċerta Joseph Mary Borg b'titolu ta' sub-emfitewsi għall-perjodu ta' 21 sena dekorribbli mill-11 ta' April 1979. Min-naħa l-oħra, b'Att ta' Akkwist ppublikat min-Nutar Dottor Antonio Carbonaro fil-15 ta' Settembru 1981, l-imsemmi Joseph Mary Borg biegħ u ttrasferixxa l-utili dominju għaż-żmien li fadal fuq il-fond *de quo* lill-intimat Carmel Caruana

Illi r-rikorrenti Albert Palmier ikkonferma fl-Affidavit tiegħu[6] illi l-konċessjoni subemfitewtika temporanja skadiet fl-10 ta' April 2000 u wara dik id-data, l-intimati baqgħu jokkupaw dan l-appartament b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-liġi.

Illi b'hekk, abbażi ta' dawn l-atti pubbliċi appena msemmija kif ukoll tad-dikjarazzjoni ġuramentata tar-rikorrenti Albert Palmier, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Carmel Caruana u Carmela Caruana huma effettivament l-inkwilini tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Carmel Caruana u Carmela Caruana ikkalkolat 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) u 5(6) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja

[5] Ara Dok "H" a fol. 21 tal-atti proċesswali.
[6] Ara Dok "AP" a fol. 64 tal-atti proċesswali.

(Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li **lanqas dan ma jaqbeż** dak stipolat mir-Regolament 6(4) u 6(5) rispettivament 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 Carmelo Caruana u Carmela Caruana **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 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 f'appartament fir-raba' sular fi blokk ta' tmien appartamenti, b'żewġ appartamenti fuq kull sular. Huwa sovrastanti propjetà residenzjali oħra u sottostanti għall-bejt. Il-fond għandu 'l-fuq minn ħamsin sena. A bażi tal-ispezzjoni viżiva, ma jidhirx li l-fond għandu problemi serji strutturali. Għalkemm il-fond jinsab fi stat abitabbli, jeħtieġ manutenzjoni sostanzjali peress li l-finituri interni qed jiqdiemu u hemm problema ta' dħul ta' ilma u moffa fil-kamra tas-sodda l-kbira u anke fil-kċina. Il-fond huwa fornut bis-servizzi tal-elettriku u tal-ilma filwaqt li s-sistema tad-drenaġġ hija komuni mal-kumplament tal-appartamenti l-oħra. L-appartament m'għandux lift għalkemm għandu veduti sbieħ tal-baħar u tal-yacht marina.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni tal-proċess odjern u kkonsidraw is-segwenti fatturi: (i) it-tip u d-daqs tal-fond in kwistjoni, bl-arja gross ta' ċirka 90.1 metru kwdru; (ii) l-istat ta' manutenzjoni u l-finituri; (iii) il-lok partikolari fejn jinsab l-appartament; (iv) propjetajiet simili b'veduti tal-baħar, huma tal-fehm li l-valur tas-suq liberu u frank huwa ta' ċirka (mija u ħamsa u disgħin elf Ewro (€195,000).

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**[7]**,** 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, 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' tlett elef u disa' mitt Ewro (€3,900) fis-sena.

[7] **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).

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 jissodifaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond ossija appartament numru 8, fil-blokka bin-numru 60, "Coronation", Triq ix-Xatt, (magħrufa wkoll bħala Triq Marina) Pietà għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Carmelo Caruana u Carmela Caruana lir-rikorrenti *in solidum* għal-ammont ta' tlett elef u disa' mitt ewro (€3,900) fis-sena u dan b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza.

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