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

Rikors Nru: 170/2022 LC

ORIETTA MALLIA (K.I. 0457869M) U
CLAUDIA CAMILLERI (K.I. 0346168M)

vs

CARMELO SCHEMBRI (K.I. 0450155M)
CONNIE SCHEMBRI (K.I. 0140856M) U
L-AWTORITA’ TAD-DJAR BĦALA AMICUS CURIAE

Illum, 21 ta’ Novembru 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Orietta Mallia (K.I. 0457869M) u Claudia Camilleri (K.I. 0346168M) datat it-22 ta’ Frar 2022 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati skont l-artikolu 12B(3)(c) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, jew dak applikabbli fid-data tas-sentenza finali;

II. Jordna li l-intimati jivvakaw mill-fond *de quo*, kif maħsub fl-artikolu 12B(4) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-kumpens li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiffissa, kemm – il darba l-inkwilini intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

III. Jordna li l-kera tiġi riveduta u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew dak applikabbli fid-data tas-sentenza finali, kemm – il darba l-inkwilini intimati jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi;

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, li jinsabu minn issa inġunti għas-subizzjoni, u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe proċeduri kostituzzjonali illi jistgħu jittieħdu mir-rikorrenti biex tiġi kkontestata l-validita' kostituzzjonali tal-artikolu 12 u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u biex jintalbu danni pekunarji u non-pekunarji għal kull ksur passat, preżenti, u futur, u kwalunkwe azzjoni oħra, liema drittijiet fuqhom qegħdin jinżammu fermi.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-1 ta' April 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom 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 il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih 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 r-risposta tal-intimata Connie Schembri datata it-8 ta' April, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet fost l-oħrajn li (i) illum hija tgħix waħedha fil-fond *de quo* u ilha għal snin twal, u b'titolu ta' kera; (ii) illi hija kienet tgħix fil-fond flimkien ma' żewġha Carmelo Schembri li ħalla din id-dinja fit-30 ta' Jannar 2010; (iii) illi hija dejjem ħallset il-kera dovuta filwaqt li dejjem wettqet l-obbligi tagħha skont il-liġi; (iv) illi hija għandha mezzi finanzjarji ferm limitati u li għalhekk hija għandha tgawdi mill-protezzjoni li tipprovdi l-liġi; (v) illi dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u tant limitat tal-esponenti; (vi) illi dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera mingħajr ma jordna li l-esponenti għandha tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn; (vii) illi l-esponenti tirrimetti ruħha għal proċedura stabbilita fl-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-10 ta' Marzu, 2022, l-intimata wettqet 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 Edward Micallef u l-Perit Leonard Zammit ppreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra illi r-rikorrenti ppreżentaw nota ta' ċessjoni fir-rigward ta' Carmelo Schembri stante li ġie nieqes fit-30 ta' Jannar 2020 iżda żammew ferm il-proċeduri fir-rigward ta' Connie Schembri;

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;

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa tal-kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Thea Cachia datat id-29 ta' Diċembru tas-sena 2021,[1] ir-rikorrenti Orietta Mallia u Claudia Camilleri akkwistaw il-fond numru 100, ġia 132 fi Triq is-Sur, l-Isla fejn Fortunata Mallia assenjat u trasferixxiet b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli lir-rikorrenti, li bl-istess titolu huma aċċettaw il-fond *de quo*.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi. B'hekk, abbażi tal-att appena msemmi, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi bis-saħħa tal-att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DePuis tat-18 ta' April 1985,[2] l-imsemmija Fortunata Mallia ikkonċediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien wieħed u

[1] Dok "A" a fol. 3 tal-atti proċesswali.
[2] Dok "B" a fol. 5 tal-atti proċesswali.

għoxrin sena mill-ħmistax ta' Mejju tal-istess sena, lil Carmelo Schembri, il-fond *de quo*. Kif tirrileva l-intimata fir-risposta tagħha u kif tikkonferma bil-ġurament tagħha fl-affidavit tagħha,[3] Carmelo Schembri huwa żewġha, u ġie nieqes fit-30 ta' Jannar 2010. Mal-għeluq tat-terminu tal-konċessjoni enfitewtika, l-intimata flimkien mal-imsemmi żewġha Carmelo Schembri, baqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera, u l-partijiet irregolaw ir-relazzjoni lokatizzja tagħhom permezz ta' skrittura privata datata it-30 ta' Awwissu tas-sena 2006.[4]

Illi fid-dawl tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika u l-iskrittura privata appenna imsemmija, u d-dikjarazzjonijiet tal-partijiet, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Connie Schembri hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Connie Schembri, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) 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 ta' Connie Schembri, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) 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

---

3 Dok "AS" a fol. 30 tal-atti proċesswali.
4 Dok "C" a fol. 6 tal- atti proċesswali.

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-intimata Connie Schembri **ma teċċedix** il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement **tissodisfa** 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 jikkonsisti f'terran bi propjetajiet ta' terzi fis-sulari sovraposti. Il-fond għandu faċċata ta' circa 7.8 metri u *area* ta' circa 106 metri kwadri. Il-fond jinsab fi stat *finished* u jidher li huwa ben mantnut. Is-servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma stallati u funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, l-iskemi tal-bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar 2022, fl-ammont ta' mitejn u tliet mitt elf ewro (€230,000).

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

[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).

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-intimata u tal-età tagħhha, 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' erbat elef u sitt mitt ewro (€4,600) 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 li t-Test tal-Mezzi tal-intimata Connie Schembri twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

2. Jiċħad it-tieni talba stante li l-intimata Connie Schembri tissodisfa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond numru 100, ġia 132 fi Triq is-Sur, l-Isla, 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-intimata Connie Schembri għall-ammont ta' erbat elef u sitt mitt ewro (€4,600) fis-sena u jordna lill-istess intimata Connie Schembri sabiex tħallas 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-intimata u tal-Awtorita' intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur