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

Rikors Nru 281/2022 LC

JOSEPH SCHEMBRI (K.I NRU. 006968M)
U
SHARON SCHEMBRI (K.I. NRU. 369472M)

VS

ANTONIO BRINCAT (K.I. NRU. 0266048M)
U
MARIA CONCETTA BRINCAT (K.I. NRU. 0145251M)
U
AWTORITA' TAD-DJAR
(BĦALA AMICUS CURIAE AI TERMINI TAL-ARTIKOLU 12B(3)(A)
TAL-KAP. 158 TAL-LIĠIJIET TA' MALTA)

Illum, 20 ta Marzu, 2023

Il-Bord,

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

Jgħidu għalhekk l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi 'l għaliex dan l-Onorabbli Borg m'għandux:

1. Jiddikjara li l-inkwilini Antonio Brincat u Maria Concetta Brincat qegħdin iżommu l-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 158;

2. Jiddikjara li l-kera preżentament imħallsa mill-inkwilini, ossia dik ta' €210.40 fis-sena, mhijiex proporzjonata mal-valur lokatizju tal-fond

3. Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati skont kif provdut fl-artikolu 12B (3)(ċ) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti oħra applikabbli u jagħti dawk l-ordnijiet kollha neċessarji;

4. Fl-eventwalita' li l-intimati Brincat jissodisfaw it-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jordna illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jaċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond lokatizju fl-1 ta' Jannar 2022;

5. Ukoll fl-eventwalita' li l-intimati Brincat jissodisfaw it-test tal-mezzi, jordna illi l-intimati jħallsu lir-rikorrenti u l-kera kif riveduta liema kirja għandha tkun adegwata u konformi mal-valur tal-fond kif stabbilit u dana ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. Ukoll fl-eventwalita' li l-intimati Brincat jissodisfaw it-test tal-mezzi, jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, fost affarijiet oħra jgħaddi l-obbligi kollha rigward

manutenzjoni ordinarja esterna u interna tal-fond fuq l-inkwilini;

7. F'każ illi l-intimati Brincat ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jiġu ordnati jirritornaw il-pussess battal tal-fond bin-numru erbgħa u erbgħin (44), fi Triq il-Parroċċa, Luqa fi żmien sentejn (2) u li sakemm dan iseħħ, jiġi ffissat u ordnat jitħallas kumpens lir-rikorrenti ai termini tal-artikolu Artikolu 12B(4) tal-istess Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

8. Jagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa u xierqa.

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati, illi jinsabu min issa inġunti għas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-6 ta' Ġunju, 2022 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu japprovaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond (ii) il-Bord għandu jikkostata 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 u (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 isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat.(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 skont il-liġi.

Ra r-risposta tal-intimati Antonio Brincat u Maria Concetta Brincat tal-10 ta' Ġunju, 2022, fejn sommarjament, eċċepew li:

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

2. Fl-ewwel lok, l-intimati dejjem onoraw l-kundizzjonijiet li bihom l-istess propjeta' imsemmija ċoje l-fond 44, Triq il-Paroċċa, Luqa, Ħamrun, ingħata lilhom b'titolu ta' kera;

3. Illi l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimati Antonio Brincat u Maria Concetta Brincat dejjem ġie aċċettat mir-rikorrenti;

4. 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 fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimati jissodisfaw l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a) (i) tal-istess Artikolu 2 minħabba l-fatt li huma tabilħaqq rikonoxxuti bħala kerrejja abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, ċoje permezz ta' Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi, ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzat lill-rikorrenti li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide **Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et,** deċiża nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) lill-intimati u fil-fatt kien hemm diversi toroq li l-antekawża tar-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, inkluż ibiegħu l-fond;

6. Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjent li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan

ir-rispettabli Borg, tant illi l-Artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun anqas;

7. 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 ta' l-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 mill-intimati;

8. 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;

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

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-25 ta' April, 2022, 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 James Manduca u l-Perit Bernice Van Dijk, 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 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 skont kif jirrizulta mill-Att ta’ donazzjoni ippubblikat minn Nutar Dottor Mario Bugeja fil-25 ta' Novembru 1999, il-fond *de quo* ingħata lir-rikorrenti minn ċerta Joseph Cassar u Maria Dolores Cassar b’titolu ta' donazzjoni irrevokabbli.

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*.

Ikkonsidrat;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi d-*dante causa* tar-rikorrenti ikkonċedew il-fond de quo lill-intimati b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien 17-il sena u dan permezz tal-Att ta' konċessjoni emfitewtika temporanja ippubblikat min-Nutar Dr Frank Xavier Dingli fid-29 ta’ April 1975. Billi wara l-iskadenza ta' din il-konċessjoni filmati baqgħu jirrisjedu fil-propjetà it-titlu tagħhom ikkonverta għal wieħed ta' kera ai termini tal-kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi di più, ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll numru ta' riċevuti ta' pagamenti ta' kera al perjodu 6 ta' April 2014 sas-6 ta' Ottubru 2021.

Illi fid-dawl tal-fatt li tressqet ebda prova li tikkontradiċi dawn id-dikjarazzjonijiet, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati huma effettivament l-inkwilini ta’ dan il-fond.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Antonio Brincat u Maria Concetta Brincat 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 Antonio Brincat u Maria Concetta Brincat <u>ma jeċċedux</u> 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'dar antika residenzjali mifruxa fuq żewġ sulari u bl-arja tagħha. B'mod ġenerali il-proprjetà hija mibnija b'ħitan tal-ġebel u soqfa tat-tip tradizzjonali konsistenti minn xorok imserrħa fuq travi tal-ħadid jew konsistenti membri briks mserrħa fuq t-beams. Il-fond huwa fi stat finished u jidher li huwa belt mantnut iżda hemm bżonn ta' xogħol ta' immodernizzar. L-art hija pavimentata ġeneralment b'madum taċ-ċeramika. L-aperturi ġeneralment huma tal-injam jew tal-aluminium.

Il-periti, wara li kkunsidraw il-fatturi kollha imsemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu il-lokalità,, it-tip u l-kondizzjoni tal-propjetà, l-iskemi ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sitt, jistmaw il-proprjetà bħala libera u franka fuq is-suq miftuħ fl-ewwel ta' Jannar fl-ammont ta' tliet mija u ħamsin elf Ewro (€350,000).

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 Ewro (€7,000) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi t-tieni talba tar-rikorrenti hija sabiex il-Bord jiddikjara illi l-kera preżentement imħallsa mill-inkwilini m'hijiex proporzjonata mal-valur lokatizzju tal-fond;

Illi l-Bord jissenjala illi l-proċeduri odjerni inizzjati abbażi tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma proċeduri stretti u speċjali.

---

[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).

Illi bill-fatt li l-partijiet odjerni ssodisfaw id-dettami tal-liġi u b'hekk il-kera tista' tiġi awmentata, il-Bord jara li din it-talba saret superfluwa peress li m'għadx hemm il-ħtieġa ta' tali dikjarazzjoni. B'hekk il-Bord ser jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha;

Ikkonsidra;

Illi fis-sitt talba tagħhom, ir-rikorrenti jitolbu illi f'każ li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, billi, fost l-oħrajn, jgħaddi l-obbligi kollha rigward il-manutensjoni ordinarja esterna u interna tal-fond fuq l-inkwilini;

Illi l-kondizzjonijiet li r-rikorrenti qed titlob li jiġu imposti diġà jeżistu fuq din il-kirja ex lege. Filfatt, l-Artikoli 1540, 1541 u 1556 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jirregolaw id-dmirijiet u l-obbligi tal-kontendenti fir-rigward tal-manutenzjoni tal-fond.

Illi b'hekk, il-Bord ma jarax li għandu jakkolji din it-talba.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimati Antonio Brincat u Maria Concetta Brincat qed iżommu l-fond Nru 44, Triq il-

Parroċċa, Luqa b'titolu ta' kera taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba għar-raġunijiet hawn fuq premessi;

3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tielet talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri;

4. Jilqa' r-raba' u l-ħames talbiet u jiddikjara illi l-kera tal-fond li jinsab f'Nru 44, Triq il-Parroċċa, Luqa 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 Antonio Brincat u Maria Concetta Brincat għal-ammont ta' sebat' elef (€7,000) 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;

5. Jiċħad is-sitt talba għar-raġunijiet premessi;

6. Jiċħad is-seba' talba stante li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi;

7. 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 tbagħti l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur