Kopja informali ta' Sentenza.

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

Rikors Nru: 260/22 LC

MARK SCHEMBRI (K.I. 424962M), ALEXANDER SIVE SANDRO SCHEMBRI (K.I. 349965M) U MARIA THERESA SIVE MARTHESE ATTARD (K.I. 453060M) AĦWA SCHEMBRI

VS

JOSEPH DIMECH (K.I. 826954M) U
B'DIGRIET DATAT IS-27 TA' ĠUNJU 2022
ĠIET IMSEJĦA FATIMA DIMECH (K.I. 0086411L)

Illum, 05 ta' Ġunju 2023

Il-Bord,

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

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Joseph Dimech huwa l-inkwilin tal-fond urban numru tlieta u erbgħin (43), appartament numru tnejn (43/2) Noqra Lane, Birżebbuġa, ai termini u applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kera, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

II. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skond l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-istess intimat jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

III. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

i. Ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond propjetà' tar-rikorrenti ossia dak bin-numru tlieta u erbgħin, appartament numru tnejn (43/2) Noqra Lane, Birżebbuġa;

ii. Jgħati żmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn dan il-fond u jirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti; u

iii. Jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti kumpens kull perijodu lilu mgħoti għall-okkupazzjoni tal-fond f'dan il-perijodu.

IV. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

i. Jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimat għar-rigward tal-fond numru tlieta u erbgħin appartament numru tnejn (43/2), Noqra Lane, Birżebbuġa, għall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2022; u

ii. Jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta’ din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tallum, fosthom li l-intimat ma jistax iċedi l-kirja jew jissulloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistgħax juża l-fond għajr għal skopijiet ta’ residenza, li ma jistgħax jagħmel tibdil strutturali fil-fond, u li jkun obbligat iwettaq t-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali straordinarji li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet jew negliġenza tagħhom, filwaqt li jistabbilixxi l-mod u ta’ kif il-kera hekk riveduta għandu jiżdied kull sena jew perijodu ieħor a diskrezzjoni ta’ dan il-Bord; u

iii. Jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skandenzi kurrenti jew b’modalitajiet differenti li dan il-Bord jista’ jistabbilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimat li huma minn issa nġunt għas-subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra senjatament dik ta’ danni li tista talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità’ tad-Djar tal-20 ta’ Ġunju 2022, fejn sommarjament eċċepiet fost l-oħrajn illi: (i) l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tiegħu u li hu waħdu huwa s-sid uniku tal-fond; (ii) dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iii) peress illi l-Awtorita’ tad-Djar ġiet notifikata f’din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021 hija ma għandiex tbati spejjeż ta’ dawn il-proċeduri; (iv) il-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 issir ir-rikors; u (v) f’każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-

liġi allura il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà u dan skond l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Ra risposta tal-intimat Joseph Dimech (K.I. 826954M) tal-21 ta' Ġunju 2022, fejn sommarjament eċċepixxa fost l-oħrajn illi; (i) fl-ewwel lok u fuq punt proċedurali, kif tistipula l-liġi, l-Awtorita' tad-Djar għandha tkun parti minn dawn il-proċeduri bħala 'amicus curiae', liema fatt qiegħed jingħad għaliex kemm mill-okkju tal-kawża kif ukoll minn notifiki fir-rikors promutur, l-Awtorita' tad-Djar hija assenti u għaldaqstant din il-kawża ma' għandiex tinbeda qabel l-Awtorita' tad-Djar tippreżenta r-risposta tagħha għar-rikors promutur; (ii) Illi fit-tieni lok u fuq punt proċedurali, martu Fatima Dimech (K.I. 0086411L) għandha ukoll tkun parti f'dawn il-proċeduri għaliex hija martu u ġiet ordnatha tissottometti d-dħul u l-assi tagħha minn dan il-Bord skond il-Liġi, hija ilha tirrisjedi mal-intimat konvenut fil-fond mertu tal-kawża mis-sena elfejn u tnejn (2002) waqt li l-intimat u martu żżewġu f'April tas-sena 2004 u allura ferm qabel l-emendi li ddaħlu fil-Kodiċi Ċivili fis-sena 2009 fejn jirrigwardaw minn għandu dritt jiret il-kirja; (iii) illi fil-mertu l-konvenut ilu jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri minn Settembru tas-sena 1976 u għaldaqstant jikkwalifika mill-protezzjoni li tagħtieh il-liġi fir-rigward ta' kirjiet protetti; (iv) illi fil-mertu ukoll, minn analiżi tal-liġi viġenti u l-fatti u l-assi li jipposjedi l-konvenut u martu, il-konvenut altru milli jikkwalifika għat-test tal-mezzi; (v) illi barra milli għandu titolu validu ta' kera, liema fatt ma hux jiġi miċħud mill-atturi, l-intimat jirrileva li huwa joqgħod fil-fond mertu tal-kawża flimkien ma martu Fatima Dimech (K.I. 0086411L), huwa penzjonant, ma' għandux assi xejn għaliex qatt ma' wiret assi u l-anqas kien f'pożizzjoni li jfaddal għaliex fis-sena 1990 huwa ġie '*boarded out'* u (vi) għaldaqstant huwa jikkwalifika mit-test tal-mezzi kif ser jiġu muri mid-dokumentazzjoni lil dan l-Onorabbli Bord.

Ra illi fis-seduta tal-4 ta’ Novembru 2022, il-konsulent legali tal-intimati iddikjara illi l-kjamata in kawża Fatima Dimech għamlet tagħha ir-risposta ta’ żewġha Joseph Dimech tal-21 ta’ Ġunju 2022.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta’ dan il-Bord tal-25 ta’ April 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 Catherine Galea u l-Perit Elena Borg costanzi, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 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 humiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta’ dan l-istess fond.

Illi bis-saħħa ta' kuntratt ta' donazzjoni, fl-atti tan-Nutar Dottor Andrea Micallef, tal-21 ta' Diċembru 2021,[1] ir-rikorrenti akkwistaw mingħand il-ġenituri tagħhom Romeo Schembri u Josephine Schembri, l-appartament immarkat bin-numru tnejn (2), drabi oħra indikat bħala maisonette, sottostanti għal blokka bl-isem *Romeo Building*, uffiċjalment immarkat bin-numru tlieta u erbgħin (43) sitwat fi Noqra Lane, ġewwa Birżebbuġia. Fl-affidavit tiegħu,[2] ir-rikorrenti Mark Schembri jikkonferma illi dan il-fond kien ġie mibni minn missierhom, peress li huwa kien bena blokk ta' appartamenti li semmihom "Romeo Building" fuq porzjon ta' art li huwa kien akkwista in forza ta' kuntratt tal-25 ta' Settembru tas-sena 1961, fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said.

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

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi dan il-fond huwa mikri lill-intimat Joseph Dimech taħt kirja antika li bdiet qabel is-sena 1995. Kif jikkonferma r-rikorrent Mark Schembri fl-affidavit tiegħu, fl-1 ta' Settembru 1961 l-intimat, li dak iż-żmien kien għadu ġuvni, ġie lokat dan il-fond b'titolu ta' kera. Ir-rikorrenti preżentaw għadd ta' riċevuti għas-snin 2017 sas-sena 2022 fir-rigward ta' dan il-fond, liem riċevuti jikkonfermaw illi l-ħlas tal-kera issir mill-intimat. In oltre' l-intimati, kemm fir-risposta tagħhom, kif ukoll fl-affidavit[3] tagħhom li huma preżentaw bħala parti mid-dokumenti tat-test tal-mezzi,

[1] Dok. "A" a fol. 39 tal-atti proċesswali.
[2] Dok. "MS" a fol. 36 tal-atti proċesswali.
[3] Dok. "A" a fol. 39 tal-atti proċesswali.

jikkonfermaw illi huma l-inkwilni tal-fond in kwistjoni, u li huma dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skond il-liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Joseph Dimech u l-kjamata Fatima Dimech, huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' Joseph Dimech u Fatima Dimech, 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(6) u 5(5) rispettivament tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' l-intimati, 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(5) u 6(4) 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-intimat Joseph Dimech u l-kjamata Fatima Dimech **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 4A (5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta'

Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 4B (4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jinsab f'żona tal-iżvilupp f'Birżebbuġia u jikkonsisti minn terran sottpost għall-żewġ sulari propjeta' ta' terzi. Il-fond jokkupa *footprint* ta' ċirca mija u erba' u erbgħin punt ħamsa metru kwadru (144.5) fil-pjan terran. Il-kostruzzjoni tal-post tikkonsisti minn ħitan tal-ġebel u soqfa tal-konkos rinfurzat. Għalkemm ma ġewx innutati difetti struturali perikolanti, l-istruttura temporanja fil-bitħa ta' wara mhiex fi stat tajjeb. Il-finituri huma f'kundizzjoni relattivament tajba u l-fond jinsab fi stat aċċettabbli ta' manutenzjoni. Il-fond jidher mgħammar bis-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ.

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 erbgħin elf ewro (€240,000).

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**[4]**,** 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:

---

[4] **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' erbat elef u tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena.

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 Joseph Dimech u l-kjamata Fatima Dimech huma l-inkwilini tal-fond urban numru tlieta u erbgħin (43), appartament numru tnejn (2) Noqra Lane, Birżebbugia, ai termini u bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimat u tal-kjamata twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

3. Jiċħad it-tielet talba stante illi l-intimat Joseph Dimech u l-kjamata Fatima Dimech jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jilqa' r-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond urban numru tlieta u erbgħin (43), appartament numru tnejn (43/2) Noqra Lane, Birżebbugia, 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-intimat Joseph Dimech u l-kjamata Fatima Dimech għall-ammont ta' erbat elef u tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena u jordna lill-intimat Joseph Dimech u l-kjamata Fatima Dimech iħallsu lir-rikorrent *in solidum* 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.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat, tal-kjamata 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