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

Rikors Nru: 539/2021 LC

**STRICKLAND LIMITED (C-473)**

*VS*

**EMANUELA FARRUGIA (K.I. 323956M)**
**L-AWTORITA' TAD-DJAR** BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA

**Illum, 21 ta' Marzu 2022**

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-soċjeta' Strickland Limited (C-473) datat l-24 ta' Awwissu 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimata għall-appartament numru 3, Block A, Marshall Court, Triq D'Argens, Gżira waqt il-pendenza ta' dan ir-rikors, u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap 69.

II. Jordna li jsir it-Test tal-Mezzi tad-dħul u tal-kapital tal-intimata ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69;

III. F'każ li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimata tivvaka mill-appartament numru 3, Block A, Marshall Court, Triq D'Argens, Gżira, entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, u jiffissa reviżjoni tal-kera pagabbli mill-intimata u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69;

IV. F'każ li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi, jordna reviżjoni tal-kera u jiffissa dawk il-kundizzjonijiet ġodda skond l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jiġu appuntati Membri tekniċi, liem kera kif awmentata għandha tiżdied skond il-provedimenti tal-Artikolu 4A(7).

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali. B'riżerva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha spettanti lis-soċjetà rikorrenti, inkluż dawk ta' natura kostituzzjonali, u mingħajr preġudizzju għall-proċeduri kostituzzjonali intavolati mill-istess soċjetà rikorrenti, kif ukoll b'riżerva għad-drittijiet kollha tagħha fil-konfront tal-intimata inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-intimata Emanuela Farrugia datata d-29 ta' Ottubru, 2021, fejn sommarjament eċċepiet (i) illi preliminarjament t-talbiet kif dedotti huma nieqsa mill-kronoloġija; (ii) illi l-intimata hija l-inkwilina tal-fond *de quo*; (iii) illi hija dejjem ħallset il-kera u wettqet l-obbligi tagħha skond il-Liġi; (iv) illi hija għandha mezzi limitati, m'għandhiex kapital u wisq anqas immobbli; (v) illi dan il-fatt fir-rigward tal-mezzi u tal-kapital tal-intimata għandu jittieħed in konsiderazzjoni mill-Bord sabiex ma jiġix ordnat l-iżgumbrament tagħha; (vi) illi hija m'għandhiex tbati l-ebda spejjeż, peress li hija dejjem ottemprat ruħha mal-Liġi.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata it-28 ta' Settembru tas-sena 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti teħtieġilha tipprova it-titolu tagħha u li hija s-sid uniku tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (iv) f'każ li l-inkwilina tissodisfa 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 tad-9 ta' Settembru, 2021, l-intimata wettqet 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 Joseph Saliba u l-Perit Bernice van Dijk ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidrat;

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 tal-fond jadixxi lil dan il-Bord u jitolob 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) is-soċjeta rikorrenti hijiex is-sid tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.

Illi mill-Att ta' Konċessjoni Enfitewtika ippublikat min-Nutar Dottor Giorgio Borg Olivier nhar it-23 ta' Jannar 1948 s-soċjeta' Construction Limited akkwistat porzjon art, permezz ta' titolu ta' sub-enfitewsi perpetwu, liem art hija sitwata fil-Gżira, kif aħjar deskritta fl-imsemmi att, u soġetta għall-kondizzjonijet elenkati fl-istess att.[1] Sussegwentement, is-soċjeta' Constructions Limted amalgamat mas-soċjetà Strickland Limited.[2] Fl-affidavit tagħha[3], Larissa Bugeja, waħda mill-azzjonisti tas-soċjeta' Strickland Limited, tispega illi l-appartament *de quo* jifforma parti minn blokka appartamenti li kienu ġew mibnija fuq din l-art hekk akkwistata u li jisimhom "Marshal Court". Tgħid li l-blokka kollha kienet ġiet rekwiżizzjonata fl-1971 u wara diversi proċeduri legali l-inkwili ta dak iż-żmien kienu ġew rikonoxxuti bħala tali. Sussegwentement l-appartament kien ġie de-rekwiżizzjonat u huma baqgħu marbutin b'din il-kirja protetta.

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 ta' Konċessjoni Enfitewtika ippublikat min-Nutar Dottor Giorgio Borg Olivier nhar it-23 ta' Jannar 1948 u l-istrument ta' amalgamazzjoni, il-Bord huwa sodisfatt li s-soċjeta' rikorrenti hija s-sid tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, is-soċjeta' rikorrenti tistqarr illi l-intimata Emanuela Farrugia hija l-inkwilina tal-fond u hija tħallas il-kera ta' €268 jew somma verjuri fis-sena, pagabbli kull sitt xhur. Illi fl-affidavit tagħha, Larissa Bugeja, tispjega li fis-sena 1969, ħames

[1] Ara l-Att ta' Konċessjoni Enfitewtika ppreżentat bħala dok SL 1, a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok SL 4 u dok SL 5, a fol. 24 u a fol. 27 tal-atti proċesswali.
[3] Dok "SM 1" a fol. 52 tal-Atti proċesswali

blokok ta' Marshall Court, ġew rekwiżizzjonati, u permezz ta' ittra uffiċjali s-soċjeta' Contructions Limited ġiet interpellata tirrikonoxxi lill-persuni li kienu qegħdin jokkupaw l-appartamenti rispettivi bħala inkwilini tal-istess fondi. Larissa Bugeja tikkonferma wkoll illi dan il-fond ilu jiġi mikri għal żmien twil, u ċioe' sew qabel is-snin disgħin.

Illi din id-dikkjarazzjoni ma ġietx ikkontestata mill-intimata, anzi l-istess intimata ikkonkfermat illi hija l-inkwilina tal-fond, u għalhekk il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Emanuela Farrugia hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi l-intimata preżentat eċċezzjoni ta' natura preliminari, u ċioe' illi t-talbiet kif dedotti huma nieqsa mill-kronoloġija u ċioe' li s-soċjeta' rikorrenti kellha l-ewwel titlob li jsir it-test tal-mezzi u wara li jsir it-test tal-mezzi, u f'każ li l-esponenti tissodisfa t-test tal-mezzi, jordna żieda fl-ammont ta' kera.

Il-Bord huwa tal-fehmha illi din l-eċċezzjoni ma għandhiex bażi legali, peress li l-ewwel talba imressqa mis-soċjetà rikorrenti hija għall-awment tal-kera waqt il-pendenza ta' dawn il-proċeduri, liema talba hija permessa ai termini fl-Artikolu 4A(6) tal-Kap 69.

Illi għalhekk, din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Emanuela Farrugia, 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(5) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata Farrugia, 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(4) 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-intimata Emanuela Farrugia **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 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-appartament numru 3, Block A, Marshall Court, Triq D'Argens, Gżira, jikkonsisti f'appartament fil-pjan terran u għandu aċċess minn komun li minn Triq D'Argens jiġi taħt l-art u minn Triq tas-Sliema qiegħed fil-livell tat-triq. Il-bieb ta' barra jagħti aċċess għall-kuritur li jagħti aċċess għal kamra tas-sodda, '*front garden*', washroom, kċina/kamra tal-ikel, żewġ kmamar tas-sodda oħra, kamra tal-banju u '*boxroom*'. Il-fond huwa propjeta' mibnija pre-1967 u jinstab ġewwa żona residenzjali mmarkata bħala '*Development Zone*' ġewwa l-Gżira u '*Design Priority Areas*' hekk kif jirriżulta minn '*Gżira & Ta' Xbiex Building Heights & Urban Design*' li tifforma parti minn '*North Harbours Local Plan*'. Il-propjeta' hija mibnija b'ħitan tal-ġebel u soqfa tal-konkos. Il-binja li hija antika, u tinsab fi stat tajjeb apparti l-komun tal-blokka li jinstab fi stat ħażin, għandu twieqi mkissrin, jidħol l-ilma mis-saqaf li huwa magħmul min T-beams u bricks. Is-

saqaf tal-konkos tal-kamra tal-banju jinstab fi stat ta' deterjorazzjoni u l-istess Periti jirrakomandaw illi l-istess saqaf għandu jinbidel. Il-post huwa abitabbli. L-art hija ppavimentata bil-madum tac-cement u l-aperturi huma tal-aluminium apparti l-bieb ta' barra li huwa tal-injam. Fuq ġewwa, l-ħitan huma miksija u miżbugħa. Fuq barra, l-ħitan fuq il-faċċata ta' quddiem huma miksija wkoll. L-appartament għandu aċċess għall-bejt.

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-ammont ta' mitejn u sittin elf ewro (€260,000).

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:

> *"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 tagħha, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu

[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).

jkun fl-ammont ta' 1.7% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għall-ammont ta' erbat' elef, erbgħa mija u għoxrin Ewro (€4,420) fis-sena.

**Deċide:**

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba, stante illi tirrelata dwar awment tal-kera pendenti dawn il-proċeduri;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li twettaq it-Test tal-Mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimata tissodifa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

4. Jilqa' r-raba' talba u jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Emanuela Farrugia lis-soċjetà rikorrenti għall-ammont ta' erbat' elef, erbgħa mija u għoxrin Ewro (€4,420) fis-sena u jordna lill-intimata Emanuela Farrugia tħallas lis-soċjetà rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

Kull parti għandha tbgħati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri.

Ft. Dr. Leonard Caruana
**Maġistrat**