

Kopja informali ta' Sentenza.



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

Rikors Nru: 545/2021 LC

**STRICKLAND LIMITED (C- 473)**

VS

**CARMELO SIVE CHARLES SULTANA (K.I. 777743M)**  
**JANE SULTANA (K.I. 662942M)**  
**L-AWTORITA' TAD-DJAR BHALA INTERVENUTA FIL-KAWZA**

**Illum, 22 ta' Marzu 2022**

Il-Bord,

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

- I. Jordna l-ħlas ta' zieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati għall-appartament numru 10, 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.

Kopja informali ta' Sentenza.

- II. Jordna li jsir it-Test tal-Mezzi tad-dħul u tal-kapital tal-intimati ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69;
- III. F'każ li l-intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, jordna lill-intimati jivvakaw mill-appartament numru 10, 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-intimati u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69;
- IV. F'każ li l-intimati jissodisfaw 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, liema 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-intimati inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-intimati Carmelo sive Charles Sultana u Jane Sultana datata l-14 ta' Ottubru, 2021 fejn sommarjament, eċċepew fost l-oħrajn li (i) l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi); (ii) illi jekk il-Bord jistabilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, il-Bord għandu jqis il-benefikati li saru mill-intimati fil-fond in kwistjoni; (iii) illi jekk il-Bord jistabilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, il-kera għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati

Kopja informali ta' Sentenza.

miżjuda gradwalment u (iv) li t-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt.

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 teħtiegħilha 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 tbatì l-ispejjeż tal-preżenti u (iv) f'każ li l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi f'fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra illi in ottemperanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-13 ta' Settembru, 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 Joseph Saliba u l-Perit Bernice van Dijk ppreżentaw 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 jadixx 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;

Kopja informali ta' Sentenza.

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessità jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) is-soċjeta' rikorrenti hijjex is-sid tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini 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-soċjetà 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-kondizzjonijiet elenkati fl-istess att.<sup>1</sup> Sussegwentement, is-soċjeta' Constructions Limited amalgamat mas-soċjetà Strickland Limited.<sup>2</sup> Fl-affidavit tagħha<sup>3</sup>, 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 rekwizizzjonata fl-1971 u wara diversi proċeduri legali l-inkwili ta dak iż-żmien kienu ġew rikonoxxuti bħala tali. Sussegwentement l-appartament kien ġie de-rekwizizzjonat 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-soċjetà rikorrenti hija s-sid tal-propjetà *de quo*.

---

<sup>1</sup> Ara l-Att ta' Konċessjoni Enfitewtika ppreżentat bħala dok SL 1, a fol. 5 tal-atti proċesswali.

<sup>2</sup> Ara dok SL 4 u dok SL 5, a fol. 25 u a fol. 27 tal-atti proċesswali.

<sup>3</sup> Dok "SM 1" a fol. 52 tal-Atti proċesswali

Kopja informali ta' Sentenza.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, is-soċjeta' rikorrenti tindika li l-intimati Carmelo sive Charles Sultana huma l-inkwili tal-fond u jhallsu il-kera ta' €206 jew somma verjuri fis-sena, pagabbli kull sitt xhur. Illi fl-affidavit tagħha, Larissa Bugeja, tispjega li fis-sena 1969, hames blokko ta' Marshall Court, ġew rekwizzjonati, 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 cioè' sew qabel is-snin disgħin.

Illi din id-dikkjarazzjoni ma ġietx ikkontestata mill-intimati u għalhekk il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Carmelo sive Charles Sultana huma effettivament l-inkwilini tal-fond *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-konjuġi Sultana, 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(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-konjuġi Sultana, 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(6) 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

Kopja informali ta' Sentenza.

ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena citati.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimati konjuġi Sultana **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 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 10, Block A, Marshall Court, Triq D'Argens, Gżira, jikkonsisti f'appartament fl-ewwel sular u għandu aċċess minn komun aċċessibli minn Triq Tas-Sliema u Triq D'Argens. 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 tiffirma 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 briks. Il-post huwa abitabbli. L-art hija ppavimentata bil-madum taċ-ċeramika 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-propjeta', l-iskemi tal-bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjeta' fl-ammont ta' mitejn u sebghin elf ewro (€270,000).

Kopja informali ta' Sentenza.

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**<sup>4</sup>, fejn analizzat 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' 1.9% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo*.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għall-ammont ta' ħamest' elef, mija u tletin Ewro (€5,130) fis-sena.

**Deċide:**

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

---

<sup>4</sup> **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).

Kopja informali ta' Sentenza.

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. Jiċhad it-tielet talba stante li l-intimati jissodifaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi;
4. Jilqa' r-raba' talba u jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Carmelo sive Charles Sultana u Jane Sultana lis-soċjeta' rikorrenti għall-ammont ta' ħamest' elef, mija u tletin Ewro (€5,130) fis-sena u jordna lill-intimati Carmelo sive Charles Sultana u Jane Sultana jħallsu lis-soċjeta' rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza;

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

ft/Dr. Leonard Caruana  
**Maġistrat**