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

Rikors Nru: 567/2021 LC

STRICKLAND LIMITED (C-473)

vs

EMANUEL ZARB COUSIN (K.I. 713734M)
AWTORITÀ TAD-DJAR
BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA

Illum, 22 ta' Marzu, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors tas-soċjeta' Strickland Limited (C-473) datat il-25 ta' Awwissu 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimat Emanuel Zarb Cousin għall-appartament numru 44, Block C, Marshall Courts, Triq Manoel De Vilhena, 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-intimat u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69;

III. F'każ li l-intimat ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, jordna lill-intimat jivvaka mill-appartament numru 44, Block C, Marshall Courts, Triq Manoel De Vilhena, 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-intimat jissodisfa 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-intimati inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-intimat Emanuel Zarb Cousin datata s-26 ta' Ottubru 2021 fejn sommarjament, eċċepixxa fost l-oħrajn li (i) l-ewwel talba għal ħlas taż-żieda pendente lite hija prematura stante li l-fatturi li jrid jieħu in konsiderazzjoni dan il-Bord biex jawmenta l-kera *pendente lite* huma t-twettiq tat-test tal-mezzi u r-rapport tal-periti, li f'dan l-istadju għadhom m'humiex magħrufa; (ii) l-intimat m'għandux propjetà alternattiva fejn jirrisjedi; (iii) l-intimat m'għandux riżorsi biex jakkwista propjetà alternattiva u l-età tiegħu ma tippermettilux jieħu self bankarju għal tali skop; (iv) l-intima

jissodisfa t-test tal-mezzi u tenut kont tal-posizzjoni finanzjarja tiegħu vis-a-vis ir-rikorrenti, tal-benefikati li għamel u tal-età tiegħu, l-awment tal-kera għandu jkun versu l-minimu; (v) il-Bord m'għandux jasal għall-iżgumbrament tal-intimat u (vi) il-posizzjoni li jinsab fiha l-intimat llum hija bla ħtija tiegħu;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-20 ta' Ottubru 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 tal-05 ta' Ottubru, 2021, 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 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-intimati Joseph u Maria Dolores sive Dorothy Angileri 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-soċjeta' Constructions Limited akkwistat b' titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa, porzjon ta' art sitwata fil-Gżira, kif aħjar deskritta fl-imsemmi att bil-kondizzjonijet hemm stipulati.[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-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 Sub-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*.

[1] Ara dok SL 1 a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok SL 4 u dok SL 5, a fol. 25 u a fol. 28 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok SM 1 a fol. 50 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, is-soċjeta' rikorrenti tistqarr illi l-intimat Emanuel Zarb Cousin huwa l-inkwilin tal-fond *de quo* u jħallas kera ta' €205 jew somma verjuri fis-sena, pagabbli kull sitt xhur.

Illi fl-affidavit tagħha, Larissa Bugeja, tispjega li dan il-fond ilu mikri għal żmien twil, ċioè sew qabel is-snin disgħin u għadu hekk mikri sal-ġurnata tal-lum.

Illi din id-dikkjarazzjoni ma ġietx ikkontestata mill-intimata, anzi hi stess tikkonferma li hija tiddependi għal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma tispiċċax fit-triq. Għalhekk il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Theresa Cremona hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Emanuel Zarb Cousin kkalkolat ai termini tar-Regolament 3(a) 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-intimat, kkalkolat ai termini tar-Regolament 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(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 ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi d-dħul u l-kapital tal-intimat Emanuel Zarb Cousin 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 44, Block C, Marshall Courts, Triq Manoel De Vilhena, Gżira, jikkonsisti f'appartament fit-tieni sular aċċessibbli minn komun minn Triq Manoel De Vilhena. Mill-pjan tal-komun, wieħed jidħol f'kuritur li jagħti aċċess għas-segwenti kmamar: Living room, Dining Room, Kċina, Żewġ Boxrooms, kamra tal-banju u żewġ kmamar tas-sodda. 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 u T-beams. Jidhru li hemm xi qsim fis-saqaf tal-kamra tas-sodda u ħsara fis-saqa tal-kamra tal-banju. L-art hija pavimentata bil-madum tac-cemenet u terrazzo u parti miksija bit-taput. L-aperturi huma ġeneralment tal-ħadid, apparti l-bieb ta' barra li huma tal-injam. Għalkemm il-fond jitqies li huwa abitabbli, il-finituri għandhom jinbidlu sabiex il-fond jittejjeb għal stat sodisfaċenti.

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 ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-ammont ta' mitejn u għoxrin elf Ewro (€220,000).

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-intimatai, l-età tagħhom u l-kapital tagħhom il-Bord jemmen li l-awment għandu jkun fl-ammont ta' 1.5% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett elef u tlett mitt ewro (€3,300) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi minkejja li l-intimat eċċepixxa li dan il-Bord għandu jikkonsidra wkoll il-benefikati li saru minnu fil-fond *de quo*, ma tressqet ebda prova in sostenn ta' din l-eċċezzjoni u għaldaqstant, il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jagħti konsiderazzjoni lill-imsemmija benefikati.

[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).

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 illi tirrelata dwar awment tal-kera pendenti dawn il-proċeduri, liema proċeduri ġew konklużi bil-preżenti;

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-intimat jissodifa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

4. Jilqa’ r-raba’ talba u jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Emanuel Zarb Cousin lis-soċjeta’ rikorrenti għal-ammont ta’ tlett elef u tlett mitt ewro (€3,300) fis-sena u jordna lill-intimat Emanuel Zarb Cousin iħallas 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