BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 559/2021 LC

STRICKLAND LIMITED (C-473)

vs

EMANUELA SIVE LILIAN BELLIZZI (K.I. 355260M)

AWTORITÀ TAD-DJAR

BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA

Illum, 23 ta’ Ġunju, 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-intimata għall-appartament numru 19, 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 u dan 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 19, 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-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 u 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-intimata Emanuela sive Lilian Bellizzi datata s-07 ta' Ottubru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u għaldaqstant għandhom isiru t-test tal-mezzi u l-valutazzjoni tal-fond *de quo*; (ii) hija ma taqbilx mar-rapport tal-periti *ex parte* prodott mis-soċjetà rikorrenti u għaldaqstant qed tissottometti valutazzjoni tagħha mar-risposta;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-05 ta' Ottubru 2021, fejn sommarjament eċċepiet, fost l-oħrajn, li (i) s-soċjetà 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-kera tal-fond 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 jiproċedi ulterjorment huma jekk (i) is-soċjeta' rikorrenti hijiex is-

sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata Emanuela sive Lilian Bellizzi 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' 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 "Marshall 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* kif ukoll tal-kera gravanti din il-propjetà.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, is-soċjeta' rikorrenti tistqarr illi l-intimata Emanuela sive Lilian Bellizzi hija l-inkwilina tal-fond *de quo* u tħallas kera ta' €221 jew somma verjuri fis-sena, pagabbli kull sitt xhur.

[1] Ara dok SL 1 a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok SL 4 u dok SL 5, a fol. 23A u a fol. 26 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok SM 1 a fol. 53 tal-atti proċesswali.

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. Di più, fir-risposta tagħha, l-intimata taqbel li għandu jsir it-test tal-mezzi u li l-fond jiġi valutat, liema dikkjarazzjonijiet huma, għall-finijiet biss ta' dawn il-proċeduri, konformi mal-fatt li hija l-inkwilina tas-soċjetà rikorrenti fill-fond *de quo*. Għalhekk il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata Emanuela sive Lilian Bellizzi hija effettivament l-inkwilina tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi kif ukoll mix-xhieda mogħtija mill-intimata waqt is-seduta tat-8 ta' Novembru 2021[4], jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Emanuela sive Lilian Bellizzi, 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, 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) 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

[4] A fol. 60 tal-atti proċesswali.

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 sive Lilian Bellizzi 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 fil-proċeduri odjerni, kemm is-soċjetà rikorrenti kif ukoll l-intimata ssottomettew valutazzjoni peritali *ex parte*. F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għall-Artikolu 23(1) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola, *inter alia,* li kull meta jkun jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond, iċ-chairman għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-Lista sabiex jeżaminaw il-fond relattiv u dawk iż-żewġ membri għandhom jippreżentaw ir-rapport tagħhom liċ-chairman.

Illi dan l-artikolu jorbot idejn il-Bord bl-istima magħmula mill-membri tekniċi tiegħu. Dan ifisser li l-Bord huwa prekluż milli jieħu konjizzjoni tal-valutazzjoni *ex parte* mressqa mill-partijiet.

Għalhekk, din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-appartament numru 19, Block A, Marshall Court, Triq D'Argens, Gżira, jikkonsisti

f'appartament fit-tielet sular u għandu aċċess minn komun minn Triq D'Argens u Triq Tas-Sliema. Għandu erbat' ikmamar tas-sodda, żewġ boxrooms, kamra tal-banju, kċina u salott.

Ill-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 s-soqfa tal-konkos u T-beams bil-bricks. Il-binja li hija antika u għalkemm il-fond jista' jitqies bħala abitabbli, il-finituri u s-servizzi huma ġeneralment qodma u għandhom jinbidlu sabiex il-fond jittejjeb għal stat sodisfaċenti. Is-saqaf tal-konkos jidher imxarrab u jidħol l-ilma mill-bejt. L-art hija pavimentata bil-madum tat-terrazzo u l-aperturi huma ġeneralment tal-aluminium apparti l-bieb ta' barra li huwa tal-injam. Il-komun tal-blokka jinstab fi stat ħażin, għandu twieqi mkissrin, jidħol l-ilma mis-saqaf li huwa magħmul minn T-beams u bricks. Fuq ġewwa, l-ħitan huma miksija u miżbugħa. Fuq barra, l-ħitan fuq il-faċċata ta' quddiem huma fuq il-fil.

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[5]**,** 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, speċjalment il-fatt li l-unika introjtu dikkjarat minnha huma pagamenti magħmulha mid-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali, il-Bord jemmen li l-awment 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 għal-ammont ta' erbat' elef u mija u tmenin Ewro (€4,180) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi fl-ewwel talba tagħha, is-soċjetà rikorrenti qed titlob żieda waqt il-pendenza tar-rikors abbażi tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema sub-artikolu jistipola:

> *"(6) Il-Bord, fi kwalukwe każ, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera*

[5] **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).

waqt il-pendenza tas-smigħ ta’ rikors preżentat skont is-subartikolu; “

Illi ż-żieda hawn imsemmija hija fakultattiva fuq il-Bord, stante l-użu tal-kelma “jista’” akar milli “għandu” u jista’ jeżerċita tali diskrezzjoni wara li jkun sema lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis xieraq. Fil-każ de quo, il-Bord iqis li jekk jittieħed kont tal-valur tal-propjetà *de quo*; tal-kera perċepita mir-rikorrenti qabel ma ntavolaw il-preżenti kawża kif ukoll iż-żmien li ħadu dawn il-proċeduri, it-talba għall-awment pendente lite m’hijiex ġustifikata u għandha b’hekk tiġi miċħuda.

Deċide:

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

1. Jiċħad l-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-intimata tissodisfa l-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

4. Jilqa’ r-raba’ talba u jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab fi Nru 19, Blokk A, Triq D’Argens, Gżira għandha tiġi riveduta għall-ammont ta’ 1.9% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta’

Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Emanuela sive Lilian Bellizzi għal-ammont ta' erbat' elef, mija u tmenin Ewro (€4,180) fis-sena u jordna lill-istess Emanuela sive Lilian Bellizzi tħallas lis-soċjetà rikorrenti l-kera hekk awmentata u dan b'effett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorità sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

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

Ft/Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur