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

Rikors Nru: 541/2021 LC

STRICKLAND LIMITED (C-473)

vs

VINCENT ARNAUD (K.I. 257551M);
CARMEN ARNAUD (K.I. 530160M)
GĦAL KULL INTERESS LI JISTA' JKOLLHA;
AWTORITÀ TAD-DJAR
BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA

Illum, 28 ta' Ottubru, 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, talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati għall-appartament numru 2, 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-intimati u dan 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 2, 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 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-intimati Vincent u Carmen Arnaud datata t-13 ta' Ottubru 2021 fejn sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn li (i) r-rikors għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra s-soċjetà rikorrenti, għar-raġunijiet hemm imsemmija; (ii) l-intimati dejjem onoraw il-kondizzjonijiet li bihom il-fond de quo ingħatalhom b'titolu ta' kera filwaqt li l-kera minnhom pagabbli hija ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, li jipprovdi għall-awment fil-kera pagabbli bbażat fuq l-għoli tal-ħajja; (iii) l-intimati huma l-inkwilini

rikonoxxuti tas-soċjetà rikorrenti ai termini tal-liġi; (iv) iż-żieda mitluba ta' 2% m'hijiex tassattiva iżda hija diskrezzjonali fuq il-Bord; (v) l-intimati għamlu diversi benefikati lil dan il-fond u l-Bord għandu jieħu kont ta' dawn il-benefikati fl-eventwalità li jawmenta l-kera pagabbli u (vi) l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u jimmeritaw il-protezzjoni soċjali sabiex ikollhom akkomodazzjoni adegwata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata d-29 ta' Settembru 2021, fejn sommarjament eċċepiet, fost l-oħrajn, li (i) is-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-intimati wettqtu 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-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;

Ikkonsidra;

Illi t-tieni eċċezzjoni, moqrija fid-dawl tal-ewwel eċċezzjoni, mogħtija mill-intimati Arnaud hija fis-sens li l-Bord m'għandux japplika d-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 fil-konfront tagħhom stante li huma dejjem onoraw il-kondizzjonijiet tal-kera kif stabbilita bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, inkluż il-pagament tal-kera kif awmentata bit-tħaddim tal-Att X tal-2009.

Illi din l-eċċezzjoni hija mfassla fuq il-mekkaniżmu li kien introdott fil-liġi tagħna permezz tal-Att X tal-2009. Dan l-Att kien stabilixxa kera minima ta' €185 fis-sena[1] u mekkaniżmu li jawmenta r-rata tal-kera perjodikament kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.[2] Illi sussegwentement għal dawn l-emendi, l-Att XXIV tal-2021 introduċa mekkaniżmu aġġuntiv fejn il-kera protetta tiġi awmentata bil-għan li tilħaq propozjonalità bejn il-bżonn tal-protezzjoni soċjali għal dawk l-inkwilini li m'għandhomx mezzi meqjusa suffiċjenti, u d-dritt fondamentali tas-sidien li jgawdu l-propjetà tagħhom b'mod xieraq.[3] Il-Bord iqis li dawn l-Atti ma jeskludux reċiprokament lil xulxin, anzi jikkumplimentaw lil xulxin fit-tħaddim tal-liġi tal-kera protetta f'Malta billi jkomplu joħolqu bilanċ bejn il-bżonnijiet tal-inkwilini u d-drittijiet tas-sidien.

---

[1] Ara l-emendi li l-Att X tal-2009 wettaq lill-Artikolu 1531Ċ(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

[2] Ara l-emendi li l-Att X tal-2009 wettaq lill-Artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta

[3] Ara f'dawn is-sens l-Għanijiet u Raġunijiet li fuqhom ġie preżentat l-Abbozz ta' Liġi Nru 203, li huwa l-Abbozz li, wara li għadda mill-proċess Parlamentari, immatura fl-Att XXIV tal-2021.

Għalhekk, għal dawn ir-raġunijiet, din it-tieni eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) is-soċjeta' rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati Vincent u Carmen Arnaud 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.[4] Sussegwentement, is-soċjetà Constructions Limted amalgamat mas-soċjetà Strickland Limited.[5] Fl-affidavit tagħha[6], Larissa Bugeja, waħda mill-azzjonisti tas-soċjetà 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.

[4] Ara dok SL 1 a fol. 4a tal-atti proċesswali.
[5] Ara dok SL 4 u dok SL 5, a fol. 24 u a fol. 27 tal-atti proċesswali.
[6] Ara dok SM 1 a fol. 46 tal-atti proċesswali.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, is-soċjeta' rikorrenti tistqarr illi l-intimat Vincent Arnaud huwa l-inkwilini tal-fond *de quo* u jħallas il-kera ta' €214.30 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-intimati, anzi huma stess jikkonfermaw fir-risposta tagħhom li huma tabilħaqq l-inkwilini tal-fond *de quo*. Għalhekk il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Vincent Arnaud u, bl-applikazzjoni tad-difinizzjoni ta' "Kerrej" mogħtija mill-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, Carmen Arnaud huma effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimati Vincent u Carmen Arnaud, 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) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-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) 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-intimati Vincent u Carmen Arnaud 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 2, Block A, Marshall Court, Triq D'Argens, Gżira, jikkonsisti f'appartament fil-pjan terran u għandu aċċess minn komun fi minn Triq D'Argens jiġi taħt l-art u minn Triq tas-Sliema qiegħed fil-livell tat-triq.

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. Il-binja li hija antika u tinsab fi stat tajjeb apparti l-komun tal-blokka li jinstab fi stat ħażin, għandu twieqi imkissrin, jidħol l-ilma mis-saqaf li huma magħmul minn T-beams u bricks. Il-post huwa abitabbli. L-art hija pavimentata bil-madum taċ-ċeramika u l-aperturi ġeneralment 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 fuq il-fil. 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 ta' bini eżistenti applikabbli fuq is-sit, jistmaw il-propjetà fl-ammont ta' mitejn u sebgħin elf Ewro (€270,000).

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**[7]**,** 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' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' ħamest' elef, u erba' mitt ewro (€5,400) fis-sena.

[7] **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. 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-intimati jissodifaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

4. Jilqa' r-raba' talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond li jinsab fi Nru 2, Blokk A, Triq D'Argens, Gżira għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati Vincent Arnaud u Carmen Arnaud għal-ammont ta' ħamest' elef u erba' mitt ewro (€5,400) fis-sena u jordna lill-istess Vincent Arnaud u Carmen Arnaud jħallsu lis-soċjetà rikorrenti l-kera hekk awmentata u dan b'efett mid-data tal-lum, bħala d-data tas-sentenza.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità 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