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

Rikors Nru: 551/2021 LC

STRICKLAND LIMITED (C-473)

vs

VICTOR MALLIA (K.I. 380943M)
ERSILIA MALLIA (K.I. 15746M)
AWTORITÀ TAD-DJAR
BĦALA INTERVENUTA FIL-KAWŻA

Illum, 28 ta' Ottubru, 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-intimati għall-appartament numru 37, Block Ċ, Marshall Court, 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-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 37, Block Ċ, Marshall Court, 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-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, 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-intimati Victor Mallia u Ersilia Mallia datata t-08 ta' Ottubru 2021 fejn sommarjament, eċċepew, fost l-oħrajn li (i) jikkonfermaw li jirrisjedu fil-fond de quo b'titolu ta' kera ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; (ii) huma dejjem ottemporaw ruħhom mal-obbligi tagħhom; (iii) l-ewwel talba għaż-żieda tal-kera pendente lite m'għandhiex tiġi akkolta peress li m'hemm ebda kejl ma xiex għandha tiġi kkalibrata filwaqt li ser toħloq preġudizzju serju għalihom; (iv) il-mezzi tagħhom huma limitati ferm u l-Bord għandu

jieħu konjizzjoni ta' dan meta jikkalibra l-awment tal-kera; (v) il-Bord għandu jasal għall-konklużjoni li ma jordnax l-iżgumbrament tal-intimati;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-05 ta' Ottubru 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 n-nota ta' Sottomissjonijiet tas-soċjetà rikorrenti;

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 jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) is-soċjeta' rikorrenti hijiex is-sid tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati Victor u Ersilia Mallia 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 "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 minn 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;

---

[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. 48 tal-atti proċesswali.

Illi fir-rikors promotur, is-soċjeta' rikorrenti tistqarr illi l-intimati Victor u Ersilia Mallia huma l-inkwilini tal-fond *de quo* u huma jħallsu l-kera ta' €193 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 li huma l-inkwilini tal-fond *de quo*. Għalhekk il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Victor u Ersilia Mallia 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 Victor u Ersilia Mallia, 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-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(6) 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 Victor u Ersilia Mallia 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 37, Block Ċ, Marshall Court, Triq Manoel De Vilhena, Gżira, jikkonsisti f'appartament fil-pjan terran u għandu aċċess minn Triq De Vilhena u mill-parking minn Triq tas-Sliema. Il-bieb ta' barra jagħti aċċess għal kuritur li jagħti aċċess għall-bitħa interna u għall-kċina/kamra tal-ikel u minn hemm hemm aċċess għall-kmamar l-oħra.

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 u abitabbli. L-art hija pavimentata bil-madum tas-siment u terrazzo u l-aperturi huma ġeneralment tal-aluminium apparti l-bieb ta' barra li huwa tal-injam. Hemm xi ħsara fil-madum ta' xi kmamar minħabba xi pajpijiet li għaddejjin taħt l-art. Fuq ġewwa, l-ħitan huma miksija u miżbugħa. Fuq barra, l-ħitan huma miksija wkoll.

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' tlett mija u ħamsin elf Ewro (€350,000).

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

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' sebat' elef ewro (€7,000) fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi l-ewwel talba tas-soċjetà rikorrenti hija sabiex il-Bord jordna l-awment tal-kera *pendente lite* ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn qari ta' dan l-artikolu jirriżulta ċar illi

---

[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).

ż-żieda *pendente lite* hija diskrezzjonali fuq il-Bord u tista ssir biss wara li l-Bord jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li l-Bord iqis relevanti. Kuntrarjament għal dak sottomess mis-soċjetà rikorrenti, id-dritt li hija għandha huwa li titlob l-awment *pendenti lite* u mhux li tottjeni tali ammont b'mod awtomatiku. Filfatt, hija eżerċitat dan id-dritt fl-ewwel talba tagħha.

Illi fin-nota ta' sottomissjonijiet kemxejn spavalda tagħha, is-soċjetà rikorrenti torbot id-diskrezzjoni tal-Bord li jawmenta l-kera *pendente lite* ma sottomissjoni illi l-awment ġudizzjarju finali għandu jkun retorattiv mid-data tal-preżentata tar-rikors u mhux mid-data tas-sentenza.[5]

Illi fil-fehma tal-Bord, il-kliem adoperat mil-leġislatur "*waqt il-pendenza tas-smiegħ tar-rikors*" fl-Artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 jimplika illi hekk kif jintemm is-smiegħ tar-rikors bis-sentenza erogata mill-Bord, l-Artikolu ma jibqax applikabbli u kull awment li jkun sar bis-saħħa tiegħu jiġi mitmum. Mid-diċitura tiegħu, dan l-artikolu ma jagħti ebda lok li l-mekkaniżmu tiegħu jintuża mill-Bord biex jagħti awment retroattiv fis-sentenza tiegħu kif qed tippretendi s-soċjetà rikorrenti. Finalment, ma jistax il-Bord jiddipartixxi mill-prinċipju bażilari illi *ubi lex voluit, lex dixit* u fejn l-artikolu ma jestendix tali retroattività, il-Bord ma jistax jikkonċediha.

Illi finalment, il-Bord jinnota wkoll li l-ġbir tal-provi f'dawn il-proċeduri ġie konkluż fil-21 ta' Marzu 2022 u ċioè seba' xhur biss wara li ġie ntavolat ir-rikors promotur. F'dik is-seduta s-soċjetà rikorrenti talbet li tagħmel nota ta' sottomissjonijiet liema nota baqgħet ma ġietx notifikata lill-intimati u lill-Awtorità intervenuta sal-10 ta' Ġunju 2022. Dan in-nuqqas ikkontribwixxa għal tul fl-odjerni proċeduri li setgħu ġew konklużi definittivament minn dan il-Bord fl-10 ta' Ġunju 2022.

[5] Ara l-paragrafu Nru 13 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tas-soċjetà rikorrenti.

Illi b'hekk, fid-dawl ta' dak appena espost, il-Bord ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-Artikolu 256 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta u qed jiċħad l-ewwel talba tas-soċjetà rikorrenti.

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 jiddikkjara illi l-kera tal-fond li jinsab fi Nru 37, Blokk Ċ, Triq Manoel De Vilhena, 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 Victor Mallia u Ersilia Mallia għall-ammont ta' sebat' elef Ewro (€7,000) fis-sena u jordna lill-istess Victor Mallia u Ersilia Mallia iħallsu 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-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