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

Rikors Nru: 561/2021 LC

CHARLES ADRIAN STRICKLAND (K.I. 32241M)
JARRARD STRICKLAND (K.I. 922144M)
ROGER STRICKLAND (K.I. 409446M)

vs

MARIA VICTORIA CUTAJAR RAPINETT (K.I. 434761M)
AWTORITÀ TAD-DJAR

Illum, 21 ta’ Marzu, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ta’ Charles Adrian Strickland (K.I. 32241M), Jarrard Strickland (K.I. 922144M) u Roger Strickland (K.I. 409446M) datat il-25 ta’ Awwissu 2021 fejn, għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna l-ħlas ta’ żieda fl-ammont ta’ kera pagabbli mill-intimata għall-appartament numru 20, 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 20, 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-intimata 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. B'riżerva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti, inkluż dawk ta' natura kostituzzjonali, u mingħajr preġudizzju għall-proċeduri kostituzzjonali, kif ukoll b'riżerva għad-drittijiet kollha tagħha fil-konfront tal-intimata inkluż għal kwalunkwe ksur tal-kundizzjonijiet tal-kera.

Ra id-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.

Ra r-risposta tal-intimata Maria Victoria Cutajar Rapinett datata l-15 ta' Ottubru 2021 fejn sommarjament eċċepiet illi (i) qatt ma kien hemm relazzjoni jew xi forma ta' kuntratt bejnha u bejn l-atturi peress li dan il-fond kien ġie mikri lilha mill-Awtorità tad-Djar fil-25 ta' Ġunju 1997, u hi dejjem ħallset b'mod rigoruż; (ii) il-fond kien taħt Ordni ta' Rekwiżizzjoni u għalhekk l-atturi għandhom jagħtu prova li l-fond ġie derekwiżizzjonat; (iii) hi m'għandhiex mezzi u b'hekk tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u ma tistax tiġi żgumbrata; (iv)

il-valur tal-propjetà indikat mill-perit *ex-parte* huwa eċċessiv minħabba ċ-ċirkostanzi partikorali tal-appartament *de quo.*

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata l-05 ta' Ottubru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi ukoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikkjarazzjonijiet *causa mortis* tad-defunti awturi tagħhom (iii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (iv) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (v) 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 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 jiproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humex sidien tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata Maria Victoria Cutajar Rapinett hijiet 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-soċjetà Constructions Limited flimkien ma terzi kkonċediet b'titolu ta' bejgħ lil Matilde Strickland, b'Att ippublikat min-Nutar Dottor Giuseppe Sammut nhar it-30 ta' Ottubru 1962[2] is-*sub directum dominum* għaż-żmien li kien fadal u s-*sub-utile dominium* perpetwu għaż-żmien ta' wara tal-appartament numru 20, Block A, fil-kumpless "Marshall Court" fi Triq D'Argens, Gżira flimkien ma washroom fuq il-bejt tal-istess block. Illi fis-16 ta' Novembru 1996, Matilde Strickland mietet[3] u l-eredità tagħha kienet regolata b'testment magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin tad-19 ta' Awwisu 1993[4] fejn, fost l-oħrajn, hija ħalliet l-appartament *de quo* b'titolu ta' pre-legat lil binha Gerrard Strickland. B'Att tat-08 ta' Marzu 1997 ippublikat min-Nutar Dottor Maurice Gambin[5], l-eredi tad-defunta Matilde Strickland, ossija r-rikorrenti odjerni, ftehmu li l-eredità ta' ommhom kellha tkun regolata bid-disposizzjonijiet ġenerali tal-Liġi u li l-propjetà *de quo*, flimkien ma propjetà oħra, għandha tappartjeni lilhom fi kowti indaqs u indiviżibilment.

---

[1] Ara dok GS 1 a fol. 46 tal-atti proċesswali.
[2] Ara dok SL 1 a fol. 5 tal-atti proċesswali.
[3] Ara dok SL 2 a fol. 14 tal-atti proċesswali.
[4] Ara dok SL 4 a fol. 17 tal-atti proċesswali.
[5] Ara dok SL5 a fol. 14 tal-atti proċesswali.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b’xi mod tinnega dan l-istat ta’ fatt ikkreat mill-Att Pubbliċi appena msemmija u b’hekk, abbażi ta’ dak hawn fuq espost, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti huma kollha sidien, *pro indiviso* tal-propjetà *de quo*.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur, ir-rikorrenti jistqarru illi l-intimata Maria Victoria Cutajar Rapinett hija l-inkwilina tal-fond *de quo* u hija tħallas kera ta’ €233 jew somma verjuri fis-sena, pagabbli kull sena.

Illi fl-affidavit tagħha[6], Larissa Bugeja, tispjega li dan il-fond, flimkien ma appartamenti oħrajn, kien ġie rekwiżizzjonat fis-sena 1971 u wara diversi proċeduri legali l-inkwili ta dak iż-żmien kienu ġew rikonoxxuti. Sussegwentement l-appartament kien ġie de-rekwiżizzjonat u huma baqgħu marbutin b’din il-kirja protetta.

Illi l-ewwel żewġ eċċezzjonijet mogħtija mill-intimata jistgħu jiġu konsolidati f’waħda fis-sens li hi tgħid li ma teżisti ebda relazzjoni ġuridika bejnha u bejn ir-rikorrenti stante li l-fond kien ġie mikri lilha mill-Awtorità tad-Djar fil-25 ta’ Ġunju 1997 u dan in forza ta’ Ordni ta’ Rekwiżizzjoni li għadha *in vigore* sal-lum.

Illi jirriżulta madanakollu mill-irċevuta datata t-2 ta’ Frar 2021 u ppreżentata mill-intimata stess, li hu stess ħallset il-kera għa-sena 2021 lil Larissa Bugeja, għan-nom tas-sidien *de quo.* Fil-fehma tal-Bord, din l-irċevuta xxejjen għal-kollox l-eċċezzjoni li ma teżisti ebda relazzjoni ġuridika bejn il-kontendenti odjerni. Di più, l-intimata ma ressqet ebda prova in sostenn tal-allegazzjoni tagħha li l-Ordni ta’ Rekwiżizzjoni għadha fis-seħħ. Ġie dikkjarat bil-ġurament mill-parti attriċi, min-naħa l-oħra illi din l-Ordni ġiet revokata.

[6] Ara dok. SM1 a fol. 43 tal-atti proċesswali.

B'hekk, filwaqt li l-Bord qed jiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimata Maria Victoria Cutajar Rapinett, qiegħed isib illi l-intimata hija effettivament l-inkiwlina tal-fond *de quo* u li b'hekk din il-kawża tista' titmexxa 'l-quddiem.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Maria Victoria Cutajar Rapinett, 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) 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-intimata Maria Victoria Cutajar Rapinett 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 mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-appartament numru 20, Block A, Marshall Court, Triq D'Argens, Gżira, jikkonsisti

f'appartament li għandu aċċess minn Triq D'Argens u Triq tas-Sliema. Mill-pjan komun, wieħed jidħol f'kuritur li jagħti aċċess għas-segwenti kmamar; is-salott, il-Kamra tas-sodda, Boxroom, Washroom u Store, Żewġt' ikmamar tas-sodda, Kċina u Living Room u Kamra tal-Banju.

Il-fond huwa propjetà 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-propjetà hija mibnija b'ħitan tal-ġebel u soqfa tal-konkos u t-T Beams bil-bricks. Il-binja hija antika u għalkemm il-fond jista jitqies bħala abitabbli, il-finituri u s-servizzi huma ġeneralment qodma u għandhom jinbiddlu biex il-fond jiġi fi stat sodisfaċenti. Is-soqfa tal-konkos jidhru imxarrba u qed jidħol l-ilma mill-bejt. L-art hija pavimentata bil-madum taċ-ċeramika 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 u jidħol l-ilma mis-saqaf, li huwa magħmul minn T-Beams u bricks.

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 ħamest' elef Ewro (€205,000).

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-intimata, l-età tagħha u l-kapital tagħha il-Bord jemmen li l-awment għandu jkun fl-ammont ta' 1.7% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond *de quo.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal-ammont ta' tlett' elef, erbgħa mija u ħamsa u tmenin ewro (€3,485) fis-sena.

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;

---

[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).

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimati tissodifa il-kriterji tat-Test tal-Mezzi;

4. Jilqa' r-raba' talba u jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Maria Victoria Cutajar Rapinett lir-rikorrenti *in solidum* għal-ammont ta' tlett' elef, erbgħa mija u ħamsa u tmenin ewro (€3,485) u jordna lill-intimata Maria Victoria Cutajar Rapinett tħallas lir-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