BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Noel Bartolo
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 27 ta' Gunju, 2022.

Joseph Calleja KI 261349(M)

Vs

Edwin Caruana ID 251357M

Awtorita tad-Djar

Kawża Numru : 30
Rikors Numru : 568/2021 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors ta' **Joseph Calleja KI 261349(M)** datat 26 ta' Awwissu 2021 fejn gie premess:

1. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju uniku tal-fond 49 gja 69A u B, Triq il-Kbira, l-Gudja, li huwa akkwista b'kuntratt tat-22 ta' Lulju 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A", minghand ommu Maria Calleja.

2. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.

3. Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Edwin Caruana ghal dawn l-ahhar xahrejn wara l-mewt ta' omm l-intimat, Maria Caruana, u l-mejjet zewgha u dan minn qabel l-1940, bil-kera miżera ta' Lm30.00c fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti,u llum bil-kera ta' €209.64c fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

4. Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimat Edwin Caruana qed jhallas a tenur tal-ligi jammonta ghal €209.64 fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

5. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

6. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi ghandu jkun ibbazzat fuq dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri u fuq fil-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi.

7. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħulu tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijieti mressqa mill-partijiet, jghati decizjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tigi vakata pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.

GHALDAQSTANT, tghid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Edwin Caruana (K.I. 251357M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.

II. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 49, Triq il-Kbira, l-Gudja ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijietgodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimat Edwin Caruana (K.I 251357M) jibda jhallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.

IV. Jordna, f'kaz illi l-intimat Edwin Caruana (K.I 251357M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tieghu mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u parentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta ta' Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 11 ta' Ottubru 2021 (fol 12) fejn gie espost:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk I-Att XXIV tal-2021 ghandux jig applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li 1-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f kaz li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont 1-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenifika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord.

Ra r-risposta ta’ Edwin Caruana datata 25 ta’ Ottubru 2021 fol 15 fejn gie eccepit:

1. Illi fl-ewwel lok sta ghar-rikorrenti li ggib prova sufficjenti tat-titolu li huwa jgawdi fu il-fond bl-indirizz 49, Triq il-Kbira, Gudja.

2. Illi minghjr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti huma pensjonant, u jiddependi ghal kollox mill-kirja odjerna sabiex ma jispiccawx barra fit-triq.

3. Illi ghalhekk l-esponenti zgur li jissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi kif ibbazat fuq id-dhul tieghu fil-perjodu relattiv.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord Joghghbu jistabilixxi kera ai termini tal-artikolu 4 A tal-Kapitolu 69, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma’ fatturi ohra, fost l-ohrajn, l-eta’ tal-esponenti, il-benefikati illi hija ghamlu fil-fond, et cetera, biex b’hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) talk-artikolu 4 A, u ghandha titqies gradwalment. Dan qieghed jinghad l-aktar ghaliex il-pozizzjoni finanzjarja tal-intimat hija tali illi lanqas tippermettilu ihallas l-massimu tal-persentagg mill-valur tas-suq stabillit fl-istess sub-artikolu.

5. Illi ghalhekk l-esponenti umilment ihoss li dan il-Bord ghandu jasal ghal dan minghajr ma jasal sabiex skont il-ligi jordna li l-esponenti jivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta’ sentejn stipulat mill-ligi li hija biss mizura estrema hafna kkontemplata fil-ligi li giet introdotta fl-Att Numru XXIV tas-sena 2021.

6. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, f’kaz illi dana l-Bord isib a favur tar-rikorrenti u jiddeciedi li l-esponenti ghandu jivvaka l-fond jew f’kaz illi l-kera li tigi iffissata minn dana l-Bord tkun tali li ma tkunx tista’ tigi mhallsa mill-esponenti, l-Awtorita’ tad-Djar illi qiedgha tigi mharka f’dawn il-proceduri ghandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva.

7. Illi l-esponenti jistqarr li fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni tieghu hija wahda ta’ bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont ta’ kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita’ tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huwa minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-8 ta' April 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 49 gja 69A u B, Triq il-Kbira, l-Gudja f'kaz li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi jew fin-nuqqas biex jizgombrah a tenur tal-Art. 4A(4) tal-Kap 69. Jirrizulta mhux kontestat illi l-attur huwa sid uniku tal-fond in meritu 49 gja 69A u B, Triq il-Kbira, l-Gudja, li huwa akkwista b'kuntratt tat-22 ta' Lulju 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius (Dok A – fol 5). L-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Edwin Caruana minn qabel l-1940 wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti. Illum il-kera li qed tithallas hija €209.64c fis-sena.

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara li ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. Dan l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u introduċa l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 taħt liema sar dan ir-rikors u emenda fost l-oħrajn ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11).

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimati jitqiesu li tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

> **(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn irregolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fillimiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.**

Illi permezz tar-risposta ppreżentata fil-25 ta' Ottubru 2021 (fol 15) l-intimat iddikjara li huwa pensjonant u jiddependi fuq din il-kirja biex ma jispiccax barra fit-triq. Mill-provi dwar it-test tal-mezzi ppreżentati b'nota tal-1 ta' Dicembru 2022 (fol 20) jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat Caruana kellu 63 sena. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimat josserva li d-dħul tieghu fil-perjodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tieghu fil-perijodu relevanti kien jikkonsisti minn impjieg fi hdan il-Ministeru tat-Turizmu u Pensjoni li skond id-dikjarazzjoni tat-taxxa a fol 31 fis-sena 2020 kellu dhul ta' €17,080.

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti dan jeccedi l-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-intimat għandu hdax (11) il-kont bankarju mal-Bank of Valletta plc bis-segwenti bilanci: €1,131 (D1); €16,191 (D2); €24,525 (D3); €3,260 (D4); €67,824 (D5); €12,295 (D6); € 37,410 (D7); €4,300(D8); €14,301 (D9); €8,719 (D10) u €22,410 (Dok E). Fid-dikjarazzjoni tieghu l-

intimat jiddikjara wkoll li huwa ghandu proprjeta immobbli ossia garage numru 4, gewwa sqaq bla isem li jghati ghal Triq il-Lewz, Gudja li skond stima tal-Perit Trevor Caruana datata 3 ta' Novembru 2021 (Dok EC 1) gie stmat fil-valur ta' €30,000. B'hekk it-total tal-kapital tal-intimat jeccedi t-*treshold* ta' €213,000 indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Illi ladarba l-intimat ma jissodisfax il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord irid jimxi ma dak provdut fl-artikolu 4A (4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta Malta li jistipula hekk:

"(4) Fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapitaltat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkweevidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni litippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjonitiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinatmill-Bord skont il-każ".

B'hekk il-Bord irid jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrent għal perjodu ta' sentejn li l-intimat se jkun permess li jabita fil-fond in kwistjoni. Bid-dħul in vigore tal-Att XXIV tal-2021 il-leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord x'kumpens jillikwida favur ir-rikorrenti għall-okkupazzjoni ta' fondi li l-okkupanti tagħhom ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi. Il-membri tekniċi tal-Bord, il-Perit Mario Cassar u Kylie Ann Borg Marks fir-rapport taghhom (fol 119), wara li accedew fil-fond fis-27 ta' Jannar 2022, ivvalutaw il-fond in kwistjoni fis-somma ta' €315,000. Tenut kont tac-cirkostanzi tal-intimat, d-dħul u l-kapital tieghu, l-kera perċebibbli mir-rikorrenti, il-lok u l-valur tal-fond, l-Bord huwa tal-fehma li l-kumpens li għandu jitħallas mill-intimat lir-rikorrenti waqt l-okkupazzjoni tieghu tal-fond sa ma jirrilaxxjah fit-terminu se jigi impost f'din is-sentenza għandu jkun ta' 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri teknici u ċioe' €6,300 fis-sena.

III. ***DECIDE.***

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimat u tal-Awtorita billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jiddikjara li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi;

2. Jichad it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti;

3. Jilqa' r-raba talbiet tar-rikorrenti fis-sens illi jiddikjara li l-intimat Caruana ma jissodisfax il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi u għaldaqstant qed ixolji l-kirja vigenti favur l-intimat tal-fond 49 Triq il-Kbira, Gudja u jordnalu jivvaka mill-istess fond fi żmien sentejn mil-lum filwaqt illi jillikwida l-kumpens pagabbli mill-intimat ghall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni fis-somma ta' sitt elef u tlitt mitt

ewro (€6,300) kull sena u għal dan il-għan il-Bord qed jikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrent l-imsemmi kumpens ta' sitt elef u tlitt mitt ewro (€6,300) kull sena għall-okkupazzjoni tiegħu tal-istess fond in meritu mil-lum 'il quddiem u sakemm huwa jibqa' fl-okkupazzjoni tal-istess fond fiż-żmien konċess f'din is-sentenza ossia ta' sentejn millum.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorita sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Spejjez a karigu tal-intimat Caruana.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta' Gunju 2022