BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Gunju, 2022.

Prof. Eugene Buttigieg (ID 154461M)

Vs

Maryanne Salnitro (ID 256079M)

Kawża Numru : 36
Rikors Numru : 683/2021NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Prof. Eugene Buttigieg datat 28 ta' Settembru 2021 fejn gie premess:

1. Ir-rikorrenti huwa s-sid tal-propjeta ossia l-fond bin-numru 163, Brighella Street, Hamrun. (Dok A)

2. L-intimata Salnitro ilha tokkupa l-fond surriferit ghal zmien twil taht titolu ta' kera stabbilit abbazi ta' titolu precendeti ta' enfitewsi li beda qabel l-ewwel (1) ta' Gunju 1995.

3. Mal-iskadenza tal-koncessjoni emfitewitka temporanja ta' wiehed u ghoxrin (21) sena fis-sena elf disa' mija, disgha u disghin (1999), it-titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ikkonvertiet ruhha f'wahda ta' lokazzjoni perpetwa li tizdied biss ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. L-intimata ricentament kellha l-kera annwali fis-somma ta' mitejn u disgha ewro u sitta u tletin centezmu (€290.36c), fis-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) (Dok B)

5. L-esponenti m'ghandu l-ebda indikazzjoni tal-mezzi tal-intimata.

6. Ghalhekk l-esponenti qieghed jipprevalixxi ruhu mid-dritt moghti lilu mill-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex jipprezenta l-prezenti rikors ai termini tal-artikolu 12B tal-istess kapitolu tal-ligi.

Ghaldaqstant, tghid l-intimata 'l ghaliex ma ghandux dan l-Onorabbli Bord joghgbu, salv kull dikjarazzjoni jew ordni ohra mehtiega:

1. Jordna minnfih, li jsir debitu test tal-mezzi tal-intimata Maryanne Salnitro u dana b'applikazzjoni tad-dispozzjonijiet tal-artikolu 12B (3)(iii) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jaghti dawk l-ordinijiet li jidhirlu opportuni, skond ir-risultanzi tat-test tal-mezzi u cioe, illi jekk ma jigux sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna minnufih l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond suriferit fi zmien perentorju stabbilit minn dan l-istess Bord; JEW

3. Jekk jigu sodisfatti l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna t-tkomplija tal-lokazzjoni relattiva b'kundizzjonijiet godda tenut kont ic-cirkostanzi relattivi foshtom il-piz sproporzjonat ghall-esponenti filwaqt li jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jaccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond bin-numru 163, Brighell Strett, Hamrun;

   Bl-ispejjez u bl-imghax legali kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni u minghjar pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta ta' l-Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) datata 27 ta' Ottubru 2021 (fol 7) fejn gie eccepit:

Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi 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-Awotrita' tad-Djar ghadha 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 kollhu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin tissodisfa 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 l-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 tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

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

Ra r-risposta ta' Maryanne Salnitro (K.I 0256079M) datata 4 ta' Novembru 2021 (fol 14) fejn gie eccepit:

1. Illi l-esponenti m'ghandha ebda propjeta' alternattiva fejn huma jistghu jirrisjedu ghajr il-fond in kwistjoni, minnhom mikri.

2. Illi l-esponenti lanqas ma ghandha mezzi biex takkwista propjeta' residenzjali ohra u dan stante id-dhul li hija ghandha. Ghaldaqstant hija tiddependi ghal kollox mill-kirja odjerna biex ma tispiccawx barra fit-triq.

3. Illi ghalhekk l-esponenti zgur li tissodisfa bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-ligi kif ibbzat fuq id-dhul taghha fil-perjodu relattiv;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm -il darba dan l-Onorabbli Bord joghgbhu jistabilixxi kera gdida u huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, il-benefikati illi hija ghamlet fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-itimata, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mill-Ligi, u ghandha titqies gradwalment.

5. Illi ghalhekk l-esponenti umilment thoss li dan il-Bord ghandu jasal ghal dan minghajr ma jasal sabiex skont il-ligi jordna li l-esponenti tivvaka l-imsemmi fond wara t-terminu ta' sentejn stipulat mill-ligi li hija biss mizura estrema hafna kkontemplata fil-ligi li giet introdotta.

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 ghandha tivvaka 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 qieghda tigi mharka f'dawn il-proceduri ghandha tassisti lill-esponenti sabiex issib residenza alternattiva;

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

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li hija minn issa ngunta in subizzjoni.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-11 ta' Marzu 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċeda bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta f'kaz li l-intimata tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi jew sabiex, fin-nuqqas, jordna l-izgumbrament u dan in rigward il-fond 163, Brighella Street, Hamrun. Ir-rikorrent huwa proprjetarju tal-fond in meritu 163, Triq Brighella, Ħamrun (Dok A – fol 3). Il-fond ingħata b'konċessjoni emfitewtika temporanja lill-intimata għal wieħed u għoxrin sena li skadew fl-1999 u mal-iskadenza tali cens gie konvertit f'kera b'operazzjoni tal-Kap 158. Fil-preżent il-kera mħallsa hija ta' €290.36 fis-sena (Dok B – fol 6).

Il-Bord josserva illi 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, emenda fost oħrajn l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) u emenda wkoll 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-intimata titqies 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 ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.***

Illi permezz tar-risposta taghha tal-4 ta' Novembru 2021, l-intimata wieġbet li hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Mill-provi preżentati permezz ta' nota ġuramentata tat-18 ta' Novembru 2021 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promutur l-intimata kellha 41 sena (Dok A) filwaqt li żewġha Mark Salnitro li mhuwiex imħarrek f'dawn il-proċeduri kellu 40 sena (Dok AA). Id-dħul tagħha fil-perjodu relevanti kien jikkonsisti biss fi dħul minn pensjoni tar-romol li fl-2020 kienet ta' €3,004.84 (Dok C). Filwaqt li ġiet esebita FS3 għas-sena 2019 (Dok B) fejn l-intimata jidher li kellha dhul ta' €9958 mill-impjien ma ST Microelectronics, u payslip tal-2021 (Dok B) li juri li bejn Marzu u Mejju 2021 kellha dhul ta' €1262 mill-impjieg taghha ma Corner Food Stores, mill-provi prodotti ma jirriżultax li l-intimata kellha dħul ieħor fil-perjodu relevanti (2020). Madankollu mir-rendikont tat-taxxa tal-intimata flimkien ma' żewġha (Dok E) jirriżulta li fl-2019 (sena stima 2021) id-dħul tagħhom kien ta' €52,039 filwaqt li fit-2020 (sena stima 2021) id-dhul taghhom kien €51,214.

IKKUNSIDRA

Illi kif inghad aktar qabel skont ir-Regolament 2(2) tal-L.S. 16.11 sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.

Il-Bord jagħmel referenza għar-Reg 9 tal-L.S. 16.11 li jipprovdi:-

> ***9. Fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.***

Il-Bord josserva li minkejja li l-kawża ġiet intavolata biss fil-konfront tal-intimata, ai termini tar-regolament 9 ċitat *supra* għandu jittieħed in konsiderazzjoni wkoll id-dħul u l-kapital ta' zewgha u kwindi tal-konjuġi konġuntivament.

Fil-każ tal-intimata, ir-Regolament applikabbli li jistabilixxi l-kriterju tad-dħul biex tissodisfa t-test tal-mezzi huwa r-Regolamenti 5(3) li jipprovdi hekk:-

> ***Sabiex persuna li jkollha bejn sitta u tletin (36) sa ħamsa u erbgħin (45) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi, id-dħul ta' dik il-persuna matul il-perjodu relevanti m'għandux jeċċedi t-tmienja u tletin elf euro (€38,000).***

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita partikolarment mir-rendikont tat-taxxa tal-intimata flimkien ma' żewġha (Dok E) josserva li d-dħul fil-perjodu relevanti ċjoe 2020 kien ta' €51,214 u għalhekk jeċċedi s-somma ta' €38,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Illi ladarba l-intimata ma tissodisfax il-kriterju tad-dhul tat-test tal-mezzi, il-Bord irid jimxi ma dak provdut fl-artikolu 12(B)(4) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula hekk:

> *(4) Fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.*

B'hekk il-Bord irid jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrent għal perjodu ta' sentejn li l-intimata se tkun permessa li tabita fil-fond in kwistjoni qabel tivvaka. 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 tal-fondi li l-okkupanti tagħhom ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi. Il-membri tekniċi tal-Bord ivvalutaw il-fond in kwistjoni fis-somma ta' €250,000 (fol 23). Tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-intimata, d-dħul u l-kapital tagħha flimkien ma' żewġha, l-kera perċebibbli mir-rikorrenti, il-lok u l-valur tal-fond, l-Bord huwa tal-fehma li l-kumpens li għandu jitħallas mill-intimata lir-rikorrenti waqt l-okkupazzjoni tagħha tal-fond sa ma tirrilaxxjah fit-terminu li ser jiġi impost f'din is-sentenza għandu jkun ta' 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri teknici ċjoe €5,000 fis-sena.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposta tal-intimata u tal-Awtorità tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba;

2. Jilqa' it-tieni talba fis-sens illi jiddikjara li l-intimata Maryanne Salnitro ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul tat-test tal-mezzi a tenur tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 u għaldaqstant qed ixolji l-kirja viġenti favur l-intimata tal-fond 163, Brighella Street, Ħamrun u jordnalha tivvaka mill-istess fond fi żmien sentejn mil-lum filwaqt illi jillikwida l-kumpens pagabbli mill-intimata ghall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni, u cioe sa massimu ta' sentejn millum, fis-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000) kull sena u għal dan il-għan il-Bord qed jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrent l-imsemmi kumpens ta' ħamest elef Ewro (€5,000) kull sena għall-okkupazzjoni tagħha tal-istess fond 163, Brighella Street, Ħamrun mil-lum 'il quddiem u sakemm hija tibqa' fl-okkupazzjoni tal-istess fond fiż-żmien konċess f'din is-sentenza ossia ta' sentejn mil-lum.

3. Jiċħad it-tielet talba;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tal-Awtorita’ tad-Djar safejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak li ġie deċiż hawn fuq.

Spejjez a karigu tal-intimata.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta’ Gunju 2022