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

Rikors Nru 656/22 LC

Brian Joseph Craus
(K.I. 509854M)
u
Esmond Emanuel Craus
(K.I. 90658M)

vs

Giuseppe sive Joseph Vella
(K.I. 0759036M)

Illum, 7 ta' Frar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Brian Joseph Craus et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jistabbilixxi jekk l-intimat Giuseppe sive Joseph Vella jikkwalifikax taħt l-Artiklu 4A(3)(c) tal-Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex ikompli jikri l-propjetà' li tinsab fl-indirizz 11, Triq il-Ġnien, Żabbar;#

2. Fil-każ li jikkwalifika, jordna reviżjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-proprjetà' wara li jiġi stabbilit il-valur tal-propjetà' permezz

tal-membri tekniċi tal-Bord, u b'reviżjoni tal-kera kull sitt (6) snin, hekk skond il-proviso tal-Artiklu 4A(7); u

3. Fil-każ li ma jikkwalifikax, jordna l-iżgumbrament tiegħu fi żmien sentejn, u jistabbilixxi l-kera li għandha tiġi mħallsa għal dawk is-sentejn a tenur tal-Artiklu 4A(4) Kapitlu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tas-7 ta' Ottubru 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) l-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat inter vivos; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (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-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Giuseppe sive Joseph Vella (K.I. 759036M) tal-14 ta' Ottubru 2022 fejn sommarjament, jesponi li:

1. Illi l-intimat ilu jirrisjedi fil-fond de quo mertu tal-kawża, ossia l-fond bin-numru 11, Triq il-Ġnien, Żabbar, għal bosta snin fejn dejjem ħallas il-kera;

2. Illi l-intimat osserva bi sħiħ l-obbligi legali tiegħu skont il-liġi, u fi kwalsiasi każ m'għandux ikun responsabbli għal deċiżjonijiet tal-Istat;

3. Illi l-intimat jikkwalifika taħt l-Art 4A(3)(c) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta biex jkompli jikri l-propjeta li tinsab fl-indirizz 11, Triq il-Ġnien, Żabbar;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti huwa dispost li jissottometti ruħu għat-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji) ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili, kif provdut tramite l-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ġie miżjud permezz tal-Att XXIV tal-2021 dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, u/jew kwalsiasi regolament ieħor applikabbli, ġaladarba jiġi hekk ordnat dan l-Onorabbli Bord;

5. Illi kif ser jiġi ppruvat l-intimat għandu mezzi limitati u f'każ li dan l-Onorabbli Bord tordna ż-żieda fil-kera, iż-żieda għandha tkun waħda minima;

6. Illi dan l-Onorabbli Bord għandha taħtar Perit nominand sabiex jaċċedi fuq il-lok mertu tal-kawża sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża;

7. Illi mingħajr prepudizzju għas-suespost, f'każ illi l-Bord jilqa' t-talba għal żieda fil-kera, l-Awtorita' tad-Djar għandha tagħti sussidju sabiex jinstab il-bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin;

8. Illi ma hemm ebda raġuni għaliex dan il-Bord għandu jordna l-iżgumbrament tal-intimat u jinkombi fuq ir-rikorrenti jgħidu għaliex għandu jkun hemm l-iżgumbrament, u konsegwentement jippreżentaw il-provi relattivi;

9. Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu fl-istadju ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-12 ta' Settembru 2022, l-intimat wettaq it-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 Kevin R Abela u l-Perit Joseph Bondin ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

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 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 jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex sidien il-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi mid-Denunzja ta' propjeta taxxabbli datata l-24 ta' Ġunju 1985 jirriżulta illi r-rikorrenti wirtu nofs indiviż tal-fond *de quo* mill-poter ta' missierhom Emanuel Craus li ġie nieqes fit-28 ta' April 1985 filwaqt li n-nofs indiviż rimanenti inkiseb tramite donazzjoni magħmulha lilhom mingħand ommhom Josephine Craus fl-atti tan-Nutar Dottor Sandra Bugeja, b'Att ta' donazzjoni ppublikat fil-25 ta' Ġunju 2021.

Illi r-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopji ta' diversi riċevuti ta' kera da parti tal-intimat.
Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega l-istat ta' fatt ikkreat mid-dokumenti appena msemmija u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni filwaqt li l-intimat huwa l-inkwilin effettiv ta' dan l-istess fond.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta s-segwenti:

Illi l-intimat kellu l-età ta' 85 sena meta ġie ssottomess ir-rikors promotur. Dan ifisser li sabiex l-intimat jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi jeħtieġ li jkollu kemm id-dħul kif ukoll il-kapital fil-limiti stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ai termini tar-Regolament 2 tal-istess Regolamenti. Effettivament, l-intimat għandu jkollu dħul li ma jeċċedix it-€50,000 kif ukoll kapital li ma jeċċedix il-€600,000.

Kapital:

Illi fir-rigward tal-**kapital**, mid-dokumentazzjoni ppreżentata jirriżulta s-segwenti:

Kontijiet Bankarji:

- Kont mal-Bank of Valletta, li jispiċċa bin-numri 0037 li fiż-żmien tar-rikors promotur kien fl-ammont ta' €23,952.51;

- Kont mal-HSBC Bank, li jispiċċa bin-numri 6050 li fiż-żmien tar-rikors promotur kien fl-ammont ta' €70,203.23;

Prodotti ta' Investiment:

- Investiment ta' €6,000 miżmum mal-Bank MeDirect fil-Gap Group plc 4.25%;
- Investiment Term 7 yrs miżmum mal-APS Bank, fl-ammont ta' €6,000;
- Investiment Term 60 months miżmum mal-APS Bank, fl-ammont ta' €9,500;
- Investiment "5-Year Xtra Deposit Account", li jispiċċa bin-numri 7002, miżmum mal-Lombard Bank, fl-ammont ta' €9,000;
- Investiment "5-Year Xtra Deposit Account", li jispiċċa bin-numri 7003, miżmum mal-Lombard Bank, fl-ammont ta' €6,000;
- Investiment "5-Year Xtra Deposit Account", li jispiċċa bin-numri 7004, miżmum mal-Lombard Bank, fl-ammont ta' €10,000;
- Investiment totali ta' €420,800 securities miżmuma mal-Malta Stock Exchange;
- Investiment totali ta' €23,564 shares miżmuma mal-Malta Stock Exchange;

Propjetà immobbli:

Garage f'kumpless ta' garages fi Triq Bajada, Zabbar, stmat fl-ammont ta' €35,000.

Komputazzjoni tal-Kapital:

Tip ta' Kapital	Ammont (€)
Kontijiet Bankarji	94,155.74
Total Investimenti Me Direct	6.000.00
Total Investimenti APS Bank	15,500.00
Total Investimenti Lombard Bank	25,000.00
Total Investimenti MSE	444,364.00
Propjeta immobbli	35,000.00
Total Kapital	**620,019.74**

Illi minn dan appena espost, jirriżulta illi l-kapital tal-intimat **jeċċedi** l-ammont stabbilit mir-regolament 6(6) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

Illi kif jirriżulta mir-Regolament 2 tar-Regolamenti l-limiti tad-dħul u tal-kapital huma kumulattivi u mhux alternattivi għal xulxin. Dan effettivament ifisser li sabiex inkwilin jissodisfa t-Test tal-Mezzi, huwa ma jistax jeċċedi wieħed jew l-ieħor miż-żewġ kriterji stabbiliti.

Dħul:

Illi fir-rigward tad-**dħul**, ladarba l-intimat jeċċedi l-t-test tal-mezzi fir-rigward tal-kapital, il-Bord mhux se jkompli jwettaq it-test fir-rigward tad-dħul.

Mit-Test tal-Mezzi appena mwettaq jirriżulta ampju li l-intimat **ma jissodisfax** il-limitu stabbilit rigward il-kapital. B'hekk, l-intimat ma jistax jitqies li jissodisfa t-Test tal-Mezzi.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'residenza li hija townhouse fuq sular wieħed 'l fuq mit-triq. Il-fond huwa abitabbli iżda f'kondizzjoni relattivament fqira u huwa munit bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ, iżda l-kundizzjoni ta' dawn is-servizzi hija fqira.

Illi l-periti tal-Bord, huma tal-fehma li l-valur tal-fond in kwistjoni hekk kif rawħ u ġie deskritt, fis-suq liberu u miftuħ u kif mitlub minn dan il-Bord, huwa tal-fehma li l-valur tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2022 huwa ta' tlett mija u ħamsa u ħamsin elf Ewro (€355,000).

Ikkonsidra;

Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-eventwalità li kerrej ma jissodisfax il-kriterji stabbiliti għat-Test tal-Mezzi, il-Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vvakata filwaqt li jistabbilixxi l-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta'abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu.

Illi wara li l-Bord qies il-kapital tal-intimat Giovanni sive Joseph Vella, il-Bord hu tal-fehma li l-kumpens pagabbli lir-rikorrenti għandu jkun il-massimu permess mil-liġi, ċioè dak ta' 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.

Skont ir-rapport tal-Periti tal-Bord, il-valur msemmi tal-fond *de quo* huwa ta' €355,000 u b'hekk, il-kumpens li għandu jkun pagabbli tul il-perjodu sal-iżgumbrament tal-intimat huwa ta' €7,100 fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jilqa’ l-ewwel talba u t-tieni talba stante li l-intimat Giuseppe sive Joseph Vella ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi;

2. Jilqa’ t-tielet talba tar-rikorrenti u, filwaqt li jiddikjara li l-intimat Giuseppe sive Joseph Vella ma jissodisfax il-kriterji stabbiliti fir-Rigward tat-Test tal-Mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni fi żmien sentejn (2) mid-data ta’ din is-sentenza kif ukoll jordna li, ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, l-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta’ €7,100 fis-sena bħala kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta’ abitazzjoni matul dan l-imsemmi perjodu ta’ sentejn.

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak li ġie deċiż hawn fuq.

L-ispejjez tal-preżenti għandhom jitħallsu mill-intimat.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur