BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 349/2021MV

John Anthony Zammit (K.I. 922649M)

vs

Eugenio Caruana (K.I. 195759M)

Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza)

Illum, 18 t'April 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors[1] ta' John Anthony Zammit (K.I. 922649M) datat 15 ta' Lulju 2021 fejn ippremetta is-segwenti:

> "1. Illi r-rikorrent huwa proprjetarju tal-fond numru sitta u tletin (36) f'Carmel Street, Sliema;

[1] A folio 1 tal-process

2. Illi l-intimat jokkupa l-fond hawn fuq indikat bhala d-dar ta’ abitazzjoni tieghu abbazi ta’ kirja li kienet bdiet qabel l-ewwel (1) ta’ Gunju tas-sena elf disa’ mija u hamsa u disghin (1995);

3. Illi l-kera dovuta llum il-gurnata tammonta ghal tliet mija u tnejn u disghin (€392) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

4. Illi din il-kera hija irrizorja fis-suq ta’ llum, tant li fond simili fl-istess akwati fis-suq liberu jinkera ghal-ammont ferm ghola minn dak li qieghed ihallas l-intimat;

5. Illi r-rikorrent qieghed iressaq din it-talba tieghu ghall-zieda fil-kera sabiex din tkun tirrifletti l-kera ta’ llum u sabiex jigu stabbiliti kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, inkluz awment kull sena fil-kera;

Illi ghaldaqstant, filwaqt li qieghed espresssament jirriserva d-drittijiet tieghu ghall-kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, inkluz it-tgawdija tal-proprjeta’ tieghu, ir-rikorrent qieghed umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

(i) Iwettaq it-test tal-mezzi tal-Intimat u jiddetermina Jekk l-istess intimat jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) F’kaz li dan il-Bord ma jsibx li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond tar-rikorrent ossia fond numru sitta u tletin (36), Carmel Street, Sliema;

(b) Jaghti zmien perentorju lill-intimat, liema zmien ma jkunx aktar min sentejn, sabiex jivvaka min dan il-fond u jirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrent;

(c) Jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrent kumpens ghal kull perjodu lilu moghti ghall-okkupazzjoni tal-fond f'dan il-perjodu;

(iii) F'kaz li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

(a) Jikkundanna lill-intimat sabiex ihallas lir-rikorrent kera riveduta ghall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, jew ammont verjuri;

(b) Jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-ohra ta' din il-kirja, gusti fis-suq miftuh ta llum, fosthom li l-intimat ma jistax icedi l-kirja jew jissulloka l-fond jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistax juza l-fond ghajr ghal skopijiet ta' residenza, li ma jistax jaghmel tibdil strutturali fil-fond u li jkun obbligat iwettaq it-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess fond, hlief ghal tiswijiet strutturali straordinarji li jsiru mehtiega minghajr htija jew negligenza tieghu, filwaqt li jistabbilixxi l-mod ta' kif il-kera riveduta

ghandha tizdied kull sena jew kull perjodu iehor a diskrezzjoni tal-Bord.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni."

Ra r-risposta tal-intimata Awtorita' tad-Djar (bhala intervenuta fil-kawza) a folio 5 tal-process fejn ippremettiet li:

"Illi l-attur irid qabel xejn jipprova t-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-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 ghandhiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilini jissoddisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjeta' 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-inkwilini jkunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini jridu jkunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

L-Awtorita' esebit ukoll prospett ta' kif jinhadem is-sussidju kemm-il darba jkun misthoqq.

Ra r-risposta tal-intimat Eugenio Caruana[2] fejn eccepixxa li:

"1. Illi fl-ewwel lok l-konvenut jeccepixxi n-nullita' tar-rikors promotur stante li l-attur ma indikax taht liema Artikolu tal-Ligi qed jaghmel it-talbiet tieghu;

2. Illi bla pregudizzju, jingħad li żgur u mhux forsi, l-konvenut jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbilit fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta'Test tal-Mezzi), mahruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta ghall-perjodi relevanti u dan peress illi kwalunkwe dħul u kapital tal-konvenut huwa ferm anqas minn dak maħsub f'dan l-istess test u għalhekk it-tieni talba tal-attrici għandha tiġi michuda:

3. Illi la darba d-dhul u l-kapital tal-intimat huwa ferm inqas minn dak li maħsub fil-Ligi, m' għandux jkun hemm l-

[2] A folio 13 tal-process

ebda awment u dan senjatament tenendo conto tad-dħul u l-kapital limitat tal-konvenut;

4. Illi bla preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi sabiex jistabblixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-benefikati li saru mill-konvenut fil-fond in kwistjoni u dan ukoll sabiex ma jinholoqx piz sproporzjonat għall-konvenut;

5. Illi bla preġudizzju għas-susepost, kemm-il darba dan l-Bord jistabbilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, dan il-Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera m'għandhiex tkun ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) iżda għandha tqarrab aktar lejn il-minimu u/jew b'rati mizjuda gradwalment hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna;

6. Illi fi kwalunkwe każ, it-talbiet tal-attriċi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt u ghandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Ra li fis-seduta tat-30 ta' Novembru 2021, il-Bord ordna t-test tal-mezzi tal-intimat fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Mario Cassar u Deborah Busuttil sabiex jistmaw il-fond.[3]

[3] A folio 10 tal-process

Ra n-nota guramentata[4] fejn gie pprezentat it-test tal-mezzi tal-intimat waqt is-seduta tal-15 ta' Marzu 2022.

Ra r-rapport tal-periti teknici[5] fejn irrelataw li ezaminaw il-fond de quo fl-24 ta' Frar 2022. Il-periti ddikjaraw li l-fond huwa *maisonette* bin-numru sitta u tletin (36) fi Triq il-Karmnu, Sliema. Il-kostruzzjoni tal-post tinsab fi stat accettabbli u s-servizzi kollha ta' dawl, ilma u drenagg jinsabu fi stat inferjuri. Il-fond gie vvalutat mitejn u tletin elf Ewro (€230,000).

Ra li waqt is-seduta tal-21 ta' Gunju 2022 il-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx aktar xi jzidu u li l-kawza tista' tmur ghas-sentenza.

Ra l-atti kollha u d-dokumenti kollha.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor

Ir-rikorrent isostni li huwa l-uniku proprjetarju tal-fond 36, Triq il-Karmnu, Sliema. Jidher li ma hemmx kontestazzjoni fuq dan ghalkemm lanqas ma johrog li hemm xi dokumenti li jippruvawh. B'hekk il-Bord ha jiehu dan bhala stat ta' fatt fid-deliberazzjonijiet tieghu. L-inkwilin jaccetta li huwa qed jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri.

---

[4] A folio 18 tal-process
[5] A folio 20 tal-process

Skont ir-rikorrent l-intimat qed ihallas kera baxxa ossija tliet mija u tnejn u disghin Ewro fis-sena (€392).

Fil-mori tal-kawza gew mahtura zewg periti teknici li stmaw li l-fond jiswa mitejn u tletin elf Ewro (€230,000).

Ir-rikorrent permezz ta’ din il-kawza qed jitlob li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimat, awment ta’ kera sal-massimu ta’ 2% hekk kif huwa permess mil-ligi u fil-kaz li l-inkwilin ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skont kif stipulata mill-ligi, jivvaka mill-fond f’perjodu li jistabilixxi l-Bord.

Provi

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti fejn qed isejjes it-talba tieghu ghal awment fil-kera sa massimu ta’ 2% jekk l-inkwilin jaqa’ fil-parametri tat-test tal-mezzi. Altrimenti qed jitlob il-hall mill-kirja u l-izgumbrament tal-intimat mill-fond numru 36, Carmel Street (Triq il-Karmnu), Sliema.

Minn naha taghha l-Awtorita’ tad-Djar ma gabet l-ebda provi hlief kif diga’ inghad aktar ‘l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur.

L-istess jista’ jinghad ghall-intimat fejn ma gab l-ebda prova li tikkontradici l-posizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre huwa pproduca t-test tal-mezzi kif kien ordnat minn dan il-Bord.

Ikkunsidra

Illi l-ewwel kriterji li jridu jissodisfaw il-Bord biex jghaddi ghat-tieni analizi tal-kunsiderazzjonijiet tieghu huma tnejn:

1. Li r-rikorrent irid jipprova li l-fond in kwistjoni huwa tieghu; u
2. Li l-intimat jirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-provi li ghandu quddiemu, il-Bord jemmen li dawn gew ippruvati mir-rikorrenti stante wkoll illi dawn ma gewx ikkontestati mill-intimat bl-ebda mod.

L-istess jinghad ghall-inkwilin. Huwa accetta li qed jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proceduri u li qed ihallas l-kera kif qed jallega r-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti prezentati jirrizulta li l-intimat huwa persuna ta' 'l fuq minn sittin (60) sena bi bzonnijiet specjali.[6] Fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi d-dhul ta' Eugenio Caruana ghas-sena 2020 kien ta' xxx Ewro (€xxx). Dan id-dhul kien konsistenti fl-ahhar hames (5) snin, anzi jidher li fl-2020 kien ibbenefika minn awment.

Jidher li fil-kont uniku bankarju tieghu mal-BOV plc li jgib in-numru xxx huwa ghandu kapital modest hafna li lejn l-ahhar tal-2020 kien ilahhaq biss xxx Ewro (€xxx) circa.

Ghaldaqstant, l-intimat Caruana ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbizx dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimat, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbez dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

[6] Ara ittra ta' Dr. Andrew Agius datata 24.9.21 kif ukoll ic-CRPD card.

Illi mill-atti ma jirrizultax li tressqu l-ebda provi rigward 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 raguni ghalfejn ghandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena citati.

Ghaldaqstant, il-Bord jinsab sodisfatt li l-intimat Caruana li jabita fil-fond ma jeccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. B'hekk mhux il-kaz li ghandu japplika l-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap hawn citat.

Ikkunsidra:

Illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-proprjeta' ossija 36, Triq il-Karmnu, Sliema hu ta' mitejn u tletin elf Ewro (€230,000) u kif stabbilit mill-membri teknici tal-Bord hu fi stat abitabbli **mhux daqstant tajjeb. Jidher li anki s-servizzi bazici gew kklassifikat bhala 'inferjuri' mill-periti teknici u ghalhekk hu logiku li dawn ghandhom bzonn jigu ameljorati. Il-Bord ma jistax ifakkar l-obbligu, li wara kollox johrog mil-ligi, tas-sidien f'dan ir-rigward!**

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera l-Bord irid ihares kemm l-interess tas-sid kif ukoll dak tal-kerrej u jrid jara li jinholoq bilanc gust u ekwu ghall-partijiet. F'dan is-sens ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejh il-principji delineati mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb** deciza fit-3 ta' Frar 2021 mill-Onorevoli Imhallef Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM).

'il-Qorti tikkonkludi li d-dhul fis-sehh ta' dawn l-emendi fil-ligi kienu mahsuba biex jindirizzaw u joholqu bilanc bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqghu jircievu hlas ta' kera irrizorja ghall-proprjeta' taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala r-residenza ordinarja taghhom.'[7]

Illi s-sid waqt il-proceduri ma weriex u ma ppruvax li l-kirja minnu misthoqqa qed taghmillu xi differenza sostanzjali ghall-ghixien tieghu ta' kuljum u dan kif jirrizulta mill-atti processwali ferm xotti li ghandu l-Bord quddiemu.

Minn naha l-ohra l-intimat jidher li ghandu limitazzjoni fizici u mezzi finanzjarji ferm limitati. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma gew attakkati mir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li tenut kont tal-fatti speci ta' dan il-kaz ghandu jgholli l-kera bi 1.5% fis-sena b'effett mid-data ta' din is-sentenza, jigifieri ghal tlett elef u erba' mija u hamsin Ewro (€3,450) fis-sena.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

[7] Is-sentenza kienet qed tanalizza l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u allura l-emendi introdotti wara, ossija tramite l-Att XXIV tal-2021, jimxu id f'id u fuq l-istess principji.

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-ewwel talba ghax saret fil-mori tal-proceduri.

2. Jichad it-tieni talba billi l-intimat jaqa' fil-parametri tat-test tal-mezzi;

3. Jilqa' t-tielet talba u jgholli l-kera ghal 1.5%, ossija tlett elef u erba' mija u hamsin Ewro (€3,450) fis-sena b'effett mid-29 ta' Novembru 2022, pagabbli l-ewwel pagament ta' elf seba' mija u hamsa u ghoxrin Ewro (€1,725) fid-29 ta' Novembru ta' kull sena filwaqt li l-pagament l-iehor ta' elf seba' mija u hamsa u ghoxrin Ewro (€1,725) pagabbli fid-29 ta' Mejju ta' kull sena.

Kull parti tbaghti l-ispejjez taghha ta' dawn il-proceduri.

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur