MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Jannar, 2023

Appell Inferjuri Numru 419/2021 LM

Alexia Ellul (K.I.nru. 64402L)
('l-appellata')

***vs*.**

Stephen Cilia (K.I. nru. 280365(M)) *('l-appellant')*
Awtorità tad-Djar

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Stephen Cilia (K.I. nru. 280365(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija fil-21 ta' Marzu, 2022, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li

ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti **Alexia Ellul (K.I. nru. 64402L)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'] kif ġej:

"1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat Stephen Cilia huwa l-inkwilin tar-rikorrenti tal-fond 40/2, Triq l-Imħażen, Floriana u għaldaqstant jikkwalifika bħala kerrej tad-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-liġi;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba, stante li wettaq it-test tal-mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

3. Jiċħad it-tielet talba.

4. Jilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti, u filwaqt li jiddikjara li l-intimat Stephen Cilia ma jissodisfax il-kriterji stabbiliti fir-Rigward tat-Test tal-Mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-intimat Stephen Cilia mill-fond in kwistjoni fi żmien sentejn 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' €4,800 fis-sena bħala kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul dan l-imsemmi perjodu ta' sentejn.

L-ispejjeż tal-preżenti għandhom jitħallsu mill-intimat."

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja favur l-appellant tal-appartament immarkat internament iżda mhux uffiċjalment bin-numru tnejn (2) formanti parti mill-blokk bin-numru uffiċjali erbgħin (40) fi Triq l-Imħażen, il-Furjana [minn issa 'il-fond'], proprjetà tal-appellata li hija wirtet mingħand il-mejjet Hilaire Vincenti.

Mertu

3. L-appellata istitwiet proċeduri quddiem il-Bord fil-konfront tal-appellant u tal-**Awtorità tad-Djar** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità intimata'] permezz tal-

preżentata ta’ rikors fit-30 ta’ Lulju, 2021 fejn ħarrket lill-intimati sabiex jgħidu għaliex l-imsemmi Bord m’għandux:

I. *Jiddikjara u Jiddeċiedi illi l-intimat Stephen Cilia (K.I. 280365M) huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond 40/2, Triq l-Imħażen, Floriana u jikkwalifika bħala kerrej ta’ dar ta’ abitazzjoni abbażi ta’ din it-tifsira, ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021, u b’hekk huma intitolati jkomplu jokkupaw d-dar ta’ abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.*

II. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta’ Stephen Cilia (K.I. 280365M) 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 oħra li jissostituwhom ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta’ Jannar u l-31 ta’ Dicembru 2020, u fuq il-Kapital tal-kerrej fil-31 ta’ Diċembru tal-2020.*

III. *Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 40/2, Triq l-Imħażen, Floriana, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

IV. *Jordna, f’każ illi l-intimat Stephen Cilia (K.I. 280365M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat Stephen Cilia (K.I. 280365M) mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta’ Ġunju 2021.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b’riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista’ talvolta tiġi preżentata”.

4. L-Awtorità intimata wieġbet fid-19 ta’ Awwissu, 2021 fejn eċċepiet is-segwenti: (a) l-appellata kellha qabel xejn tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond u li hija sid unika tiegħu; (b) l-appellata għandha tesebixxi d-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-mejjet Hilaire Vincenti; (ċ) għandu jiġi kkonstatat jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għall-każ odjern; (d) hija ġiet notifikata bħala

intervenuta fil-kawża *ai termini* tal-Att XXIV tal-2021, u għalhekk għandha d-dritt tipparteċipa fil-proċeduri bħala tali mingħajr ma tbati spejjeż, u dan sakemm jirriżulta li l-imsemmi Att huwa applikabbli għall-każ odjern; (e) jekk l-appellat jissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux iktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà *ai termini* tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 jew l-artikolu 12B tal-Kap. 158; (f) kien qed jiġi anness Dok. HA1 li jindika kif hija kienet ser tkun qegħda tissussidja lil min jikkwalifika; u (ġ) l-inkwilin jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kundizzjonijiet tal-iskema, fosthom dik li huwa jkun qed jabita fil-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

5. L-appellant laqa' għat-talbiet tal-appellata billi eċċepixxa: (a) l-ewwel talba hija legalment improponibbli u l-Bord għandu jastjeni milli jieħu konjizzjoni tagħha għaliex l-appellat huwa diġà rikonoxxut bħala inkwilin; (b) huwa jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi skont il-L.S.16.11 li saret taħt l-artikolu 1622A tal-Kap. 16 għall-perijodi rilevanti, u għalhekk ir-raba' talba tal-appellata għandha tiġi miċħuda; (ċ) it-tielet talba hija frivola u *non sequitur* għaliex ma ġietx segwita b'talba korrispettiva għall-kundanna għall-ħlas ta' dik ir-reviżjoni ta' kera; (d) li huwa kien qed jopponi għal kull talba ta' ħlas ta' spejjeż, iżjed u iżjed għaliex ma kienet saret l-ebda interpellazzjoni, u ma kienu saru l-ebda tentattivi bonarji; u dan salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qegħda ssir ai termini tal-4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sidien tal-fond jadixxu lil dan il-Bord u jitolbu 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 u, fl-eventwalità li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji stabbiliti għat-Test tal-Mezzi, jippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata ai termini tar-Regolament 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi mill-fatti kif esposti, jirriżulta li l-fond ilu mikri lill-intimat, u preċedentement lil missieru, għal deċenni sħaħ mill-predeċessuri tar-rikorrenti. Bit-tħaddim tal-Att X tal-2009, il-kera pagabbli mill-intimat qua kerrej hija dik ta' €316.76 fis-sena.

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jiipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti hijiex is-sid tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimat huwiex l-inkwilin ta' dan l-istess fond.

Illi skont kif jiriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis datata il-21 ta' Ottubru 2019 ippubblikat min-nutar Dottor Nicholas Briffa, ppreżentata in atti, senjatament il-paragrafu (ċ)(iii), ir-rikorrenti Alexia Ellul wirtet mill-poter tad-defunt Hilarie Vincenti "il-flat internament u mhux uffiċjalment immarkat bin-numru tnejn (2), liema flat jinsab fis-second floor level u liema flat huwa l-uniku flat fl-istess livell, formanti parti mill-Blokk bin-numru uffiċjali erbgħin (40), fi Triq l-Imħażen, Floriana, bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha, preżentement mikri lil terzi".

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-Att Pubbliku appena msemmi. B'hekk, abbażi ta' din id-dikjarazzjoni causa mortis, il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti hija effettivament sid il-propjetà de quo u b'hekk għandha interess li tmexxi l-kawża 'l quddiem.

Illi l-istess rikorrenti tistqarr fir-rikors tagħha illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat, u preċedentement lil missieru, għal deċenni sħaħ b'kera miżera wara li kien ġie hekk lokat mill-antekawża tar-rikorrenti. Illi din id-dikjarazzjoni ma ġietx ikkontestata mill-intimat. Anzi, filfatt, l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat hija fis-sens li l-intimat huwa diġà rikonoxxut bħala l-inkwilin u dan skont xi liġi validament fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021. B'hekk, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Stephen Cilia huwa effettivament l-inkiwlin tal-fond de quo.

Ikkonsidrat;

Illi stabbilit li r-rikorrenti hija s-sid tal-fond de quo u li l-intimat huwa l-inkwilin, imiss lill-Bord li jwettaq it-Test tal-Mezzi tal-intimat. Mid-dokumenti ppreżentati mill-intimat jirriżulta s-segwenti:-

Dħul:

Illi d-dħul tal-intimat Stephen Cilia, ikkalkolat ai termini tar-Regolament 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.*

Filfatt, mid-dokumenti eżebiti bħala "Dok SC 11", senjatament id-diversi "Rendikonti tat-Taxxa" għas-snin ta' stima 2017, 2018, 2019, 2020 u 2021 jirriżulta li l-intimat jipperċepixxi dħul minn investimenti li huwa għandu filwaqt li mir-rendikont tas-Sigurtà Soċjali jirriżulta li jipperċepixxi dħul ta' €84.50 kull tlett xhur bħala "Għajnuna Supplimentari" (Dok SC 15). Fil-formola għas-sena ta' stima 2021 hemm saħansitra indikat li huwa "unemployed".

B'hekk, l-intimat Stephen Cilia jissodisfa l-kriterju tad-Dħul ai termini tar-Regolament 3(a) u tar-Regolament 5(5) tar-Regolamenti msemmija.

Kapital:

Illi tenut kont tal-età tal-intimat fid-data tal-preżentata tar-rikors, il-kriterju tal-Kapital fir-rigward tat-Test tal-Mezzi huwa dak stabbilit bir-regolament 6(4) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), liema regolament jistipola li:

> "(4) Sabiex persuna li jkollha bejn sitta u ħamsin (56) sa ħamsa u sittin (65) sena tkun tista' tissodisfa l-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-kapital ta' dik il-persuna m'għandux jeċċedi l-mitejn u tlettax-il elf euro (€213,000)."

Fir-rigward tal-Kalkolu tal-Kapital, il-Bord huwa ggwidat mir-Regolament 7 tal-imsemmija Regolamenti, liema Regolament jinkludi depożiti għal perijodu ta' żmien [Reg. 7(d)]; stocks [Reg. 7(f)]; sigurtajiet [Reg. 7(g)] u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor [Reg. 7(h)].

Mid-Dokumenti ppreżentati jirriżulta li l-intimat Stephen Cilia għandu numru konsiderevoli ta' investimenti. Sfortunatament, minkejja d-Digriet ta' dan il-Bord tat-12 ta' Novembru 2021 u minkejja l-fatt li l-intimat issottometta dokumentazzjoni kopjuża, din m'hijiex kompleta u hemm numru ta' transazzjonijiet li l-Bord ma ngħatax dokumentazzjoni ta' support.

L-investimenti li jirriżultaw huma:-

i. ***APS Bank plc** (elenkati minn Dok "SC3", Dok "A" (fn. 1 Dok "A" huwa kont bankarju li parti minnu ġiet ippreżentata bħala Dok. "SC6") u Dok "E"):*

   i. *Is-somma ta' **€12,000** depożitati fis-16 ta' Diċembru 2017 u li timmatura fis-16 ta' Frar 2025;*

   ii. *Is-somma ta' **€20,000** depożitati fis-16 ta' Diċembru 2017 u li timmatura fis-16 ta' Diċembru 2024;*

   iii. *Is-somma ta' **€12,000** depożitati fis-16 ta' Ottubru 2017 u li timmatura fis-16 ta' Ottubru 2024;*

   iv. *Is-somma ta' **€10,500** depożitati fit-13 ta' Settembru 2019 u li timmatura fit-13 ta' Settembru 2022;*

   v. *Is-somma ta' **€10,000** depożitati fl-14 ta' Awwissu 2020 u li timmatura fl-14 ta' Awwissu 2022;*

   vi. *Is-somma ta' **€12,000** depożitati fit-18 ta' Ġunju 2018 u li mmaturat fit-18 ta' Ġunju 2021 (dawn il-fondi ġew depożitati fil-kont Savings tal-intimat u reġgħu ġew trasferiti fit-18 ta' Ġunju 2021 lejn kont bin-numru 37147630084. Dan il-kont ma ġiex sottomess mill-intimat lill-Bord).*

Fir-rigward ta' flus fil-kontijiet bankarji, jirriżulta ampju li minkejja li l-intimat iżomm bilanċ minimu, huwa jopera proċedura fejn flus li jkun iddepożita minn investimenti li mmaturaw jew li jkun ittermina jerġa' jinvestihom fi strumenti finanzjarji oħrajn. Filfatt, mid-dokumentazzjoni ppreżentata mill-intimat, il-Bord abbina numru konsiderevoli ta' depożiti u withdrawals ma investimenti li tterminaw u investimenti ġodda. Madanakollu, hemm numru ta' transazzjonijiet, bħal dawk tat-tip "ATM Funds Transfer", li m'huma sorretti minn ebda dokumentazzjoni ulterjuri u l-Bord ma setax jabbinhom ma dokumentazzjoni ppreżentata. Fosthom insibu s-segwenti transazzjonijiet:

Mill-kont "Savings Account" (Dok "A"):

   i. *Withdrawal ta' **€2,000** fit-30 ta' Ġunju 2018 bid-deskrizzjoni "ATM Funds Transfer";*

   ii. *Withdrawal ta' **€7,000** fil-25 ta' Awwissu 2018 bid-deskrizzjoni "ATM Funds Transfer";*

   iii. *Withdrawal ta' **€10,900** fil-15 ta' Mejju 2019 bid-deskrizzjoni "ATM Funds Transfer".*

Mill-kont "Current Account"

i. *Withdrawal ta'* ***€12,000*** *fis-16 ta' Awwissu 2017 bid-deskrizzjoni "Transfer to: 371476300228" liema trasferiment jidher li sar lejn xi kont bankarju jew investiment, iżda ma ġiet sottomessa ebda dokumentazzjoni in sostenn ta' din it-transazzjoni;*

ii. *Withdrawal ta'* ***€6,200*** *fit-28 ta' Novembru 2017 bid-deskrizzjoni "Cheque: 189";*

iii. *Withdrawal ta'* ***€12,500*** *fis-28 ta' Frar 2018 bid-deskrizzjoni "ATM Funds Transfer". Din it-transazzjoni ma tikkombaċja ma ebda dokument ppreżentat mill-intimat;*

iv. *Withdrawal ta'* ***€7,406.36*** *fid-29 ta' Awwissu 2018 bid-deskrizzjoni "Cheque: 216". Din it-transazzjoni ma tikkombaċja ma ebda dokument ppreżentat mill-intimat;*

v. *Withdrawal ta'* ***€12,500*** *fis-16 ta' Jannar 2019 bid-deskrizzjoni "Cheque: 228". Din it-transazzjoni ma tikkombaċja ma ebda dokument ppreżentat mill-intimat;*

ii. ***Lombard Bank Malta plc*** *(elenkati minn Dok "SC4"):*

i. *Is-somma ta'* ***€5,000*** *depożitati fit-23 ta' Novembru 2018 u li timmatura fil-25 ta' Novembru 2030;*

ii. *Is-somma ta'* ***€27,400*** *depożitati fl-24 ta' April 2019 u li timmatura fl-24 ta' April 2029;*

iii. *Is-somma ta'* ***€30,000*** *depożitati fil-15 ta' April 2020 u li timmatura fil-15 ta' April 2032;*

iv. *Is-somma ta'* ***€19,000*** *depożitati fl-14 ta' Ottubru 2020 u li timmatura fl-14 ta' Ottubru 2032;*

Illi minn Dok "SC 8" jirriżulta li l-kont bankarju numru 0440115531 miżmum ma' Lombard Bank Malta plc huwa intiż sabiex jirċievi l-interessi mħallsa mill-investimenti hawn fuq imsemmija. B'hekk, dan l-ammont ġie kkalkolat mad-dħul tal-intimat u mhux mal-kapital, ai termini tar-Regolament 5(1) tar-Regolamenti u tal-Artikolu 4(1)(ċ) tal-Att Dwar it-Taxxa fuq l-Income (fn. 2 Kap. 123 tal-Ligijiet ta' Malta).

iii. ***Bank of Valletta plc*** *(Dok SC5)*

i. *Is-somma ta'* ***€12,500*** *depożitati f'Term Deposit Account. Mill-istatements eżebiti jirriżulta li din is-somma ġiet depożitata f'Jannar 2019, u l-istruzzjonijiet dwar il-kont huma "account will be renewed at the prevailing rate of interest". Jirriżulta, filfatt li dan il-kont ġie mġedded għal sena oħra u mmatura fil-15 ta' Jannar 2021. Illi skont l-istess Ċertifikat ta' Term Deposit l-interessi kellhom jitħallsu fil-kont Nru 40025363397, u mill-istatement relattiv ippreżentat (fn. 3 Dok "B") jirriżulta li l-interessi baqgħu hekk jitħallsu tul l-2021. B'hekk, minkejja li ma ġie ppreżentat ebda renewal certificate għas-sena 2021 il-Bord huwa sodisfatt li dan l-investiment għadu fis-seħħ sad-data tat-twettiq tat-Test tal-Mezzi. B'hekk għandu jiġi kkunsidrat ai termini tar-Regolament 7(d) tar-Regolamenti msemmija.*

iv. ***Investimenti oħra: (Dok SC 12):***

i. *11.999-il Bond miżmum ma' Vilhena Malta Bonds Fund DIS, li sat-30 ta' Ottubru 2020 kellhom valur ta'* ***€4,144.86*** *(Dok SC 10). L-intimat ma ppreżentax dokumentazzjoni rigward il-valur ta' dawn il-bonds għas-sena 2021 u b'hekk il-Bord se jieħu l-figura għas-sena 2020 għall-finijiet tat-Test tal-Mezzi;*

ii. *Investimenti fi FRNK TMP-GLB TR-AMDIS-EUR H1 u fi Franklin GLB MLT-AS-I-AMDEUR li sal-31 ta' Diċembru 2020 kellhom il-valur komplessiv ta'* ***€11,114*** *(Dok SC 12). L-intimat ma ppreżentax dokumentazzjoni rigward il-valur ta' dawn l-investimenti għas-sena 2021 u b'hekk il-Bord se jieħu l-figura għas-sena 2020 għall-finijiet tat-Test tal-Mezzi;*

iii. *Investiment fi APS INCOME FUND-DISTRIBUTOR (Dok SC 12) li sal-31 ta' Diċembru 2019, kellu valur ta' €21,026.00. Jidher li dan investiment ma kompliex tul is-sena 2020 iżda l-intimat ma ppreżenta ebda dokumentazzjoni sabiex jispjega x'ġara minn dawn il-fondi. Il-Bord lanqas ma rnexxielu jintraċċja dawn il-fondi fil-kontijiet bankarji ppreżentati u b'hekk, il-Bord se jqishom bħala parti mill-investimenti Kapitali.*

iv. *860 ordinary share fil-Bank of Valletta p.l.c. reġistrati mal-Malta Stock Exchange (Dok D). L-intimat ma ppreżenta ebda valutazzjoni ta' dawn l-ishma, u b'hekk il-Bord m'huwiex f'posizzjoni li jistma dawn l-ishma;*

v. *L-intimat ppreżenta bħala dok "SC 13", quotation maħruġa mill-MSV Life għal "2015 Single Premium Plan Illustration" għall-ammont ta'*

> *€16,393.00. L-intimat ma ppreżenta ebda polza jew prospett ta' dan l-investiment. B'hekk, il-Bord se jieħu s-somma ta'* ***€16,393.00*** *(fn. 4 liema somma tirrappreżenta "Investment Premium" bħala kapital ai termini tar-regolament 7(h) tar-Regolamenti msemmija).*

Ikkonsidra;

Illi mit-Test tal-Mezzi appena espost, jirriżulta li l-intimat għandu Kapital ta' ***€256,154.86*** *liema ammont <u>jeċċedi</u> l-limitu stabbilit fir-regolament 6(4) tar-Regolamenti msemmija. Illi tabella dettaljata bil-kalkoli kollha tal-investimenti qed tiġi annessa bħala Anness A ma' din is-sentenza u għandha tifforma parti integrali minnha.*

Illi apparti dawn l-investimenti hawn elenkati, hemm numru konsiderevoli ta' transazzjonijiet fil-kontijiet bankarji tal-intimat li ma setgħux jiġu abbinati ma ebda investiment jew polza ppreżentata mill-intimati. Illi dan il-Bord għamel eżerċizzju fejn għadd flimkien id-depożiti li ma setgħux jiġu rikonċiljati u rriżultalu li fil-kont tat-tip "savings" bin-numru 20000180776 saru depożiti fl-ammont ta' ***€83,921.05*** *filwaqt li fil-kont tat-tip "current" bin-numru 20000571669 saru depożiti fl-ammont ta'* ***€89,785.63****. Il-Bord jagħmilha ċara li hemm numru ħafna ikbar ta' transazzjonijiet f'dawn il-kontijiet però dawn ġew iffiltrati sabiex transazzjonijiet inter-account, u flejjes li ġew miġbuda mill-kontijiet u investiti f'investimenti ma ttieħdux in konsiderazzjoni, peress li dawn ġew magħduda mal-kapital fil-forma ta' investimenti. Illi tabella li turi t-transazzjonijiet f'aktar dettall qed tiġi annessa bħala Anness B u tifforma parti integrali ma din is-sentenza.*

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.

Ir-Regolament 2(2) tar-Regolamenti msemmija jistipola li

> "(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha **kemm dħul <u>kif ukoll</u> kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti**" *(emfasi ta' dan il-Bord).*

Jirriżulta minn dan ir-regolament li 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.

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

Ikkonsidra;

Illi ai termini tad-Digriet ta' dan il-Bord tas-6 ta' Jannar 2022, il-Bord sema' lid-difensuri tal-partijiet ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan ir-rigward, l-intimat baqa' jinsisti li hu jissodisfa t-test tal-mezzi u ma ppreżenta ebda dokumentazzjoni oħra in aġġunta ma dak diġà ppreżentat minnu preċedentement.

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-propjetà in kwistjoni tikkonsisti minn appartament fit-tieni sular sottostanti u sovrastanti propjetà ta' terzi persuni fi blokka fi Triq l-Imħażen, kantuniera ma Triq il-Miratur, li tinstab ġol-Urban Conservation Area tal-Floriana. Il-finituri tad-dar huma qodma iżda fi stat tajjeb u l-istruttura hija magħmula minn soqfa tal-konkos. Il-fond jidher fis-survey sheets tal-1968.

Wara li l-periti ħadu konjizzjoni tal-proċess u kkonsidraw il-fatturi li jinkludu (i) it-tip, il-lok fejn tinstab il-propjetà, u li għandha footprint *ta' ċ. 104 metri kwadri u (ii) konsiderazzjoni ta'* property comparables*, huwa tal-fehma li l-valur preżenti tas-suq liberu u frank huwa ta' mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000).*

Ikkunsidra;

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 vakata filwaqt li jistabilixxi l-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta'abitazzjoni matul l-imsemmi perijodu.

Illi wara li l-Bord qies il-kapital tal-intimat Stephen Cilia, 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' €240,000 u b'hekk, il-kumpens li għandu jkun pagabbli tul il-perijodu sal-iżgumbrament tal-intimat huwa ta' €4,800 fis-sena.

Ikkonsidra;

Illi fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni mogħtija mill-intimati, il-fatt li l-intimat huwa diġà rikonoxxut bħala inkwilin, ma jżomm xejn mill-Bord li jiddikjarah bħala tali u dan għaliex meta jagħmel hekk, ikun qed jikkonstata stat ta' fatt.

Decide

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat Stephen Cilia huwa l-inkwilin tar-rikorrenti tal-fond 40/2, Triq l-Imħażen, Floriana u għaldaqstant jikkwalifika bhala kerrej tad-dar ta' abitazzjoni ai termini tal-liġi;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba, stante li twettaq it-test tal-mezzi waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;
3. Tiċħad it-tielet talba;
4. Jilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti, u filwaqt li jiddikjara li l-intimat Stephen Cilia ma jissodisfax il-kriterji stabbiliti fir-rigward tat-Test tal-Mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-intimat Stephen Cilia mill-fond in kwistjoni fi żmien sentejn 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' €4,800 fis-sena bħala kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul dan l-imsemmi perijodu ta' sentejn. L-ispejjeż tal-preżenti għandhom jitħallsu mill-intimat."

L-Appell

6. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fil-11 ta' April, 2022 fejn talab lil din il-Qorti sabiex:

"...tikkonferma l-ewwel talba, tirriforma it-tielet talba billi tiddikjara li l-appellant jissodisfa t-test tal-mezzi b'dana li tilqa' it-tielet talba u tħassar u tirrevoka ir-raba' talba fejn il-Bord li Jirregola l-Kera iddikjara li l-appellant ma jissodisfax it-test tal-mezzi u ordna l-iżgumbrament u konsegwentement tiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti hawn appellat u dan salv kull provedimenti ieħor li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellata"

Jispjega li l-aggravju tiegħu huwa li l-Bord wasal għas-sentenza appellata fuq apprezzament ħażin tal-provi.

7. L-Awtorità intimata wieġbet fis-6 ta' Mejju, 2022, fejn issottomettiet li fl-eventwalità li jinstab li l-appellant jissodisfa t-test tal-mezzi, u għalhekk jikkwalifika għal għajnuna soċjali taħt il-L.S. 16.11, hija ser tkun qegħda tgħinu skont id-Dok. HA1 anness mat-tweġiba tagħha.

8. L-appellata wieġbet fil-31 ta' Mejju, 2022, fejn iddikjarat li l-appell intavolat mill-appellant għandu jiġi miċħud fl-intier tiegħu, bl-ispejjeż kontrih, filwaqt li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata kollha kemm hi, stante li din hija waħda ġusta.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet magħmulin mill-appellata u mill-Awtorità intimata.

10. L-appellant qiegħed isostni li l-Bord wasal għal deċiżjoni fuq apprezzament ħażin tal-provi. Jispjega li l-Bord żied żewġ transazzjonijiet li ddikjara ma setgħux jiġu rikonċiljati mal-kapital tal-appellant, iżda dan meta l-istess ammonti kienu diġà jiffurmaw parti mill-kapital tiegħu. Filwaqt li jaċċetta li din il-Qorti ma tiddisturbax faċilment l-apprezzament tal-fatti magħmul minn qorti tal-ewwel grad, jekk mhux f'ċirkostanzi eċċezzjonali jew meta dak l-apprezzament ma jkunx wieħed raġonevoli jew ma sarx fuq il-fatti proċesswali, huwa jagħmel riferiment għal dak li qalet din il-Qorti, kif diversament

uppreseduta[1], dwar fejn għandu jiġi kkorreġut tali apprezzament. L-appellant jirrileva li l-investimenti tiegħu huma proprju dawk li kkunsidra l-Bord, u jissottometti li għalkemm dawn ilaħħqu €205,946.38ċ, huwa xorta waħda jissodisfa t-test tal-mezzi għaliex fid-data tal-preżentata tar-rikors kellu 56 sena u l-kapital ma kienx jeċċedi dak stipulat fis-subregolament 6(4) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi). Madankollu l-Bord kien żiedm żewġ ammonti oħra, u dan filwaqt li l-istess Bord osserva li ż-żewġ investimenti in kwistjoni kienu ġew terminati u trasferiti f'kontijiet oħrajn. B'hekk jinsisti li l-ammonti ġew magħduda darbtejn. Jispjega li l-ammont ta' €30,000 li kien ġie depożitat fil-kont mal-APS Bank Ltd nru. 2000018077-6, u sussegwentement trasferit għall-kont kurrenti mal-istess bank nru. 2000057166-9, u miġbud permezz ta' ċekk 270 sabiex ġie investit mal-Lombard Bank Malta p.l.c. permezz tat-*12 Year Xtra Deposit* kont nru. 0152111553101. B'hekk l-ammont kien ġie magħdud darbtejn mill-Bord. Dwar l-ammont ta' €21,026 investit mal-APS Income Fund-Distributor, jispjega li fit-13 ta' Ottubru, 2020 huwa kien feda l-kont, fejn tilef xi flus u spiċċa bl-ammont ta' €19,486.89ċ. Dawn jgħid li ġew trasferiti għall-kont kurrenti tiegħu mal-APS Bank p.l.c. fuq imsemmi, u fil-15 ta Ottubru, 2020 ġibed l-ammont ta' €19,000 permezz ta' ċekk 283 u nvestih mal-Lombard Bank Malta p.l.c. permezz tat-*12 Year Xtra Deposit* kont nru. 0152111553102. Għalhekk hawn ukoll kien jirriżulta li l-Bord għadd l-ammont darbtejn. L-appellant isostni li b'hekk mhux minnu li l-kapital tiegħu jwassal għal €256,154.86ċ. Barra minn hekk, kuntrarjament għal dak li qal il-Bord, kull ammont ieħor huwa abbinat ma' trasferiment, u jgħaddi sabiex jispjega l-iżbank li kien sar mill-kontijiet tat-tip *savings* u dak kurrenti. Jispjega

[1] Dott. Antoinette Cutajar *vs.* L-Onor. Dr. Joseph Muscat Prim Ministru et, App. Ċiv. 14.12.2018.

b'riferiment għad-dokument 'Anness B' meħmuż mas-sentenza appellata, li kull trasferiment indikat għandu spjegazzjoni. Iżda ġaladarba l-Bord ma kienx ħa dawn l-ammont in konsiderazzjoni meta kkomputa l-kapital, huwa ma kienx ser jidħol fi spjegazzjoni tagħhom, liema spjegazzjoni jissottometti tirriżulta mid-dokumenti li ġew ippreżentati lill-imsemmi Bord.

11. L-Awtorità intimata baqgħet siekta dwar dan kollu, u tirrileva biss li jekk jirriżulta li l-appellant fil-fatti jgħaddi mit-Test tal-Mezz u jikkwalifika għall-għajnuna soċjali taħt L.S. 16.11, hija ser tkun disposta li tgħin lill-appellant bil-mod indikat f'Dok HA1 anness mat-tweġiba tagħha.

12. L-appellata min-naħa tagħha tikkontendi li d-deċiżjoni tal-Bord, u anki l-motivi u r-raġunamenti tiegħu, huma ekwi, leċiti u ġusti, u għalhekk ma jistgħux jikkostitwixxu aggravju fil-konfront tagħha, u l-appell għandu jiġi miċħud. Dwar iż-żewġ transazzjonijiet li l-appellant kien qed isostni ngħaddu darbtejn mill-Bord, tissottometti li l-appellant kien tenut jipprovdi l-evidenza u d-dokumentazzjoni kollha quddiem il-Bord sabiex dan jasal għall-konklużjonijiet li skont l-istess appellant kellu jasal għalihom. L-appellata tgħid li dak li qed isostni fuqu l-appellant, jiġifieri li l-flus inġibdu minn kont sabiex imbagħad ġew depożitati f'kont ieħor, kien qed jingħad l-ewwel darba hawn fil-proċeduri ta' appell. Tikkontendi li din is-sottomissjoni kellha ssir fl-ewwel istanza sabiex b'hekk tkun tista' tiġi eżaminata u jsir il-kontro-eżami skont il-liġi. Hawnhekk filwaqt li tagħmel riferiment għall-artikolu 4A tal-Kap. 69 u tal-L.S. 16.11, tgħid li l-liġi tipprovdi għal inverżjoni tal-provi fejn il-prova skont il-leġislatur kienet tispetta lill-inkwilin, li għalhekk kellu jressaq l-informazzjoni kollha u d-dokumentazzjoni kollha sabiex il-Bord ikun jista' jasal għad-deċiżjoni tiegħu. L-

appellata tissottometti li l-appellant kien wera ċertu attività fit-transazzjonijiet finanzjarji tiegħu, fejn kien għamel diversi investimenti, u dan filwaqt li kien qed jgħix fil-fond in kwistjoni u jħallas kera irriżorja ta' €316.76ċ a skapitu tagħha. Hija taċċenna fuq in-numru sostanzjali ta' kontijiet adoperati mill-appellant, fejn tikkontendi li t-transazzjonijiet ma kienux tipiċi ta' kawżi bħal dik odjerna. Tgħid li kien l-appellant li kellu jagħti stampa ċara u dettaljata tat-transazzjonijiet tal-kontijiet tiegħu, iżda fin-nuqqas il-Bord kien korrett meta assuma li l-flus miġbuda baqgħu fil-patrimonju tiegħu. L-appellata tikkontendi li l-appellant ma jistax f'dan l-istadju tal-appell iqajjem argumenti dwar x'kien ġara minn dawn il-flus, liema allegazzjonijiet ma kienux ġuramentati u għalhekk ma jistgħux jiġu skrutinizzati in kontro-eżami.

13. Il-Qorti tibda billi tikkunsidra t-transazzjoni li tkopri l-ammont ta' €30,000, u tgħid li m'hemmx dubju li dan l-ammont li kien jinstab depożitat fil-kont kurrenti miżmum mal-APS, u li ġie żbankat permezz ta' ċekk numru 270 fis-16 ta' April, 2020, huwa l-istess wieħed li permezz tiegħu nfetaħ *12-Year Xtra Deposit Account* numru 0152111553101 mal-Lombard fil-ġurnata preċedenti. Dan kollu jirriżulta mir-rendikont bankarju tal-ewwel kont immarkat Dok. E anness man-nota ġuramentata tiegħu ppreżentata fil-15 ta' Diċembru, 2021 skont id-digriet tal-Bord tat-12 ta' Diembru, 2021, u mill-*Contract Note* ffirmata mill-appellant mal-Lombard mehmuża mad-dokumenti mmarkati Dok. SC5 man-nota tiegħu ppreżentata fit-3 ta' Settembru, 2021 in ottemporanza mad-digriet tal-Bord tal-24 ta' Settembru, 2021. Għandu jiġi rilevat ukoll li fin-nota ġuramentata msemmija, l-appellant kien iddikjara s-segwenti, li għalkemm il-Qorti tikkunsidra li mhux daqstant ċar dak li ried ifisser bih u li seta' ġie spjegat

aħjar, tqis li huwa suffiċjenti sabiex b'hekk jiġu segwiti t-transazzjonijiet li waslu għall-investiment in kwistjoni:

> *"Illi inoltre l-esponent qiegħed jippreżenta rendikont tal-kont bankarju bin-numru 2000057166-9 mal-APS Bank p.l.c. li jkopri l-perijodu ta' bejn il-21 ta' Jannar 2016 sat-22 ta' Novembru 2021 hawn anness u mmarkat bħala Dok. E, li bi svista ma ġiex preżentat man-nota tat-test tal-mezzi.*
>
> *Illi inoltre, l-esponenti jiddikjara illi hekk kif ippreżentati fin-nota tat-test tal-mezzi u mmarkati bħala Dok SC 9, ġew rinvestiti ġo kontijiet bankarji u* funds *oħra ma' banek Maltin li huma l-APS Bank plc u Lombard Bank plc".*

14. Għalhekk il-Qorti taċċetta li għandu jiġi kkunsidrat darba waħda biss il-kapital ta' €30,000, jiġifieri billi jittieħed in konsiderazzjoni l-kapital investit permezz tal-kont fiss miżmum mal-Lombard, iżda m'għandux jiġi kkunsidrat li l-ammont ta' €30,000 baqa' depożitat fil-kont kurrenti nru. 2000057166-9 miżmum mal-APS.

15. Dwar l-ammont ta' €21,026.00 investit fl-*APS Income Fund-Distributor,* il-Qorti tgħid li hawn ukoll jirriżulta li l-Bord naqas li jikkunsidrah darba waħda biss bħala formanti parti mill-kapital tal-appellant. Il-Bord irrileva li kien jidher li dan l-investiment ma kompliex f'xi żmien matul is-sena 2020, iżda l-appellant kien naqas li jippreżenta dokumentazzjoni sabiex jispjega x'kien ġara mill-fondi, u saħansitra stqarr li huwa kien naqas milli jittraċċja l-imsemmija fondi fil-kontijiet bankarji tal-appellant. Għalhekk iddikjara li huwa kien ser jqis dan l-ammont bħala formanti parti mill-kapital tal-appellant. Il-Qorti hawn ukoll tgħid li l-appellant kellu joffri spjegazzjoni u dokumentazzjoni ulterjuri għall-fini ta' traċċabbilità, partikolarment għaliex l-investiment imsemmi ma ġiex likwidat fl-istess ammont, u għalhekk dan jagħmel it-traċċabbilità iktar diffiċli.

Madankollu tirrileva li jirriżulta mill-kont bankarju tal-kont kurrenti fuq imsemmi miżmum mal-APS, li fit-13 ta' Ottubru, 2020 sar depożitu tal-ammont ta' €19,486.89 b'notament *'REDEMPTION INCOME FUND',* u jumejn wara fil-15 ta' Ottubru, 2020 ġie żbankat l-ammont ta' €19,000.00 permezz ta' ċekk numru 283, filwaqt li fil-jum preċedenti nfetaħ *12-Year Xtra Deposit Account* mal-Lombard bl-istess ammont.[2] Il-Qorti hawn ukoll qegħda tieħu in konsiderazzjoni għal darb'oħra dak li ddikjara l-appellant fin-nota ġuramentata tiegħu. Għalhekk, hawn ukoll issib li l-appellant għandu raġun.

16. Isegwi li għandhom jitnaqqsu mill-kapital l-ammont ta' €30,000 u ta' €21,026, sabiex b'hekk is-somma ta' '*Grand Total Investments'* f'Anness A tas-sentenza appellata għandu tkun ta' €205,128.86. B'hekk, kuntrarjament għal dak iddikjarat mill-Bord, il-limitu stabbilit permezz tas-subregolament 6(4) tar-Regolamenti ma nqabiżx, u għalhekk għandu jitqies li l-appellant jissodisfa t-Test tal-Mezzi. Filwaqt li tikkunsidra li dan il-fatt waħdu ser iwassal sabiex jintlaqa' l-appell tal-appellant, u għalhekk qegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-kumplament tal-imsemmi appell, tqis li hija ġustifikata t-tielet talba tal-appellata kif ippreżentata fir-rikors tagħha quddiem il-Bord, iżda mhux ir-raba' talba tagħha.

17. Għalhekk din il-Qorti tgħid li *ai termini* tas-subartikolu 4A(2) tal-Kap. 69 il-kera annwali għandha tiġi awmentata fil-każ odjern għal 2% tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ kif stabbilita mill-Membri Tekniċi tal-Bord, jiġifieri 2% ta' €240,000 jew €4,800 fis-sena pagabbli lill-appellata mill-appellant kull tliet xhur bil-quddiem.

---

[2] Ara dokumenti li għalihom sar riferiment iktar 'il fuq.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tilqa' l-appell tal-appellant, u tirriforma s-sentenza appellata billi tilqa' it-tielet talba tal-appellata, u tiddikjara li l-istess appellant jissodisfa t-test tal-mezzi, u għaldaqstant tiċħad ir-raba' talba tagħha, filwaqt li tirrevoka l-ordni għall-iżgumbrament tal-appellant u tiffissa l-kera annwali ta' €4,800 pagabbli mill-appellant lill-appellata f'erba' pagamenti mensili kull tliet xhur bil-quddiem mid-data tas-sentenza appellata.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jitħallsu bin-nofs bejn il-partijiet, u dawk tal-preżenti appell għandhom ikunu a karigu tal-appellata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur