Kopja informali ta' Sentenza.

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

Rikors Nru 736/2021 LC

MARY SPITERI (K.I. 7232M)
YVONNE WILKINSON (K.I. 111257M)
RAYMOND SPITERI (381960M)

vs

FRANKY BORG (K.I. 421674M)

U

L-AWTORITA' TAD-DJAR

Illum, 01 ta' Frar, 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Mary Spiteri et fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Franky borg huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond bin-numru 48 u 50, Madonnina, Triq San Pawl, Luqa u jikkwalifika bħala kerrej tad-dar t'abitazzjoni 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 huwa intitolat li jkompli jokkupa d-dar t'abitazzjoni ai termini tal-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, kif emendat bl-Att XXIV tal-2021.

2. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 48 u 50, Madonnina, Triq San Pawl, Luqa u sabiex jiġu stabbilit kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

3. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' fuq id-dħul tal-kerrej, fuq it-test 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 31 ta' Diċembru 2020, u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-2020;

4. Jordna, f'każ illi l-intimat Franky borg (K.I. 0421674M) ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat Franky Borg mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord;

5. Alternattivament, f'każ illi r-raba' talba ma tiġix milqugħa stante li l-intimat jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera, liema kera tiżdied skond ir-regolamenti ppublikati minn żmien għal żmien mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn isaa huwa nġunt in subizzjoni u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-03 ta' Novembru 2021 fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi jridu jippruvaw t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond (ii) l-atturi wkoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi tiegħu; (iii) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 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) illi l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (vi) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw t-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 tal-intimat Franky Borg (K.I. 421674M) tat-28 ta' Jannar, 2022 fejn sommarjament, eċċepixxa li :

1. Illi preliminarjament l-esponenti jikkonferma li huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru 48/50, Madonnina, Triq San Pawl, Luqa taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilu mil-liġi.

2. Illi l-esponenti jirrileva illi huwa dejjem ħallas l-kera dovuta u dejjem wettaq l-obbligi tiegħu skond il-liġi.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suċċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimat jissodisfa u jikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili). Għaldaqstant l-

intimat huwa persuna li jimmerita il-protezzjoni li tipprovdi l-liġi.

4. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx tal-esponenti u konsegwentement ma jordnax l-iżgumbrament.

5. Illi bla preġudizzju għas-suespost, l-fond de quo sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilin u kwindi l-valur lokatizzju u anke l-valur fis-suq tal-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimat;

6. Bla ħsara għas-suespost, l-esponenti jirrileva li ż-żieda ta' 2% mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan il-Bord, tant illi l-Artikolu 12B(2) tal-Ordinanza jipprovdi li ż-żieda fil-kera 'ma jeċċedix' tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;

7. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax jiġi kkastigat talli ottempra ruħu mal-liġi;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tal-21 ta' Ottubru, 2021, 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 Kylie Ann Borg Marks u l-Perit Carmel Farrugia ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra d-Digriet tiegħu tas-26 ta' Settembru 2022 fejn talab li titressaq aktar informazzjoni rigwardanti t-test tal-mezzi kif ukoll li jsiru sottomissjonijiet a tenur tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

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 permezz tal-kuntratt ta' kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Cachia fid-19 ta' Lulju 1967, ir-rikorrenti Mary Spiteri flimkien ma' żewġha Noe' Spiteri akkwistaw il-fond *de quo* mingħand terzi persuna. L-imsemmi Noe' Spiteri ġie nieqes fit-22 ta' Jannar 1971. Illi skond ma jirriżulta mir-rikors u s-sussegwenti digriet erogat mis-Sekond' Awla tal-Qorti Ċivili tal-Maesta' tagħha r-Reġina tas-17 ta' Diċembru 1973, hu ħalla bħala superstiti tiegħu liż-żewġ uliedu rirkorrenti Yvonne Wilkinson u Ramond Spiteri. Illi

dan kollu ġie kkonfermat bil-ġurament mir-rikorrenti Yvonne Wilkonson fl-affidavit tagħha.

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.

Ikkonsidra;

Illi r-rikorrenti Yvonne Wilkinson, fl-affidavit tagħha tgħid li l-fond de quo kien ġie oriġinarjament mikri min-nanna tagħha lin-nannu tal-intimat, senjatamanent Francis Farrugia. Tgħid li mal-mewt tiegħu, il-kirja ddevolviet fuq omm l-intimat u zijuħ. Meta dawn ġew nieqsa, il-kera ddevolviet fuq l-intimat Franky Borg u llum-il ġurnata jirċievu l-kera ta’ €209 fis-sena.

Illi fir-risposta tiegħu, l-intimat jikkonferma illi huwa l-inkwilin tal-fond *de quo* u li hu dejjem ħallas il-kera dovuta skont il-liġi.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-istess intimat fir-risposta tiegħu, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat Franky Borg huwa effettivament l-inkiwlini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidrat;

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

Illi l-intimat kellu l-età ta' 47 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-€42,000 kif ukoll kapital li ma jeċċedix il-€185,000.

Dħul:

Illi fir-rigward tad-**dħul**, huwa paċifiku li d-dħul tal-intimat **ma jeċċedix** il-kriterji tar-Regolament 5(4) tal-imsemmija regolamenti.

Kapital:

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

Kontijiet Bankarji:

Kont mal-Bank HSBC, li jispiċċa bin-numri 0050 fl-ammont ta' €13,567.24;

Prodotti ta' Investiment:

Mid-dokument intitolat "Consolidated Customer Position Sheet" jirriżulta illi l-intimat għandu s-segwenti prodotti ta' investiment:

Isem	**Nru tal-Kont (l-aħħar 4 numri)**	**Purchases net of Redemptions**	**Value (€)**
Malta Assets Funds	XXX-2001	11,658.76	20,231.02
World Selection Class	XXX-1401	33,000.00	43,984.86

Equity Growth Fund	XXX-1901	15,404.41	31,137.42
	Total	**60,063.17**	**95,353.30**

Illi fin-nota ta' sottomissjoni tagħhom, ir-rikorrenti jsostnu li għall-finijiet tal-kalkolu tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jqis il-"*Value*" tiegħu u mhux l-ammont indikat bħala "*Purchases net of Redemptions*" u dan għaliex li għandu jiġi kkonsidrat huwa il-valur ta' dawk l-investimenti, kif indikat. Min-naħa tiegħu, l-intimat isostni li l-valur li l-Bord għandu jagħti każ huwa il-"*Purchases net of Redemptions"* peress li wieħed irid jagħti kont ta' x'ikollu f'idejħ l-intimat li kieku kellu jsarraf dawn l-investimenti.

Illi fil-fehma tal-Bord, il-kapital attwali li għandu bħalissa l-intimat fl-imsemmija investimenti għandu jitqies li huwa dak disponibbli għaliħ u mhux dak li potenzjalment jista jkollu jekk iżomm l-investiment ħaj. B'hekk huwa l-ammont indikat bħala "Purchases net of Redemptions" li għandu jitqies bħala l-valur tal-kapital tal-intimat fir-rigward ta' dawn l-investimenti.

Illi b'hekk, l-ammont ta' kapital attwali f'dawn l-investimenti huwa ta' **€60, 063.17.**

Prodotti Life/savings:

Mid-dokument intitolat "Consolidated Customer Position Sheet" jirriżulta illi l-intimat għandu s-segwenti prodotti ta' Life/Savings:

Isem	**Nru tal-Kont (l-aħħar 4 numri)**	**Bidu**	**Term**	**Premia Paid (€)**	**Value (€)**
Private Retirement	XXX-0681	03Mar05	44Y	37,037.88	44,898.58

VIP Regular Premium	XXX-2991	10May12	27Y	7,800.00	10,806.84
Flexible Savings	XXX-1766	18Jul14	35Y	63,700.00	70,803.03
			Total	**108,537.88**	**126,508.45**

Illi fir-rigward ta' dawn l-investimenti, l-intimat jissottometti illi ma jistgħux jitqiesu għall-finijiet tal-komputazzjoni tal-kapital u dan għaliex huma depożiti li jistgħu jiġu rilaxxati biss ma l-għeluq tat-terminu. Fis-sottomissjonijiet quddiem il-Bord, l-intimat issottometta li dawn m'humiex investimenti li jistgħu jinġibdu fi żmien tlett xhur.

Illi da parti tagħhom, ir-rikorrenti jsostnu li dawn l-investimenti għandhom jiġi kkonsidrati fil-komputazzjoni tal-kapital tal-intimat.

Illi l-kalkolu tal-kapital għandu jkun ibbażat fuq ir-regolament 7 tar-Regolamenti msemmija. L-intimat qed jibbaża l-argument tiegħu fuq ir-regolament 7(b) li jistipola li:

> *"**7**. Fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, għandhom jitqiesu:*
>
> *(b) flus depożitati f'bank li jistgħu jinġibdu b'avviż ta'inqas minn tliet xhur;"*

Illi l-Bord ma jarax kif dan ir-regolamenti huwa applikabbli għal dawn l-investimenti. Mid-diċitura tar-regolament jirriżulta ċar li dan jtkellem fuq "flus depożitati f'bank". Illi dawn il-prodotti elenkati fit-tabella hawn fuq, la huma depożiti u wisq anqas miżmuma b'bank. Huma, filfatt, poloz ta' tfaddil u ta' "life" li għandhom il-bażi tagħhom it-tħaddim ta' *Funds* u ta' investimenti oħra.

Illi min-natura tagħhom, il-Bord jara li dawn il-prodotti finanzjarji huma kompriżi fir-regolament 7(h) tar-Regolamenti li jistipola:

> *"7. Fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, għandhom jitqiesu:*
>
> *(h) kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor"*

Illi b'hekk, il-Bord għandu jikkonsidra dawn it-tlett prodotti fil-kalkolu tiegħu tal-kapital. Illi similment għall-prodotti ta' investiment elenkati supra, il-preżenti investimenti għandhom valur potenzjali, ossija l-valur tal-polza li kieku miżmuma sat-tmien u għandhom il-valur tal-premia attwalment imħallsa mill-intimat li, jekk jiġu msarrfa, jkun jista' jirtira l-intimat. Illi l-Bord ser iqis li l-valur ta' dan il-kapital huwa l-valur indikat bħala "Premia Paid" u li huwa fl-ammont ta' **€108,537.88**.

Isem	Nru tal-Polza (l-aħħar 4 numri)	Value (€)
Mapfre MSV Life	XXX-2430	50,150.00

Komputazzjoni tal-Kapital:

Tip ta' Kapital	Ammont (€)
Kont Bankarju	13,567.24
Total Prodotti ta' Investimenti	60,063.17
Total Prodotti Life/Savings	108,537.88
L-investiment mal-Mapfre MSV	50,150.00
Total Kapital	**232,318.29**

Illi minn dan appena espost, jirriżulta illi l-kapital tal-intimat **jeċċedi** l-ammont stabbilit mir-regolament 6(3) 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.

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 mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f’residenza fuq żewġ sulari b’aċċess esklussiv għall-bejt u l-arja tiegħu. In ġenerali, fil-fond jidher li għandu bżonn xi manutenzjoni, fejn viżwalment ġew innutati xi xquq/konsenturi irqaq f’xi ħitan. Is-saqaf ta' waħda mill-kamrini għandu bżonn attenzjoni urġenti u jidher li xi xogħol ta' tiswija diġa beda. il-fond huwa mgħammar bis-servizzi ta' dawl ilma u drenaġġ għalkemm id-dawl mgħoddi ġo *external trunking*. in ġenerali dawn is-servizzi jidher li huma antiki u għandhom bżonn rinnovazzjoni.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw dak kollu misjub fir-rapport tagħhom, jistmaw il-valur tal-propjetà kif deksritta fir-rapport u kif kien evidenti fid-data tal-ispezzjoni, bħala fond ta’ abitazzjoni, libera u franka, fuq is-suq ħieles, bl-arja tagħha, fl-ammont ta’ erba mija u ħamsin elf Ewro (€450,000).

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 Franky Borg, 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' €450,000 u b'hekk, il-kumpens li għandu jkun pagabbli tul il-perjodu sal-iżgumbrament tal-intimat huwa ta' €9,000 fis-sena.

Deċide:

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara illi l-intimat Franky Borg huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond numru 48 u 50, Madonnina, Triq San Pawl, Luqa;

2. Jiċħad it-tieni talba, stante li Franky Borg ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi;

3. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni;

4. Jilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti u, filwaqt li jiddikjara li l-intimat Franky Borg 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' €9,000 fis-sena bħala kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul dan l-imsemmi perjodu ta' sentejn.

5. Jiċħad il-ħames talba stante li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi

6. 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