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

Rikors Nru 714/2021 LC

Joseph Barbara (K.I. 0501556M), Maria Concetta sive Cettina Mizzi (K.I. 0445451M), Nicholas Barbara (K.I. 0136058M), u Emanuel Barbara (K.I. 0067961M), aħwa Barbara.

vs

JOHN SPITERI (K.I. 278364M)

Illum, 12 ta' Diċembru 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Joseph Barbara et fejn talab lil dan il-Bord sabiex:

1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat John Spiteri huwa l-inkwilin tal-fond urban numru erba' (4) Triq Santa Katerina, Gudja, ai termini u applikazzjoni tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdied tal-Kera, Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat skond l-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-

intimat jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

    a. Ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond numru erba' (4) Triq Santa Katerina, Gudja;
    b. Jagħti żmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvaka minn dan il-fond u jirrilaxxjaħ battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;
    c. Jistabbilixxi l-kera pagabbli mill-intimat lill-esponenti għall-okkupazzjoni ta' din id-dar matul l-imsemmi perijodu;

4. F'każ li dan il-Bord isib l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimat għar-rigward tal-fond numru erba' (4) Triq Santa Katerina, Gudja, għal ammont sa tnejn fil-mija (2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar 2021, u jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lill-esponenti l-kera hekk rivedut, bl-istess skadenzi kurrenti jew b'modalitajiet differenti li dan il-Bord jista' jistabbilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li jibqa' nġunt għas-subizzjoni, u b'riserva għall kull azzjoni oħra kompetenti lill-esponenti senjatament dik ta' danni, jekk ikun il-każ.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar (bħala intervenuta fil-kawża) tal-03 ta' Novembru 2021, fejn sommarjament eċċepixxa li:

I. Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċu tal-fond.

II. Illi qabel xejn dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

III. Illi l-Awtorita' tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar għandha id-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. U għalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-każ ma għandiex tbati l-ispejjeż. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.

IV. Illi il-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u fran fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors. Mela l-valur irrid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk.

V. Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà u dan skond l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

VI. Illi jiġi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skond il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondunzzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irrid ikun qed jabita fil-fond bħala residenza ordinarja tiegħu.

Tant għal-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord.

Ra risposta ta' John Spiteri (K.I. Nru. 278364M) ta' 4, Triq Santa Katerina, Gudja; fejn sommarjament eċċepixxew li;

I. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom jġibu prova tat-titolu tagħhom fil-fond mertu ta' din il-kawża.

II. Illi fil-mertu, l-esponenti jikkonferma li huwa l-inkwilin tal-fond bin-numru 4, Triq Santa Katerina, Gudja, taħt titolu validu ta' kera u skond id-dritt mogħti lilu mill-liġi, b'dana li l-ewwel talba għandha tiġi milqugħa.

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

IV. Illi huwa ma jopponix għat-talbiet tar-rikorrenti limitatament sabiex jassoggetta ruħhu għat-test tal-mezzi.

V. Illi fid-deliberazzjoni tal-Bord, dan il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat ta' l-esponenti u konsegwentament ma jordnax l-iżgumbrament.

VI. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent m'għandhux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħux jiġi kkastigata talli ottemprew ruħhom mal-liġi;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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 Catherine Galea u l-Perit Arielle Agius, 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 permezz tal-affidavit tiegħu, ir-rikorrenti Joseph Barbara jiddikjara illi l-fond de quo huwa propjetà tiegħu indiviżament ma ħutu, li huma r-rikorrenti l-oħra kollha. Dan ippervjena għandhom b'mod indiviż mill-eredità ta' ommhom Cristina Barbara li ġiet nieqsa fid-19 ta' Novembru 2014. Hu annetta mal-affidavit tiegħu id-dikjarazzjoni *causa mortis* ippublikata min-Nutar Dottor Simon Manicolo fid-19 ta' Mejju 2015. Di più, hu jikkonferma wkoll illi l-fond ġie mikri lill-ġenituri tal-intimat Giusepeei u Francesca Spiteri li kif ġew nieqsa, il-kirja ddevolviet għal fuq l-intimat. Huwa wkoll ippreżenta kopja ta' żewġ pagamenti ta' kera.

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 effettivament l-inkwilin 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' 57 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 €44,500 kif ukoll kapital li ma jeċċedix il-€213,000.

Dħul:

Illi fir-rigward tad-**dħul**, huwa paċifiku li d-dħul tal-intimat **ma jeċċedix** il-kriterji tar-Regolament 5(5) 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 5001 fl-ammont ta' €11,65;

Kont mal-Bank HSBC, li jispiċċa bin-numri 9050 fl-ammont ta’ €55,858.78;

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 (€)**
SISF – Sustainable Multi Asset Income A Acc - FS	XXX-8911	20,000.00	19,719.55
Int Bond Fund (Eur) Accumulator Shares	XXX-8401	14,000.00	17,108.39
World Selection 2 Class AC HEUR	XXX-6001	7,000.00	8,794.48
Maltese Assets Fund – Accumulator Shares	XXX-8511	20,000.00	19,797.64
HSBC RIF SRI Balanced	XXX-1011	40,000.00	39,298.19
HISF Dynamic Acc CLS A	XXX-0811	50,000.00	58,692.31
Total		**151,000.00**	**163,410.56**

Illi b’hekk, l-ammont ta’ kapital attwali f’dawn l-investimenti huwa ta’ **€163,410.56.**

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 (€)
Flexible Savings	XXX-5795	11Mar19	6Y	21,100.00	21,194.92
VIP Regular Premium	XXX-0136	02SEP09	20Y	52,100.57	79,107.62
			Total	**73,200.57**	**100,302.54**

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' **€73,200.57**

Propjetà Immobbli:

Illi jirriżulta mid-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimat illi huwa l-propjetarju ta’ mezzanin li jġib in-numru 20, Triq San Ċiru, Gudja li, skont valutazzjoni magħmulhamill-perit John Spiteri, għandu l-valur ta’ **€130,000**.

Komputazzjoni tal-Kapital:

Tip ta' Kapital	**Ammont (€)**
Konti Bankarji	55,870.43
Total Prodotti ta' Investimenti	163,410.56
Total Prodotti Life/Savings	73,200.57
Propjetà immobbli	130,000.00
Total Kapital	**442,481.56**

Illi minn dan appena espost, jirriżulta illi l-kapital tal-intimat **jeċċedi** l-ammont stabbilit mir-regolament 6(4) 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 minn dar fuq żewġ sulari bl-arja sovraposta. Il-kostruzzjoni tal-fond tinsab fi stat tajjeb ta' manutensjoni iżda ġew innotati xi ħsarat. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi tal-elettriku, ilma u drenaġġ.

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' mitejn u sebgħa u tletin elf Ewro (€237,000).

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 John Spiteri, 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' €237,000 u b'hekk, il-kumpens li għandu jkun pagabbli tul il-perjodu sal-iżgumbrament tal-intimat huwa ta' €4,740 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 John Spiteri huwa l-inkwilin tar-rikorrenti fil-fond numru 4, Triq Santa Katerina, Gudja;

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

3. Jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u, filwaqt li jiddikjara li l-intimat John Spiteri 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' €4,740 fis-sena bħala kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul dan l-imsemmi perjodu ta' sentejn.

4. Jiċħad ir-raba talba, stante li l-intima John Spiteri ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi;

5. 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