BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Maria Concetta sive Connie Cacciattolo

vs

Joseph Bonnici

Rikors Numru: 86/2016

Illum 14 ta' April 2021

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrenti pprezentat fid-29 ta' Awwissu 2016 li permezz tieghu ppremettiet is-segwenti:

1. Ir-rikorrenti hija s-sid tal-fond numru disgha u sittin (69), Triq Dun Mario, Qormi, liema fond kien mikri lil Salvina Bonnici [I.D. 736126 M] ghal numru ta' snin. L-iskadenza li jmiss ghall-hlas tal-kera hija 30 ta' Jannar, 2017 u l-ahhar kera dovuta minn Salvina Bonnici kellha tkun fl-ammont ta' €197.58.

2. Illi l-imsemmija Salvina Bonnici mietet fl-4 ta' Dicembru, 2015, hekk kif jirrizulta mic-Certifikat tal-Mewt anness u mmarkat bhala **Dok. A**.

3.Illi fid-data tal-mewt ta' Salvina Bonnici kien ighix maghha t-tifel taghha l-intimat Joseph Bonnici.

[1] Fol. 1 sa 2

4.Illi skont l-Artikolu 1531F tal-Kodici Civili [Kap. 16] tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimat m'ghandux dritt ikompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilina Salvina Bonnici stante li ma jissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbiliti skont ir-regolamenti mahruga ai termini tal-istess artikolu, u dan kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

5.Illi l-intimat qed isostni li huwa jissodisfa l-kriterji ta' test tal-mezzi u li m'hemm l-ebda tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja nkluz fl-ammont ta' kera dovuta u konsegwentement qed jirrifjuta li jhallas il-kera doppja dovuta ai termini tal-Artikolu 1531G (a) ghal perjodu ta' tlett snin mill-mewt tal-inkwilina.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob lil dan il-Bord sabiex

1. Jiddikjara li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbiliti skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Legislazzjoni Sussidjarja 16.11) u konsegwentement m'ghandux dritt ikompli l-kirja tal-fond 69, Triq Dun Mario, Qormi wara l-mewt tal-inkwilina Salvina Bonnici.
2. Jordna, ghar-ragunijiet fuq premessi, li l-intimat ghandu jivvaka mill-fond 69, Triq Dun Mario, Qormi, fl-4 ta' Dicembru, 2018, ossija wara t-trepass ta' tlett snin mill-mewt tal-inkwilina Salvina Bonnici li mietet fl-4 ta' Dicembru, 2015, u dan ai termini tal-Artikolu 1531G (a) tal-Kodici Civili (Kap. 16) tal-Ligijiet ta' Malta.
3. Jordna, ghar-ragunijiet fuq premessi, li fil-mori tat-tlett snin mill-mewt tal-inkwilina Salvina Bonnici li mietet fl-4 ta' Dicembru, 2015 u b'effett mill-4 ta' Dicembru, 2015 stess, l-intimat ghandu jhallas il-kera ta' €395.16, ossija d-doppju ta' dak li kienet thallas l-inkwilina Salvina Bonnici, u dan ai termini tal-Artikolu 1531G (a) tal-Kodici Civili (Kap. 16) tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li huwa minn issa stess ingunt ghas-subizzjoni.

Ra r-Risposta[2] tal-intimat prezentata fit-2 ta' Novembru 2016 li permezz taghha eccepixxa li:

1. Illi preliminarjament it-talbiet attrici huma ghal kollox intempestivi u guridikament insostenibbli stante illi l-attrici nnifisha accettat il-hlas tal-kera tal-fond inkwistjoni minghand l-esponent ghall-iskadenza minn Jannar 2016 sat-30 ta' Jannar 2017 kif juri Dok A anness mar-rikors promotur u b'hekk il-kera f'kull kaz giet accettata u valida.

2. Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt.

3. Illi ghar-ragunijiet suesposti t-talbiet attrici ghandhom jigu kompletament michuda.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra l-attrici.

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Sema' lix-xhieda mressqa minnhom.

Ra s-sottomissjonijiet bil-miktub maghmula minnhom.

Ikkunsidra li:

Din hija kawza li r-rikorrenti qed tipprosegwi kontra l-intimat biex tottjeni dikjarazzjoni li huwa ma ghandux jedd ikompli fil-kirja tal-fond 69, Triq Dun Mario, Qormi, wara l-mewt ta' ommu Salvina Bonnici li sehhet fl-4 ta' Dicembru 2015, u dan minhabba li ma jikkwalifikax ghar-rikonoxximent u t-tigdid skont il-kriterji stipulati fl-**art. 1531F** tal-**Kodici Civili**. Ir-rikorrenti essenzjalment tikkontendi li l-intimat ghandu mezzi aktar minn bizzejjed biex ikollu residenza tieghu, u ma jikkwalifikax ghall-protezzjoni skont il-kriterji tat-test tal-mezzi preskritt fil-ligi bir-regolamenti appoziti. Skont ir-rikorrenti, l-intimat

[2] Fol. 9

seta' jkollu biss jedd jghix fil-fond proprjeta' taghha ghal tlett snin mid-data tal-mewt ta' ommu, u ghal dawk it-tlett snin ihallas kera doppja.

L-intimat jinsisti li t-talbiet tar-rikorrenti huma guridikament insostenibbli, ghaliex hija lahqet irrikonoxxietu bhala inkwilin meta accettat il-kera minghandu ghall-iskadenza li ghalqet f'Jannar 2016, ghaz-zmien tal-kiri sa Jannar 2017, u li mill-bqija t-talbiet taghha huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ikkunsidra li:

Fix-xiehda taghha bil-mezz tal-affidavit[3], ir-rikorrenti spjegat li hija akkwistat b'legat minghand ommha l-fond 69, Triq Dun Mario, Qormi. L-istess ommha kienet kriet dan il-fond lin-nanna ta' Joseph Bonnici, liema kirja mbaghad ghaddiet ghand omm l-intimat Salvina Bonnici, li kellha disat itfal jghixu maghha fil-fond, fosthom l-intimat. Izzewgu kollha, u hallew il-fond, ghajr ghall-intimat li baqa' guvni u jghix maghha fl-istess fond sakemm din mietet. Ir-rikorrenti qalet li hi tghix f'appartament ma' tmienja min-nies ohra, hames qraba adulti, u erbat itfal. Qalet ukoll li kienet offriet post alternattiv bla kera lill-intimat, u somma flus, biex johrog mill-fond taghha mertu tal-kawza. Il-fond alternattiv qalet li ma kienx zghir, kien jinsab ukoll f'Hal-Qormi ftit 'il boghod minn fejn l-intimat joqghod prezentement. Ir-rikorrenti spjegat li, sa minn qabel ma mietet omm l-intimat, kienet kellmet Nutar biex tivverifika jekk l-intimat kellux proprjeta' immobbli, u nghatat risposta fin-negattiv. Pero' minn ricerka li ghamlet ricentement, irrizultalha li l-intimat fil-fatt ghandu proprjeta' tieghu, 48, Sqaq numru 2, Pjazza San Frangisk, Hal-Qormi, oltre li tanticipa li ghandu mezzi sufficjenti biex ikollu residenza tieghu ghaliex kien jahdem il-Qorti.

In kontroezami[4], ir-rikorrenti ddikjarat li ma tafx f'liema stat kien il-fond mertu tal-kawza meta nkera l-ewwel darba lin-nanna tal-intimat, ghaliex kienet ghadha ma twelditx. Pero' taf li eventwalment l-intimat jew familjari tieghu bnew ambjenti godda fi spazju li qabel kien miftuh. Hija ddikjarat ukoll li l-akkomodazzjoni alternattiva li kienet offriet lill-intimat fil-passat m'ghadhiex disponibbli, ghax lahqet bieghitha. Ma ftakritx xi hlas offrietlu mal-akkomodazzjoni alternattiva. Pero' insistiet li bil-gid li ghandu l-intimat kapaci jixtri fejn joqghod, jirranga u jibqaghlu l-flus f'idejh.

---

[3] Fol. 41

[4] Ara xiehda, 7.10.2019, fol. 326 sa 332

Ir-rikorrenti pprezentat ukoll ir-ricerki pubblici tal-intimat minn fejn fil-fatt jirrizulta li b'kuntratt tan-Nutar Dottor Antoine Agius tat-3 ta' Gunju 1986, huwa kien xtara l-fond imsemmi 48, Sqaq numru 2, Pjazza San Frangisk, Qormi.[5]

Ir-rikorrenti ressqet b'xiehda taghha lir-rapprezentanti tal-banek u istituzzjonijiet finanzjarji.

Joanna Bartolo[6], in rapprezentanza tal-Bank of Valletta plc, iddikjarat li l-intimat ghandu zewg kontijiet maghhom, wiehed li fih kien jircievi imghax minn depozitu fiss fil-passat, li issa ma fih ebda depozitu[7], u iehor b'depozitu minimu fil-lira Ingliza, ta' £163.86.[8]

Ruth Agius[9], in rapprezentanza tal-BOV Asset Management fi hdan il-Bank of Valletta plc, iddikjarat li f'Dicembru 2015 l-intimat kellu investimenti fil-La Vallette Fund Services plc u fil-La Vallette Sterling Income Fund. Hija pprezentat skeda bid-dettalji u l-valuri.[10]

Ma rrizultax li l-intimat ghandu kontijiet bankarji fil-Banif Bank.[11]

Audrey Ghigo[12], in rapprezentanza tal-HSBC Bank (Malta) plc, iddikjarat li l-intimat ghandu kont wiehed f'dan il-bank, li huwa tat-tip tat-tafdil, u li fl-ahhar tas-sena 2015 kellu bilanc attiv ta' €5173.98.[13] F'dan il-kont ir-rikorrent jidher li jircievi l-pensjoni tal-eta' u anke l-imghaxijiet minn investimenti li ghandu mizmuma band'ohra.

Miriam Sultana[14], in rapprezentanza tal-Malta Stock Exchange, ipprezentat rendikont[15] tal-investimenti li r-rikorrent kellu registrati f'ismu bejn is-snin 2010 u 2015. Hija spjegat li dan ir-rendikont ma jurix il-valur tal-investimenti f'xi data partikolari, ghaliex il-valur jinbidel kuljum u jigi pubblikat mill-Borza wara l-gheluq ta' kull gurnata ta' negozju fuq il-borza. L-akkwist ta' dawn l-investimenti seta' kien *at par*, jew *at a premium*, u l-intimat seta' xtara direttament minghand il-Gvern meta hareg l-*istock*, jew minghand sidien precedenti f'xi zmien sussegwenti. Meta regghet xehdet[16], hija ddikjarat li fl-4 ta' Dicembru 2015, l-investimenti li l-intimat kellu registrati f'ismu mal-Malta Stock Exchange

---

5 Fol. 15
6 Ara xiehda, 9.2.2017, fol. 56 sa 57
7 Dok. JB1, fol. 58
8 Fol. 59 et seq.
9 Ara xiehda, 3.10.2017, fol. 189 sa 191
10 Fol. 192 sa 193
11 Ara xiehda ta' Darren Mascena, 9.2.2017, fol. 80
12 Ara xiehda, 3.10.2017, fol. 172 sa 175
13 Dok. AG, fol. 83 et seq.
14 Ara xiehda, 14.3.2017, fol. 139 sa 146
15 Dok. MS, fol. 147 sa 151
16 Ara xiehda, 3.10.2017, fol. 172 sa 175; ara wkoll xiehda, 28.11.2017, fol. 196 sa 197

kellhom valur komplessiv fis-suq ta' €361,743.74 (tlett mija u wiehed u sittin elf seba' mija u tlieta u erbghin Ewro u erbgha u sebghin centezmu)[17].

Ir-rikorrenti ressqet ukoll b'xhud taghha lin-Nutar Antoine Agius[18], li ddikjara li kien ippublika kuntratt ta' xiri ghall-intimat Joseph Bonnici, dwar fond 48, Sqaq numru 2, Pjazza San Frangisk, Qormi, wara li bl-istess att giet rexxissa koncessjoni enfitewtika temporanja li kien hemm dwar l-istess fond.[19]

Walter Aquilina, *Assistant Compliance Officer* ma' Calamatta Cuschieri, imressaq mir-rikorrenti, iddikjara li fil-passat l-intimat kellu kont maghhom, li pero' nghalaq fis-16 ta' Gunju 2014, meta biegh l-investimenti kollha li kellu.[20]

Ikkunsidra wkoll li:

Fuq talba tar-rikorrenti, mhux opposta mill-intimat, dan il-Bord hatar lill-Perit Godwin Abela sabiex jaccedi fil-fond proprjeta' tal-intimat, 48, Sqaq numru 2, Pjazza San Frangisk, Hal-Qormi, u jaghti valutazzjoni tieghu, flimkien ma' stima tal-ispiza biex jigi rrangat.

Mir-Relazzjoni tal-Perit Abela, jirrizulta li dan il-fond huwa binja ta' tlett sulari, f'tarf ta' sqaq f'zona residenzjali fil-qalba ta' Hal-Qormi, u jokkupa sit ta' 253 metri kwadri, inkluza bitha zghira. Mir-ritratti pprezentati u d-deskrizzjoni tal-perit, jidher li dan il-fond huwa wiehed antik. L-istruttura hija stabbli, pero' ghandu bzonn tiswija u restawr, madum, kisi u facilitajiet sanitarji. Fih is-servizzi tad-dawl u l-ilma. Il-perit ikkonkluda li l-fond mhux fi stat abitabbli u jehtieg hafna xoghlijiet. Huwa ddikjara li gie mgharraf li dan il-fond huwa mikri bhala mahzen lil terzi sas-sena 2023.[21] Huwa stama li l-post jiswa €290,000 vojt, €240,000 bhala mikri sas-sena 2023 u jehtieg spiza ta' madwar €175,000 biex jigi rez abitabbli.[22]

Fil-kors tal-kawza, l-intimat qajjem kwistjoni jekk, f'din l-istima, il-Perit Gudizzjarju inkludiex ambjenti fl-ewwel sular li ma jiffurmawx parti mill-fond proprjeta' tieghu. Wara

[17] Fol. 198
[18] Ara xiehda, 14.3.2017, fol. 152 sa 154
[19] Ara kuntratt, fol. 155 sa 157
[20] Ara skeda bir-rendikont shih, Dok. WA, fol. 185 u dettalji tat-transazzjonijiet, fol. 186 sa 188
[21] Fol. 211
[22] Ara Relazzjoni, fol. 203 sa 210

li xehed[23], u rega' acceda fil-post, il-Perit Abela kkonferma l-istejjem tieghu fl-intier taghhom ghaliex l-ambjenti kontestati qatt ma kienu kunsidrati minnu.[24]

Ikkunsidra wkoll li:

Fl-affidavit[25] tieghu, l-intimat iddikjara li ilu jghix fil-fond mertu tal-kawza mindu twieled. Il-kera kienet tithallas mill-genituri tieghu u mbaghad kompla jhallas hu. Qal li l-post jiftakru antik, minghajr kamra tal-banju u fi stat kwazi mhux abitabbli. Meta kiber hu, beda jirranga fih u ghamillu diversi spejjez tant li issa jinsab mghammar bil-bzonnijiet kollha. Huwa waqaf mix-xoghol fis-sena 2006 billi ma baqax kapaci jahdem.

Dwar il-fond 48, Sqaq numru 2, Pjazza San Frangisk, l-intimat iddikjara li din hija remissa u kien juzaha biex izomm l-annimali fiha. Qal li din ir-remissa kienet ghand missieru bil-kera, u mbaghad xtraha hu, pero' ma tinsabx f'kundizzjoni ta' abitazzjoni. L-istat taghha huwa hazin. Ftiehem ma' huh biex jaghmel tiswijiet mehtiega, u b'kumpens tah ir-remissa bil-kera ghal perjodu ta' ghaxar snin. L-intimat qal li llum huwa persuna dizabbli b'mod permanenti[26] u ghandu problemi ta' sahha. Dwar il-flus li ghandu mgemmghin, l-intimat qal li qed izommhom ghal xi bzonn ta' intervent ta' sahha tieghu stess, jew xi bzonn iehor ta' hutu jew uliedhom. Illum l-intimat ghandu 74 sena.

In kontroezami[27], dwar ir-remissa, l-intimat iddeskriva l-ambjenti komprizi fiha, kemm fil-pjan terran u anke fit-tieni sular, u ddikjara li qatt ma ghamel xoghlijiet fiha. Qal li precedentement kien juzaha biex irabbi l-annimali fiha, pero' issa m'ghadu jrabbi xejn. Stima qatt ma gab ghaliex qatt ma kien ser ibieghha. L-intimat cahad li huwa jahdem. Rinfaccjat b'ritratt li juri lilu jgorr il-kaxxi tal-haxix, l-intimat ikkonferma li effettivament huwa l-persuna li jidher fir-ritratt, fejn il-bejjiegha tal-haxix. Qal li jmur kuljum biex jghaddi z-zmien, imma aktar tard qal li tal-haxix ma jarmax kuljum, u jmur xi erba' nofs ta' nhari f'gimgha. L-intimat cahad li jithallas ta' dik l-ghajnuna.

Dwar l-arrangament ma' huh fuq ir-remissa, l-intimat ippreciza li huh kien idahhal l-ghodda fir-remissa. Huh kien tax-xoghol u gibidlu l-attenzjoni fuq is-soqfa, u offra li jaghmilhomlu bi hlas talli jikri r-remissa, flok ihallas il-kera. L-intimat qal li zamm cavetta tar-remissa u jista' jmur meta jrid, pero' ma jaghmel xejn fiha hu. Mistoqsi jekk jiflahx

---

[23] Ara xiehda, 14.11.2019, fol. 335 sa 339
[24] Ara xiehda, 21.1.2020, fol. 341
[25] Fol. 229 sa 230
[26] Ara registrazzjoni, fol. 235 sa 236; ara wkoll xhieda ta' Jessica Schembri, 6.12.2018, fol. 251 sa 254 u Dok. JS, fol. 255 sa 258
[27] Ara xiehda, 27.5.2019, fol. 302 sa 322

jitla' tarag, l-intimat irrisponda fl-affermattiv, ghalkemm qal li jbati. Qal li t-tarag jitilghu darba kull tlett gimghat jew kull xahar biex jonxor il-hwejjeg li jahsel. Dwar ir-relazzjoni ma' hutu, l-intimat qal li jkellimhom kollha pero' flus itihom minn jeddu, mhux ghax jiddependu fuqu.

L-intimat ressaq ukoll affidavit ta' huh Redento Bonnici[28]. Huwa ddikjara li ghex fil-fond mertu tal-kawza sakemm izzewweg. Ix-xoghlijiet biex dan il-post gie abitabbli, u bil-bzonnijiet bazici, qal li ghamilhom l-intimat. Dwar ir-remissa, ix-xhud qal li originarjament, l-intimat kien izomm l-annimali fiha, imbaghad waqaf, u r-remissa kellha bzonn il-manutenzjoni. Ix-xhud offra li jaghmel ix-xoghlijiet hu, u b'kumpens, igawdi r-remissa ghal zmien. L-ispiza kienet telghet ghal aktar minn €6500 (sitt elef u hames mitt Ewro), ghaliex saru xoghlijet fl-istruttura u l-komunikazzjoni tad-dawl. Ix-xoghol sar mix-xhud stess. Ix-xhud temm jghid li l-intimat ibati wkoll minn dipressjoni, u jistrieh fuqu ghall-ghajnuna.

L-intimat ressaq ukoll bi prova l-fajl mediku personali tieghu.[29]

Fuq talba tal-intimat ukoll, Shawn Apap Meli[30] ghad-Direttur tas-Sigurta' Socjali, ipprezenta kopja tan-nota ta' cessjoni tal-impjieg li l-intimat kellu mad-dipartiment tal-Qrati, minhabba dipressjoni b'incidenzi notevoli ta' ansjeta'. Din ic-cessjoni saret fis-sena 2006, u ghaliha gie segwit process ta' revizjoni mill-Bord mediku. Il-pensjoni li l-intimat beda jircievi sussegwentement ma kinitx relatata ma' mezzi, imma mal-kontribuzzjonijiet tas-sigurta' socjali mhallsa minnu sakemm dam jahdem. Meta spicca mix-xoghol, l-intimat kellu 58 sena u rcieva l-pensjoni tal-invalidita' sakemm lahaq l-eta' tal-pensjoni.[31] Wara li lahaq l-eta' tal-pensjoni, beda jiehu l-pensjoni kontributorja tal-eta'.

Ikkunsidra wkoll li:

Kif jirrizulta mis-sottomissjonijiet imressqa mir-rikorrenti, hija sserrah l-azzjoni taghha fuq il-kriterji kumulattivi li jridu jigu sodisfatti skont l-**art. 1531F** biex l-intimat jista' jkompli bil-kirja li kellha ommu Salvina Bonnici. Dawn il-kriterji huma duplici u kumulattivi:

---

[28] Fol. 246
[29] Dok. MS
[30] Ara xiehda, 6.12.2018, fol. 262 sa 267
[31] Ara xiehda, 14.3.2019, fol. 283 sa 284 u d-dokumenti ezibiti mix-xhud, fol. 285 sa 300

(a) okkupazzjoni tal-fond b'residenza ordinarja ghal tal-anqas erba' snin mill-ahhar hames snin qabel l-1 ta' Gunju 2008, u wara, b'mod kontinwu, sad-data tal-mewt tal-inkwilina precedenti;

(b) test tal-mezzi.

Ma jidhirx li hemm kwistjoni bejn il-partijiet li l-intimat jissodisfa r-rekwizit tal-okkupazzjoni. Il-kontestazzjoni bejn il-kontendenti hija essenzjalment dwar zewg aspetti ohra:

(i) x'inhuma l-kriterji tat-test tal-mezzi li ghandu jissodisfa l-intimat biex ikollu dritt ikompli fil-kirja protetta, u jekk dawn il-kriterji humiex sodisfatti minnu;

(ii) x'inhi l-konsegwenza tal-hlas tal-kera mill-intimat lir-rikorrenti ghall-iskadenza li ghalqet wara l-mewt tal-inkwilina precedenti Salvina Bonnici.

F'dan ir-rigward, il-Bord jirreferi ghar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (S.L. 16.11) li jistipulaw mhux biss il-massimi ta' assi u dhul li l-wild ghandu jkollu biex jissodisfa t-test tal-mezzi, imma wkoll il-procedura li ghandha tigi segwita biex dan il-Bord ikun jista' jezegwixxi t-test tal-mezzi. Din il-procedura hija stabbilita fir-**Regolament 4**. Sid il-kera ghandu zmien perentorju[32] ta' tmintax-il xahar[33] mill-mewt tal-inkwilin precedenti biex jintavola din il-procedura, li fiha jsir dan l-ezami tal-mezzi minn dan il-Bord, u li l-ezitu tieghu jiddetermina jekk sid il-kera jkunx obbligat jirrikonoxxi lill-wild bhala inkwilin minflok il-genitur mejjet ga inkwilin protett, bil-beneficcju tal-jedd ta' rilokazzjoni fit-termini tal-**art. 3** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69).

F'dan il-kaz, ma jidhirx li huwa kontestat li r-rikorrenti, bhala sid il-kera, accettat hlas ghall-iskadenza li segwiet il-mewt tal-inkwilina precedenti Salvina Bonnici. Sussegwentement, hija ghaddiet biex intavolat dawn il-proceduri sabiex jigi dikjarat li l-intimat m'ghandux dritt ikompli l-kirja minhabba li ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi.

Dan il-Bord ser jghaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu mehtieg skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimat jitqies li jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-**Regolament 2(1) u (2(2)**:

[32] Bartolo & Kyle Limited vs Rodnei Catania, Appell (Inferjuri), 23.4.2018
[33] Regolament 4(1) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11

2. (1) Dawn ir-regolamenti jistabbilixxu l-kriterji tat-test tal-mezzi li għandhom jiġu sodisfatti kif hemm fl-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili minn persuna li tippretendi t-tkomplija tal-kirja taħt l-imsemmi artikolu.

(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn ir-regolamenti **persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.**

Ir-**Regolament 3(1)** jipprovdi li z-zmien rilevanti fir-rigward tal-kriterju dwar id-dħul huwa z-zmien bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru matul is-sena li taħbat minnufih qabel is-sena tal-mewt tal-inkwilin; filwaqt li z-zmien rilevanti fir-rigward tal-kriterju dwar il-kapital, huwa d-data tal-mewt tal-inkwilin.

Irrizulta mill-provi li:

(i) omm l-intimat, ossia l-inkwilina tal-fond mertu tal-kawza, mietet fl-4 ta' Dicembru 2015;

(ii) bejn l-1 ta' Jannar 2014 u l-31 ta' Dicembru 2014, l-intimat kien diga' rtirat u kien jircievi l-pensjoni tal-eta';

(iii) id-dhul tal-intimat f'dak il-perjodu kien mill-pensjoni u mill-imghaxijiet tal-investimenti;

(iv) f'dak iz-zmien, l-intimat kien registrat bhala persuna b'dizabilita' mal-Kummissjoni Nazzjonali Persuni b'Dizabilita;

(v) fiz-zmien rilevanti, l-intimat diga' kellu aktar minn 46 sena.

Ghalhekk, fil-kaz tal-intimat, ir-Regolamenti applikabbli li jistabilixxu l-massima tad-dhul u l-kapital li jrid ikollu biex jissodisfa t-test tal-mezzi huma r-**Regolamenti 5(5)** u **6(4)**, li jipprovdu hekk:

5(5) Sabiex persuna li jkollha sitta u erbgħin (46) sena jew aktar u tkun persuna b'diżabilità reġistrata mal-Kummissjoni Nazzjonali Persuni b'Diżabilità tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi, id-dħul ta' dik il-persuna matul il-perjodu rilevanti m'għandux jeċċedi l-ħamsa u ħamsin euro (€55,000).

6(4) Sabiex persuna li jkollha sitta u erbgħin (46) sena jew aktar u tkun persuna b'diżabilità reġistrata mal-Kummissjoni Nazzjonali Persuni b'Diżabilità tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi, id-dħul ta' dik il-persuna matul il-perjodu rilevanti m'għandux jeċċedi l-mitejn u tletin elf euro (€230,000).

Ma jidhirx li hemm kwistjoni f'dan il-kaz li l-intimat ma kellux dhul ta' €55,000 (hamsa u hamsin elf Ewro) fis-sena 2014 – id-dhul tieghu kien ferm anqas minn hekk – u allura dan il-kriterju jissodisfah.

Il-kontestazzjoni tirrigwardja l-kriterju tal-kapital. Sfortunatament, id-dicitura fis-**subregolarment (4)** tar-**Regolament 6** tidher li hija zbaljata ghaliex, filwaqt li r-Regolament shih, u t-tlett subregolamenti precedenti jirreferu ghall-massimi ta' kapital li ghandu jkollu persuna fid-diversi sitwazzjonijiet ta' eta' u kundizzjoni ta' sahha, dan ir-raba' subregolament jitkellem fuq id-dhul, u allura jigi f'kunflitt cara mar-**Regolament 5(5)** fuq citat, li diga' jipprovdi fir-rigward. Il-Bord iqis, anke mill-figura indikata f'dan ir-**Regolament 6(4)**, li l-uzu tal-kliem *'tad-dhul'* u *'id-dhul'* huwa zbaljat, probabbilment b'*lapsus kalami* li sal-lum baqa' ma giex korrett mil-legislatur, u li dawn il-kelmiet ghandhom korrettement jaqraw *'tal-kapital'* u *'il-kapital'*. Tifsira litterali tal-kliem uzat prezentement f'dan ir-Regolament ma taghmilx sens fattwali fil-kuntest tal-figura indikata, ma ssegwix mal-bqija tal-paragrafi precedenti fl-istess Regolament u tohloq kunflitt car mar-**Regolament 5(5)**. U tali interpretazzjoni hija msahha wkoll b'dak li hemm indikat fil-margni tal-istess Regolament fejn wiehed isib 'Kriterji dwar il-kapital fil-kriterji ta' test tal-mezzi'.

Mifhum b'hekk li jistabilixxi massimu ta' kapital b'valur ta' €230,000 fiz-zmien rilevanti ghall-kaz tal-intimat, u liema kalkolu ta' kapital il-ligi trid li jinkludi fih il-gid kollu elenkat fir-**Regolament 7**, dan il-Bord jasal ghall-konkluzjoni li, fl-4 ta' Dicembru 2015, l-intimat ma kellux kapital fil-limiti ta' dawn ir-Regolamenti, ghaliex il-kapital li kellu – maghmul minn proprjeta' immobbli, depoziti bankarji u *stocks* – kien jeccedi l-valur stipulata fil-ligi. Il-Bord iqis li l-fond 48, Sqaq numru 2, Pjazza San Frangisk, Qormi, dakinhar kien legalment battal, ghaliex kif tghid sew ir-rikorrenti, kirja valida f'dak iz-zmien kienet tehtieg il-forma skritta fit-termini tal-**art. 1531A** tal-**Kodici Civili**, bir-rekwiziti kollha hemm stipulati. Anke jekk dan il-fond jehtieg spejjez ingenti – kif indikat mill-Perit Godwin Abela biex jigi rez abitabbli – ma jirrizultax li l-intimat ghandu xi mpediment finanzjarju biex iwettaq dawn ix-xoghlijiet, tenut kont tal-kapital li jiddisponi minnu. Effettivament, kif tghid tajjeb ir-rikorrenti, ir-riforma fil-ligi tal-kiri protett bl-Att X tal-2009 kienet diretta biex tirrestringi l-protezzjoni bil-jedd ta' rilokazzjoni ghal inkwilini li verament jehtieguha biex ikollhom saqaf fuq rashom. L-intimat, bl-gharfien tal-ligi mill-karriera fix-xoghol tal-Qorti, u bil-mezzi tajba li kien jiddisponi minnhom fiz-zmien ta' dik ir-riforma, kellu jiehu hsieb jara li jaghmel l-arrangamenti mehtiega biex ikollu akkomodazzjoni alternattiva ghal wara li tigi nieqsa ommu, fil-fond proprju, jew f'fond differenti li seta' lahaq akkwista bil-mezzi tajba li kien diga' jiddisponi minnhom. Il-kundizzjoni medika tieghu, li gie ppruvat li ma tfixklu bl-ebda mod milli jiehu hsieb tieghu innifsu u anke jinvolvi ruhu f'xoghol –

anke jekk mhux lukrattiv – ma tistax tintuza bi skuzant; kif lanqas ma hija skuzant x-xewqa tieghu li jzomm il-kapital likwidu li ghandu biex ikun jista' jghin lill-familjari, jekk jinqala' l-bzonn.

Jifdal imbaghad il-kwistjoni dwar il-konsegwenza legali tal-accettazzjoni tal-kera mir-rikorrenti wara l-mewt tal-inkwilina Salvina Bonnici. Ir-rikorrenti ma tindirizzax din il-kwistjoni fis-sottomissjonijiet taghha, u dan minkejja li l-intimat iserrah l-ewwel difiza tieghu kontra t-talbiet tar-rikorrenti proprju fuq dik l-okkorrenza.

Proprju ghaliex huwa l-intimat li ssolleva dil-kwistjoni, u ghazel li jistrieh fuqha biex jeccepixxi li t-talbiet tar-rikorrenti huma guridikament insostenibbli minhabba li jghid li b'hekk giet gharfitu bhala inkwilin minflok il-mejta ommu, kien jinkombi fuq l-intimat li jipprova kemm il-hlas tal-kera minnu lir-rikorrenti wara l-mewt ta' ommu, u anke li bl-accettazzjoni tal-hlas, ir-rikorrenti effettivament irrikonoxxietu bhala inkwilin minflok ommu u rrinunzjat ghall-jedd tal-verifika tal-mezzi tieghu moghti lilha kif fuq spjegat. L-intimat pero' naqas li jressaq din il-prova, li kienet mehtiega fid-dawl tal-kontestazzjoni mir-rikorrenti dwar li l-intimat ghandu jedd ikompli fil-kirja li kellha ommu. Anke kieku r-rikorrenti verament irceviet hlas minghand l-intimat xi gimghat wara l-mewt ta' ommu, kien assolutament mehtieg li dan il-Bord jinvestiga b'liema skop u intenzjoni gie accettat dak il-hlas mir-rikorrenti. Dan kien mehtieg ghaliex, fiz-zmien li allegatament sar il-hlas, kien ghadu ghaddej iz-zmien favur ir-rikorrenti biex din titlob il-verifika tal-mezzi tal-intimat biex jigi determinat jekk jikkwalifikax ghall-protezzjoni. Dan il-jedd jibqa' fis-sehh ghal tmintax-il xahar wara l-mewt tal-inkwilin, u jirrizulta li r-rikorrenti filfatt talbet din il-verifika fil-perjodu perentorju preskritt. Ghaldaqstant, lanqas din id-difiza tal-intimat ma tista' tintlaqa'.

Tirrizulta ghalhekk gustifikata wkoll it-talba tar-rikorrenti li, bl-gheluq ta' tlett snin mill-mewt ta' Salvina Bonnici fl-4 ta' Dicembru 2018, l-intimat ma baqaghlux aktar jedd jibqa' jokkupa l-fond 69, Triq Dun Mario, Qormi, u li ghandu jhallas lir-rikorrenti kera doppja ghal dik li kienet thallas l-inkwilina ghall-istess zmien ta' tlett snin.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord jiddisponi mill-kawza billi:

(i) jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat;

(ii) jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u konsegwentement:

(a) jiddikjara li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi, u konsegwentement m'ghandux dritt ikompli l-kirja tal-fond 69, Triq Dun Mario, Qormi, hlief ghal kif provdut fl-art. 1531G tal-Kodici Civili;

(b) billi diga' ghaddew tlett snin mill-mewt tal-inkwilina Salvina Bonnici, jiddikjara li l-intimat m'ghandux aktar jedd jibqa' jokkupa dan il-fond, u konsegwentement jipprefiggi terminu perentorju ta' xahrejn sabiex matulu l-istess intimat jivvaka minn dan il-fond u jirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;

(c) jikkundanna lill-intimat ihallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' €1185.48 (elf mija u hamsa u tmenin Ewro u tmienja u erbghin centezmu) rapprezentanti l-kera doppja ghall-istess tlett snin.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-intimat.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur