BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Settembru 2023

Rikors Nru: 696/22JG
Nru fuq il-Lista: 22

Richard Saliba (K.I. 26343M), Armando Spiteri (K.I. 2010181P), Gregory Carlo Spiteri (K.I. 330991M) u Caterina Camilleri (K.I. 31404L)

vs

Marika Sciberras u L-Awtorita` tad-Djar ghal kull interess li jista' jkollha

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 23 ta' Awwissu 2022[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u ntalab is-segwenti:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond bl-isem ROSE li jinsab fi Triq Papa Piju XII B'Kara, li originarjament, kien mikri lill-missier il-konvenuta Carmelo Sciberras. Illi l-imsemmi John Spiteri gie nieqes fil-12/01/1989 u permezz taz-zewg testmenti segrieta tieghu tal-13/01/1982 u tal-09/03/1984 – liema testmenti gew miftuha mill-kompjant nutar Maurice Gambin fil-11/10/1989 - kopja tal-apertura tas-successjoni hija hawn annesssa – kopja hawn annessa "A" huwa innomina bhala eredi universali tieghu lill-istess uliedu Gregory, Rita Saliba, Caterina Camilleri u Armando. Martu Maria Spiteri mietet intestata fil-24/09/2001 u ghalhekk wirtuha l-istess erba' uliedha hawn fuq imsemmija ai termini tal-ligi.

2. Illi l-imsemmija bint tal-konjugi Spiteri u cioe Rita mizzewga Saliba mietet fil-29/06/2014 u permezz tal-ahhar testment taghha tal-01/09/1983 (kopja hawn annessa Dok B) hija innominat lil zewgha, l-attur Richard Saliba bhala l-uniku eredi taghha

3. Illi dan kollu jirrizulta ukoll mill-provenjenza imnizzla fil-kuntratt pubbliku tal-26/11/2014 pubblikat minn Nutar Reuben Debono li kopja tieghu qed tigi hawn annessa (Dok C).

4. Illi l-kirja tal-fond in kwistjoni hija wahda antika u tirrisali sa minn qabel is-sena 1995. Il-fond gie dekontrollat izda kien gia mikri lill-intimata jew l-awtur taghha qabel ma inkiseb id-decontrol.

5. Illi gialadarba l-imsemmija intimata hija cittadina Maltija u missierha kien ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huwa kellu dritt li jibqa' jabita fil-fond taht titolu ta' kera, u jghaddi, kif ghamel, id-drittijiet tieghu lil bintu, kif fil-fatt ghamel, taht il-ligijiet allura vigenti.[2]

6. Illi l-intimata ghadha qed thallas il-kera mizera ta' € 330 fis-sena, li certament ma jirriflettiex il-kera reali li hija dovuta fuq fond bhal dak mertu ta' dawn il-proceduri peress illi l-ammont tal-kera ghandu jkun bil-bosta ghola minn dak korrenti.

7. Illi meta l-intimata giet mistiedna biex tiddikkjara b'liema dritt qed tokkupa il-fond in kwistjoni hija stqarret illi dan qed taghmlu ghax, bhala bint l-inkwilin, hija ghandha id-dritt li tissokta fl-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni.

8. Illi r-rikorrenti iridu juzufruwixxu ruhhom minn dak li jistipula l-Att XXIV tas-sena 2021, inter alia, ukoll billi dan il-Bord joghgbu jordna illi l-hlas taz-zieda fl-ammont tal-kera jibda minnufih u cioe anke waqt il-pendenza tas-smiegh ta' dan ir-Rikors.

---

[2] B'digriet tat-2 ta' Ġunju 2023, din il-premessa ġiet mibdula sabiex taqra hekk: *"Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat skond ma jirriżulta miċ-ertifikat maħruġ mill-Land Valuation Office, iżda dan nonostante, l-intimata xora kien għad għandha d-dritt tibqa' tabita fiħ, bil-konsegwenza, allura illi ir-rikorrenti ma kellhomx il-possibilita' tar-ripresa tiegħu, jekk mux fil-każiji kontemplati fl-artikolu (5) tal-Kap 158 tal-Liġijiet tagħna, u allura r-ikorrenti kienu fl-impossibilitá li jieħdu l-fond lura u/jew li kienu jistgħu jgħollu jew li jistgħujgħollu l-kera għar-rati ta' kirjiet korretii.*

9. Illi ir-rikorrenti ma jafux u ma ghandhom ebda mezz kif jistghu jkunu jafu jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, stabbiliti mill-istess ligi.

10. Illi ghalhekk hemm il-htiega li dan il-Bord jaghmel l-imsemmi test tal-mezzi tal-intimata u f'kaz negattiv jghaddi sabiex japplika d-dispozizzjonijiet tal-artiklu [4] (4) tal-istess Att.

11. Illi f'kaz li l-intimata tissodisfa it-test tal-mezzi allura r-rikorrenti ghandhom dritt li jitolbu awment fil-kera pagabbli lilhom u fid-dawl ta' dak provdut fl-artiklu 4A(2) ta' l-istess ligi ikollhom id-dritt jitolbu sabiex il-kera annwali pagabbli mill-intimata fl-ammont ta' €330 tigi riveduta (mizjuda sostanzjalment) billi l-istess fond jigi valutat bhala liberu u frank fis-suq miftuh fl-01 ta' Jannar tas-sena korrenti u inoltre sabiex dan l-istess Bord joghgbu jistabbilixxi cirkostanzi fattwali u kondizzjonijiet godda fir-rigward tal-kirja, b'mod partikolari li jistabbilixxi li fattwalment, l-istess intimata ma ghandhiex lil hadd, lanqas membri tal-familja taghha, jghixu maghha u li konsegwentement ma hemm hadd li, potenzjalment, jista' jipprova jkompli il-kirja wara li tigi nieqsa hi.

12. Għaldaqstant, r-rikorrenti jitolbu reverentement illi dan il-Bord joghgbu l-ewwel nett [1] jara jekk l-intimata tghaddix jew le mit-test tal-mezzi u [2] f'kaz negattiv u cioe f'kaz li ma tghaddiex minn dan it-test, allura jaghti dawk l-ordinjiet necessarji u opportuni ai termini tal-artiklu 4A(4) tal-imsemmi Att XXIV tal-2021 u kwindi jordna l-izgumbrament tal-intimata mill-imsemmi fond wara li jaghti perijodu ta' mhux aktar minn sentejn lill-intimata ghal dan l-iskop u wara li jistabbilixxi il-kumpens

xieraq ghal dan il-perijodu pagabbli lir-rikorrenti [3] f'kaz li fattwalment, bil-maqlub, l-intimata tissodisfa il-kriterji tad-dhul u tal-kapital kif stipulat fl-imsemmija ligi, allura l-istess Bord joghgbu jiffissa il-kera xieraq fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artiklu 4A[2] tal-imsemmi Att billi jigi l-ewwel nett stabbilit il-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond in kwistjoni, okkorrendo per mezz tan-nomina tal-appositi periti imqabbda minn dan il-Bord, biex imbaghad jirrevedi u jistabbilixxi il-kera xieraq li ma jeccediex it-tnejn (2%) fil-mija fis-sena tal-imsemmi valur tal-proprieta` stmata abbazi tal-valur tal-01 ta' Jannar 2022, [4] jordna fl-ahhar nett illi tali zieda tkun applikabbli mid-data tal-presentata ta' dan ir-rikors u dan ai termini ta' dak provdut fis-subartiklu (6) tal-artiklu 4(A) tal-Ordinanza li tirregola it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini u [5] b'riserva li jekk jkun il-kaz, l-istess rikorrenti ikunu jistghu jitolbu kwalsiasi awment iehor fir-rata tal-kera u/jew kwalsiasi tibdil iehor fil-kondizzjonijiet li jirregolaw ir-relazzjonijiet bejn il-partijiet li jkunu lilhom permessi skond ligi, fosthom anke li taghmel tajjeb ghall-hsarat kagunati fil-fond b'tortijiet taghha u potenzjalment anke l-izgumbrament tal-inkwilina intimata mill-fond de quo – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

B'riserva ta' kull dritt iehor spettanti lir-rikorrenti u bl-ispejjeż kontra l-intimata u jew kontra l-Awtorita` tad-Djar

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar is-7 ta' Settembru 2022[3].

[3] A fol 20 tal-proċess.

Ra r-risposta tal-Awtorità' tad-Djar, datata 20 ta' Ottubru 2022[4], fejn, *ad litteram,* eċċepiet hekk:

> *Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos..*
>
> *Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.*
>
> *Illi l-Awtorita` tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita` tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f' dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.*
>
> *Illi il-Periti mahtura bil-ligi ghandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.*
>
> *Illi jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f' ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.*
>
> *Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita` tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Ghal iktar informazzjoni*

[4] A fol 24 tal-proċess.

wiehed jista' jidhol fuq: https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

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

Ra r-risposta tal-intimata datata 8 ta' Novembru 2022[5], fejn, *ad litteram,* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi preliminarjament, la darba l-fond in kwistjoni huwa dekontrollat, l-azzjoni ma setgħetx issir a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta in kwantu l-kirja vestita fl-eċċipjenti hija naxxenti mill-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta.*

2. *Illi preliminarjament, u bla preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw li huma tassew sidien tal-fond in kwistjoni billi juru kif dan ġie akkwistat mill-awturi tagħhom u mhux biss billi juru li huma werrieta.*

3. *Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, it-talba tar-rikorrenti sabiex il-kera riveduta tkun b'seħħ mid-data tal-istituzzjoni tal-proċedura odjerna hija infondata kemm fil-fatt u kemm fid-dritt billi l-liġi ma tippermettix li tali reviżjoni topera ex tunc.*

[5] A fol 29 tal-proċess.

4. *Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċipjenti taqbel li għandu jsirilha t-test tal-mezzi u se tkun qed tissottometti d-dokumentazzjoni neċessarja sabiex dan isir.*

5. *Illi bla preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċipjenti dejjem għexet f'ħajjitha kollha fil-fond in kwistjoni u kellha aspettattiva leġittima fil-kirja in kwistjoni, u għalhekk kull provvediment jew deċiżjoni li se jiġu pronunzjati minn dan ir-rispettabbili Bord għandu jieħu l-istess aspettattiva in konsiderazzjoni.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Ra dak li seħħ fis-seduta quddiem il-Bord kif preċedentement presedut tat-28 ta' Novembru 2022[6] fejn ġew nominati l-Periti Valerio Schembri u Hector Zammit.

Ra n-nota tar-rikorrenti datat 12 ta' Jannar 2023[7], permezz ta' liema ġie eżebit l-kuntratt t'akkwist tal-awtur tar-rikorrenti.

Ra r-rapport tal-Periti nominati tat-30 ta' Jannar 2023[8].

---

[6] A fol 31 tal-proċess.
[7] A fol 34 tal-proċess. Dan seħħ in vista tat-tieni eċċezzjoni tal-intimati.
[8] A fol 44a *et seq* tal-proċess.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[9].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[10].

Ra n-nota tal-intimata tat-22 ta' Mejju 2023[11], permezz ta' liema hija ppreżentat d-dokumentazzjoni rilevanti ai fini tat-test tal-mezzi.

Ra d-digriet tiegħu tat-2 ta' Ġunju 2022[12] fejn intlaqgħet talba għal-korrezzjoni fl-att promotur.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-21 ta' Ġunju 2023[13] fejn din il-kawża tħalliet għas-sentenza in difett t'ostakolo. Mill-atti ma jirriżultax li ġie ppreżentat xi att ġudizzjarju li jista' jwaqqaf l-għoti ta' din is-sentenza.

Ikkunsidra;

Illi l-proċeduri odjerni huma bbażati fuq l-Att XXIV tas-sena 2021, liema Att nieda proċedura simili għal dik li kienet daħlet fil-konfront ta' kirjiet ibbażati fuq

[9] A fol 45 tal-proċess.
[10] A fol 46 *et seq* tal-proċess.
[11] A fol 52 tal-proċess.
[12] A fol 123 tal-proċess.
[13] A fol 57 tal-proċess.

il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti[14] u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nostrana li ddikjarat kemm il-darba ksur tad-drittijiet fundamentali ta' sidien, kemm fir-rigward ta' kirjiet naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll dawk li jemerġu mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi huwa minnu li l-azzjoni hawn utilizzata tippermetti ċertu ammont ta' diskrezzjoni (u allura responsabbiltà) lil dan il-Bord fl-iffissar tal-persentaġġ li għandu jintuża[15]. Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu[16]. Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li huma sfaw vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ikun ħażin li f'każ bħal dak, dan il-Bord possibbilment ikun hu stess kaġun ta' kontinwazzjoni ta' dik il-vjolazzjoni billi jiffissa kirja b'persentaġġ tant baxx li l-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.

---

[14] Att XXVII tas-sena 2018.

[15] Dwar dan il-Bord jissenjala li l-leġislatur ħass li fejn qabel, l-Att Nru. XXVII tas-sena 2018 kien jistabbilixxi x'għandu jeżamina l-Bord meta jiġi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli (u dan fil-konfront tal-azzjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), dan il-fattur tneħħa bl-Att Nru XXIV tas-sena 2021. B'hekk skond il-liġi tal-lum, il-Bord hu fil-libertà li jqis kull fattur li huwa jirritjeni determinanti.

[16] Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Buhagiar *et* vs Avukat tal-Istat *et*,** (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Fatima Azzopardi *et* vs Carmelo Azzopardi *et*,** (Rik Nru: 210/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Lil hinn minn deċiżjonijiet f'dik il-kompetenza però, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal u ġie deċiż fl-ismijiet **Helen Sammut vs Joseph Vella *et*,** (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għal-każ odjern.

Illi dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat, jingħad li din ġiet sorvolata bid-digriet ta' dan il-Bord tat-2 ta' Ġunju 2023. Għalkemm ir-rikors għadu jgħid li l-kawża hija bbażata fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa ċar li fil-veritá, b'dik il-korrezzjoni, din hija kawża bbażata fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Tajjeb jingħad li l-intimata m'oġġezzjonatx għat-talba għal-korrezzjoni.

Illi dwar it-titolu[17] il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti eżebiti mir-rikorrenti, li anke juru kif dan il-fond kien ġie akkwistat oriġinarjament. B'hekk ukoll ġiet sodisfatta t-tieni eċċezzjoni tal-intimata.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, madanakollu, il-Bord m'huwiex sodisfatt li hija tgħaddi mill-istess skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11[18].

[17] Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jħejji azzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inbidel. Filwaqt li l-Att XXVII tas-sena 2018 (relevanti għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kien isemmi li l-azzjoni li kien "il-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".
[18] Regolamenti 5(4) u 6(3).

Illi tajjeb jingħad li l-eżami għandu jkun wieħed kumulattiv fis-sens li kemm il-kapital u kif ukoll id-dħul għandu jkun wieħed inqas minn dak li tirrikjedi l-liġi[19]. Din l-interpretazzjoni ġiet ukoll hekk konfermata mill-Qrati tagħna[20].

Illi għal dak li jikkonċerna id-dħul skond il-perjodu rilevanti, il-Bord iqis li dan ma jaqbiżx li trid il-liġi. Mhux l-istess jista jingħad dwar il-kapital.

Illi mid-dokumenti minnha eżebiti jirriżulta li l-istess intimata hija propjetarja ta' fond ieħor, u li dan, f'Diċembru tas-sena 2022 kellu valur ta' mija u sebgħin elf Ewro (€170,000). Dan il-valur ġie mogħti mill-Bord mill-intimata stess, magħmul minn perit inkarigat minnha, u għalhekk ċertament ma tistax tlum lil dan il-Bord li jqisu fil-valutazzjoni meħtieġa.

Illi skond ir-Regolamenti 7 tal-Liġi applikabbli, fil-kalkolu dwar il-kritejru tal-kapital, il-valur ta' kull propjetà immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-persuna li tippretendi l-kirja għandha tiġi inkluża jekk dak il-fond ikun vakanti. Madanakollu, il-*proviso* tal-istess regolament jippermetti li dan il-Bord xorta jqis dak il-fond, jekk, għalkemm ma jkunx vakanti, fiċ-ċirkostanzi jkun jikkunsidra li r-ripreża ta' dak il-fond m'huwiex wieħed diffiċli.

Illi fil-każ tagħna, l-intimata għoġobha teżebixxi kuntratt ta' kera (magħmula skond il-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta) li kien għal perjodu ta' sena li beda fil-15 ta' Frar 2022. Għalhekk attwalment, jew il-post huwa wieħed vakanti, jew

[19] Ara r-regolament enumerat 2(2) tal-Leġistlazzjoni Sussidjarja 16.11.
[20] Reċentement hekk ġie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi *et* vs Victor Schiavone *et,*** (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2023.

inkella dan ġie mġedded għal-sena oħra skond dak li jistipula l-istess kuntratt jew skond il-liġi. Għal dan il-Bord għalhekk dan il-fond, li minnu l-intimata ddaħħal kera ta' ħames mitt Ewro (€500) fix-xahar, għandu jiġi inkluż ai fini tat-test.

Illi dan il-Bord iqis li l-eżami tal-kapital għandu jkun relatat mal-ammont kif kien fil-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi immedjatament dik tal-ftuħ tal-proċeduri[21]. Għal dan il-Bord dan jgħodd kemm jekk il-kawża tkun ibbażata fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kemm jekk, skond dan il-każ, il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fuq hekk, il-Bord jagħżel li jagħmel tiegħu dak li ntqal minn dan il-Bord diversament presedut[22]. Issa, f'dan il-każ, b'żieda mal-propjetá immobbli hawn fuq indikat, jirriżulta li fil-perjodu rilevanti l-intimata kellha wkoll ammont depożitat mal-Lombard Bank[23] u kif ukoll ieħor mal-bank HSBC[24]. B'hekk jiġi li t-total[25] jmur oltre dak li trid il-liġi fir-rigward tal-etá tal-intimata fil-perjodu relattiv[26].

Illi b'hekk jiġi li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi u allura l-Bord irid jgħaddi sabiex jiffissa l-kumpens pagabbli għal żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza.

Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, jammonta għal tlett mija u ħamsa

[21]Artikolu 12B(3)(ċ) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
[22] Ara f'dan is-sens dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Bernarda Muscat *et* vs Carmen Fatima Galea *et*,** (Rik Nru: 674/22) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut fl-14 ta' Lulju 2023.
[23] Fl-ammont ta' €11,292.51ċ kif jindika r-rendikont a fol 59 tal-proċess.
[24] Fl-ammont ta' €10, 440.58ċ kif jindika r-rendikont a fol 106 tal-proċess.
[25] It-total huwa allura ta' €170,000 + €11,292.51 + €10,440.58ċ = €191,733.09
[26] Skond ir-regolament 6(3), il-kapital ma jistax jeċċedi mija u ħamsa u tmenin elf Ewro (€185,000).

u sebgħin elf Ewro (€375,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni[27]. Fiċ-ċirkostanzi iqis li l-kumpens għandu jkun ibbażat fuq il-massimu li tippermetti l-liġi f'każ li wieħed jissodisfa l-kriterji. Għalhekk l-ammont għandu jkun ta' sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500) fis-sena u ċioé bir-rata ta' 2% fuq il-valur stabbilit.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti sa fejn dawn huma nkompattibli ma dak hawn deċiż, isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk jordna lill-intimata sabiex fiż-żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza hija tivvaka mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u fl-istess waqt tħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tagħha għal dawn is-sentejn fl-ammont ta' sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500) fis-sena pagabbli fl-ammont ta' sitt mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€625) kull xahar, bl-ewwel pagament ikun fis-27 ta' Ottubru 2023.

Minħabba n-natura ta' dawn il-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[27] Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.