BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr Monica Vella LL.D., M. Jur.

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 210/19MV

Angela sive Gina Balzan

(K.I. 97247M)

Vs

Amanda (K.I 465978M) u Marie Chantall (K.I. 387974M) ahwa Aloisio

U

L-Awtorita' tad-Djar

Illum 10 ta' Ottubru 2023

Il-Bord,

Ra ir-rikors ta' Angela sive Gina Balzan (K.I. 84137M) datat 27 ta' Settembru 2019 fejn ippremettiet is-segwenti:

Ra r-rikors promotur li jgħid hekk:

Tesponi bir-rispett:

1. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino datat 1-14 ta' Ġunju 1957 ("DOK: A"), ġiet konċessa b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja

lis-Servizzi Ingliżi, biċċa art ġewwa tas-Sliema tal-kejl ta' ħames mija u tmienja u disgħin (598) qasab kwadri, li dak iż-żmien kienet sit ta' kostruzzjoni iżda kellha, ai termini ta' 1-istess kuntratt, tiġi żviluppata f'korp ta' tnejn u ħamsin (52) appartament, liema art kienet kkonfinata, mit-Tramuntana ma' St Ignatius Junction, mil-Lvant ma' Scicluna Street, mill-Punent ma' Prince of Wales Road, u min-Nofsinhar ma' triq ġdida, u dan għal perjodu ta' ħamsa u erbgħin (45) sena dekorribbli mid-data ta' l-istess imsemmi kuntratt. versu s-sub-ċens ta' mija u tlettax-il lira Sterlina (£113.00) fis-sena għal kull appartament, u taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra. Meta tlesta, dan il-korp t' appartamenti kien jinkludi wkoll il-fond mertu tal-proċeduri odjerni, ossija 1 appartament bin-numru 3 fi Blokk A, "St Julian's Court", Triq Manwel Dimech, gja' Prince of Wales Road, San Giljan;

2. ILLI permezz ta' kuntratt sussegwenti fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef datat it-2 ta' Settembru 1972 ("DOK: B"), missier l-esponenti, Salvatore Bezzina, xtara u akkwista s-sub-dirett dominju temporanju u s-sub-ċens relattiv ta' erba' appartamenti fl-imsemmi korp ta' 52 appartament, inkluż tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni, ossija l-appartament bin-numru 3 fi Blokk A, "St Julian's Court", Triq Manwel Dimech, gja' Prince of Wales Road, San Giljan, sabiex imbagħad ittrasferixxa l-istess fond lill-esponenti permezz ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Spiteri datata l-21 t'Ottubru 1972 ("DOK: C");

3. ILLI b'titolu ta' cessjoni fl-atti tan-Nutar Dr Anthony Attard datat l-1 ta' Settembru 1978 ("DOK: D"), il-Gvern ta' Malta għadda għal skopijiet t'amministrazzjoni dan il-korp t'appartamenti lis-soċjetà' Holiday Services Company Limited għall-użu esklussiv ta' barranin li jżuru Malta. Iktar tard, permezz ta' riżoluzzjoni parlamentari u modifika tal-kuntratt oriġinali bis-sahha ta' kuntratt sussegwenti fl-atti tan-Nutar Dr Frank Portelli datat 1-24 t'Awwissu 1983 ("DOK: E") l-imsemmija soċjetà' ġiet meħlusa minn din il-kundizzjoni oriġinali li tagħmel użu minn dawn l-appartamenti biex takkomoda esklussivament barranin, u għaldaqstant kull appartament ġie

trasferit lic-ċittadini Maltin b'titolu ta' sub-ċens temporanju għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni sub enfitewtika temporanja oriġinali ta' 45 sena li bdew jiddekoru mil-14 ta' Ġunju 1957;

4. ILLI b'hekk, permezz ta' kuntratt f1-atti tan-Nutar Dr Carmel Martinelli datat it-18 t'Ottubru 1984 ("DOK: F"), is-soċjetà' Holiday Services Limited biegħet u ttrasferiet is-sub-utili dominju temporanju tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni ossija, I-appartament bin-numru 3 fi Blokk A, "St Julian's Court", Triq Manwel Dimech, San Giljan, soġġett għass-sub-ċens temporanju oriġinali ta' mija u tlettax-il lira Maltin (LM 113.00), lin-nannu ta' l-intimati Aloisio, Edward Micallef Eynaud. Sussegwentement, dan għadda l-istess sub-utili dominju temporanju lil omm 1-istess intimati Carol-Ann Micallef Eynaud, li okkupatu flimkien magħhom sal-mewt tagħha fl-20 t'Awwissu 2008, sabiex għadu sal-ġurnata tal-lum okkupat mill-istess intimati;

5. ILLI 1-koncessjoni temporanja ta' 1-14 ta' Ġunju 1957 skadiet fit-13 ta' Ġunju 2002 iżda, minkejja dan, 1-intimati Aloisio baqgħu jirrisjedu fil-fond mertu tal-proċeduri odjerni mingħajr ebda titolu sakemm daħal fis-sehh -Att XVII ta' -2007 li wassal għal-emenda ta' 1-Ordinanza li Tnehhi 1-Kontroll tad-Djar [Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta] biz-żieda ta' 1-Artikolu 12A, u li ta lill-istess intimati d-dritt li jibqgħu jgħixu fl-istess fond minkejja li t-titolu tagħhom kien għalaq qabel -1 ta' Lulju 2007, u dan b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq, bl-unika awment permissibbli fil-kera jkun dak skond id-dispożizzjonijiet ta' I-Artikolu 12(2)6) ta' 1-istess Kapitolu 158, ossija li l-ammont f'sub ċens oriġinali jirdoppja;

6. ILLI inoltre, bl-introduzzjoni ta' 1-Att XVIII ta' l-2007, 1-esponenti ġiet assoggettata għal relazzjoni furzata ma' l-intimati Aloisio għal perjodu indefinit, minkejja li, skond il-konċessjoni sub-enfitewtika temporanja ta' 1-14 ta' Ġunju 1957, il-pussess tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni kellu inekwivokament jingħata lilha fit-13 ta' Ġunju 2002;

7. ILLI għal dawn ir-raġunijiet, nhar is-6 ta' Frar 2015, l-esponenti ntavolat il-proċeduri kostituzzjonali fl-ismijiet Angela sive Ġina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et (16/2015 MCH) bl-isperanza li xi darba tkun tista' tieħu l-pussess tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni proprjetà' tagħha. Fid-9 t'Ottubru 2017, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (sede kostituzzjonali) tat is-sentenza tagħha (“DOK: G") f dawn il-proċeduri, u permezz tagħha għamlet inter alia s-segwenti konsiderazzjonijiet, ossija:

> *"Ghalkemm l-interess tas-sid bħala individwu kellu jċedi fil-konfront tal-interess ġenerali, dan ma jfissirx li -individwu kellu jerfa' l-piż sproporzjonat li ġabet fis-sehh l-istess liġi, iżda li l-istess sid kellu jirċievi kumpens xieraq u proporzjonat għal dak li jkun qiegħed jiġi mcahhad fl-interess ġenerali. Kien ritenut li l-mekkaniżmu għal-kumpens li ħoloq il-Gvern b'din il-liġi, kien baħar jaqsam 'il bogħod, minn dak li s-sid tkun intitolata għalih,, kieku tħalliet tpoġġi l-appartament tagħha għal-kera fuq is-suq liberu. Għalhekk inhasset il-ħtieġa illi jinstab bilanċ ġust, bejn -interess ġenerali li tkun provduta l-akkomodazzjoni taċ-ċittadini u l-interess tas-sid li jieħu kumpens ġust għall-proprjetà' tiegħu";*

Konsegwentement, l-istess Qorti iddeċidiet, inter alia illi:

> *"[m]a tqisx it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimati Aloisio, iżda tgħid li dawn ma jistgħux jinqdew bl-artikolu 12A tal-Kap. 158 biex jilqgħu għal kull azzjoni li għamlet jew li tista' tagħmel ir-rikorrenti fil-forum kompetenti sabiex tikseb l-iżgumbrament tagħhom mill-proprjetà' de quo"*

8. ILLI madanakollu, din is-sentenza ġiet appellata, kemm mill-intimati Aloisio u kif ukoll mill-Gvern kif rappreżentat f'dawk il-proċeduri, u għada sal-lum tistenna l-eżitu ta' l-appell li għadu ma ġiex appuntat, sabiex fil-frattemp daħal fis-sehh I-Att XXVII ta' l-2018 li permezz tiegħu ġie ntrodott 1-Artikolu 12B fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

9. ILLI S-sub-inciz (1) ta' l-imsemmi Artikolu 12B jaqra testwalment is-segwenti:

"Id-dispożizzjonijiet ta' dan I-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taht l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita ' bejn il-valur tal-proprjetà' u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej, għada tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-żgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jaghmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l artikolu"

Is-sentenza tad-9 t'Ottubru 2017 taqa' taht l-ambitu ta' "deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita" bejn il-valur tal-proprjetà' u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera", u għalhekk kwalunkwe sentenza mill-Qorti Kostituzzjonali neċessarjament se jkollha l-istess natura, waqt li l-intimati Aloisio qua kerrejja għadhom jokkupaw il-fond mertu tal-proċeduri odjerni bħala residenza ordinarja tagħhom sal-ġurnata tal-lum;

10. ILLI madanakollu, 1-intimati Aloisio qua kerrejja mhumiex persuni li jinħtieġu l-protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 12, 12A u 12B tal-Kapitolu 158, kif se jiġi ppruvat fil-mori tal-proċeduri odjerni, u għalhekk il-kirja li llum tissussisti ope legis bejn 1-esponenti u l-istess intimati tista' tiġi xolta b'effett immedjat;

11. ILLI konsegwentement, I-esponenti qiegħda tressaq il-proċeduri odjerni a tenur ta' 1-Arikolu 12B(8)(b) tal-Ordinanza li Tnehhi I-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta];

12. . ILLI inoltre, bid-dħul fis-sehh ta' -Att XXVII ta' 1-2018, senjatament bis-sahha tal-proċedura ntrodotta permezz tas-sub-inciz (2) et seq ta' l-istess Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, I-esponenti ngħatat id-dritt illi, fost oħrajn, titlob li 1-kera tal-fond in kwistjoni tiġi riveduta għal

ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond in kwistjoni f1-I ta' Jannar 2019u li titlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

13. LLI fl-istadju inizjali ta' tali proċedura, dan 1-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal mezzi tal-kerrejja, ossija ta' l-intimati Aloisio, skond ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taht 1-Arikolu I531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili [Kapitolu l6 tal-Ligijiet ta' Malta], u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhon, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul ta' l-istess intimati bejn l-1 ta' Jannar u l--31 ta' Diċembru 2018, u fuq il-kapital tagħhom fil-31 ta Diċembru 2018;

14. ILLI, jekk l-intimati Aloisio ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, dan 1-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-istess intimati żmien ta' ħames snin sabiex il fond jiġi vakat, b' dan illi 1-kumpens f' dan il-perjodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond 1-Artikolu 12 jew 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta:

15. ILLI jekk, min-naha l-oħra, 1-istess intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi, dan 1-Onorabbli Bord għandu jordna lil-kera tal-fond in kwistjoni tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond in kwistjoni fl-1 ta' Jannar 2019, u li jordna li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

16. ILLI konsegwentement, 1-esponenti qiegħda tressaq il-proċeduri odjerni alternattivament u subordinatament a tenur ta' -Artikolu 12B(2) et seq ta' 1-Ordinanza li Tnehhi I-Kontroll tad-Djar [Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta], u dan f'każ biss li jirrizulta lil dan l-Onorabbli Bord li l-intimati Aloisio qua kerreja, jew min minnhom, huma persuni li jinħtieġu l-protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 12, 12A u 12B tal-Kapitolu 158;

Għaldaqstant, jgħidu -intimati għaliex m'għandux dan 1-Onorabbli Bord, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri neċessarja u opportuna:

(i) jiddikjara li l-intimati Amanda u Marie Chantall Aloisio huma l-kerrejja tal-fond ossija l-appartament bin-numru 3 fi Blokk A, "St Julian's Court", Triq Manwel Dimech, San Giljan, ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, li kien oriġinarjament konċess b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal perjodu ta' 45 sena dekorribbli mill-14 ta' Ġunju 1957, liema konċessjoni skadiet fit-13 ta' Ġunju 2002;

(ii) jiddikjara li l-intimati Amanda u Marie Chantall Aloisio qua kerrejja tal-fond ossija 1-appartament bin-numru 3 fi Blokk A, "St Julian's Court", Triq Manwel Dimech, San Giljan mhumiex persuni li jinħtieġu l-protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 12, 12A u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta

(ii) jordna li 1-kirja li tissussisti ope legis bejn l-esponenti u l-intimati Amanda u Marie Chantall Aloisio fir-rigward tal-fond ossija l-appartament bin-numru 3 fi Blokk A, "St Julian's Court", Triq Manwel Dimech, San Giljan, tista tiġi xolta b'effett immedjat:;

(iv) jordna l-iżgumbrament ta' l-intimati Amanda u Marie Chantall Aloisio mill-fond ossija l-appartament bin-numru 3 fi Blokk A, "St Julian's Court", Triq Manwel Dimech, San Giljan, fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord għal dan 1-iskop, sabiex il-fond jiġi vakat;

(v) f'każ biss li it-talbiet enunmerati (ii), (ii) u (iv) ma jistgħux jintlaqgħu minn dan l-Onorabbli Bord fil-konfront ta' l-intimati Amanda u Marie Chantall Aloisio, jew xi waħda minnhom, 1-istess Bord għandu, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri neċessarja u opportuna, jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' l-istess intimati - li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taht I-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom - liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul ta' -istess intimati bejn 1-1 ta'

Jannar u l-31 ta' Diċembru 2018, u fuq il-kapital ta' l-istess intimati fil-31 ta' Diċembru 2018;

(vi) jiddikjara, f'każ illi l-intimati Amanda u Marie Chantall Aloisio jissodisfaw t-test tal mezzi hawn fuq indikat, illi, ai termini ta' l-Att XXVII ta' 1-2018, il-kera għandha tiġi riveduta, b'effett mid-data tan-notifika lill-istess intimati tar-rikors odjern, għal-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond ossija l-appartament bin-numru 3 fi Blokk A, "St Julian's Court", Triq Manwel Dimech, San Giljan, fl-1 ta' Jannar 2019, u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kirja;

(vi) jordna, f'każ illi istess intimati ma jissodisfawx it-test tal-mezzi hawn fuq indikat, li l-intimati jiġu permessi żmien ta' ħames snin, dekorribbli b'effett mid-data tan-notifika lilhom tar-rikors odjern, sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallsu kumpens lill-esponenti għal-okkupazzjoni ta' 1-istess fond, matul il-perjodu msemmi ta' ħames snin, liema kumpens għandu jkun ekwivalenti għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l Artikolu 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

(viii) jordna, f'każ illi -intimati Amanda u Marie Chantall Aloisio ma jissodisfawx it-test tal mezzi hawn fuq indikat, I-iżgumbrament ta' I-istess intimati mill-fond ossija - appartament bin-numru 3 fi Blokk A, "St Julian's Court", Triq Manwel Dimech, San Giljan, fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn dan 1-Onorabbli Bord għal dan 1 iskop, wara ħames snin dekorribbli b'effett mid-data tan-notifika lilhom tar-rikors odjern, sabiex il-fond jiġi vakat.

Bl-ispejjeż kontra 1-intimati, li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni, u b'riżerva għal kwalsiasi azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti fil-konfront ta' l-intimati skond il-liġi, inkluż kwalsiasi azzjoni kostituzzjonali għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji, u talbiet oħrajn, in konnessjoni mal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti, kif protetti bil-Kostituzzjoni ta' Malta, u bil-Konvenzjoni għal-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet

Fondamentali, naxxenti mill-applikazzjoni ta' 1-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta fil-konfront tal-proprjetà' ta' l-esponenti.[1]

Ra d-dokumenti anness mal-istess rikors promutur[2].

Ra ir-risposta tal-intimata Awtorita' tad-Djar (bhala amicus curiae)[3] a fol-77 tal-process fejn *in breve* ddikjarat li:

1. Ir-rikorrenti trid tipprova it-titolu fuq il-propjeta' u li waheda hija s-sid tal-fond;
2. Irid jara jekk l-Att XXVII tal-2018 japplikax ghal kaz odjern;
3. Illi hija qed tippartecipa fil-kawza bhala amicus curiae u li ma ghandix tbaghti l-ispejjez;
4. Li jekk it-talba ghal awment tintlaqa din ma ghandix tkun ta' aktar minn 2% tal-valur fis-suq tal-propjeta'.[4]

Ra li fis-seduta tas-16 ta' Settembru 2020 il-Bord ordna it-test tal-mezzi tal-intimati fit-termini tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-Bord fl-istess jum hatar lil Periti Mario Cassar u Danica Mifsud biex jivvalutaw il-fond mertu ta' dawn il-proceduri.[5]

---

[1] Folio. 1 sa 6 tal-process.
[2] Folio 8 sa 72 tal-process.
[3] B' ordni tal-Bord data 1 ta' Gunju 2021 'bhala amicus curae' gie sostitwit 'bhala intervenuta'. Fol 512 tal-process.
[4] Fil-mori tal-kawza l-Awtorita' intimata prezentat spjegazzjoni tal-iskedi taghha fejn l-inkwilini jistghu jibbenifikaw minn ghajnuna. Fol. 692 tal-process.
[5] Folio. 109 sa 111 tal-process .

Ra li l-intimati ghalkemm debitament notifikati qatt ma ipprezentaw l-ebda risposta u lanqas ippartecipaw fil-kawza.[6]

Ra ir-rapport tal-periti teknici a fol. 500 et seq. tal-process fejn irrelataw li ezaminaw il-fond *de quo* fil-15 ta' Jannar 2021. Il-periti ddikjaraw li il-fond huwa appartament fuq it-tielet sular fil-kantuniera ta' blokk, bl-isem St. Julians Court, Triq Manwel Dimech San Giljan. Il-fond jikkonsisti fi kcina, salott u kamra tal-ikel, kamra tal-banju u tlett kmamar tas-sodda, wahda minnhom bl-ensuite. Il-fond gie ivvalutat tlett mija u hamsin elf Ewro (Ewro 350,000).

Semghet is-sottomissjonijiet tal-partijiet, ossija r- rikorrenti u l-Awtorita' inimata.

Ra l-atti, ix-xhieda u id-dokumenti kollha.

Il-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti issostni li hija l-unika propjetarja tal-fond, ossija appartament bin-numru 3 fi Blokk A 'St. Julian's Court' Triq Manwel Dimech San Giljan

[6] Folio. 83 sa 108 kif ukoll Fol. 112 u 113 tal-process.

Illi permezz ta' kuntratt tan-Nutar Dr. Paul Pullicino data 14 ta' Gunju 1957 gie koncess b' titolu ta' sub-enfitewsi temporanju lis-Servizzi Inglizi bicca art gewwa tas-Sliema tal-kejl ta' hames mija u tmienja u disghin (598) qasab kwadri, li dak iz-zmien kienet sit ta' kostruzzjoni izda kellha, ai termini tal-istess kuntratt, tigi zviluppata f' korp ta' tnejn u hamsin (52) appartament, liema art kienet kkonfinata, mit-Tamuntana ma' St. Ignatius Junction, mil-Lvant ma' Scicluna Street, mill-Punent ma' Prince of Wales Road u min-Nofs in-nhar ma' triq gdida, u dan ghal perjodu ta' hamsa u erbghin (45) sena dekorribbli mid-data ta' l-istess imsemmi kuntratt, versu s-sub cens ta' mija u tlettax -il lira Sterlina (Stg 113.00) fis-sena ghal kull appartament, u taht il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra. Meta tlesta, dan il-korp ta' appartamenti kien jinkludi wkoll il-fond mertu ta‘ dawn il-proceduri.

Permezz ta' kuntratt sussegwenti fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef datat 2 ta' Settembru 1972, missier ir-rikorrenti Salvatore Bezzina, xtara u akkwista s-sub-dirett dominju temporanju u s-sub-cens relattiv ta' erba' appartamenti fl-imsemmi korp ta' 52 appartament, inkluz il-fond de quo, sabiex imbaghad ittrasferixxa l-istess fond lir-rikorrenti permezz ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Spiteri datat 21 t'' Ottubru 1972.

B' titolu ta' cessjoni fl-atti tan-Nutar Dr. Anthony Attard datat 1 ta' Settembru 1978, il-Gvern ta' Malta ghadda ghal skopijiet t' amministrazzjoni dan il-korp t'appartamenti lis-socjeta' Holiday Services Company Limited ghall-uzu esklussiv ta' barranin li jzuru Malta. Iktar tard permezz ta' risoluzzjoni parlamentari u modifika tal-kuntratt originali bis-sahha ta‘ kuntratt sussegwenti fl-atti tan-Nutar Dr.

Frank Portelli data 24 ta' Awwissu 1983 l-imsemmija socjeta' giet mehlusa minn din il-kundizzjoni originali li taghmel uzu minn dawn l-appartamenti biex takkomoda esklussivament barranin, u ghaldaqstnat kull appartament gie trasferit lic-cittadini Maltin b' titolu ta' sub-cens temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni sub-enfitewtika temporanja originali ta' 45 sena li bdew jiddekorru mill-14 ta' Gunju 1947.

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli datata 18 ta' Ottubru 1984, is-socjeta' Holiday Services Limited bieghet u ttrasferiet is-sub-utili dominju temporanju tal-fond mertu tal-proceduri odjerni ossija, l-appartament de quo, soggett ghas-sub-cens temporanju originali ta' mija u tlettax-il lira Maltin (Lm 113.00) lin-nannu ta' l-intimati Aloisio. Edward Micallef Eynaud. Sussegwentement, dan ghadda l-istess sub-utili dominju temporanju lil omm l-istes intimate Carol-Ann Micallef Eynaud, li okkupat maghhom flimkien sal mewt taghha fl-20 ta' Awwissu 2008 u dan il-fond ghadu okkupat minnhom sal-gurnata tal-lum.

Huwa car li l-koncessjoni temporanja ta' l- 14 ta' Gunju 1947 skadiet fit- 13 ta' Gunju 2022 pero' l-intimati Aloisio baqghu jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawza odjerna bis-sahha tal-Att XVIII ta' l-2007 u dan minkejja li t-titolu taghhom kien ghalaq qabel l-1 ta' Lulju 2007 u dan b' kera irrizorja li ma tirriflettix dak li irendi is-suq.

Fil-mori tal-kawza gew mahtura zewg periti teknici li stimaw li l-fond jiswa tlett mija u hamsin elf Ewro (Ewro 350,000)[7].

[7] Folio. 500 sa 504A tal-process.

Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawza qed titlob li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimati, awment ta' kera sal -massimu ta' 2 % hekk kif huwa permess mill-ligi u fil-kaz li l-inkwilini ma jikkwalifikax ghall-ghajnuna skond kif stipulata mill-ligi jivvakaw mill-fond f' perjodu li jistabilixxi il-Bord.

Provi.

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti kif ukoll dokumentazzjoni ampja prodotta minna kif inghad aktar 'l fuq fejn tasserixxi it-titolu taghha fuq l-appartament numru 3 fi Blokka A, 'St. Julian's Court' Triq Manwel Dimech San Giljan.

Minn naha taghha l-Awtorita' tad-Djar ma gabitx l-ebda provi hlief kif diga' inghad aktar 'l fuq u wiegbet ghar-rikors promutur.

Kif inghad ukoll l-intimati ma pprezentaw l-ebda risposta u ma ippartecipawx fil-kawza odjerna. B' hekk ir-rikorrenti tellghet diversi xhieda biex jixhdu fuq il-mezzi finanzjari tal-intimati Aloisio.

Fil-fatt waqt is-seduta tas- 16 ta' Novembru 2020 xhedu Stephen Baldacchino a nom tal-BNF Bank[8], Dorianne Farrugia a nom tal-Lombard Bank,[9] u Patrizia Salerno a nom ta' APS Bank[10] fejn ilkoll

[8] Folio. 151 tal-process.
[9] Folio. 153 tal-process.
[10] Folio, 155 tal-process.

iddikjaraw li l-intimata Aloisio ma kellhomx relazzjoni finanzjarja u kontijiet mal-istituzzjonijiet rispettivi.

Waqt l-istess seduta tas-16 ta' Novembru 2020 xhedet ukoll Lorianne Attard rapprezentanti tal-HSBC Bank Malta plc fejn qalet li bejn id-28 ta' Settembru 2103 sa 27 ta' Settembru 2019 Amanda Aloisio kellha kont savings u dan inghalaq fit- 13 ta' Marzu 2019 u kellha ukoll loan account li kien ghadu qed jithallas[11]. Tiddikjara ukoll li fuq Marie Chantel Aloisio hija kellha kont kurrenti.[12] Ma jidhirx li mid-dokumenti ezebiti dawn kellhom xi somom ingenti jew ta' rilevanza specjali ai fini ta' din il-kawza.

Xehdet Joanna Bartolo ukoll waqt is-seduta tas-16 ta' Novembru 2020 u tablet aktar zmien sabiex a nom tal-Bank of Valletta plc tigbor l-informazzjoni rikjesta[13]. Rega' xhedet is-Sinjura Bartolo waqt is-seduta tad-9 ta' Frar 2021 fejn ipprezentat rendikont dettaljat u dokumentazzjoni shiha tal-affarijiet mitluba. Tghid li Amanda Aloisio kellha sitt (6) kontijiet maghhom.[14] L-istess ammont ta' kontijiet kellha l-intimata Marie Cantelle Aloisio. Tirrimarka li kien hemm kont tat-tfaddil iehor li huma flimkien ma' haddiehor ghandhom mal-bank u dan qieghed f' isem il-werrieta ta' certa Veronica Micallef Igno.

Mill-atti jirrizulta li Amanda Aloisio kellha is-segwenti kontijiet mal-BOV plc:

[11] Folio. 149 tal-process kien hemm ammont dovut ta' Ewro 25,483.980 plus l-interessi sa 4/3/20.
[12] Folio. 123 tal-process.
[13] Folio. 121 tal-process.
[14] Folio. 174 tal-process.

Kont tat-tfaddil bin-numru 118xxxxxxx015 b' ammont ta' anqas minn elf Ewro.[15]

Kont kurrenti bin-numru 400xxxxx627 b' mmont ta' anqas min mitt Ewro.[16]

Kont iehor tat-tfaddil bin-numru 400xxxxx807 li l-ammont tieghu joxxilla u l-ammont ahhari kien ta' ftit aktar minn hames t' elef Ewro.[17]

Kont iehor tat-tfaddil bin-numru 400xxxxx158 li l-ammont li l-ammont tieghu joxxilla u l-ahhar ammont kien ta' ftit aktar minn hames t' elef Ewro.[18]

Kont iehor tat-tfaddil bin-numru 400xxxxx511 li l-ammont li l-ammont tieghu joxxilla u l-ahhar ammont kien ta' ftit aktar minn mitt Ewro[19].

Kont fiss bin-numru 400xxxx361 bl-ammont ta' Ewro 5,000 plus interessi[20].

Mill-atti jirrizulta li Marie Chantal Aloisio kellha is-segwenti kontijiet mal- BOV plc:

[15] Folio 117 sa 214 tal-process.
[16] Folio. 295 sa 308 tal-process.
[17] Folio. 309 sa 335 tal-process.
[18] Folio. 342 tal-process.
[19] Folio 343 sa 349 tal-process.
[20] Folio. 350 sa 354 tal-process.

Kont tat-tfaddil bin-numru 118xxxxxxx011 b‘ ammont ahhari kien ta‘ Ewro 38,041.18Ewro.[21]

Kont kurrenti bin-numru 400xxxxx262 b‘ ammont li joxxilla u li finalment kellu ftit aktar minn hames mitt Ewro.[22]

Kont iehor tat-tfaddil bin-numru 400xxxxx965 li l-ammont tieghu joxxilla u l-ammont ahhari kien ta‘ ftit aktar minn erbatax-il elf Ewro.[23]

Kont iehor tat-tfaddil bin-numru 400xxxxx452 li l-ammont tieghu joxxilla u l-ammont ahhari kien ta‘ ftit aktar minn elf Ewro[24].

Kont fiss bin-numru 400xxxx349 bl-ammont ta‘ Ewro 5,000 plus interessi[25].

Kont fiss bin-numru 400xxxx918 bl-ammont ta‘ ftit aktar minn sbatax-il elf Ewro.[26]

Kont fiss bin-numru 400xxxx345 bl-ammont ta‘ ftit aktar minn tmin t‘ elef Ewro[27].

---

[21] Folio 355 sa 402 tal-process.
[22] Folio. 403 sa 430 tal-process.
[23] Folio. 447 sa 452 tal-process.
[24] Folio. 467 sa 470 tal-process.
[25] Folio. 431 sa 446 tal-process.
[26] Folio. 453 sa 460 tal-process.
[27] Folio. 461 sa 466 tal-process.

B‘ nota datata 2 ta‘ Frar 2021 ir-Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali informal ill-Bord li kien hemm cedola bin-numru 1083/04 datata 26 ta‘ Gunju 2004 fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) wara mandat ta‘ sekwestru numru 1135/2004 fl-ismijiet HSBC Bank Malta plc vs Amanda Aloisio.[28]

Xehed Joseph Saliba a nom ta’ JobsPlus fejn ipprezenta l-istorja tal-impiegi taz-zewg intimati ahwa Aloisio[29].

Xehdet Melissa Mamo fid- 9 ta‘ Frar 2021 fejn ezebit ir-rendikont tal-intimati fil-Borza ta’ Malta. Huma pratikament ghandhom 140 sehem f’ Simon Farsons Cisk plc kull wiehed. [30]

Xehed Saviour Theuma f’ isem id-Dipartiment tas-Sigurta’ Socjali ukoll fid-9 ta’ Frar 2021. Huma ma thallus l-ebda pagament bejn it-28 ta’ Settembru 2013 u 27 ta’ Settembru 2019.[31]

Xehed Reuben Bonnici a nom tal-Arms Ltd fejn ipprezenta numru ta’ kontijiet waqt is-seduta tal-1 ta’ Gunju 2021. Ikkonferma li l-intimati ilhom jirrisjedu hemm sa mill-1996 u ghadhom jirrisjedu u jiehu is-sissidju relattiv sal-gurnata odjerna. Jghid li l-kont johrog f’ isem Caroline Micallef Enyaud pero’ ma setghax jghid x’ relazzjoni din ghandha mal-intimati.[32]

[28] Folio. 160 tal-process.
[29] Folio. 170 tal-process.
[30] Folio. 471 tal-process.
[31] Folio. 481 tal-process.
[32] Folio. 561 tal-process.

Xehed Savio Borg waqt is-seduta tal-1 ta' Gunju 2021 fejn jghati deskrizzjoni ta' fejn kienu registrati l-intimati skond ir-Registru Elettorali.Jghid li Amanda Aloiso kienet registrata fuq il-fond de quo hlief ghal perjodu Ottubru 2014 sa l-ahhar registru ta' din is-sena fejn kienet registrata 4, Belleview, Flat 1, Triq Matthew Paris Tas-Sliema. Ikompli jispjega li Aloiso Maria Chantal f' April 2008 kienet registrata fil-fond 54 Triq Borg Olivier Sliema u minn bqija kienet registrat fil-fond de quo.[33]

Xehdet in-Nutar Rossella Soler waqt is-seduta tal-1 ta' Frar 2022 dwar l-impieg ta' Maria Chantal Aloisio. Tghid li hija tinpjegaha b' kuntratt definit ta' sena u thallasha Euro 75 fis-siegha.[34] Fl-2019 hija qalet Ewro 9,017, fl-2020 qalet Ewro 12,220 u fl-2021 qalet Ewro 12,288 fis-sena u skond il-kuntratt tax-xoghol tahdem tletin siegha fil-gimgha.[35]

Xehed Peter Bonnici waqt is-seduta tal-1 ta' Frar 2022 jghid li Chantal Aloisio kienet tahdem ma' Happy Kids. Hu ipprezenta il-kuntratti tax-xoghol ghal perjodu li kienet tahdem maghhom.[36] Skond il-kuntratt tax-xoghol ezebit a fol. 643 tal-process hija kienet taqla Ewro 994.50 fix-xahar jew pro rata skond il-kaz. Skond l-FS 3 tal-2018 a fol. 649 tal-process hija qalet Ewro 12,976 u hallset Ewro 596 bhala taxi fuq is-salarju.

[33] Folio. 590 u 591 tal-process.
[34] Fil-kuntratt pero' hemm Euro 7.50 per hour ghal tletin siegha fil-gimgha. Fol 630 tal-process.
[35] Folio. 631, 632, 633 tal-process.
[36] Folio. 639 tal-process.

Xehedet Dr. Janine Schembri waqt is-seduta tal-1 ta' Frar 2022 fejnipprezentat l-FS3 tas-snin 2013 u 2014 ta' Mari Chntal Aloisio li kienet tahdem ma' Nikki's Nursery.[37]

Xehedet Joanna Bartolo f' isem BOV plc nhar is-17 ta' Mejju 2022 tghid li il-POS transactions generalment isiru mill-post fejn jingibdu il-flus.[38] Hija pprezentat statement tal-kont bankarju tat-tfaddil 400xxxxx807 ta' Amanda Aloisio mill-1 ta' Ottubru 2019 sa 30 ta' Marzu 2022. L-ammonti f' dan il-kont joxxillaw minn Ewro xxxxx[39] ghal Ewro 2,058.02.[40]

Ir-rikorrenti ghamlet talba biex jigi ivvalutat il-flat 1 fi Blokka numru 4 ' Belleview' fi Triq Matthew Pulis Sliema.[41] Il-Bord laqa' it-talba datata 8 ta' Novembru 2022 u il-membri teknici ippresentaw ir-rapport taghhom fit- 28 ta' Frar 2023 u ivvalutaw il-fond Ewro 250,000[42]. Jidher li dan il-fond jappartjeni lill-Amanda Aloisio.

Ir-rikorrenti ezebiet ukoll cedola li l-intimati pprezentaw fil-mori tal-kawza. Din ic-cedola fl-ismijiet ***Marie Chantal Aloisio et vs Angela Balzan*** (2889/2021) fl-ammont ta' Ewro 10,506.02 ghal perjodu Gunju 2002 sa Dicembru 2021.

Ikkunsidra.

[37] Folio. 650 tal-process.
[38] Folio. 658 tal-process.
[39] Folio. 664 tal-process.
[40] Folio. 675 tal-process.
[41] Folio. 678 tal-process.
[42] Folio. 686 tal-process.

Illi l-ewwel zewg kriterji li jridu jissodisfaw il-Bord biex jghaddi ghat-tieni analizi tal-kunsiderazzjonijiet tieghu huma tnejn:

1. Li r-rikorrenti trid tipprova li il-fond in kwistjoni huwa taghha; u
2. Li l-intimati jirrisjedu fil-fond in kwistjoni.

Mill-fatt u il-provi li ghandu quddiemu il-Bord jemmen li dawn gew ppruvati mir-rikorrenti u li ma hemm l-ebda cahda sa l-anqas fil-livell tal-probabbli mill-intimati. Ir-rikorrenti pproduciet dokumentazzjoni sufficjenti dwar it-titolu taghha fuq il-fond *de quo*.

L-inkwilini ma wigbux u bl-ebda mod ma irresistew jew cahdu l-asserzjonijiet tar-rikorrenti u lanqas ippartecipaw fil-kawza kif diga' inghad. Huma kienu kontumaci fil-proceduri.

Ikkunsidra.

Illi mid-dokumenti prezentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirrizulta illi l-intimati ghandhom introjtu kostanti u likwidita' sana hafna. Maria Chantal Aloisio ghandha introjtu ta' ftit aktar minn Ewro xxxxx fis-sena u ghandha diversi kontijiet bankarji b' somom important fihom. Ma jidhirx li ghandha propjetajiet jew assi ohra.

Amanda Aloisio ghandha kontijiet bankarji aktar modesti pero' jidher li ghandha propjeta' li giet ivvalutata mill-membri teknici li tiswa Ewro 250,000.

Ghaldaqstant l-ahwa Aloisio ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbzux dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Ghar-rigward tal-kapital tal-intimat, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrizulta li lanqas dan ma jaqbzu dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi mill atti ma jirrizultax li tressqu l-ebda provi rigward 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 raguni ghalfejn ghandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena citati.

Ghaldaqstant, Il-Bord jinsab sodisfatt li l-ahhwa Aloisio li jabitaw fil-fond ma jeccedux il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfaw il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. B' hekk mhux il-kaz li ghandu japplika l-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap hawn citat.

Ikkunsidra:

Illi il-valur fis-suq liberu u frank tal-propjeta‘ ossija appartament numru 3 fi Blokk A ‘ St. Julian’s Court’ Triq Manuwel Dimech San Giljan hu ta’ Ewro 350,000 kif stabilit mill-membri teknici tal-Bord hu fi stat abitabbli tajjeb. Il-periti teknici fir-rapport sottili taghhom ma ghamlux l-ebda kumment avvers.

Illi meta wiehed jigi biex jiffissa l-awment tal-kera il-Bord irid ihares kemm l-interess tas-sid kif ukoll dak tal-kerrej u jrid jara li jinholoq bilanc gust u ekwu ghall-partijiet. F’ dan is-sena ikun tajjeb li wiehed izomm quddiem ghajnejn il-principji delineati mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kaz **Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb** deciza fit-3 ta’ Far 20021 mill-Onorevoli Imhallef Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM).

‘*il-Qorti tikkonkludi li d-dhul fis-sehh ta’ dawn l-emendi fil-ligi kienu mahsuba biex jindirizzaw u joholqu bilanc bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqghu jircievu hlas ta’ kera irrizorja ghall-propjeta’ taghhom wara li ilhom imcahhdin minnha snin, u il-jeddijiet tal-inkwlini li jibqghu jghixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bhala ir-residenza ordinarja taghhom.’*[43]

Il-Bord jaghjmilha cara li mhux bi hsiebu jaghti skossi lill-kerreja dment li is-sid waqt il-proceduri ma jurix u jippruvax li il-kirja minna misthoqqha qed taghmilha xi differenza sostanzjali ghall-ghejxien taghha ta’ kuljum. Dan ma jhdirx f’ dan il-kaz mill-atti processwali u li ghandu il-Bord quddiemu.

[43] Is-sentenza kienet qed tanalizza l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u allura l-emendi introdotti wara, ossija tramite l-Att XXIV tal-2021, jimxu id f’ id u fuq l-istess principji.

Minn-naha l-ohra l-intimati jidhru li ghandhom introjtu tajjeb u adegwad minhabba li huma single kif ukoll ghandhom eta' relattivament zghira, ossija anqas minn hamsin (50) sena.[44] Dunque hemm potenzjal li jahdmu fit-tul u jkabbru ukoll l-assi taghhom. Barra minn hekk jidher li ghandhom riservi finanzjarji adegwati ukoll.

Il-Bord ha ukoll nota li l-intimati ma ippartecipawx fil-kawza u allura l-piz kollu tal-provi kien jinkombi biss fuq ir-rikorrenti u b‘ hekk gew delungati dawn il-proceduri.

Ghaldaqstant, il-Bord ihoss li tenut kont tal-fatti speci ta' dan il-kaz ghandu jgholli il-kera b‘ effett mill-**1 ta‘ Jannar 2022 b‘ 2%**, jigifieri ghal **Ewro 7,000** fis-sena[45].

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn il-motivi, il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jiddikjara li l-intimati Amanda u Marie Chantall Aloisio huma l-kerreja tal-fond ossija appartament bin-numru 3 fi Blokka A, 'St. Julian's Court‘, Triq Manuel Dimech San Giljan, ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta‘ Malta, pero‘ li ghandhom dritt jirrisjedu fil-fond;
2. Jichad it-tieni talba kif dedotta;

[44] Folio 485 u 496 tal-process. L-intimati twildu 28 ta' Settembru 1978 u 29 ta' Lulju 1974.
[45] Ic-cedola fl-ismijiet ***Marie Chantal Aloisio et vs Angela Balzan*** (2889/2021) fl-ammont ta' Ewro 10,506.02 hija biss ghal perjodu Gunju 2002 sa Dicembru 2021.

3. Jichad it-tielet talba kif dedotta;
4. Jichad ir-raba' talba kif dedotta;
5. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tal-hames talba minhabba il-fatt li l-intimati ma opttemperawx ruhhom u ma ippartecipawx fil-kawza;
6. Jiddikjara li l-intimata jissodisfaw it-test tal-mezzi u dan ai fini tas-sitt talba. **Jordna li l-intimati jibdew ihallsu is-somma annwali ta' Ewro 7,000 kull sena solidament bejniethom lir-rikorrenti u dan mill-1 ta' Jannar 2022**;
7. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni tas-seba' talba minhabba in-nuqqas ta' partecipazzjoni tal-intimati fil-proceduri odjerni;
8. Jichad it-tmien talba kif dedotta.

Spejjez ta' dawn il-proceduri huma kollha a karigu tal-intimati solidament bejniethom.

(ft) Magistrat Dr Monica Vella LL.D.

(ft) Victor Deguara

Deputat Registratur.