MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' April, 2024

Appell Inferjuri Numru 786/2022 LM

Jeffrey Bunce (K.I. nru. 169145M), Bernardina Cole (K.I. nru. 249458M) u Simon Bunce (K.I. nru. 274368M)
('l-appellati')

vs.

Raymond Bunce (K.I. nru. 368356M) u martu Catherine Bunce*('l-appellanti')***, u l-komproprjetarji l-oħra Stephen Bunce (K.I. 828848M) u Sheila Brincat (K.I. nru. 481350M) għall-integrità tal-ġudizzju**

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Raymond Bunce (K.I. nru. 368356M)** u martu **Catherine Bunce (K.I. nru. 242559M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza *in parte* mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn

issa ’l quddiem ‘il-Bord’], fit-13 ta’ Ġunju, 2023 [minn issa ‘is-sentenza *in parte*’] fil-konfront tar-rikorrenti **Jeffrey Bunce (K.I. nru. 169145M), Bernardina Cole (K.I. nru. 249458M) u Simon Bunce (K.I. nru. 274368M)** [hawnhekk ‘l-appellati’], fejn il-Bord ċaħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimati, filwaqt li kkonferma l-ordni tiegħu tas-7 ta’ Marzu, 2023, fejn kien ordna li jsir it-test tal-mezzi tal-intimati, u ordna wkoll il-prosegwiment tas-smigħ tal-kawża. Il-Bord awtorizza l-appell mill-imsemmija sentenza *in parte* fil-5 ta’ Lulju, 2023.

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors li ppreżentaw quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma u l-intimati ħlief Catherine Bunce, huma lkoll aħwa Bunce, ulied il-mejtin Frederick Bunce u Ċettina Bunce née Bonnici. Qalu li l-ġenituri tagħhom mietu fil-5 ta’ Marzu, 1983 u fl-24 ta’ Frar, 2019 rispettivament, u l-aħwa Bunce kollha huma l-eredi tal-ġenituri tagħhom. Qalu li d-debiti denunzji u taxxi tas-suċċessjoni fuq il-ġid patrimonjali mħolli mill-ġenituri tagħhom, ġew imħallsa wkoll. Ir-rikorrenti spjegaw li fost il-ġid li kellhom il-ġenituri tagħhom kien hemm id-dar bil-ġnien, uffiċjalment immarkata bin-numru sebgħa u erbgħin (47), u jisimha ‘Confred’, Triq Cottonera, il-Birgu [minn issa ‘il-fond’], li tinsab mikrija lill-intimati Raymond Bunce u Catherine Bunce għal skopijiet residenzjali. Ir-rikorrenti qalu li l-aħħar kera li tħallset minn Raymond Bunce fuq dan il-fond kienet fis-somma ta’ €187 fis-sena, u l-kera titħallas fl-ewwel jum tas-sena, bil-quddiem. Qalu li dan huwa ammont ta’ kera irriżorju quddiem ir-realtajiet tas-suq preżenti, u għalhekk xtaqu jipprevalixxu ruħhom mill-artikolu 4A tal-Kap. 69 li jagħtihom dritt jitolbu li l-kera ta’ dan il-fond tiġi riveduta għal

ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' din id-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar, 2022. In vista ta' dawn iċ-ċirkostanzi, ir-rikorrenti talbu lill-Bord jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-intimati skont l-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li għandu jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u li f'każ li l-Bord isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ixolji l-kirja li jgawdu l-intimati Raymond u Catherine Bunce, jagħti żmien perentorju lill-intimati, li ma jkunx iżjed minn sentejn, sabiex jivvakaw mill-fond, li min-naħa tagħhom għandhom jirrilaxxjawh battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti, kif ukoll jistabbilixxi l-kera pagabbli mill-intimati favur ir-rikorrenti għall-kumplament tal-okkupazzjoni tal-fond matul dan il-perijodu. Ir-rikorrenti talbu wkoll li f'każ li l-Bord isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera pagabbli mill-intimati fir-rigward tal-fond, għal ammont sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar, 2022, u jikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti s-sehem rispettiv tagħhom mill-kera hekk riveduta, bl-istess skadenzi jew b'modalitajiet differenti li l-Bord jista' jistabbilixxi fid-diskrezzjoni tiegħu.

3. L-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża, wieġbet li r-rikorrenti għandhom jippruvaw li huma waħedhom huma s-sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll li dawn għandhom jesebixxu d-dikjarazzjonijiet *causa mortis* rispettivi tad-defunti awturi tagħhom. L-Awtorità tad-Djar eċċepiet ukoll li l-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux japplika f'dawn iċ-ċirkostanzi. Qalet li hija ġiet notifikata b'dawn il-proċeduri

abbażi tal-Att XXIV tal-2021, u għalhekk għandha dritt tipparteċipa fil-kawża bħala intervenuta, b'dan li hija m'għandhiex tbati spejjeż marbuta mal-proċeduri quddiem il-Bord. Qalet ukoll li l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ kif kien fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha sar ir-rikors, u l-valur tal-fond irid isir kif inhu mikri, u mhux kif jista' jiġi żviluppat. L-Awtorità tad-Djar eċċepiet ukoll li f'każ li jiġi stabbilit li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi impost bil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. L-Awtorità tad-Djar qalet ukoll li l-inkwilini jistgħu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera, sakemm jiġi stabbilit li huma jissodisfaw numru ta' kundizzjonijiet, fosthom li qegħdin jagħmlu użu minn dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom.

4. L-intimati wieġbu li minkejja li s-subinċiż (9) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 jirrendi l-artikolu 4A applikabbli għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ikun komproprjetarju, l-istess subinċiż fl-istess ħin jillimita l-effetti tal-istess artikolu għar-rimedju pprovdut fl-istess subinċiż, jiġifieri għad-dritt tal-komproprjetarji l-oħra li jirċievu ż-żieda fil-kera *pro rata* skont l-ishma tagħhom, u għaldaqstant huwa ċar li r-rimedju tat-terminazzjoni tal-kirja u tal-iżgumbrament ma japplikawx għall-inkwilin li huwa komproprjetarju indipendentement mit-test tal-mezzi. L-intimati eċċepew ukoll li l-intimat Raymond Bunce jgħaddi ampjament mit-test tal-mezzi, iżda jissottomettu li in vista tal-ewwel eċċezzjoni, it-test tal-mezzi huwa superfluwu u inutli u impliċitament eskluż *ai termini* tal-artikolu 4A(9) tal-Kap. 69. L-intimat Raymond Bunce eċċepixxa wkoll

li huwa ma joġġezzjonax li l-kera tiġi riveduta skont kif jipprovdi l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-intimati l-oħra jaqblu wkoll ma' dan.

5. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-13 ta' Ġunju, 2023, il-Bord iddeċieda li l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-intimati għandhom jiġu miċħuda, filwaqt li kkonferma l-ordni tiegħu tas-7 ta' Marzu, 2023, fejn kien ordna li jsir it-test tal-mezzi tal-intimati, u ordna wkoll il-prosegwiment tas-smigħ tal-kawża. L-intimati ppreżentaw rikors fis-16 ta' Ġunju, 2023 fejn talbu permess jiġu awtorizzati jappellaw mis-sentenza *in parte* tal-Bord.

Is-Sentenza Appellata

6. Permezz tas-sentenza *in parte* mogħtija fit-13 ta' Ġunju, 2023, il-Bord għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet li huma rilevanti għal dan l-appell:

> *"Ikkunsidra;*
>
> *Din is-sentenza hija limitata għall-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimati fejn dawn qegħdin jeċċepixxu li r-rimedju tat-terminazzjoni tal-kirja u tal-iżgumbrament ma japplikawx għalihom stante li huma komproprjetarji tal-fond. Jargumentaw li din il-pożizzjoni tirriżulta minn dak li l-leġislatur jistipula fis-sub-inċiż (9) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69. Ikomplu jargumentaw ukoll li allura huwa superfluwu li jsir it-test tal-mezzi stante li irrispettivament minn jekk l-intimati jissodisfawx dan it-test jew le, ma jistgħux jiġu żgumbrati mill-fond lokat lilhom. jgħidu għalhekk li t-test tal-mezzi huwa inapplikabbli għal dan il-każ. Min-naħa tagħhom is-sidien ma jaqblux ma' din l-interpretazzjoni mogħtija mill-intimati u jargumentaw li l-lesġislatur ma jagħmel l-ebda distinzjoni bħal dik li qegħdin jippruvaw jagħmlu l-intimati;*
>
> *Is-sub-inċiż (9) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 jistipula li: "*Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw ukoll fil-każijiet fejn teżisti l-komunjoni tal-beni fuq id-dar ta' abitazzjoni u l-kerrej huwa komproprjetarju tal-istess dar ta' abitazzjoni. Meta dan ikun il-każ il-Bord għandu jikkunsidra s-sehem tal-kerrej fid-dar ta' abitazzjoni

mikri u jnaqqas kwalunkwe parti mill-ammont ta' kera ġdid pagabbli minnu lill-komproprjetarji l-oħra proporzjonalment."

Il-Bord fela bir-reqqa dan l-artikolu u l-interpretazzjoni li qed tingħata lilu mill-intimati. Il-Bord però mhux propens li jabbraċċja l-interpretazzjoni li qegħdin jippruvaw jagħtu l-intimati lil dan is-sub-inċiż. infatti l-Bord ma jqisx li dan l-artikolu qed jeskludi l-applikazzjoni tar-rimedju tal-iżgumbrament fejn l-inkwilini li jkunu wkoll komproprjetarji tal-post ma jissodisfawx it-test tal-mezzi. Il-Bord wasal għal din il-konklużjoni wara li għamel is-segwenti kunsiderazzjonijiet:

> *(a) Fl-ewwel lok l-ewwel parti ta' dan is-sub-inċiż tibda bil-kliem: "***Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu [ċioe artikolu 4A] għandhom japplikaw ukoll f'każijiet fejn teżisti komunjoni tal-beni fuq id-dar ta' abitazzjoni u l-kerrej huwa l-komproprjetarju tal-istess dar ta' abitazzjoni."** (Enfasi tal-Bord) *Huwa ċar għalhekk li dak kontemplat fl-artikolu 4A għandu japplika wkoll għas-sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin huwa wkoll komproprjetarju mingħajr l-ebda distinzjoni jew eċċezzjoni. La darba għalhekk il-leġislatur stabbilixxa r-rimedju tal-iżgumbrament f'każ li l-inkwilini ma jkunux jissodisfaw it-test tal-mezzi fir-raba' (4) sub-inċiż tal-artikolu 4A u mhux f'xi artikolu ieħor tal-Kap. 69, dan ir-rimedju għandu japplika wkoll għas-sitwazzjoni fejn l-inkwilin ikun ukoll komproprjetarju. Mhux talli s-sub-inċiż (9) fl-ebda ħin ma jeskludi l-applikabilità tas-sub-inċiż (4) tal-artikolu 4A, iżda talli hemm dikjarazzjoni espressa li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4A għandhom japplikaw ukoll fejn l-inkwilin huwa komproprjetarju. Abbażi tal-massima legali* ubi lex voluit dixit, *jekk il-leġislatur ried jeskludi r-rimedju provdut fis-sub-inċiż (4) kif qed jippretendu l-intimati, allura kieku l-leġislatur kien jispeċifika dan b'mod ċar u inekwivoku fis-sub-inċiż (9). Dan il-leġislatur m'għamlux u għalhekk dan il-Bord ma jistax jagħmel distinzjoni fejn din effettivament ma teżistix. Li kieku dan il-Bord kellu jabbraċċja l-pożizzjoni tal-intimati jkun qiegħed jimponi restrizzjoni fuq l-applikabilità tar-rimedju kontemplat fis-sub-inċiż (4) meta għandek sitwazzjoni fejn l-inkwilin huwa komproprjetarju. Dan meta tali restrizzjoni ma tirriżultax mil-liġi.*
>
> *Il-Bord għamel ukoll riferenza wkoll għad-dibattiti parlamentari fi stadju ta' Kumitat biex anke jara l-ħsieb tal-leġislatur dwar dan is-sub-inċiż (9). Fid-diskussjoni dettaljata li saret fuq l-emendi dwar il-liġi tal-kera, fl-ebda ħin ma ingħata l-intendiment li r-rimedju tal-iżgumbrament ma kellux japplika għal sitwazzjoni fejn l-inkwilin huwa wkoll komproprjetarju. (fn. 4 Ara seduti tal-Kumitat Permanenti għall-Konsiderazzjoni dwar Abbozzi ta' Liġijiet, Laqgħat*

Numri 123, 124, 125 li saru fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' April, 2021, erbgħa (4) ta' Mejju, 2021 u sitta (6) ta' Mejju, 2021 rispettivament).

*(b) Ma jagħmilx sens li fejn għandek inkwilin li mhux komproprjetarju jista' jkollok talba għall-iżgumbrament u fejn l-inkwilin huwa komproprjetarju ma jistax ikollok tali talba. Dan anke fid-dawl ta' dak stabbilit fl-artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili fejn komproprjetarju ma jistax jinqeda bil-ħaġa komuni "*b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom". *Għalhekk jekk l-intimati għax sempliċi komproprjetarji jiġu awtorizzati jkomplu bil-kirja b'mod indefinit u dan minkejja li huma ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, il-Bord ikun qiegħed imur ukoll kontra d-dettami tal-artikolu 491 u jawtorizza lill-intimati qua komproprjetarji jkomplu jużaw il-proprjetà ad esklużjoni tal-komproprjetarji l-oħra bi ksur tal-istess artikolu 491.*

Huwa ċar li s-sub-inċiż (9) kien intiż biss biex jagħmilha ċara li fejn ikollok talba għal żieda fil-kera u l-inkwilin jinzerta wkoll komproprjetarju, iż-żieda fil-kera li għandhom jipperċepixxu r-rikorrenti bħala l-komproprjetarji l-oħra tal-fond lokat m'għandhiex tkun is-somma intiera ta' tnejn fil-mija (2%) jew anqas li jista' jistabbilixx l-Bord iżda r-rikorrenti għandhom jieħdu ż-żieda pro rata *skont is-sehem li huma għandhom fil-fond lokat.*

Li kieku l-Bord kellu jaċċetta t-teżi proposta mill-intimati, il-Bord ikun qed iwettaq inġustizzja fil-konfront tar-rikorrenti u jippenalizzahom sempliċement għax inzertaw li huma komproprjetarji flimkien mal-inkwilin. Żgur li l-mod ta' kif il-leġislatur ifformula l-liġi ma riedx li jagħti xi forma ta' vantaġġ lill-inkwilin għaliex sempliċement dan inzerta komproprjetarju.

Din l-ewwel eċċezzjoni għalhekk sejra tiġi miċħuda.

Fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni u fid-dawl tal-kunsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord aktar kmieni f'din is-sentenza, assolutament mhux il-każ li t-test tal-mezzi huwa wieħed superfluwu jew li mhux neċessarju fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ. Kuntrarjament għal dak allegat mill-intimati, is-sub-inċiż (9) tal-artikolu 4A fl-ebda ħin ma jeskludi t-test tal-mezzi f'sitwazzjoni fejn l-inkwilin jinzerta wkoll komproprjetarju tal-fond lokat għax kif ġia ingħad ir-rimedju tal-iżgumbrament huwa wkoll applikabbli fil-każ fejn l-inkwilin huwa wkoll komproprjetarju. Dan għall-istess raġunijiet ġia mogħtija minn dan il-Bord aktar kmieni f'din is-sentenza, li l-Bord qed jerġa' jagħmel riferenza għalihom. Din it-tieni eċċezzjoni għalhekk ukoll sejra tiġi miċħuda.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq espressi u l-kunsiderazzjonijiet hemm magħmula dan il-Bord qiegħed jiċħad l-ewwel (1) u t-tieni (2) eċċezzjonijiet tal-intimati, jikkonferma l-ordni tiegħu tas-sebgħa (7) ta' Marzu, 2023 fejn kien ordna li jibda jsir it-test tal-mezzi u jordna l-prosegwiment tas-smigħ ta' din il-kawża.

Spejjeż ta' din is-sentenza għandhom ikunu a karigu tal-intimati in solidum bejniethom."

L-Appell

7. Fir-rikors tal-appell imressaq mill-intimati fit-18 ta' Lulju, 2023, l-intimati talbu lil din il-Qorti tħassar, tannulla u tirrexxindi s-sentenza *in parte* mogħtija fit-13 ta' Ġunju, 2023 mill-Bord li Jirregola l-Kera, billi tilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tagħhom, u tibgħat l-atti lura u tordna l-prosegwiment tal-kawża.

8. L-appellanti spjegaw li permezz tar-rikors intavolat mir-rikorrenti fit-3 ta' Ottubru, 2022, ġie spjegat li l-partijiet kollha f'dawn il-proċeduri bl-eċċezzjoni ta' Catherine Bunce, huma aħwa, u Raymond u Catherine Bunce għandhom kirja regolata bil-Kap. 69 fuq il-fond 'Confred', Triq Cottonera, il-Birgu, li jifforma parti mill-wirt indiviż bejniethom. Kien abbażi ta' din il-premessa li r-rikorrenti talbu li jsir it-test tal-mezzi tal-intimati qua inkwilini *ai termini* tal-artikolu 4A (3)(ċ) tal-Kap. 69, u jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji stabbiliti, tinħall il-kirja u jkun hemm ordni ta' żgumbrament b'terminu ta' mhux iżjed minn sentejn u bir-reviżjoni tal-kera fil-frattemp, filwaqt li jekk jirriżulta li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, ir-rikorrenti talbu li l-kera tiġi riveduta għal tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond.

9. L-appellanti qalu li huma eċċepew illi minkejja li s-subinċiż (9) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jirrendi l-artikolu 4A applikabbli għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ikun komproprjetarju, l-istess subinċiż jillimita l-effetti tal-istess artikolu għar-rimedju pprovdut fl-istess subinċiż, jiġifieri għad-dritt tal-komproprjetarji l-oħra li jirċievu ż-żieda tal-kera *pro rata* skont l-ishma tagħhom, u għalhekk huwa ċar li r-rimedju tat-terminazzjoni tal-kirja u tal-iżgumbrament, ma japplikawx għal inkwilin komproprjetarju indipendentement mit-test tal-mezzi. L-appellanti eċċepew ukoll illi filwaqt li huma jgħaddu ampjament mit-test tal-mezzi, dan ikun eżerċizzju superfluwu u inutili, u għalhekk għandu jiġi eskluż in vista ta' dak li jipprovdi l-artikolu 4A(9) tal-Kap. 69. L-appellanti spjegaw li bis-sentenza *in parte* tal-Bord tat-13 ta' Ġunju, 2023, il-Bord ċaħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tagħhom billi qies li l-ħall tal-kirja f'każ li l-inkwilini ma jgħaddux mit-test tal-mezzi, japplika anki għall-każ tal-inkwilin komproprjetarju. L-appellanti qalu li huma ħassewhom aggravati bis-sentenza appellata, u għalhekk talbu li jitħallew iressqu appell minnha.

10. L-appellanti qalu li s-subinċiż (9) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 jeskludi espressament ir-rimedju tal-iżgumbrament fir-rigward ta' inkwilin li jkun komproprjetarju, u dan kemm fil-mod kif inhu redatt kif ukoll billi l-liġi ċivili tagħna tirrikonoxxi li komproprjetarju li jkun stabbilixxa r-residenza tiegħu fil-proprjetà komuni bil-kunsens tal-komproprjetarji jew tal-awturi tagħhom, m'għandux jiġi żgumbrat ħlief bħala riżultat tal-eventwali qasma, dejjem jekk il-proprjetà ma tiġix assenjata lilu fil-kors tal-istess qasma.

11. L-appellanti ċċitaw l-artikolu 4A(9) tal-Kap. 69, u qalu li filwaqt li huwa minnu li dan is-subinċiż jipprovdi li s-subinċiżi preċedenti tal-artikolu 4A

japplikaw ukoll fil-każijiet fejn teżisti komunjoni tal-beni fuq id-dar ta' abitazzjoni u l-kerrej huwa komproprjetarju tal-istess dar ta' abitazzjoni, dan jagħti l-impressjoni li s-subinċiżi preċedenti tal-istess artikolu japplikaw kollha, ħaġa li tkun tinkludi li għandu jsir it-test tal-mezzi, u li jekk l-inkwilin ma jgħaddix minnu jkun hemm lok għall-iżgumbrament. Qalu li però t-tieni sentenza tal-istess subinċiż, tagħmilha ċara li s-subinċiżi preċedenti japplikaw biss sabiex tiġi riveduta l-kera pagabbli b'mod proporzjonali, u l-possibilità tal-iżgumbrament hija eskluża. L-appellanti saħqu li meta l-leġislatur jipprovdi li awtorità ġudizzjarja *"għandha"* tagħmel xi ħaġa, tali awtorità ma jkollhiex diskrezzjoni fil-kwistjoni, u trid timxi b'dak il-mod. Qalu wkoll li ladarba l-leġislatur ipprovda li kull meta jkun il-każ li l-artikolu 4A tal-Kap. 69 jiġi applikat għal inkwilin komproprjetarju, il-kera trid titnaqqas proporzjonalment, dan ma kkunsidrax il-possibilità li l-inkwilin ma jgħaddix mit-test tal-mezzi u jiġi żgumbrat, u għalhekk il-kera trid tiġi riveduta f'kull każ, u għandha titnaqqas skont is-sehem li l-inkwilin ikollu fil-proprjetà.

12. L-appellanti qalu li t-tieni sentenza tal-artikolu 4A(9) tal-Kap. 69 ma tipprovdix li l-kera togħla biss jekk l-inkwilin jgħaddi mit-test tal-mezzi, u ma tgħidx li jekk l-inkwilin ma jgħaddix mit-test tal-mezzi jista' jiġi żgumbrat, iżda jagħmilha ċara li meta l-inkwilin ikun komproprjetarju, il-kera togħla skont is-subinċiżi preċedenti tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 bi tnaqqis proporzjonali skont l-ishma tal-komproprjetarji, u tieqaf hemmm, b'mod li kull alternattiva oħra hija eskluża.

13. L-appellanti qalu li l-leġislatur ried jeskludi l-possibilità li komproprjetarju jiżgombra komproprjetarju ieħor, li għandu jedd fuq il-proprjetà daqsu. Qalu

wkoll li l-prinċipju ġenerali huwa li kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-ħwejjeġ in komun basta jinqeda bil-ħaġa skont id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu, u ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess komuni. L-appellanti qalu li hija ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna, li komproprjetarju jista' jibqa' fit-tgawdija tal-ħaġa miżmuma in komun almenu sal-qasma, jekk huwa jkun fit-tgawdija esklussiva tal-oġġett minn qabel ma tinħoloq il-komproprjetà. Qalu li fejn sid oriġinali jkun kera fond lil wieħed minn uliedu li sussegwentement isir komproprjetarju, il-komproprjetarji l-oħra jistgħu jitolbu l-qasma, iżda ma jistgħux jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin qabel tali qasma, u huwa biss wara l-istess qasma li sid il-ġid ikollu dritt jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin *si et quatenus.*

14. L-appellanti qalu li tenut kont tal-fatt li komproprjetarju ma jistax jiżgombra komproprjetarju ieħor, sakemm ma ssirx il-qasma jew sakemm ma jiġix stabbilit li l-okkupant ikun ikkapparra l-pussess *invito domino,* u meta huwa ċar li hemm il-possibilità li l-inkwilin stess bħala komproprjetarju jakkwista l-proprjetà intiera fil-qasma eventwali, lanqas ikun jagħmel sens li l-Kap. 69 ineħħi d-drittijiet mogħtija mil-liġi ordinarja lil kull komproprjetarju, liema drittijiet japplikaw anke meta lanqas biss ikun hemm kirja.

15. L-appellanti jikkontendu li l-liġi setgħet tipprovdi li fejn l-inkwilin ma jgħaddix mit-test tal-mezzi, huwa jitlef il-protezzjoni tal-Kap. 69 u tiġi tapplika għalih il-liġi ordinarja, iżda s-subinċiż 4A(9) tal-Kap. 69 lanqas dan ma jgħid, u għalhekk mhux kompitu tal-Bord li jistħarreġ x'messu għamel il-leġislatur. L-appellanti qalu li ladarba l-komproprjetarji għandhom ir-rimedju li jitolbu l-qasma ġudizzjarja, l-appellati għandhom l-għażla bejn li jikkuntentaw b'kera

riveduta skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 jew li jipproċedu bit-talba għall-qasma tal-eredità.

Ir-Risposta tal-Appell

16. L-appellati wieġbu li s-sentenza tal-Bord tat-13 ta' Ġunju, 2023 hija ġusta u timmerita konferma. L-appellati ċċitaw l-artikolu 4A tal-Kap. 69 fl-intier tiegħu, u qalu li s-subinċiż (9) tiegħu, jgħid espressament li dak ipprovdut fl-artikolu 4A (it-test tal-mezzi u t-tħaddim tiegħu) u l-konsegwenzi fejn l-inkwilin jissodisfah, u fejn l-inkwilin ma jissodisfahx, japplika 'ukoll' fil-każ fejn l-inkwilin huwa komproprjetarju tal-fond. Qalu li fid-dibattiti parlamentari estensivi li saru dwar l-Att XXIV tal-2021, il-leġislatur imkien ma eskluda l-applikabilità tal-proċedura tat-test tal-mezzi, jew tal-konsegwenzi tiegħu, fil-konfront ta' inkwilin komproprjetarju. Qalu wkoll li anki skont il-liġi dwar id-drittijiet tal-komproprjetarji bejniethom, komproprjetarju ma jistax jinqeda bil-ħaġa komuni b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jagħmlu l-istess, skont id-drittijiet tagħhom. L-appellati qalu li bl-interpretazzjoni li qegħdin jagħtu l-appellanti, huma ser ikunu qed jiġu penalizzati sempliċement għaliex huma inzertaw komproprjetarji tal-fond mikri, meta l-leġislatur imkien ma qal jew spjega li ried jagħti dan il-vantaġġ miżjud lill-inkwilin li jinzerta wkoll komproprjetarju tal-fond mikri.

17. L-appellati qalu li fl-aggravju tagħhom, l-appellanti jgħidu li r-rimedju tal-iżgumbrament għandu jiġi eskluż fir-rigward tal-inkwilin li jkun komproprjetarju, kemm bil-mod kif inhu redatt, kif ukoll bl-applikazzjoni tal-liġi ċivili tagħna, u dan għaliex huwa prinċipju ta' dritt li komproprjetarju li jkun

stabbilixxa r-residenza tiegħu f'fond komuni bil-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra jew tal-awturi tagħhom, ma jiġix żgumbrat ħlief wara l-qasma, jekk dan il-fond komuni ma jiġix assenjat lilu bi proprjetà sħiħa. Qalu li l-argument tal-appellanti huwa l-istess wieħed li ressqu quddiem il-Bord, li l-appellati qegħdin jinjoraw it-titolu ta' kiri li huma għandhom, u l-kiri tagħhom huwa kontrollat favur tagħhom bi protezzjoni li ilha fis-seħħ aktar minn tletin sena, minkejja li huwa bis-saħħa ta' dak it-titolu li jistgħu jwaqqfu l-qasma tal-fond bil-pussess vakanti, u għalhekk jistgħu jkomplu jokkupaw dan il-fond b'titolu ta' kera ad esklużjoni tal-komproprjetarji l-oħra għal żmien indefinit. L-appellati qalu li l-interpretazzjoni mogħtija mill-appellanti hi li, ladarba fit-tieni sentenza tas-subinċiż 4A(9) tal-Kap. 69, il-leġislatur ma jsemmix espressament il-konsegwenza tat-terminazzjoni tal-kirja f'każ li l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi, allura dan ma japplikax. Qalu li l-appellanti qegħdin jargumentaw li huma jistgħu jiġu żgumbrati mill-fond biss li kieku kkapparraw il-fond mertu tal-kawża mingħajr jedd, jew kontra r-rieda tas-sid, u ladarba huma daħlu fil-fond meta kien għadu proprjetà tas-sid oriġinali, jistgħu jiġu żgumbrati biss wara li ssir il-qasma, jekk il-fond ma jiġix assenjat lilhom. L-appellanti għalhekk qegħdin jinsistu li f'każ li l-appellati jridu jiżgumbrawhom mill-fond, dawn għandhom l-ewwel jipproċedu għall-qasma, u mhux għal azzjoni bħal din.

18. L-appellati qalu li Catherine Bunce, minkejja li hija inkwilina, mhijiex ukoll komproprjetarja tal-fond, li huwa proprjetà tal-aħwa Bunce li għandhom sehem indiviż kull wieħed. Qalu li għalhekk Catherine Bunce mhijiex kerrejja u

komproprjetarja tal-fond, u għalhekk is-sottomissjonijiet tal-appellanti ma japplikawx ukoll għaliha.

19. L-appellati qalu li s-sottomissjonijiet kollha tal-appellanti jduru mal-premessa li huma daħlu jokkupaw il-fond meta dan kien għadu mhux proprjetà komuni, bil-kunsens tas-sid ta' dakinhar, imma mingħajr l-ebda aċċenn għall-fatt li l-fond dak iż-żmien kien inkera lilhom, u l-kirja għadha tiġġedded sallum eċċezzjonalment, bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Ordinanza. Qalu li sakemm għadha għaddejja l-kirja kontrollata favur l-appellanti, u għalhekk sakemm jibqa' viġenti d-dritt personali li dawn għandhom fuq il-fond, id-drittijiet tal-komproprjetarji l-oħra fil-konfront tal-appellanti dwar il-fond mikri mhumiex regolati mil-liġi dwar il-komunjoni tal-beni, iżda mil-liġijiet dwar il-kiri. Qalu li dawn il-liġijiet jikkonsistu fil-liġi ġenerali li tirregola l-kuntratt tal-kiri u mil-liġijiet speċjali u derogatorji għal-liġi ġenerali tal-kiri, li jistgħu jkunu applikabbli għall-kirja. L-appellati qalu li l-konsegwenza bażika għal dan kollu hija li, kuntrarjament għal dak li jikkontendu l-appellanti, l-appellati ma jistgħux jipproċedu bil-qasma tal-fond bil-pussess vakanti, bħal ma kien ikun il-każ li kieku l-appellanti ġew awtorizzati jokkupaw il-fond b'mera tolleranza mis-sid oriġinali jew mill-komproprjetarji. Qalu wkoll li jekk issir it-talba għall-qasma, il-fond in kwistjoni jrid jitqies bħala suġġett għad-dritt personali ta' kiri kontrollat favur l-appellanti, u dawn ikunu jistgħu jiġu żgumbrati biss jekk dak ir-rimedju jkun disponibbli skont il-liġijiet tal-kiri applikabbli, u mhux skont il-liġi ġenerali tal-komproprjetà.

20. L-appellati saħqu li r-rimedju applikabbli huwa dak regolat bl-artikolu 4A tal-Kap. 69 u bl-ebda liġi oħra, u lanqas waqt id-dibattitu parlamentari li sar qabel ma ġew ippromulgati dawn l-emendi leġislattivi, ma saret distinzjoni mal-

inkwilin li huwa wkoll komproprjetarju tal-fond. L-appellati qalu li l-unika differenza bejn dan il-każ u kirjiet kontrollati oħra fejn l-inkwilin mhuwiex komproprjetarju, hija li l-kera awmentata ma tkunx dovuta b'mod sħiħ, iżda b'mod proporzjonat għas-sehem mill-fond li jkun jappartjeni lill-komproprjetarji l-oħrajn.

21. L-appellati qalu li l-artikolu 4A tal-Kap. 69 ġie ippromulgat biex jissodisfa r-rekwiżit tal-proporzjonalità u l-*fair balance* għall-finijiet tad-dritt fundamentali għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti stipulat fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Qalu li dan il-*fair balance* il-liġi wettqitu billi tat lill-inkwilin il-jedd li jitlob awment fil-kera quddiem il-Bord sa massimu stabbilit mil-liġi, jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu mezzi limitati u ħaqqu l-protezzjoni. Qalu li l-liġi daħħlet din il-kwalifika għal kull każ ta' kiri kontrollat regolat bl-Ordinanza, mingħajr eċċezzjoni. L-appellati qalu li fejn l-inkwilin għandu mezzi suffiċjenti, il-*fair balance* jitlob li dan ma jibqax jgħabbi lis-sid bil-piż tal-kiri kontrollat. Qalu li kull alternattiva oħra hija karenti fir-rekwiżit tal-proporzjonalità, u tagħti lok għal ksur tad-drittijiet fundamentali. Fejn jirriżulta li l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi, u għalhekk ma jeħtieġx il-protezzjoni soċjali biex ikollu saqaf fuq rasu, huwa jiġi li jkun qed igawdi indebitament u inġustament, b'abbuż u b'danni għall-jeddijiet proprjetarji tal-lokatur. F'dan l-aħħar każ biss, il-leġislatur alloka s-sanzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja, u l-iżgumbrament proprju għas-salvagwardja tad-drittijiet fundamentali.

22. L-appellati qalu li jekk wieħed iħares lejn id-dispożizzjoni simili li kienet ġiet introdotta fil-Kap. 158, isib li l-artikolu 12B f'dik l-Ordinanza ma kienx

isemmi l-każ ta' inkwilin li jkun ukoll komproprjetarju. Qalu li din il-possibilità, u d-diffikultà li l-inkwilin jiġi kkundannat iħallas il-kera sħiħa awmentata meta huwa stess komproprjetarju, u meta għandu jedd jipperċepixxi l-kera proporzjonali għall-kwota tiegħu, u li għalhekk dwarha għandu jkun hemm tpaċija, ġiet maħsuba wara. Qalu li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tħassar għal kollox bl-Att XXIV tal-2021 stess, u llum iż-żewġ disposizzjonijiet huma identiċi dwar ir-rimedju għal awment fil-kera kontra inkwilin/komproprjetarju.

23. L-appellati qalu li l-frażi *"id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu"* mingħajr ebda kwalifika jew distinzjoni, tagħmilha ċara li r-rimedju sħiħ, bil-konsegwenzi kollha, kontemplati fis-subinċiżi preċedenti japplikaw ukoll għall-inkwilin/komproprjetarju. Qalu li dan ifisser li għall-inkwilin/komproprjetarju japplika kemm il-kriterju tat-test tal-mezzi u anke l-konsegwenza li ma jikkwalifikax aktar għat-tiġdid forzuż tal-kiri jekk ma jissodisfax il-limiti tal-kapital u d-dħul stabbiliti fil-leġislazzjoni sussidjarja għall-finijiet tat-test tal-mezzi.

24. Qalu li ladarba l-liġi tgħid li l-bqija tal-artikolu 4A tal-Ordinanza japplika kollu għall-inkwilin/komproprjetarju, ma kellhiex għalfejn tirriproduċi l-kontenut sħiħ ta' dawn is-sub-inċiżi fis-subinċiż (9). Mill-banda l-oħra, it-tieni sentenza f'dan is-subinċiż kienet meħtieġa, għaliex filwaqt li l-inkwilin li mhux komproprjetarju obbligat iħallas l-intier tal-kera awmentat, skont din id-disposizzjoni, inkwilin/komproprjetarju jħallas anqas mill-intier, għaliex il-kera dovuta minnu tiġi kkalkolata billi jitnaqqas proporzjonalment sehmu fil-komproprjetà mill-kera l-ġdida kif awmentata.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

25. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet ippreżentati mill-appellati. L-appellanti jikkontendu li għandha tingħata interpretazzjoni partikolari tal-artikolu 4A(9) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in vista tal-fatt li huma mhumiex biss inkwilini, iżda huma wkoll komproprjetarji tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

L-Aggravju tal-appellant

26. L-appellanti jgħidu li l-Bord kien żbaljat meta ċaħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tagħhom, jiġifieri li huma ma jistgħux jiġu żgumbrati mill-fond, kif ukoll, u sekondarjament, li t-test tal-mezzi f'dan il-każ huwa superfluwu u inutili. Fir-rikors li permezz tiegħu l-appellanti talbu lill-Bord jawtorizzahom jappellaw mis-sentenza *in parte* tiegħu, huma esprimew ukoll il-fehma li ma jixtiequx li jipproċedu bit-test tal-mezzi għaliex fil-fehma tagħhom dan jammonta għal ksur tal-privatezza tagħhom.

27. L-appellanti qalu li filwaqt li l-artikolu 4A(9) tal-Kap. 69 jipprovdi għall-possibilità li jsir it-test tal-mezzi u għall-awment fil-kera, dan is-subinċiż ma jipprovdix ukoll għat-terminazzjoni tal-kirja u għall-iżgumbrament tal-komproprjetarji mill-fond mikri lilhom. Qalu li fejn il-komproprjetarji jkunu qegħdin jagħmlu użu mill-proprjetà miżmuma in komun bħala r-residenza tagħhom, u l-okkupazzjoni tkun qiegħda ssir bil-kunsens tas-sidien, il-

komproprjetarju m'għandux jiġi żgumbrat mill-fond jekk mhux riżultat tal-qasma tal-fond miżmum in komun. L-appellanti saħqu li s-sanzjoni tal-iżgumbrament f'każ li jiġi stabbilit li l-inkwilin jeċċedi l-limiti tat-test tal-mezzi, m'għandhiex tapplika għall-fond miżmum in komun bejn l-inkwilini u s-sidien tal-fond, u l-liġi ma tikkontemplax sitwazzjoni fejn l-inkwilin ma jgħaddix mit-test tal-mezzi, u jiġi żgumbrat.

28. L-appellanti saħqu li komproprjetarju m'għandux ikollu l-jedd jiżgombra komproprjetarju ieħor mill-fond, u huwa prinċipju tad-dritt ċivili li kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jinqeda bil-ħaġa miżmuma in komun. Qalu li għalhekk kull komproprjetarju għandu jedd jibqa' fil-pussess tal-ħaġa mikrija sakemm issir il-qasma tal-beni, jekk jirriżulta li l-inkwilin ikun fil-pussess tal-ħaġa mikrija lilu minn qabel tinħoloq il-komproprjetà, u partikolarment fejn dan ikun fil-pussess tal-fond bil-kunsens tas-sidien oriġinali tiegħu.

29. Il-Qorti għal darb'oħra tagħmel riferiment għat-test tal-artikolu 4A (9) tal-Kap. 69, u dan għaliex l-interpretazzjoni li l-appellanti qegħdin jagħtu lil dan l-artikolu tal-liġi, mhijiex neċessarjament sorretta mit-test tal-liġi, u mill-intenzjoni tal-leġislatur:

> "4A. (1) Meta persuna tkun qiegħda tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, il-kondizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera mill-1 ta' Ġunju, 2021 minkejja d-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.
>
> (2) Sid il-kera għandu jkun intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (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 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera."

30. Sa hawnhekk jidher għalhekk li l-appellati osservaw l-ewwel żewġ sub-inċiżi tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, sabiex jassiguraw li l-ammont ta' kera li qiegħda titħallas mill-inkwilini tal-fond tawmenta *pro rata* l-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Il-leġislatur ħaseb biex fejn il-fond mikri jkun jikkostitwixxi dar ta' residenza, tiġi nnotifikata l-Awtorità tad-Djar minħabba fil-possibilità li l-inkwilin ikun jista' jibbenefika mill-iskemi mħaddma minn din l-Awtorità, u l-liġi tipprovdi wkoll biex isir it-test tal-mezzi tal-inkwilin, abbażi tad-dħul tal-inkwilin fis-sena li tippreċedi dik li matulha jkunu nbdew dawn il-proċeduri. F'każ li jiġi stabbilit li l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilin żmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata, iżda fejn jinstab li l-inkwilin jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, is-sub-inċiż (5) jipprovdi li l-Bord għandu jipproċedi skont is-subartikoli li jsegwu. Is-subinċiż (9) imbagħad jipprovdi b'liema mod għandu jimxi l-Bord f'każ li l-inkwilin ikun komproprjetarju tal-fond, kif inhu l-każ odjern:

"(9) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw ukoll fil-każijiet fejn teżisti komunjoni tal-beni fuq id-dar ta' abitazzjoni u l-kerrej huwa l-komproprjetarju tal-istess dar ta' abitazzjoni. Meta dan ikun il-każ il-Bord għandu jikkunsidra s-sehem tal-kerrej fid-dar ta' abitazzjoni mikri u jnaqqas kwalunkwe parti mill-ammont ta' kera ġdid pagabbli minnu lill-komproprjetarji l-oħra proporzjonalment."

31. Il-Qorti tqis li huwa ċar mit-test ta' dan is-sub-inċiż, li l-leġislatur ried li d-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 ikunu japplikaw fl-intier tagħhom fil-

konfront ta' komproprjetarji ta' fond, u dan kuntrarjament għal dak li jippretendu l-appellanti. Il-kelma *"ukoll"* ma tħalli l-ebda lok għal interpretazzjoni mod ieħor. It-tieni sentenza ta' dan is-sub-inċiż, li fil-fehma tal-appellanti hija l-parti li teskludi l-applikazzjoni tas-sanzjoni tal-iżgumbrament fil-konfront ta' komproprjetarji ta' fond, imkien ma tgħid li f'każijiet bħal dawn m'għandux isir it-test tal-mezzi, jew li l-inkwilin/komproprjetarju tal-fond m'għandux jiġi żgumbrat f'każ li jinstab li huwa ma jissodisfax ir-rekwiżiti tat-test tal-mezzi u tal-kapital. Il-kliem *"meta dan ikun il-każ"* huwa l-kliem li jikkwalifika l-i*status* ta' komproprjetà u l-ebda sitwazzjoni oħra, u t-tieni sentenza hija maħsuba biss sabiex tirregola l-mod kif għandu jiġi impost l-awment fil-kera, jiġifieri billi jitnaqqas mill-awment kwalunkwe sehem li jista' għandu l-inkwilin/komproprjetarju fil-fond, u mhux biex jirregola jekk għandux isir it-test tal-mezzi jew le. Il-leġislatur kien diġà stipula li l-artikolu 4A tal-Kap. 69 għandu japplika fl-intier tiegħu fir-rigward ta' kull kirja ta' dar ta' abitazzjoni li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, irrispettivament minn jekk l-inkwilini humiex ukoll komproprjetarji tal-fond. Dawn id-dispożizzjonijiet huma dawk li jikkontemplaw it-test tal-mezzi u tal-kapital tal-inkwilin, u li jippermettu l-iżgumbrament tal-inkwilin mill-fond f'każ li jiġi stabbilit li dan ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi.

32. Hawnhekk il-Qorti tfakkar li l-liġi speċjali li taħtha qegħdin isiru dawn il-proċeduri, hija l-liġi tal-kera u l-emendi li ddaħħlu tul is-snin sabiex jindirizzaw diversi lanjanzi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien, fosthom in-nuqqas ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-fondi in kwistjoni mill-inkwilini u l-kera, ħafna drabi

irriżorja, li jirċievu s-sidien. L-intendiment tal-leġislatur bil-promulgazzjoni tal-emendi leġislattivi għall-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kien li kemm jista' jkun jingħata rimedju lis-sidien ta' fondi suġġetti għal kirjiet protetti, sabiex ma tibqax diskrepanza kbira bejn il-valur lokatizju ta' dawn il-fondi fis-suq miftuħ u l-kera li kienu qegħdin jirċievu s-sidien ta' dawn il-fondi suġġetti għal kirjiet kontrollati. Fil-każ in eżami huwa ċar li l-appellanti ilhom is-snin igawdu l-fond, filwaqt li qegħdin iħallsu kera baxxa għalih. Ċar ukoll li l-appellanti qegħdin jagħmlu użu esklussiv minn dan il-fond, u li l-komproprjetarji l-oħra bl-ebda mod m'huma qegħdin igawdu l-jeddijiet proprjetarji li huma wkoll għandhom fuqu. F'każ li ssir il-qasma tal-beni miżmuma in komun, il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jiġi assenjat bil-kirja protetta li jgawdu l-inkwilini, u huwa f'dan il-kuntest li kienu meħtieġa l-proċeduri mibdija mill-appellati sabiex l-ammont ta' kera jiġi awmentat, u sabiex f'każ li jiġi stabbilit li l-appellanti għandhom biżżejjed mezzi, u għalhekk ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi, huma jintalbu jiżgumbraw il-fond. L-unika differenza li ħaseb għaliha l-leġislatur bil-promulgazzjoni tal-artikolu 4A(9) tal-Kap. 69, huwa li fejn l-inkwilini tal-fond huma komproprjetarji tiegħu, il-kera awmentata skont ir-regoli stabbiliti taħt l-istess artikolu 4A tal-Kap. 69 titħallas *pro rata* skont is-sehem tal-komproprjetarju tal-fond. Mill-bqija mhux ikkontemplat li l-komproprjetarju jingħata xi trattament differenti minn dak li jingħataw komproprjetarji oħra. F'dan il-kuntest il-Qorti tqis li huwa ċar li fejn it-test tal-mezzi ma jiġix sodisfatt, il-leġislatur ma riedx jikkonċedi jedd lill-inkwilin/komproprjetarju li jibqa' jgawdi l-kirja.

33. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi tiddikjara li l-aggravju sollevat mill-appellanti mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu, filwaqt li ser tordna li l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex dan ikun jista' jkompli bil-proċedura tat-test tal-mezzi.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dan l-appell billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur