BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 27 ta' Ġunju 2024

Catherine Fenech (ID 408558M)

vs

Louis Spiteri KI 1075848(M)
Monica Spiteri KI 0024551(M)

L-Awtorità tad-Djar

Numru fil-Lista: 9
Rikors Numru: 414/22 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Catherine Fenech (ID 408558M) datat 16 ta' Mejju 2022 fejn ġie premess:

1. Illi missieri, Joseph Fenech, meta kien armel mill-ewwel zwieg, kien akkwista porzjoni art f'Birkirkara fejn illum tinsab John Borg Street, u dan b'kuntratt tal-14 ta' Frar 1950 fl-atti tan-Nutar Emanuel Agius, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument A.

2. Illi Joseph Fenech miet fil-5 ta' Novembru 1975 u l-wirt tieghu ddevolva b'testment tas-17 ta' Settembru 1970 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument B.

3. Illi l-imsemmi Joseph Fenech, bit-testment tieghu hawn fuq msemmi halla b'titolu ta' prelegat lit-tlett uliedu xebbiet, Theresa, Maria u Carmela, ahwa Fenech, il-fondi 1, 2 u 3 mill-blokk ta' appartamenti 42, Brittania Flats, Triq John Borg, Birkirkara, u l-appartament numru 1, mill-blokk ta' appartament Brittania Flats, f'John Borg Street, Birkirkara, thalla lill-ohtha xebba Theresa Fenech.

4. Illi Joseph Fenech kellu disa' ulied, Carmela, Theresa, Vincenza Micallef, Joseph, Mary, Alfred u Helen Vella, dawn tfal tal-ewwel zwieg, u zewgt itfal ohra Catherine Fenech u Rita Vassallo, t-tfal mit-tieni zwieg, u nnominahom lkoll bhala eredi tieghu.

5. Illi Joseph Fenech, Helen Vella, u Alfred Fenech pprezentaw kawza quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili li ggib n-numru 1373/1977 FGC fl-ismijiet Joseph Fenech et vs Carmela Fenech et, liema kawza giet ceduta stante li ntlahaq ftehim bejn l-eredi l-ohra kollha ghall-hlas tal-legittima dovuta lilhom, u dan b'kuntratt tas-27 ta' Marzu 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, fejn qed tigi hawn annessa n-nota tal-insinwa tieghu bhala Dokument C.

6. Illi b'kuntratt tas-27 ta' Marzu 2003 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, Dokument D hawn anness, kif korrett b'kuntratt tat-18 ta' Marzu 2006 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, Dokument N hawn anness, l-eredi l-ohra kollha tal-mejjet Joseph Fenech imittew fil-pussess lil huthom Theresa, Carmen u Mary xebbiet Fenech, biex b'hekk il-Flat 1, 42, Brittania Flats, John Borg Street, Birkirkara, gie assenjat lill-imsemmija Theresa Fenech.

7. Illi Theresa Fenech mietet fl-14 ta' Frar 2007 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tal-21 ta' Mejju 1981 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, Dokument E hawn anness, u b'dikjarazzjoni causa mortis tad-9 ta' Gunju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, hawn anness u mmarkat bhala Dokument F, il-fond in kwistjoni gie dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u ddevolva fuq l-ahwa Carmen u Mary xebbiet Fenech.

8. Illi Mary Fenech mietet fis-6 ta' Jannar 2011 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tal-20 ta' Novembru 2010 fl-atti tan-Nutar Nicholas Briffa, skond Dokument G hawn anness, u d-dikjarazzjoni causa mortis gie debitament ppublikata minn Nutar Nicholas Briffa fit-30 ta' Gunju 2011, skond Dokument H hawn anness, u l-fond in kwistjoni iddevolva kif jirrizulta in kwantu ghal nofs indiviz fuq Catherine Fenech waqt li n-nofs indiviz l-iehor kien jappartjeni lil Carmela Fenech.

9. Illi Carmela Fenech mietet fis-16 ta' Lulju 2014 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tal-20 ta' Novembru 2010 fl-atti tan-Nutar Nicholas Briffa, Dokument I hawn anness, u b'dikjarazzjoni causa mortis tat-13 ta' Jannar 2015 fl-atti tan-Nutar Nicholas Briffa, Dokument J hawn anness, lt-taxxa dovuta thallset lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

10. Illi kif jirrizulta mit-testment ta' Carmela Fenech, in-nofs indiviz l-iehor tal-fond 42, Flat 1, Brittania Flats, John Borg Street, Birkirkara, gie mholli lil Catherine Fenech, biex b'hekk Catherine Fenech illum hija proprjetarja assoluta tal-fond fuq msemmi.

11. Illi ghandu jinghad illi originarjament, missier Catherine Fenech b'kuntratt tat-30 ta' Jannar 1973 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena il-fond 42, Flat 1, Brittania Flats, John Borg Street, Birkirkara, lil Philip Grech, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument K.

12. Illi fil-5 ta' Novembru 1973, il-Housing Secretary irrekwizizzjona l-fond in kwistjoni skond R.O.30330/73 u alloka l-fond in kwistjoni lill-intimati Louis Spiteri et, skond Dokument M hawn anness.

13. Illi fis-16 ta' Lulju 1981, harget l-ordni ta' derekwizizzjoni, pero l-intimat Louis Spiteri baqa' jabita flimkien ma' martu fil-fond in kwistjoni sal-gurnata ta' llum.

14. Illi ai termini tal-kuntratt fuq imsemmi Dokument K, fit-terminazzjoni tal-enfitewzi l-fond kellu jigi rilaxxjat mill-enfitewta u zgumbrat minn kull inkwilin, izda minhabba l-Ordni ta' Rekwizizzjoni dan ma sarx u l-intimat baqa jhallas il-kera bir-rata ta' Lm210.00c fis-sena, u dan mit-28 ta' Jannar 1991.

15. Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-Dokument L hawn anness.

16. Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, ossia l-Att Dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, sid il-kera huwa 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 kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

17. Illi ai termini tal-Artikolu 4A(3)(c) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fl-istadju inizjali tal-proċeduri l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom. It-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena. It-test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi.

18. Illi fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħulu tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijieti mressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta'abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.

GHALDAQSTANT, jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Louis Spiteri (K.I. 1075848M) u Monica Spiteri (K.I. 0024551M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2021 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2021, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.

II. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 42, Flat 1, Brittania Flats, John Borg Street, Birkirkara ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimati Louis Spiteri (K.I. 1075848M) u Monica Spiteri (K.I. 0024551M) jibdew jhallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.

IV. Jordna, f'kaz illi l-intimati Louis Spiteri (K.I. 1075848M) u Monica Spiteri (K.I. 0024551M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tieghu mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Gunju 2021.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 9 ta' Awwissu 2022 (fol 54) fejn ġie eċċepit:

Illi l-attrici trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u li hi wahedha hija s-sid unika tal-fond.

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-inkwilini jissoddisfaw 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.

Illi jigi rilevat li l-inkwilini ikunu jistghu jibbenefikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilini iridu ikunu qieghdin jabitaw fil-fond bhala residenza ordinarja taghhom.

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

Ra r-Risposta ta' l-intimati Louis u Monica konjuġi Spiteri datata 6 ta' Marzu 2023 (fol 70) fejn ġie eċċepit:

1. Illi preliminarjament, l-attrici ghandha jipprova illi hija s-sid uniku tal-fond in kwistjoni u kemm-il darba l-attrici jirnexxilha tipprova t-titolu taghha skond kif hawn eccepit, l-esponenti jiddikjaraw illi huma qeghdin umilment jirrimettu rwiehhom dwar l-ewwel (1) talba attrici;

2. Illi ghal dak li jirrgwarda t-tieni (2) u t-tielet (3) talbiet attrici l-esponenti jinsabu joggezzjonaw ghal dawn it-talbiet kif dedotti, b' dana li fl-eventwalità li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li hemm lok li tigi riveduta l-kirja tal-fond in kwestjoni u jghaddi sabiex jistabilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, l-esponenti umilment jissottomettu illi kwalunkwe tali zieda fil-kera m'ghandhiex tkun bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) izda se mai din ghandha tqarrab aktar

lejn il-minimu, u/jew b'rati mizjuda gradwalment, hekk kif inhuwa fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord illi jordna;

3. Illi mbaghad, ghal dak li jirrigwarda r-raba' (4) talba tal-attrici, senjatament in kwantu qieghed jintalab illi dan l-Onorabbli Bord jordna l-izgumbrment tal-esponenti, l-istess qeghdin jopponu u joggezzjonaw ghall-istess talba u dan stante li ma hemmx lok ghalfejn din it-talba ghandha tintlaqa' u dan kif ser jigi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proceduri;

4. Illi ghal kull buon fini l-esponenti bir-rispett jiddikjaraw illi huma dejjem ottemporaw rwiehhom mal-kundizzjonijiet tal-kera u hallsu puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta u zammew il-fond relattiv fi stat ta' manutenzjoni tajjeb. Inoltre' huma dejjem agixxew fil-parametri tal-ligijiet rilevanti u vigenti.

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li b'Digriet tiegħu tal-21 ta' Novembru 2023 il-Bord ordna li dawn il-proċeduri jiġu stradati u jitmexxw taħt l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra n-Nota ta' Osservazzjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fil-15 ta' Mejju 2024 (fol 113 *et seq*) u ra li l-intimati, għalkemm hekk awtorizzati, ma ppreżentaw ebda Nota Responsiva.

Ra li l-kawza tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti ppročediet bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 42, Flat 1, Brittania Flats, John Borg Street, Birkirkara f'każ li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. Ir-rikorenti hija proprjetarja tal-fond in meritu *in via di successione* mill-wirt ta' Mary Fenech, kwantu għal nofs indiviż, u ta' Carmela Fenech kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor kif jirriżulta mid-dikjarazzjonijet *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Nicholas Briffa tat-30 ta' Ġunju 2011 (Dok H - fol 30 *et seq*) u tat-13 ta' Jannar 2015 (Dok J - fol 36 *et seq*).

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara li ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-Kirjiet Residenzjali Protetti'. Dan

l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u emenda l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 taħt liema sar dan ir-rikors u emenda fost l-oħrajn ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11).

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimati jitqiesu li jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):-

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

Illi l-provi dwar it-test tal-mezzi tal-intimati ġew prodotti l-ewwel permezz ta' nota datata 6 ta' Marzu 2023 u sussegwentement, wara diversi ordnijiet mill-Bord minħabba li kien hemm dokumenti meħtieġa li kienu nieqsa, dokumenti ulterjuri tat-test tal-meżżi ġew preżentati ma' rikors tal-20 ta' Frar 2024 (fol 91 *et seq*), b'nota tas-26 ta' Marzu 2024 u nota oħra tal-24 ta' Mejju 2024. Fir-rigward tat-test tal-meżżi **xehdet ukoll l-intimata Monica Spiteri fis-seduta tal-4 ta' April 2024**. Il-Bord jibda biex jiddeplora għall-aħħar l-attitudini li biha l-intimati ppreżentaw id-dokumenti tat-test tal-meżżi fejn dawn ġew mgħotija mhux biss b'mod spezzettat iżda addirittura b'mod fejn dokumenti importanti u *statements* ta' kontijiet bankarji tħallew barra u ġew ippreżentati biss wara interventi mir-rikorrenti u/jew ordnijiet tal-Bord. Dan ma jħallix is-serħan tal-moħħ meħtieġ għal dan il-Bord dwar il-*bona fede* fl-intimati. Madanakollu l-Bord qed iqis li d-dokumenti li ġew esebiti jirrappreżentaw l-assi kollha tal-intimati.

Mid-dokumenti sottomessi jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur l-intimati kellhom 73 u 70 rispettivament u kwindi għal finijiet ta' dħul u kapital tat-test tal-mezzi japplikaw għalihom l-artikoli 5(6) u 6(5) rispettivament tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 - Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi). Id-dħul tagħhom fl-2021 kien jikkonsisti fi dħul minn impjieg u pensjoni tas-sigurta socjali tal-intimata u pensjoni tas-sigurta socjali u tat-teżor fir-rigward tal-intimat u kif ukoll dividendi li skond ir-rendikont tat-taxxa għas-sena stima 2021 kien fl-ammont ta' €28,018. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-attrici wettqet eżercizzju fejn inkludiet ukoll dħul minn imgħaxijet (Dok A – fol 123 *et seq*) u sostniet li d-dħul tal-atturi għas-sena relevanti kien ta' €30,392. Fi kwalunkwe każ id-dħul tagħhom ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

In kwantu għall-kapital, l-intimati għandhom kontijiet bankarji mal-Bank of Valletta plc, HSBC Bank Malta plc, APS Bank Limited, investimenti mal-Malta Stock Exchange u proprjeta immobbli ossia garage fi Triq is-Sisla Swatar stmat mill-perit Louis Borg fil-valur ta' €45,000. Mgħaduda flimkien dawn il-kontijiet bankarji, investimenti u garage jiġu li jaqbżu l-ammont ta' €245,000 indikat fir-Reg. 6(5) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja

16.11. Għalhekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterju tal-kapital tat-test tal-meżżi kif applikabbli għalihom skond ir-Reg. 6(5) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Ladarba l-intimati ma jissodisfawx il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-Bord irid jimxi ma' dak provdut fl-Art. 12B (4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula hekk:-

> *(4) Fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.*

B'hekk il-Bord irid jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrent għal perjodu ta' sentejn li l-intimati ser ikunu permessi jabitaw fil-fond in kwistjoni. Bid-dħul in vigore tal-Att XXIV tal-2021 il-leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord x'kumpens jillikwida favur ir-rikorrenti għall-okkupazzjoni ta' fondi li l-okkupanti tagħhom ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi. **Il-Membri Tekniċi tal-Bord, il-Perit Kylie Ann Borg Marks u l-Perit Godwin Abela, stmaw il-fond in meritu fil-valur ta' €235,000**. Tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-intimati, d-dħul u l-kapital tagħhom, il-kera perċebibbli mir-rikorrenti, il-lok u l-valur tal-fond in meritu, l-Bord huwa tal-fehma li l-kumpens li għandu jitħallas mill-intimati lir-rikorrenti waqt l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond *de quo* sa ma jirrilaxxawh fit-terminu li ser jiġi mpost f'din is-sentenza għandu jkun ta' 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u ċioe' €4,700 fis-sena b'effett minn din is-sentenza.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, l-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimati u tal-Awtorita' tad-Djar billi:-

1. Jilqa' l-ewwel talba.

2. Jiċħad it-tieni u t-tielet talba.

3. Jilqa' r-raba talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna lill-istess intimati sabiex jiżgombraw mill-fond in meritu fi żmien perentorju ta' sentejn mil-lum filwaqt illi jillikwida l-kumpens pagabbli mill-intimati għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni fis-somma ta' erbat elef u seba' mitt Euro (€4,700) kull sena bil-quddiem u dan sakemm huma jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-istess fond fiż-żmien konċess f'din is-sentenza ossia ta' sentejn perentorji mil-lum.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita’ safejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak li ġie deċiż hawn fuq.

Spejjeż a karigu tal-intimati.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

27 ta’ Ġunju 2024