BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 26 ta' Settembru 2024

Tabiba Dottor Anna Busuttil
(K.I.0272656M)

vs

Joseph Zammit (K.I.426941M)

u

L-Awtorita' tad-Djar (*Bhala Amicus Curiae*)

Numru fil-Lista: 7
Rikors Numru: 687/21 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Anna Busuttil (KI 0272656M) datat 29 ta' Settembru 2021 fejn ġie premess:

1. *Illi r-rikorrenti hija komproprjetarja tal-fond ossia casa-bottega* ***45/46, Paola Square, Paola****, li hija akkwistat per via di successione mill-eredità tal-mejjet Lawrence Balzan, missir ir-rikorrenti, li miet nhar il-15 ta' April tas-sena 1997, u li l-wirt ġie dikjarat skond il-'causa mortis' magħmula mir-rikorrenti quddien in-*

*Nutar Dr Charles Vella Zarb, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"<u>Dokument A</u>"**.*

2. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"**Dokument B"** hawn anness.*

3. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Zammit minn ferm qabel is-sena 1995, li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, u llum bil-kera ta' **€138** kull sitt xhur ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.;*

4. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914;*

5. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar;*

6. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin intimat Zammit bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

7. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrent.*

8. *Illi fid-dawl ta' dak appena premess ir-rikorrent b'rikors li qed jiġi preżentat kontestwalment quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), qed titlob dikjarazzjoni illi d-diżpożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti ta' Malta in konfront tagħha fejn taw lill-intimat Zammit d-dritt li jibqa jgħix fil-fond in kwistjoni, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha u li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas id-danni minħabba din il-leġislazzjoni li ma żammitx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u l-inkwilini, oltre li din hija relazzjoni furzata u mhux konsenita mis-sidien, u kif ukoll qeda ssir talba għall-danni f'dan in segwitu ma' dan;*

9. *Illi nell frattemp, iżda strettament mingħajr preġudizzju għall-proċeduri fuq referiti li ser jinfetħu quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti għandha dritt titlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jiġu stabbili kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser teżerċita dan id-dritt strettament bla preġudizzju għad-dritt tagħha li jekk jkun il każ, titlob dikjarazzjoni mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u għaldaqstant għandhom jiġu mingħajr effett;*

10. *Illi fl-istadju inzijali dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Zammit skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistħgu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbazat fuq id-dħul tal-inkwilin Zammit bejn 1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020, u fuq il-kapital tal-istess inkwilin Zammit sa Diċembru tas-sena 2020;*

11. *Illi jekk l-inkwilin intimat Zammit ma jissodisfdax l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilin żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat/ il-Kumpens f'dan il-perjodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

1. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Zammit huwa l-inkwilin tal-fond 45,46, Paola Square, Paola, ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Zammit li għandhom ikunu ibbażati fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolament li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwissuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini Zammit bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020, u fuq il-kapital tal-istess inkwilin Zammit fil-31 ta' Diċembru tas-sena 2020;*

3. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXCII tal-2018 il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 45,46, Paola Sqaure, Paola, b'effett mill 1 ta'*

Jannar tas-sena 2021 u sabiex jiġu stabbili kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas, jekk l-intimat Zammit ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li huwa jiġi permess żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jiġi ordnat iħallas kumpens lir-rikorrent għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009;

4. *Jordna, f'każ li l-intimat Zammit ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat Zammit mill-fond 45,46, Paola Sqaure, Paola, fi żmien sentejn mil-lum.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u għal kwalsiasi talba għad-danni pekunarji u non-pekunarji u talbiet oħra jew kwasiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 27 ta' Ottubru 2021 (fol 13) fejn ġie eċċepit:

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

Illi l-attrici ukoll ghandha tipproduci u tesebixxi d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Lawrence Balzan.

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 jigi rilevat li f' kaz li l-inkwilin jissoddisfa 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-inkwilin ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qieghed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta ta' Joseph Zammit detentur tal-karta tal-identita' numru 426941M datata 8 ta' Novembru 2021 (fol 17 et seq) fejn ġie eċċepit:

Illi l-intimat huwa kompropjetarju ma' l-attrici tal-fond ossia casa-bottega 45/46, Paola Square, Paola.

2. Illi in-nofs indiviz tal-fond imsemmi ta' l-attrici huwa mikri lill-intimat bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu.

3. Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili permezz ta' sentenza datata 16 ta' Novembru 2004 fl-ismijiet CARUANA SILVIA ET vs GENOVESE MARY fir-rigward ta' KOMPROPRJETA`, OBBLIGI FIT-TGAWDIJA TA` HWEJJEG IN KOMUN - KOMPROPRJETA`, PUSSESS ESKLUSSIV MINN WIEHED MILL-KOMPROPRJETARJI ppronunzjat illi

"Hawnhekk l-atturi u l-konvenuta kienu ahwa u wirtu in komproprjeta` d-dar fejn il-konvenuta kienet tghix ma' missier il-partijiet. L-atturi talbu li jinghataw cavetta ta' l-imsemmi fond.

Il-Qorti qieset l-Artikolu 491 tal-Kodici Civili li jiddisponi li kull komproprjetarju jista' jinqeda bil-hwejjeg in komun, basta –

(a) li jinqeda bil-haga skond id-destinazzjoni taghha kif stabbilita bl-uzu;

(b) li ma jinqediex bil-haga kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li ma jhallix lill-komproprjetarji l-ohra jinqdew biha in komun skond il-jeddijiet taghhom".

Skond il-gurisprudenza komproprjetarju jista' jibqa' fit-tgawdija eskluziva tal-haga in komun, almenu sal-qasma, jekk hu jkun fit-tgawdija eskluziva ta' l-oggett minn qabel ma tinholoq il-komproprjeta."

Illi dan ifisser illi l-intimat skond l-Artikolu 491 tal-Kodici Civili, bhala kompropjetarju jista' jinqeda bil-proprjeta' in komun ma' l-attrici basta li jinqeda bil-fond in kwistjoni skond id-destinazzjoni tieghu kif stabbilit bl-uzu, kif ukoll li ma jinqediex bil-fond kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'xi mod ma jhalliex lill-attrici tinqeda bil-fond in komun skond il-jedd taghha.

Illi jfisser ukoll li la darba l-intimat kien fit-tgawdija esklussiva tal-fond in kwistjoni minn qabel ma nholqot il-komproprjeta', minhabba li l-lokazzjoni giet mill-antekawza ta' l-attrici, l-intimat kompropjetarju jista' jibqa' fit-tgawdija esklussiva tal-fond in kwistjoni in komun, almenu sal-qasma.

Illi ghalhekk la darba l-intimat kompropjetarju ma' l-attrici tal-fond in kwistjoni in komun qieghed jinqeda bl-istess fond skond id-destinazzjoni tieghu kif stabbilit bl-uzu, ossia' casa-bottega, kif ukoll mhuwiex qieghed jinqeda bil-fond kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li mhux qieghed ihalli lill-attrici kompropjetarja tinqeda bil-fond in komun skond il-jedd taghha, kif ukoll kien fit-tgawdija esklussiva tal-fond in kwistjoni minn qabel ma nholqot il-komproprjeta', isegwi li l-intimat ma jistax jigi zgumbrat, imma jista' jibqa' fit-tgawdija esklussiva tal-fond in kwistjoni in komun, almenu sal-qasma.

Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attrici.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tal-intimat Joseph Zammit ippreżentata fl-4 ta' April 2024 (fol 178 et seq) u dik tar-rikorrenti t-Tabiba Dottor Anna Busuttil ippreżentata fil-11 ta' Gunju 2024 (fol 182 et seq).

Sema u ra t-trattazzjoni traskritta tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tas-27 ta' Gunju 2024 (fol 193 et seq).

Ra li l-kawza tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċediet bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 45/46, Paola Square, Paola l-Gudja f'każ li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. Ir-rikorrenti flimkien mal-intimat huma komproprjetarji in kwantu għal nofs indiviż kull wieħed tal-fond in meritu li huma akkwistaw rispettivament *in via di successione*. Il-fond huwa mikri lill-intimat b'kera protetta sa minn qabel l-1995. Fil-preżent titħallas kera ta' €138 kull sitt xhur.

Fir-risposta tiegħu l-intimat oppona sia għar-reviżjoni tal-kera u anke għall-iżgumbrament billi sostna li bħala komproprjetarju huwa għandu d-dritt igawdi l-fond in meritu b'mod esklussiv almenu sal-qasma tal-proprjeta komuni. Jgħid li ladarba huwa ngħata d-dritt ta' tgawdija tal-fond in kwistjoni qabel ma nħolqot il-

komproprjeta', huwa ma jistax jiġi żgumbrat. Permezz ta' Dikjarazzjoni Ġuramentata (fol 91) l-intimat iddikjara li huwa għandu meżżi biżżejjed u mhux ser jippreżenta dokumenti ai fini tat-test tal-meżżi stante li hu komproprjetarju u ma jistax jiġi żgumbrat u f'każ li jiġi żgumbrat dan ikun qed jikser id-drittijiet fundamentali tiegħu.

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 introduċa l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 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).

Qabel ma l-Bord jittratta l-kwistjoni tat-test tal-meżżi tal-intimat huwa xieraq li l-ewwel tiġi trattata l-eċċezzjoni tal-intimat dwar l-istat ta' komproprjeta bejn il-kontendenti fir-rigward tal-fond in meritu.

Hawnhekk il-Bord jagħmel ampja referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Jeffrey Bunce (K.I. nru. 169145M) et vs Raymond Bunce (K.I. nru. 368356M) et** (Appell Inferjuri Numru 786/2022 LM) deċiża reċentement fit-12 ta' April, 2024 li fiha ġie trattat proprju dak li qed jiġi eċċepit mill-intimat fil-kawża odjerna. Intqal hekk:

> *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-istatus 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.

Dan il-Bord jaqbel perfettament ma dan l-insenjament u jagħmlu tiegħu u għalhekk hu tal-fehema illi bħal każ ċitat, fil-każ prezenti, l-fatt li l-intimat hu komproprjetarju tal-fond in meritu m'hu ta' ebda ostakolu għal dawn il-proċeduri. Fil-każ in eżami jirriżulta mill-provi li l-intimat, u qablu ommu, ilhu s-snin igawdi l-fond b'kera, filwaqt li qed iħallas kera baxxa għalih. Jirriżulta wkoll li l-intimat qed jagħmel użu esklussiv minn dan il-fond, u li l-komproprjetarja l-oħra (l-attriċi) bl-ebda mod m'huma qeda jew tista tgawdi l-jeddijiet proprjetarji tagħha fuq l-istess fond. Huwa, għalhekk f'dan l-isfond li l-attriċi hija perfettament intitolata li tipproċedi bl-istanti kawża sabiex l-ammont ta' kera jiġi awmentat, u sabiex f'każ li jiġi stabbilit li l-intimat għandu biżżejjed mezzi, u għalhekk ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi, huwa jintalab jiżgombra.

Għaldaqstant il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra x'inhu meħtieġ skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11) biex l-intimat jitqies li jissodisfa l-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.

Kif ingħad aktar il-fuq l-intimat f'dawn il-proċeduri ddikjara li huwa għandu meżżi biżżejjed u baqa ma ssottomettiex id-dokumenti dwar it-test tal-meżżi. Hawn issir referenza għas-sentenza ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Joseph Mary Farrugia (K.I. 0041443M) et vs Juliana Borg (K.I. 421057M) et (Rikors Numru: 805/21NB) deċiża fis-**

27 ta' Ottubru 2023[1] li kienet ukoll tittratta sitwazzjoni fejn l-inkwilin kien komproprjetarju fejn intqal hekk:

> *"Ladarba l-intimati ma jissodisfawx il-kriterju tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord irid jimxi ma' dak provdut fl-Art. 4A (4) tal-Kap. 69 li jistipula:-*
>
> *(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 li jabitaw fil-fond in kwistjoni".*

Fil-każ preżenti l-intimat *ex admissis* sostna li huwa ma jikkwalifikax mit-test tal-mezzi tant li ddikjara bil-ġurament (fol 91) li huwa għandu meżżi biżżejjed. Iżda apparti minn hekk il-Bord josserva li l-intimat baqa qatt ma ppreżenta d-dokumenti tat-test tal-meżżi u kif inhu risaput l-oneru tal-prova li dak li jkun jikkwalifika mit-test tal-mezzi u kwindi li għandu dritt jibqa jgawdi mill-protezzjoni tal-Liġi, huwa mixħut fuq l-inkwilin. Ir-regolament 4(3) tal- Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 huwa ċar f'dan ir-rigward u jipprovdi hekk:

> *(3) F'kull proċediment dwar it-test tal-mezzi, il-persuna li jkollha pretensjoni dwar il-kirja għandha:*
>
> *(a) tippreżenta dikjarazzjoni u dokumentazzjoni awtentikata tad-dħul u l-kapital tagħha u tissostanzjhom biex turi l-livell tad-dħul u l-kapital tagħha f'konformità ma' dawn ir-regolamenti matul ilperjodu rilevanti;*
>
> *(b) tipprovdi dikjarazzjonijiet u dokumentazzjoni awtentikata għal perjodu ta' ħames (5) snin li jaħbat minnufih qabel il-perjodu rilevanti, biex il-Bord tal-Kera jkun jista' jistabbilixxi jekk dik il-persuna tkunx matul il-perjodu msemmi li jkun jaħbat minnufiħ qabel il-perjodu rilevanti ipprivat lilha nnifisha minn kapital jew dħul mingħajr spjegazzjoni xierqa.*

B'hekk, kemm għaliex l-intimat stess ammetta li huwa għandu meżżi biżżejjed u kif ukoll għaliex huwa baqa ma ppreżenta ebda dokumenti tat-test tal-meżżi biex jipprova li huwa jikkwalifika għall-protezzjoni tal-Liġi, l-Bord iqis li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u ladarba huwa ma jissodisfax dawn il-

---

[1] Mhux appellata

kriterji il-Bord irid jimxi ma' dak provdut fl-Art. 4A (4) tal-Kap. 69 citat *supra.* B'hekk il-Bord irid jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti għal perjodu ta' sentejn li l-intimat ser ikun permess li jabita 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. F'dan il-każ **il-Membri Tekniċi tal-Bord, il-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Edgar Caruana Montaldo stmaw il-fond in meritu ossia l-casa bottega 45/46, Paola Square Paola, fil-valur ta' €360,000** għar-residenza u **€80,000** għall-ħanut (fol 31) b'total ta' **€440,000**.

L-attrici ressqet numru ta' domandi in eskussjoni lill-Periti Teknici (fol 98 et seq) u kif ukoll rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar minnu redatt fl-isfond tal-kawża kostituzzjonali bejn il-partijiet (fol 107 et seq) **li ta valutazzjoni tal-fond fis-somma ta' €785,540** fis-suq bħala liberu u frank u nsistiet li huwa dan l-aħħar valur li għandu jiġi applikat mill-Bord meta jiġi biex jiffissa l-kumpens dovut. Il-Bord josserva li l-periti teknici żammew ferm mal-valutazzjoni tagħhom anke wara d-domandi in eskussjoni li sarulhom liema domandi huma wieġbu b'rapport ulterjuri tal-14 ta' Novembru 2023 fejn sostnew illi:

> *'m'hemmx bzonn ta' revizjoni tal-valur ghaliex l-operazzjonijiet paragunabbli li ntuzaw huma simili tal-proprjeta in kwistjoni u ghalhekk diga jiehdu in konsiderazzjoni l-lokazzjoni, qies u attribwiti fizici tal-proprjetajiet'.*

Hawnhekk il-Bord jirreferi għall-Artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi hekk:-

> *23.(1) Kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond jew kull fehma teknika oħra dwar każ li jkun qed jittratta l-Bord, iċ-chairman għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-Lista sabiex jeżaminaw il-fond relattiv, jew sabiex jaraw dik il-parti tal-proċess li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tinħtieġ il-fehma teknika; u dawk iż-żewġ membri għandhom jippreżentaw ir-rapport tagħhom liċ-chairman waqt is-seduta jew jippreżentaw dak ir-rapport fir-reġistru tal-Bord hekk kif iċ-chairman jista' jordna:*
>
> *Iżda fejn l-istima ta' xi fond jew kull opinjoni teknika oħra rigward il-fond hija meħtieġa quddiem il-bord u fejn:*
>
> *(i) jirriżulta li l-istima jew opinjoni teknika oħra fir-rigward tal-istess fond ingħatat quddiem qorti minn Perit jew Inġinier Ċivili maħtur minn dik il-qorti bil-qbil tas-sid il-kera u l-kerrej li kienu partijiet fl-imsemmi każ qabel il-qorti u li huma wkoll partijiet fil-każ quddiem il-bord; u*
>
> *(ii) l-imsemmija stima jew opinjoni teknika oħra ġiet ikkonfermata f'sentenza finali ta' qorti, iċ-chairman jista', wara li jisma' lill-partijiet,*

jiddeċiedi li jistrieħ fuq l-imsemmija stima jew opinjoni teknika sa fejn jidhirlu xieraq minflok jassenja żewġ (2) membri tal-Lista sabiex jeżaminaw il-fond skont dan l-artikolu:

Iżda wkoll iċ-chairman jista', minflok ma jassenja żewġ (2) membri tal-Lista kif imsemmi qabel, jiddeċiedi wkoll li jistrieħ fuq kwalunkwe stima jew opinjoni teknika oħra fejn il-partijiet kollha fil-każ jaqblu.

(2) Iċ-chairman jista' wkoll jeħtieġ il-membri li jinsabu fuq il-Lista li jiġu assenjati għal xi każ li jattendu għas-seduta tal-Bord meta dak il-każ ikun qiegħed jinstema' mill-Bord jekk l-imsemmija membri jeħtieġu tagħrif iktar mill-partijiet jew jeħtieġu jinstemgħu xi xhieda partikolari.

(3) Iċ-chairman ikun biss obbligat li joqgħod fuq ir-rapporti tal-membri li jinsabu fuq il-Lista kull meta r-rapporti taż-żewġ membri li jinsabu fuq il-Lista f'xi każ partikolari jkunu unanimi; meta dawk iż-żewġ membri ma jkunux unanimi, iċ-chairman għandu fuq il-bażi tar-rapporti magħmulin miż-żewġ membri, jiddeċiedi l-kwistjoni hu nnifsu

Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) hawn fuq indikat, il-Bord hu tal-fehma li għandu jistrieħ fuq l-istima tal-membri tekniċi tiegħu ladarba, kif jirriżulta mir-rapport tagħhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom u baqgħu jsostnu l-istess fehema anke meta mistoqsija jikkjarifikaw ċertu aspetti. **B'hekk il-Bord ser jadotta l-valur mogħti mill-Periti Teknici tiegħu ta' €440,000**.

Il-Bord iqis illi tenut kont (1) taċ-ċirkostanzi tal-intimat, fejn huwa stess iddikjara li għandu mezzi biżżejjed, (2) l-kera perċebibbli mir-rikorrenti, u (3) l-lok u l-valur tal-fond in meritu il-kumpens li għandu jkun pagabbli mill-intimat lill-attriċi għall-okkupazzjoni tiegħu tal-fond in meritu għal perjodu ta' sentejn ai termini tal-Art. 4A (4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu jkun fir-rata ta' 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi għal kull sena u ċjoe fl-ammont ta' €8,800 mill-liema ammont irid jitnaqqas sehem l-intimat mill-fond ta' ½, ekwivalenti għal €4,400. B'hekk il-kumpens dovut lir-rikorrenti wara li jitnaqqas sehem l-intimat huwa ta' €4,400 fis-sena.

III. KONKLUŻJONI

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

1. Jilqa' l-ewwel talba.

2. Jilqa' t-tieni talba.

3. Jiċħad it-tielet talba.

4. Jilqa' r-raba' talba attrici fis-sens illi ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, filwaqt li jiddikjara li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul

u tal-kapital tat-test tal-mezzi, qiegħed jippermetti lill-intimat żmien perentorju ta' sentejn (2) millum sabiex jivvaka mill-fond in meritu filwaqt li jillikwida l-kumpens pagabbli mill-intimat lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond in meritu fis-somma ta' erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400) fis-sena b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kumpens għandu jkun pagabbli f'żewġ skadenzi ossia fis-somma ta' €2,200 kull sitt xhur bil-quddiem u dan sakemm huwa jibqa' fl-okkupazzjoni tal-istess fond fiż-żmien konċess f'din is-sentenza ossia ta' sentejn perentorji mil-lum.

5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita' u tal-intimat safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Spejjeż ta' dawn il-proċeduri huma kollha a karigu tal-intimat Joseph Zammit.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

26 ta' Settembru 2024