MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' Ottubru, 2024

Appell Inferjuri Numru 66/2020 LM

Giovanna Testa (K.I. nru. 557123M), Stephen Testa (K.I. nru. 84762M), Raymond Testa (K.I. nru. 908551M), Frederick Testa (K.I. nru. 856854M), Joseph Testa (K.I. nru. 50661M)
('l-appellati')

vs.

Alex Pace Gouder (K.I. nru. 696946M) *('l-appellant')*
u l-Awtorità tad-Djar

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Alex Pace Gouder (K.I. nru. 696946M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], fil-25 ta' Jannar, 2024 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti

Giovanna Testa (K.I. nru. 557123M), Stephen Testa (K.I. nru. 84762M), Raymond Testa (K.I. nru. 908551M), Frederick Testa (K.I. nru. 856854M) u **Joseph Testa (K.I. nru. 50661M)** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellati’] fil-konfront tal-intimat, kif ġej:

> *“Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimat u tal-Awtorità tad-Djar billi:-*
>
> *1. Jilqa’ l-ewwel talba;*
> *2. Jilqa’ t-tieni talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimat ma jissodisfax il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna lill-intimat sabiex jiżgombra mill-fond in meritu Flat 1, Milton Flats, Birkirkara Road, San Ġiljan fi żmien perentorju ta’ sentejn mil-lum filwaqt li jillikwida l-kumpens pagabbli mill-intimat għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni fis-sommma ta’ ħamest elef u mitejn Euro (€5,200) kull sena bil-quddiem u dan sakemm huwa jibqa’ fl-okkupazzjoni tal-istess fond fiż-żmien konċess f’din is-sentenza ossia ta’ sentejn mil-lum.*
> *3. Jiċħad it-tielet talba.*
> *4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorità safejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak li ġie deċiż hawn fuq.*
>
> *Spejjeż a karigu tal-intimat.”*

<u>Fatti</u>

2. Fir-rikors ippreżentat quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma s-sidien tal-proprjetà bl-indirizz Flat 1, Milton Flats, Birkirkara Road, San Ġiljan [minn issa ’il quddiem ‘il-fond’]. Spjegaw li l-fond kien miżmum mill-intimat b’titolu ta’ ċens temporanju. Ir-rikorrenti spjegaw li mal-għeluq tal-perijodu enfitewtiku temporanju, huma kienu sfurzati bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, jikkonvertu t-titolu ta’ ċens f’wieħed ta’ kirja protetta, u dan permezz ta’ skrittura tad-19 ta’ Novembru, 2014. Ir-rikorrenti spjegaw li huma pproċedew b’rikors quddiem il-Bord fejn talbu li jsir it-test tal-mezzi tal-intimat,

sabiex jiġi stabbilit jekk il-kera mħallsa minnu għandhiex tiġi riveduta, u dan mingħajr preġudizzju għad-dritt tagħhom li jikkontestaw il-validità kostituzzjonali tal-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158. Ir-rikorrenti għalhekk talbu lill-Bord jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilin skont l-artikolu 12B(3)(iii) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew dak applikabbli fid-data tas-sentenza finali. Ir-rikorrenti talbu li f'każ li jinstab li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-Bord jordnalu jivvaka mill-fond fi żmien perentorju ta' sentejn, bil-kumpens li jaħseb għalih l-artikolu 12B(4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew dak applikabbli fid-data tas-sentenza finali. Ir-rikorrenti talbu wkoll li kemm-il darba l-kerrej jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jordna li l-kera tiġi riveduta u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. L-intimat fir-risposta tiegħu wieġeb li r-rikorrenti għandhom iġibu provi suffiċjenti fil-liġi dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond, u żied jgħid li filwaqt li l-kuntratt taċ-ċens tad-9 ta' Novembru, 1993 kien sar bejnu u s-sidien tal-fond, il-kirja viġenti hija regolata b'kuntratt tad-19 ta' Novembru, 2014 li kien ġie ffirmat mill-intimat Alexander Pace Gouder, u anki minn martu Monica Pace Gouder, li mhijiex parti minn dawn il-proċeduri, u għalhekk il-ġudizzju mhuwiex integru. Qal li l-kuntratt ta' kiri tad-19 ta' Novembru, 2014 għandu jitqies bħala kuntratt distint, u għalhekk il-proċedura nvokata mir-rikorrenti għar-reviżjoni tal-kera skont it-test tal-mezzi mhijiex applikabbli. L-intimat spjega li per eżempju, dan il-kuntratt jipprovdi li l-kera għandha tiġi riveduta kull ħames snin, u mhux kif awtomatikament tipprefiġġi l-liġi relattiva. Qal ukoll li huwa u martu huma

pensjonanti, u għalhekk il-mezzi tagħhom ma jippermettux li huma jikru l-fond b'rata għolja. L-intimat finalment eċċepixxa li l-liġi relattiva għal kirjiet li ħarġu minn konċessjonijiet enfitewtiċi, ġiet emendata bil-ħsieb li jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u għalhekk żieda bir-rata ta' 2% tal-valur tal-fond hija biss il-massimu li bih il-fond jista' jinkera.

4. L-intervenuta fil-kawża Awtorità tad-Djar wieġbet li fl-ewwel lok, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, u li huma s-sidien uniċi tiegħu. Eċċepiet ukoll li l-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 japplikax għall-każ odjern. Qalet li hija ġiet notifikata bl-atti ta' din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża, u għalhekk hija m'għandha tbati l-ebda spejjeż. Kompliet tgħid li f'każ li l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi impost mil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur tal-fond, u dan wara li l-Bord jikkunsidra d-dispożizzjonijiet tal-liġi li tistabbilixxi xi kriterji jridu jiġi segwiti sabiex jiġi assigurat li l-kera imposta tkun waħda ġusta.

5. Il-Bord ta deċiżjoni *in parte* fil-5 ta' Ottubru, 2021, b'riferiment speċifiku għat-tielet eċċezzjoni mressqa mill-intimat Alex Pace Gouder, fejn il-Bord iddeċieda li l-iskrittura lokatizja tad-19 ta' Novembru, 2014, saret bejn il-partijiet għaliex l-intimat, b'applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, kellu l-jedd li jkompli jgawdi l-fond b'titolu ta' lokazzjoni. Il-Bord iddeċieda li minkejja li l-kuntratt ta' enfitewsi temporanja kien sar mal-intimat waħdu, il-fatt li l-mara tiegħu dehret fuq il-ftehim lokatizju li sar sussegwentement, ma jfissirx li saret xi tip ta' novazzjoni jew ftehim distint. Il-Bord għalhekk iddeċieda li l-proċedura mitluba mir-rikorrenti sabiex il-kera tiġi riveduta skont it-test tal-mezzi, hija applikabbli. Il-Bord għalhekk iddeċieda li jiċħad it-tielet eċċezzjoni mressqa mill-

intimat, u applika d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, b'dan illi ċaħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimat u pproċeda bit-test tal-mezzi.

Is-Sentenza Appellata

6. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-25 ta' Jannar, 2024, il-Bord laqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, laqa' t-tieni talba tagħhom, u ddikjara li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi, u b'hekk ordnalu jiżgombra mill-fond fi żmien perentorju ta' sentejn mid-data ta' dik id-deċiżjoni, filwaqt li ffissa l-kumpens pagabbli għall-okkupazzjoni tal-fond fis-somma ta' ħamest elef u mitejn Euro (€5,200), sakemm huwa jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond fiż-żmien konċess lilu b'din is-sentenza, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"II. ***KONSIDERAZZJONIJIET***

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond Flat 1, Milton Flats, Birkirkara Road, San Ġiljan, f'każ li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. L-intimat akkwista l-utile dominju temporanju tal-fond u mal-għeluq tal-konċessjoni baqa' jokkupa l-fond b'kera protetta abbażi tal-Kap. 158 liema kirja ġiet regolata bi skrittura tad-19 ta' Novembru, 2014.

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata fil-11 ta' Mejju, 2020 wara r-rimedju mogħti mil-Leġislatur permezz tal-Att XXVII tal-2018. Iżda fil-mori tal-kawża ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi għall-Kirjiet Residenzjali Protetti'. *Dan l-Att daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021 u emenda fost oħrajn l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) u emenda wkoll ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11). B'mod partikolari, il-Bord josserva illi permezz tal-artikolu 12B(10) tal-Kap. 158 li ġie miżjud permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 ġie stipulat is-segwenti:*

Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha meta sid il-kera jkun beda proċeduri bl-iskop li jitlob awment ta' kera taħt din il-liġi, hekk kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021.

Għaldaqstant, l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att li jemenda l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti huma applikabbli wkoll għall-proċeduri pendenti li nbdew qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att l-aktar riċenti, u li kienu intavolati skont l-artikolu 12B tal-Kap. 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018. Kwindi l-emendi l-iktar riċenti għandhom japplikaw għall-każ odjern.

Dan il-Bord ser jgħaddi sabiex 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.

Fl-ewwel lok il-Bord josserva li b'sentenza parzjali tal-5 ta' Ottubru, 2021 ġiet miċħuda t-tielet eċċezzjoni tal-intimat bi spejjeż għalih filwaqt li ordna l-prosegwiment tal-kawża.

Mill-provi dwar it-test tal-mezzi prodotti permezz ta' nota ppreżentata u maħlufa mill-intimat waqt l-udjenza tat-13 ta' April, 2023 jirriżulta li fil-perijodu rilevanti ċjoe sena qabel ma ġie intavolat ir-rikors promutur l-intimat u martu kellhom 72 sena. Il-Bord ra wkoll id-dikjarazzjoni ġuramentata ta' mart l-intimat Monica Pace Gouder ippreżentata fid-19 ta' Settembru, 2023.

Id-dħul tagħhom fl-2019 ma kienx jeċċedi s-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mir-rendikont tas-Sigurtà Soċjali u tat-taxxa jirriżulta li d-dħul tagħhom kien jikkonsisti f'pensjonijiet li fl-2019 kienu jammontaw għal €10,672.73 u €5,952.24, dividendi lokal u imgħax ta' €7,225 li flimkien jagħmlu €23,849.97.

In kwantu għall-kapital l-intimat u martu għandhom is-segwenti kapital:-

1. *Kont savings mal-Bank of Valletta plc f'isem l-intimat li f'Diċembru 2019 kellu bilanċ ta' €9,798.45*
2. *Kont savings konġunt mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2019 kellu bilanċ ta' €500.36*
3. *Kont savings mal-HSBC Bank Malta plc f'isem l-intimat li f'Diċembru 2019 kellu bilanċ ta' €4,541.88*

4. *Kont mal-HSBC Bank Malta plc f'isem l-intimat li f'Diċembru 2019 kellu bilanċ ta' €80.86*
5. *Kont savings mal-Bank of Valletta plc f'isem mart l-intimat li f'Diċembru 2019 kellu bilanċ ta' €22,913.92*
6. *Kont savings mal-APS Bank plc f'isem mart l-intimat li f'Diċembru 2019 kellu bilanċ ta' €38,350.72*
7. *Investimenti mal-Bank of Valletta plc u HSBC Bank Malta plc li huma reġistrati mal-Malta Stock Exchange li iżda ma jirriżultax valur tagħhom u huma f'isem mart l-intimat u investiment ieħor konġunt bejn l-intimat u ċertu Sylvana Portelli.*

L-intimat u martu huma wkoll sidien tal-fond residenzjali bl-indirizz 34/4, Triq Camenzuli, Sliema valutat mill-Membri Tekniċi fil-valur ta' €365,000 (fol. 136 et seq). Dan il-fond huwa okkupat minn iben l-intimat permezz ta' skrittura datata 18 ta' April, 2018 – Dok. PGA 1 – fol. 130 et seq. Ai termini tal-proviso tar-Reg. 7 tal-L.S. 16.11 meta l-pussess ta' proprjetà immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-persuna li tippretendi l-kirja ma jkunx vakanti għax l-użu tagħha jkun ġie konċess lil terz taħt kwalunkwe titolu inkluż kirja, il-Bord għandu jikkunsidra l-kundizzjonijiet li bihom il-kerrej ikun jista' jirriprendi l-pussess tad-dar ta' abitazzjoni, u jekk din ir-ripreża tkun tista' ssir f'xi żmien fil-qrib, dik id-dar ta' abitazzjoni għandha tiġi inkluża fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi xorta waħda.

L-iskrittura lokatizja tat-18 ta' April, 2018 bejn l-intimati u binhom saret għal terminu ta' ħmistax-il sena mid-data tal-iskrittura u soġġett għall-kundizzjoni li l-kirja tiġi tterminata f'każ li binhom isib impjieg full-time. *L-intimat u martu xehdu li l-fond residenzjali bl-indirizz 34/4 fi Triq Camenzuli f'Tas-Sliema krewh lil binhom għaliex huwa jbati mill-kundizzjoni* bi-polarity *li idealment tirrikjedi li binhom iqatta' ħin waħdu u minħabba din il-kundizzjoni huwa ilu snin twal ma jaħdimx. Miċ-ċertifikati mediċi esebiti mill-intimat ma jirirżultax li l-kundizzjoni tiegħu tirrikjedi li huwa jgħix waħdu. Lanqas ma ttella' t-tabib kuranti ta' binhom biex jixhed rigward dan il-punt. Inoltre jirriżulta li fil-mori tal-kirja binhom kien jaħdem għal perijodu ta' sena f'*petrol station. *B'hekk l-intimati setgħu f'dak iż-żmien jitterminaw il-kirja iżda għar-raġunijiet tagħhom ma jirriżultax li għamlu dan. Fl-istess ħin l-intimat xehed li ibnu m'għadux jikkwalifika għall-għajnuna soċjali għal dawn l-aħħar ħmistax-il sena proprju għaliex tqies li huwa kapaċi jaħdem. Fid-dawl ta' dawn iċ-ċirkostanzi l-Bord iqis li l-fond 34/4 fi Triq Camenzuli f'Tas-Sliema għandu jiġi inkluż ukoll fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi tal-intimat. Bl-inklużjoni ta' dan il-fond il-kapital tal-intimat u martu jaqbeż l-ammont ta' €245,000 indikat fir-Reg. 6(5) tal-Leġislazzjon Sussidjarja 16.11.*

Illi ladarba l-intimat ma jissodisfax il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord irid jimxi ma' dak provdut fl-Art. 12B (4) ta-Kap 158 tal-Liġijiet 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 perijodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.

B'hekk il-Bord irid jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrent għal perijodu ta' sentejn li l-intimat ser ikun permess jabita fil-fond in kwistjoni. Bid-dħul in vigore tal-Att XXIV tal-2021 il-leġislatur ħalla d-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 Edwin Mintoff u l-Perit Elena Borg Costanzi, stmaw il-fond in meritu fil-valur ta' €260,000.*** *Tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-intimat u martu, id-dħul u l-kapital tiegħu u ta' martu, il-kera perċepibbli mir-rikorrenti, il-lok u l-valur tal-fond, il-Bord huwa tal-fehma li l-kumpens li għandu jitħallas mill-intimat lir-rikorrenti waqt l-okkupazzjoni tiegħu tal-fond in meritu sa ma jirrilaxxah fit-terminu li ser jiġi impost f'din is-sentenza għandu jkun ta' 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u ċioe €5,200 fis-sena b'effett mid-data ta' din is-sentenza."*

<u>L-Appell</u>

7. Fir-rikors tal-appell imressaq fit-13 ta' Frar, 2024, l-intimat talab lil din il-Qorti jogħġobha tannulla jew tvarja s-sentenza tal-Bord tal-25 ta' Jannar, 2024, billi tannullaha fl-intier tagħha, jew inkella tikkonfermaha in kwantu laqgħet l-ewwel talba, iżda tirrevokaha in kwantu laqgħet it-tieni talba, in kwantu ċaħdet it-tielet talba, u in kwantu ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat, u tgħaddi biex tiċħad it-tieni talba, tilqa' t-tielet talba, u tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat.

8. L-appellant spjega li huwa kien ingħata l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'titolu ta' ċens temporanju mingħand l-aventi kawża tal-appellat. Spjega li din il-konċessjoni enfitewtika temporanja ġiet fi tmiemha fl-2014, u fuq talba tas-sidien, fid-19 ta' Novembru, 2014 is-sidien għamlu kuntratt lokatizju kemm mal-appellant kif ukoll ma' martu Monica Pace Gouder. L-appellant qal li l-appellati ppreżentaw il-proċeduri odjerni sabiex isir it-test tal-mezzi fuqhom, u wara li jsir l-imsemmi test, hu u martu jew jiġu żgumbrati 'l barra, jew inkella l-kera togħla skont kif tippermetti l-liġi. L-appellant qal li hu u martu għandhom tifel b'diffikultajiet ta' saħħa, li jkun irid joqgħod bogħod min-nies, u kien għalhekk li meta felħu jixtru appartament, huma għamlu dan, u poġġewh għad-dispożizzjoni ta' binhom, li jagħmel perijodi twal ta' żmien ma jaħdimx. Qal li hu u martu t-tnejn għandhom aktar minn 78 sena, u għalhekk it-test tal-mezzi tagħhom għandu jsir fuq il-faxxa tal-persuni li għalqu aktar minn 75 sena.

9. L-appellant qal li huwa jħossu aggravat u qiegħed jitlob li s-sentenza appellata tiġi annullata. Qal li l-Bord ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha mqajma minnu mingħajr ma ddelibera dwarhom, u dan in-nuqqas irendi s-sentenza waħda li mhijiex kompletament immotivata. Kompla jgħid li din is-sentenza mhux biss ma tiddelibera xejn fuq l-eċċezzjonijiet sollevati minnu, talli fir-riassunt tal-iter proċedurali lanqas ma ssemmi li ngħatat sentenza *in parte* fil-5 ta' Ottubru, 2021, li biha ġiet deċiża t-tielet eċċezzjoni mressqa minnu. Qal li meta l-Bord iddeċieda li kien qiegħed jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha mressqa minnu, dan kien anke qiegħed jiċħad it-tielet eċċezzjoni. Qal li mhux konsentit li talba jew eċċezzjoni tingħata deċiżjoni dwarha darbtejn mill-istess Qorti jew Bord. L-appellant qal li fis-sentenza appellata, il-fatt li kien hemm sentenza tal-5 ta'

Ottubru, 2021, jissemma biss bħala parti mid-deliberazzjonijiet dwar il-fatti, iżda fil-parti dispożittiva tas-sentenza l-Bord ma jagħmel l-ebda riserva u naqas milli jsemmi t-tielet eċċezzjoni. L-appellant qal li dan huwa difett li jirrendi s-sentenza appellata nulla.

10. Fit-tieni aggravju tiegħu, l-appellant qal li fil-każ odjern il-ġudizzju mhuwiex integru. Qal li l-Bord m'għamel l-ebda deliberazzjoni dwar l-eċċezzjonijiet sollevati minnu, u lanqas ma indirizza d-defiċjenza sollevata bit-tieni eċċezzjoni. Qal li kienet ħaġa ċara mill-bidu nett li din hija kirja li ngħatat kemm lill-appellant kif ukoll lil martu, għaliex fit-trattazzjoni tat-tielet eċċezzjoni ssemma kemm-il darba li l-kirja hija regolatta bl-iskritura tad-19 ta' Novembru, 2014, liema skrittura tindika ukoll lil Monica Pace Gouder bħala inkwilina. Qal li din il-kawża toħloq sitwazzjoni anomala fejn hemm deċiżjoni ta' terminazzjoni ta' kirja u żgumbrament fil-konfront tiegħu, iżda ma tagħti l-ebda deċiżjoni jew ordni ta' terminazzjoni fil-konfront tal-mara tiegħu. Qal li dan ifisser li filwaqt li l-appellati setgħu faċilment talbu l-kjamata fil-kawża ta' Monica Pace Gouder sabiex il-ġudizzju jkun integru, dan baqa' ma sarx, u għalhekk m'hemm l-ebda ġudizzju fil-konfront ta' Monica Pace Gouder, u s-sentenza li qiegħda tiġi appellata ma tagħmilx stat fil-konfront ta' Monica Pace Gouder.

11. It-tielet aggravju tal-appellant huwa bbażat fuq il-fatt li l-Bord, meta għamel id-deliberazzjonijiet dwar it-test tal-mezzi, mexa fuq il-premessi li għall-iskopijiet tal-liġi relattiva u tal-Leġislazzjoni Sussidjarja numru 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja – Kriterji ta' Test tal-Mezzi) jeżisti perijodu rilevanti wieħed, u l-età tal-inwilini li għandha tittieħed in konsiderazzjoni, hij l-età li kellhom fil-perijodu rilevanti għad-dħul. L-appellant

qal li r-Regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 jgħid li hemm perijodu rilevanti għal dak li huwa dħul, u perijodu rilevanti għal dak li huwa kapital. Spjega li għal dak li jirrigwarda dħul, fil-każ odjern il-perijodu rilevanti huwa bejn l-1 ta' Jannar, 2019 u l-31 ta' Diċembru, 2019, jiġifieri perijodu ta' sena sħiħa. Qal iżda li għal dak li jirrigwarda l-kapital, fil-każ odjern il-perijodu rilevanti huwa l-1 ta' Mejju, 2015, għaliex dak il-jum jiġi qabel l-1 ta' Jannar, 2021, u għalhekk il-perijodu rilevanti għal dak li jirrigwarda l-kapital huwa jum wieħed fiss. L-appellant kompla jgħid li l-Bord mexa fuq il-premessa li anke l-età tal-inkwilin għandha tintrabat mal-perijodu rilevanti. L-appellant staqsa liema huwa l-perijodu rilevanti, jekk hux dak li jestendi fuq sena sħiħa, jew inkella dak indikat għall-assi li jmur snin lura. L-appellant staqsa li kieku kellu jittieħed il-kriterju relattiv għad-dħul, bħal ma għamel il-Bord, liema jum tas-sena jkun jgħodd? Fis-sena 2019, l-appellant għalaq 73, u jidher li meta l-Bord qal li huwa għandu 72 kien qiegħed jieħu l-1 ta' Jannar, 2019 bħala l-perijodu rilevanti. L-appellant kompla jgħid li anki meta r-Regolamenti 5 u 6 jispeċifikaw il-perijodu rilevanti, huma jagħmlu dan b'riferiment għall-ammont ta' dħul, u mhux għall-età. L-appellant qal li ladarba jeżistu żewġ perijodi rilevanti, wieħed għad-dħul li jestendi fuq sena, u ieħor għall-kapital li jirrigwarda jum wieħed partikolari, għandu jkun ovvju li l-leġislatur ma kellu l-ebda intenzjoni li anke l-età tal-inkwilin tintrabat ma' xi wieħed minn dawn il-perijodi. Qal li wieħed jifhem li l-età rilevanti għandha tkun dik ta' meta ser togħla l-kera, jiġifieri mas-sentenza. Qal li ma jagħmilx sens li l-Bord jieħu konsiderazzjoni tal-età tiegħu fl-2019, is-sena relattiva għad-dħul, jew fl-2015, is-sena relattiva għall-kapital, ladarba l-effetti tas-sentenza jidħlu fis-seħħ wara li tingħata s-sentenza. Qal li fil-każ odjern is-sentenza tal-Bord ingħatat meta huwa u martu kellhom 77 sena, u

f'każ li din il-Qorti taċċetta li l-età għandha tkun l-età li jkollu l-inkwilin dakinhar li tingħata s-sentenza, meta hu u martu kellhom 77 sena, il-*bracket* ta' kapital ikkalkolat mill-Bord skont il-paragrafu 6(5) mhijiex korretta, għaliex il-*bracket* korretta hija dik taħt il-paragrafu 6(6) indikata għal persuni ta' 75 sena jew aktar, fejn il-kapital permess huwa ta' €600,000.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

12. L-Awtorità tad-Djar wieġbet li hija ma ssib l-ebda oġġezzjoni li jinstab mod sabiex jiġi evitat l-iżgumbrament tal-appellant mill-fond, u dan in vista tal-kunċett li jiffavorixxi l-*ageing in place.* Qalet li jekk meta ġiet deċiża l-kawża, l-inwkilini laħqu għalqu età li tpoġġihom fi *bracket* ieħor għall-iskopijiet tat-test tal-mezzi, ladarba l-kunċett tal-liġi kien li jiġi favorit l-*ageing in place,* ikun ġust li tittieħed konsiderazzjoni tal-età aktar avvanzata biex jiġi stabbilit liema test tal-mezzi japplika.

13. L-appellati qalu li huma ma jaqblux mal-appell imressaq mill-appellant, u żiedu jgħidu li dan huwa frivolu u vessatorju, u jammonta għal tentattiv ieħor min-naħa tal-appellant sabiex jevita l-konsegwenza tal-iżgumbrament, wara li l-Bord sab li l-appellant ma jikkwalifikax għall-protezzjoni taħt l-artikolu 12 tal-Kap. 158 u l-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. L-appellati qalu li mill-provi jirriżulta li l-appellant u martu għandhom proprjetà tagħhom, minkejja li jgħixu f'dik mikrija lilhom. Qalu li mill-atti tal-kawża rriżulta li mhuwiex minnu li binhom irid jgħix waħdu biex ikun tajjeb, u m'hemm l-ebda prova li binhom verament jibbenefika mill-fatt li joqgħod waħdu, u lil binhom saħansitra waqqfulu l-benefiċċji soċjali għaliex jirriżulta li huwa tajjeb biżżejjed biex imur jaħdem. L-

appellati qalu li minn dan jirriżulta li hemm rakkomandazzjoni li iben l-appellati jmur jaħdem biex ikun man-nies. L-appellati qalu li għandu jirriżulta wkoll li l-Bord għamel analiżi korretta tal-fatti li rriżultaw, inkluż il-fatt li l-appellant ipprova jsib pretest biex ikompli jokkupa l-fond tagħhom.

14. B'riferiment għall-ewwel aggravju mressaq mill-appellant, l-appellati qalu li dan l-aggravju huwa frivolu u fieragħ, għaliex mhux minnu li s-sentenza mhijiex motivata, iżda għandu jirriżulta li l-punti prinċipali ġew analizzati kollha. Qalu li l-pożizzjoni tal-appellant ġiet spjegata estensivament, u l-fatt li l-appellant ma jaqbilx mas-sentenza appellata, ma jagħmilx is-sentenza waħda mhijiex motivata kif qed jingħad minnu.

15. B'riferiment għat-tieni aggravju, l-appellati qalu li dan il-punt kien diġà ġie kkunsidrat u deċiż fis-sentenza preliminari mogħtija mill-Bord fil-5 ta' Ottubru, 2021, li għaddiet in ġudikat, fejn ġie deċiż li bl-iskrittura tad-19 ta' Novembru, 2014 ma seħħet l-ebda novazzjoni, li Monica Pace Gouder mhijiex leġittima kontradittriċi għat-talbiet attriċi, u dan għaliex hija qatt ma kienet parti mill-kuntratt ta' ċens temporanju li ġie ttransformat f'kirja. L-appellati qalu li fil-passat, kien hemm konċessjoni enfitewtika temporanja *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li mal-għeluq tagħha, skont l-artikolu 12 kif kien fis-seħħ dak iż-żmien, ġiet konvertita f'kirja. L-appellati qalu li fid-19 ta' Novembru, 2014, il-kirja ġiet regolata kif ikkontemplat fl-artikolu 12(2) tal-Kap. 158. Qalu li Alex Pace Gouder wiret il-kirja mingħand l-antenati tiegħu parafernalment, iżda l-iskrittura lokatizja inkludiet ukoll lill-mara tiegħu għaliex sadanittant huwa kien iżżewweġ lilha, u mhux għaliex ġie ffirmat xi kuntratt ta' kiri ġdid. L-appellati qalu li Monica Pace Gouder qatt ma ġiet

rikonoxxuta bħala inkwilina, lil hinn mill-jeddijiet li setgħet akkwistat bħala mart l-inkwilin. L-appellati spjegaw li l-Bord diġà ta deċiżjoni dwar dan il-punt sollevat mill-appellant, u m'hemm l-ebda appell minn dan il-punt. L-appellati qalu li fis-sentenza preliminari tiegħu, il-Bord iddeċieda li l-iskrittura tad-19 ta' Novembru, 2014 ma ħolqot l-ebda kirja ġdida, iżda tkompliet ir-relazzjoni eżistenti bejn l-appellati u l-antenati ta' Alex Pace Gouder, kif konvertita skont l-artikolu 12 tal-Kap. 158. L-appellati qalu li ma jistax ikun li Monica Pace Gouder b'xi mod hija leġittima kontradittriċi tat-talbiet tagħhom, meta fis-sentenza preliminari mogħtija mill-Bord fil-5 ta' Ottubru, 2021, ġie deċiż li l-kirja hija konsegwenza tar-relazzjoni enfitewtika, li Monica Pace Gouder m'għandha x'taqsam xejn magħha. L-appellati qalu li lil hinn mill-fatt li ġie ammess li Monica Pace Gouder ma tgħix fil-proprjetà tagħha u ta' żewġha, għaliex din hija mikrija lil iben il-konjuġi Pace Gouder, li kieku Monica Pace Gouder għandha interess fl-eżitu ta' din il-kawża minħabba xi dritt ta' residenza emanenti miż-żwieġ tagħha lill-appellant, din setgħet faċilment tintervjeni. L-appellati qalu illi diġà ġie deċiż mill-Bord li l-iskrittura tad-19 ta' Novembru, 2014 hija b'konsegwenza tar-relazzjoni enfitewtika ta' qabilha, li setgħet tispetta biss lil Alex Pace Gouder. Qalu li ġie deċiż ukoll mill-Bord li din l-iskrittura ma tagħti l-ebda jedd lil Monica Pace Gouder, u d-dritt mogħti lil Alex Pace Gouder ma jidħolx fil-komunjoni tal-akkwisti. Qalu li dan kollu ġie deċiż u għadda in ġudikat, u għalhekk ladarba hemm tkomplija tal-kirja, awtomatikament isegwi li Monica Pace Gouder m'għandha l-ebda jedd tkompli fil-kirja li qatt ma kienet tispetta lilha. Qalu wkoll li dan ifisser li ladarba bl-iskrittura tad-19 ta' Novembru, 2014, ma seħħet l-ebda novazzjoni, Monica Pace Gouder mhijiex leġittima kontradittriċi għat-talbiet tal-atturi, u Monica Pace Gouder qatt ma kienet parti miċ-ċens li mbagħad ġie

ttrasformat f'kirja. L-appellati qalu li għalhekk dan l-aggravju għandu jiġi miċħud ukoll.

16. B'riferiment għat-tielet aggravju tal-appellant, l-appellati jgħidu li donnu l-appellant qiegħed aktar jattakka t-test tal-liġi, milli d-deċiżjoni nnifisha. Jgħidu li l-argument dwar liema huwa l-perijodu rilevanti, ma jagħmel l-ebda sens, għaliex il-perijodu rilevanti li jrid juża l-Bord huwa ben definit fir-Regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Qalu li dwar l-età applikabbli, huwa rilevanti l-perijodu ta' sena qabel ġie intavolat ir-rikors, u li semmai, il-ħames snin imsemmija fir-regolament 3(b) huma għall-benefiċċju ta' sid il-kera, biex wieħed jiżgura li l-inkwilin ma jaqbadx jittrasferixxi l-kapital tiegħu meta jintebaħ li jkunu ser jinbdew proċeduri kontra tiegħu taħt l-artikolu 12A tal-Kap. 158. Qalu li l-imsemmi perijodu ta' ħames snin qiegħed hemm sabiex jiġi assigurat li ħadd ma jitlob protezzjoni li ma jkunx ħaqqu, billi jżarma ġidu sabiex jibqa' fil-protezzjoni tal-kirja. Qalu li l-appellant huwa żbaljat fl-argument tiegħu, u l-Bord kien korrett meta qies l-età ta' 72 sena bħala l-età rilevanti, u l-Bord kien korrett meta sab li l-appellant għandu kapital li jaqbeż l-ammont ta' €245,000 indikat fir-Regolament 6(5) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

17. L-appellati qalu li tul is-snin ingħataw diversi sentenzi, anki mill-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, li sostnew li l-liġijiet antiki bħall-Kap. 158, jiksru l-jeddijiet tas-sidien tal-kera. Qalu li huwa evidenti li l-emendi leġislattivi ppromulgati fl-2018 u fl-2021, jittentaw jibbilanċjaw il-jeddijiet rispettivi tal-partijiet f'relazzjoni lokatizja, billi ħolqu eċċezzjoni għall-jedd tal-proprjetà garantit bl-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Qalu li għalhekk huwa importanti li din il-liġi titqies f'dan

il-kuntest, filwaqt li tiġi meqjusa wkoll is-sitwazzjoni tal-appellant, li huwa sid ta' proprjetà oħra li jista' jmur jgħix fiha bil-libertà kollha, iżda minflok għażel li jibqa' jikkapparra l-fond tal-appellati b'kera baxxa.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

18 . Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati.

L-Ewwel Aggravju: *[Is-sentenza appellata hija nulla għaliex hija nieqsa mill-motivazzjoni]*

19. L-appellant jgħid li s-sentenza appellata hija nulla għaliex hija nieqsa minn motivazzjoni xierqa. Qal li din is-sentenza ma ssemmix is-sentenza preliminari li ngħatat mill-Bord fil-5 ta' Ottubru, 2021, u li biha ġiet deċiża t-tieni eċċezzjoni mressqa minnu. Qal li fil-fatt il-Bord ma jagħmel l-ebda riferiment għall-parti dispożittiva tal-imsemmija sentenza *in parte*

20. Il-Qorti tirrileva li l-Bord fis-sentenza tal-25 ta' Jannar, 2024, ma kellux għalfejn jerġa' jagħmel il-konsiderazzjonijiet tiegħu dwar it-tieni eċċezzjoni mressqa mill-appellant fir-risposta tiegħu, u dan għaliex din kienet diġà ġiet deċiża b'sentenza *in parte* tal-5 ta' Ottubru, 2021, fejn il-Bord iddeċieda li l-ġudizzju huwa wieħed integru, li meta sar il-kuntratt lokatizju tad-19 ta' Novembru, 2014, ma kien hemm l-ebda novazzjoni, u li Monica Pace Gouder

mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri. Dik is-sentenza *in parte* għaddiet in ġudikat, u l-appellant ma ressaq l-ebda appell minnha. Il-Bord, permezz tas-sentenza appellata, kellu jiddeċiedi biss jekk abbażi tal-informazzjoni li rriżultat mit-test tal-mezzi li sar fil-konfront tal-appellant, għandux jgħolli r-rata tal-kera, jew inkella għandux jordna l-iżgumbrament tal-appellant mill-fond. Mart l-appellant qiegħda fil-kirja biss għaliex hija miżżewġa lill-appellant, li jirriżulta li ġie rikonoxxut bħala inkwilin mill-appellati wara li kien skada ċ-ċens temporanju tal-fond, liema ċens kien iddevolva fuqu parafernalment. Is-sentenza li ngħatat mill-Bord fil-konfront tal-appellant, jekk tiġi kkonfermata minn din il-Qorti, tgħodd ukoll għal martu, li qiegħda tabita fil-fond biss bis-saħħa tal-fatt li hija miżżewġa lill-appellant. Il-Bord ċertament li ma kellux għalfejn jirrepeti dak li kien diġà ġie deċiż aktar minn sentejn qabel, fil-5 ta' Ottubru, 2021, meta għamel il-konsiderazzjonijiet tiegħu wara li ġew ippreżentati d-dokumenti sabiex seta' jsir it-test tal-mezzi tal-appellant. Lanqas ma jirriżulta li s-sentenza appellata hija nieqsa mill-motivazzjoni, u anki ħarsa fuq fuq lejn is-sentenza appellata, tindika li din hija waħda mmotivata kif suppost u fiha riassunt tad-dettalji kollha li jirriżultaw mill-provi. Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-Tieni Aggravju: *[L-integrità tal-ġudizzju]*

21. L-appellant jgħid li għandu jirriżulta li l-ġudizzju mhuwiex integru, u dan għaliex martu Monica Pace Gouder, hija wkoll inkwilina tal-fond, u kienet dehret miegħu fuq l-iskrittura lokatizja tad-19 ta' Novembru, 2014. L-appellant jikkontendi li s-sentenza appellata hija waħda anomala, għaliex filwaqt li ġie

deċiż li huwa għandu jiżgombra mill-fond, is-sentenza ma tgħid xejn dwar il-mara tiegħu, u dan għaliex hija ma kinitx parti mill-proċeduri odjerni.

22. Il-Qorti tirrileva li l-appellant ġie rikonoxxut bħala inkwilin bis-saħħa tal-fatt li huwa kien l-enfitewta tal-fond, u mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, huwa sar inkwilin tal-fond. Dan il-punt legali diġà ġie deċiż permezz tas-sentenza preliminari tal-Bord li ngħatat fil-5 ta' Ottubru, 2021, fejn il-Bord iddeċieda li ma kien hemm l-ebda novazzjoni, u l-ebda relazzjoni ġuridika distinta li nibtet permezz tal-ftehim tad-19 ta' Novembru, 2014. Id-deċiżjoni tal-Bord li Monica Pace Gouder mhijiex leġittima kontradittriċi f'dawn il-proċeduri, għaddiet in ġudikat ladarba ma ġietx appellata, u għalhekk dan il-punt ma jistax jerġa' jitqajjem issa permezz ta' dan l-appell. L-appellant sar inkwilin f'din il-kirja wara li huwa kien daħal jgħix fil-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja mgħoddija lilu parafernalment, u fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika l-appellati kellhom ta' bilfors jirrikonoxxu lill-appellant bħala inkwilin, filwaqt li fuq il-ftehim lokatizju dehret ukoll il-mara tiegħu ladarba fil-frattemp kien iżżewweġ. Imma mart l-appellant ma ġietx rikonoxxuta bħala inkwilina, u kwalsiasi jeddijiet li għandha sabiex tkun tista' tgħix fil-fond huma derivati biss mit-titolu li għandu żewġha. Għaldaqstant dan it-tieni aggravju għandu jiġi miċħud, għaliex jekk l-appellant ħassu aggravat bis-sentenza *in parte* mogħtija mill-Bord fil-5 ta' Ottubru, 2021, huwa seta' jitlob il-permess tal-Bord sabiex ikun jista' jappella mis-sentenza *in parte*. Imma l-appellant m'għamilx dan.

It-Tielet Aggravju: [Il-perijodu rilevanti]

23. L-appellant jgħid li r-regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 isemmi żewġ perijodi rilevanti – il-perijodu li japplika għad-dħul tal-appellant, li huwa s-sena ta' qabel dik li matulha nfetħu l-proċeduri mill-appellati, u l-perijodu rilevanti li japplika għall-kapital tal-appellant. L-appellant qal li ladarba id-deċiżjoni tal-Bord qiegħda tingħata wara li hu u martu għalqu l-età ta' sebgħa u sebgħin (77) sena, għandu japplika r-Regolament 6(6) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 u l-kapital imsemmi f'dik id-dispożizzjoni tal-liġi.

24. Il-Qorti tirrileva li l-kliem tal-liġi huwa ċar dwar liema huwa l-*puncto temporis* li għandu jiġi applikat mill-Bord sabiex jiġi stabbilit id-dħul u l-kapital tal-individwu li jkun qiegħed isirlu t-test tal-mezzi. Ir-Regolament 3 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 jgħid illi:

> "Mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet tar-regolament 8, l-uniku perijodu rilevanti, hawn iżjed 'il quddiem f'dawn ir-regolamenti msejjaħ "perijodu rilevanti", għall-kalkolu tal-mezzi għall-finijiet ta' dawn ir-regolamenti għandu jkun:
>
> (a) Fir-rigward tal-kriterju dwar id-dħul, id-dħul bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru matul is-sena li taħbat minnufih qabel is-sena li jiġi intavolat fih ir-rikors abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar;
>
> (b) Fir-rigward tal-kriterju dwar il-kapital, il-kapital kif ikun fl-1 ta' Jannar, 2021, jew ħames (5) snin qabel ma jiġi intavolat rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, u, jew tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, skont liema data tiġi l-ewwel."

25. Fil-każ odjern, anki li kieku l-Bord kellu japplika bħala d-data rilevanti, dik tal-1 ta' Jannar, 2021, jiġifieri meta l-appellant kellu l-età ta' erbgħa u sebgħin (74) sena, xorta waħda huwa kien jitqies li jeċċedi l-limiti tal-kapital, f'liema każ *ai termini* tar-regolament 6(5) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja, jitqies li huwa ta'

€245,000. Id-data meta ngħatat s-sentenza mill-Bord m'hija tal-ebda rilevanza, u d-data li tgħodd f'dawn iċ-ċirkostanzi hija dik meta ġie ntavolat ir-rikors, sabiex b'hekk ikun jista' jsir il-kalkolu, u l-Bord ikun jista' jmur lura fis-snin sabiex jistabbilixxi d-dħul u l-kapital tal-individwu. L-appellant ma jistax jitlob lil din il-Qorti tapplika dispożizzjoni tal-liġi li ma tapplikax għaċ-ċirkostanzi tiegħu, ossija r-Regolament 6(6) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, sabiex jipprova jikseb eżitu pożittiv għalih b'mod li ma jkunx qiegħed jeċċedi l-limiti stabbiliti fil-liġi għall-fini tat-test tal-mezzi. Ma jagħmel l-ebda sens li d-data rilevanti għall-fini tat-test tal-kapital titqies li hija dik meta tkun qiegħda tingħata s-sentenza, għaliex jista' jagħti l-każ li l-persuna li jkun qiegħed isirilha t-test tal-mezzi ttawwal il-proċess inutilment sabiex tilħaq tiskorri l-età stabbilita fil-liġi, u b'hekk ikun japplika għaliha limitu akbar kapital. Dan jista' jwassal għal sitwazzjoni fejn persuna jkollha wkoll iċ-ċans tiżvesti ruħha mill-kapital tagħha, sabiex ladarba jsirilha t-test tal-mezzi, jiġi deċiż li hija ma teċċedix il-limitu stabbilit mil-liġi u b'hekk titħalla tibqa' fil-fond. Ladarba ġie stabbilit minn evalwazzjoni tal-provi miġjuba, li l-appellant għandu kapital li jeċċedi l-limitu stabbilit, il-Bord ma kellu l-ebda għażla għajr li jordna l-iżgumbrament tiegħu mill-fond, kif fil-fatt għamel. Għaldaqstant, il-Qorti tqis li t-tielet aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar dan l-appell billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza tal-Bord tal-25 ta' Jannar, 2024, fl-intier tagħha, b'dan illi t-terminu għall-iżgumbrament tal-appellant mill-fond għandu jibda jiddekorri mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur