BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 04 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 728/2022

Louise Dalli (K.I. 438548M), Maria Assunta sive Mary Cremona (K.I. 826654M) u Giovanna sive Jane Cassar (K.I. 0737260M) u permezz ta' digriet datat 11 ta' Lulju 2023, stante l-mewt ta' Louise Dalli, l-atti ġew trasfużi f'isem Jacqueline Ciantar u Maria Dalli

Vs

Alfred Zammit (K.I. 800738M)

U

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

U

Emanuela sive Lilian Bonello (K.I. 0230772M), Bridget Bonello (K.I. 03475774M), Angla sive Angela Abela (K.I. 24144M), Theresa sive Tessie Borg (K.I. 690851M) u Bernard Abela (K.I. 622157M), Josephine Zammit (K.I 217769M), Vincent Zammit (K.I 51064M), David Zammit (K.I 318065M), James Zammit (K.I 345776M), Carmel Zammit (K.I 447359M) u John Zammit (K.I 142262M) għal kull interess li jista' jkollhom

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat mir-**rikorrenti** fis-07 ta' Settembru, 2022, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrenti huma komproprjetarji tal-fond bin-numru 26, Triq Raymond Caruana fil- Gudja, flimkien mal-intimati l-ohrajn f'din il-kawza, ghad esklużjoni tal-Awtorita' tad-Djar, fi kwoti mhux ugwali bejniethom u dan per via di successione kif ser jirrizulta tul it-trattazzjoni tal-kawza.*

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

3. *Illi meta l-genituri tar-rikorrenti kienu ghadhom hajjin, din il-propjeta' ġiet mikrija lill-mara tal-intimat Alfred Zammit ossia lil Grace Zammit li tiġi oht ir-rikorrenti fil-kawza odjerna.*

4. *Illi wara li mietet Grace Zammit, żewġha, l-intimat Alfred Zammit, sar l-inkwilin ex lege tal-propjeta' in kwistjoni u ghadu jirresjedi fiha bhala r-residenza ordinarja tieghu sal-lum versu l-kera ta' mitejn u għaxar Ewro (**€210.00**) fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-ogħli tal-ħajja, liema kirja tingarab minn oht ir-rikorrenti Angela Abela.*

5. *Illi r-rikorrenti qatt ma kellhom u qatt ma thallew li jkollhom aċċess jew jiġbru kopja tal-ktieb tal-kera li jinżamm ghall dina l-kirja.*

6. *Illi r-rikorrenti jafu li dan il-fond ilu mikri lill-intimat Alfred Zammit, u qabel lill-mara tieghu, minn ferm qabel is-sena 1995.*

7. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza taghhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk peress li hija kirja regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fis-suq miftugh.*

8. *Illi l-kera li qieghda tigi ppercepita illum, fl-ammont ta' mitejn u għaxar Ewro (**€210.00**) fis-sena hija wahda irrizorja meta wiehed iqis il-kera li dan il-fond jista' igib fis-suq illum il-gurnata.*

9. *Illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021 senjatament a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu 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 in kwistjoni u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*

10. *Illi ai termini tal-imsemmi Artikolu 4A tal-Kap, 69, dan l-Onorabbli Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Alfred Zammit skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistħgu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom.*

11. *U Billi ghalhekk bla pregudizzju ghad-drittijiet kollha taghhom, inkluz li jitolbu rimedju kostituzzjonali ghal-lezjoni tad-drittijiet soffert minnhom, ir-rikorrenti qieghdin jipprocedu a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 ghal rimedju u dana billi 1-kera tigi awmentata skond il-ligi.*
Għaldaqstant, jgħidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

1. *Jahtar perit tekniku bil-ghan illi jivvaluta skont is-suq miftuh u liberu u frank, id-dar bin-numru 26, Triq Raymond Caruana fil- Gudja.*

2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Alfred Zammit li għandu ikun ibbażat fuq dak stabbilit fir-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolament li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwissuhom, sabiex dan l-Onorabbli Bord jiddetermina jekk l-intimat Alfred Zammit jissodisfax l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.*

3. *F'kaz li dan l-Onorabbli Bord isib li l-intimat Alfred Zammit ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tal-mezzi:*

a. *Ixolji il-kirja favur l-inkwilin tal-fond in kwistjoni ossia id-dar bin-numru 26, Triq Raymond Caruana fil- Gudja;*
b. *Jaghti zmien perentorju lill-inkwilin sabiex jivvaka I-fond, u jirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*
c. *Jaghti dawk il-provvedimenti ohra kollha xierqa inkluz li jistabillixxi l-kumpens Ii ghandu jithallas lir-rikorrenti ghall-uzu tal-fond.*

4. *F'kaz li dan il-Bord isib li l-inkwilin jissodisfa l-kriterji tad-dhul u l-kapital tat-test tal-mezzi:*

d. *Jistabilixxi il-kera xierqa ghal-fond premess skond il-ligi u dawk il-kundizzjonijiet l-ohra, gusti fis-suq miftuh tal-lum;*
e. *Tikkundanna lill-intimati ihailsu l-kera u josservaw il-kundizzjonijiet kollha imposti mid-data ta dawn il-proceduri;*
f. *Salv kull provvediment u dikjarazzjoni ohra li jidhirlu xierqa.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fis-16 ta' Novembru, 2022, li permezz tagħha ddikjarat is-segwenti:-

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond. L-atturi ukoll ghandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom jekk dan il-fond gie ghand l-atturi b' wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk gie akkwistat inter vivos.

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-inkwilin tissoddisfa 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. Ghal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq:

https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx

Illi jigi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema – fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bhala residenza ordinarja taghha.

Ra r-risposta ta' **Alfred Zammit** ippreżentata fit-28 ta' Ottubru, 2022, li permezz tagħha eċċeppixxa s-segwenti:

1. Illi fl-ewwel lok l-esponent jikkonferma illi huwa jabita fil-fond numru 26, Triq Raymond Caruana, Gudja b'titolu ta' kera suġġetta għall-provvedimenti

tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u huwa wkoll ko-proprjetarji tal-istess fond fl-ammont ta' sehem minn 16;

2. Illi dan is-sehem iddevolva għandu mis-suċċessjoni ta' martu li mietet intestata u li kellha sehem minn 8, b'hekk wiret hu sehem minn 16 u sehem minn 16 ieħor wirtuh uliedu Josephine Zammit, Vincent Zammit, David Zammit, James Zammit, Carmel Zammit u John Zammit;

3. Illi l-esponent jirrileva li hu kien jgħix f'dan il-post flimkien ma' martu, madanakollu llum huwa armel u baqa' jirrisjedi fil-post flimkien ma' żewġ ulied;

4. Illi l-esponent jirrileva illi l-kera dovuta dejjem tħallset fil-ħin, filwaqt li huwa dejjem wettaq l-obbligi tiegħu ta' inkwilin skont il-liġi;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, I-esponent jirrileva li huwa għandu mezzi finanzjarji limitati u li prova ta' dan ser ikunu qed jinġiebu fil-mori ta' din il-kawża u li għalhekk għandu jibqa' jgawdi mill-protezzjoni li jipprovdi l-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;

6. Illi fid-deliberazzjoni tiegħu dwar varjazzjoni tal-kera dan l-Onorabbli Bord għandu jieħu konsiderazzjoni tad-dħul baxx u limitat tal-esponent li jgħix bil-pensjoni tas-Sigurtà Soċjali;

7. Illi l-esponent umilment iħoss li dan il-Bord għandu jasal għal kwalunkwe varjazzjoni fl-ammont jew fil-kundizzjonijiet tal-kera ***mingħajr ma jordnalu jivvaka l-imsemmi fond wara t- terminu ta' sentejn, anke jekk ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi u dan hekk kif oltre mid-dritt naxxenti mill-kirja I-esponent għandu dritt jgħix fil-fond naxxenti mid-dritt ta' ko-proprjetà li hu għandu****;*

8. Illi oltre dan l-esponenti jirrimetti ruħu għall-eżitu ta' din il-proċedura skont il-liġi;

Ra r-risposta ta' **Angla sive Angela Abela, Josephine Zammit, Vincent Zammit, David Zammit, James Zammit, Carmel Zammit u John Zammit** ippreżentata fit-28 ta' Ottubru 2022 li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Illi l-esponent Angela Abela hija sid ta' sehem minn 8 (1/8) tal-fond 26, Triq Raymond Caruana, Gudja filwaqt li l-esponenti Josephine Zammit, Vincent*

Zammit, David Zammit, James Zammit, Carmel Zammit u John Zammit huma sidien ta' sehem minn 16 (1/16) liem sehem wirtu mingħand ommhom;

2. *Illi l-esponenti ma intavolawx il-kawża mar-rikorrenti stante li l-inkwilin fil-fond huwa missierhom u fil-każ ta' Angela Abela, ir-raġel ta' oħtha u għandhom bejniethom relazzjoni tajba, madanakollu jirrikonoxxu d-dritt tal-proċedura stabbilita mill-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jirrimettu ruħhom għad-deċiżjoni ta' dan l-Onorabbli Bord;*

3. *Illi l-esponenti jissottomettu madanakollu li anke jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi dan m'għandux jiġi ordnat jivvaka mill-fond u dan hekk kif oltre mid-dritt naxxenti mill-kirja l-esponent għandu dritt jgħix fil-fond minħabba l-fatt li hu għandu dritt ta' propjeta' hekk kif huwa sid ta' sehem minn 16 (1/16);*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-inkwilin għandu l-kunsens tal-esponenti biex fi kwalunkwe każ jibqa jirrisjedi fil-fond suġġett għall-kera kif riveduta minn dan l-Onorabbli Bord;*

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat Alfred Zammit ippreżentata a fol. 124 *et sequitur* tal-proċess li flimkien magħha ġew ippreżentati diversi dokumenti;

Ra r-rapporti tal-Membri Tekniċi tal-Bord;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi l-intimat Alfred Zammit jiddetjeni l-fond numru 26, Triq Raymond Caruana, il-Gudja b'titolu ta' kera filwaqt li huwa wkoll ko-proprjetarju, mar-rikorrenti u l-intimati l-oħra ta' sehem minn sittax (1/16) tal-istess fond.

Illi l-Awtorita` tad-Djar fl-ewwel lok talbet li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi kif ġie senjalat iktar 'il fuq, il-fond in kwistjoni ma jappartjenix biss lir-rikorrenti iżda wkoll lill-intimati kollha f'ismha diversi. Illi fil-fehma tal-Bord il-prova li r-rikorrenti għandhom sehem

mill-fond in kwistjoni hija sodisfatta bl-affidavit ta' Maria Dalli u bid-dokumenti annessi mal-istess affidavit. Illi l-Bord jirrileva illi azzjoni bħal dik odjerna tista' ssir ukoll minn uħud biss mill-proprjetarji.

Illi skont Regolament 2 (2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 sabiex inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi irid jissodisfa kemm il-kriterju tad-dħul u kif ukoll il-kriterju tal-kapital fil-limiti stabbiliti fl-istess Regolamenti.

Illi miċ-ċertifikat tat-twelid tal-intimat jirriżulta li fis-sena li nfetħet il-kawża l-intimat kellu erbgħa u tmenin sena (84) sena.

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebghin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-hamsin elf ewro (€50,000). [1]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimata, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi is-sitt mitt elf ewro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[2]

Illi skont Regolament 7, fil-kalkolu tal-kapital għandu jitqies il-valur ta' kull proprjeta` immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-inkwilin jekk ikollu l-pussess vakanti tal-istess proprjeta`, flus depożitati f'bank li jistgħu jinġibdu b'avviż ta' inqas minn tliet xhur, flus kontanti, depożiti għal perjodu ta' żmien, bonds, stocks, sigurtjaiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

Illi permezz ta' Dokument D anness man-Nota Ġuramentata, l-intimat iddikjara li għandu erba' (4) proprjetajiet immobbli u pproduċa stima tal-istess.[1]

Illi permezz ta' digriet datat 5 ta' Lulju 2023 il-Bord inkariga lill-Membri Tekniċi sabiex jivvalutaw is-segwenti proprjetajiet immobbli tal-intimat Alfred Zammit, u cioe`:

1. Garaxx 49, inkluż l-arja tiegħu fi Triq Raymond Caruana, il-Gudja;
2. Garaxx 11, Freddie, Triq il-Lewż, il-Gudja;

---

[1] A fol. 214

3. Għalqa fl-inħawi Ta' Razzat u Has-Saptan, limiti ta' Ħal-Għaxaq;
4. Għalqa fl-inħawi Tal-Qares u Misraħ Għonoq, f'San Ġużepp tat-Tarġa, limiti tal-Mosta;

Illi l-valur komplessiv ta' dawn il-proprjetajiet, mingħajr ma ttieħed il-potenzjal tal-garaxxijiet, gie stmat fis-somma ta' sitt mija u tnejn u ħamsin elf u tliet mija u ħamsin ewro (€652,350).[2]

Illi għalhekk jirriżulta illi l-intimat jaqbeż l-ammonti ta' kapital imsemmi hawn fuq u kwindi ma jissodisfax it-test tal-mezzi.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' sitt mija u tmenin elf ewro (€680,000).

Illi l-Bord iqis interessanti dak li ġie soffermat fid-deċiżjoni tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet ***Jeffrey Bunce et vs Raymond Bunce et*** deċiża fit-12 ta' April 2024, u cioe`:

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-

---

[2] Relazzjoni a fol. 290

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.

Illi dan il-Bord jaqbel perfettament ma' din il-linja ta' ħsieb u fiċ-ċirkostanzi tal-każ partikolari qed jadottaha.

Illi għaldaqstant, la darba ġie stabbilit li l-intimat ma jissodisfax il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan il-Bord irid jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrenti għas-sentejn li l-intimat se jkun permess li jabita fil-fond in kwistjoni. Illi l-Membri Tekniċi tal-Bord stmaw il-fond fis-somma ta' sitt mija u tmenin elf ewro (€680,000). Illi l-kera perċepita preżentement mir-rikorrenti għall-istess fond hija waħda irriżorja u li żgur ma tirriflettix il-valur lokatizju preżenti tal-istess fond.

Illi bid-dħul *in vigore* tal-Att XXIV tal-2021 il-leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord x'kumpens jillikwida favur is-sidien għall-okkupazzjoni tal-fond li l-okkupanti tagħhom ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi. Tenut kont tal-valur tal-fond in kwistjoni, il-mezzi tal-inkwilin, u s-sehem tieghu fil-fond in kwistjoni, il-Bord bis-somma ta' disat elef u ħames mitt ewro (€9,500) fis-sena.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimat, billi:

1. Jastejni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba;

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjni ulterjuri tat-tieni talba;
3. Jilqa' t-tielet talba u jiddikjara li l-intimat Alfred Zammit ma jissodisfax il-kriterji tal-kapital tal-mezzi u għaldaqstant:
   a. Ixolji il-kirja tal-fond bin-numru 26, Triq Raymond Caruana fil- Gudja;
   b. Jordna lill-intimat Alfred Zammit sabiex jivvaka mill-fond imsemmi fi sentejn (2) mil-lum u jirrilaxxah battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti;
   c. Jordna lill-intimat iħallas kumpens ta' disat elef u ħames mitt ewro (€9500) fis-sena għall-okkupazzjoni tiegħu tal-istess fond mil-lum 'il quddiem u sakemm huwa jibqa' fl-okkupazzjoni tal-istess fond fiż-żmien konċess lilu permezz ta' din is-sentenza;
4. Jiċħad ir-raba' talba;
5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati kollha safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur