MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-22 ta' Jannar, 2025

Appell Inferjuri Numru 352/2023 LM

(1) Carmel Debono (K.I. numru 748746(M))
(2) Victoria Calleja (K.I. numru 513456(M))
(3) Frances Debono (K.I. numru 495054(M)) f'isimha proprju u f'isem
(4) Paul Debono (K.I. numru 0373550(M)) assenti minn Malta
(5) Joseph Debono (K.I. numru 347345(M))
(6) George Debono (K.I. numru 0894452(M))
(7) Ivan Mifsud (K.I. numru 308081(M))
(8) Albert Mifsud (K.I. numru 541686(M))
(9) Charmaine Scicluna (K.I. numru 163877(M))
(10) Susan Mifsud (K.I. numru 34279(M))

('l-appellanti')

vs.

(1) Frankie Vella (K.I. numru 458070(M))
(2) L-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża

('l-appellati')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Carmel Debono (K.I. numru 748746(M)), Victoria Calleja (K.I. numru 513456(M)), Frances Debono (K.I. numru 495054(M)) f'isimha proprju u f'isem Paul Debono (K.I. numru 0373550(M)) assenti minn Malta, Joseph Debono (K.I. numru 347345(M)), George Debono (K.I. numru 0894452(M)), Ivan Mifsud (K.I. numru 308081(M)), Albert Mifsud (K.I. numru 541686(M)), Charmaine Scicluna (K.I. numru 163877(M))** u **Susan Mifsud (K.I. numru 34279(M))**, [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija fid-19 ta' April, 2024, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet tagħhom fil-konfront tal-intimat **Frankie Vella (K.I. numru 458070(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellat Vella'] u tal-intervenuta fil-kawża **l-Awtorità tad-Djar** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità intervenuta'], kif ġej:

"1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li Frankie Vella jista' jkompli jokkupa l-fond numru tlieta (3), Sqaq numru erbgħa (4), Triq il-Wied, Qormi għall-massimu ta' ħames snin li bdew jiddekorru mid-data tal-mewt ta' ommu Theresa Vella, u ċioe' mid-9 ta' Jannar 2023 u dan skont id-definizzjoni ta' "kerrej" taħt l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

2) Jiċħad it-tieni talba stante li dawn il-proċeduri qed jiġu issa deċiżi u b'hekk ma għadx hemm il-ħtieġa ta' deċiżjoni dwar kumpens għall-okkupazzjoni pendenti s-smigħ ta' din il-kawża.

3) Jastjeni milli jqis aktar t-tielet talba stante li t-test tal-mezzi twettaq tul l-andament ta' dawn il-proċeduri.

4) Jiċħad ir-raba' talba.

5) Jilqa' limitatament il-ħames talba u b'hekk jordna li l-intimat Vella jibda jħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni għall-fond mertu ta' dawn il-

proċeduri, u ċioè il-fond numru tlieta (3), Sqaq numru erbgħa (4), Triq il-Wied, Qormi, fl-ammont ta' ħamest elef u tmien mitt Ewro (€5,800) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin ċenteżmu (€483.33ċ) fix-xahar, bl-ewwel pagament ikun fid-19 ta' Mejju 2024.

6) *Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.*

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa."
L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-intimata."

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond bin-numru tlieta (3) f'Sqaq numru 4, Triq il-Wied, Qormi, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], proprjetà tar-rikorrenti hawnhekk l-appellanti, u li kien inkera mill-antekawża tagħhom lill-ġenituri tal-intimat Vella, jiġifieri l-konjuġi Carmelo u Theresa Vella, ferm qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Wara l-mewt tal-aħħar konjuġi Theresa Vella, il-kirja ntirtet skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 minn binha l-intimat Vella.

Mertu

3. Lir-rikorrenti, hawnhekk l-appellanti, istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fil-15 ta' Ġunju, 2023, fejn talbu lill-imsemmi Bord sabiex:

"1. Jiddikjara li l-intimat Frankie Vella jista' jkompli jokkupa l-fond bl-indirizz 3, Sqaq numru 4, Triq il-Wied, Qormi soġġett għal ħlas ta' kumpens għall-okkupazzjoni, għal massimu ta' ħames snin oħra dekorribli mid-9 ta' Jannar 2023 (data tal-mewt ta' Theresa Vella) ai termini tal-proviso għal definizzjoni (a) fid-definizzjoni ta' "kerrej" fl-Artikolu 69 tal-Kap 69, u konsegwentement jordna lill-intimat jiżgombra mill-fond mertu tal-kawża entro d-9 ta' Jannar 2023 u/jew

data verjuri, u dan soġġett ma japplikax terminu iqsar skont ir-raba' talba u skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69.

2. *Jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont ta' kumpens għall-okkupazzjoni pagabbli mill-intimat għall-fond in kwistjoni waqt il-pendenza ta' dan ir-rikors u dan ai termini tal-Artikolu 4A(6) tal-Kap 69.*

3. *Jordna li jsir test tal-mezzi tad-dħul u tal-kapital tal-intimat u dan ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.*

4. *F'każ li l-intimat ma jissoddisfax it-test tal-mezzi, jordna lill-intimat jivvaka mill-fond de quo entro sentejn mid-data ta' dan ir-rikors u/jew data verjuri, u jiffissa reviżjoni fil-kumpens għall-okkupazzjoni pagabbli mill-intimat u dan skont l-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69.*

5. *F'każ li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi, jordna reviżjoni fil-kumpens għall-okkupazzjoni u jiddetermina dawk il-kondizzjonijiet ġodda skont l-Artikolu 4A(2), u dan prevja li jiġu appuntati Membri tekniċi.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali. B'riżerva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti, inklużi dawk ta' natura kostituzzjonali, kif ukoll b'riżerva għad-drittijiet kollha tagħhom fil-konfront tal-intimat."

4. L-Awtorità intervenuta wieġbet fis-6 ta' Settembru, 2023, kif ġej:

"Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-kera tal-fond. L-atturi ukoll għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis *tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat* inter vivos.

Illi qabel xejn dan il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

Illi l-Awtorità tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawza a bażi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorità tad-Djar għandha id-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. U għalhekk l-Awtorità tad-Djar anke f'dan il-każ ma għandiex tbati l-ispejjeż. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.

Illi il-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ 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 jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk.

Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilin tissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jiġi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorità tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Ghal iktar informazzjoni wieħed jista' jidħol 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 jiġi 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 bħala residenza ordinarja tagħha.

Tant għall-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord."

5. L-appellat Vella ppreżenta t-tweġiba tiegħu quddiem il-Bord fis-6 ta' Settembru, 2023, fejn eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
2. *Illi fl-ewwel lok, l-intimat jirrileva illi huwa dejjem onora l-kundizzjonijiet li bihom l-istess proprjetà imsemmija ċjoe l-fond bin-numru (3), Sqaq Numru erbgħa (4), fi Triq il-Wied, ġewwa Ħal Qormi ingħata lilu b'titolu ta' kera;*
3. *Fit-tieni lok, l-ammont ta' kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimat Frankie Vella dejjem ġie aċċettat mill-istess rikorrenti;*
4. *Fit-tielet lok, l-intimat huwa tabilħaqq l-inkwilin tal-fond* de quo *u jikkwalifika bħala* "kerrej" *ta' dar ta' abitazzjoni abbażi tat-tifsira mogħtija lil dan it-terminu fl-Artikolu 2 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 u dan għaliex l-intimat jissodisfa l-kriterji stipulati fis-sub-Artikolu (a)(i) tal-istess Artikolu tnejn (2) minħabba l-fatt li l-intimat huwa tabilħaqq rikonoxxut bħala kerrej abbażi ta' liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 2021, u ċjoe permezz ta' Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

5. *Bla ħsara għas-suespost, l-eċċipjenti jirrileva li ż-żieda mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ż-żieda fil-kera* 'ma jeċċedix' *tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;*
6. *Illi bla preġudizzju għas-suespost, il-fond* de quo *sarulu diversi benefikati mill-istess inkwilin u kwindi l-valur lokatizju u anki l-valur fis-suq tal-istess fond żdied bl-opra tal-istess intimat. Kwindi,* dato ma non concesso *li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li għandu jordna żieda fl-ammont pagabbli bħala kera hekk kif qiegħed jiġi mitlub fir-rikors promotur, tali benefikati għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni minn dan l-Onorabbli Qorti fil-kalkolazzjoni tal-istess ammont pagabbli da parti l-intimat;*
7. *Bla preġudizzju għas-sueċċepit, u kif se jiġi muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża, l-intimat jissodisfa u jikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u dan stante illi huwa ma għandu l-ebda proprjetà oħra jew assi kapitali li jissuperaw il-limitu stabbilit fil-liġi. Għaldaqstant, l-intimat huwa persuna li jimmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollu akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjità tiegħu;*
8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti minn issa għas-subizzjoni."

Is-Sentenza Appellata

6. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidra*;*

Illi l-proċeduri odjerni huma bbażati fuq l-Att XXIV tas-sena 2021, liema Att nieda proċedura simili għal dik li kienet daħlet fil-konfront ta' kirjiet ibbażati fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti (fn. 12: Att XXVII tas-sena 2018) u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nostrana li ddikjarat kemm-il darba ksur tad-drittijiet fundamentali ta' sidien, kemm fir-rigward ta' kirjiet naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll dawk li jemerġu mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

*Illi huwa minnu li l-azzjoni hawn utilizzata tippermetti ċertu ammont ta' diskrezzjoni (u allura responsabbiltà) lil dan il-Bord fl-iffissar tal-persentaġġ li għandu jintuża (fn. 13: Dwar dan il-Bord jissenjala li l-leġislatur ħass li fejn qabel, l-Att Nru. XXVII tas-sena 2018 kien jistabbilixxi x'għandu jeżamina l-Bord meta jiġi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli (u dan fil-konfront tal-azzjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), dan il-fattur tneħħa bl-Att Nru XXIV tas-sena 2021. B'hekk skont il-liġi tal-lum, il-Bord hu fil-libertà li jqis kull fattur li huwa jirritjeni determinanti). Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu (fn. 14: Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Buhagiar et vs Avukat tal-Istat et**, (Rik Kost Nru: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Fatima Azzopardi et vs Carmelo Azzopardi et**, (210/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru 2022. Lil hinn minn deċiżjonijiet f'dik il-kompetenza però, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal u ġie deċiż fl-ismijiet **Helen Sammut vs Joseph Vella et**, (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud). Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li huma sfaw vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ikun ħażin li f'każ bħal dak, dan il-Bord possibbilment ikun hu stess kaġun ta' kontinwazzjoni ta' dik il-vjolazzjoni billi jiffissa kirja b'persentaġġ tant baxx li l-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.*

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu (fn. 15: Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jħejji azzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inbidel. Filwaqt li l-Att XXVII tas-sena 2018 (rilevanti għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kien isemmi li l-azzjoni li kien "il-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera") il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti mar-rikors promotur.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin Vella jissodisfa it-test tal-mezzi rikjest, skont il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (fn. 16: Regolamenti 5(4) u 6(3)).

Illi skont il-Periti Membri Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perijodu rilevanti skont il-liġi, jammonta għal mitejn u disgħin elf Ewro (€290,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni (fn. 17: Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola, u f'dan il-każ ma ġiet ippruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi. B'hekk, il-kumpens għall-okkupazzjoni annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandu jkun fl-ammont ta' ħamest elef u tmien mitt Ewro (€5,800) fis-sena."

<u>L-Appell</u>

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fid-9 ta' Mejju, 2024, fejn qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex:

"...tirriforma s-sentenza tad-19 ta' April 2024 fl-ismijiet premessi billi filwaqt li tikkonfermaha safejn huwa kompatibbli ma' dak suespost hawn fuq, tiddeċiedi li l-appellat jeċċedi l-kriterji tal-kapital tat-test tal-mezzi u konsegwentement tvarja l-perijodu ta' okkupazzjoni mill-intimat appellat tal-fond in mertu u tiffissah f'perijodu ta' sentejn dekoribbli mid-9 ta' Jannar 2023 u/jew data verjuri, tvarja d-data minn meta jrid isir l-ewwel pagament mill-appellat tal-kumpens għall-okkupazzjoni tiegħu tal-fond u tiffissa din l-istess data mid-9 ta' Jannar 2023 u/jew data verjuri kif ukoll tvarja d-deċiżjoni dwar l-ispejjeż billi tiddeċiedi li l-appellanti m'għandhomx ibatu l-ispejjeż tagħhom u dan in linea mal-aggravji suesposti tal-atturi appellanti, bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali".

L-appellanti jgħidu li l-aggravji tagħhom huma dawn: (i) il-Bord għamel apprezzament ħażin tal-provi safejn dawn jirrigwardaw il-kapital tat-test tal-mezzi; (ii) il-Bord ordna li l-ewwel pagament tal-kumpens għandu jkun fid-19 ta' Mejju, 2024; u (iii) il-kap tal-ispejjeż kif deċiż mill-Bord.

7. L-Awtorità intervenuta wieġbet fl-24 ta' Mejju, 2024, fejn filwaqt li għamlet is-sottomissjonijiet tagħha fil-mertu, stqarret li hija qiegħda tirrimetti ruħha għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti.

8. L-appellat Vella wieġeb fit-23 ta' Settembru, 2024, fejn issottometta li l-aggravji tal-appellanti m'għandhomx jintlaqgħu.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet tal-appellat Vella u tal-intervenuta fil-kawża l-Awtorità tad-Djar.

10. Permezz tal-ewwel aggravju tagħhom, l-appellanti qegħdin jikkontendu li l-Bord għamel apprezzament ħażin tal-provi rigwardanti l-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi. Jgħidu li kuntrarjament għal dak deċiż, l-appellat Vella ma jissodisfax il-kriterji tal-kapital tat-test tal-mezzi. Filwaqt li jiċċitaw dak li jipprovdi s-subregolament 2(2) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jissottomettu li ġaladarba l-appellat Vella kellu 53 sena, huwa applikabbli s-subregolament 6(3) tal-istess Regolamenti, u hawnhekk huma jiċċitaw ukoll id-dispożizzjonijiet tiegħu. Jirrilevaw li mid-dokumenti ppreżentati mill-istess appellat Vella għall-fini tat-test tal-mezzi, kien jirriżulta li fl-1 ta' Jannar, 2021, skont il-perijodu stabbilit permezz tal-para. (b) tar-Regolament 3, huwa kellu kapital ta' mill-inqas €219,066.90, li huwa ferm iktar mill-ammont ta' €185,000 stabbilit mil-liġi. L-appellanti hawnhekk jgħaddu sabiex jispjegaw kif jirriżulta l-ammont ta' €219,066.90 mid-dokumenti esebiti. L-appellanti jissottomettu li t-tipi ta' strumenti finanzjarji elenkati, kellhom jittieħdu kollha in konsiderazzjoni mill-Bord għall-fini ta' kalkolu *ai termini* tar-Regolament 7, u anki skont diversi sentenzi fejn il-fatti kienu simili għal dawk odjerni. Jgħidu li għalhekk jirriżulta li l-appellat Vella jeċċedi tassew il-kriterji tal-

kapital, u l-Bord kien tenut japplika d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 4A(4) tal-Kap. 69, sabiex b'hekk l-appellat Vella kellu jiġi konċess biss terminu ta' sentejn ta' okkupazzjoni dekorribbli mid-9 ta' Jannar, 2023, li hija d-data tal-mewt ta' ommu. It-tieni aggravju tal-appellanti huwa li l-ewwel pagament ordnat mill-Bord, kellu jsir mill-appellat Vella fid-19 ta' Mejju, 2024. Huma jispjegaw kif omm l-imsemmi appellat Vella mietet fid-9 ta' Jannar, 2023, u għalhekk l-aħħar inkwilina rikonoxxuta minnhom mietet wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li taħtu huwa ma jikkwalifikax bħala 'kerrej'. B'hekk jgħidu li fil-ġurnata tal-mewt ta' ommu, huwa kien biss okkupant tal-fond u mhux kerrej b'kirja protetta. soġġett għall-ħlas ta' kumpens sa mid-9 ta' Jannar, 2023, iżda mhux għal żieda fil-kera. It-tielet aggravju tal-appellanti huwa li l-Bord iddeċieda li kull parti kellha tbati l-ispejjeż tagħha. Jinsistu li ġaladarba huwa ppruvat li l-appellat Vella ma kienx jissodisfa l-kriterji tal-kapital tat-test tal-mezzi, għandu jħallas l-ispejjeż tagħhom ukoll.

11. Fir-risposta tagħha, l-Awtorità intervenuta tikkontendi li jekk din il-Qorti jidhrilha li huwa tassew applikabbli s-subregolament 6(3) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), għandu jkun il-Bord li jikkunsidra mill-ġdid il-fatti għall-fini tat-Test tal-Mezzi. Għal dak li jirrigwarda t-tieni aggravju, hija tagħmel riferiment għas-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158, u anki għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Joseph Aquilina et *vs.* Alfred Cristina et** deċiża fis-17 ta' Jannar, 2024.

12. Fir-risposta tiegħu, l-appellat Vella jissottometti f'dak li jirrigwarda l-komputazzjoni tat-test tal-mezzi, huwa qiegħed jirrimetti ruħu għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti għaliex il-kalkolazzjonijiet li hemm fl-atti, m'għandhom bżonn l-

ebda spjegazzjoni ulterjuri. Dwar it-tieni aggravju, huwa jgħid li hawnhekk l-appellanti qegħdin jistrieħu biss fuq affidavit ta' waħda minnhom, minflok ħadu in konsiderazzjoni l-fatt li huwa ilu jabita fil-fond minn meta kien għadu tifel, sabiex b'hekk kellu kirja protetta skont il-Kodiċi Ċivili. Isostni li kien jispetta proprju lilhom li jippreżentaw provi suffiċjenti, uffiċjali u oġġettivi sabiex juru li huwa ma kienx jikkwalifika bħala kerrej. Jekk imbagħad din il-Qorti ssib li huwa ma jikkwalifikax skont il-kriterji tat-test tal-mezzi, hija għandha tagħtih sentejn mid-data tas-sentenza finali b'kera d-doppju li hija pagabbli, għaliex huwa għandu jiġi meqjus bħala kerrej, u lest li jippreżenta l-provi in sostenn ta' dan. Għal dak li jirrigwarda t-tielet aggravju, l-appellat Vella jsostni li fid-dawl ta' dak li huwa ssottometta aktar kmieni fit-tweġiba tiegħu huwa m'għandux ibati l-ispejjeż kif mitlub.

13. Il-Qorti tibda billi tikkunsidra t-tieni aggravju tal-appellanti qabel l-ewwel aggravju. Tagħraf li l-Bord laqa' l-ewwel talba tagħhom u ddikjara li l-appellat Vella, skont id-definizzjoni ta' 'kerrej' mogħtija mill-Kap. 69 seta' jkompli jirrisjedi fil-fond sa ħames snin, u dan mid-data tal-mewt ta' ommu fid-9 ta' Jannar, 2023. Tgħid għalhekk li ġaladarba ġie rikonoxxut li l-imsemmi appellat Vella ingħata d-dritt skont il-liġi li jibqa' jirrisjedi fil-fond wara l-mewt ta' ommu, kull kumpens dovut mingħandu lis-sidien għall-okkupazzjoni tal-fond għandu jitħallas minn dakinhar.

14. Għal dak li jirrigwarda l-ewwel aggravju tal-appellanti, il-Qorti tgħid li hawnhekk ukoll huma għandhom raġun. Hija ħadet in konsiderazzjoni t-tabella nserita fir-rikors tagħhom, fejn hemm elenkati l-istrumenti finanzjarji u l-valuri rispettivi tagħhom, u għalkemm ikkunsidrat li a tenur tal-*proviso* tas-subinċiż (ċ)

tas-subartikolu 4A(3) tal-Kap. 69, id-data rilevanti għandha tkun dik ta' ħames snin qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur, jiġifieri l-15 ta' Ġunju, 2018, mhux dik indikata mill-appellanti, il-valuri rispettivi wkoll b'mod konservattiv flimkien jagħtu total ta' kapital ta' 'l fuq mill-€185,000 applikabbli skont is-subartikolu 6(3) tal-L.S.16.11.

Fol. tal-proċess	Strument Finanzjarju	Valur fil-15 ta' Ġunju, 2018 (€)
273	Polza HSBC no. 1009-015543	77,604.11
89	Kont kurrenti HSBC 054-020060-001	5
150	Kont tfaddil HSBC 054-020060-051	520.95
209	Kont tfaddil HSBC 054-020060-050	39,350.52
268	Kont fiss HSBC 054-020060-100	79,604.46
B'kollox		**196,675.54**

15. Għalhekk il-Qorti tgħid li l-appellat Vella ma jissodisfax il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, u huwa applikabbli fil-konfront tiegħu s-subartikolu 4A(4) tal-Kap. 69. Hawnhekk il-Qorti tikkunsidra wkoll li huma korretti l-appellanti meta jsostnu li l-appellat Vella għandu jkollu d-dritt li jokkupa l-fond għal terminu ta' sentejn, li kellu jibda jiddekorri mid-9 ta' Jannar, 2023, jiġifieri mid-data tal-mewt ta' ommu. Għaldaqstant anki l-ewwel aggravju tal-appellanti huwa ġustifikat, u filwaqt li l-Qorti tilqgħu, tosserva li hawnhekk jonqos imbagħad li jiġi stabbilit mill-Bord il-kumpens li għandu jingħata lill-appellanti matul dan il-perijodu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi l-appell odjern billi tilqgħu, u filwaqt li tirriforma s-sentenza appellata billi tiddikjara li l-appellat Vella jeċċedi l-kriterji tal-kapital tat-test tal-mezzi, u għaldaqstant il-perijodu ta' okkupazzjoni tal-fond li huwa għandu dritt għalih, u li jibda fid-9 ta' Jannar, 2023, huwa dak ta' sentejn li għalaq fit-8 ta' Jannar, 2025, sabiex b'hekk ukoll huwa għandu llum jiżgombra mill-fond, u għal dan il-għan il-Qorti qegħda tiffissa terminu ta' xahar mid-data ta' din is-sentenza.

Il-Qorti tordna li l-atti għandhom jintbagħtu lura lill-Bord sabiex minflok dak deċiż fil-ħames paragrafu tad-*decide,* jiffisa l-kumpens li huwa dovut mill-appellat Vella lill-appellanti għall-perijodu ta' sentejn ta' okkupazzjoni tal-fond *ai termini* tas-subartikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-ispejjeż tal-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellat Vella.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur