BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 27 ta' Frar 2025

Marguerite sive Greta mart Tony Nicholl (KI. 779252M); Cecily Federico (K.I. 312451M); Philip Micallef Eynaud (Passaport Malti Nru. 881229); Amanda Aloisio (K.I. 465978M); Chantal Aloisio (K.I. 387974M)

Avukat Dottor Alexander Borg Olivier (K.I. 145446M); George Simonds (KI. 298285M); Stefano Borg Olivier (KI. 394390M); Jean-Claude Alexander Borg Olivier (KI. 508568M)

Alexander Bethune Mattei (Passaport Malti Nru. 1369716); Lydia Mattei (Passaport Irlandiz Nru. EM3219673) bhala Trustees tal-mejjet Gerald Mattei li miet fit-22 ta' Frar 1997

vs

Anthony Alfred Darmanin (K.I. 473661M)
Maria Carmela Darmanin (K.I. 617363)

Awtorità tad-Djar

Kawża Numru: 3
Rikors Numru: 582/21NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors ta' Marguerite sive Greta mart Tony Nicholl *et* datat 31 ta' Awwissu 2021 fejn gie premess:

i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 296, Triq San Pawl, il-Belt Valletta li huma wirtu minghand il-mejta genituri taghhom Veronica armla minn Edward Micallef Eynaud, Alexandra armla minn Nutar Giorgio Borg Olivier u Gerald Mattei, in kwantu ghal terz indiviz lill-eredi ta' Veronica Micallef Eynaud, terz indiviz lill-eredi ta' Alexandra Borg Olivier, u terz indiviz lill-eredi ta' Gerald Mattei.

ii. Illi Veronica Micallef Eynaud mietet fl-14 ta' Jannar 2012 l-wirt taghha gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Anthony Abela tas-7 ta' Jannar 2013, li kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala "Dokument A", u l-wirt taghha ddevolva fuq uliedha Marguerite Nicholl, Cecily Federico, u ulied bintha mejta Amanda u Chantal Aloisio.

iii. Illi Alexandra armla minn Nutar Giorgio Borg Olivier mietet fil-25 ta' Frar 2009 u l-wirt ta' Alexandra Borg Olivier iddevolva fuq l-erba' uliedha r-rikorrenti Avukat Dottor Alexander Borg Olivier, Jean-Claude Alexander Borg Olivier, I-mejjet Peter Borg Olivier u l-mejta Angela Simonds.

iv. Illi Angela Simonds mietet fit-18 ta' Frar 2008 u ppremoriet lil ommha ghalhekk sehemha mill-wirt taghha ddevolva direttament fuq l-unika binha George Simmonds.

v. Illi Peter Borg Olivier miet fit-19 ta' April 2012 u l-wirt tieghu ddevolva fuq ibnu Stefano Borg Olivier.

vi. Illi Gerald Mattei miet fit-22 ta' Frar 1997 u bit-testment tieghu huwa nnomina bhala trustees lir-rikorrenti Lydia Mattei u Alexander Mattei biex jirraprezentaw il-gid tieghu wara mewtu.

vii. Illi l-proprjeta' in kwistjoni giet akkwistata mill-ahwa Mattei, ossia Veronica Micallef Eynaud, Alexandra Borg Olivier u Gerald Mattei wara l-mewt tal-genituri taghhom u minkejja illi huwa ddividew hafna mill-proprjeta' in kwistjoni b'kuntratt ta' divizjoni tat-2 ta' Gunju 1960 fl-atti tan-Nutar Dottor Frank Xavier Dingli, mill-wirt tal-mejta ommha Maria Costantina Mattei, li mietet fit-23 ta' Jannar 1949, u li l-wirt taghha ddevolva b'testment tal-20 ta' April 1948 fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri, huma hallew din il-proprjeta u proprjetajiet ohra in komun bejniethom.

viii. Illi din il-proprjeta kienet mikrija lill-Professur Felice Cremona u lill-armla tieghu Beatrice Cremona, li llum jinsabu mejta t-tnejn u l-fond in kwistjoni kien wkoll okkupat mill-intimati Darmanin. Illi Maria Carmela Darmanin hija n-neputija tal-konjugi Cremona.

ix. Illi l-Professur Felice Cremona kien jhallas kera ta' Lm50 fis-sena u llum €209.88c fis-sena, ai termini tal-Att X tal-2009.

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

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

GHALDAQSTANT, tghid l-intimata, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'għandux:-

i. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Anthony Alfred Darmanin (KI. 473661M) u Maria Carmela Darmanin (K.I. 617363M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, u ai termini tal-Artikolu 11(b)(5) tal-Att Dwar id-Djar li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dhul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandi f'dan il-kaz.

ii. Jiddikjara u Jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 296, Triq San Pawl, il-Belt Valletta, għandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh, u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-kaz.

iii. Jordna u jikkundanna lill-intimati Anthony Alfred Darmanin (KI. 473661M) u Maria Carmela Darmanin (KI. 617363) jibdew jhallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern.

iv. Jordna, f'kaz illi l-intimati Anthony Alfred Darmanin (KI. 473661M) u Maria Carmela Darmanin (KI. 617363) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament taghhom mill-fond in kwistjoni, fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-prezentata tar-rikors odjern.

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

Ra r-Risposta tal-Awtorita tad-Djar datata 27 ta' Ottubru 2021 (fol 71) fejn gie eccepit:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi l-atturi ukoll għandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet causa mortis tad-defunti awturi taghhom.

Illi qabel xejn dan il-bord għandu 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 tagħmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U għalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilini jissoddisfaw it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

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

Ra r-Risposta ta' Anthony Darmanin u Marie Darmanin datata 26 ta' Ottubru 2021 (fol 68 *et seq*) fejn gie eccepit:

1. Illi preliminarjament r-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu li ghandhom fuq fond 296, Triq San Pawl, il-Belt Valletta. Mid-dokumenti li gew ezebiti din l-prova ma tirrizultax;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati dejjem ottemperaw ruhhom mal-ligijiet vigenti, dejjem hallsu l-kera kollha u fil-pront, u għaldaqstant ma tistax tigi attribwita lilhom ebda responsabbilita jew htija fl-eventwalita li dan l-Onorabbili Bord jilqa t-talbiet tar-rikorrenti;

3. Illi mingħajr pregudizzju ghas-suespost, u f'kaz li dan l-Onorabbili Bord jghaddi biex jistabilixxi l-kirja ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Bord għandu jiehu konsiderazzjoni l-eta, d-dhul u l-kapital tal-intimati ai termini tal-imsemmi Artikolu, u kif ukoll tenut kont tal-fatt li l-fond mertu tal-kawza hija l-unika residenza taghhom u ma għandhom l'ebda proprjeta ohra, kif se jigi ppruvat fit-trattazzjoni tal-kawza;

4. Illi fir-rigward tat-test tal-mezzi, dan l-Bord ghandu jiehu in konsiderazzjoni wkoll l-fatt li z-zewg intimati se jilhqu l-eta pensjonabbli, fis-snin li gejjin. Illi għalhekk dak li jirrizulta li huwa d-dhul taghhom prezentement se jinbidel radikalment;

5. Illi fir-rigward tat-test tal-mezzi, u in partikolari dwar t-test fuq d-dhul tal-intimati, dan ghandu jigi nterpretat fis-sens illi l-kriterju li d-dhul ma ghandux jeccedi erbgha u erbghin elf u hames mitt Euro (€44,500), japplika ghad-dhul ta' persuna wahda biss u mhux d-dhul taz-zewg konjugi flimkien. Dan qed jinghad stante illi l-artikolu 5 tal-ligi sussidjarja 16.11, jitkellem fis-singular -"Sabiex persuna li jkollha ....". Illi b'hekk hemm konflitt mal-Artikolu 9 tal-istess regolamenti;

6. Illi l-valur ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjeta hija l-massimu li biha l-proprjeta tista tinkera;

7. Illi għandu jittieħed in konsiderazzjoni li l-miljormenti kollha li saru mill-intimati fil-fond in kwistjoni, se jagħti valur akbar lil dan l-fond u li għalhekk ma għandhomx jigu ppregudikati u jigu disadvangati minhabba l-fatt li hadu hsieb ta' dan l-fond daqs li kieku kienet proprejta taghhom;

8. Illi minghajr pregudizzju u in vista tas-suespost, fil-kaz ta' awment tal-kera stante li l-intimati dejjem kienu u għadhom jottemperaw ruhhom mal-ligi vigenti, l-Gvern ta' Malta ghandu jaghmel tajjeb ghal din d-differenza;

9. Illi fiz-zmien meta dahlu jgħixu fil-fond, ma kellhom l-ebda raguni biex jahsbu li qatt kienu ser jigu zgumbrati mill-fond, u għalhekk l-aspettativa, li hija wahda legittima kienet, u ghada, illi din tkun id-dar matrimonjali taghhom ghal ghomorhom. Ghalhekk qed issir riserva ta' dritt kwezit, aspettativa legittima u anke dritt kostituzzjonali, u ta' drittijiet u libertajiet fondamentali u l-azzjonijiet relativi;

Salv eccezzjonijiet ohra ulterjuri.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta tal-fond 296, Triq San Pawl, il-Belt Valletta f’kaz li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi jew sabiex jordna l-izgumbrament tal-istess f’kaz li huma ma jissodisfawx l-istess. L-atturi jsostnu li l-fond hu mikri lill-intimati b’kirja qabel l-1995 ai termini tal-Kap. 69 u llum tithallas kera annwa ta’ €209.88 li mhiex kera idoneja.

<u>Titolu</u>

Qabel ma’ l-Bord jikkunsidra l-mertu ser jikkunsidra l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati dwar il-prova tat-titolu tar-rikorrenti. L-intimati jinsistu li t-titolu tar-rikorreti mhux wieħed soddisfacenti u għal dan il-għan esebew b’nota tat-18 ta’ Lulju 2023 (fol 223 *et seq*) is-sentenza mgħotija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) bejn l-istess partijiet u l-Avukat tal-Istat **fl-ismijiet Marguerite sive Greta mart Tony Nicholl et vs Avukat tal-Istat et (Rik. Kost. Nru. 556/2021 LM) deciza fil-15 ta’ Lulju 2022**[1] fejn il-Prim Awla kellha dubbji dwar it-

[1] Din is-sentenza tinsab appellata u pendenti għas-sentenza.

titolu ta’ whud mir-rikorrenti f’dik il-kawza u l-provi minnhom imressqa għall-fini ta’ titolu. Fil-kawza kostituzzjonali l-Qorti qalet hekk:

> *“11. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex fl-ewwel lok tistħarreġ l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimati Darmanin dwar il-kwalità tal-provi miġjuba mir-rikorrenti, kemm fir-rigward tat-titolu tagħhom fuq il-fond, kif ukoll dwar jekk ir-relazzjoni bejn il-partijiet tistax titqies li hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta jew le. Il-Qorti tibda billi tirrileva li jirriżulta min-notice of succession ta’ Maria Costantina Mattei, li ġiet nieqsa fit-23 ta’ Jannar, 1949, li din kellha biss in-nofs indiviż tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri. Minn imkien ma jirriżulta n-nofs indiviż l-ieħor ta’ min hu, u jekk dan is-sehem kienx jappartjeni lil terzi injoti, jew inkella lir-raġel tal-istess Maria Costantina Mattei. Mid-dikjarazzjonijiet li saru sussegwentement għall-mewt ta’ Maria Costantina Mattei, jirriżulta li dan in-nofs indiviż tagħha intiret mit-tliet uliedha, jiġifieri minn Veronica Micallef Eynaud, minn Alexandra Borg Olivier u minn Gerald Mattei. Ir-rikorrenti ġabu prova tal-mod kif is-sehem ta’ Veronica Micallef Eynaud iddevolva favur uliedha wara li din ġiet nieqsa fl-14 ta’ Jannar, 2012. Minkejja dan iżda, ma nġabet l-ebda prova u ma nġabu l-ebda provi dokumentarji dwar il-mod kif is-sehem ta’ Alexandra Borg Olivier iddevolva favur l-eredi tagħha, jew dwar il-mod kif is-sehem ta’ Gerald Mattei iddevolva favur l-eredi tiegħu. Il-Qorti għalhekk għandha d-diffikultajiet tagħha dwar it-titolu reklamat mill-eredi preżunti ta’ Alexandra Borg Olivier u ta’ Gerald Mattei, partikolarment meta jirriżulta pależament li ħadd mir-rikorrenti għajr għal Marguerite sive Greta Nicholl ma ħadu sehem attiv jew urew interess f’dawn il-proċeduri. Il-Qorti għalhekk tibda billi tispjega li għandha diffikultà takkolji t-talbiet imressqa f’isem uħud mir-rikorrenti, li ma ġabu l-ebda prova dwar kif huma għandhom sehem minn dan il-fond, u b’liema mod dan is-sehem iddevolva fuqhom, minkejja l-eċċezzjonijiet sollevati kemm mill-Avukat tal-Istat kif ukoll mill-intimati Darmanin sa mill-bidu ta’ dawn il-proċeduri. Il-Qorti tirrileva li f’kawżi ta’ din ix-xorta, fejn il-pretensjoni tar-rikorrenti hija għall-ħlas lilhom ta’ kumpens li jammonta għal eluf ta’ euro, li jridu jitħallsu lilhom minn fondi pubbliċi, ir-rikorrenti ma kellhomx jistrieħu fuq sempliċi dikjarazzjoni li saret minn waħda minnhom dwar il-mod kif intirtu l-ishma fil-fond, iżda kellhom iġibu l-aqwa prova, f’dan il-każ fil-forma ta’ riċerki testamentarji u kopji tat-testmenti li saru. Tali provi huma nieqsa kompletament mill-proċess, u għalhekk il-Qorti ma tistax takkolji t-talbiet imressqa mir-rikorrenti Avukat Alexander Borg Olivier, George Simonds, Stefano Borg Olivier, Jean-Claude Alexander Borg Olivier, Alexander Bethune Mattei, u Lydia Mattei, in vista tan-nuqqas ta’ prova dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond”.*

Wara tali kunsiderazzjonijiet il-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) għaddiet biex iddeċidiet il-kawża hekk:

> *“tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tar-rikorrenti, kemm minħabba n-nuqqas ta’ provi ċari dwar it-titolu ta’ wħud mir-rikorrenti fuq il-*

fond, kif ukoll minħabba n-nuqqas ta' provi dwar ir-relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrenti u l-intimati".

B'digriet tiegħu fis-seduta tas-7 ta' Frar 2025 dan il-Bord qies illi il-proċeduri odjerni u dawk kostituzzjonali, għalkemm b'xi mod konnessi, huma fil-verita proċeduri ndipendenti u separati minn xulxin u ma kienx hemm ħtieġa biex din il-kawża tistenna l-eżitu tal-imsemmija proċeduri kostituzzjonali biex tiġi deċiża.

Fil-każ prezenti, mill-provi prodotti jirriżulta li Veronica Micallef Eynaud, Alexandra Borg Olivier u Gerald Mattei wirtu s-sehem ta' terz indiviż kull wieħed mill-fond mill-wirt tal-ġenturi tagħhom **Maria Costantina Mattei** li mietet fit-23 ta' Jannar 1949 permezz ta' testment tal-20 ta' April 1948 fl-atti tan-Nutar Edoardo Calleja Schembri u **Alfredo Mattei** (Dok. KM1 u KM2 – fol 165 sa 175). Veronica Micallef Eynaud mietet fl-14 ta' Jannar 2012 u l-wirt tagħha ġie debitament denunzjat b'dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Anthony Abela tas-7 ta' Jannar 2013 (Dok. A u KM3 – fol 6 sa 10 u 176 sa 180) u l-wirt tagħhha ddevolva fuq uliedha r-rikorrenti Marguerite Nicholl, Cecily Federico, Philip Micallef Eynaud u ulied bintha premorta (li kien jisimha Carol Ann) Amanda u Chantal Aloisio. Alexandra Borg Olivier mietet fil-25 ta' Frar 2009 u l-wirt tagħha ddevolva fuq l-erba' uliedha Alexander Borg Olivier, Jean-Claude Alexander Borg Olivier, il-mejjet Peter Borg Olivier u l-mejta Angela Simonds permezz ta' testment tad-19 ta' Ottubru 2007 fl-atti tan-Nutar Sam Abela (Dok. KM4 – fol 181 sa 182). Angela Simonds mietet fit-18 ta' Frar 2008 qabel ommha u għalhekk sehemha ddevolva fuq binha George Simonds hekk kif jirriżulta mill-*causa mortis* tas-17 ta' Frar 2009 (Dok. KM5 – fol 183 sa 189). Peter Borg Olivier miet fid-19 ta' April 2012 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq ibnu Stefano Borg Olivier skont il-*causa mortis* tas-26 ta' Marzu 2013 (Dok. KM6 – fol 190 sa 196). Gerald Mattei miet fit-22 ta' Frar 1997 u nnomina bħala *trustees* lil Lydia Mattei u Alexander Mattei (Dok. ED1 – fol 76 sa 79).

Minkejja li l-mejta aħwa Veronica Micallef Eynaud, Alexandra Borg Olivier u Gerald Mattei, fuq imsemmija, kienu ddividew ħafna mill-proprjeta' li kellhom in komuni bejniethom permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-2 ta' Ġunju 1960 fl-atti tan-Nutar Frank Xavier Dingli, il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri baqa' in komuni (Dok. B – fol 11 sa 64). Mill-provi sottomessi f'din il-kawża l-Bord huwa sodisfatt mit-titolu tar-rikorrenti.

Apparti minn hekk il-Bord josserva li fit-tieni eċċezzjoni tagħhom l-intimati ma jikkontestawx il-fatt li huma l-inkwilini tal-fond tant li jeccepixxu li huma dejjem ħallsu l-kera kollha u fil-pront. Di piu permezz ta' nota tal-25 ta' Settembru 2023 l-intimati ppreżentaw kopja taċ-ċedola ta' depożitu ta' kera rigward il-fond in meritu li hija diretta proprju kontra r-rikorrenti odjerni *qua* s-sidien tal-kera. Fid-dawl ta' dawn il-kostatazzjonijiet ukoll il-Bord iqis li għall-finijiet ta' din l-azzjoni l-provi mressqa huma biżżejjed stante li a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 id-dritt

ta’ azzjoni relattiv għal din it-tip ta’ kawża huwa mgħoti lil ‘sid-il-kera’. Dan qed jingħad anke fl-isfond tal-fatt li l-intimati ssottomettew lilhom infushom għat-test tal-meżżi u ddikjaraw li huma jissodisfaw it-test tal-meżżi għal finijiet ta’ din l-azzjoni u kwindi anke minn dan il-lat huma aderixxew ruħhom għan-natura tal-azzjoni in meritu. Għaldaqstant il-Bod ser jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati dwar it-titolu.

<u>Mertu</u>

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 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).

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

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

Mill-provi dwar it-test tal-mezzi tal-intimati prodotti permezz ta’ nota ġuramentata datata 28 ta’ April 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe’ sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur l-intimati kellhom 59 u 56 sena rispettivament (Dok. AD1 u AD2). Id-dħul tagħhom fl-2020 kien jeċċedi s-somma ta’ €44,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Mir-rendikonti esebiti għas-sena 2020 jirriżulta li d-dħul tagħhom kien konsistenti fi dħul minn impjieg ta’ fl-ammont ta’ €40,703.45 tal-intimat Anthony Darmanin (Dok. AD3) u €33,739 (Dok. AD4) tal-intimata Marie Darmanin b’total ta’ €74,442.45.

In kwantu għall-kapital, mir-rendikonti bankarji esebiti (Dok. AD5) u mid-dikjarazzjoni tal-intimat annessa mad-dokumenti tat-test tal-meżżi (Dok AD 6) dan ukoll jaqbeż il-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 ta’ €213,000. L-intimati għandhom is-segwenti kontijiet bankarji:-

1. Kont kurrenti mal-APS Bank Malta plc li f’Diċembru 2020 kellu bilanċ ta’ €4,877.49
2. Kont kurrenti mal-HSBC Bank Malta plc li f’Diċembru 2020 kellu bilanċ ta’ €22,544.39
3. Kont kurrenti mal-HSBC Bank Malta plc li f’Diċembru 2020 kellu bilanċ ta’ €9,735.64

4. Virtual account mal-APS Bank Malta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €36,228.81

L-intimat huwa wkoll sid ta' żewġ garaxxijiet ossia numru 24, 'Michele Court', Ursuline Sisters Street, Pieta u numru 10, St. Dominic Street, Valletta fil-valur ta' €35,000 u €150,000 rispettivament (Dok. AD6). B'hekk it-total tal-kapital tagħhom huwa ta' €258,386.33.

Fir-raba' eċċezzjoni tagħhom l-intimati jsostnu li l-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li ż-żewġ intimati ser jilħqu l-eta' pensjonabbli fis-snin li ġejjin u d-dħul tagħhom ser jinbidel radikalment. Madanakollu l-Bord huwa marbut li jimxi mal-perjodu relevanti. Il-fatt li ż-żewġ intimati ser jilħqu l-eta' pensjonabbli fis-snin li ġejjin m'għandhux jittieħed in kunsiderazzjoni ġja la darba ma laħqux l-eta' pensjonabbli fil-perjodu relevanti.

Għar-rigward il-'**perijodu relevanti**' l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza ta' dan il-Bord fl-ismijiet **MUSCAT BERNARDA SIVE BERNARDETTE ET VS GALEA CARMEN FATIMA ET (Rik Nru 674/2022) deċiża fl-14 ta' Lulju 2023**[2] fejn intqal hekk:

".... l-Artikou 4A 3(c) jippreskrivi illi:

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

Iżda meta s-sid ikollu s-suspett li l-kerrej seta' ttrasferixxa l-proprjetà tiegħu, kemm mobbli jew immobbli, bi skop li jostor dawn l-assi, hu għandu l-jedd li jitlob li t-test tal-mezzi fuq il-kapital għandu jmur lura għall-1 ta' Jannar, 2021 jew skont is-subregolament (5) tar-regolament 4 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), skont liema data tiġi l-ewwel, u meta l-kerrej jinstab li jkun iddispona minn dawn l-assi b'intenzjoni qarrieqa, il-Bord għandu xorta waħda jeħodhom in konsiderazzjoni fit-test tal-mezzi tiegħu.

[2] Mhux appellata.

Umbaghad fir-regolament 3 tal-leġislazzjoni sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (kriterji ta' test tal-mezzi) jinghad illi:

3. Mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet tar-regolament 8, l-uniku perjodu rilevanti, hawn iżjed 'il quddiem f'dawn ir-regolamenti msejjaħ "perjodu rilevanti", għall-kalkolu tal-mezzi għall-finijiet ta' dawn ir-regolamenti għandu jkun:

......

(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.

Minn dawn iz-zewg brani jemergi ftit ta' kunflitt dwar liema huwa l-perijodu relevanti ghal finijiet tat-test tal-kapital. Filwaqt li l-Kap 69 jorbot il-puntum temporis relevanti mas-sena sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri, il-Legislazzjoni sussidjarja tipprospetta zewg xenarji ossia d-data tal-1 ta' Jannar 2021 jew ħames (5) snin qabel ma jiġi intavolat rikors quddiem il-Bord skond liema data tigi l-ewwel.

F'dan ir-rigward il-Bord josserva illi fis-sentenza deciza mill-Qorti Kriminali fil-kawza ***Ir-Repubblika ta' Malta vs Tiberiu-Mihail Miculescu (Att ta Akkuza Nru 21/2021 CSH) deciza fid-29 ta' Settembru 2022*** *fejn gie dibattut il-punt dwar liema ligi tipprevali f'kaz ta' kunflitt bejn il-Ligi principli u dik sussidjarja, intqal hekk:*

'With regards to the interpretation of laws Professor Sir Anthony Mamo sets out the basic principle that:

The law is the will of the legislature and the most fundamental rule of interpretation, to which all others are subordinate, is that a statute is to be expounded according to the intent of them that made it.

This basic principle has been consistantly applied by our Courts. In the judgement given by the Court of Civil Appeal on the 15th December 1945 in the case Emanuele Bonello et vs Edmund Percy Larchin it was held that the Court must not simply apply the law but it must, regard being had to the special circumstances of any given case, see what the intention of the legislator must have been in those specific circumstances, and that it must apply and interpret any given provision of law in way that would reconcile it with other provisions of the law.

il-gudikant ghandu jiddeciedi l-kazijiet skond il-ligi u skond il-fattezzi specjali taghhom … Id-dover tal-gudikant huwa mhux sempliciment dak li japplika l-

ligi imma anki li jara minhabba c-cirkostanzi specjali tal-kaz, x'inhija l-probabbli intenzjoni tal-legislatur f'dawk ic-cirkostanzi u li japplika l-ligi u jinterpreta b'mod li jista' jikkonciljaha mal-ligijiet l-ohra biex l-applikazzjoni taghha ma tigix ingusta.

Similarly, in a more recent judgement given in the case George Edward Spiteri vs Marsaxlokk Football Club et, the First Hall of the Civil Court, after referring to prevalent jurisprudence regarding interpretation of laws, held that:

billi hija regola ta' interpretazzjoni li ebda liġi ma għandha titqies kontradittorja fiha nnifsiha, meta jkun hemm dubju fuq hekk, huwa kompitu tal-ġudikant li jindaga u jinterpreta s-sens skont l-intenzjoni tal-leġiżlatur u b'quddiem għajnejh ir-raġunijiet li ġiegħlu lill-leġiżlatur jiddetta l-liġi. Il-ġudikant għalhekk għandu jirrikorri għall-mens legis biex jagħti dik l-interpretazzjoni li tikkorrispondi għall-ispirtu informatur tal-liġi.

In a much more recent judgement given by the Court of Magistrates on the 1st October 2021, and with specific reference to the interpretation of subsidiary legalisation, it was held that this may never conflict with the enabling legislation. Issa hu principju ben assodat fil-kazistika tal-Qrati taghna li ligi sussidjarja ma tistax tkun konfliggenti mal-ligi principali. Fis-sentenza Il-Pulizija vs George Pace deciza fil-15 ta' Mejju 1937, il-Qorti tal-Appell Kriminali irriteniet hekk:

"Huwa elementari illi r-regolament mahrug mill-poter ezekuttiv bis-sahha tal-ligi li awtorizzat li jaghmel dak ir-regolament ma jistax johrog barra mil-limiti tal-istess ligi, u ma jistax jikkontradici ghal-ligi stess, tant illi lill-Qorti gie dejjem rikonoxxut il-jedd li jezaminaw jekk regolament mahrug bis-sahha ta' ligi hix "intra" jew "ultra vires."

Mill-insenjamenti sudetti huwa car li ghall-finijiet ta' perijodu relevanti l-Bord irid jghati affidament ghal dak li jipprovdi l-Kap 69 li huwa l-Ligi principali u ghalhekk il-perijodu relevanti ghall-finijiet ta' kapital huwa l-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri ossia f'dan il-kaz tas-sena 2021.

Il-Bord hu tal-fehema li loġikament din ghandha tkun l-interpretazzjoni korretta ghaliex huwa car li l-intenzjoni tal-Legislatur hija li l-perijodu relevanti jrid jinftiehem bhala dak l-aktar viċin l-intavolar tar-rikors u dan jagħmel sens li l-kapital ikun ibbażat fuq dak l-aktar viċin l-intavolar tar-rikors ghax dak huwa l-punctum temporis li wieħed irid iħares lejh bħala ż-żmien li fih jigi determinat jekk l-inkwilin jikkwalifikax o meno mit-test tal-mezzi u kwindi jekk jimmeritax o meno l-protezzjoni li l-Ligi trid tghati lil dawk li hekk jikkwalifikaw".

Fid-dawl tas-suespost huwa ċar li dan il-Bord hu tenut janalizza d-dħul u l-kapital tal-intimati fit-termini tal-Artikolu 4A (3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossia fil-perijodu relevanti li fil-kaz in diżamina huwa d-dħul tal-intimati għas-sena 2020 u l-kapital taghhom fl-aħħar ta' Diċembru 2020 li kif irrizulta mill-analiżi mwettqa *supra* f'entrambi każijiet l-intimati jeċċedu l-kriterji stabbiliti mill-Liġi u għalhekk kif gja ingħad il-fatt li ż-żewġ intimati ser jilħqu jew laħqu l-eta' pensjonabbli m'għandhux jittieħed in kunsiderazzjoni ġja la darba fil-perijodu relevanti huma jeċċedu l-kriterji relattivi.

In kwantu għall-ħames eċċezzjoni l-intimati jgħidu li t-test fuq id-dħul għandu jiġi nterpretat li japplika għal persuna waħda biss u mhux id-dħul tal-konjuġi flimkien għaliex l-Art. 5 tal-L.S. 16.11 jitkellem fis-singular. Il-Bord ma jaqbilx ma' dan l-argument stante li Reg. 9 tal-L.S 16.11 jagħmilha ċara li "*Fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi **konġuntivament***".

Inoltre l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza ta' dan il-Bord fl-ismijiet **FARRUGIA JOSEPH MARY ET VS BORG JULIANA ET (Rik Nru 805/2021) deċiża fis-27 ta' Ottubru 2023**[3] fejn proprju dwar il-punt ta' kif għandu jinħadem it-test tal-meżżi f'kaz ta' miżżewġin intqal hekk:

> *Qabel ma jigi trattat it-test tal-mezzi l-Bord sejjer jindirizza l-punt sollevat mill-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom fejn qed jghidu illi l-kirja in meritu tghajjat lit-tnejn li huma u billi ghalhekk it-tnejn li huma huma inkwilini t-test tal-mezzi ghandu jigi evalwat b'referenza individwali ghal kull wiehed minnhom u mhux bhala konjugi. Il-Bord assolutament ma jaqbilx stante li Reg. 9 tal-L.S 16.11 jagħmilha ċara li "Fil-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament". Ghalhekk huwa car li l-legislatur irid illi meta l-inkwilini jkunu mizzewgin it-test tal-mezzi jkun wiehed u jsir fuq il-kapital u d-dhul tal-konjugi konguntivament. Ghalhekk din is-sottomissjoni hija respinta.*

B'hekk il-Bord qiegħed jiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-intimati.

Ladarba l-intimati ma jissodisfawx il-kriterju tad-dħul 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.*

[3] Mhux appellata.

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. Bid-dħul in vigore tal-Att XXIV tal-2021 il-leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord x'kumpens jillikwida favur ir-rikorrenti għall-okkupazzjoni ta' fondi li l- okkupanti tagħhom ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi. **Il-Membri Tekniċi tal-Bord, il-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Edgar Caruana Montaldo stmaw il-fond fil-valur ta' €2,900,000 (fol 125 *et seq*)**. L-intimati esebew ukoll rapport redatt mill-Perit Ivan Giordano fil-proċeduri kostituzzjonali 556/2021 bejn il-partijiet fejn il-fond ġie vvalutat fil-valur ta' €1,950,000 (fol 100 *et seq*). B'hekk jekk jigi applikat il-massimu tal-perentwali ossia 2% il-kera talvolta perċebibbli mir-rikorrenti tvarja skont iż-żewġ rapporti bejn €39,000 u €58,000 fis-sena. Fit-tweġibiet għall-mistoqsijiet ta' kjarifika (fol 199 *et seq*) magħmula mill-intimati, l-Membri Tekniċi żammew ferm il-valur mogħti minnhom u spjegaw li rata għal kull metru kwadru fil-Belt Valletta mhux dejjem hija adatta peress li l-Belt Valletta hija nukleu u proprjeta' bħal dik odjerna jistħoqqilha li tiġi evalwata għall-uniċita tagħha.

Il-Bord iqis li huwa relevanti li jigi trattat il-punt sollevat mill-intimati dwar liema valur għandu japplika u ċioe' jekk hux il-valur mogħti mill-membri tekniċi tal-Bord jew inkella l-valur mogħti mill-Perit Tekniku fl-isfond tal-kawza kostituzzjonali. F'dan ir-rigward il-Bord jirreferi għall-Art. 23 tal-Kap. 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' millBord 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. Apparti minn hekk il-Bord iżid illi anke fir-risposti għad-domandi ta' kjarifika l-periti membri tal-Bord żammew ferm il-valutazzjoni tagħhom.

Inoltre l-Bord jagħmel referenza għas-segwenti enunċjazzjonijiet ġurisprudenzjali li jinsabu riportati fil-kawża **Andrew Agius et vs Direttur Dipartiment tat-Toroq et** deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu 2021 (Rikors numru 889/09/1 JZM) fejn intqal hekk:-

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista` tagħmlu b`mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b`raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998).

Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "Cauchi vs Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; `Attard vs Tedesco et` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).

Issir ukoll referenza għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alfred Cremona pro et noe vs Kummissarju tal-Artijiet** (numru 4/16 FDP) deċiża fit-2 ta' Marzu 2018 fejn intqal hekk:-

Jibda billi jingħad illi f'materja ta' perizja teknika din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-istess prova, speċjalment meta parti fil-kawża tonqos milli tadopera r-rimedji disponibbli lillha sabiex tikkontrasta tali prova. F'dan il-każ ukoll, kif ġustament osserva l-istess Bord, ħadd mill-partijiet ma ressaq mistoqsijiet in eskussjoni tal-periti membri tal-Bord wara li ġie ppreżentat ir-rapport tagħhom.

Huwa inutili li l-Awtorità appellanti tressaq argumenti f'dan l-istadju sabiex tittanta tattakka r-rata adoperata mill-istess periti meta lanqas biss ipprovat tiskossa l-periti membri mill-fehma tagħhom quddiem il-Bord. Huwa ritenut illi l-Qorti m'għandhiex tiskarta l-konklużjonijiet tal-esperti tekniċi maħtura minnha, speċjalment fuq materja purament teknika, b'mod leġġer jew kappriċċjuż. Hekk kif din il-Qorti kellha opportunita tistqarr, fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Jannar, 2016, fil-kawża fl-ismijiet B&B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet:

"Din il-Qorti trid tirribbadixxi il-punt illi f'materja ta' natura teknika trid, sa ċertu punt, tagħti affidament lill-opinjoni ta' persuni mħarrġa fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoġġu fid-dubbju dak li jgħidu n-nies tekniċi fil-materja".

Kif ingħad, f'dan il-każ il-periti teknici tal-Bord baqgħu jsostnu l-fehema tagħhom anke wara l-mistoqsijiet ta' kjarifika mressqa mill-intimati u kienu unanimi fir-rapport tagħhom. B'hekk il-Bord ser jadotta l-valur mogħti mill-membri tekniċi tiegħu ta' **€2,900,000** (fol 132).

Il-Bord sejjer issa jittratta s-seba eċċezzjoni tal-intimati ossia dwar l-ameljoramenti allegatament imwettqa minnhom fil-fond in meritu. Hawnhekk jibda biex minnufih jiġi osservat illi l-intimati ma ressqu ebda provi dwar miljoramenti li setgħu għamlu fil-fond *de quo* u kwindi din l-eċċezzjoni ma treġġix. Iżda apparti minn hekk issir referenza għall-insenjament rapportat fis-sentenza ta' dan il-Bord diversament presjedut fil-kawża **Mary Mifsud vs Stephen Borg (Rik Nru: 63/2019 JD)** deciza fl-14 ta' Lulju 2021 fejn intqal hekk:

Fl-aħħarnett, il-Bord irid jindirizza wkoll il-punt li l-intimat issolleva tramite l-mistoqsijiet li saru lill-Membri Tekniċi tal-Bord ossija meta ġew mistoqsija rigward xi benefikati li saru fil-fond ….. Il-Bord ma jistax ma jikkummentax li tenut kont li l-fond kien oriġinarjament f'idejn l-intimat bhala ċens u għalhekk kwalunkwe benefikati li setgħu potenzjalment twettqu huma a benefiċċju tas-sid, iżda tenut kont li l-kera mħallsa mill-intimat hija ta' €246.68 li huwa ammont irriżorju u tenut kont ukoll li huwa mistenni mill-inkwilin li jżomm il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u l-ameljoramenti,

jekk ikunu saru, fl-aħħar mill-aħħar kienu a beneficċju tal-istess inkwilin li kien qiegħed igawdi l-fond mikri b'kera baxxa ai fini ta' awment ta' kera l-Bord ma jqisx li għandu neċessarjament jagħti piz lil tali sottomissjoni.

Il-Bord jaqbel perfettament ma' dan il-ħsieb u jagħmlu tiegħu. Fuq l-istess vena hija s-sentenza ta' dan il-Bord diversament presedut fl-ismijiet **Demircan Holdings Limited vs Alfrida Camilleri (Rik Nru 363/21 CG)** deċiża fit-13 ta' Marzu 2023 fejn ingħad li l-miljoramenti ġew gawduti mill-inkwilini waqt l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond u kwindi ma jistgħux jittieħdu in konsiderazzjoni għal kwalunkwe kalkolu ta' awment fil-kera. Għalhekk il-Bord qiegħed jiċħad is-seba eċċezzjoni tal-intimati.

Stabbilit dan kollu jifdal issa li l-Bord jgħaddi biex jistabilixxi l-kumpens li għandu jitħallas mill-intimati lir-rikorrenti waqt l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond sa ma jirrilaxxjawh. F'dan ir-rigward il-Bord huwa tal-fehma illi tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-intimati ossia d-dħul u l-kapital tagħhom kif jemerġu mit-test tal-meżżi tagħhom, l-kera perċebibbli mir-rikorrenti, l-lok u l-valur tal-fond u l-assiem tal-provi prodotti, **<u>għandha tigi applikata percentwali ta' 1.5% fuq il-valur stabbilit mill-membri teknici li jwassal għall kumpens ta' €43,500 fis-sena</u>**.

Finalment kwantu għar-rikors tal-atturi tas-6 ta' Marzu 2023 għall-awment tal-kera *pendente lite* l-Bord iqis illi ġjalaraba l-Bord sab li l-intimati ma jikkwalifikawx mit-test tal-mezzi l-Bord irid jimxi ma' dak provdut fl-Art. 4A(4) tal-Kap. 69 u kwindi m'hemmx lok tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A(6) tal-Kap 69 f'dan il-każ. Għalhekk qed jiċħad it-talba.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

2. Jiċħad it-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 qiegħed jippermetti lill-intimati Anthony Alfred Darmanin (K.I. 473661M) u Maria Carmela Darmanin (K.I. 617363M) żmien perentorju ta' sentejn (2) millum sabiex jivvakaw mill-fond in meritu filwaqt li jillikwida l-kumpens pagabbli mill-istess intimati Darmanin *in solidum* lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond in meritu sakemm huma jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-istess

fond għaż-żmien konċess f'din is-sentenza ossia ta' sentejn perentorji mil-lum, fis-somma ta' tlieta u erbgħin elf u ħames mitt Ewro (€43,500) fis-sena b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kumpens għandu jkun pagabbli f'żewġ skadenzi ossia fis-somma ta' wieħed u għoxrin elf seba' mija u ħamsin Ewro (€21,750) kull sitt xhur bil-quddiem filwaqt li jordna l-iżgumbrament tal-intimati Darmanin mill-fond in meritu mal-iskadenza ta' sentejn mil-lum.

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

Spejjeż ta' dawn il-proċeduri huma kollha a karigu tal-intimati Anthony Alfred Darmanin u Maria Carmela Darmanin.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

27 ta' Frar 2025