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

Illum 06 ta' Mejju 2025

Rikors Numru 148/2023

Charmaine Attard : K.I. 0703461 M,
Victoria Camilleri : K.I. 693853 M,
John Bonnici Mallia : K.I. 0866745 M,
Louisette Sant Manduca : K.I. 326246 M,
Anna Meli Bugeja : K.I. 0292049 M,
Simon Bonnici Mallia : K.I. 444485 M,
Michael Bonnici Mallia : K.I. 476488 M,
Margaret Bonnici Mallia : K.I. 740656 M
għal kull interess li jista` ikollha.

-vs-

Alfred Pace Bellizi

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Charmanie Attard et** fil-21 ta' Marzu 2023, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi r-rikorrenti kollha flimkien huma s-sidien tal-proprjeta ossia l-fond bin-numru 43H, Saint Paul's Buildings, Triq il-Punent, Valletta , liem proprjeta giet ghandhom permezz ta' wirt u dan kif jirrizulta mir-rapport dwar l-provenjenza hawn anness u mmarkat bhala Dok A.

Illi r-rikorrenti jafu u dan kif ser jigi muri fil-mori tal-kawza li l-proprjeta in kwistjoni giet rekwizizzjonata ghaldaqstant giet krejata relazzjoni ta' kiri forzjuzament. Filfatt jirrizulta li l-proprjeta in kwistjoni kienet l-ewwel mikrija lil Julio u Carmen Pace u wara l-mewt taghhom baqa' jokkupa l-fond in kwistjoni t-tifel taghhom Alfred Pace Bellizi. Ghaldaqstant dan il-fond ilu mikri sa minn qabel is-sena 1995.

Illi b'rizultat ta' l-operat tal-ligi, illum il-kera hija fl-ammont ta' mija u tmienja u disghin ewro (€198) fis-sena;

Illi minhabba l-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kera tal-Bini b'mod specjali l-artikolu 3, ir-rikorrenti mhux talli m'ghandhomx speranza reali li jirriprendu l-pussess tal-fond taghhom stante li l-kirja hija mgedda b'mod ripetut talli wkoll huma obbligati bil-ligi li jircievu u jaccettaw kera irrizorja li ma tirriflettix il-prezz fis-suq tal-fond u dan bi ksur ta' dritt fondamentali taghhom ta' tgawdija tal-proprjeta.

Illi filfatt il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispozzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Illi dan kollu jwassal ghal nuqqas ta' proporzjonalita bejn il-vaur tal-proprjeta u l-ammont li ghalih huma intitolati r-rikorrenti.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti qeghdin jigu mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom, minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond.

Illi ghalkemm l-Att X tas-sena 2009 kien intenzjonat sabiex itaffi ftit mil-piz fuq is-sid li nholoq permezz tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, dan xorta wahda ma ssolviex il-problema tant illi l-kera xorta wahda baqghet ferm baxxa.

Illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021 Att dwar ir-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, is-sid huwa intitolat li jipprezenta rikors quddiem dan l-Onorabbli Bord sabiex il-kera tigi riveduta ghall- ammont li ma jeccediex it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh ta' dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jigi pprezentat ir-rikors. Illi wara li jitwettaq it-test tal-mezzi, f'kaz li l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi, l-Bord ghandu wara li jezamina l-evidenza jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilin zmien sentejn (2) sabiex jigi zgumbrat. Illi in oltre, fl-

eventwali li l-kerrej jissodisfa t-test tal-mezzi, il-Bord jista' jgholli l-kera kif spjegat.

Illi dan ir-rikors qieghed isir minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe azzjoni ta' natura kostituzzjonali ghal kull lezjoni ta' dritt fundamentali tal-bniedem spettanti lir-rikorrenti;

Ghaldaqstant jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan il-Bord m'ghandux:

1. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Alfred Pace Bellizi li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi) mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jisosstitwuhom, liem test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilin bejn l-1 ta' Jannar 2022 u l-31 ta' Dicembru 2022 u fuq il-Kapital tal-inkwilin fil-31 ta' Dicembru 2022. It-test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, ghar-regolamenti 4 sa 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li ghandhom japplikaw mutatis mutandis.*

2. *Jiddikjara u jiddeciedi li fl-eventwalita li l-intimat Alfred Pace Bellizi jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-kera ghandha tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond numru 43H, Saint Paul's Buildings, Triq il-Punent, Valletta u dan jekk hemm bzonn b'opra ta' periti nominandi u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

3. *Jordna u jikkundanna lill-intimat Alfred Pace Bellizi sabiex jibda jhallas din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021 mid-data tal-prezentata tar-rikors*

4. *Jordna li f'kaz li l-intimat Alfred Pace Bellizi ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tieghu mill-fond in kwistjoni fi zmien qasir u perentorju u mhux aktar minn sentejn (2), oltre li jithallas kumpens tal-okkupazzjoni liem kumpens ghandu jigi llikwidat mill-Bord skont il-ligi.*

5. *Jordna lill-intimat ihallas tali kumpens hekk likwidat mill-Bord.*

Ra r-risposta ta' **Alfred Pace Bellizi** ppreżentata fil-21 ta' Diċembru, 2023, li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

Illi fl-ewwel lok, l-intimat gie notifikat bir - Rikors u bl-Avviz ghas-Smiegh fil-jum tal - Erbgha, 6 ta` Dicembru, 2023, fid- 9.30 ta` filghodu. Illi odjernament, l-istess intimat qieghed jintavola r - Risposta tieghu guramentata.

2. Illi bhala eccezzjoni in linea preliminari, ir - Rikorrenti kollha kif indikati hawn fuq, ghandhom separatament u mhux kollettivament, igiebu prova awtentikata, dokumentata, legibbili, bil-Malti u mahlufa minn kull wiehed jew wahda mir - Rikorrenti hawn fuq imsemmijja dwar IN-NEXUS legali , individwali, rispettiv taghhom mal-proprjeta` residenzjali tal-intimat hawn imsemmi, billi
l-intimat ilu jirresjedi hemm sa` mill - 1987, dejjem hallas il-kera puntwalment u kwalsiasi forma ta` manutenzjoni li mal-medda tas-snin kienu mehtiega, ordinarji u / jew extra ordinarji , dejjem ghamilhom u hallas ghalihom l - istess intimat.

3. Illi meta l-intimat dahal originarjament fil-fond de quo, bi tpaccija ma` fond immobiljari iehor, il-fond de quo indikat fi Triq il-Punent, il-Belt Valletta , kien fi stat ta` dizastru assolut, u kellu jkun l-intimat li a spejjez tieghu, irranga dana l-fond Numru llum 43 H, biex huwa seta` jirresjedi u jabota fih, fejn ghadu jirresjedi u jabita fih sal-gurnata tallum. Mir - Rikorrenti, l-intimat dejjem jikkommunika ma` Charmaine Attard : K.I. 0703461 M, fejn anke ghamilla diversi proposti biex dina l-kwistjoni tigi ssetiljata barra l- Qorti izda dina qaltlu li l-konsulenti legali taghhom , qalulhom li soluzzjoni setghet tinstab biss permezz ta` dina l-kawza!!

4. Illi d- Dokument `` A `` esebit mir - rikorrenti, datat 15 ta` Marzu, 2023, minn Nutar Emily Paula ZARB, li fih faccata u kwart , ma huwiex legalment accettabbili, ghax huwa bl-Ingliz, ma huwix mahluf mill-ebda parti mir - Rikorrenti hawn fuq indikati, jammonta biss ghal Dikjarazzjoni Notarili mhux mahlufa, u ma hemmx dokumenti awtentikati u guramentati, dwar il-fatti u dettalji kontenuti f`dina l-Istqarrija ta` dina n-Nutar imqabbda mir-Rikorrenti ex parte, fejn ma gewx esebiti ir-Ricerki ufficjali msemmija, lanqas dawk mhux ufficcjali, u lanqas l-atti kollha riferuti minn Nutar, apparti li uhud minnhom ma humix eligibbili: ghalhekk dana kollu ghandu jigi rimedjat skond il-ligi biex

dina d- Dikjarazzjoni Notarili tigi accettata mill-istess intimat halli jserrah mohhu li huwa tabilhaqq qed jiffacja l-komproprjetarji kollha tal-fond residenzjali tieghu ghal dawna l-ahhar 36 sena , u bl-ebda mod ma huwa qed jigi ppregudikat, kif ghandu dritt biex jissalvagwardja r-residenza unika li ghandu.

5. Illi, ghaldaqstant, biex il-gustizzja tidher li qeda ssehh, u l-intimat li huwa l-persuna centrali f`dana l-kas bhala l-uniku resident inkwilin fil-fond mertu ta` dina l-kawza jkollu mohhu mistrieh stante li l-ispejjez dejjem ghamilhom huwa minn butu, huwa legalment u fattwalment essenzjalissimu li d-dokumenti kollha, debitament awtentikati, indikati fl-istqarrija tan-Nutar Emily Paula Zarb su riferita, ghandhom jigu esebiti halli jkunu jistghu jigu ezaminati skond il-ligi mill-istess intimat odjern.

6. Illi kwantu ghad - DEED OF ACQUISITION , Nutar Paul Pullicino - 7 ta` Frar, 1969 [ Ins. 1918 / 1986 ], dana huwa ineligibbli u definitivament mhux accettabili bhala prova, kif zgur dana l- Bord jiggwidana ; kwantu ghal Joseph Bonnici Mallia li miet fid - 9 ta` Frar, 1981, iried jigi indikat fejn espressament hemm dak li tennit in-Nutar ZARB ghax apparti mill-illegibilita`, id-dokumentazzjoni mhix cara u t-tipa zghira wisq, u naturalment iried ikun hemm l-awtentifkazzjoni tar - riferenza idoneja, kif tesigi l-ligi.

7. Illi kwantu ghad - Dokument MARCELLA BONNICI MALLIA (MIETET 16.01.1999), u dak ta` PAUL BONNICI MALLIA (miet 29.09.2000), mutatis mutandis , ghandu jigi applikat dak li qed jintalab fil-paragrafu precedenti.

8. Illi dana kollu ghall-prova tat - Titolu a bazi ta` dina l- Eccezzjoni in linea preliminari,kif hawn umilment sottomess, u b`referenza partikulari ghad-Dokument `` A `` kif mehmuz mar - Rikors promotur, u l-ewwel paragrafu mhux enumerat, fl-ewwel pagna ukoll mhux enumerata.

9. Illi l-intimat qatt ma kellu kwistjonijiet mal-Intimati w dejjem hallashom il-kera fil-pront, li dejjem giet accettata, u l-manutenzjoni ordinarja kif ukoll extraordinarja dejjem wettaqha u hallas ghaliha l-istess Alfred Pace Bellizi.

10. Illi l-intimat ipprova jissettilja dina l-kwistjoni amikevolment, anke billi jixtri l-istess proprjeta` residenzjali li fiha jimrah u joqghod, izda Charmaine Attard irrifjutat, ghadtilli offritlu li jmorru jiehdu kafe` flimkien !!

11. Illi l-Intimat qed jahdem fuq it-Test tal-Mezzi u diga` ordna r - Ricerki mill-IDENTITA` (Malta) li ghandhom ikunu lesti fil-gimghat li gejjin, minhabba l-Festi stagjonali stante li huwa gie notifikat, kif indikat hawn fuq. Illi oltre dana, l-intimat ma ghandux x`jaqsam ma` kwalsiasi proceduri ohra li r-Rikorrenti jistghu jidhrilhom li ghandhom jew jixtiequ li jintavolaw. L-intimat jerga` jirrepeti li huwa offra li jixtri dana l-fond immobiljari huwa stess konsiderando li l-manutenzjoni ta` kwalsiasi tip fil-fond de quo dejjem ghamilha huwa a spejjez tieghu, billi hadd mir-Rikorrenti ma qatt ta` kaz il-fond de quo.

12. Illi l-intimat sejjer jissottometti Affidavit jew jiddeponi quddiem il-Bord fil-mument opportun skont id-direttivi tal - Bord , dwar il-fatti vertjeri ta` dana l-kas.

13. Illi dwar l-ewwel talba, l-intimat diga` qed jahdem fuqha skont il-ligi, biss jerga` jirrepeti illi huwa dejjem hallas il-kera puntwalment kif stabbilita (li hija gusta ghall-fond de quo), offra li jixtri l-fond immobiljari de quo, u dejjem hallas huwa ghall-manutenzjoni tal-fond. Dawna l-proceduri, ghalhekk, setghu facilment gew evitati kieku kien hemm rieda tajba. Ghalhekk l-intimat ma ghandux ibghati ebda forma ta` spejjez gudizzjarji li jigu inkorsi bil-kapricc tar - Rikorrenti.

14. Illi l-intimat ma jaqbilx li ghandhom jigu mposti xi kundizzjonijiet godda tal-kirja jew tal-kera ghaliex l-istess intimat dejjem mhux biss mexa mal-ligi, izda mar oltre ghax kull xorta ta` manutenzjoni dejjem wettaqha huwa, waqt li r-rikorrenti qatt ma wettqu jew ghamlu, wisq anqas halsu xi haga.

15. Illi t- Tielet, ir-Rabgha u l- Hames talbit huma superfluwi u rrilevanti fic-cirkustanzi a bazi ta` dak li nkiteb f`dina r - Risposta guramentata u d-Depozizzjoni tal-intimat fil- mori ta` dina l-kawza.

16. Illi l-intimat ma ghandux fic - cirkustanzi jbghati ebda forma ta` spejjez stante li huwa dejjem segwa l-ligi u dina l-kawza setghet facilment tigi evitata u saret biss bil-kapricc tar-rikorrenti hawn imsemmija.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` tad-Djar** ippreżentata fit-23 ta' Awwissu, 2023, 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-tal-kera tal-fond de quo. 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.

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

Ra n-Nota Ġuramentata tal-intimat ipprezentata fit-28 ta' Dicembru 2023 u Nota ohra pprezentata fit-8 ta' Marzu 2024 li flimkien magħhom 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 mill-provi dokumentarji prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti jikru l-fond numru 43H, Saint Paul's Buildings, Triq il-Punent, Valletta lill-intimat.

Illi fl-ewwel lok, l-Awtorita` tad-Djar u l-intimat talbu li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond odjern. L-intimat eccepixxa wkoll illi d-dikjarazzjoni Notarili tan-Nutar Emily Paula Zarb m'ghandhiex titqies bhala prova valida stante li mhix mahlufa. Wara li l-Bord fela d-dokumenti annessi mar-rikors promutur, li huma kollha awtentikati min-Nutar Zarb, u kif ukoll id-dikjarazzjoni notarili msemmija, liema dikjarazzjoni hija wahda certifikata bhala vera kopja mill-istess Nutar Zarb, huwa tal-fehma illi r-rikorrenti ppruvaw li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni. Illi *del resto* l-intimat stess jistqarr illi pprova jinnegozja prezz mar-rikorrenti Charmaine Galea sabiex jixtri l-fond in kwistjoni. Jirrizulta li ma saret ebda kontestazzjoni li r-rikorrenti huma s-sidien tal-kera u dan stante li fi kliem l-intimat stess *"dejjem hallashom il-kera fil-pront"*.[1]

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 disgħa u sebgħin (79) sena.

[1] A fol. 94

Fir-rigward tal-livell ta' dħul, persuna li jkollha ħamsa u sebgħin (75) sena jew iktar, tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi jekk id-dħul matul il-perjodu rilevanti ma jeċċedix il-ħamsin elf ewro (€50,000).[2]

Fir-rigward tal-livell ta' kapital, persuna bl-eta` tal-intimat, biex tissodisfa t-test tal-kapital, l-istess kapital ma jridx jeċċedi is-sitt mitt elf ewro (€600,000) għall-perjodu rilevanti.[3]

Illi skont Regolament 7 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, 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*, sigurtajiet u kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

Illi l-intimat esebixxa rendikont ta' numru ta' investimenti u depożiti bankarji filwaqt li ma esebixxa ebda prova dwar id-dħul tiegħu. Mid-dokumenti relatati mal-investimenti u depożiti bankarji jirriżulta li l-intimat ma jissodisfax it-test tal-kapital. Konsegwentement, filwaqt li l-Bord jifhem u japprezza illi l-intimat ilu ħajtu kollha jgħix fil-fond in kwistjoni u huwa bniedem ta' ċertu eta`, irid jgħaddi biex jiddetermina l-kumpens dovut għaż-żmien li se jkun konċess li jibqa' jabita fil-fond in kwistjoni.

Illi skont l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord il-fond in kwistjoni għandu valur fis-suq liberu u frank ta' ħames mija u sebgħin elf ewro (€570,000).

Illi l-intimat ikkontesta dan il-valur stante li se ssir kostruzzjoni fit-triq tal-fond *de quo* li se jkollha impatt fuq il-valur tal-istess fond. Illi wara li

[2] Ai termini ta' Regolament 3 (a) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għad-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.

[3] Ai termini ta' Regolament 3 (b) tal-L.S. 16.11 "perjodu rilevanti" jirreferi għall-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.

l-Bord ha in konsiderazzjoni li l-valur gie moghti b′mod unanimu mill-Membri Teknici, meta wiehed jikkunsidra d-daqs u l-lok fejn jinsab l-istess fond, ma huwiex tal-fehma illi l-valur moghti b′xi mod ma jirriflettix il-prezz fis-suq fl-1 ta′ Jannar 2022. Filwaqt li jista′ jkun minnu li l-fond se jigi affettwat minn zvilupp li se jsir fl-inhawi, pero` jibqa′ l-fatt li huwa fond imdaqqas fic-centru tal-Belt Valletta.

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-kera perċepita preżentement mir-rikorrenti għall-istess fond hija waħda rriżorja 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 u l-mezzi tal-inkwilin, il-Bord iqis li l-kumpens xieraq għandu jkun ta′ għaxart elef, mitejn u sittin ewro (€10,260) fis-sena.

Decide

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

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li t-test tal-mezzi twettaq fil-mori ta′ dawn il-proċeduri, minn liema test jirriżulta li l-intimat Alfred Pace Bellizi ma jissodisfax il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi;
2. Jiċħad it-tieni u t-tielet talba stante li l-intimat Alfred Pace Bellizi ma jissodisfax il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi;
3. Jilqa′ r-raba′ u l-ħames talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimat Alfred Pace Bellizi ma jissodisfax il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond numru 43H, Saint Paul′s Buildings, Triq il-Punent, il-Belt Valletta fi żmien sentejn (2) mid-data ta′ din is-sentenza u kif ukoll jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti s-somma ta′

għaxart elef, mitejn u sittin ewro (€10,260) fis-sena pagabbli kull tliet (3) xhur bil-quddiem bħala kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mil-lum 'il quddiem u sakemm jibqa' fl-okkupazzjoni tal-istess fond fiż-żmien konċess lilu permezz ta' din is-sentenza;

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat 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