MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-11 ta' Ġunju, 2025

Appell Inferjuri Numru 687/2021 LM

Tabiba Dottor Anna Busuttil (K.I. nru. 272656M)
('l-appellata')

vs.

Joseph Zammit (K.I. nru. 426941M) *('l-appellant')*

u

l-Awtorità tad-Djar (bħala *amicus curiae*)

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Joseph Zammit (K.I. nru. 426941M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'] mis-sentenza mogħtija fis-26 ta' Settembru, 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 tar-rikorrenti **t-Tabiba Dottor Anna Busuttil (K.I. nru. 272656M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'] kontra l-intimat, kif ġej:

"Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimat u tal-Awtorità tad-Djar billi:-

1. *Jilqa' l-ewwel talba;*
2. *Jilqa' t-tieni talba;*
3. *Jiċħad it-tielet talba;*
4. *Jilqa' r-raba' talba attriċi fis-sens illi* ai termini *tal-artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, filwaqt li jiddikjara li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, qiegħed jippermetti lill-intimat żmien perentorju ta' sentejn (2) millum sabiex jivvaka mill-fond in meritu filwaqt li jillikwida l-kumpens pagabbli mill-intimat lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond in meritu fis-somma ta' erbat elef u erba' mitt euro (€4,400) fis-sena b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kumpens għandu jkun pagabbli f'żewġ skadenzi ossia fis-somma ta' €2,200 kull sitt xhur bil-quddiem u dan sakemm huwa jibqa' fl-okkupazzjoni tal-istess fond fiż-żmien konċess f'din is-sentenza ossia ta' sentejn perentorji mil-lum;*
5. *Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità u tal-intimat safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.*

   Spejjeż ta' dawn il-proċeduri huma kollha a karigu tal-intimat Joseph Zammit."

<u>Fatti</u>

2. Ir-rikorrenti fetħet proċeduri quddiem il-Bord fejn spjegat li hija komproprjetarja flimkien mal-intimat tal-fond *casa-bottega* 45/46, Paola Square, Paola [minn issa 'il quddiem 'il-fond']. L-intimat huwa l-inkwilin ta' dan il-fond b'kirja protetta, li għaliha jħallas kera li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Ir-rikorrenti għalhekk resqet quddiem il-Bord fejn talbet li lill-inkwilin isirlu t-test tal-mezzi sabiex jiġi stabbilit jekk għandux ikun hemm awment fil-kera li titħallas minnu.

Mertu

3. Permezz tar-rikors tagħha, ir-rikorrenti spjegat li hija komproprjetarja tal-fond li hija akkwistat *per via di successione* mingħand missierha. Spjegat li l-fond mhux dekontrollat, u li ilu mikri lill-intimat Zammit minn qabel is-sena 1995, b'kera ta' €138 kull sitt xhur *ai termini* tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Ir-rikorrenti qalet li hija qatt ma setgħet tgħolli l-kera skont il-valur tal-fond fis-suq miftuħ, u l-intimat Zammit huwa protett fil-kirja mil-liġi, b'tali mod li m'hemm l-ebda proporzjon bejn il-jeddijiet li jgawdi l-inkwilin u l-jeddijiet tas-sid. Ir-rikorrenti spjegat li flimkien ma' dawn il-proċeduri, hija istitwiet ukoll proċeduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fejn qiegħda titlob li jkun iddikjarat li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma leżivi tal-jeddijiet tagħha bħala sid ta' dan il-fond. Ir-rikorrenti qalet li hija għandha jedd titlob reviżjoni tal-kera f'ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq, u li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet tal-kera ġodda. Ir-rikorrenti qalet li l-Bord għalhekk għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Zammit skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin Zammit bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020, u fuq il-kapital tal-istess Zammit sa Diċembru tas-sena 2020, b'dan illi f'każ li jiġi stabbilit li Zammit ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi, il-Bord għandu jikkonċedi lill-inkwilin żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakaat, filwaqt li l-kumpens għal dak il-perijodu għandu jammonta għad-doppju tal-kera li kienet ser tkun pagabbli skont l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. L-Awtorità tad-Djar wieġbet li fl-ewwel lok ir-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha u li hija s-sid tal-fond, u r-rikorrenti għandha tippreżenta wkoll id-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunt Lawrence Balzan. Eċċepiet ukoll li l-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux japplika għal dan il-każ. L-Awtorità tad-Djar spjegat li hija ġiet notifikata b'dawn il-proċeduri bħala intervenuta fil-kawża u abbażi tal-Att XXIV tal-2021, u għalhekk hija għandha dritt tipparteċipa f'dawn il-proċeduri bħala intervenuta fil-kawża, iżda hija m'għandhiex tbati spejjeż. Qalet li jekk jiġi stabbilit li l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà u dan skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 jew l-artikolu 12B tal-Kap. 158. Qalet ukoll li l-intimat ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont l-iskema li tħaddem l-istess Awtorità, u fost dawn il-kundizzjonijiet hemm li l-inkwilin irid ikun jabita fil-fond bħala residenza ordinarja tiegħu.

5. L-intimat Joseph Zammit wieġeb li huwa komproprjetarju tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fis-sehem ta' nofs indiviż, liema fond jinsab mikri lilu bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu. Qal li bħala komproprjetarju tal-fond huwa għandu dritt jinqeda bil-ħaġa skont id-destinazzjoni tagħha kif stabbilita bl-użu, u li ma jinqediex bil-ħaġa kontra l-interess tal-komunjoni jew b'mod li ma jħallix lill-komproprjetarji l-oħra jinqdew biha in komun skont il-jeddijiet tagħhom. L-intimat qal li huwa jista' jibqa' fit-tgawdija esklussiva tal-ħaġa almenu sal-qasma, jekk huwa jkun ilu fit-tgawdija tal-proprjetà sa minn qabel tinħoloq il-komproprjetà. Qal li għalhekk, ladarba huwa qiegħed jinqeda bil-fond skont id-destinazzjoni tiegħu kif stabbilit bl-użu, u mhux jinqeda bil-fond kontra l-interess tal-komunjoni, jew b'mod li mhux iħalli lir-rikorrenti tinqeda bil-fond skont il-

jedd tagħha, u kien fit-tgawdija esklussiva tal-fond minn qabel inħolqot il-komproprjetà, isegwi li huwa ma jistax jiġi żgumbrat, iżda għandu jedd jibqa' fit-tgawdija tal-fond in kwistjoni, almenu sal-qasma tal-proprjetà komuni.

Is-Sentenza Appellata

6. Il-Bord, fis-sentenza tiegħu tas-26 ta' Settembru, 2024, iddeċieda li għandu jilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti, ċaħad it-tielet talba, u ddeċieda li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi, u għalhekk ikkonċedielu żmien ta' sentejn sabiex jiżgombra mill-fond, filwaqt li llikwida l-kumpens għall-okkupazzjoni fl-ammont ta' erbat elef u erba' mitt Euro (€4,400) fis-sena b'effett mid-data tas-sentenza, u dan sakemm huwa jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond. Il-Bord wasal għal din id-deċiżjoni wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**KONSIDERAZZJONIJIET***

Ir-rikorrenti pproċediet bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini *tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 45/46, Paola Square, Paola f'każ li l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. Ir-rikorrenti flimkien mal-intimat huma komproprjetarji in kwantu għal nofs indiviż kull wieħed tal-fond in meritu li huma akkwistaw rispettivament* in via di successione. *Il-fond huwa mikri lill-intimat b'kera protetta sa minn qabel l-1995. Fil-preżent titħallas kera ta' €138 kull sitt xhur.*

Fir-risposta tiegħu l-intimat oppona sia għar-reviżjoni tal-kera u anke għall-iżgumbrament billi sostna li bħala komproprjetarju huwa għandu d-dritt igawdi l-fond in meritu b'mod esklussiv almenu sal-qasma tal-proprjetà komuni. Jgħid li ladarba huwa ngħata d-dritt ta' tgawdija tal-fond in kwistjoni qabel ma nħolqot il-komproprjetà , huwa ma jistax jiġi żgumbrat. Permezz ta' Dikjarazzjoni Ġuramentata (Fol. 91) l-intimat iddikjara illi huwa għandu mezzi biżżejjed u mhux ser jippreżenta dokumenti ai fini ta' test tal-mezzi stante li hu komproprjetarju u ma jistax jiġi żgumbrat u f'każ li jiġi żgumbrat dan ikun jikser id-drittijiet fundamentali tiegħu.

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 u 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).*

Qabel ma l-Bord jittratta l-kwistjoni tat-test tal-mezzi tal-intimat huwa xieraq li l-ewwel tiġi trattata l-eċċezzjoni tal-intimat dwar l-istat ta' komproprjetà bejn il-kontendenti fir-rigward tal-fond in meritu.

Hawnhekk il-Bord jagħmel ampja referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Jeffrey Bunce (K.I. nru. 169145M) et vs Raymond Bunce (K.I. nru. 368356M) et*** *(Appell Inferjuri Numru 786/2022 LM) deċiża riċentement fit-12 ta' April, 2024 li fiha ġie trattat proprju dak li qed jiġi eċċepit mill-intimat fil-kawża odjerna. Intqal hekk:*

"26. L-appellanti jgħidu li l-Bord kien żbaljat meta ċaħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tagħhom, jiġifieri li huma ma setgħux jiġu żgumbrati mill-fond, kif ukoll, u sekondarjament, li t-test tal-mezzi f'dan il-każ huwa superfluwu u inutili. Fir-rikors li permezz tiegħu l-appellanti talbu lill-Bord jawtorizzahom jappellaw mis-sentenza *in parte* tiegħu, huma esprimew ukoll il-fehma li ma jixtiqux li jipproċedu bit-test tal-mezzi għaliex fil-fehma tagħhom dan jammonta għal ksur tal-privatezza tagħhom.

27. L-appellanti qalu li filwaqt li l-artikolu 4A(9) tal-Kap. 69 jipprovdi għall-possibilità li jsir it-test tal-mezzi u għall-awment fil-kera, dan is-subinċiż ma jipprovdix ukoll għat-terminazzjoni tal-kirja u għall-iżgumbrament tal-komproprjetarji mill-fond mikri lilhom. Qalu li fejn il-komproprjetarji jkunu qegħdin jagħmlu użu mill-proprjetà miżmuma in komun bħala r-residenza tagħhom, u l-okkupazzjoni tkun qiegħda ssir bil-kunsens tas-sidien, il-komproprjetarju m'għandux jiġi żgumbrat mill-fond jekk mhux riżultat tal-qasma tal-fond miżmum in komun. L-appellanti saħqu li s-sanzjoni tal-iżgumbrament f'każ li jiġi stabbilit li l-inkwilin jeċċedi l-limiti tat-test tal-mezzi, m'għandhiex tapplika għall-fond miżmum in komun bejn l-inkwilini u s-sidien tal-fond, u l-liġi ma tikkontemplax sitwazzjoni fejn l-inkwilin ma jgħaddix mit-test tal-mezzi, u jiġi żgumbrat.

28. L-appellanti saħqu li l-komproprjetarju m'għandux ikollu l-jedd jiżgombra komproprjetarju ieħor mill-fond, u huwa prinċipju tad-dritt ċivili li kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jinqeda bil-ħaġa miżmuma in komun. Qalu li għalhekk kull komproprjetarju għandu jedd jibqa' fil-pussess tal-ħaġa mikrija

sakemm issir il-qasma tal-beni, jekk jirriżulta li l-inkwilin ikun fil-pussess tal-ħaġa mikrija lilu minn qabel tinħoloq il-komproprjetà, u partikolarment fejn dan ikun fil-pussess tal-fond bil-kunsens tas-sidien oriġinali tiegħu.

29. Il-Qorti għal darb'oħra tagħmel riferiment għat-test tal-artikolu 4A (9) tal-Kap. 69, u dan għaliex l-interpretazzjoni li l-appellanti qegħdin jagħtu lil dan l-artikolu tal-liġi, mhijiex neċessarjament sorretta mit-test tal-liġi, u mill-intenzjoni tal-leġislatur:

> "4A. (1) Meta persuna tkun qiegħda tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, il-kondizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera mill-1 ta' Ġunju, 2021 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.
>
> (2) Sid il-kera għandu jkun intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' dar ta' abitazzjoni fl-1 ta'Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera."

30. Sa hawnhekk jidher għalhekk li l-appellanti 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 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 biex 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-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-dispożizzjonijiet 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 tal-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-inwilin, u li jippermettu l-iżgumbrament tal-inwilin 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 mhuma 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 dawk 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.

33. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi tiddikjara li l-aggravju sollevat mill-appellanti mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu, filwaqt li ser tordna li l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex dan ikun jista' jkompli bil-proċedura tat-test tal-mezzi."

Dan il-Bord jaqbel perfettament ma' dan l-insenjament u jagħmlu tiegħu u għalhekk hu tal-fehma illi bħall-każ ċitat, fil-każ preżenti, il-fatt li l-intimat hu komproprjetarju tal-fond in meritu mhu tal-ebda ostakolu għal dawn il-proċeduri. Fil-każ in eżami jirriżulta mill-provi li l-intimat, u qablu ommu, ilu s-snin igawdi l-fond b'kera, filwaqt li qed iħallas kera baxxa għalih. Jirriżulta wkoll li l-intimat qed jagħmel użu esklussiv minn dan il-fond, u li l-komproprjetarja l-oħra (l-attriċi) bl-ebda mod m'hija qiegħda jew tista' tgawdi l-jeddijiet proprjetarji tagħha fuq l-istess fond. Huwa għalhekk f'dan l-isfond li l-attriċi hija perfettament intitolata li tipproċedi bl-istanti kawża sabiex l-ammont ta' kera jiġi awmentat, u sabiex f'każ li jiġi stabbilit li l-intimat għandu biżżejjed mezzi, u għalhekk ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi, huwa jintalab jiżgombra.

*Għaldaqstant il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra x'inhu meħtieġ skont ir-*Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11) *biex l-intimat jitqies li jissodisfa l-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.

Kif ingħad iktar 'il fuq f'dawn il-proċeduri l-intimat iddikjara li għandu mezzi biżżejjed u baqa' ma ssottomettiex id-dokumenti dwar it-test tal-mezzi. Hawn issir referenza għas-sentenza ta' dan il-Bord fl-ismijiet ***Joseph Mary Farrugia (K.I. 0041443M) et vs Juliana Borg (K.I. 421057M) et (Rikors Numru: 805/21NB) deċiża fis-27 ta' Ottubru, 2023*** *(fn. 1: mhux appellata) li kienet ukoll tittratta sitwazzjoni fejn l-inkwilin kien komproprjetarju fejn intqal hekk:*

> "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 jisssodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perijodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ.
>
> B'hekk il-Bord irid jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrent għal perijodu ta' sentejn li l-intimati ser ikunu permessi li jabitaw fil-fond in kwistjoni."

Fil-każ preżenti l-intimat ex admissis *sostna li huwa ma jikkwalifikax mit-test tal-mezzi tant li ddikjara bil-ġurament (fol. 91) li huwa għandu mezzi biżżejjed. Iżda apparti minn hekk, il-Bord josserva li l-intimat baqa' qatt ma ppreżenta d-dokumenti tat-test tal-mezzi u kif inhu risaput l-oneru tal-prova li dak li jkun jikkwalifika mit-test tal-mezzi u kwindi li għandu dritt jibqa' jgawdi mill-protezzjoni tal-liġi, huwa mixħut fuq l-inkwilin. Ir-regolament 4(3) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 huwa ċar f'dan ir-rigward u jipprovdi hekk:*

> (3) F'kull proċediment dwar it-test tal-mezzi, il-persuna li jkollha pretensjoni dwar il-kirja għandha:
>
> (a) tippreżenta dikjarazzjoni u dokumentazzjoni awtentikata tad-dħul u l-kapital tagħha u tissostanzjahom biex turi l-livell tad-dħul u l-kapital tagħha f'konformità ma' dawn ir-regolamenti matul il-perijodu rilevanti;
>
> (b) tipprovdi dikjarazzjonijiet u dokumentazzjoni awtentikata għal perijodu ta' ħames (5) snin li jaħbat minnufih qabel il-perijodu rilevanti, biex il-Bord tal-Kera jkun jista' jistabbilixxi jekk dik il-persuna tkunx matul il-perijodu msemmi li jkun jaħbat minnufih qabel il-perijodu rilevanti ipprivat lilha nnifisha minn kapital jew dħul mingħajr spjegazzjoni xierqa.

B'hekk, kemm għaliex l-intimat stess ammetta li huwa għandu mezzi biżżejjed u kif ukoll għaliex huwa baqa' ma ppreżenta ebda dokument tat-test tal-mezzi biex

jipprova li huwa jikkwalifika għall-protezzjoni tal-Liġi, il-Bord iqis li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u ladarba huwa ma jissodisfax dawn il-kriterji l-Bord irid jimxi ma' dak provdut fl-Art. 4A(4) tal-Kap. 69 ċitat supra. *B'hekk il-Bord irid jiffissa l-kumepns dovut lir-rikorrenti għal perijodu ta' sentejn li l-intimat ser ikun permess li jabita 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. F'dan il-każ* ***il-Membri Tekniċi tal-Bord, il-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Edgar Caruana Montaldo stmaw il-fond in meritu ossia l-*****casa bottega** ***45/46, Paola Square, Paola, fil-valur ta' €360,000*** *għar-residenza u* ***€80,000*** *għall-ħanut (fol. 31) b'total ta'* ***€440,000.***

L-attriċi ressqet numru ta' domandi in eskussjoni lill-Periti Tekniċi (fol. 98 et seq) u kif ukoll rapport tal-Perit Tekniku Mario Cassar minnu redatt fl-isfond tal-kawża kostituzzjonali bejn il-partijiet (fol. 107 et seq) li ***ta valutazzjoni tal-fond fis-somma ta' €785,540*** *fis-suq bħala liberu u frank u insistiet li huwa dan l-aħħar valur li għandu jiġi applikat mill-Bord meta jiġi biex jiffissa l-kumpens dovut. Il-Bord josserva li l-periti tekniċi żammew ferm mal-valutazzjoni tagħhom anke wara d-domandi in eskussjoni li sarulhom liema domandi huma wieġbu b'rapport ulterjuri tal-14 ta' Novembru, 2023 fejn sostnew illi:*

> "m'hemmx bżonn ta' reviżjoni tal-valur għaliex l-operazzjonijiet paragunabbli li ntużaw huma simili tal-proprjetà in kwistjoni u għalhekk diġà jieħdu in konsiderazzjoni l-lokazzjoni, qies u attribwiti fiżiċi tal-proprjetajiet."

Hawnhekk il-Bord jirreferi għall-Artikolu 23 tal-Kapitolu 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 tal-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 qed jinstema' mill-Bord 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 u baqgħu jsostnu l-istess fehma anke meta mistoqsija jikkjarifikaw ċertu aspetti. ***B'hekk il-Bord ser jadotta l-valur mogħti mill-Periti Tekniċi tiegħu ta' €440,000.***

Il-Bord iqis illi tenut kont (1) taċ-ċirkostanzi tal-intimat, fejn huwa stess iddikjara li għandu mezzi biżżejjed, (2) il-kera perċepibbli mir-rikorrent, u (3) il-lok u l-valur tal-fond in meritu l-kumpens li għandu jkun pagabbli mill-intimat lill-attriċi għall-okkupazzjoni tiegħu tal-fond in meritu għal perijodu ta' sentejn ai termini *tal-Art. 4A (4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu jkun fir-rata ta' 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi għal kull sena u ċioe fl-ammont ta' €8,800 mil-liema ammont irid jitnaqqas sehem l-intimat mill-fond ta' ½, ekwivalenti għal €4,400. B'hekk il-kumpens dovut lir-rikorrenti wara li jitnaqqas sehem l-intimat huwa ta' €4,440 fis-sena."*

L-Appell

7. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fl-14 ta' Ottubru, 2024, fejn talab lil din il-Qorti sabiex:

> *"... jogħġobha tvarja, tirrevoka, tħassar u tannulla s-sentenza tal-Bord.*
>
> *Bl-ispejjeż ta' kull istanza kontra l-attriċi appellata."*

8. Fir-rikors tal-appell tiegħu l-appellant sostna li l-Bord kien żbaljat meta ddeċieda li huwa għandu jiġi żgumbrat mill-fond. Qal ukoll li t-test tal-mezzi fil-każ odjern, kien eżerċizzju superfluwu u inutili li jammonta għal ksur tal-privatezza tiegħu.

9. L-appellata wieġbet li s-sentenza tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma, u l-appell interpost mill-appellant għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

10. L-appellant qal li huwa ma opponiex għar-reviżjoni tal-kera, imma għall-iżgumbrament tiegħu mill-fond billi bħala komproprjetarju huwa għandu d-dritt igawdi l-fond in meritu b'mod esklussiv almenu sal-qasma tal-proprjetà in komuni. Qal li ladarba huwa ngħata d-dritt ta' tgawdija tal-fond in kwistjoni qabel inħolqot il-komproprjetà, huwa ma jistax jiġi żgumbrat, u jekk jiġi żgumbrat huwa ser isofri ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu. L-appellant għamel riferiment għas-sentenza fl-ismijiet **Caruana Silvia et *vs.* Genovese Mary**[1], fejn il-Qorti għamlet riferiment għall-artikolu 491 tal-Kodiċi Ċivili, u qal li bħala komproprjetarju huwa jista' jinqeda bil-ħaġa li huwa jżomm in komun

[1] P.A., 16.11.2004.

mal-appellata, sakemm jinqeda bil-fond skont id-destinazzjoni tiegħu kif stabbilit bl-użu, u ma jinqediex bil-fond kontra l-interess komuni, jew b'xi mod ma jħallix lill-appellata tinqeda bil-fond in komun skont il-jeddijiet tagħha. L-appellant saħaq li dan ifisser li ladarba huwa kien fit-tgwadija esklussiva tal-fond in kwistjoni minn qabel inħolqot il-komproprjetà, peress li l-lokazzjoni ġiet mill-antekawża tal-appellata, huwa jista' jibqa' fit-tgawdija esklussiva tal-fond in komun in kwistjoni, almenu sal-qasma. L-appellant qal li ladarba huwa qiegħed jinqeda bil-fond skont id-destinazzjoni tiegħu kif stabbilit bl-użu bħala *casa-bottega*, u ladarba huwa mhux jinqeda bil-fond kontra l-interessi tal-komunjoni, u lanqas mhu juża l-fond b'mod li ma jħallix lill-appellata tinqeda bil-fond in komun skont il-jedd tagħha, u kien ukoll fit-tgawdija tal-fond minn qabel inħolqot il-komproprjetà, għandu jsegwi li huwa ma jistax jiġi żgumbrat, u għandu jitħalla fit-tgawdija tal-fond, almenu sal-qasma.

11. L-appellant saħaq li s-sub-inċiż (9) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 jipprovdi b'liema mod għandu jimxi l-Bord f'każ li l-inkwilin ikun komproprjetarju ta' fond, u qal li filwaqt li dan id-dispost tal-liġi jipprovdi għall-possibilità li jsir it-test tal-mezzi u għall-awment fil-kera, dan is-subinċiż ma jipprovdix ukoll għat-terminazzjoni tal-kirja u għall-iżgumbrament tiegħu mill-fond. Saħaq li fejn komproprjetarju jkun qiegħed jagħmel użu minn proprjetà miżmuma in komun bħala r-residenza tiegħu, u l-okkupazzjoni kienet qiegħda ssir bil-kunsens tas-sidien, il-komproprjetarju m'għandux jiġi żgumbrat mill-fond jekk mhux riżultat tal-qasma tal-fond miżmum in komun. Qal li komproprjetarju m'għandux ikollu l-jedd li jiżgombra komproprjetarju ieħor minn fond, u huwa prinċipju tad-dritt ċivili li kull wieħed mill-komproprjetarji jkollu l-jedd jinqeda bil-ħaġa miżmuma in komun. Qal li għalhekk kull wieħed mill-komproprjetarji għandu jedd jibqa'

fil-pussess tal-ħaġa mikrija sakemm issir il-qasma tal-beni, jekk jirriżulta li l-inkwilin ikun fil-pussess tal-ħaġa mikrija lilu minn qabel tinħoloq il-komproprjetà, u partikolarment fejn dan ikun fil-pussess tal-fond bil-kunsens tas-sidien oriġinali tiegħu. L-appellant qal li huwa ċar li huwa ilu snin igawdi l-fond, li qiegħed iħallas il-kera għalih, u li huwa qiegħed jagħmel użu esklussiv mill-fond, filwaqt li l-komproprjetarja l-oħra qiegħda wkoll tgawdi l-jeddijiet tagħha fuq il-fond billi qiegħda tirċievi sehemha mill-kera. Qal li f'dan il-kuntest kienu meħtieġa l-proċeduri mibdija mill-appellata sabiex l-ammont ta' kera jiġi awmentat *pro rata* skont is-sehem tagħha, iżda mhux li l-appellant jintalab jiżgombra l-fond, għaliex dan ikun ifisser ksur tal-jeddijiet tiegħu bħala komproprjetarju.

12. L-Awtorità tad-Djar wieġbet għar-rikors tal-appell tal-appellant billi qalet li l-Bord seta' jiddeċiedi dwar l-awment fil-kera jew dwar jekk l-appellant jissodisfax it-test tal-mezzi, iżda ladarba l-appellant għandu titolu fuq il-fond bħala komproprjetarju, trid tkun Qorti oħra li tiddeċiedi dwar dan il-punt, u l-Bord m'għandu l-ebda kompetenza jagħti deċiżjoni f'dan ir-rigward.

13. L-appellata min-naħa tagħha wieġbet li l-fatti u s-sottomissjonijiet elenkati fir-rikors tal-appell qegħdin jiġu kkontestati, u dan għaliex instab li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tat-test tad-dħul u tal-kapital, u għalhekk il-Bord ta sentenza sabiex jippermetti lill-inkwilin żmien sentejn sabiex jivvaka l-fond. Qalet li fir-rikors tal-appell tiegħu, l-appellant irrepeta d-difiża oriġinali li huwa għamel, jiġifieri li huwa komproprjetarju tal-fond, u li għalhekk m'għandux jiġi żgumbrat għaliex huwa għandu sehem indiviż ta' dan il-fond. L-appellata qalet li l-Bord kien ordna lill-appellant jindika b'nota l-indirizzi tal-proprjetajiet li huwa

sid tagħhom u l-valur tal-istess, u in ottemperanza ma' din l-ordni, l-appellant ippreżenta nota fejn spjega li huwa sid ta' disa' proprjetajiet, b'valur globali ta' żewġ miljuni u ħamsa u sittin elf Euro (€2,065,000), oltre l-valur tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Qalet li għalhekk irriżulta li l-appellant għandu biżżejjed mezzi u ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi. Qalet ukoll li mill-provi jirriżulta li dan il-fond jintuża bħala *casa-bottega*, fejn f'parti mill-fond jiġi ġestit in-negozju ta' ġojjellier. Qalet li dan in-negozju ilu jsir deċennji sħaħ, minn ferm qabel is-sena 2004, u l-ġojjellier preżenti iħallas lill-appellant is-somma ta' €5,600 fis-sena. L-appellata qalet li minkejja li l-appellant jgħid li dan huwa sehmu mill-profitti tal-ġojjellier, ladarba titħallas l-istess somma annwali, u din is-somma ġiet miżjuda minn dik preċedenti ta' €4,500, għandu jirriżulta b'mod ċar li din hija kera, għaliex jekk huwa veru li dan huwa sehem l-appellant mill-profitti tal-ġojjellier, kieku s-somma li jirċievi tkun tvarja minn sena għal oħra għaliex il-profitti ta' negozju jvarjaw minn sena għal oħra.

14. L-appellata għamlet riferiment għal dak li jipprovdu s-sub-inċiżi (4) u (9) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, u qalet li fejn teżisti komunjoni tal-beni, id-dispożizzjonijiet kollha tal-artikolu 4A għandhom japplikaw, u għalhekk inkluż fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Qalet li kieku l-leġislatur ried li f'każ ta' kerrej komproprjetarju, is-subinċiż (4) ma japplikax, il-liġi ma kinitx tgħid li d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw ukoll għall-każijiet fejn il-kerrej huwa komproprjetarju tal-istess dar ta' abitazzjoni, iżda l-leġislatur kien jeskludi dan espressament. L-appellata qalet illi f'każ li l-appellant jiġi żgumbrat mill-fond, dan ma jfissirx li huwa ser ikun qiegħed jiġi mċaħħad minn ħwejġu, għaliex huwa xorta waħda ser jibqa' sid komproprjetarju flimkien magħha, u għalhekk ser jibbenefika minn

kwalunkwe kera ġdida jew bejgħ tal-proprjetà. Qalet iżda li fiċ-ċirkostanzi, anki jekk il-kera togħla għal 2%, mhux ser ikun qiegħed jintlaħaq bilanċ ġust bejn l-interessi tal-komproprjetarji tal-fond in kwistjoni, għaliex 2% tal-valur tal-fond lanqas huwa riflessjoni ġusta tal-valur tal-kera fis-suq miftuħ. Qalet li l-appellant qiegħed ukoll jaqla' l-kera mingħand il-ġojjellier li jiġġestixxi n-negozju tiegħu mill-istess fond, u huwa qiegħed jirċievi dan il-qliegħ ad esklużjoni tagħha, u għalhekk hija qiegħda tiġi mċaħħda milli tgawdi b'mod ugwali mal-appellant mill-użu u t-tgawdija sħiħa tal-fond.

15. Għalhekk huwa ċar li dak li qiegħed jikkontesta l-appellant bir-rikors tal-appell tiegħu, mhuwiex jekk għandhiex togħla l-kera jew jekk għandux ikun hemm reviżjoni tal-kundizzjonijiet tal-kirja, iżda jekk huwa għandux jiġi żgumbrat mill-fond jew le. L-appellant jgħid li bħala komproprjetarju tal-fond huwa ma jistax jiġi żgumbrat, u jekk jiġi żgumbrat huwa ser isofri leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tiegħu, għaliex huwa għandu jedd jibqa' jgħix fil-fond almenu sa dakinhar li ssir il-qasma bejn il-komproprjetarji, ladarba huwa ilu jgawdi l-kirja minn ferm qabel l-1995, u minn qabel beda l-istat ta' komproprjetà bejn il-partijiet.

16. Il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi deċiża hawnhekk m'għandhiex x'taqsam mal-istat ta' komproprjetà bejn il-partijiet, iżda hija kwistjoni li trid tiġi regolata kompletament minn dak li jipprovdi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan qiegħed jiġi ppuntwalizzat minħabba f'dak li ssottomettiet l-Awtorità tad-Djar, li qalet li kwistjonijiet relatati mal-istat ta' komproprjetà jridu jiġu deċiżi minn qorti oħra u mhux mill-Bord li Jirregola l-Kera. Dak li jrid jiġi deċiż f'din l-istanza huwa jekk il-Bord kienx korrett meta ddeċieda li ladarba l-appellant ma jissodisfax ir-

rekwiżiti tat-test tal-mezzi, kif jirriżulta b'mod ampju mill-elenku tal-proprjetà li huwa għandu f'ismu, il-kera għandha togħla b'mod proporzjonat għall-valur tal-fond, filwaqt li l-appellant għandu jiżgombra mill-fond fi żmien sentejn mid-data tas-sentenza tal-Bord.

17. Din il-Qorti diġà spjegat fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Bunce et *vs* Bunce et**[2], li ġiet ċċitata estensivament mill-Bord fis-sentenza appellata, li s-sub-inċiż (4) u s-sub-inċiż (9) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 japplikaw it-tnejn li huma għal sitwazzjoni ta' komproprjetà, u s-sub-inċiż (9) m'għandux jinqara separatament mis-sub-inċiżi l-oħra tal-artikolu 4A. Fil-każ odjern jirriżulta li l-appellata pproċediet skont l-artikolu 4A (1) tal-Kap. 69, sabiex titlob lill-Bord jawmenta l-kera li titħallas mill-appellant għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha ġie ppreżentat ir-rikors. Ġiet notifikata wkoll l-Awtorità tad-Djar minħabba l-possibilità li jistgħu japplikaw xi skemi mħaddma minnha għas-sitwazzjoni tal-inkwilin. Il-Bord iddeċieda skont dak li jipprovdi s-sub-inċiż (4) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, li jgħid illi:

> "Fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perijodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ."

18. Dan huwa dak li ddeċieda l-Bord fil-każ odjern, u ċjoé li l-kera għandha tiġi awmentata, u li l-kerrej għandu jiżgombra mill-fond fi żmien sentejn ladarba

[2] Supra.

ġie stabbilit li huwa ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. Il-Bord applika wkoll is-sub-inċiż (9) li jgħid li d-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu (4A), għandhom japplikaw ukoll f'każijiet ta' komproprjetà:

> "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 komproprjetarju tal-istess dar ta' abitazzjoni. Meta dan ikun il-każ il-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."

19. Il-Bord ġie mitlub jiddeċiedi skont il-liġi speċjali tal-kera, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li imkien ma jgħid li inkwilin li jkun sid ta' sehem indiviż mill-fond li jgħix fih, ma jistax jiġi żgumbrat jekk jinstab li ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi jew il-kriterji tad-dħul. L-uniku provvediment li jista' jieħu l-Bord huwa li jqis kemm huwa s-sehem indiviż mill-fond tal-inkwilin/proprjetarju, u jnaqqas il-kera li għandha tibda titħallas minnu *pro rata,* iżda mhux li jordna li l-inkwilin komproprjetarju jibqa' jgħix fil-fond indefinittivament. A skans ta' ripetizzjoni, il-Qorti tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha stess, fl-ismijiet **Bunce et *vs.* Bunce et**[3], fejn ingħad illi:

> *"31. Il-Qorti tqis li huwa ċar mit-test ta' dan is-sub-inċiż, li l-leġislatur ried li d-dispożizzjonijiet 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' komproprjetà 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 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-*

[3] *Supra.*

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 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."

20. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi li l-aggravju sollevat mill-appellant mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu, u għalhekk sejra tikkonferma fl-intier tagħha d-deċiżjoni tal-Bord tas-26 ta' Settembru, 2024 fl-ismijiet premessi.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi dan l-appell billi filwaqt li tiċħdu, tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur