BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-llum 26 ta' Ġunju 2025

Carmen Cassar (ID 306959M) u
Jospeh Tabone (ID 724557M) u
Paola Tabone (ID 291237M)

vs

Joseph Caruana (ID 230657M) u Antonia Caruana (ID 309255M)

u

L-Awtoritá tad-Djar (Bhala *Amicus Curiae*)

Numru fil-Lista: 1
Rikors Numru: 324/22 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors ta' Carmen Cassar KI 306959(M) *et* datat 12 ta' April 2022 fejn ġie premess:

1. *Illi r-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond numru 32, Triq San Filippu, Isla, liema fond kien inkera minn missier r-rikorrenti Carmen Cassar u Joseph Tabone, u zewg Paola Tabone, u cioe inkera minn Savaltore Tabone, precedentament sid il-propjeta', Iill-intimati Caruana fis-sena 1978 u dan originarjament ghall-kera ta' sittin Lira Maltija (Lm60) fis-sena;*

2. *Illi l-imsemmi Salvatore Tabone miet nhar it-tmienja u ghoxrin (28) ta' Novembru tas-sena 2017 u skond causa mortis li saret permezz ta' att pubbliku datata is-sitta u ghoxrin (26) ta' Lulju tas-sena 2018, il-propjeta' in kwistjoni intwirtet mir-rikorrenti u dan kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh tal-kawza;*

3. *Illi il-propjeta' in kwistjoni hija wahda mhux dekontrollata u dan kif ser jigi ppurvat waqt is-smiegh tal-kawza;*

4. *Illi l-intimati Caruana, a tenur tad-dispozizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ghadhom jokkupaw il-fond taht l-imsemmi titolu ta' kera illum b'kera ta' mija hamsa u disghin Ewro (€195) pagabbli kull sena bil-quddiem;*

5. *Illi minhabba dan, ir-rikorrenti ma setghux jiehdu lura l-pussess tal-fond liberu u battal, u ghadu hekk okkupat mill-inkwilini Caruana b'kera irrizorja mhux ekwivalenti ghal dik tas-suq;*

6. *Illi r-rikorrenti qieghdin jigu mcahhda mit-tgawdija tal-propjeta taghhom minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti stante illi ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimati ghandhom id-dritt jibqghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni, izda minhabba l-emendi ricenti li gew fis-sehh permezz tal-Att XXIV tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021), ir-rikorrenti huma obbligati jmexxi b'din il-kawza stante illi il-kera attwalment percepita hija wahda mizera;*

7. *Illi permezz tal-Att XXIV tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021), ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta'Malta ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar elfejn u tnejn u ghoxrin (2022) u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

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

1. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati huma l-inkwilina tal-fond u cioe' tal-propjeta bin-numru 32, Triq San Filippu, Isla u dan ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jordna u jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini li ghand jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilina bejn 1-ewwel (1) ta' Jannar u 1-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru elfejn u wiehed u ghoxrin (2021) u fuq il-kapital tal-inkwilina fil-wiehed u tletin (31) ta' Dicembru elfejn u wiehed u ghoxrin (2021);

3. F'kaz li jsib li l-intimati ma jissodisfax it-test tal-mezzi allura jordna li l-inkwilini jkun permessi zmien sabiex il-fond in kwistjoni jigi vakat filwaqt li jiffissa l-kumpens pagabbli lill-atturi ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu;

4. F'kaz li jsib li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi allura jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena elfejn u wiehed u ghoxrin (2021), il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond in kwistjoni kif kien fl-ewwel (1) ta' Jannar elfejn u tnejn u ghoxrin (2022) u jordna lill-inkwilini jew min minnhom sabiex jibdew jivversaw lir-rikorrenti l-kirja hekk kif riveduta minn dan l-Onorabli Bord, jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'rizerva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u ghal kwalsiasi talba ghad-danni pekunarji u non-pekunarji u talbiet ohra jew kwasiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata.'

Ra r-Risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 12 ta' Awwissu 2022 (fol 9) fejn ġie eċċepit:

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

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-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 jistghu 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' Joseph Caruana KI 230657(M) *et*, datata 17 ta' Awwissu 2022 (fol 12 *et seq*) fejn ġie eċċepit:

Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma nfondanti fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr pregudizzju għal xulxin:

1. *Illi in linea preliminarji, r-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fil-fond mertu ta din il-kawża u ċioé tal-fond dar bin-numru tnejn u tletin (32), Triq San Filippu, Isla;*

2. *Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante l-fatt illi bl-emendi tal-Att XXIV tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), l-esponenti ngħataw d-dritt li jkomplu fil-kera u jibbenefikaw mid-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li ma għandhomx mezzi finanzjari suffiċenti kif tikkontempla l-liġi;*

3. *Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost, il-konvenuti lesti li jiġu soġġetti għat-test tal-mezzi u jissotomettu d-dokumentazzjonijiet kollha neċessarji sabiex juru li kemm d-dħul kif ukoll il-kapital tagħhom huma fil-limiti stabbiliti mir-regolamenti ossia LS 16.11- Regolamenti Dwar It-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi) u b'hekk ma jistgħux jiġu żgumbrati mill-fond de quo;*

4. *Illi in oltre u mingħajr pregudizzju għas-suespost, il-konvenut huwa persuna b'diżabilita` reġistrata mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilità u dan kif ser jiġi muri waqt is-smiegħ tal-provi;*

5. *Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost, l-konvenuti dejjem segwew fedelment l-obbliġi tagħhom bħala inkwilini skont il-liġi u kif ukoll dejjem mxew skont id-dispożżizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma l-inkwilini idoneji ai termini tal-liġi saħħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti;*

6. *Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost, l-esponenti qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, dejjem ħalset fil-ħin il-kera, u għalhekk ma għandhomx issofru l-ebda konsegwenzi u/jew jbatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri;*

7. *Illi kif ser jirriżulta fil-mori tal-kawża l-esponenti ma għandhomx jiżgobraw mill-fond de quo u konsegwentament jitilfu l-unika saqaf fuq rashom;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

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

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti ppreżentata fit-12 ta' Lulju 2024 (fol 98 *et seq*) u dik tal-intimati Joseph Caruana *et* preżentata fis-6 ta' Settembru 2024 (fol 107 *et seq*).

Sema t-trattazzjoni orali (reġistrata) tad-difensuri tal-partijiet waqt l-udjenza tat-3 ta' Ottubru 2024 (fol 115 *et seq*).

Ra d-Digriet tiegħu tas-7 ta' Frar 2025 li bih ordna s-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza filwaqt li ordna lid-Direttur tas-Sigurta Soċjali u lid-Direttur tal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilità sabiex a tenur r-Reg. 6(8) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 isir l-eżerċizzju meħtieġ bil-għan li tiġi stabbilita l-gravità o meno tad-diżabilità tal-intimat Joseph Caruana (ID 230657M) u ordna lill-intimati sabiex jipprovdu dettalji preċiżi tal-flus li huma jgħidu rċevew wara l-mewt ta' binthom inkluż dettalji ta' meta rċevew l-istess u jippreżentaw kull dokument relattiv għal tali ħlas hekk minnhom riċevut.

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Ir-rikorrenti ppročedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 32, Triq San Filippu, Isla f'każ li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. Il-fond kien inkera lill-intimati mill-predeċessur fit-titolu tar-rikorrenti, Salvatore Tabone qabel l-1995. Fil-preżent il-kera pagabbli hi ta' €195 fis-sena.

Fir-rigward it-titolu r-rikorrenti ressqu Affidavit tar-rikorrenti Carmen Cassar u numru ta' dokumenti minfejn jirriżulta li l-fond ippervjena fuq il-partijiet mill-mejjet Salvatore Tabone missier ir-rikorrenti Carmen Cassar u Joseph Tabone u żewġ ir-rikorrenti Paola Tabone in *via di successione* u permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tas-26 ta' Lulju 2018. Mill-provi sottomessi l-Bord hu soddisfatt bit-titolu tar-rikorrenti u għalhekk l-eċċezzjonijiet tal-intimati u l-Awtorita rigward it-titolu qed jiġu respinti.

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).

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.***

Illi mill-provi dwar it-test tal-meżżi tal-intimati prodotti permezz ta' nota ġuramentata tat-28 ta' Settembru 2022 jirriżulta li fil-perjodu relevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur l-intimat u martu kellhom 64 u 66 sena rispettivament.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħhom fil-perijodu relevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħhom fil-perijodu relevanti kien jikkonsisti minn pensjoni tal-irtirar u allowance supplimentari fir-rigward tal-intimat Joseph Caruana fl-ammont ta' €11,801 skond ir-rendikont maħrug mid-Dipartiment tas-Sigurta Socjali. Mill-provi u mis-sottomissjonijiet finali jidher li l-partijiet jaqblu li l-intimati jissodisfaw il-kriterju tad-dħul tat-test tal-meżżi.

In kwantu għall-kapital hemm nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet fejn filwaqt li l-atturi jinsistu li l-intimati jaqbżu t-*treshold* relattiv, l-intimati jikkontendu li huma jissodisfaw il-kriterju tal-kapital ukoll. Tajjeb li qabel xejn jiġi osservat illi abbażi tal-etajiet tal-intimati fil-perijodu relevanti għal finijiet ta' kapital japplika għalihom ir-Reg. 6 (5) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 fejn biex persuna tikkwalifika mit-test tal-kapital ma tridx teċċedi l-kapital ta' €245,000 li f'dan il-każ irid jiġi analiżżat fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta'Diċembru 2021 abbażi tal-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Tajjeb ukoll jiġi ċċarat illi kuntrarjament għal dak li ppruvaw isostnu l-intimati fis-sottomissjonijiet tagħhom il-kapital tal-istess intimati – *qua* konjugi – irid jittieħed konġuntivament mhux b'mod individwali. Ir-regolament 9 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 huwa ċar kristall u m'għandu jkun hemm ebda dubbju in rigward[1]. Stabbiliti dawn il-parametri l-Bord sejjer issa janaliżża l-kapital tal-intimati skond id-dokumentazzjoni esebita.

[1] Vide **NICHOLL MARGUERITE SIVE GRETA ET VS DARMANIN ANTHONY ALFRED ET** deċiża minn dan il-Bord fis-27 ta' Frar 2025 (582/21NB). Mhux appellata.

Mill-provi jirriżulta li l-intimat u martu kellhom is-segwenti kapital:-

1. Kont *savings* f'isem l-intimat mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2021 kellu bilanċ ta' €2,510 (Dok E).
2. Kont *current* f'isem l-intimat mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2021 kellu bilanċ ta' €0.02 (Dok F).
3. Kont *savings* f'isem l-intimat mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2021 kellu bilanċ ta' €62,200 (Dok G).
4. Kont *savings* f'isem l-intimat mal-HSBC Bank (Malta) plc li f'Diċembru 2021 kellu bilanċ ta' €6,653 (Dok H).
5. Investimenti f'isem l-intimat mal-HSBC Bank (Malta) plc skond il-*Consolidated Customer Position Sheet* (Dok H) b'valur komplessiv ta' €72,382. Għalkemm jidher li dan id-dokument huwa datat 17 ta' Awwissu 2022, fin-nuqqas ta' prova oħra mill-intimati tal-valur ta' tali investimenti fl-aħħar ta' Diċembru 2021, il-Bord ikollu jistrieh il-valur mgħoti fl-imsemmi dokument.
6. Polza mal-Mapfre MSV Life (Dok J) li għas-sena 2021 kellha valur ta' €35,492.
7. Investiment Vilhena High Yield Fund (Dok K) li fl-aħħar ta' Diċembru 2021 kellu valur ta' €11,335.
8. Investiment Vilhena Malta Bond Fund DIS (Dok L) li fl-aħħar ta' Diċembru 2021 kellu valur ta' €17,750.
9. Investiment Vilhena Malta Government Bond Fund DIS (Dok M) li fl-aħħar ta' Diċembru 2021 kellu valur ta' €19,644.
10. Investiment BOV Conservative Portfolio Fund Class B (Dok N) li fl-aħħar ta' Diċembru 2021 kellu valur ta' €52,511.
11. Kont *savings* f'isem l-intimata mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2021 kellu bilanċ ta' €6,336 (Dok C1).
12. Investiment reġistrat mal-Malta Stock Exchange f'isem l-intimata (Dok D1) li fl-aħħar ta' Diċembru 2021 kellu valur ta' €8,000.
13. Investiment BOV Conservative Portfolio Fund Class B f'isem l-intimata (Dok E1) li fl-aħħar ta' Diċembru 2021 kellu valur ta' €20,080.
14. Kont *fixed* f'isem l-intimata mal-HSBC Bank (Malta) plc li fl-2021 kellu bilanċ ta' €4,099 (Dok F1).
15. Kont *fixed* f'isem l-intimata mal-HSBC Bank (Malta) plc li fl-2021 kellu bilanċ ta' €4,288 (Dok G1).

B'hekk it-total tal-kapital tal-intimati fis-sena relevanti jammonta għall-€323,280.02. Din il-figura teċċedi s-somma ta' €245,000 ai termini tar-Reg. 6(5) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

L-intimati jikkontendu li avolja l-ammont ta' kapital tagħhom effettivament jeċċedi t-*treshold* indikat (fin-nota ta' sottomissjoniet tagħhom jikkonċedu l-figura ta' €330,701 huma xorta waħda għandhom jitqiesu li jikkwalifikaw mit-test tal-meżżi billi jsostnu illi l-Bord għandu jedd jiffissa livell ta' kapital ogħla minn dak indikat fir-regolament billi l-

intimat huwa persuna b'diżabilita u dan a tenur tal-Artikolu 6(7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, l-intimati sofrew minn tragedja meta tilfu l-binthom, jekk il-kapital jittieħed individwalment huma jikkwalifikaw u jekk kellu jittieħed il-kapital tal-intimata din tikkwalifika żgur u skond il-Liġi jekk persuna waħda tikkwalifika mit-test ikun biżżejjed skond l-Artikolu 8 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Jgħidu wkoll illi fil-kapital tal-intimat hemm ammont konsiderevoli ta' *Bonds* li kif inhu risaput tilfu l-valur in vista tal-pandemija u l-gwerer u għalhekk il-valur tal-kapital tal-intimat għandu jkun f'ammont inqas mit-total tal-istess assi kapitali. Fit-trattazzjoni finali tiegħu l-avukat difensur tal-intimati żied jgħid li l-Liġi tal-kera ġiet emendata proprju sabiex persuni vulnerabbli jingħataw protezzjoni u saqaf u allura anke jekk jeċċedu t-*treshold* dan hu biss bi ftit. Finalment jgħid illi l-intimati kellhom żieda fl-awment tal-kapital tagħhom għax irċevew somon ta' flus wara li mietet binthom u għalhekk mill-kapital tagħhom li huwa ta' circa €330,000 għandhom jitnaqqsu s-somom li rċevew mill-assigurazzjoni u mill-impjieg u mill-kont ta' binthom wara li din ġiet nieqsa.

Il-Bord ser jikkonsidra dawn is-sottomissjonijiet waħda waħda.

Kwantu għas-sottomissjoni li l-intimati sofrew minn tragedja meta tilfu l-binthom, filwaqt li l-Bord jista' japprezza l-effett li tali fattur ħalla fuq l-intimati *qua* ġenituri, ċertament dan mhux attenwant li jista jittieħed kont tiegħu għal finijiet ta' determinazzjoni tat-test tal-kapital skond il-Liġi u għalhekk din qed tiqi riġettata.

Fir-rigward tas-sottomissjoni li fl-eventwalita li l-kapital jittieħed individwalment huma jikkwalifikaw u kieku kellu jittieħed il-kapital tal-intimata din tikkwalifika żgur u skond il-Liġi jekk persuna waħda tikkwalifika mit-test dan ikun biżżejjed skond l-Artikolu 8 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11, anke din is-sottomissjoni m'għandhiex mis-sewwa u qed tiġi respinta. Ġja ingħad *supra* li l-kapital tal-intimati – *qua* konjugi – irid jittieħed konġuntivament mhux b'mod individwali u huwa r-regolament 9 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 li japplika hawn mhux dak ċitat mill-intimati.

Għal dak li jirrigwarda s-sottomissjoni tal-intimati li fil-kapital tal-intimat hemm ammont konsiderevoli ta' *Bonds* li tilfu l-valur in vista tal-pandemija u l-gwerer u allura jrid jittieħed valur inqas, il-Bord jaqbel ma' dak sottomess mid-difensur tar-rikorrenti li fin-nuqqas ta' prova mod ieħor il-Bord irid joqgħod mal-valuri dikjarati mill-intimati stess fit-test tal-meżżi tagħhom. Għalhekk lanqas din id-difiża m'hi siewja għall-intimati u qed tiġi respinta.

Għal dak li jirrigwarda l-punt sollevat mill-intimati li l-Liġi tal-kera ġiet emendata proprju sabiex persuni vulnerabbli jingħataw protezzjoni u saqaf u allura anke jekk jeċċedu t-*treshold* dan hu biss bi ftit, il-Bord iqis li l-Liġi ma tagħmel ebda distinzjoni bejn jekk inkwilin qabiżx il-limitu bi ftit jew ħafna izda tipprovdi ammonti speċifiċi ta' kapital skond l-eta ta' dak li jkun li jekk jinqabżu – ftit jew ħafna – ikun ifisser li dak li jkun ma jikkwalifikax għal protezzjoni tal-Liġi u jkun japplika għalih l-Artikolu 4A(4) tal-

Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jispeċifika x'għandu jsir fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapitaltat-test tal-mezzi. Anke din is-sottomissjoni tal-intimati qed tiġi riġettata.

In kwantu għas-sottomissjoni li l-intimati kellhom żieda fl-awment tal-kapital tagħhom għax irċevew somon ta' flus wara li mietet binthom u għalhekk mill-kapital tagħhom li huwa ta' circa €330,000 għandhom jitnaqqsu s-somom li rċevew mill-assigurazzjoni u mill-impjieg u mill-kont ta' binthom wara li din ġiet nieqsa, il-Bord josserva li wara d-Digriet tiegħu tas-7 ta' Frar 2025 l-intimati ppreżentaw nota bl-informazzjoni tal-kapital li daħħlu wara l-mewt ta' binthom. Fl-imsemmija nota l-intimati jikkontendu li huma rċevew is-somma globali ta' €105,491.62 fl-2017 wara l-mewt ta' binthom li seħħet fl-2016 u kwindi tali ammont għandu jitnaqqas mill-kapital tagħhom għal fini ta' test tal-meżżi.

Għalkemm l-intimati jikkontendi li huma rċevew €105,491.62 fl-2017 wara l-mewt ta' binthom minn eżami tad-dokumenti annessi mal-istess nota jirriżulta li l-intimat irċieva €15,000 f'Marzu 2016 minn Cardinal Health (Dok CH 1) u jekk wieħed kellu jieħu l-bilanċ ta' €45,490.99 (f'Lulju 2017) li kien hemm fil-kont ta' bint l-intimati li huma allura wirtu tali ammont għandu wkoll jitqies li hu derivanti mill-mewt ta' binthom. Iżda dan iwassal għas-somma €60,490.99[2] mhux €105,491.62 kif indikat mill-intimati. Mingħajr ma jidħol fil-kwistjoni ta' jekk l-imsemmi valur għandux jitnaqqas o meno il-Bord josserva illi anke kieku l-Bord kellu jnaqqas l-intier tas-somma meqjusa derivanti mill-mewt ta' bint l-intimati kif hawn fuq spjegat ossia s-somma €60,490.99, l-intimati xorta jeċċedu l-limitu tal-kapital prefiss mill-Liġi[3]. Għalhekk anke din is-sottomissjoni qed tiġi riġettata.

Jifdal l-aħħar punt sollevat mill-intimati u ċioe' dak marbut mal-fatt li l-intimati jsostnu li l-Bord għandu jiffissa livell ta' kapital ogħla minn dak indikat fir-regolament billi l-intimat huwa persuna b'diżabilita a tenur tal-Artikolu 6(7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Strickland Limited (C473) vs Mario Bugeja et deċiża minn dan il-Bord fil-25 ta' Novembru 2022 (Rikors Numru 550/21 NB)**[4] fejn l-Bord kellu dan xi jgħid:

> *"....l-Bord ma jistax jaqbel mas-soċjeta' attriċi li l-Bord m'għandux diskrezzjoni fl-evalwar ta' dak li għandu jiġi konsidrat għal finijiet ta' determinazzjoni dwar jekk l-inkwilini jikkwalifikawx o meno mit-test tal-mezzi. In primis il-Bord josserva li l-Liġi tgħati lill-Bord saħansitra :*

[2] €15,000 + €45,490.99
[3] €323,280.02 - €60,490.99 = €262,789.03
[4] Mhux appellata

"l-jedd li jiffissa livell ta' dħul ogħla minn dawk imsemmija taħt dan ir-regolament meta l-persuna li tippretendi t-tkomplija tal-kirja hija persuna b'diżabilità reġistrata mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilità u t-tip ta' diżabilità titqies bħala waħda ta' xorta serja"[5].

Dan ifisser li l-Liġi tagħti lill-Bord diskrezzjoni biex jiddipartixxi mill-figuri pre-stabbiliti meta jkun hemm ċirkostanza gravi bħal diżabilita serja tal-inkwilin".

Il-Bord josserva li wara d-Digriet tiegħu tas-7 ta' Frar 2025, id-Direttur Ġenerali Sigurta Soċjali u l-Kummissarju għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilita' b'nota konġunta tal-20 ta' Marzu 2025 ippreżentaw kopja tal-file in kwistjoni tal-intimat (Dok DG SS 1) filwaqt li indikaw li d-diżabilita tal-intimat Joseph Caruana hi waħda psikjatrika. **Fis-seduta tal-20 ta' Marzu 2025 xehdet Sarah Cuschieri in rappreżentanza tad-Direttur tas-Sigurta Soċjali** li spjegat li l-intimat ipperċepixxa pensjoni tal-invalidita fuq parir tat-tobba mediċi maħtura mid-Dipartiment. Din il-pensjoni mhux l-istess bħal dik li jirċievu persuni b'diżabilita li għalihom hemm benefiċċji u allowances differenti skond it-tip ta' diżabilita u hemm tlett kategoriji ta' benefiċċji: pensjoni tad-diżabilita (DA), pensjoni tad-diżabilita severa (SDA) u pensjoni tad-diżabilita severa miżjuda. L-intimat ma pperċepixxa ebda pensjoni ta' diżabilita iżda pensjoni tal-invalidita. Fuq domanda speċifika tal-Bord ix-xhud spjegat li kieku l-intimat kellu diżabilita severa huwa kien jirċievi l-pensjoni tad-diżabilita severa (SDA).

Is-sub-inċiżi 7 u 8 tar-regolament 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 jaqraw hekk:

(7) Il-Bord li jirregola l-Kera għandu jkollu l-jedd li jiffissa livell ta' kapital ogħla minn dawk imsemmija taħt dan ir-regolament meta l-persuna li tippretendi t-tkomplija tal-kirja hija persuna b'diżabilità reġistrata mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilità ***u t-tip ta' diżabilità titqies bħala waħda ta' xorta serja. (Enfasi tal-Bord)***

(8) Għall-finijiet sabiex tiġi stabbilita l-gravità tad-diżabilità ta' dik il-persuna u sussegwentement jiġi ffissat livell ta' dħul xieraq, kif mitlub fis-subregolament (7), dik l-evalwazzjoni għandha titwettaq bl-istess mod hekk kif japplika fil-każ ta' talbiet għal pensjoni għal invalidità taħt il-paragrafi (e) u (f) tal-ewwel proviso li jinsab mal-artikolu 106 tal-Att dwar is-Sigurtà Soċjali, bl-involviment tal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilità.

Minn qari ta' dawn is-subinċiżi huwa ċar li biex il-Bord ikun f'qagħda li jiffissa livell ta' kapital ogħla minn dak indikat fir-regolament applikabbli il-Liġi teżiġi żewġ elementi kumulattivi u ċioe': (1) li l-inkwilin ikun persuna b'diżabilità reġistrata mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilità u (2) t-tip ta' diżabilità titqies bħala waħda ta' xorta serja. L-istess regolament umbagħad jipprovdi li għall-finijiet sabiex tiġi stabbilita l-gravità tad-diżabilità ta' dik il-persuna għandha ssir evalwazzjoni bl-istess mod kif

[5] Art 5(8) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11

japplika fil-każ ta' talbiet għal pensjoni għal invalidità bl-involviment tal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilità. Dan tal-aħħar huwa proprju dak li talab li jsir il-Bord bid-digriet tiegħu tas-7 ta' Frar 2025 (fol 120).

Mill-provi sottomessi m'hemmx dubbju li l-ewwel rekwiżit ravviżat fir-regolament 6(7) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 huwa soddisfatt mill-intimat billi minn Dok C anness mat-test tal-meżżi tiegħu u mix-xhieda ta' **Jason Gilson in rappreżentanza tal-Kummissarju tad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilita** fis-seduta tal-11 ta' Jannar 2024 (fol 80 *et seq*) jirriżulta li l-intimat huwa reġistrat mal-Kummissjoni u għandu l-*EU Disability Card* maħruġa mis-CRPD għalkemm m'għandux il-*blue badge* biex jipparkja fil-parkeġġi riservati.

Iżda kwantu għat-tieni rekwiżit u ċioe li t-tip ta' diżabilità trid tkun waħda ta' xorta serja dan ma jirriżultax tant li l-intimat kien irċieva pensjoni tal-invalidita u mhux dik ta' diżabilita u kif xehdet **Sarah Cuschieri in rappreżentanza tad-Direttur tas-Sigurta Soċjali** kieku l-intimat kellu diżabilita severa huwa kien jirċievi l-pensjoni tad-diżabilita severa (SDA). *Una volta* ma ġiex pruvat li l-intimat ibgħati minn diżabilita severa ma jistax jiskatta l-poter tal-Bord biex jiffissa livell ta' kapital ogħla minn dak indikat fir-regolament. Għalhekk anke din l-aħħar sottomissjoni tal-intimati qed tiġi respinta.

Ladarba l-intimati ma jissodisfawx il-kriterju 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.*

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 Claude Mallia u l-Perit Marie Louise Caruana Galea stmaw il-fond fil-valur ta' €166,000 (fol 19 *et seq*)**. Fit-tweġibiet għall-mistoqsijiet ta' kjarifika (fol 32 *et seq*) magħmula mill-intimati, l-Membri Tekniċi żammew ferm il-valur mogħti minnhom u spjegaw li l-valur mgħoti minnhom ħa qies tal-istat ta' manutenzjoni tal-fond, li l-veduti żaghar tal-baħar huma tal-port il-kbir fejn jidħlu bastimenti għat-tiswija, li hemm ħafna turġien u li ċerti kmamar huma aċċessibbli minn kmamar oħrajn.

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).

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' **€166,000** (fol 24).

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-mezzi tagħhom, l-kera perċebibbli mir-rikorrenti, l-lok u l-valur tal-fond u l-assiem tal-provi prodotti, **għandha tigi applikata percentwali ta' 2% fuq il-valur stabbilit mill-membri teknici li jwassal għall kumpens ta' €3,320 fis-sena**.

III. KONKLUŻJONI

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.

2. Jilqa t-tieni talba u jiddikjara li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba attrici fis-sens illi ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta qiegħed jippermetti lill-intimati **Joseph Caruana (ID 230657M) u Antonia Caruana (ID 309255M)** **żmien perentorju ta' sentejn (2) millum** sabiex jivvakaw mill-fond in meritu filwaqt li jillikwida l-kumpens pagabbli mill-istess intimati

Caruana *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' tlett elef tlett mija u għoxrin Ewro (€3,320) fis-sena** b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kumpens għandu jkun pagabbli f'żewġ skadenzi ossia fis-somma ta' €1,660 kull sitt xhur bil-quddiem filwaqt li jordna l-iżgumbrament tal-intimati Caruana mill-fond in meritu mal-iskadenza ta' sentejn mil-lum.

4. Jiċħad ir-raba talba.

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 **Joseph Caruana u Antonia Caruana**

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Reġistratur

26 ta' Ġunju 2024