BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru 1030/21 LC

CARMELO VASSALLO (K.I. 1042045M)
VICTORIA AZZOPARDI (K.I. 642549M)
GIOVANNA ATTARD (K.I. 534256M)
DOMENICA CARUANA (K.I. 190758M)

VS

RITA CARUANA (K.I. 618151M)

VINCENT CARUANA (K.I. 132446M)

L-AWTORITÁ TAD-DJAR

Illum, 18 ta' Lulju 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Carmelo Vassallo (K.I. 1042045M), Victoria Azzopardi (K.I. 642549M), Giovanna Attard (K.I. 534256M), Domenica Caruana (K.I. 190758M) fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimati li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test

tal-Mezzi) maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom;

II. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bin-numru disgħa u tletin (39), Triq San Ġwann, in-Naxxar, b'effett mill-1 ta' Jannar 2021, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

III. Jordna illi f'każ li l-intimati jew min minnhom ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-intimati jiġu permessi żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artikolu 12 u 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skont il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għadhiex tiġi kkunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2022, meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tlett snin ta' qabel.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni, u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rrikorrenti u għal kwalsiasi talba għad-danni pekunarji u non-pekunarji u talbiet oħrajn jew kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar tat-15 ta' Frar 2022, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) l-atturi irridu jipprovaw

t-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond; (ii) illi dan il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (iii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti; (iv) il-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih issir ir-rikors u (v) f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-risposta ta' Rita Caruana (K.I. 618151M) u Vincent Caruana (K.I. 132446M) tad-19 ta' April, 2022, fejn sommarjament, eċċeppew illi: (i) in linea preliminari, l-Awtorita' tad-Djar ġiet imħarrka b'mod żbaljat f'dawn il-proċeduri u dana għaliex l-istess Awtorita' għandha sempliċiment tiġi notifikata bir-rikors promotur u għandha dritt tipparteċipa bħala intervenuta, iżda mhux bħala intimata, u għalhekk l-ispejjeż relatati ma' dan l-iżball għandhom jiġu sopportati unikament mir-rikorrenti; (ii) in linea preliminari wkoll, l-ewwel talba ġiet estinta permezz ta' digriet ta' dan l-Onorabbli Bord datat 13 ta' Jannar, u ċioe' fid-digriet tal-ewwel appuntament; (iii) mingħajr preġudizzju u b'mod preliminari wkoll, l-azzjoni hija improbonibbli stante illi kif ammess mill-istess rikorrenti, Rita Caruana hija wkoll propjetarja tal-fond in kwistjoni u qiegħda taffaċċja dawn l-proċeduri bil-possibli konsegwenza li tiġi żgumbrata mill-istess u dan kif mitlub permezz tat-tieni talba. Huwa inawdit li sid mhux uniku għaliex kompropjetarju, jutilizza din it-tip ta' proċedura kontra kompropjetarju ieħor; (iv) illi preliminarjament ukoll r-rikorrenti għandhom jipprovaw li l-azzjoni tagħhom, ibbażata fuq l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, hija korretta; (v) illi mingħajr preġudizzju u fil-mertu jingħad li l-esponenti jissodisfaw it-test tal-mezzi, hekk kif sejjer jintwera waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri; (vi) illi l-esponenti huma ċerti li dak li qegħdin jagħmlu r-rikorrenti permezz ta' dawn il-proċeduri

ma huwa xejn ħlief tentattiv, ċensurabbli, sabiex ifixklu proċeduri oħra ta' diviżjoni istitwiti mill-intimata Rita Caruana, flimikien ma' uħud mir-rikorrenti f'din il-kawża, fl-ismijiet Rita Caruana et vs Giovanna Attard et (Ċit Nru: 972/2004) attwalment pendenti quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili u differita għas-17 ta' April 2022.

Ra illi fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2022, l-intimati irtiraw it-tielet eċċezzjoni, u dana in vista tal-Artikolu 4A(9) tal-Kap 69tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra illi in ottemporanza mad-digriet ta' dan il-Bord tat-13 ta' Jannar 2022 l-intimati wettqu it-test tal-mezzi ai termini tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Avviż Legali 463 tal-2011). Ra illi r-rikorrenti ressqu wkoll provi dwar it-test tal-mezzi tal-istess intimati.

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Roderick Spiteri u l-Perit Godfrey Vella, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom fir-rigward tal-fond mertu dawn il-proċeduri.

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Joseph Saliba u l-Perit Hector Zammit, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom fir-rigward ta' propjetà' immobbli tal-intimati.

Ra d-dokumenti kollha eżebiti;

Ikkonsidra;

Illi l-kawża odjerna qiegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sid il-kera jadixxi lil dan il-Bord u jitlob żieda fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-

sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, purchè li d-diversi kriterji hemm imsemmija jiġu sodisfatti;

Ikkonsidrat;

Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimati humiex l-inkwilini ta' dan l-istess fond.

Illi jirriżulta mhux kkontestat mill-partijiet illi r-rikorrenti u l-intimata Rita Caruana huma konġuntivament is-sidien tal-fond li llum għandu n-numru disgħa u tletin (39) ġia għoxrin (20) fi Triq San Ġwann, in-Naxxar, u dana kif jirriżulta mir-rikors promotur, l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimati, kif ukoll mill-verbali konġunti li saru mill-Partijiet fis-seduta tal-11 ta' Jannar, 2023 u tas-7 ta' Frar 2024.

Illi permezz tal-att ta' kompro-vendita ppublikat min-Nutar Dottor Joseph Spiteri fl-1 ta' Settembru 1954, id-*dante causa* Giuseppe *sive* Joseph Vassallo, li jiġi missier ir-rikorrenti u l-intimata Rita Caruana, akkwista l-mezzanin bin-numru għoxrin (20), illum disgħa u tletin (39) fi Triq San Ġwann, in-Naxxar mingħand terzi.[1] L-imsemmi Giuseppe sive Joseph Vassallo, flimkien ma' martu Giuseppa Vassallo nee' Galea, innominaw lill-ħames uliedhom, senjatament lill-erba' rikorrenti u lill-intimata Rita Caruana bħala eredi universali u propjetarji assoluti tal-ġid tagħhom u dana permezz tat-testment *unica charta*[2] redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri nhar l-10 ta' Novembru 1987. Wara l-mewt tal-imsemmi Giuseppe sive Joseph Vassallo, l-erba' rikorrenti flimkien ma' Rita Caruana, iddikjaraw in-nofs indiviż tal-fond mertu dawn il-

---

[1] Dokument "A", a fol. 6 tal-atti proċesswali.
[2] Dokument "B" a fol. 17 tal-atti proċesswali.

proċeduri u dan kif jirriżulta mill-kopja tad-denunzja datata t-28 ta' April 1989 li iġġib in-numru 1452/1989[3]. Sussegwentement, l-imsemmija Giuseppa Vassallo nee' Galea ġiet nieqsa nhar il- 5 ta' Mejju 2002, u f'dak li jikkonċerna l-fond *de quo*, hija ikkonfermat, it-testment tagħha unica charta tagħha tal-10 ta' Novembru 1987, permezz tat-testment tagħha tat-18 ta' Jannar 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Debono.[4] L-erba' rikorrenti, iddikjaraw il-wirt li ddevola lilhom wara l-mewt ta' ommhom bis-saħħa tal-att tas-16 ta' Awwissu 2002, fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri[5].

Illi għalhekk jirriżulta illi r-rikorrenti flimkien mal-intimata Rita Caruana huma l-kompropjetarji tal-fond *de quo* bis-sehem ta' 20% indiviż kull wieħed.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u fid-dawl tal-istess atti, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond fi kwota ta' erba' minn ħamsa (4/5) u għalhekk huma is-sidien tal-kera tal-propjetà *de quo* fl-istess kwota.

Ikkonsidra;

Illi fir-rikors promotur jinsab ddikjarat illi dan il-fond jinsab mikri lill-intimata Rita Caruana u lil żewġha Vincent Caruana u ilu hekk mikri sa minn Frar tas-sena 1983, u dana versu l-kera annwali ta' mija u ħamsin Lira Maltija (Lm150). Dan il-fatt huwa indikat fid-denunzja relattiva li saret wara l-mewt tal-missier Giuseppe *sive* Joseph Vassallo.[6] Ir-rikorrenti preżentaw ukoll kopji ta' żewġ (2) ċedoli li jikkonfermaw li l-intimati ddepositaw il-kera għal xi

---

[3] Dokument "C" a fol. 21 tal-atti proċesswali.
[4] Dokument "D" a fol. 28 tal-atti proċesswali.
[5] Dokument "E" a fol. 30 tal-atti proċesswali.
[6] A fol. 23 tal-atti proċesswali.

skadenzi taħt l-awtoritá tal-Qorti, fir-rigward tal-istess fond mertu dawn il-proċeduri.

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-provi minnhom preżentati, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati Rita Caruana u Vincent Caruana, huma effettivament l-inkwilini tal-fond *de quo.*

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta s-segwenti:

Illi l-intimat Vincent Caruana kellu l-età ta' 75 sena filwaqt li l-intimata kellha l-etá ta' 70 sena meta ġie sottomess ir-rikors promotur. Dan ifisser li sabiex l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi jeħtieġ li jkollhom kemm il-kriterju tad-dħul kif ukoll dak tal-kapital fil-limiti stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ai termini tar-Regolament 2 tal-istess Regolamenti. Illi di piú, ir-Regolament 9 tal-imsemmija Regolamenti jistipula li f'każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, bħalma huwa dan il-każ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament.

Illi effettivament, sabiex l-intimata Rita Caruana tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-Kapital hija għandu jkollha dħul li ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 (ai termini tar-Regolament 5(6) tal-Regolamenti msemmija) u kapital li ma jeċċedix l-ta' ammont €245,000 (ai termini tar-Regolament 6(5) tal-Regolamenti msemmija). Illi da parti tiegħu, sabiex l-intimat Vincent Caruana jissodisfa l-kritreji tad-dħul u tal-Kapital huwa għandu jkollu dħul li ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 (ai termini tar-Regolament 5(7)

tal-Regolamenti msemmija) u kapital li ma jeċċedix l-ammont ta' €600,000 (ai termini tar-Regolament 6(6) tal-Regolamenti msemmija).

Kapital:

Illi fir-rigward tal-**kapital**, mid-dokumentazzjoni ppreżentata jirriżulta s-segwenti:

Kontijiet Bankarji:

Kontijiet miżmuma mal-Bank of Valletta plc:

Dokument	Numru tal-Kont	Bilanċ fl-aħħar ta' 2020
Dok JB2	**5540	Eur8,531.98
Dok JB3	**4013	Eur180,382.16
Dok JB4	**4071	Eur60,000
Dok JB5	**2599	Eur500
Dok JB7	**1514	Eur600
Dok JB 8	**5328	Eur674.72

Kontijiet miżmuma mal-HSBC Bank Malta Ltd:

Dokument	Numru tal-Kont	Bilanċ fl-aħħar ta' 2020
Dok CZ3	**9050	Eur31,002

Kontijiet miżmuma tal-APS Bank Ltd:

Dokument	Numru tal-Kont	Bilanċ fl-aħħar ta' 2020
Dok APS2	**0014	Eur5,000

Illi għall-finijiet ta' dan it-test, il-Bord ma ħax konjizzjoni ta' kontinijiet bankarji li ġew ppreżentati iżda li ma fihomx bilanċi.

Minn dan il-kalkolu jirriżulta illi l-intimati għandhom is-somma ta' €286,690.86 miżmuma fil-kontijiet bankarji tagħhom.

Propjetá immobbli:

- Garage Numru 82, fi Triq Santa Marija, Naxxar, stmat għall-valur ta' €355,000;

- Garage Numru 106, fi Triq Santa Marija Naxxar, stmat għall-valur ta' €280,000;

- Nofs sehem indiviż tal-plot Nru 3, Triq Santa Marija, stmat għall-valur ta' €1,031,250

- Plot Numru 4, fi Triq Santa Marija, Naxxar, stmat għall-valur ta' €2,330,130;

Illi t-total tal-valur ta' dawn il-propjetajiet immobbli huwa ta' €3,996,380.

Illi mit-test tal-mezzi mwettaq sa dan l-istadju jirriżulta li l-intimati għandhom kapital ta' €4,283,070.86, liema kapital huwa ferm ogħla mill-limiti stabbiliti mir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi). Jirriżulta wkoll li l-intimati għandhom assi kapitali oħrajn iżda peress li mill-eżami tat-test tal-mezzi sa dan l-istadju diġà rriżulta li huma ma jissodisfawx it-test tal-mezzi fir-rigward tal-kapital, il-Bord mhux se jkompli jinvesti fl-eżami tal-assi rimanenti.

Illi kif jirriżulta mir-Regolament 2 tar-Regolamenti l-limiti tad-dħul u tal-kapital huma kumulattivi u mhux alternattivi għal xulxin. Dan

effettivament ifisser li sabiex inkwilin jissodisfa t-Test tal-Mezzi, huwa ma jistax jeċċedi wieħed jew l-ieħor miż-żewġ kriterji stabbiliti.

Dħul:

Illi fir-rigward tad-**dħul**, ladarba l-intimati jeċċedu l-t-test tal-mezzi fir-rigward tal-kapital, il-Bord mhux se jkompli jwettaq it-test fir-rigward tad-dħul.

Mit-Test tal-Mezzi appena mwettaq jirriżulta ampju li l-intimati **ma jissodisfax** il-limitu stabbilit rigward il-kapital. B'hekk, l-intimati ma jistgħux jitqiesu li jissodisfaw it-Test tal-Mezzi.

Ikkunsidrat;

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi r-rikorrenti u l-intimata Rita Caruana huma lkoll kompropjetarji tal-fond *de quo*, lkoll f'sehem indiviż ta' 20%. Illi għalhekk, il-posizzjoni ta' Rita Caruana hija dik kemm ta' inkiwilina kif ukoll ta' kompropjetarja. Illi kif ġie ritenut fis-sentenza **Jeffrey Bunce et vs Raymond Bunce et:**[7]

> *"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."*

Illi ġie ritenut ukoll fis-sentenza **Tabiba Dottor Anna Busuttil vs Joseph Zammit et**[8]

---

[7]**Jeffrey Bunce et vs Raymond Bunce et,** Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 12 ta' April 2024 (App Ċiv Nru: 786/2022).

[8] **Tabiba Dottor Anna Busuttil vs Joseph Zammit et**, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 11 ta' Ġunju 2025 (App Ċiv Nru 687/2021), liema sentenza kkonfermat is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-26 ta' Settembru 2024 (Rik Nru 687/2021 NB)

“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.”

Illi finalment, kif ġie ritenut minn dan il-Bord diversament ippresjedut fis-sentenza **Christine Coney et, vs Anne Tabone et**:[9]

“Illi fit-tieni lok, ma jridx jintesa li f’każijiet bħal dawn, f’każ li l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, ir-riżultat ikun ix-xoljiment tal-kirja u mhux xi jedd ieħor. Fi kliem ieħor, f’każ bħal dan jista’ jkun hemm biss it-twaqqif taljedd personali tal-kerrej emerġenti mill-kirja, u jeddijiet oħra li huwa jista’ jkollu bħala kompropjetarju, naxxenti minn xi liġi oħra20, jibqgħu mpreġudikati.”

Illi filfatt, dan il-Bord diġà kellu okkażjoni li japplika d-disposizzjoni tal-Artikolu 4A(9) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta f’sitwazzjonijiet analogi għal dik odjerna.[10]

Ikkonsidra;

---

[9] **Christine Coney et, vs Anne Tabone et,** Bord li Jirregola l-Kera, 26 ta’ Marzu 2025 (Rik Nru 589/2023 JG);

[10] Ara f’dan is-sens is-sentenza **Louise Dalli et vs Alfred Zammit et**, Bord li Jirregola l-Kera, 4 ta’ Novembru 2024 (Rik Nru 728/2022), **Jeffrey Bunce et vs Raymond Bunce et**, Bord li Jirregola l-Kera, 6 ta’ Frar 2025 (Rik Nru 786/2022), **Tabiba Dottor Anna Busuttil, vs Joseph Zammit et**, Bord li Jirregola l-Kera, 26 ta’ Settembru 2024 (Rik Nru 687/2021) u **Christine Coney et, vs Anne Tabone et,** Bord li Jirregola l-Kera, 26 ta’ Marzu 2025 (Rik Nru 589/2023 JG);

Illi mir-rapport tal-Periti tal-Bord il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'*townhouse* fuq żewġ sulari. Il-fond huwa mibni fuq art li għandha kejl ta' ċirca mija u għaxar metru kwadru (110m^2) u faċċata wiesgħa madwar sitt metri. Minkejja li l-fond jinsab fi stat *finished,* il-finituri jistgħu jitqiesu bħala antiki għaż-żminijiet tal-lum. Is-servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ huma stallati u funzjonabbli.

Illi l-periti tal-Bord, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-abitazzjoni u d-daqs tal-fond, jistmaw il-propjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena 2021, fl-ammont ta' tlett mija u għoxrin elf ewro (€320,000).

Ikkonsidra;

Illi ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fl-eventwalità li kerrej ma jissodisfax il-kriterji stabbiliti għat-Test tal-Mezzi, il-Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vvakata filwaqt li jistabbilixxi l-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni tad-dar ta'abitazzjoni matul l-imsemmi perjodu.

Illi wara li l-Bord qies il-kapital tal-intimati hu tal-fehma li l-kumpens pagabbli lir-rikorrenti għandu jkun il-massimu permess mil-liġi, ċioè dak ta' 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors.

Skont ir-rapport tal-Periti tal-Bord, il-valur msemmi tal-fond *de quo* huwa ta' €320,000 u b'hekk, il-kumpens li għandu jkun pagabbli tul il-perjodu sal-iżgumbrament tal-intimat huwa ta' €6,400 fis-sena. Illi bl-applikazzjoni tal-Artikolu 4A(9) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, madanakollu, minn dan l-ammont għandu jitnaqqas sehem

l-intimata ta' 20% biex b'hekk, il-kumpens aħħari li għandu jkun imħallas huwa ta' €5,120 fis-sena.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba fir-rigward tat-test tal-mezzi tal-intimati stante li l-istess test tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

2. Jiċħad it-tieni talba stante illi l-intimati Rita Caruana u Vincent Caruana ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

3. Jilqa' t-tielet talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimati Rita Caruana u Vincent Caruana ma jissodisfawx il-kriterji stabbiliti fir-Rigward tat-Test tal-Mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond in kwistjoni fi żmien sentejn (2) mid-data ta' din is-sentenza kif ukoll jordna li, ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimati jħallasu lir-rikorrenti s-somma ta' ħamest elef, mija u għoxrin ewro (€5,120) fis-sena bħala kumpens għall-okkupazzjoni tad-dar ta' abitazzjoni matul dan l-imsemmi perjodu ta' sentejn u dan bil-modalità ta' żewġ skadenzi fis-sena, ċioe' fl-ewwel ta' Jannar, u l-ewwel ta Lulju ta' kull sena.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorita' intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Spejjeż ta' dawn il-proċeduri jkunu a karigu tal-intimati Rita u Vincent Caruana.

Ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Registratur