MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-26 ta' Ottubru, 2022

Appell Inferjuri Numru 163/2020 LM

Martin Holdings Limited (C 27162)
('l-appellanta')

vs.

Mario u Grace Ciantar, u b'digriet tas-17 ta' Ġunju, 2021, l-Awtorità tad-Djar ġiet awtorizzata tintervjeni *in statu et terminis*
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà rikorrenti **Martin Holdings Limited (C 27162)** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellanta'], mis-sentenza mogħtija fit-3 ta' Frar, 2022, [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

tagħha fil-konfront tal-intimati **Mario u Grace Ciantar** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellati’] u tal-**Awtorità tad-Djar**, li permezz tad-digriet tas-17 ta’ Ġunju, 2021, ġiet awtorizzata tintervjeni *in status et terminis,* billi ddikjara kif ġej:

“1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li din ġiet eżawrita fil-mori;
2. Jiċħad it-tieni talba peress li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi;
3. Jilqa’ t-tielet talba parzjalment billi jiddikjara li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi u jirrevedi l-kera pagabbli lis-soċjetà rikorrenti għall-fond 338, Triq il-Kbira San Ġużepp, Santa Venera fl-ammont ta’ tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena pagabbli mid-data ta’ din is-sentenza;
4. Jiċħad dik il-parti tat-tielet talba fejn is-soċjetà rikorrenti talbet lil dan il-Bord jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kirja in kwistjoni.
5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn inkompatibbli ma’ dak li ġie deċiż hawn fuq.

Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.”

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja favur l-appellati tal-fond residenzjali numru 338, Triq il-Kbira San Ġużepp, Santa Venera, [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’], liema fond jappartjeni lis-soċjetà appellanta.

<u>Mertu</u>

3. Is-soċjetà appellanta istitwiet proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta’ rikors fl-10 ta’ Settembru, 2020, fejn talbet l-imsemmi Bord sabiex jogħġbu:

"(i) jwettaq it-test tal-mezzi tal-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-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrejja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2019 u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Diċembru 2019; u

(ii) f'każ li l-intimati ma jissodisfawx l-imsemmija kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddeċiedi li jippermetti lill-intimati żmien ta' ħames snin sabiex jivvakaw mill-fond u jħallsu kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu li jammonta għad-doppju tal-kera ta' EUR 385.64ċ (u ċioe EUR 771.28ċ fis-sena) u konsegwentement jordna wkoll l-iżgumbrament mal-iskadenza ta' ħames snin mis-sentenza; jew

(iii) f'każ li l-intimati jissodisfaw l-imsemmija kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, allura jordna li l-kera pagabbli minnhom b'effett mill-10 ta' April 2018 tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar 2020 u tkun suġġetta għal reviżjoni skont il-liġi, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera ossija:

(a) li l-intimati jkunu pprojbiti milli jdaħħlu nies oħra joqgħodu fil-fond inkwistjoni ġaladarba l-Kapitolu 158 huwa intiż li jagħti protezzjoni biss lil inkwilini li jissodisfaw it-test tal-mezzi imma mhux lil terzi persuni;

(b) li l-inkwilini jneħħu, fi żmien qasir li jiġi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord, kwalunkwe struttura li huma setgħu bnew illegalment fuq il-bejt tal-fond u jkunu pprojbiti milli jżommu annimali u tjur fuq l-istess bejt biex ma jesponux lis-sid għad-danni u ma jirrekawx inkonvenjent u problemi sanitarji lis-sistema ta' runoff *tal-ilma tal-bejt u lil proprjetajiet sottostanti u/jew adjaċenti;*

(c) li s-sid ikollu dritt li, f'każ li huwa jiddeċiedi jerġa' jiżviluppa mill-ġdid il-fond mertu tal-kawża flimkien mal-fondi ġirien billi jwaqqagħhom u jibni blokk ta' appartamenti ġodda, jirriloka lill-intimati f'appartament alternattiv għall-perijodu tal-imsemmija demolizzjoni u rikostruzzjoni taħt l-istess kundizzjonijiet li jkunu eżistenti fil-mument tar-rilokazzjoni, b'dan li l-intimati jirritornaw lura f'wieħed mil-appartamenti ġodda li jinbnew fl-imsemmija binja għat-tkomplija tal-kirja li huma jinvokaw taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

Bl-ispejjeż u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe lanjanza ta' natura kostituzzjonali u ta' ksur tad-drittijiet fundamentali li l-esponenti għandhom u jista' jkollhom kemm fir-rigward tal-limitazzjoni imposti mil-liġi permezz tal-Att XXIII tal-1979 u kif ukoll mill-Att XXVII tal-2018."

4. L-Awtorità tad-Djar fil-kwalità tagħha ta' *amicus curiae* intavolat risposta fid-29 ta' Settembru, 2020 fejn eċċepiet is-segwenti: (a) is-soċjetà appellanta għandha tipprova t-titolu tagħha u li hija s-sid uniku tal-fond; (b) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (ċ) hija ġiet notifikata bħala *amicus curiae* u għalhekk m'għandhiex tbati spejjeż; (d) jekk jirriżulta li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux iktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà, iżda l-liġi tistabbilixxi ukoll kriterji sabiex il-Bord jiġi gwidat biex jistabbilixxi kera ġusta.

5. L-appellati wieġbu fit-13 ta' Ottubru, 2020 fejn laqgħu billi eċċepew is-segwenti: (a) il-kawża hija dwar kirja li ġiet fis-seħħ mat-tmiem ta' konċessjoni enfitewtika; (b) is-soċjetà appellanta xtrat il-fond fl-2006 meta dan kien soġġett għal kirja favur tagħhom bil-kundizzjonijiet viġenti; (ċ) is-soċjetà appellanta u anki l-awturi fit-titolu tagħha dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tagħhom u dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera; (d) huma kellhom mezzi finanzjarji limitati ferm, u għalhekk kellhom ikomplu jgawdu mill-protezzjoni li tagħtihom il-liġi; (e) il-Bord għalhekk kellu jwettaq it-test tal-mezzi skont il-para. (iii) tas-subartikolu 12B(3) tal-Kap. 158; (f) għandu jittieħed in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat u l-età tagħhom, u anki li s-soċjetà appellanta ma kinitx qegħda tbati mill-ebda piż sproporzjonat; (ġ) ma jeżistux l-estremi kkontemplati mil-liġi sabiex huma jiġu żgumbrati mill-fond; (g) għalhekk it-tieni talba għandha tiġi miċħuda; (ħ) jekk il-Bord jilqa' it-talba sabiex jinbidel l-ammont tal-kera

pagabbli, dan għandu jsir b'mod gradwali, u f'ammont inqas mir-rata massima ta' 2% stabbilita mil-liġi; (h) iż-żieda għandha tiġi fis-seħħ mis-sena 2020 u mhux minn April, 2018, u dan skont il-liġi; (i) fir-rigward tat-tielet talba, ġaladarba s-soċjetà appellanta u anki l-awturi fit-titolu tagħha dejjem irrikonoxxew it-titolu validu tagħhom skont il-kuntratt ta' kera, is-soċjetà appellanta m'għandhiex tiġi awtorizzata tbiddel il-kundizzjonijiet; (j) il-kamra li għaliha sar riferiment kienet ilha hemm għal perijodu itwal minn tletin sena, saħansitra qabel il-fond inkera lilhom u anki qabel dan inxtara mis-soċjetà appellanta, tant li kien għad hemm pjanċi tal-*asbestos* li kienu perikolużi għas-saħħa tal-bniedem b'mod li l-użu tiegħu kien ġie pprojbit; (k) matul is-snin huma kienu għamlu ħafna xogħol ta' manutenzjoni sabiex il-fond jinbidel f'wieħed abitabbli, u anki biex jinżamm f'kundizzjoni tajba; (l) għalhekk it-talbiet tas-soċjetà appellanta għandhom jiġu miċħuda; (m) għar-rigward tat-talba fejn ingħad li huma jingħataw post alternattiv waqt id-demolizzjoni u r-rikostruzzjoni tal-fond, dan kellu jkun simili għall-imsemmi fond u fil-lokalità ta' Santa Venera; (n) it-talbiet għandhom jiġu miċħuda għajr għall-ewwel waħda li kellha tiġi milqugħa *ai termini* tal-liġi; u (o) salv eċċezzjonijiet oħra skont il-liġi u bl-ispejjeż kontra s-soċjetà appellanta.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

6. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

> *"Illi apparti t-talba għall-awment fil-kera, ir-rikorrenti elenkat numru ta' kundizzjonijiet ġodda li talbet lil dan il-Bord jimponi fuq l-intimati. Illi dawn il-kundizzjonijiet huma s-segwenti, u ċioé:*

(a) li l-intimati jkunu pprojbiti milli jdaħħlu nies oħra joqgħodu fil-fond inkwistjoni ġaladarba l-Kapitolu 158 huwa intiż li jagħti protezzjoni biss lil inkwilini li jissodisfaw it-test tal-mezzi imma mhux lil terzi persuni;
(b) li l-inkwilini jneħħu, fi żmien qasir li jiġi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord, kwalunkwe struttura li huma setgħu bnew illegalment fuq il-bejt tal-fond u jkunu pprojbiti milli jżommu annimali u tjur fuq l-istess bejt biex ma jesponux lis-sid għad-danni u ma jirrekawx inkonvenjent u problemi sanitarji lis-sistema ta' **runoff** ***tal-ilma tal-bejt u lil proprjetajiet sottostanti u/jew adjaċenti;***
(c) li s-sid ikollu dritt li, f'każ li huwa jiddeċiedi jerġa' jiżviluppa mill-ġdid il-fond mertu tal-kawża flimkien mal-fondi ġirien billi jwaqqagħhom u jibni blokk ta' appartamenti ġodda, jirriloka lill-intimati f'appartament alternattiv għall-perijodu tal-imsemmija demolizzjoni u rikostruzzjoni taħt l-istess kundizzjonijiet li jkunu eżistenti fil-mument tar-rilokazzjoni, b'dan li l-intimati jirritornaw lura f'wieħed mill-appartamenti ġodda li jinbnew fl-imsemmija binja għat-tkomplija tal-kirja li huma jinvokaw taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi minn qari tal-artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jirriżulta li l-intenzjoni tal-Leġislatur kienet li l-Bord jista' jistabbilixxi **kundizzjonijiet ġodda dwar "il-kera" u mhux dwar il-"kirja"**. *Għalhekk ma jirriżultax li dak li qed titlob ir-rikorrenti jista' jsir minn dan il-Bord. Però bla preġudizzju għal dak appena sottomess, il-Bord jirrileva li r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija adegwatament regolata b'diversi liġijiet eżistenti."*

L-Appell

7. Is-soċjetà appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fit-18 ta' Frar, 2022, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex jogħġobha:

"...tikkonferma s-sentenza impunjata limitatament fejn din stabbiliet il-kera l-ġdida bir-rata ta' 2% tal-valur tal-propjetà kif stabbilit mill-Perit appuntat mill-istess Bord, iżda tirriformaha fejn din ċaħdet it-tieni parti tat-tielet talba tal-esponenti sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ta' kera ġodda u minflok, tilqa' l-istess talba fl-intier tagħha u tistabbilixxi l-kundizzjonijiet hawn fuq imsemmija sabiex dawn japplikaw mid-data tas-sentenza relattiva 'l quddiem.

Bl-ispejjeż u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor li jista' jkun disponibbi għall-esponenti."

Tgħid li l-aggravju tagħha huwa li l-Bord kien żbaljat meta kkunsidra li fid-dawl ta' dak li jipprovdi għalih it-test Malti tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, huwa ma kellux is-setgħa li jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda.

8. L-appellati wieġbu fis-7 ta' Marzu, 2022, fejn issottomettew li preliminarjament l-appell interpost huwa wieħed null stante li l-Awtorità tad-Djar ma kinitx notifikata bir-rikors tal-appell. Fil-mertu ssottomettew li l-Bord kellu raġun meta qal li huwa m'għandux jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda tal-kirja.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mis-soċjetà appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet tal-appellati.

10. Is-soċjetà appellanta tikkontendi li l-Bord kien żbaljat meta ddeċieda li huwa ma kellux is-setgħa li jimponi kundizzjonijiet ġodda minħabba l-kliem użat fit-test Malti tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. Issostni li jirriżulta b'mod evidenti, saħansitra anki meta wieħed iqabbel it-test Malti mat-test Ingliż, li l-kelma 'kera' intużat b'mod żbaljat, u l-leġislatur ried ifisser 'kirja'. Tirrileva li l-kelma 'kera' fl-artikolu 12B tal-Kap. 158 hija wżata b'mod interkambjabbli mal-kelma 'kirja'. Is-soċjetà appellanta tissottometti li t-tifsira wiesgħa tal-kelma 'kera' u l-applikabbiltà tagħha f'kuntesti diversi, m'għandhiex tbiddel l-iskop inerenti tal-liġi, aktar u aktar meta interpretazzjoni restrittiva tad-disposizzjonijiet tmur kontra r-rieda ċara u mpliċita tal-leġislatur. Tinsisti li fil-każ odjern, il-liġi kienet

ġiet interpretata ħażin u l-Bord seta' jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda kif rikjest minnha. Tirrileva li l-intimati fil-fatt ma kienux oġġezzjonaw għal dawn il-kundizzjonijiet *per se,* u jidher li l-Bord *di sua sponte* invoka r-restrizzjoni allegata tal-poteri tiegħu, sabiex b'hekk hija ma kellha l-ebda opportunità li tippreżenta l-fehmiet tagħha qabel is-sentenza appellata, bi ksur tad-dritt tagħha ta' smigħ xieraq.

11. L-intimati min-naħa tagħhom jirrilevaw preliminarjament in-nullità tal-appell stante li l-Awtorità tad-Djar ma kinitx ġiet notifikata skont il-liġi, iżda l-Qorti tgħid li mir-riferta a *fol.* 26 *tergo* tal-proċess, jidher li din fil-fatt ġiet notifikata tliet ijiem wara l-preżentata tar-risposta fl-10 ta' Marzu, 2022, u għalhekk il-kwistjoni llum ġiet sorvolata. Dwar il-kwistjoni tal-interpretazzjoni tal-liġi, l-appellati qabel xejn jispjegaw it-tifsira tal-kelma 'kera', u dik tal-kelma 'kirja'. Fil-kuntest tas-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158, jissottomettu li hawn il-liġi hija pjuttost ċara, fejn il-kundizzjonijiet li jistgħu jinbidlu huma dawk konnessi mal-kera, jiġifieri mal-pagament monetarju li jitħallas mill-inkwilin lis-sid. Huma jagħmlu riferiment għall-artikolu 74 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u jirrilevaw li f'każ ta' kunflitt fl-interpretazzjoni tal-liġi, il-verżjoni Maltija għandha tipprevali. Filwaqt li jispjegaw l-argument tal-Bord dwar il-protezzjoni tal-kirja eżistenti kif imfisser fis-sentenza appellata, l-appellati jistaqsu kif tista' il-Qorti tordna varjazzjoni tal-kundizzjonijiet tal-kirja f'dan il-kuntest, u anki fid-dawl tal-fatt li l-mezzi tal-inkwilin huma limitati ferm. Jikkontendu li jkun inutli li l-Qorti tiddikjara li l-kirja hija protetta, jekk din tista' tinbidel meta jrid is-sid. Għalhekk ikun preċedent perikoluż jekk is-sid jingħata l-fakoltà sabiex meta jfettillu jkeċċi lill-inkwilin 'il barra bl-iskuża ta' kostruzzjoni mingħajr l-ebda assigurazzjoni li d-drittijiet tal-inkwilin tassew jiġu mħarsa. Jgħidu li skont il-

każistika, kull bidla fil-kundizzjonijiet tal-kera għandha tgħaddi minn għarbiel rigoruż tal-liġi applikata mill-Bord, u għalhekk is-soċjetà appellanta ma tistax tippretendi li l-Bord jilqa' it-talba tiegħu mingħajr informazzjoni. Dwar it-talbiet rispettivi tas-soċjetà appellanti fir-rigward tat-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, huma jissottomettu s-segwenti: (a) m'hemmx għalfejn li tkun kundizzjoni li huma jkunu miżmuma milli jħallu nies oħra joqgħodu fil-fond, għaliex dan kien joħroġ mil-liġi stess; (b) l-istruttura fuq il-bejt hija waħda temporanja, u tista' titneħħa f'kull ħin mingħajr dannu; (ċ) is-soċjetà appellanta hija kumpannija li taħdem fil-qasam tal-proprjetà, u għalhekk ma teżistix *'a compelling need'* li din tingħata lura lis-sid.

12. Il-Qorti ma taqbilx mal-fehma tal-Bord. Tikkunsidra li l-ħsieb tal-leġislatur ċertament ma kienx dak li jillimita t-talba tas-sid quddiem il-Bord għal tibdil fil-kundizzjonijiet fir-rigward tal-kera pagabbli. Iżda għall-kuntrarju, meħud il-kuntest li fih sar l-Att X tal-2009, fejn dak iż-żmien saħansitra l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kienet sabet ksur tad-dritt tal-individwu għat-tgawdija tal-proprjetà kif protett mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, il-Qorti tgħid li l-ħsieb tal-leġislatur kien ferm aktar wiesgħa minn hekk. Fil-fatt hawn jirriżulta li sar tentattiv sabiex jitnaqqas l-iżbilanċ evidenti kif illum ġie iddikjarat mhux biss mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, imma anki mill-Qrati tagħna mogħnija b'setgħat kostituzzjonali, bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u sabiex jiġi ntrodott element iktar qawwi ta' proporzjonalità. Dan huwa evidenti sew fis-subartikolu 1531J(4) tal-Kap. 16, li ġie fis-seħħ permezz tal-istess Att, fejn ukoll tintuża l-

kelma ‘kera’ u mhux ‘kirja’, iżda fejn l-iskop tal-liġi joħroġ iktar ċar mill-mod kif espress permezz tas-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158:

> *“Is-sid tal fond li għalih japplikaw is-subartikoli (2) u (3) ikollu l-jedd li jagħmel rikors fil-Bord tal-Kera biex jikkontesta t-twettiq ta’ kwalunkwe kundizzjonijiet kif jipprovdi s-subartikolu (2) jew li jitlob varjazzjoni fil-kundizzjonijiet tal-kera biex tagħmel tajjeb għal kull sitwazzjoni ta’ sproporzjonalità manifesta li tista’ tirriżulta mill-applikazzjoni tas-subartikoli (2)u (3), filwaqt li jitqiesu l-funzjonijiet soċjali u kulturali mwettqa mill-każin tal-banda”*

13. Għaldaqstant il-Qorti ssib l-aggravju tas-soċjetà appellanta ġustifikat, u tilqgħu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà appellanta billi tilqgħu limitatament, u b’hekk tħassar ir-raba’ punt deċiż mill-Bord, filwaqt li tibgħat l-atti lura quddiem il-Bord sabiex jiddeċiedi t-tieni parti tat-tielet talba tas-soċjetà appellanta, u tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, u dawk ta’ dan l-appell għandhom ukoll jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur