MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-21 t'April, 2023

Appell Inferjuri Numru 243/2018 LM

Avukat Dottor Edward Debono (K.I. 592758M) bħala mandatarju tal-assenti Joseph (K.I. 157031M) u Antonia Vassallo (Passaport Malti Numru 1090230)
('l-appellanti')

vs.

Dominic (K.I. 114482m) u Rose Marie (K.I. 0092377M) konjugi Ellul Phillips; Awtorità tad-Djar
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **l-Avukat Dottor Edward Debono (K.I. 592758M) bħala mandatarju tal-assenti Joseph (K.I. 157031M)** u **Antonia Vassallo (Passaport Malti Numru 1090230)**, [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], minn sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l

quddiem 'il-Bord'], tat-28 ta' Lulju, 2021, li permezz tagħha l-Bord ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati **Dominic (K.I. 114482m) u Rose Marie (K.I. 0092377M) konjugi Ellul Phillips** [hawnhekk 'l-appellati'], laqa' l-ewwel, it-tieni u r-raba' talba tar-rikorrenti, filwaqt li ordna lill-intimati jħallsu l-kera fl-ammont ta' €1,501.38 fis-sena għal perijodu ta' ħames snin mid-data tas-sentenza, filwaqt li ordna l-iżgumbrament tal-intima8ti Ellul Phillips mill-fond ossia mezzanin bla numru, bl-isem 'London House' fi triq ġdida bla isem, li tiżbokka għal fuq Triq St. Margaret, illum Triq Pietru Mallia, is-Siġġiewi [hawnhekk 'il-fond'], bl-ispejjeż tal-kawża a karigu tal-intimati.

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma proprjetarji tal-fond li huma akkwistaw b'kuntratt tat-28 ta' Marzu, 1971 fl-atti tan-Nutar Joseph Raymond Grech. Spjegaw li permezz ta' kuntratt tas-6 ta' April, 1974, ir-rikorrenti Vassallo kkonċedew b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal perijodu ta' sbatax-il sena l-imsemmi fond lil Anthony Cachia, biċ-ċens annwu u temporanju ta' LM90 fis-sena, pagabbli b'effett mill-1 ta' Mejju, 1974. Jirriżulta għalhekk li din il-konċessjoni kellha tiskadi fit-30 ta' April, 1991. Ir-rikorrenti spjegaw li b'kuntratt tat-28 ta' Settembru, 1990 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani, huma rrikonoxxew lill-istess Anthony Cachia fil-pussess tal-fond, *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, stante li dan kien ċittadin Malti u kien jabita fil-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu, u għalhekk huma daħlu miegħu f'konċessjoni enfitewtika temporanja għal 21 sena, dekorribbli mill-1 ta' Mejju, 1991 b'ċens annwu u temporanju ta' LM180

fis-sena. B'kuntratt tat-28 ta' April, 1995 fl-atti tan-Nutar Philip Said, Anthony Cachia u martu Josephine kkonċedew iż-żmien li kien għad fadal minn din l-enfitewsi temporanja b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja favur l-intimati Ellul Phillips, u dan b'effett mill-1 ta' Jannar, 1996. Din il-konċessjoni skadiet fit-30 ta' April, 2012. Ma' din l-iskadenza, mill-1 ta' Mejju, 2012 ir-rikorrenti kellhom jirrikonoxxu lill-intimati Ellul Phillips bħala inkwilini tal-fond, b'kera li tiżdied kull tliet snin skont l-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti qalu li għalhekk huma spiċċaw daħlu f'kirja sfurzata fejn ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sidien u l-jeddijiet tal-intimati. Ir-rikorrenti spjegaw li dan il-fond mhux dekontrollat. Ir-rikorrenti qalu li l-Att XXIII tal-1979 lilhom ipprivahom mill-proprjetà tagħhom, minkejja li huma kkonċedewha b'titolu ta' enfitewsi temporanja sabiex jipproteġu ħwejjiġhom, u għalhekk kien hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti spjegaw li huma fetħu proċeduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fejn talbuha tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tal-jeddijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom. Ir-rikorrenti qalu wkoll li meta jkun il-mument opportun, huma fi ħsiebhom jitolbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond mit-20 ta' April, 1991 sallum, kif ukoll il-valur tiegħu fis-suq ħieles, sabiex b'hekk jiġi stabbilit l-isproporzjon bejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ u l-kera li biha ir-rikorrenti kienu kostretti jikru dan il-fond.

3. Ir-rikorrenti spjegaw li fil-frattemp, u mingħajr preġudizzju għall-proċeduri pendenti quddiem qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, huma għandhom dritt jitolbu li l-kera tiġi riveduta *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap.

158 li ġie introdott bl-Att XXVII tal-2018, jiġifieri r-reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar, 2018, u sabiex jiġu stabbiliti l-kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Ir-rikorrenti qalu li fl-istadju inizjali ta' dawn il-proċeduri, il-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini skont ir-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 jissostitwixxuhom minn żmien għal żmien, abbażi tad-dħul tal-inkwilini Ellul Phillips bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru, 2017, u abbażi tal-kapital tal-istess inwkilini fil-31 ta' Diċembru, 2017.

<u>Mertu</u>

4. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord jiddikjara li l-intimati Ellul Phillips huma inkwilini tal-fond li kien ġie konċess mir-rikorrenti b'titolu ta' enfitewsi temporanja, u b'konsegwenza tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, l-intimati Ellul Phillips, li fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika temporanja in kwistjoni kienu ċittadini Maltin li jużaw il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom, kellhom jiġu rikonoxxuti bħala inkwilini. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilini bbażat fuq ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-artikolu 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-inkwilini Ellul Phillips bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru, 2017, u fuq il-kapital tal-konjugi Ellul Phillips fil-31 ta' Dċiembru, 2017. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord jiddikjara li *ai*

termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u sabiex f'każ li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-intimati Ellul Phillips jiġu permessi ħames snin żmien sabiex jivvakaw mill-fond, oltre li jħallsu kumpens lis-sidien għall-okkupazzjoni tiegħu matul l-istess perijodu, liema ħlas ikun jammonta għad-doppju tal-kera li tkun pagabbli skont l-artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan skont il-kera li kellha tkun viġenti *ai termini* tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti talbu ukoll lill-Bord sabiex f'każ li l-intimati Ellul Phillips ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dawn jiġu ordnati jiżgumbraw mill-fond fi żmien qasir u perentorju fi żmien ħames snin mill-għoti tas-sentenza mill-Bord.

5. Flimkien mar-rikors tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt tas-6 ta' April, 1974 fl-atti tan-Nutar Joseph Grech; kopja tal-kuntratt tat-28 ta' Settembru, 1990 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani; kopja tal-kuntratt tat-28 ta' April, 1995 fl-atti tan-Nutar Philip Said, u kopja taċ-ċertifikat ta' non-dekontroll.

6. L-Awtorità tad-Djar eċċepiet li qabel xejn ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond. Qalet li hija ġiet notifikata bir-rikors promutur bħala *amicus curiae* abbażi tal-artikolu 4 tal-Att XXVII tal-2018, u għalhekk hija għandha dritt li tipparteċipa fil-kawża, iżda mingħajr ma tbati spejjeż. Qalet ukoll li f'każ li jiġi stabbilit li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi impost bil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-

proprjetà, filwaqt li ċċitat id-disposizzjonijiet rilevanti tal-liġi dwar il-mod kif għandu jiġi kkomputat l-awment fil-kera.

7. L-intimati Ellul Phillips eċċepew li kemm ir-rikors kif ukoll it-talbiet tar-rikorrenti huma nulli, irriti u inammissibbli, stante li r-rimedju mitlub minnhom abbażi tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 ma japplikax għall-kirja tagħhom. Mingħajr preġudizzju għal dan, żiedu jgħidu li l-kirja tagħhom bdiet *ope legis* a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, b'effett mill-iskadenza taċ-ċens temporanju fit-30 t'April, 2012, u għalhekk din mhijiex kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 kif irid l-artikolu 12B (1) tal-Kap. 158, u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, u għalhekk huma għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju. Qalu wkoll li t-talbiet tar-rikorrenti huma irriti u nulli għaliex dawn saru fil-mori ta' proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali biex jitolbu l-iżgumbrament tagħhom mill-fond minħabba n-nuqqas ta' proporzjon bejn il-valur lokatizju tal-fond u l-ammont ta' kera li qegħdin iħallsu l-intimati. Qalu li l-artikolu 12B(11) tal-Kap. 158 jagħmilha ċara li r-rimedju taħt l-artikolu 12B jista' jintuża minn min kiseb rimedju kostituzzjonali biss jekk dan ir-rimedju seħħ sal-10 ta' April, 2018, u għalhekk dan ir-rimedju ma jistax japplika fejn is-sidien diġà qegħdin jitolbu r-rimedju tal-iżgumbrament permezz ta' proċeduri kostituzzjonali. Mingħajr preġudizzju għal dan, l-intimati eċċepew ukoll li t-talba tar-rikorrenti m'għandhiex tintlaqa' minħabba li l-intimati huma l-inkwilini ta' dan il-fond bis-saħħa tal-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158, kif deċiż kemm mill-Bord u kif ikkonfermat bid-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tat-2 ta' Frar, 2018 (Rikors numru 63/2012). L-intimati qalu li ladarba l-kirja tagħhom hija regolata bl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li daħal fis-seħħ

wara l-1 ta' Ġunju, 1995, huma l-provvedimenti ta' dan is-subinċiż li għandhom jipprevalu u mhux id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12A jew 12B tal-Kap.158 tal-Liġijiet ta' Malta.

8. Permezz ta' sentenza *in parte* mogħtija mill-Bord fit-2 ta' Ottubru, 2019, ġie deċiż li d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 japplikaw għall-każ odjern, u għalhekk ċaħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati f'dan ir-rigward.

9. Il-Membri Tekniċi tal-Bord għamlu aċċess fil-fond, minn fejn irriżulta li dan jikkonsisti f'dar fuq tliet sulari bejn żewġ toroq, li tinsab fl-*urban conservation area* tas-Siġġiewi. Qalu li l-istruttura tad-dar hija waħda b'soqfa tal-konkos, u l-binja hija waħda kbira, b'circa 115-il metru kwadru. Il-Membri Tekniċi tal-Bord qalu li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' €330,000.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

10. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-28 ta' Lulju, 2021, il-Bord iddeċieda billi ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati, u filwaqt li laqa' l-ewwel, it-tieni u r-raba' talbiet tar-rikorrenti, ordna lill-intimati jħallsu kera fl-ammont ta' €1,501.38 fis-sena għal perijodu ta' ħames snin mid-data tad-deċiżjoni, u ordna l-iżgumbrament tal-intimati Ellul Philips mill-fond in kwistjoni fl-għeluq il-ħames snin mid-data tas-sentenza, bl-ispejjeż tal-kawża a karigu tal-intimati, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

Fil-qosor, jirriżulta li b'kuntratt tan-Nutar Dottor Joseph Raymond Grech tas-6 ta' April, 1974, ir-rikorrenti kkonċedew lil Anthony Cachia l-fond mertu tal-kawża odjerna b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien 17-il sena b'effett mid-data tal-1 ta' Mejju, 1974. Illi permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Settembru, 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Grech Trapani r-rikorrenti, il-konjugi Vassallo, daħlu f'konċessjoni enfitewtika oħra għal 21 sena dekorribbli mill-1 ta' Mejju, 1991 b'ċens annwu u temporanju ta' LM180 fis-sena u permezz ta' kuntratt tat-28 ta' April, 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Said, il-konjugi Anthony u Josephine Cachia issubkonċedew iż-żmien li kien għad fadal minn din il-konċessjoni tal-1 ta' Mejju, 1991 b'effett mill-1 ta' Jannar, 1996 lill-intimata Rose Marie Curmi Cassar illum Ellul Phillips. Hekk kif il-konċessjoni enfitewtika skadiet, l-intimati baqgħu jokkupaw dan il-fond b'titolu ta' kiri fit-termini tal-Art. 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) ("Ordinanza").

Jirriżulta li l-kera li l-intimati qegħdin iħallsu hija fl-ammont ta' €750.69ċ fis-sena.

It-tieni eċċezzjoni u r-raba' eċċezzjoni

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tagħhom l-intimati eċċepew li għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju stante li l-kirja bdiet ope legis *ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'effett mill-iskadenza tal-enfitewsi temporanja u ċioe mit-30 ta' April, 2012 b'dana li mhijiex kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.*

Ir-raba' eċċezzjoni tal-intimati hija bbażata fuq l-argument li l-kirja tal-esponenti hija regolata bl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet u daħlet fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju, 1995 huma l-provvedimenti tal-istess subinċiż li għandhom jipprevalu u mhux provvedimenti tal-artikoli 12A jew 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet.

L-artikolu 12B tal-Kap. 158 jistipula hekk:

"12B (1) Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra."

Il-Bord jinnota li t-test Ingliż jgħid is-segwenti:

"12B (1) Where a person is in occupation of a dwelling house under title of lease created by virtue of a previous title of emphyteusis or sub-emphyteusis which commenced before the 1st June 1995 through the application of article 5, 12 or 12A the following conditions shall, insofar as they are inconsistent with the provisions of the said articles of this Ordinance apply in respect of such lease as from, the 10th April, 2018 notwithstanding the provisions of the said articles of the Ordinance or of any other law."

Inoltre, l-artikolu 16(3) tal-Kap. 158 jgħid:

*"*16(3) id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 ma għandhomx japplikaw għal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data."

Kif diġà ġie deċiż fis-sentenza preliminari ta' dan il-Bord fl-ismijiet premessi mogħtija fis-6 ta' Ottubru, 2019, mill-qari sempliċi tal-istess Artikolu 12B (1) u Artikolu 16(3), il-Liġi teskludi l-applikazzjoni ta' dan l-artikolu fir-rigward ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja <u>li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara l-istess data</u>.

Illi l-Bord ma jaqbilx mat-teżi tal-istess intimati fejn saħqu li l-kirja mertu ta' kawża odjerna bdiet wara l-1 ta' Ġunju, 1991, preċiżament fl-1 ta' Jannar, 1996. Jidher ampjament ċar li l-kuntratt sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u saħansitra l-intimata ma akkwistatx kuntratt ta' enfitewsi temporanja iżda akkwistat mingħand il-konjugi Cachia ż-żmien li kien għad fadlilhom mis-subenfitewsi skont il-kuntratt tat-28 ta' Settembru, 1990.

Għalhekk il-Bord qiegħed jiċħad it-tieni u r-raba' eċċezzjoni tal-intimati.

It-Tielet Eċċezzjoni

Permezz tat-tielet eċċezzjoni l-intimati eċċepew li l-azzjoni attriċi, hija waħda irrita, nulla u inammissibbli stante li saret fil-mori ta' proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali biex jitolbu l-iżgumbrament tal-esponenti minħabba nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-kera korrenti u l-valur lokatizju tal-fond de quo.

Jirriżulta li r-rikorrent odjern fetaħ ukoll proċeduri kostituzzjonali li permezz tagħhom qegħdin jitolbu lill-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 jilledu d-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif protetti bil-Kostituzzjoni u l-konvenzjoni.

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti qegħdin jitolbu li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini 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 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-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru, 2017 u fuq il-kapital tal-istess intimati fil-31 ta' Diċembru, 2017; jiddikjara li l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank jew tordna l-iżgumbrament f'każ li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Għalhekk jirriżulta li ġaladarba l-mertu u talbiet tal-vertenza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ma jinċidu xejn fuq it-talbiet tal-proċeduri odjerni, il-Bord qiegħed jiċħad it-tielet eċċezzjoni.

Ikkunsidra:

Il-Bord jinnota li minkejja l-ordni ta' dan il-Bord mogħtija fit-30 ta' April, 2019 fejn ordna lill-intimati jesebixxu nota spjegattiva tal-assi u dħul tagħhom a tenur tal-artikoli 4 sa 8 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 intitolati 'Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) dwar kirjiet li joriġinaw mill-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar', l-intimati naqsu milli jagħmlu dan.

Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu Perit Marie Louise Caruana Galea u Perit David Pace, li aċċedew fid-dar mikrija lill-intimati u, prevja d-deskrizzjoni tal-ambjenti interni u l-kundizzjoni li jinsabu fiha, stmaw li tiswa madwar €330,000 fis-suq tal-lum (ħielsa minn kirjiet u drittijiet favur terzi).

L-artikolu 12B 8 (b) jistipula li:

Il-proprjetarju jista' wkoll jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk ikun jista' jipprova permezz ta' evidenza inekwivoka li l-kerrej huwa persuna li ma tinħtieġx il-protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12 A u f'dan l-artikolu:

Iżda li:

(i) Id-dispożizzjonijiet tal-paragrafu (a) ta' dan is-subartikolu m'għandhomx japplikaw jekk is-smigħ ta' rikors taħt is-subartikolu (1) ikun pendenti jew ġie determinat għal anqas minn tliet snin;

(ii) <u>il-kerrej dejjem għandu jitqies li huwa persuna li ma tinħtieġx il-protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12 A u f'dan l-artikolu jekk l-Awtorità tad-Djar jew sid il-kera</u> joffru akkomodazzjoni alternattiva li hija addattata għall-kerrej u jiggarantixxu d-disponibbilità ta' tali akkomodazzjoni lill-kerrej għall-inqas għal għaxar snin, għal kera li ma teċċedix dik li kienet tkun pagabbli mill-kerrej li kieku l-kerrej kompla l-kera taħt l-artikoli 5, 12 jew 12 A.

In vista ta' dak hawn fuq magħdud, qiegħed jiġi dikjarat li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Decide

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati, jilqa' l-ewwel, tieni u raba' talbiet tar-rikorrenti, jordna li l-intimati jħallsu l-kera fl-ammont ta' €1,501.38 fis-sena għal perijodu ta' ħames snin mid-data tas-sentenza u jordna li l-iżgumbrament tal-istess Ellul Phillips mill-fond ossia mezzanin bla numru bl-isem ta' "London House", fi Triq Ġdida bla isem li tiżbokka għal fuq St. Margaret Street, Siġġiewi illum Triq Pietru Mallia fl-għeluq il-ħames snin mil-lum.

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża a karigu tal-intimati konjugi Ellul Phillips.".

<u>L-Appell</u>

11. Ir-rikorrenti, hawnhekk appellanti, ħassewhom aggravati bis-sentenza appellata, u ressqu appell minnha permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fit-13 t'Awwissu, 2021, li permezz tiegħu talbu lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata billi tapplika d-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021, li daħlu *in vigore* fl-1 ta' Ġunju, 2021, jiġifieri xahrejn qabel is-sentenza appellata, li fil-fehma tar-rikorrenti kellhom japplikaw għall-każ odjern, u għalhekk tordna l-iżgumbrament tal-intimati fi żmien sentejn mill-preżentata tar-rikors promutur, oltre li jħallsu kera ġusta u mhux sad-doppju, għall-perijodu tal-okkupazzjoni tagħhom.

12. L-appellanti qalu li huma ħassewhom aggravati għaliex fil-fehma tagħhom, il-Bord kellu japplika d-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021, minflok id-dispożizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018. Qalu li l-artikolu 12B(10) tal-Kap. 158 tal-Liġjiet ta' Malta jgħid li d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha

meta sid il-kera jkun beda proċeduri bl-iskop li jitlob awment ta’ kera taħt din il-liġi, kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju, 2021. Qalu li għalhekk is-sentenza mogħtija hija irrita u nulla u għandha tiġi revokata, u dan stante li l-perijodu ta’ ħames snin m’għandux japplika aktar, iżda għandu jkun sa massimu ta’ sentejn, liema perijodu għandu jibda japplika mid-data tal-preżentata tar-rikors promutur. L-appellanti qalu wkoll li l-kumpens pagabbli m’għandux ikun biss sad-doppju, iżda għandu jkun sa 2% tal-valur lokatizju tal-fond, u dan għaliex l-intimata għandha assi u proprjetà li permezz tagħhom tista’ tħallas kumpens xieraq u ġust, u mhux tkompli tagħmel użu mill-fond wara li l-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni ilha bosta snin li skadiet. L-appellanti qalu wkoll li huma qegħdin jistennew li din id-dar tiġi vakata sabiex huma jkunu jistgħu jirritornaw f’Malta mill-Kanada, u jmorru jgħixu fir-residenza oriġinali tagħhom, u dan sabiex ikunu jistgħu jirtiraw f’pajjiżhom.

<u>Ir-Risposti tal-Appell</u>

13. L-Awtorità tad-Djar fir-risposta tagħha qalet li l-effetti tas-sentenza għandhom jibdew japplikaw mid-data li din ingħatat u mhux mid-data tal-preżentata tar-rikors promutur, u r-rikorrenti kellhom l-opportunità li jitolbu ż-żieda *pendente lite.* Qalet li ladarba l-appellanti naqsu milli jagħmlu dan, ma jistgħux issa jitolbu li s-sentenza tapplika retroattivament. L-Awtorità tad-Djar saħqet li minkejja li huwa minnu li skont l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta’ Ġunju, 2021, il-kera awmentata m’għandhiex neċessarjament tkun tammonta għad-doppju tal-kera l-antika, m’hemm xejn x’jżomm lill-Qorti milli tiddeċiedi b’dan

il-mod. Qalet li għalhekk il-Bord għandu d-diskrezzjoni jiddeċiedi kemm għandha tkun il-kera awmentata.

14. Fil-15 ta' Frar, 2022 l-appellat Dominic Ellul Phillips ippreżenta nota, li permezz tagħha iddikjara li *ai termini* tal-kuntratt ta' separazzjoni tas-17 ta' Settembru, 2021, fl-atti tan-Nutar Elaine Farrugia, huwa rrinunzja favur Rose Marie Ellul Phillips kwalsiasi dritt, inklużi drittijiet litiġjużi u/jew kull pretensjoni li huwa kellu fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

15. L-appellata Rose Marie Ellul Phillips, minkejja li ġiet debitament notifikata, baqgħet ma pprreżentat l-ebda risposta entro t-terminu mogħti lilha mil-liġi, u għalhekk tqieset li hija kontumaċi għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi.

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

16. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju tal-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata. L-appellanti jikkontendu li l-Bord kellu japplika d-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021, li daħlu fis-seħħ ftit ġimgħat qabel ingħatat is-sentenza appellata, minflok id-disposizzjonijiet aktar ristretti għas-sidien tal-Att XXVII tal-2018. Minn dak li semgħet il-Qorti anki waqt it-trattazzjoni finali li saret quddiemha, jirriżulta li l-appellata Ellul Phillips għandha assi konsiderevoli, naqset li tikkopera meta ntalbet tippreżenta d-dikjarazzjonijiet u l-provi dokumentarji meħtieġa sabiex ikun jista' jsirilha t-test tal-mezzi, u għalhekk hija ġiet meqjusa mill-Bord li ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi. Il-Bord għalhekk applika l-artikolu 12B (4) tal-Kap. 158 u kkonċeda żmien ta' ħames snin lill-appellata sabiex tivvaka mill-

fond, filwaqt li ordna li l-kumpens li hija kellha tħallas għall-okkupazzjoni tal-fond matul dan il-perijodu, għandu jammonta għad-doppju tal-kera li kienet tkun pagabbli taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158. Imma l-appellanti qegħdin isostnu li ladarba l-leġislatur emenda l-liġi b'mod li din ġiet aktar favorevoli għas-sidien qabel ingħatat id-deċiżjoni finali mill-Bord, kienu l-emendi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021 li kellhom japplikaw. Is-sub-inċiż (4) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 kif emendat jgħid:

> "Fejn 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."

17. Bla dubju għalhekk li d-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 huma aktar favorevoli għas-sidien. Iżda din il-Qorti minkejja dak li jipprovdi l-artikolu 12B (10) tal-Kap. 158, li d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw anki fejn sid il-kera jkun beda proċeduri bl-iskop li jitlob awment ta' kera taħt il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021, diġà esprimiet it-tħassib tagħha f'għadd ta' sentenzi mogħtija minnha, dwar l-applikazzjoni tal-liġi kif emendata għal proċeduri li jkunu diġà inbdew quddiem il-Bord. F'dan il-każ partikolari, l-appellanti fit-talbiet tagħhom talbu lill-Bord japplika speċifikament id-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 għas-sitwazzjoni odjerna, u għalhekk jista' jingħad li kienu l-appellanti nfushom li rabtu idejn il-Bord dwar liema liġi kellha tiġi applikata minnu. Dan minbarra l-konsiderazzjoni li kull parti li tibda proċeduri jew li tkun qiegħda tiffaċċja proċeduri legali quddiem xi qorti, bord

jew tribunal, għandu jkollha ċ-ċertezza legali li tkun taf fuq liema parametri ser jiġi deċiż il-każ tagħha. Fil-każ odjern l-appellanti ma jistgħux jgħidu li ser jitħallew mingħajr rimedju għal perijodu ta' ħames snin, għaliex kif jirriżulta anki bl-emendi l-ġodda, huma għandhom jedd li jiftħu proċeduri mill-ġdid quddiem il-Bord f'każ li jirriżultalhom li kien hemm tibdil fiċ-ċirkostanzi finanzjarji tal-appellata. L-appellanti jistgħu ukoll jitolbu lill-Bord jagħti rimedju *pendente lite.* Iżda din il-Qorti mhijiex tal-fehma li għandha tirrevoka u tannulla s-sentenza tal-Bord li laqgħet t-talbiet tar-rikorrenti kif saru minnhom, u applika d-dispożizzjonijiet tal-liġi indikati minnhom. Għaldaqstant tqis li l-aggravju sollevat mill-appellanti mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

In vista taċ-ċirkostanzi tal-każ, il-Qorti tordna li l-ispejjeż fiż-żewġ istanzi għandhom jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur