MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-26 ta' Lulju, 2023

Appell Inferjuri Numru 144/2020 LM

81 & 82 Limited (C 55435)
('is-soċjetà appellanta')

vs.

Paul Piscopo (K.I. nru. 713051M);
u l-Awtorità tad-Djar bħala *'amicus curiae'*
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà rikorrenti **81 & 82 Limited (C 55435)**, [hawnhekk 'is-soċjetà appellanta'], minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tat-30 ta' Settembru, 2022 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord laqa' l-ewwel talba u ddikjara li l-intimat **Paul Piscopo** [hawnhekk 'l-appellat'] huwa l-inkwilin tal-fond 81, The Strand, Triq ix-Xatt, Gżira [minn issa 'il-fond'] *ai termini* tad-

disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta; laqa' t-tieni talba; laqa' *in parte* t-tielet talba, u filwaqt li ddikjara li l-intimat jikkwalifika mit-test tal-mezzi, iddikjara li l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi awmentata għal sitt elef Euro (€6,000) fis-sena, rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord, u dan b'effett mid-data tas-sentenza, liema kera għandha tkun pagabbli f'żewġ skadenzi jiġifieri fis-somma ta' €3,000 kull sitt xhur bil-quddiem, u ordna lill-intimat jibda jħallas lir-rikorrenti l-kera kif awmentata u bil-modalità stabbilita fis-sentenza, filwaqt li ċaħad il-parti tat-talba fejn intalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera, stante li għandha tapplika l-liġi, u l-parti tat-talba fejn intalab l-iżgumbrament f'każ li l-intimati ma jikkwalifikawx għall-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi; ċaħad ir-raba' talba; u ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Piscopo u tal-Awtorità tad-Djar [hawnhekk 'l-Awtorità''] safejn inkompatibbli mal-kumplament tad-deċiżjoni. Il-Bord iddeċieda wkoll li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha.

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors tagħha quddiem il-Bord, is-soċjetà rikorrenti spjegat li hija s-sid tal-fond bin-numri uffiċjali 81 u 82, Triq ix-Xatt (The Strand), il-Gżira, u li hija kienet xtrat l-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali relattiva għall-fond 81, 82, u 82A, fi Triq ix-Xatt, Sliema, u l-fondi li jmissu magħhom min-naħa ta' wara bin-numri uffiċjali 3 u 4, fi Triq Sant'Agata, Sliema, permezz ta' kuntratt pubbliku tal-15 ta' Marzu, 2012 fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris. Spjegat li sussegwentement, hija xtrat u akkwistat ukoll id-dirett dominju temporanju relattiv għall-imsemmija fondi mingħand il-Kapitlu tal-Kattidral permezz ta' kuntratt pubbliku tat-8 t'April,

2013 fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris, sabiex b'hekk hija saret proprjetarja assoluta ta' dawn il-fondi. Qalet li permezz ta' ittra uffiċjali tal-14 ta' Ottubru, 2013, is-soċjetà rikorrenti kienet interpellat lil Paul Piscopo u lil uliedu sabiex jirrilaxxaw favur tagħha l-pussess vakanti tal-fond bin-numru 81, Triq ix-Xatt, Gżira, billi sa dak il-mument, is-soċjetà rikorrenti kienet infurmata li Piscopo kien qiegħed jokkupa dan il-fond mingħajr ebda titolu. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li hija baqgħet ma rċeviet l-ebda risposta għal din l-ittra uffiċjali tagħha. Qalet li hija kienet ippreżentat kawża bi proċeduri sommarji kontra l-intimat Paul Piscopo u uliedu, abbażi tal-fatt li dawn kienu qegħdin jokkupaw l-imsemmi fond mingħajr ebda titolu, u għalhekk talbet l-iżgumbrament tagħhom mill-fond, iżda Piscopo kien laqa' għal din il-kawża billi qal li huwa qiegħed jiddetjeni dan il-fond b'titolu ta' lokazzjoni.

3. Is-soċjetà rikorrenti qalet li sussegwentement lilha rriżultalha li Piscopo kien akkwista s-subutili dominju temporanju għaż-żmien kollu li kien għad fadal mis-sittax-il sena u sitt xhur li bdew fl-20 ta' Ġunju, 1964, u li l-intimat kien baqa' jokkupa dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu, u billi huwa ċittadin Malti, it-titolu tiegħu ġie konvertit f'kirja bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. In segwitu għal dan, is-soċjetà rikorrenti istitwiet proċeduri kostituzzjonali fejn talbet lill-Qorti tiddikjara li t-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 huwa leżiv tal-jeddijiet tagħha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Tikkontendi li hemm sproporzjon għaliex il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ huwa ferm ogħla minn dak stabbilit bil-liġi, u qalet ukoll li l-għoti ta' dan il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja kien l-uniku mod kif l-antekawża tagħha setgħu jipproteġu dan il-fond minn teħid sfurzat mill-

awtoritajiet. Żiedet tgħid li fil-kors tal-proċeduri kostituzzjonali, ġiet innominata Perit Tekniku sabiex tagħmel valutazzjoni tal-fond, minn fejn irriżulta li l-valur tal-fond fis-suq huwa ta’ €480,000, filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu fl-2018 kien ta’ €24,000 fis-sena. Is-soċjetà rikorrenti kompliet tispjega li, mingħajr preġudizzju għall-proċeduri pendenti quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), hija għandha dritt titlob li l-ammont ta’ kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix 2% tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar ta’ abitazzjoni fl-1 ta’ Jannar, 2018, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ta’ kera ġodda, u dan mingħajr preġudizzju għad-dritt tagħha li tkompli għaddejja bi proċeduri minħabba allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Is-soċjetà rikorrenti qalet li għalhekk għandu jsir it-test tal-mezzi tal-intimat Piscopo, 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 jissostitwuhom minn żmien għal żmien, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul ta’ Paul Piscopo bejn l-1 ta’ Jannar u l-31 ta’ Diċembru, 2017, u fuq il-kapital tiegħu fil-31 ta’ Diċembru, 2017. Is-soċjetà rikorrenti talbet lill-Bord, sabiex f’każ li Piscopo ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jagħti deċiżjoni li tippermetti lil Piscopo żmien ta’ ħames snin sabiex jivvaka mill-fond, bil-kumpens għal dan il-perijodu jkun jammonta għad-doppju tal-kera li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.

4. Permezz tat-talbiet tagħha lill-Bord, is-soċjetà rikorrenti talbet li jiġi dikjarat li l-intimat Paul Piscopo huwa l-inkwilin tal-fond 81, The Strand (Triq ix-Xatt, il-Gżira, *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, u talbet lill-Bord jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin, 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 jissostitwuhom minn żmien għal żmien. Ir-rikorrenti talbet ukoll li *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-intimat għandu jingħata żmien ħames snin sabiex jivvaka mill-fond, filwaqt li jħallasha kumpens għall-okkupazzjoni li jkun jammonta għad-doppju tal-kera. Is-soċjetà rikorrenti talbet ukoll li f'każ li jiġi deċiż li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, fin-nuqqas li, jivvaka l-fond entro t-terminu mogħti lilu mil-liġi, huwa għandu jiġi żgumbrat mill-fond fi żmien qasir u perentorju stabbilit mill-Bord wara ħames snin mis-sentenza.

5. Fir-risposta tagħha, l-Awtorità intimata wieġbet li qabel xejn ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom sidien uniċi tal-fond. Qalet li qabel xejn il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 għandux jiġi applikat għall-każ odjern, u f'każ li jirriżulta li l-inkwilin jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi impost bil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà, skont il-kriterji stabbiliti bil-liġi sabiex il-kera ffissata tkun waħda ġusta.

6. L-intimat fir-risposta tiegħu qal li huwa m'għandux oġġezzjoni li huwa jiġi ddikjarat li huwa inkwilin tal-fond abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Qal ukoll li f'każ li l-Bord jordna li jsirlu t-test tal-mezzi, dan għandu jsir abbażi tal-liġi sussidjarja 158.02, u għall-perijodu bejn l-1 ta' Jannar

u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċeduri, jiġifieri s-sena 2019, skont l-artikolu 12B(3)(iii) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Qal ukoll li huwa ser jipprova li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi, u li huwa qatt ma naqas mill-obbligi tiegħu bħala inkwilin, għalkemm mhux l-istess jista' jingħad għar-rikorrenti li naqsu milli jagħmlu manutenzjoni straordinarja fil-fond. L-intimat qal ukoll li qatt ma saret xi talba min-naħa tas-soċjetà rikorrenti sabiex il-kera tiġi awmentata, u huwa m'għandu jbati l-ebda spejjeż marbuta ma' dawn il-proċeduri.

7. Il-Bord talab lill-intimat jesebixxi s-soliti dokumenti sabiex ikun jista' jsirlu t-test tal-mezzi. Saret ukoll il-ħatra ta' żewġ Membri Tekniċi sabiex jaċċedu fil-fond u jistabbilixxxu l-valur tiegħu abbażi ta' dak li jipprovdi l-artikolu 12B (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fir-rapport tagħhom, il-Membri Tekniċi kkonstataw li l-fond in kwistjoni jikkonsisti fi *ground floor maisonette* bin-numru 81, Triq ix-Xatt, Sliema, liema fond għandu faċċata u aċċess ieħor minn Triq Sant'Agata, Sliema, u huwa sottopost għall-fond numru 82, Triq ix-Xatt, u in parti għall-fond numru 3, Triq Sant'Agata, Sliema. Il-Membri Tekniċi kkonstataw li s-soqfa tal-fond huma parti tax-xorok u travi tal-ħadid, u parti tal-injam u xorok, b'arkati tal-ġebel u xorok, filwaqt li hemm parti msaqqfa bil-*corrugated sheets.* Qalu wkoll li l-istruttura hija fi stat ta' manutenzjoni aċċettabbli, iżda l-finituri tal-fond huma fi stat ta' manutenzjoni ħażin. Il-Membri Tekniċi tal-Bord spjegaw li fil-fond hemm servizzi tad-dawl, ilma u drenaġġ. Huma ffissaw il-valur tal-fond fis-somma ta' tliet mitt elf Euro (€300,000).

8. **Paul Piscopo**, fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa ilu joqgħod fil-fond 81, The Strand Sliema, mis-sena 1973, kif jirriżulta minn kuntratt ta' kiri datat il-15 ta'

Settembru, 1973 fl-atti tan-Nutar Raymond Grech. Qal li l-fond kien inkera lilu u lil martu illum defunta. Qal li huwa dejjem ħallas il-kera meta u kemm suppost, iżda kien hemm żmien meta ma kienx jaf min huma s-sidien, u għalhekk kien jiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti. Qal ukoll li wieħed minn uliedu, Ronald, ilu jgħix fil-fond minn meta twieled, u din hija l-unika residenza li qatt kellu. Qal ukoll li bintu Lorraine bħalissa qegħda taħdem barra mill-pajjiż, iżda din kienet tgħix miegħu meta kienet għadha Malta. Qal ukoll li din hija l-unika proprjetà li huwa għandu. Qal li d-dar qegħda f'kundizzjoni tajba iżda għandha bżonn xi xogħlijiet, għaliex hija waħda antika. Qal li kemm ilu jgħix fil-fond huwa bidel xi madum u għamel xogħol fis-sistema tad-dawl u l-ilma, u s-sidien tal-fond lilu qatt ma kellmuh fir-rigward tal-manutenzjoni tal-fond.

9. Ix-xhud **Ronald Piscopo** fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa ilu jgħix fil-fond 81, The Strand, Sliema, minn meta twieled, u huwa għadu jgħix fil-fond ma' missieru peress li ommu mietet. Qal ukoll li safejn jaf hu l-kera dejjem tħallset fil-ħin, u kien hemm żmien meta ġiet depożitata taħt l-awtorità tal-Qorti.

10. Ġiet ippreżentata wkoll ir-relazzjoni li saret mill-Perit Elena Borg Costanzi, li ngħatat l-inkarigu mill-Prim'Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-proċeduri li s-soċjetà rikorrenti fetħet rigward il-pretensjonijiet tagħha li l-kirja odjerna hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tagħha.

11. L-intimat **Paul Piscopo** xehed quddiem il-Bord, fejn qal li l-fond in kwistjoni jinsab bejn Tas-Sliema u l-Gżira, u qal li huwa jgħix f'dan il-fond flimkien maż-żewġ uliedu. Qal li bintu Lorraine taħdem Luxembourg fuq kuntratt, u qal li m'għandux idea kemm huwa l-introjtu tagħha. Qal ukoll li ibnu jaħdem ma' kumpannija tal-*bingo.* Qal ukoll li tul ħajtu huwa qatt ma kellu

proprjetà oħra. Qal li meta kien iżgħar fl-età, huwa kien jaħdem bħala *machine operator,* u fil-preżent jgħix bil-pensjoni u b'xi ħaġa żgħira tal-imgħaxijiet.

12. **Ronald Piscopo**, waqt id-depożizzjoni tiegħu quddiem il-Bord, ikkonferma li huwa għadu jgħix ma' missieru l-intimat, u qal li huwa għandu dħul li ma jeċċedix elf Euro fix-xahar. Qal li m'għandu l-ebda investiment minkejja li huwa dejjem ħadem, u li kultant ikun missieru li jgħinu finanzjarjament.

Is-Sentenza Appellata

13. Permezz tas-sentenza tal-Bord mogħtija fit-30 ta' Settembru, 2022, il-Bord iddikjara li l-intimat Paul Piscopo huwa l-inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, laqa' t-tieni talba tas-soċjetà rikorrenti, laqa' t-tielet talba tas-soċjetà rikorrenti in parte, u ddikjara li l-intimat jikkwalifika għat-test tal-mezzi u irreveda l-kera tal-fond għal €6,000 fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi, b'effett mid-data tas-sentenza, liema rata għandha titħallas f'żewġ skadenzi kull sitt xhur bil-quddiem, filwaqt li ċaħad il-parti tat-talba fejn intalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera, ċaħad ir-raba' talba, u ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorità intimata, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"II.**<u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>***

Is-soċjetà rikorrenti pproċediet bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond bin-numru 81, Triq ix-Xatt (The Strand), Gżira. Ir-rikorrenti akkwistat l-utile dominju temporanju għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali relattiv għall-fondi 81, 82 u 82 A fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema u l-fondi li jmissu magħhom min-naħa ta' wara bin-numri uffiċjali 3 u 4 fi Triq Sant'Agata, Sliema permezz ta' kuntratt pubbliku fil-15 ta' Marzu, 2012 fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris liema kuntratt ġie korrett b'att

ieħor tal-1 ta' Frar, 2013. Ir-rikorrenti akkwistat ukoll id-dirett dominju relattiv permezz ta' kuntratt pubbliku tat-8 ta' April, 2013 fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris sabiex b'hekk saret il-proprjetarja assoluta ta' dawn il-fondi. L-intimat kien akkwista s-sub-utili dominju temporanju għaż-żmien kollu li kien fadal mis-sittax-il sena u sitt xhur li bdew mill-20 ta' Ġunju, 1964. Billi l-intimat kien jokkupa l-fond bħala residenza u huwa ċittadin Malti, it-titolu ġie kkonvertit f'kirja.

Il-Bord josserva illi din il-kawża ġiet intavolata fl-10 ta' Awwissu, 2020 wara r-rimedju mogħti mil-Leġislatur permezz tal-Att XXVII tal-2018. Fl-1 ta' Ġunju, 2021 ġie in vigore l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat "Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi għall-Kirjiet Residenzjali Protetti". *L-Att 2021 emenda fost oħrajn l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) u emenda wkoll ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11). B'mod partikolari, il-Bord josserva illi permezz tal-artikolu 12B(1) tal-Kapitolu 158 li ġie miżjud permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 ġie stipulat is-segwenti:*

> **Id-dispożizzjonijiet 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, hekk kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021.**

Għaldaqstant, l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att li jemenda l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti huma applikabbli wkoll għall-proċeduri pendenti li nbdew qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att l-aktar riċenti, u li kienu intavolati skont l-artikolu 12B tal-Kap. 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018. Kwindi l-emendi l-aktar riċenti għandhom japplikaw għall-każ odjern.

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dan ir-Regolamenti biex l-intimat jitqies li jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

> **(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkolha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.**

Illi permezz tar-risposta tiegħu, l-intimat wieġeb li jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi. Mill-provi esebiti permezz ta' nota tal-25 ta' Frar, 2021 u x-xhieda mogħtija mill-intimat jirriżulta li fil-perijodu rilevanti ċioe sena qabel ma ġie intavolat ir-rikors odjern, l-intimat kellu 67 sena (Dok. PP1). Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimat josserva li d-dħul tiegħu fil-perijodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tiegħu fil-perijodu rilevanti kien jikkonsisti f'pensjonijiet u bonuses addizzjonali li fl-2019 kienu

jammontaw għal €11,521.61 (fol. 43). Flimkien ma' dan l-ammont fl-2019 l-intimat irċieva s-somma ta' €2,801.49 imgħaxijiet minn investimenti li għandu (fol. 49).

In kwantu għall-kapital, mir-rendikont bankarju esebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (fol. 50). Minn dan ir-rendikont jirriżulta li f'Novembru 2020 l-intimat kellu depożiti u investimenti mal-HSBC Bank Malta plc fl-ammont ta' €50,855.98 (ma ġiex esebit rendikont għas-sena 2019). Inoltre l-intimat għandu diversi investimenti ma' Calamatta Cuschieri li iżda mid-dokumenti esebiti ma jirriżultax kemm huwa l-ammont investit. Jirriżulta biss l-imgħax li rċieva. Fil-kontro-eżami xehed (fol. 76 et seq) li flus investiti bejn il-bank u investimenti li jammontaw għal circa €70,000. Dan l-ammont xorta waħda huwa anqas mill-kapital ta' €245,000 indikat fir-Reg. 6.

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti esebiti, liema provi ma ġew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-Artikolu 12B (5) tal-Kap. 158.

Għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ, il-kera għandha togħla, u dan stante li dan il-Bord irid jiffissa l-ammont il-ġdid ta' kera sa massimu ta' 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni. Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-membri tekniċi l-Perit Marie Louise Caruana Galea u l-Perit Valerio Schembri, li wara li aċċedew fil-fond fil-15 ta' Diċembru, 2020 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €300,000 (fol. 22 et seq). Fit-tweġibiet għall-mistoqsijiet in eskussjoni (fol. 86 et seq) reġgħu kkonfermaw il-valur mogħti minnhom minkejja li fil-proċeduri kostituzzjonali l-fond ġie stmat €480,000 (fol. 90 et seq). Rigward il-valur li għandu jintuża l-Bord hu tal-fehma illi japplika l-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-Artikolu 23 tal-Kap. 69, il-Bord għandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi tiegħu ladarba, kif jirriżulta mir-rapport tagħhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom. ***B'hekk il-Bord sejjer jadotta l-valur ta' tliet mitt elf Euro (€300,000).***

Illi l-liġi ma tistabbilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Fis-sentenza fl-ismijiet ***Gerald Camilleri et vs Avukat Ġenerali et*** *il-Qorti Kostituzzjonali ggwidat lill-Bord kif ġej:*

"23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li

dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibbilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrieh b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

--- OMISSIS ---

26. Dan qiegħed jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, hekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien rilevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) ikun għaqli l-Bord li Jirregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi. Biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.

*Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et vs l-Avukat Ġenerali et**, il-Qorti kienet qiegħda tikkonsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-att XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiċċita issa dan il-Bord huwa rilevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-kera għandu jikkonsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet:*

"24. Li hu rilevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt Euro (€3,700) fis-sena. Il-Bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf Euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef Euro (€4,000) mhux tlett elef u seba' mitt Euro (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-Bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin Euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef Euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-Bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin Euro (€5,550) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef Euro (€6,000).

25. Tassew illi l-liġi trid li l-bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej kellu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħhu, għax wara kollox dawn mhumiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu ukoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef Euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' jgħolli l-kera sa sitt elef Euro (€6,000) fis-sena

biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma jfisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċ-ċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla. 26. L-atturi iżda ma appellawx minn din id-deċiżjoni tal-bord."

*Imbagħad fil-kawża fl-ismijiet **Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et**, il-Qorti Kostituzzjonali deċiża fl-1 ta' Diċembru, 2021 li trattat ukoll l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tenniet hekk:*

"22. Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza Rik. Kost. 137/20/1 13 ta' din il-Qorti, Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorità tad-Djar).

*Inoltre l-Bord hu tal-fehma li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza. Dan in linea wkoll ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et** (fn. 1 App. Nru. 242/2018 deċiża fis-17 ta' Frar, 2021)*

Minkejja li fid-diskors li sar fil-Parlament, iċċitat estensivament supra, qabel id-dħul fis-seħħ tal-imsemmi Att, jirriżulta li l-ħsieb tal-leġislatur oriġinarjament kien li l-awment għandu jibda japplika mis-sena meta ssir it-talba lill-Bord mis-sidien, il-Qorti mhix konvinta li t-test tal-liġi jfisser proprju dan. Is-subartikolu (2) tal-artikolu 12B jgħid hekk:

"Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dar ta' abitazzjoni tal-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fil-ħlas tal-kera."

Mill-banda l-oħra, it-test bl-Ingliż jgħid hekk:

"The owner shall be entitled to file an application before the Rent Regulation Board demanding that the rent be revised to an amount not exceeding two per cent per annum of the open market freehold value of the dwelling house on the 1st of January of the year during which the application is filed and that new conditions be established in respect of the lease."

It-test tal-liġi, kemm bil-Malti kif ukoll bl-Ingliż ma jinftiehemx li l-awment fil-kera għandu jibda japplika mill-1 ta' Jannar tas-sena meta jiġi ppreżentat ir-rikors quddiem il-Bord. Dak li tgħid il-liġi hawn huwa li ż-żieda fil-kera mill-Bord għandha tinħadem fuq il-valur li jkollu l-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena meta jkun ġie ppreżentat ir-rikors u mhux li l-awment fil-kera għandu japplika b'effett minn qabel jiddaħħal ir-rikors bit-talba tas-sid. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhux ġustifikat u tiċħdu."

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u kunsiderazzjonijiet suddetti għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) taċ-ċirkostanzi tal-intimat kif jemerġu mit-test tal-mezzi (ii) il-kera baxxa li titħallas mir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank, (iv) il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li qed titħaddem mill-Awtorità tad-Djar u (v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali u d-dritt tal-inkwilin li jibqa' jgawdi l-protezzjoni li ttih il-Liġi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandu jkun ta' €6,000 fis-sena u ċioe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza.

III. <u>KONKLUŻJONI</u>

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

1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimat Paul Piscopo huwa inkwilin tal-fond 81, The Strand, Triq ix-Xatt, Gżira, bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Jilqa' t-tieni talba;
3. Jilqa' in parte t-tielet talba u filwaqt li jiddikjara li l-intimat jikkwalifika mit-test tal-mezzi jiddikjara li l-kera tal-fond in mertu 81, The Strand, Triq ix-Xatt, Gżira, għandha tiġi riveduta u awmentata għal sitt elef Euro (€6,000) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera għandha tkun pagabbli f'żewġ skadenzi ossia fis-somma ta' €3,000 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimat sabiex iħallas lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalità hawn stabbilita; filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera, stante li għandha tapplika l-Liġi u l-parti tat-talba fejn qiegħed jintalab l-iżgumbrament f'każ li l-intimati ma jikkwalifikawx għall-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi;
4. Jiċħad ir-raba' talba;
5. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorità safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha."

L-Appell

14. Permezz ta' rikors ippreżentat mis-soċjetà rikorrenti quddiem din il-Qorti fid-19 ta' Ottubru, 2022, din spjegat li ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-Bord, u talbet li s-sentenza tiġi riformata fis-sens li tiġi kkonfermata fl-intier tagħha, għajr għal dik il-parti li tgħid li l-kera għandha tiġi riveduta u awmentata għal sitt elef Euro (€6,000) fis-sena, u tiddeċiedi minflok li l-kera għandha tiġi awmentata għal disat elef u sitt mitt Euro (€9,600) fis-sena, filwaqt li tordna li l-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-appellat Paul Piscopo.

15. Is-soċjetà appellanta qalet li l-kera tal-fond stabbilita mill-Bord fl-ammont ta' tliet elef Euro (€3,000) fis-sena hija bbażata fuq il-valutazzjoni tal-fond li saret mill-Membri Tekniċi tal-Bord fis-somma ta' tliet mitt elf Euro (€300,000). Qalet li fil-proċeduri kostituzzjonali ġie stabbilit li l-valur lokatizju tal-fond huwa ta' €480,000. Is-soċjetà appellanta qalet li l-artikolu 23 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat bl-Att numru IV tal-2022, li daħal fis-seħħ fl-4 ta' Frar, 2022, jiġifieri qabel ma ngħatat is-sentenza appellata. Dan l-artikolu jgħid li kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond jew fehma teknika, iċ-*chairman* għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-Lista sabiex jeżaminaw il-fond relattiv. Is-soċjetà appellanta qalet ukoll li fejn l-istima ta' fond jew xi opinjoni teknika oħra rigward il-fond hija meħtieġa quddiem il-Bord, u fejn jirriżulta li l-istima jew opinjoni teknika oħra dwar il-fond ingħatat quddiem qorti minn Perit jew Inġinier Ċivili maħtur minn dik l-qorti bi qbil ma' 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 l-imsemmija stima jew opinjoni

teknika 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 membri tal-Lista sabiex jeżaminaw il-fond. Is-soċjetà appellanta qalet li fil-każ odjern ġie stabbilit li fil-proċeduri kostituzzjonali bejn l-istess partijiet kontendenti, diġà kien hemm stima mħejjija minn perit tekniku nominat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), u kienet diġà ngħatat li s-sentenza f'dik il-kawża, u għalhekk ma kien hemm l-ebda raġuni għalfejn il-Bord ma straħx fuq dik l-istima finali, meta dik l-istima kienet waħda ferm dettaljata u ħadet konjizzjoni ta' konsiderazzjonijiet li l-Membri Tekniċi tal-Bord ma jidhirx li daħlu fihom, tant hu hekk li anki għad-domandi in eskussjoni li saru bil-miktub taw tweġiba skarna minn kull dettall.

16. Is-soċjetà appellanta qalet li aggravju ieħor jikkonċerna l-kap tal-ispejjeż. Qalet li hija ma kellha ebda rimedju ieħor skont il-liġi biex tiżdied il-kera għajr li tistitwixxi dawn il-proċeduri, u din hija sitwazzjoni li ma ħolqotx hi, iżda hija protezzjoni sproporzjonata u irraġonevoli li tagħti l-liġi. Qalet li għalhekk fil-fehma tagħha hija m'għandhiex tintalab tagħmel tajjeb għall-ispejjeż.

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

17. L-Awtorità tad-Djar fir-risposta tagħha qalet li s-soċjetà appellanta qegħda tilmenta fuq Att ta' liġi li llum il-ġurnata ġie sostitwit bl-Att XXIV tal-2021. Qalet li l-Bord li Jirregola l-Kera huwa marbut mal-valutazzjoni li jagħmlu l-periti tal-Bord, u dan ma jistax joqgħod fuq valutazzjoni oħrajn għajr għal meta jkun hemm qbil bejn il-partijiet li jintuża r-rapport peritali mħejji quddiem qorti

superjuri. Qalet li fil-każ odjern qatt ma kien hemm talba da parti tas-soċjetà appellanta sabiex jiġi applikat ir-rapport imħejji quddem qorti superjuri, u lanqas ma kien hemm qbil biex jintuża tali rapport. L-Awtorità tad-Djar qalet ukoll li sabiex ikun hemm ċertezza li l-valutazzjoni hija tajba, l-Att XXIV tal-2021 irid li l-valutazzjoni ssir minn żewġ periti mhux minn wieħed, u li hemm aktar ċans li jkun żbaljat rapport ta' perit wieħed milli rapport magħmul b'mod kolleġġjali minn żewġ periti. L-Awtorità tad-Djar qalet li fi proċeduri kostituzzjonali jista' jkun hemm element ta' esaġerazzjoni fil-valutazzjoni stante simpatija mal-attur, li mhux il-każ hawnhekk. L-Awtorità tad-Djar qalet ukoll li fejn il-valutazzjoni taż-żewġ Periti tal-Bord tkun ogħla minn dik tal-Perit maħtur mill-Prim'Awla, l-ebda sid u l-ebda avukat li jirrappreżentah m'huwa ser jargumenta li huwa r-rapport fil-proċeduri kostituzzjonali li għandu jintuża. L-Awtorità tad-Djar qalet li tant kemm il-leġislatur ried li l-Bord ikun marbut biss bil-valutazzjoni tal-Periti maħtura minnu, li meta ried jippermetti li jiġu użati rapport u valutazzjonijiet oħra, esiġa li jkun hemm il-kunsens tal-partijiet kolllha, u fin-nuqqas imqar tal-kunsens ta' parti waħda, ikun meħtieġ li jitqabbdu l-Periti tal-Bord.

18. L-appellat Paul Piscopo fir-risposta tiegħu qal li fattwalment, l-ewwel aggravju huwa skorrett, għaliex il-Bord iddeċieda li l-kera għandha togħla għal sitt elef Euro fis-sena, rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi. Qal li għalhekk l-aggravju tas-soċjetà appellanta huwa bbażat fuq bażi skorretta u erronja, bil-konsegwenza li kull argument li jinsorġi minn dan l-aggravju huwa skorrett ukoll.

19. L-appellat Paul Piscopo qal li fit-28 ta' Ottubru, 2020, il-Bord ħatar lill-Periti Marie Louise Caruana Galea u Valerio Schembri sabiex jaċċedu fil-fond u jistabbilixxu l-valur tiegħu. L-appellat qal li imkien ma kien hemm oġġezzjoni għal din il-ħatra, jew xi riserva li f'każ ta' valutazzjoni differenti, għandha tapplika l-istima tal-proċeduri kostituzzjonali, iżda kien hemm biss digriet u l-aċċettazzjoni tal-partijiet involuti. L-appellat qal li għalhekk huwa assurd kif f'dan l-istadju qiegħed jitqajjem il-punt li seta' ġie identifikat jew irreġistrat qabel, meta l-proċedura kkontemplata fl-artikolu 23(1) tal-Kap. 69 hija ċara, u li din l-alternattiva teżisti qabel jinħatru ż-żewġ membri mil-Lista, u mhux wara li dawn ikunu nħatru u ppreżentaw ir-rapport tagħhom.

20. L-appellat Piscopo qal ukoll li l-Bord għandu l-obbligu li jilqa' r-rapport tal-Membri Tekniċi meta dawn ikunu unanimi fil-valutazzjoni tagħhom, u fil-każ odjern ir-rapport ġie approvat mill-Membri Tekniċi b'mod unanimu.

21. B'riferiment għat-tieni aggravju tas-soċjetà appellanta, l-appellat Piscopo qal li mhuwiex minnu li din ma kellha l-ebda alternattiva biex tawmenta l-kera, u l-alternattiva l-oħra kienet li jintlaħaq arranġament miegħu direttament bħala inkwilin għal żieda fil-kera, iżda s-soċjetà appellanta għażlet li tibda proċeduri ġudizzjarji. L-appellat Paul Piscopo qal li hemm inkongruwenza fis-sens li filwaqt li s-soċjetà appellanta tgħid li hija m'għandhiex tbati spejjeż stante li l-unika ħaġa li għamlet kienet li segwiet *ad unguem* dak li tgħid il-liġi, mill-banda l-oħra huwa wkoll segwa dak li tgħid il-liġi. L-appellat Piscopo qal li għalhekk il-Bord kien korrett meta ddeċieda li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha, u dan għaliex il-Bord kien jaf li f'dawn iċ-ċirkostanzi kulħadd mexa skont il-liġi, u li jkun inġust u kontra l-ispirtu tal-liġi li parti waħda biss tintalab tbati l-ispejjeż.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

22. Il-Qorti eżaminat l-atti fl-intier tagħhom, sabiex tkun tista' tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha fir-rigward tal-aggravji sollevati mis-soċjetà appellanta, u dan wara li l-Bord iddeċieda kemm għandu jkun l-awment li jrid jibda jħallas l-inkwilin wara li sar it-test tal-mezzi tiegħu skont id-disposizzjonijiet tal-liġi.

L-ewwel aggravju: *[l-awment abbażi tal-valutazzjoni tal-fond]*

23. Is-soċjetà appellanta tikkontendi li l-awment tal-kera kellu jkun fl-ammont ta' disat elef u sitt mitt Euro (€9,600) u mhux sitt elef Euro (€6,000) jew aħjar fl-ammont ta' tliet elef Euro (€3,000) kull sitt xhur bil-quddiem, kif stabbilit mill-Bord. Qalet li fil-każ odjern il-Bord kellu jsegwi l-valutazzjoni li saret mill-Perit Tekniku fil-proċeduri kostituzzjonali, li vvalutat il-fond fl-ammont ta' €480,000, u għalhekk 2% tal-valur tal-fond skont din l-istima jammontaw għal €9,600 fis-sena. Is-soċjetà appellanta għamlet riferiment għall-artikolu 23 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi li:

"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' 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."

24. Fil-każ odjern jirriżulta li meta ċ-*Chairman* tal-Bord ipproċeda bil-ħatra ta' żewġ membri tekniċi sabiex jaċċedu fuq il-fond u jivvalutawh, ma kien hemm l-ebda oġġezzjoni għal dan minn xi wieħed mill-partijiet, u lanqas ma kien hemm talba mill-partijiet sabiex tintuża l-istima li waslet għaliha l-Perit Tekniku Ġudizzjarju maħtura fil-proċeduri kostituzzjonali. Għandu jingħad li fil-każ odjern saret l-eskussjoni tal-Membri Tekniċi tal-Bord, li kienu unanimi fil-fehma tagħhom, u s-soċjetà appellanta ma ressqet l-ebda oġġezzjoni għall-fatt li l-Membri Tekniċi tal-Bord waslu għal valur li huwa sostanzjalment inqas minn dak li waslet għalih l-Perit Tekniku Ġudizzjarju maħtura fil-proċeduri kostituzzjonali. Madankollu, ma saret l-ebda talba mis-soċjetà rikorrenti, hawnhekk appellanta, sabiex il-Bord jsegwi l-istima li saret mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fil-proċeduri kostituzzjonali, li ġiet esebita f'dawn il-proċeduri bħala prova, iżda ma saret ebda talba mis-soċjetà rikorrenti, hawnhekk appellanta, sabiex il-Bord jistrieħ fuq dik il-valutazzjoni partikolari. Fi kwalunkwe każ, ladarba l-Bord ipproċeda bil-ħatra tal-Membri Tekniċi tiegħu, kellu jkun ċar għall-partijiet kollha li l-Bord kien beħsiebu joqgħod fuq l-istima li kienu ser jaslu għaliha l-Membri Tekniċi

tiegħu, u fuq l-ebda stima oħra jekk il-Membri Teknići jkunu unanimi fil-fehma tagħhom. Il-Bord lanqas ma seta' jaqbad u jiskarta dik il-valutazzjoni u jadotta l-valutazzjoni li waslet għaliha l-Perit Tekniku Ġudizzjarju fil-proċeduri kostituzzjonali, ladarba ma jirriżultax li kien hemm qbil dwar dan bejn il-partijiet. Għaldaqstant, ladarba jirriżulta li l-awment fil-kera li wasal għalih il-Bord huwa bbażat fuq l-istima li waslu għaliha b'mod unanimu l-Membri Teknići tal-istess Bord, u ladarba dan l-awment jirrifletti t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Bord, u għalhekk tqis li dan l-aggravju tas-soċjetà appellanta mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[dwar l-ispejjeż]*

25. Is-soċjetà appellanta qalet li għandu jirriżulta li hija segwiet id-dettami tal-liġi, u li ma kellha l-ebda rimedju alternattiv għajr li tistitwixxi dawn il-proċeduri sabiex tibda tirċievi awment fil-kera. Qalet li għalhekk il-Bord ma kellux jiddeċiedi li hija għandha tħallas nofs l-ispejjeż tal-kawża.

26. Il-Qorti tqis li l-Bord kien ġust fid-deċiżjoni tiegħu dwar l-ispartizzjoni tal-ispejjeż, u dan għaliex għandu jirriżulta li anki l-intimat, hawnhekk appellat, Paul Piscopo osserva d-dettami tal-liġi, anki jekk f'ċirkostanzi fejn kif ġie rikonoxxut mill-Qrati tagħna, ikun hemm sproporzjon bejn il-kera stabbilita bil-liġi u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Irid jingħad ukoll li l-emendi fil-Kap. 69 ppromulgati reċentement mil-leġislatur permezz tal-Att XXIV tal-2021 , kienu maħsuba biex jonqos dan l-isproporzjon bejn id-dħul tas-sidien u l-protezzjoni tal-intimati fil-kirja, u għalhekk filwaqt li huwa minnu li s-soċjetà appellanta ma kellha l-ebda għażla oħra għajr li tistitwixxi l-proċeduri odjerni

sabiex tibda tirċievi kera aktar ġusta, fi proċeduri bħal dawk odjerni, li kellhom isiru sabiex jiġi assigurat li l-kera li titħallas lis-sid tkun aktar ġusta fiż-żmien tal-lum, ma jistax jingħad li hemm parti li hija rebbieħa, u parti oħra li hija telliefa. Għaldaqstant huwa ġust u ekwu li l-ispejjeż jinqasmu bejn il-partijiet kif deċiż mill-Bord. Għalhekk tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà appellanta billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appelleta fl-intier tagħha.

Filwaqt li l-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur