Fejn il-liġi hija ċara għandu jiġi applikat il-prinċipju legali ubi lex voluit dixit – *l-interpretazzjoni tal-appellant hija waħda illoġiku u tagħti lok għall-inkonsistenza fir-rekwiżiti stabbiliti għat-test tal-mezzi tal-inkwilini stante li wieħed ma jistax jaħdem dan it-test skont id-dħul u l-ħruġ tagħhom f'data oħra li mhijiex dik tal-istess età tagħhom*

MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-24 ta' Jannar, 2024

Appell Inferjuri Numru 410/2021LM

Giovanna Borg (K.I. nru. 866336(M))

('l-appellata')

vs.

Carmel sive Charles Bartolo (K.I. nru. 352646(M)) u martu Maria Stella sive Marcelle Bartolo (K.I. nru. 375548(M)) għal kull interess li jista' jkollha

('l-appellanti')

L-Awtorità tad-Djar bħala *Amicus Curiae*

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Carmel sive Charles Bartolo (K.I. nru. 352646(M))** u martu **Maria Stella sive Marcelle Bartolo (K.I. nru.**

375548(M)) [minn issa ’l quddiem ‘l-appellanti’], mis-sentenza mogħtija fit-28 ta’ April, 2023, [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 tar-rikorrenti **Giovanna Borg (K.I. nru. 866336(M))** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellata’] fil-konfront tagħhom u fil-konfront tal-Awtorità tad-Djar kif ġej:

“1. Jilqa’ l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tal-kapital tat-test tal-mezzi.

2. Jilqa’ t-tieni talba u jordna lill-intimati sabiex jiżgombraw mill-fond in meritu 348, Triq D’Argens, Gżira fi żmien perentorju ta’ sentejn mil-lum filwaqt illi jillikwida l-kumpens pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni fis-somma ta’ erbat’elef u tmien mitt Euro (€4,800) kull sena bil-quddiem u dan sakemm huma jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-istess fond fiż-żmien konċess f’din is-sentenza ossia ta’ sentejn mil-lum.

3. Jiċħad it-tielet talba.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità safejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak li ġie deċiż hawn fuq.

Spejjeż a karigu tal-intimati.”

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond bin-numru 348, Triq D’Argens, Gżira, [minn issa ’l quddiem ’il-fond’], proprjetà tal-appellata, favur l-appellanti. Għandu jiġi spjegat li l-appellanti kienu krew il-fond minn qabel l-1995, u l-kera li huma jħallsu llum hija ta’ €180.61 fis-sena.

Mertu

3. Ir-rikorrenti, hawnhekk l-appellata, istitwiet proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fit-30 ta' Lulju, 2021, fil-konfront tal-appellanti, fejn talbet l-imsemmi Bord sabiex jogħġbu:

"(a) jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbiliti skont l-Att XXIV tas-sena 2021 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwement għandhomx jedd ikomplu l-kirja tal-fond numru 348, Triq D'Argens, Gżira;

(b) Jordna, f'każ li l-intimati Bartolo ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati Bartolo mill-fond numru 348, Triq D'Argens, Gżira, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord.

(c) Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kera għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond lokatizju fl-1 ta' Jannar, 2021; u jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera billi fost affarijiet oħra jgħaddi l-obbligi kollha rigward manutenzjoni ordinarja esterna u interna tal-fond fuq l-inkwilini;

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għall-kawża kostituzzjonali li qed tigi ppreżentata fl-imsijiet: ***Giovanna Borg vs Avukat tal-Istat et****, għad-danni pekunarji u non-pekunarji u talbiet oħrajn u kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi ppreżentata għad-dikjarazzjoni tan-nullità tal-Att XXIV tas-sena 2021."*

4. L-Awtorità tad-Djar wieġbet fl-24 ta' Awwissu, 2021, fejn eċċepiet is-segwenti: (a) l-appellata għandha qabel xejn tipprova t-titolu tagħha u li hija waħedha s-sid tal-fond; (b) il-Bord għandu jikkonstata jekk huwa applikabbli l-Att XXIV tal-2021 għall-każ odjern; (ċ) hija kienet ġiet notifikata bħala intervenuta fil-kawża u għaldaqstant kienet qed tipparteċipa f'din il-kwalità u m'għandhiex tbati l-ispejjeż; (d) jekk l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest mil-liġi, il-kera għandha tiġi stabbilita f'ammont ta' mhux iktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà *ai termini* tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 12B

tal-Kap. 158; (e) hija kienet qiegħda tannetti dokument immarkat Dok. HA1 sabiex tispjega aħjar kif hija kienet tissussidja lil minn huwa ntitolat; (f) l-inkwilini jkunu jistgħu jibbenefikaw mill-iskema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw għaliha skont il-kundizzjonijiet applikabbli, fosthom li huma jgħixu fil-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom.

5. L-intimati, hawnhekk l-appellanti, ippreżentaw ir-risposta tagħhom fit-13 ta' Settembru, 2021 fejn eċċepew is-segwenti: (a) l-appellata naqaset milli tressaq prova tat-titolu tagħha fuq il-fond; (b) huma tassew jgħixu fil-fond wara li l-kirja tkompliet mill-intimat li kien jgħix fih flimkien mal-familjari tiegħu; (ċ) il-kera dejjem tħallset fil-ħin u l-intimat Bartolo dejjem eżegwixxa l-obbligi tiegħu skont il-liġi; (d) huma jissodisfaw it-test tal-mezzi u kienu ser iressqu d-debita prova sabiex b'hekk huma kellhom jibqgħu igawdu mill-protezzjoni tal-liġi; (e) il-Bord kellu wkoll jikkunsidra d-dħul baxx tal-intimati, għaliex huma pensjonanti u jgħixu fuq pensjoni waħda; (f) il-Bord ma kellux jordnalhom biex jiżgumbraw mill-fond wara t-terminu ta' sentejn; (ġ) huma kienu qegħdin jirrimettu ruħhom għall-proċedura kif stabbilita fl-artikolu 4A tal-Kap. 69; (g) salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

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

"II.<u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Ir-rikorrenti pproċediet bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 348, Triq D'Argens, Gżira okkupat mill-intimati qabel l-1995 ai termini tal-Kap. 69 versu l-kera annwa ta' €180.61 kull sitt xhur. Mill-provi jirriżulta li l-intimati jikkonfermaw li huma l-inkwilini tal-fond in meritu u kif ukoll jaċċettaw in-natura tal-azzjoni proposta mir-rikorrenti billi ssottomettew lilhom infushom għat-test tal-mezzi u ddikjaraw fin-nota ġuramentata tagħhom li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi għal finijiet ta' din l-azzjoni.

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara li ġie in vigore *l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat* 'Att li jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-Kirjiet Residenzjali Protetti'. *Dan l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 u introduċa l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 taħt liema sar dan ir-rikors u emenda fost l-oħrajn ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11).*

Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimati jitqiesu li jissodisfaw il-kriterji tat-Test tal-Mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

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

Illi mill-provi prodotti permezz ta' nota ġuramentata datata 15 ta' Ottubru 2021 jirriżulta li fil-perijodu rilevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors promotur l-intimati kellhom 72 u 74 sena rispettivament (Dok. A1 u A2). Id-dħul tagħhom fl-2020 ma kienx jeċċedi s-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjajra 16.11. Mir-rendikonti tas-Sigurtà Soċjali (Dok. B) u tat-taxxa (Dok. G) jirriżulta li d-dħul tagħhom kien jikkonsisti f'pensjonijiet, assistenza u allowances *li fl-2020 kienu jammontaw għal €13,783.62 u dividendi li flimkien ma jeċċeddux il-limitu indikat.*

In kwantu għall-kapital, jirriżulta li huma jippossjedu fond residenzjali bl-indirizz 157, Triq il-Flotta, Gżira valutat bil-prezz ta' €240,000 mill-Perit ex parte *Abigail Scicluna Lewis (Dok. C). Ma jirriżultax li dan il-fond huwa okkupat minn terzi. Mir-rendikonti bankarji esebiti jirriżulta li l-intimati għandhom is-segwenti kontijiet bankarji u assi:-*

1. Term deposit account *mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €6,595.51(Dok. D1);*
2. *Kont* savings *mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' GBP31.86 ekwivalenti għal circa €36.16 (Dok. D3);*

3. *Kont* savings *mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €24,126.98 (Dok. D4);*
4. *Kont kurrenti mal-HSBC Bank Malta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €88 (Dok. D5);*
5. *Kont* savings *mal-HSBC Bank Malta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' USD1,422 ekwivalenti għal circa €1,294.97 (Dok. D6);*
6. *Kont* savings *mal-HSBC Bank Malta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €54,320.13 (Dok. D7);*
7. *Kont* savings *mal-HSBC Bank Malta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' GBP2,565.79 ekwivalenti għal circa €2,913.91 (Dok. D8);*
8. *Kont* savings *mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €13,586.92 (Dok. E1);*
9. *Kont* savings *mal-HSBC Bank Malta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €6,243.22 (Dok. E2);*
10. *Kont* term deposit *mal-HSBC Bank Malta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €5,577.47;*
11. *5% mill-kont* savings *konġunt ma' bin l-intimati Christian Bartolo mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €18,252.77 b'sehem l-intimata hu ta' €912.64 (Dok. E3);*
12. *Kont* savings *konġunt mal-Bank of Valletta plc li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €232.89 (Dok. F);*
13. *Titoli reġistrati mal-Malta Stock Exchange (MSE104256-Dok.H1), (MSE256528 – Dok. H2), (MSE603635 – Dok. H3) u (MSE9105514-Dok. H4) li ma jirrżultax il-valur preciz tagħhom.*

Filwaqt li l-Bord m'għandux a dispożizzjoni tiegħu il-valur preċiż tal-ishma/investimenti, iqis li dan mhuwiex neċessarju sabiex ikun jista' jasal għad-deċiżjoni tiegħu stante li l-kapital konsistenti fil-fond proprjetà tal-intimati 157, Triq il-Flotta, Gżira u l-kontijiet bankarji ukoll jaqbżu l-ammont ta' €245,000 indikat fir-Reg. 6(5) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Illi ladarba l-intimati ma jissodisfawx il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord irid jimxi ma' dak provdut fl-Art. 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula hekk:-

> (4) Fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċizjoni 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.

B'hekk il-Bord irid jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrent għal perijodu ta' sentejn li l-intimati ser ikunu permessi li jabitaw fil-fond in kwistjoni. Bid-dħul in vigore *tal-Att XXIV tal-2021 il-leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord x'kumpens jillikwida favur ir-rikorrenti għall-okkupazjoni ta' fondi li l-okkupanti tagħhom ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi. Il-Membri Tekniċi tal-Bord, il-Perit Arielle Agius u l-Perit Marie Louise Caruana Galea, stmaw il-fond fil-valur ta' €240,000 (fol 19 et seq).*

L-attriċi ressqet numru ta' domandi in eskussjoni lill-Periti Tekniċi (fol 34 et seq) u kif ukoll rapport ex parte *tal-Perit Hector Zammit (fol 37 et seq) li ta valutazzjoni tal-fond fis-somma ta' €380,000 fl-istat attwali iżda vakanti u ta' €480,000 bil-potenzjal. Il-periti tekniċi żammew ferm il-valutazzjoni tagħhom anke wara d-domandi in eskussjoni b'nota tagħhom tat-22 ta' Sttembru 2022 fejn qalu illi:*

> 'l-propjetà in kwistjoni ghandha arja totali (bejt inkluż) ta' madwar 144 metri kwadri. Meta tiġi applikata r-rata ta' 2,000 Euro il-metru kwadru, dan jammonta ghal 288,000 Euro. Meta tikkonsidra r-restrizzjonijiet tas-sit, partikolarment il-wisgħa tas-sit ta' 2.88 metri u l-arja limitata ta' kull sular, il-valur ta' 240,000 euro huwa ġustifikat.'

Il-Bord jirreferi għall-Artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi hekk:-

> 23.(1) Kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond jew kull fehma teknika oħra dwar każ li jkun qed jittratta l-Bord, iċ-chairman għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-Lista sabiex jeżaminaw il-fond relattiv, jew sabiex jaraw dik il-parti tal-proċess li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tinħtieġ il-fehma teknika,; u dawk iż-żewġ membri għandhom jippreżentaw ir-rapport tagħhom liċ-chairman waqt is-seduta jew jippreżentaw dak ir-rapport fir-reġistru tal-Bord hekk kif iċ-chairman jista' jordna:
>
> Iżda fejn l-istima ta' xi fond jew kull opinjoni teknika oħra rigward il-fond hija meħtieġa quddiem il-bord u fejn:
>
> (i) jirriżulta li l-istima jew opinjoni teknika oħra fir-rigward tal-istess fond ingħatat quddiem qorti minn Perit jew Inġinier Ċivili maħtur minn dik il-qorti bil-qbil tas-sid il-kera u l-kerrej li kienu partijiet fl-imsemmi każ qabel il-qorti u li huma wkoll partijiet fil-każ quddiem il-Bord; u
>
> (ii) l-imsemmija stima jew opinjoni teknika oħra ġiet ikkonfermata f'sentenza finali ta' qorti, iċ-chairman jista', wara li jisma' lill-partijiet,

> jiddeċiedi li jistrieħ fuq l-imsemmija stima jew opinjoni teknika sa fejn jidhirlu xieraq minflok jassenja żewġ (2) membri tal-Lista sabiex jeżaminaw il-fond skont dan l-artikolu:

> Iżda wkoll iċ-chairman jista', minflok ma jassenja żewġ (2) membri tal-Lista kif imsemmi qabel, jiddeċiedi wkoll li jistrieħ fuq kwalunkwe stima jew opinjoni teknika oħra fejn il-partijiet kollha fil-każ jaqblu.

> (2) Iċ-chairman jista' wkoll jeħtieġ il-membri li jinsabu fuq il-Lista li jiġu assenjati għal xi każ li jattendu għas-seduta tal-Bord meta dak il-każ ikun qiegħed jinstema' mill-Bord jekk l-imsemmija membri jeħtieġu tagħrif iktar mill-partijiet jew jeħtieġu jinstemgħu xi xhieda partikolari.

> (3) Iċ-chairman ikun biss obbligat li joqgħod fuq ir-rapporti tal-membri li jinsabu fuq il-Lista kull meta r-rapporti taż-żewġ membri li jinsabu fuq il-Lista f'xi każ partikolari jkunu unanimi; meta dawk iż-żewġ membri ma jkunux unanimi, iċ-chairman għandu fuq il-bażi tar-rapporti magħmulin miż-żewġ membri, jiddeċiedi l-kwistjoni hu nnifsu

Applikat il-provvediment tas-subartikolu (3) hawn fuq indikat, il-Bord hu tal-fehma li għandu jistrieħ fuq l-istima tal-membri tekniċi tiegħu ladarba, kif jirriżulta mir-rapport tagħhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom u baqgħu jsostnu l-istess fehma anke meta mistoqsija jikkjarifikaw ċertu aspetti.

Inoltre l-Bord jagħmel referenza għas-segwenti enunċjazzjonijiet ġurisprudenzjali li jinsabu riportati fil-kawża ***Andrew Agius et vs Direttur Dipartiment tat-Toroq et*** *deċiża finalment mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Marzu 2021 (rikors numru 889/09/1JZM) fejn intqal hekk:-*

> In linea ta' prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx però illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("Grima vs Mamo et noe" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).

> Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni però kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara – "Cauchi vs Mercieca" – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999;

> "Saliba vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000; "Tabone vs Tabone et" – Qorti tal-Appell – 5 ta' Ottubru 2001; 'Attard vs Tedesco et' – Qorti tal-Appell – 1 ta' Ġunju 2007 u "Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta' Diċembru 2008).

Issir referenza wkoll għal dak li ntqal mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet ***Alfred Cremona pro et noe vs Kummissarju tal-Artijiet*** *(numru 4/16FDP) deċiża fit-2 ta' Marzu 2018 fejn intqal hekk:-*

> Jibda billi jingħad illi f'materja ta' perizja teknika din tikkostitwixxi prova importanti u mhux normali li l-Qorti jew il-Bord jiskartaw l-istess prova, speċjalment meta parti fil-kawża tonqos milli tadopera r-rimedji disponibbli lillha sabiex tikkontrasta tali prova. F'dan il-każ ukoll, kif ġustament osserva l-istess Bord, ħadd mill-partijiet ma ressaq mistoqsijiet in eskussjoni Hekk kif din il-Qorti kellha opportunita tistqarr, fis-sentenza tagħha tad-29 ta' jannar, 2016, fil-kawża fl-ismijiet B&B Property Development Company Limited v. Kummissarju tal-Artijiet:
>
> "Din il-Qorti trid tirribbadixxi il-punt illi f'materja ta' natura teknika trid, sa ċertu punt, tagħti affidavment lill-opinjoni ta' persuni mħarrġa fil-materja, u dan sakemm ma jitressqux argumenti u veduti li serjament ipoġġu fid-dubbju dak li jgħidu n-nies tekniċi fil-materja".

Kif ingħad, f'dan il-kaz il-periti teknici baqgħu jsostnu l-fehma tgħhom anke wara l-mistoqsijiet ta' kjarifika mrressqa mir-rikorrenti u kienu unanimi fir-rapport tagħhom. B'hekk il-Bord ser jadotta l-valur mogħti mill-membri tekniċi ta' ***€240,000****.*

Tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-intimati kif jemerġu mit-test tal-mezzi, id-dħul u l-kapital tagħhom, il-kera perċebibbli mir-rikorrenti, il-lok u l-valur tal-fond, Il-Bord huwa tal-fehma li l-kumpens li għandu jitħallas mill-intimati lir-rikorrenti waqt l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond sa ma jirrilaxxawh fit-terminu li ser jiġi mpost f'din is-sentenza għandu jkun ta' 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u ċioe' €4,800 fis-sena."

L-Appell

7. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom quddiem din il-Qorti fil-15 ta' Mejju, 2023, fejn qegħdin jitolbuha sabiex:

"...tirrevoka u tħassar is-sentenza appellata ta' quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, datata 28 t'April 2023 u dana billi tilqa' l-eċċezzjonijiet imressqa mill-appellant u tiċħad it-talbiet kollha tal-attur.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat."

Jgħidu li l-aggravju tagħhom huwa li l-Bord għamel interpretazzjoni ħażina tal-liġi fir-rigward tat-test tal-mezzi fejn dan jolqot il-kapital u d-dħul skont l-età tal-inkwilin.

8. L-appellata wieġbet fit-2 ta' Ġunju, 2023 fejn titlob sabiex il-Qorti tiċħad l-appell tal-appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-imsemmija appellanti.

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

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

10. L-aggravju tal-appellanti jolqot l-interpretazzjoni li għamel il-Bord tad-dispożizzjonijiet tal-liġi li jipprovdu għat-test tal-mezzi fejn dawn jirreferu għall-età tal-inkwilin. Filwaqt li huma jaħmlu riferiment għad-dispożizzjonijiet tal-para. (ċ) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 u dawk tal-para. (b) tar-regolament 3 tal-L.S. 16.11, jissottomettu li l-liġi hija ċara fejn tipprovdi għall-perijodu li fih għandhom jinġiebu d-dokumenti neċessarji sabiex jiġi kkalkulat il-kapital tal-persuna. Ikomplu jgħidu li l-istess liġi sussidjarja tipprovdi wkoll għall-massimu ta' kapital u ta' dħul għal inkwilini b'età differenti sabiex dawn jikkwalifikaw għall-protezzjoni mogħtija lilhom. Jinsistu li madankollu s-subregolamenti 6(5)

u 6(6) ma jindikawx l-età relattiva għat-test tal-mezzi. L-appellanti jissottomettu li l-ħsieb tal-leġislatur wara l-emendi tal-Kap. 69, kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid li għandu kapital f'iduu dawk tal-inkwilin, li bosta drabi huma anzjani li ilhom jgħixu snin twal fil-proprjetà mikrija lilhom, u għalhekk mhuwiex ġust li jispiċċaw żgumbrati. Jirrilevaw li hemm qabża kbira bejn il-massimu tal-kapital li jista' jkollha persuna bejn 66 u 75 sena u l-massimu stabbilit fir-rigward ta' persuna li jkollha iktar minn 76 sena. Għalhekk l-appellanti jikkontendu li l-interpretazzjoni tal-Bord twassal għal inċertezza kbira fuq l-inkwilini. Jirrilevaw li filwaqt li l-appellant illum għandu 77 sena, martu l-appellanta għandha 75 sena, u għalhekk jaqbżu l-aħħar *bracket* stabbilita fil-liġi, iżda l-Bord iddeċieda li għandha tiġi kkunsidrata l-età tagħhom sena qabel sar ir-rikors promotur fejn huma kellhom 74 sena u 72 sena rispettivament. Dan fejn il-liġi ma tipprovdix hekk.

11. Min-naħa tagħha, l-appellata tgħid li l-aggravju tal-appellanti huwa wieħed tassew fieragħ u vessattorju, u tikkontendi li d-deċiżjoni tal-Bord, anki il-motivi u r-raġunament tiegħu, huma ekwi u ġusti u għaldaqstant l-appell għandu jiġi miċħud. Tirrileva li għalkemm il-liġi u r-regolamenti ma jipprovdux b'mod ċar liema hija l-età relattiva, il-Qrati, anki din l-istess Qorti, dejjem applikaw il-prinċipju li l-età relattiva għandha tkun l-istess età li tirreferi għall-perijodu rilevanti stabbilit mill-artikoli tal-liġi ċitati. In sostenn ta' dan l-argument tagħha, l-appellata tagħmel riferiment għal diversi sentenzi ta' din il-Qorti, kif preseduta. Tikkontendi li ma kienx isegwi li l-Qrati japplikaw perijodu ta' età differenti mill-perijodu rilevanti fir-rigward tad-dħul u tal-kapital li fl-istess subartikolu huwa marbut mal-kriterju tal-età, u dan filwaqt li tkompli l-inġustizzja mas-sid. Hija tirrileva li fost l-assi kapitali tal-appellanti kien hemm

fond residenzjali proprju ftit bogħod minn dak in kwistjoni u liema proprjetà ġiet stmata mill-Perit *ex parte* Abigail Scicluna Lewis bil-prezz ta' €240,000 jew l-istess valur li taw lill-fond il-membri tekniċi tal-Bord. Tgħid li madankollu l-appellanti kienu qegħdin jippretendu li filwaqt il-proprjetà tagħhom tibqa' vojta jew forsi tinkera bir-rati kummerċjali tallum, huma għandhom jibqgħu jirrisjedu fil-fond. L-appellata tissottometti li ċertament dak suġġerit mill-appellanti ma kienx l-intendiment tal-leġislatur meta pprovda għall-kriterji tat-test tal-mezzi.

12. Il-Qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni tal-liġi li qegħdin jagħtu l-appellanti. Tikkunsidra li l-argument tagħhom dwar iż-żmien li fih għandha tiġi meħuda in konsiderazzjoni u applikata l-età tal-inkwilin ma jistax jirnexxi. Tgħid li l-liġi hija ċara fir-rigward, u għandu jiġi applikat il-prinċipju legali *ubi lex voluit dixit*. Iżda wkoll fi kwalunkwe każ tqis li tali argument huwa wieħed illoġiku u jagħti lok għall-inkonsistenza fir-rekwiżiti stabbiliti għat-test tal-mezzi tal-inkwilini, stante li wieħed ma jistax jaħdem dan it-test skont id-dħul u l-ħruġ tagħhom f'data oħra li mhijiex dik tal-istess età tagħhom.

13. Għaldaqstant il-Qorti ssib l-aggravju tal-appellanti mhux ġustifikat u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, anki fir-rigward tal-kap tal-ispejjeż.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri, għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur