l-aggravju tal-appellant huwa fir-rigward tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord, fejn huwa jsostni li mhuwiex qed jaqbel mal-imsemmi valur, u jsemmi diversi fatturi li fil-fehma tiegħu ma ġewx ikkunsidrati – dak kollu li fisser l-appellant, ma jolqot l-ebda punt ta' liġi – ġaladarba d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 24 tal-Kap. 69 b'mod inekwivoku ma jippermettu l-ebda appell minn kwistjoni li ma tittrattax punt ta' liġi, issib li l-appell odjern huwa rritu u null.

MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-24 ta' Jannar, 2024

Appell Inferjuri Numru 547/2021 LM

Paul Anthony Sant (K.I. nru. 560443(M))
('l-appellant')

vs.

George Pirotta (K.I. nru. 0494552(M)) u
Carmen Pirotta (K.I. nru. 0503359(M))
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **Paul Anthony Sant (K.I. nru. 560443(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija fis-26

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 tiegħu fil-konfront tal-intimati **George Pirotta (K.I. nru. 0494552(M)) u Carmen Pirotta (K.I. nru. 0503359(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] kif ġej:

"1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati George Pirotta u Carmen Pirotta huma l-inkwilini tal-fond numru 17, Triq id-9 ta' April 1942, Mosta.

2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante illi t-test tal-mezzi tal-intimati twettaq waqt l-andament tal-proċeduri odjerni.

3. Jiċħad it-tielet talba stante li l-intimati George Pirotta u Carmen Pirotta jissodisfaw il-kriterju tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

4. Jilqa' ir-raba' talba u jordna illi l-kera tal-fond bin-numru 17, Triq id-9 ta' April 1942, Mosta, għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimati George Pirotta u Carmen Pirotta għall-ammont ta' elf u tmien mitt euro (€1,800) fis-sena u jordna l-istess intimati George Pirotta u Carmen Pirotta iħallsu l-kera hekk awmentata mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, ċioe' fl-ewwel ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

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

Kull parti għandha tbati l-ispejjez tagħha ta' dawn il-proċeduri."

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond bin-numru 17, Triq id-9 ta' April 1942, il-Mosta [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], favur l-appellati, liema fond huwa proprjetà tal-appellant li huwa kien akkwista permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Jannar, 1969 fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela. Għandu jiġi spjegat li l-

appellati kienu krew il-fond minn sew qabel l-1995 u l-kera li huma jħallsu llum hija ta' €941.32 fis-sena.

Mertu

3. L-appellant istitwixxa proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fl-24 ta' Awwissu, 2021, fil-konfront tal-appellati, fejn talab l-imsemmi Bord sabiex jogħġbu:

"i. Jiddikjara li l-intimati George Pirotta (K 0494552M) u Carmen Pirotta huma l-inkwilin tal-fond numru 17, Triq id-9 ta' April 1942, Mosta, għal liema kirja japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;

ii. Jordna t-twettieq tat-test tal-mezzi, skont il-liġi;

iii. F'każ li l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul tat-test tal-mezzi, jordna li l-fond jiġi vakat fi żmien sentejn u jiddetermina l-kumpens dovut tul dan il-perijodu ai termini tal-artikolu 4A(4) tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;

iv. F'każ li l-kerrej jissodisfa it-test tal-mezzi jirrevedi l-kirja għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond u dan ai termini tal-artikolu 4(b) u 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta;

Bl-ispejjeż kontra l-intimat min issa inġunt in subizzjoni."

4. L-appellanti ppreżentaw it-tweġiba tagħhom fil-5 ta' Ġunju, 2023 fejn eċċepew is-segwenti:

"1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

2. *Illi fl-ewwel lok, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante l-fatt illi bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021, l-esponenti ngħata d-dritt li jkompli fil-kera u jibbenefika mid-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi fit-tieni lok u bla preġudizzju għal premess bl-emendi introdotti fil-liġi lanqas ma jista' jingħad li r-rikorrenti għadu qed isofri preġudizzju jew xi leżjoni fid-drittijiet fondamentali tiegħu u dana billi l-liġi introduciet mekkaniżmu biex jassigura li jirċievi kumpens xieraq.*

4. *Illi fit-tielet lok l-intimati dejjem segwew fedelment l-obbligi tagħhom bħala inkwilini skont il-liġi.*

5. *Illi fir-raba' lok l-esponenti dejjem mxew skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, anzi addirittura huma inkwilini idonei ai termini tal-liġi, saħansitra rikonoxxuti wkoll mir-rikorrenti.*

6. *Illi l-esponenti qatt ma kisru il-kundizzjonijiet tal-kiri, jew il-liġi, dejjem ħallsu fil-ħin il-kera,u għalhekk ma għandhomx jsofru l-ebda konsegwenzi ta' dan.*

7. *Illi l-intimati kerrejja huma ċittadini ta' Malta u qegħdin jokkupaw id-dar bħala r-residenza ordinarja tagħhom u għaldaqstant, għandhom ikollhom il-jedd li jkomplu jokkupaw id-dar taħt l-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet.*

8. *Illi l-inkwilini ma għandhomx mezzi finanzjari kif tikkontempla l-liġi sabiex dawn ikunu jistgħu jiġu żgumbrati minn dan il-fond, li huwa l-uniku fond residenzjali tagħhom.*

9. *Illi għaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrenti għal reviżjoni fil-kera għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha;*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu trattati fil-mori tal-kawża;*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-attur minn issa għas-subizzjoni."

Is-Sentenza Appellata

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

*"**Ikkonsidra;***

Illi l-kawża odjerna qiegħda ssir ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu jagħti l-fakoltà lis-sid il-kera jadixxi lil dan il-Bord u jitlob żieda fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, purche' li d-diversi kriterji hemm imsemmija jiġu sodisfatti;

Illi bis-saħħa tal-kuntratt ta' akkwist tal-14 ta' Jannar tas-sena 1969 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Abela, (fn. 1 Dok. "A" a fol. 4 tal-atti proċesswali.), ir-rikorrenti akkwista l-fond numru 17, Triq id-9 ta' April 1942, il-Mosta.

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-att appena msemmi, u fid-dawl tal-istess att, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-kera tal-proprjetà de quo.

Ikkonsidra;

*Illi fl-affidavit tiegħu, (fn. 2 Dok. "PS1" a fol. 22 tal-atti proċesswali) ir-rikorrenti jiddikjara illi huwa kera l-fond in kwistjoni lill-intimat George Pirotta, aktar minn tletin sena ilu. L-intimati fir-risposta tagħhom, kif ukoll fiż-żewġ affidavits tagħhom, (fn. 3 Li jagħmlu parti mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-*tests *tal-mezzi tagħhom), jikkonfermaw illi huma jirrisjedu fil-fond in kwistjoni, bis-saħħa ta' titolu validu fil-liġi, ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimati jiddikjaraw ukoll illi huma dejjem ħadu ħsieb il-fond u wettqu l-obbligi kollha hekk kif imposti fuqhom mil-liġi.*

Illi fid-dawl tal-fatt illi d-dikjarazzjoni tar-rikorrenti illi l-intimati huma l-inkwilini ma ġietx ikkontestata, anzi kkonfermata mill-intimati stess, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati George Pirotta u Carmen Pirotta huma effettivament l-inkwilini tal-fond de quo.

Ikkonsidra;

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul ta' George Pirotta u Carmen Pirotta, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ***ma jaqbiżx*** *dak stipolat mir-Regolament 5(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital ta' George Pirotta u Carmen Pirotta, kkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b), 8 u 9 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li* ***lanqas dan ma jaqbeż*** *dak stipolat mir-Regolament 6(5) tar-Regolamenti msemmija.*

Illi ma ġiet mressqa ebda prova quddiem il-Bord rigward l-applikazzjoni tar-Regolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test

tal-Mezz) u b'hekk, dan il-Bord ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.
B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi George Pirotta u Carmen Pirotta ***ma jeċċedux*** *il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement* ***<u>jissodisfaw</u>*** *l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A (5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-Artikolu 4A (4) tal-istess Kap.*

Ikkonsidra;

Illi mir-rapport tal-Periti Membri tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'terran li għandu entratura għalih u għalhekk ma jiffurmax parti mill-proprjetajiet sovrastanti. Il-fond jeħtieġlu xogħlijiet biex tinqata' l-umdità li qiegħda tagħmel ħsara lill-kisi u ż-żebgħa kemm tal-ħitan kif ukoll tas-saqaf. Il-fond huwa pjuttost imdallam u n-nuqqas ta' dawl u arja tinħass partikolarment fil-kmamar interni li huma kollha kemm huma mnifda minħabba n-nuqqas ta' kuritur. Il-fond huwa mgħammar bis-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ.

Illi l-periti, wara li kkonsidraw il-fatturi kollha msemmija fir-rapport tagħhom, li jinkludu l-lokalità, it-tip u l-kondizzjoni tal-proprjetà, jistmaw il-proprjetà fl-1 ta' Jannar 2021, fl-ammont ta' disgħin elf euro (€90,000).

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejh dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb*** *(fn. 4* ***Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive lora Zarb****, Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), 3 ta' Frar 2021, (Appell Nru 126/2018/LM) fejn analizzat l-għan tal-emendi introdotti bl-Att XXVI tal-2018 (u kwindi anke dawk introdotti bl-Att XXIV tal-2021), fejn irrietniet illi:*

> 'il-Qorti tikkonkludi li d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi fil-liġi kienu maħsuba biex jindirizzaw u joħolqu bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqgħu jirċievu ħlas ta' kera irriżorju għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imċaħħda minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom".

Illi tenut kont ta' dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimati u tal-età tagħhom, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo.

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għall-ammont ta' elf u tmien mitt euro (€1,800) fis-sena."

L-Appell

6. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu quddiem din il-Qorti fil-15 ta' Mejju, 2023, fejn qiegħed jitlobha sabiex

> *"...tvarja u tirriforma s-sentenza appellata tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-26 t'April 2023 billi tikkonferma l-ewwel paragrafu tad-*decide *fejn intlaqgħet l-ewwel talba u ddikjarat lill-appellati Pirotta bħala l-inkwilini tal-fond mertu tal-kawża u tikkonferma ukoll it-tieni u t-tielet paragrafu tad-*decide *u billi tħassar u tannulla l-valutazzjoni tal-membri tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera, tħassar il-parti tas-sentenza fejn qed tawmenta l-kera għas-somma ta' €1,800 euro fis-sena u tirrinvijja l-atti lura lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex issir valutazzjoni ġdida minn membri tekniċi differenti u tingħata mill-ġdid deċiżjoni dwar kemm għandha tiġi awmentata l-kera pagabbli mill-appellati Pirotta lill appellant Paul Anthony Sant u dan previa dawk il-kundizzjonijiet li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa u opportuni."*

Jgħid li l-aggravju tiegħu huwa li l-istima tal-fond hija waħda baxxa u ma saritx skont il-liġi.

7. L-appellati wieġbu fil-5 ta' Ġunju, 2023, fejn filwaqt li jispjegaw ir-raġunijiet tagħhom, isostnu li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u timmerita konferma, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet li saru mill-appellati.

9. L-aggravju ewlieni tal-appellant huwa li l-istima tal-fond li fuqha strah il-Bord hija waħda baxxa u mhux skont il-liġi. Huwa jiċċita d-dispożizzjonijiet tas-subartikoli 23(1)u 23(3) tal-Kap. 69, u jissottometti li ġaladarba l-Periti Arkitetti huma membri tekniċi tal-Bord, u għandhom id-dritt li jiddeċiedu l-valur tal-fond mertu tal-proċeduri, l-analiżi tagħhom sabiex issir stima hija deċiżjoni tal-Bord. Isostni li l-Membri Tekniċi tal-Bord għandhom jeżegwixxu l-inkarigu tagħhom skont il-liġi fejn il-valur stabbilit għandu jkun dak skont is-suq miftuħ, iżda fil-każ odjern dan ma kienux għamluh. Huwa jagħmel riferiment għall-artikolu 4 tal-istess liġi, u jinsisti li fis-suq miftuħ illum wieħed ma jsibx *maisonettes* b'żewġ kmamar tas-sodda, kamra tal-banju, kamra tal-pranzu, salott, kċina u bitħa bil-prezz ta' €90,000. Għal dak li jirrigwarda l-eċċezzjoni li tista' tingħata kontrih, li l-appell tiegħu ma jirrigwardax punt ta' dritt, jirrileva li ġaladarba l-liġi titlob li l-awment fil-kera għandu jkun ekwivalenti għal 2% tal-valur fis-suq miftuħ dan il-punt jikkostitwixxi punt ta' liġi. L-appellant jirrileva wkoll li ma ssir l-ebda indikazzjoni jekk il-valur huwa dak tas-sena rilevanti, jiġifieri s-sena 2021 meta ġew intavolati l-proċeduri quddiem il-Bord skont kif jitlob is-subartikolu 4A(2) tal-Kap. 69. Ikompli billi jsostni li fl-istima ma saret l-ebda konsiderazzjoni dwar il-possibilità ta' żvilupp u potenzjal tal-fond.

10. Kif sewwa jantiċipa l-appellant, l-appellati mill-ewwel jissollevaw il-kwistjoni li l-appell odjern ma jittratta l-ebda punt ta' liġi, u għaldaqstant għandu jiġi miċħud. Il-Qorti tgħid li l-appellati għandhom raġun, għaliex dak kollu li fisser l-appellant kif appena kkunsidrat, ma jolqot l-ebda punt ta' liġi. L-aggravju tiegħu b'mod ċar huwa fir-rigward tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord, fejn huwa jsostni li mhuwiex qed jaqbel mal-imsemmi valur, u jsemmi diversi fatturi li fil-fehma tiegħu ma ġewx ikkunsidrati.

Għalkemm huwa jittenta jargumenta li l-appell tiegħu jinkwadra fil-parametri stabbiliti permezz tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 24 tal-Kap. 69, stante li għandu jiġi assikurat li l-istima tal-fond hija dik skont il-valur tas-suq, tikkunsidra li bl-ebda mod ma jista' jiġi aċċettat li l-appell tiegħu kif imfisser għandu jiġi ttrattat. Dan meħud in konsiderazzjoni li saħansitra l-Membri Tekniċi fir-rapport peritali tagħhom iddikjaraw li l-valur mogħti kien "il-valur preżenti tas-suq". Ġaladarba d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 24 tal-Kap. 69 b'mod inekwivoku ma jippermettu l-ebda appell minn kwistjoni li ma tittrattax punt ta' liġi, issib li l-appell odjern huwa rritu u null.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant, billi filwaqt li tiddikjarah irritu u null, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tiegħu.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi għandhom ikunu a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur