MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tas-6 ta' Marzu, 2024

Appell Inferjuri Numru 528/2022 LM

Catherine Cauchi (K.I. nru. 271241M)
('l-appellanta')

vs.

**Francis Agius (K.I. nru. 871944M);
Awtorità tad-Djar**
('l-appellati')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Catherine Cauchi (K.I. nru. 271241M)**, [hawnhekk 'l-appellanta'], minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tad-29 ta' Mejju, 2023 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord astjena milli jikkonsidra l-ewwel talba tar-rikorrenti wara li qies li ma kienx hemm aktar insistenza fuqha, u fi

kwalunkwe każ l-awment qiegħed jingħata bis-sentenza; astjena milli jikkonsidra t-tieni talba peress li t-test tal-mezzi twettaq matul il-proċeduri quddiem il-Bord; laqa' t-tielet u r-raba' talba u ordna lill-intimat **Francis Agius** [hawnhekk 'l-appellat'] jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond in kwistjoni fl-ammont ta' sebat elef Euro (€7,000) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' ħames mija, tlieta u tmenin Euro u tlieta u tletin ċenteżmu (€583.33) fix-xahar, kull xahrejn bil-quddiem; ċaħad il-ħames talba, u ċaħad l-eċċezzjonijiet safejn inkompatibbli mal-kumplament tas-sentenza.

Fatti

2. Permezz tar-rikors tagħha, ir-rikorrenti spjegat lill-Bord li hija sid il-fond 49 ġia 22, Triq il-Ħerba, Żejtun [hawnhekk 'il-fond'], li hija akkwistat b'titolu ta' suċċessjoni mingħand il-mejjet missierha il-Prokuratur Legali John Zammit, li miet fid-9 ta' Marzu, 1963, liema fond ġie debitament denunzjat, u huwa fond dekontrollat. Qalet li l-fond kien inkera lill-intimat Agius u/jew lill-ante-kawża tiegħu, u ilu hekk mikri għal dawn l-aħħar ċirka sittin sena, b'kera miżera ta' LM12 fis-sena, wara li ġie hekk mikri mill-ante-kawża tar-rikorrenti, filwaqt li fil-preżent qiegħda titħallas kera fl-ammont ta' €209 fis-sena *ai termini* tal-Att X tal-2009. Qalet li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm ogħla minn hekk. Ir-rikorrenti qalet li *ai termini* tal-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-kerrej, li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Qalet li t-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha nbdew il-proċeduri u fuq il-kapital

tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-istess sena. Qalet ukoll li t-test tal-mezzi għandu jsir b'riferiment għar-regolamenti 4 sa 8 tal-istess Regolamenti, u fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu wara li jkun sema' kull evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Qalet li l-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni ta' dar ta' okkupazzjoni matul l-imsemmi perijodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ. Żiedet tgħid li b'rikors kostituzzjonali 311/2020 GM fl-ismijiet **Catherine Cauchi *vs.* Francis Agius et,** deċiż fis-26 ta' April, 2022, ġie stabbilit li fl-2021 il-fond kellu valur fis-suq liberu ta' €600,000. In vista ta' dan kollu, ir-rikorrenti talbet lill-Bord jordna awment fil-kera *pendente lite, ai termini* tal-artikolu 4A(6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, skont il-valur mogħti mill-Perit Marie Louise Caruana Galea, fis-sena 2021 fl-ammont ta' €600,000, ekwivalenti għal €12,000 fis-sena; jordna li jsir it-test tal-mezzi ta' Francis Agius *ai termini* tal-Att XXIV tal-2021, 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 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru, 2021. Ir-rikorrenti talbet ukoll li l-kera tal-fond in kwistjoni għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ; jordna u jikkundanna lill-intimat iħallas il-kera hekk awmentata *ai termini* tal-Att XXIV tal-2021 b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors quddiem il-Bord, u jordna sabiex, f'każ li l-intimat Francis Agius ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-

test tal-mezzi, jiġi ordnat jiżgombra mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju stabbilit mill-Bord, u mhux aktar tard minn sentejn mid-data tal-preżentata tar-rikors quddiem il-Bord.

3. L-intimat Francis Agius eċċepixxa, li fl-ewwel lok huwa jissodisfa t-test tal-mezzi kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11), għaliex il-mezzi tiegħu ma jaqbżux il-parametri stabbiliti fil-liġi. Eċċepixxa wkoll li l-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li huwa għandu kważi tmenin sena u m'għandu l-ebda residenza oħra fejn imur jgħix u għalhekk, kwalunkwe żieda fil-kera li ser tiġi ordnata mill-Bord għandha tkun waħda li tidħol fis-seħħ b'mod gradwali, u m'għandhiex togħla bil-massimu tat-2% tal-valur tal-proprjetà, iżda ferm anqas.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

4. Permezz tas-sentenza mogħtija fid-29 ta' Mejju, 2023, il-Bord astjena milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba għaliex ma kienx hemm insistenza dwarha mir-rikorrenti, imma qal li fi kwalunkwe każ l-awment ser ikun qiegħed jingħata permezz ta' din is-sentenza; astjena milli jikkonsidra t-tieni talba u dan peress li t-test tal-mezzi twettaq matul dawn il-proċeduri; laqa' t-tielet u r-raba' talba u ordna lill-intimat Francis Agius jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fl-ammont ta' sebat elef Euro (€7,000) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' ħames mija, tlieta u tmenin Euro u tlieta u tletin ċenteżmu tal-Euro (€583.33) fix-xahar, kull xahrejn bil-quddiem; ċaħad il-ħames talba u ċaħad ukoll l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat safejn inkompatibbli ma' dawn it-talbiet, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra;***

*Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-iter proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smigħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien tal-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu (għaliex f'dan il-każ, meta saret l-assenjazzjoni, il-kawża kienet diġà mmaturat għas-sentenza finali). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm-il darba miċħuda. (fn. 11 f'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **__George Galea vs Maria Carmela sive Marica Baldwin__** (App. Ċiv. Nru. 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru, 2022 fejn ġie ritenut hekk: "*Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda s-sentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullità tas-sentenza appellata." *Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **__Anthony Mifsud et vs Victor Calleja__** (Appell Ċivili Numru 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Jannar, 2008 u ċioe: "...* l-appellanti jitilqu mill-punt li jiċċensuraw lill-Ewwel Qorti talli din ma semgħetx il-provi viva voce iżda qagħdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda ġia kompilati fl-atti. Huma, b'dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex "l-aħjar prova" għal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kap. 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu għal kollox fallaċi, ġuridikament. Ibda biex, kieku kellu jiġi aċċettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li ġudikant jissostitwixxi ġudikant ieħor il-provi jridu jinstemgħu ex novo, b'ħela ta' enerġija, dilungar u spejjeż żejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifleti negattivament fuq id-dehen tal-ġudikant sostitut għax ikun ifisser li dan, ġjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jagħmel ġudizzju għaqli tal-eżami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali raġonament, jekk aċċettat, ċertament jinnewtralizza għal kollox il-ħtieġa tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' affidavits jew permezz tal-Assistenti Ġudizzjarji, u dan kontra l-volontà tal-leġislatur li kkreja d-dispożizzjonijiet relattivi dwarhom." *Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **__Albert Noel Portelli et vs Paola Developments Limited et__**, (Appell Ċivili numru 1466/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru, 2006, fejn b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti* dictum*: "*Bil-fatt waħdu li, minħabba esiġenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawża għaddiet minn ġudikat għal ieħor, ma għandux neċessarjament iwassal għal dak li donnhom qegħdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma però jispeċifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wieħed kellu jabbraċċjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeċiedi dwaru! Riflessjonijiet bla bażi ta' din ix-xorta ftit jagħmlu ġieħ lil min jasserihom u ċertament, ma jgħinu xejn għar-riżoluzzjoni ġusta u serena ta' proċedura ġudizzjarja bħal dik in kawża.") *F'dan*

il-każ, ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Fejn dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma' xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel. (fn.12 Hekk per eżempju fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kinitx traskritta, il-Bord talab li din terġa' sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet ***Anthony Borg et vs Carmelo Buhagiar et*** *(Rik. Nru. 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju, 2023.*

Illi magħmula din l-introduzzjoni, il-Bord sejjer issa jgħaddi sabiex jinvesti fil-mertu ta' din l-azzjoni.

Illi l-proċeduri odjerni huma bbażati fuq l-Att XXIV tas-sena 2021, liema Att nieda proċedura simili għal dik li kienet daħlet fil-konfront ta' kirjiet ibbażati fuq il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti (fn. 13 Att XXVII tas-sena 2018) u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nostrana li ddikjarat kemm-il darba ksur tad-drittijiet fundamentali ta' sidien, kemm fir-rigward ta' kirjiet naxxenti mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll dawk li jemerġu mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi huwa minnu li l-azzjoni hawn utilizzata tippermetti ċertu ammont ta' diskrezzjoni (u allura responsabbilità) lil dan il-Bord fl-iffissar tal-persentaġġ li għandu jintuża. (fn. 14 Dwar dan il-Bord jissenjala li l-leġislatur ħass li fejn qabel, l-Att Nru. XXVII tas-sena 2018 kien jistabbilixxi x'għandu jeżamina l-Bord meta jiġi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli (u dan fil-konfront tal-azzjoni taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta), dan il-fattur tneħħa bl-Att Nru. XXIV tas-sena 2021. B'hekk skont il-liġi tal-lum, il-Bord hu fil-libertà li jqis kull fattur li huwa jirritjeni determinanti.) Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu. (fn. 15 Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet ***Maria Carmela Buhagiar et vs Avukat tal-Istat et*** *(Rik. Kost. Nru. 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru, 2022. Lil hinn minn deċiżjonijiet f'dik il-kompetenza però, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal u ġie deċiż fl-ismijiet* ***Helen Sammut vs Joseph Vella et*** *(Appell Inferjuri Numru 114/2021/LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu, 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.) Naturalment dan huwa aktar aċċenwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li huma sfaw vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ikun ħażin li f'każ bħal dak, dan il-Bord possibilment ikun hu stess kaġun ta' kontinwazzjoni ta' dik il-vjolazzjoni billi jiffissa kirja b'persentaġġ tant baxx li l-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.*

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Illi dwar it-titolu (fn. 16 Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għall-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jħejji azzjoni ai termini *tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta nbidel. Filwaqt li l-Att XXVII tas-sena 2018 (rilevanti għall-artikou 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kien isemmi li l-azzjoni li kien il-*"proprjetarju" *li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem* "sid il-kera"*), il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti annessi mar-rikors promotur. Apparti minn hekk, jidher li ma kien hemm ebda konstestazzjoni dwar dan, tant li l-intimat lanqas ressaq eċċezzjoni f'dan is-sens.*

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattiva għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skont il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. (fn. 17 Regolamenti 5(7) u 6(6)).

Illi skont il-Periti Membri Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perijodu rilevanti skont il-liġi, jammonta għal tlett elef u ħamsin elf [recte: tliet mija u ħamsin elf] *Euro (€350,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni. (fn. 18 Artikolu 23(3) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Huwa minnu li skont is-sentenza kostituzzjonali esebita in atti (fn. 19 ir-rapport peritali relattiv ukoll ġie ppreżentat u jinsab a fol. 11 tal-proċess), il-valur f'dawk il-proċeduri kien ġie stmat fl-ammont ta' sitt mitt elf Euro (€600,000). Madanakollu ma saret l-ebda talba* ai termini *tal-artikolu 23(1) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. In oltre, l-avukat tar-rikorrent għażel li joqgħod fuq l-istima tal-Periti Membri Tekniċi u din id-dikjarazzjoni qatt ma treġġgħet lura bil-mod kif trid il-liġi. (fn. 20 Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri* ***L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited*** *(Rik. Maħluf Nru.: 53/2020 CFS) mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, per Onor. Imħallef Christian Falzon Scerri nhar il-15 ta' Lulju, 2021).*

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola u f'dan il-każ ma ġiet pruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' sebat elef Euro (€7,000) fis-sena.

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li l-mod ta' kif ġie mfassal ir-rikors promotur huwa errat. L-Awtorità tad-Djar f'dawn il-proċeduri m'għandhiex tiġi indikata fl-okkju tal-kawża iżda għandha biss tiġi notifikata bir-rikors promotur

sabiex, a tenur ta' dak li stabbilixxa l-Att XXIV tas-sena 2021, hija tkun tista' tipparteċipa fi proċeduri bħal dawn, bħala intervenuta, jekk hekk tkun trid tagħmel. (fn. 21 L-Artikolu 4A(3)(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Li wieħed jgħid kontra dan ikun ifisser li jkun qiegħed jitlob li jirrikonoxxi l-Awtorità bħala inkwilina u li l-kera titħallas minnha stess. Dan ikun assurd. Ċertament l-Awtorità mhijiex il-leġittimu kontradittur.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1) *Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba peress li jidher li r-rikorrenti ma nsistietx aktar fuqha u fi kwalunkwe każ l-awment issa sejjer jingħata b'din is-sentenza.*
2) *Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba u dan peress li t-test tal-mezzi twettaq matul dawn il-proċeduri.*
3) *Jilqa' t-tielet u r-raba' talba u għalhekk jordna lill-intimat Francis Agius jibda jħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-ammont ta' sebat elef Euro (€7,000) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' ħames mija, tlieta u tmenin Euro u tlieta u tletin ċenteżmu tal-Euro (€583.33ċ) fix-xahar, kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.*
4) *Jiċħad il-ħames talba.*
5) *Jiċħad l-eċċezzjonijiet safejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.*

L-ispejjeż tar-rikorrenti u tal-Awtorità tad-Djar jitħallsu mir-rikorrenti. (Dan minħabba l-fatt li l-Awtorità tad-Djar ġiet ċitata b'mod żbaljat). L-ispejjeż tal-intimat inkwilin jitħallsu mill-istess intimat."

L-Appell

5. L-appellanta ressqet ir-rikors tal-appell tagħha permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fit-30 ta' Mejju, 2023, fejn talbet lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata, stante li d-digriet tal-Bord tas-16 ta' Settembru, 2022 fejn il-Bord innomina lill-Perit Valerio Schembri u l-Perit Hector Zammit sabiex jiffissaw il-valur lokatizju tal-fond qabel l-ewwel seduta, huwa irritu u null. L-appellanta qalet li dan għaliex il-Bord ordnalhom ukoll sabiex jippreżentaw ir-rapport tagħhom sa mhux aktar tard mid-data tal-ewwel seduta tal-10 ta' Novembru, 2022, mingħajr ma l-Bord sema' l-partijiet qabel tali nomina, u dan

kif kellu jagħmel skont il-proviso tal-artikolu 23(1) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-appellanta qalet li dan wassal biex ir-rapport li fuqu straħ il-Bord meta ngħatat is-sentenza appellata, ma kkonsidrax ir-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea ppreżentat fl-atti u anness mar-rikors promutur, u fl-atti tar-rikors kostituzzjonali numru 311/20 GM fl-ismijiet Catherine Cauchi *vs.* Francis Agius et, deċiża fis-26 ta' April, 2022, u dan huwa abbużiv u illegali u għalhekk għandu jiġi skartat, filwaqt li s-sentenza għandha tiġi revokata bl-atti rimessi in prim'istanza sabiex qabel ma ssir din in-nomina, jinstemgħu l-partijiet kif jeżiġi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

6. L-appellanta qalet li l-aggravju tagħha huwa ċar u manifest, u dan għaliex il-Bord li Jirregola l-Kera, mingħajr ma sema' lill-partijiet, *in camera* u qabel il-*primo appuntamento* tal-kawża, b'digriet tas-16 ta' Settembru, 2022, innomina lill-Perit Valerio Schembri u lill-Perit Hector Zammit, u ordnalhom jippreżentaw ir-rapport tagħhom sal-ewwel seduta tal-10 ta' Novembru, 2022, mingħajr ma sema' lill-partijiet, u dan kif kellu jagħmel skont l-artikolu 23(1) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba kien hemm diġà r-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea riżultanti minn sentenza finali tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili bejn l-istess partijiet fuq l-istess fond.

7. L-appellanta saħqet li r-rapport peritali tal-Perit Marie Louise Caruana Galea kellu jingħata *judicial cognizance ai termini* tal-artikolu 23 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Bord ma setax jinnomina l-Periti Membri Tekniċi qabel ma jinstemgħu l-partijiet, ħaġa li ma saritx, b'konsegwenza li l-Bord kellu joqgħod fuq l-istima tal-Periti Membri Tekniċi, minkejja l-istima tal-Perit Marie Louise Caruana Galea. L-appellanta qalet li l-Bord ma seta' qatt jappunta l-Membri

Tekniċi *in camera,* mingħajr ma jisma' lill-partijiet u qabel il-*primo appuntamento,* ladarba kien hemm sentenza finali tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) dwar il-mertu. Qalet ukoll li hija mhux biss talbet li tul il-kors tal-kawża, il-kera togħla *pendente lite* għal €12,000 *ai termini* tal-artikolu 4 A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema talba qatt ma ġiet deċiża mill-Bord, iżda li s-sentenza finali kellha tkun abbażi tal-istima tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, ladarba s-sentenza kostituzzjonali kienet kif jistipula l-istess Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ikkonfermata b'sentenza finali tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali). Qalet li l-Bord ma setax jappunta lill-periti l-oħrajn mingħajr ma jisma' l-partijiet, u għalhekk in-nomina tagħhom abbażi tad-digriet tas-16 ta' Settembru, 2022 qabel il-kawża ġiet appuntata għas-smigħ fl-10 ta' Novembru, 2022, hija irrita u nulla għaliex huwa tassattiv fuq iċ-*Chairman* tal-Bord li tali nomina ssir wara li l-Bord jisma' lill-partijiet. L-appellanta saħqet li dan kien aktar u aktar tassattiv meta wieħed jikkonsidra d-diskrepanza qawwija bejn iż-żewġ stimi, jiġifieri it-€350,000 stabbilita mill-Periti inkarigati mill-Bord, u s-€600,000 kif stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fil-kawża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. Qalet ukoll li l-Bord ma setax joqgħod fuq dak stabbilit mill-Periti tal-Bord ladarba kellu s-sentenza tal-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fejn l-istima tal-fond ġiet stabbilita mill-ogħla Qorti, u għalhekk l-istima tal-Periti inkarigati mill-Bord hija leżiva tad-drittijiet kostituzzjonali tas-sid.

8. L-appellanta kompliet billi qalet li d-digriet tas-16 ta' Settembru, 2022 fejn saret in-nomina tal-Periti Valerio Schembri u Hector Zammit, huwa irritu u null, għaliex il-Bord naqas milli jisma' lill-partijiet qabel tali nomina, kif stipulat fl-artikolu 36 tal-Kap. 69, anzi l-Bord orndalhom jippreżentaw ir-rapport

tagħhom mhux aktar tard mill-ewwel appuntament għas-smigħ tal-kawża. L-appellanta qalet li hija sabet *fait accompli* għaliex fl-10 ta' Novembru, 2022, il-Periti tal-Bord ippreżentaw ir-rapport tagħhom, u l-kawża tħalliet għas-sentenza. Qalet ukoll li meta hija sabet ruħha rinfaċċjata b'dan ir-rapport, hija qatt ma ħasbet jew ippretendiet li l-Bord ser joqgħod fuqu, meta mill-istess talbiet, hija ppretendiet li *pendente lite* għandha tirċievi kera ta' €12,000 abbażi tal-istima tal-istess Perit.

9. L-appellanta saħqet li kuntrarjament għal dak li stqarr il-Bord, ma setgħet issir l-ebda talba *ai temrini* tal-artikolu 23(1) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex il-Bord kien laħaq appunta l-periti *in camera* mingħajr udjenza u qabel l-ewwel udjenza, b'dan li qabel l-ewwel seduta tal-10 ta' Novembru, 2022, kien diġà ġie ppreżentat ir-rapport peritali mingħajr ma nstemgħu l-partijiet, u dan meta l-Bord kien jaf li l-appellanta riedet tistrieħ fuq ir-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, u għalhekk talbet żieda fil-kera *pendente lite* ta' €12,000, jew aħjar 2% ta' €600,000. Qalet ukoll li l-ħatra tal-Periti tal-Bord hija abbużiva u illegali għaliex il-Bord ma setax jappunta l-Periti Membri Tekniċi qabel ma jisma' lill-partijiet, xi ħaġa li baqa' m'għamilx, u minflok ordna lill-Periti Membri Tekniċi jippreżentaw ir-rapport tagħhom sal-*primo appuntamento.*

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

10. L-appellat qal li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma, u qal li mhuwiex minnu li l-Bord ma setax jappunta Periti Membri Tekniċi qabel il-*primo appuntamento,* ladarba ma kien hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jagħmel dan. Qal li l-appellanta qiegħda tagħti interpretazzjoni inkorretta tal-

artikolu 23(1) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba dan l-artikolu ma jobbligax lill-Bord sabiex jistrieħ fuq rapport peritali riżultanti minn kawża oħra li għaddiet in ġudikat, iżda jistipula biss li jekk hemm eżistenti rapport peritali minn kawża oħra li għaddiet in ġudikat, fejn il-Perit ikun ġie appuntat bi qbil bejn iż-żewġ partijiet, il-Bord jista' jiddeċiedi li jistrieħ fuq l-istess stima jew opinjoni teknika safejn jidhirlu xieraq. Qal li l-artikolu 23(1) tal-Kap. 69 ma jistax jiġi interpretat li jobbliga lill-Bord jimxi fuq rapport peritali ġia eżistenti, iżda qiegħed biss jagħti din l-għażla lill-Bord. Qal li lanqas m'huwa minnu li l-Bord kien obbligat jisma' lill-partijiet rigward ir-rapport peritali tal-Perit Marie Louise Caruana Galea, qabel il-Bord appunta l-Membri Tekniċi tiegħu, ladarba dan ir-rekwiżit ma joħroġ minn imkien fil-liġi. Qal ukoll li l-appellanta setgħet tintavola rikors meta l-Bord appunta lill-istess Membri Tekniċi sabiex tikkontesta l-istess perizja, iżda dan ir-rikors ma ġie intavolat fl-ebda stadju. Qal ukoll li lanqas ma saret talba mill-appellanta fir-rikors tagħha sabiex il-Bord jimxi *ai termini* tal-artikolu 23 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif iddikjara l-Bord fis-sentenza tiegħu. L-appellat għamel riferiment għall-verbal tas-seduta tal-Bord tal-10 ta' Novembru, 2022, fejn l-avukat difensur tal-appellanta ddikjara li kien qiegħed jistrieħ fuq il-valur mogħti mill-Membri Tekniċi, u kien hemm qbil li l-istadju tal-ġbir tal-provi huwa magħluq. Qal li għalhekk f'dan l-istadju l-appellanta ma tistax tattakka r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord, ladarba ġie vverbalizzat li l-partijiet qegħdin jistrieħu fuq il-valur mogħti mill-Membri Tekniċi. Qal ukoll li l-appellanta lanqas ma tista' tilmenta li hija ma setgħetx tissolleva in prim'istanza l-kwistjoni li biha issa qiegħda tipprova timpunja s-sentenza tal-Bord, għaliex ma setgħetx tipprevedi kif kienet ser tkun impostata l-istess sentenza. Żied jgħid li ladarba l-artikolu 23(1) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta

ma jorbotx lill-Bord li jisma' lill-partijiet qabel jingħata d-digriet *in camera* rigward l-appuntament tal-Membri Tekniċi, l-aggravju tal-appellanta dwar id-differenza fil-valuri bejn ir-rapport peritali tal-Perit Marie Louise Caruana Galea u r-rapport tal-Membri Tekniċi li jolqot il-mertu tal-proċeduri u appell mill-istess proċeduri, għandu jitqies li huwa null u infondat fil-fatt u fid-dritt, u dan għar-raġuni li appell minn deċiżjoni tal-Bord jista' jiġi intavolat biss fuq punt ta' liġi *ai termini* tal-artikolu 24(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-appellat qal li f'dan it-tip ta' proċeduri, il-Bord m'għandux limitu x'jikkonsidra meta jiġi biex jiffissa l-kera dovuta, iżda fl-istess ħin għandu l-obbligu li jara x'inhi l-pożizzjoni finanzjarja tal-inkwilin. Qal li b'hekk, u ladarba l-appell ikun jolqot l-argument li hemm diskrepanza fil-valur tal-proprjetà fiż-żewġ rapporti, il-kwistjoni tal-valur, hija deċiżjoni ta' fatt u mhux deċiżjoni ta' punt ta' liġi, u għalhekk din il-Qorti m'għandhiex tissindaka l-valutazzjoni magħmula mill-Bord.

11. L-Awtorità tad-Djar wieġbet li filwaqt li l-appellanta dejjem uriet ċerta urġenza sabiex kawżi bħal dawn jinstemgħu malajr, anki billi jekk ikun possibbli tingħata sentenza wara l-ewwel seduta, din id-darba, għaliex hemm rapport ta' perit waħda li jagħti valutazzjoni ogħla minn dik tal-Periti Membri Tekniċi tal-Bord, l-appellanta qiegħda tattakka lill-Bord talli azzarda jaċċellera l-proċess li bih ingħatat id-deċiżjoni tiegħu. L-Awtorità tad-Djar qalet li l-Bord huwa marbut b'dak li jiddeċiedu l-Periti Membri Tekniċi tiegħu, u filwaqt li l-Perit imsemmija fir-rikors tal-appell tat opinjoni waħedha fil-proċeduri kostituzzjonali, il-Periti tal-Bord kienu tnejn u ddeċidew dwar il-valur b'mod unanimu. L-Awtorità qalet ukoll li skont il-liġi, il-Bord għandu joqgħod fuq il-Periti Membri Tekniċi tiegħu meta dawn ikunu unanimi. Qalet li hija ma taqbilx mal-valur mogħti mill-Perit inkarigata mill-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) għaliex dan il-valur huwa

wieħed esaġerat, u għaliex dak ir-rapport għandu jissostitwixxi r-rapport tal-Periti Membri Tekniċi tal-Bord biss jekk ikun hemm qbil bejn il-partijiet kollha fil-kawża, xi ħaġa li ma ġratx. Qalet li għandu jingħad li l-iskop ta' valutazzjoni magħmula f'kawża f'sede kostituzzjonali huwa differenti mill-iskop ta' valutazzjoni magħmula abbażi tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 quddiem il-Bord.

12. L-Awtorità tad-Djar rreferiet ukoll għall-verbal tal-udjenza tal-Bord tal-10 ta' Novembru, 2022, fejn l-avukati difensuri tal-partijiet iddikjaraw li kienu qegħdin jistrieħu fuq il-valur mogħti mill-Membri Tekniċi, u qablu wkoll li l-istadju tal-ġbir tal-provi kien magħluq. L-Awtorità tad-Djar qalet li għalhekk huwa ċar li l-partijiet l-oħra fil-kawża kienu qablu mal-valur mogħti mill-Periti Membri Tekniċi tal-Bord, u kienu qablu wkoll li l-kawża setgħet titħalla għas-sentenza, u għalhekk dan ir-rikors tal-appell ma jagħmilx sens, speċjalment meta fir-rikors tal-appell jintużaw kliem bħal *"irritu", "null"* u *"abbużiv".* Qalet li fl-appell tagħha l-appellanta lanqas ma ssemmi l-fatt li fl-ewwel seduta hija stess, permezz tal-avukat tagħha, aċċettat u qablet mar-rapport tal-Periti Membri Tekniċi tal-Bord, u għalhekk dan huwa fatt importanti li ġie skartat mill-appellanta, li għandu jxejjen dak kollu miktub dwar ir-rapport u dwar is-sentenza appellata. Żiedet tgħid li jekk fl-10 ta' Novembru, 2022, il-kawża tħalliet għas-sentenza, dan kien biss għaliex l-appellanta riedet dan, u għaliex din riedet toqgħod fuq ir-rapport tal-Periti Membri Tekniċi tal-Bord, u dan minkejja li f'dik is-seduta l-appellanta setgħet tagħmel l-oġġezzjonijiet kollha li issa qiegħda tagħmel f'dan l-appell. L-Awtorità tad-Djar qalet li huwa inġust li issa, għaliex lill-appellanta m'għoġbithiex is-sentenza tal-Bord, hija qiegħda tgħid li l-Bord kien skorrett jew abbużiv, għaliex il-Bord straħ fuq id-deċiżjoni li ħadu l-partijiet li għalkemm ma kienx meħtieġ fil-fatt, bl-għemil tagħhom

issanaw kollox. Qalet ukoll li għalhekk ma kien hemm xejn irritu u null fil-ħatra tal- Periti Membri Tekniċi tal-Bord, li mexa skont il-liġi.

13. L-Awtorità tad-Djar qalet li l-artikolu 23(1)(ii) tal-Kap. 69 jgħid li "iċ-*Chairman jista', wara li jisma' ...*" , u għalhekk m'hemm l-ebda obbligu impost fuq iċ-*Chairman* biex jimxi bil-mod kif qiegħda tissuġġerixxi l-appellanta. Qalet ukoll li iċ-*Chairman* sema' lill-partijiet li kellu quddiemu, li qablu kemm fuq ir-rapport tal-Periti Membri Tekniċi tal-Bord, kif ukoll għażlu li jagħlqu l-provi u li l-kawża titħalla għas-sentenza. L-Awtorità tad-Djar qalet ukoll li f'dan il-każ il-Periti Membri Tekniċi tal-Bord kienu unanimi. Qalet li l-liġi imkien ma tgħid li l-Bord ma setax jaħtar lill-Periti tiegħu biex jirrelataw, għaliex il-Bord jista' jaħtar Periti meta jrid u wara jiddeċiedi liema rapport irid jadotta. Qalet li fil-każ odjern anki l-partijiet qablu li għandhom joqogħdu fuq l-istima tal-Periti Membri Tekniċi tal-Bord.

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

14. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellanta, li tgħid li l-Bord, qabel ma jinnomina żewġ membri tekniċi minn fuq il-lista sabiex iħejju valutazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, kellu fl-ewwel lok jisma' lill-partijiet, u fit-tieni lok kellu jgħaddi biex jadotta r-rapport tal-Perit Tekniku li ġiet maħtura mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex tirrelata dwar il-valur ta' dan il-fond fil-proċeduri kostituzzjonali li fetħet l-appellanta sabiex il-Qorti tiddikjara li kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha.

15. Il-Qorti fliet l-atti fl-intier tagħhom, minn fejn jirriżulta li qabel saret l-ewwel seduta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Bord kien diġà assenja żewġ Periti minn fuq il-lista sabiex jistabbilixxu l-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Bejn l-istima tal-Periti Membri Tekniċi tal-Bord, u l-istima tal-Perit inkarigata mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), hemm diskrepanza qawwija, ta' mitejn u ħamsin elf Euro (€250,000), bil-Periti Membri Tekniċi tal-Bord jgħidu li l-fond jiswa tliet mija u ħamsin elf Euro (€350,000) fis-suq miftuħ u bil-Perit Tekniku Ġudizzjarju inkarigata mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tgħid li l-valur ta' dan il-fond huwa ta' sitt mitt elf Euro (€600,000). Il-Bord adotta l-istima li waslu għaliha l-Periti Membri Tekniċi tiegħu, u bbaża l-valur lokatizju ta' dan il-fond fuq din l-istima. L-appellanta ħassitha ppreġudikata b'din id-deċiżjoni.

16. L-appellanta, in sostenn tal-aggravju tagħha tagħmel riferiment għall-artikolu 23(1) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li fil-proviso tiegħu jgħid:

> "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 b'sentenza finali tal-Qorti, iċ-*Chairman* jista', wara li jisma' lill-partijiet, jiddeċiedi li jistrieħ fuq l-imsemmija stima jew opinjoni teknika safejn jidhirlu xieraq minflok jassenja żewġ (2) Membri tal-Lista sabiex jeżaminaw il-fond skont dan l-artikolu."

17. Fil-każ in eżami jirriżulta li ċ-*Chairman* tal-Bord l-ewwel ħatar żewġ Membri Tekniċi minn fuq il-lista, tahom direzzjoni jlestu l-istima tagħhom qabel

id-data appuntata mill-Bord għall-ewwel smigħ tal-kawża, u sussegwentement saret l-ewwel seduta fejn l-avukati d-difensuri tal-partijiet qablu mal-valur mogħti mill-Periti Membri Tekniċi tal-Bord. L-appellati jgħidu li ma kien hemm xejn li jobbliga lill-Bord jadotta l-istima tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju maħtura fil-proċeduri kostituzzjonali li kienu jinvolvu lill-istess partijiet. Huwa minnu li ċ-*Chairman* għandu l-fakoltà biex jekk irid, u fejn jidhirlu xieraq, jistrieħ fuq l-opinjoni teknika mogħtija fi proċeduri separati. Li hu tassattiv fuq iċ-C*hairman* tal-Bord huwa, li qabel jagħti deċiżjoni bħal din, jisma' lill-partijiet.

18. Fil-każ odjern jirriżulta li l-ħatra tal-Membri Tekniċi tal-Bord kienet waħda li saret b'mod intempestiv, ladarba jirriżulta li r-rikorrenti, hawnhekk l-appellanta, kienet ċara fit-talba tagħha, u kienet qiegħda tistenna lill-Bord jimxi fuq il-valutazzjoni mogħtija mill-Perit Marie Louise Caruana Galea fil-proċeduri kostituzzjonali, liema proċeduri ġew fi tmiemhom. Hawnhekk il-Qorti tqis, li minkejja dak li ġie vverbalizzat mill-avukati difensuri tal-partijiet fl-ewwel seduta quddiem il-Bord, il-Bord kellu jieħu konjizzjoni tas-sentenza kostituzzjonali li ngħatat diġà u tal-aspettattiva leġittima tal-appellanta li, ladarba hemm deċiżjoni finali f'dan ir-rigward, il-valutazzjoni tal-Bord tkun ibbażata fuq il-valur indikat f'dawk il-proċeduri, u mhux terġa' tinfetaħ mill-ġdid il-kwistjoni tal-valutazzjoni tal-fond. Kien il-Bord stess li rrimarka li l-perċentwali mogħti għandu dejjem ikun viċin il-massimu, sabiex tiġi evitata sitwazzjoni fejn il-Bord jipperpetwa l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-individwu, u dan f'sitwazzjoni fejn diġà kien hemm deċiżjoni f'dan ir-rigward.

19. Għaldaqstant, in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li l-aggravju tal-appellanta huwa ġustifikat, u sejra tilqgħu u ħa tibgħat l-atti lura

quddiem il-Bord, sabiex qabel issir in-nomina tal-Membri Tekniċi tal-Bord, jinstemgħu l-partijiet kif jeżiġi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tilqgħu, u tirrevoka s-sentenza appellata, u tordna li l-atti jinbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex qabel ma ssir in-nomina tal-Membri Tekniċi tal-Bord, jinstemgħu l-partijiet kif jeżiġi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur