MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-18 ta' Settembru, 2024

Appell Inferjuri Numru 228/2019 LM

Joseph Spiteri (K.I. nru. 277746(M))
u Maria Carmen Spiteri (K.I. nru. 50351(M))
('l-appellanti')

vs.

Louis Mifsud (K.I. nru. 435354(M))
('l-appellat')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Joseph Spiteri (K.I. nru. 277746(M))** u **Maria Carmen Spiteri (K.I. nru. 50351(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija fit-30 ta' Jannar, 2024, [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 tagħhom fil-konfront tal-intimat **Louis Mifsud (K.I. nru. 435354(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellat'], kif ġej:

> *"1. Jilqa' l-ewwel talba u jiddikkjara u jiddeċiedi li l-intimat jissodisfa it-test tal-mezzi u jordna l-awment tal-kera għal 2% mill-1 ta' Jannar 2023, ossija fl-ammont ta' elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) fis-sena; u*
>
> *2. Jiċħad it-tieni talba bħala mhux mistħoqqa għar-raġunijiet 'l fuq spjegati.*
>
> *Kull parti tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri."*

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja favur l-appellat tal-fond proprjetà tal-appellanti bl-indirizz 4, Paris, Triq Ġużé Maria Camilleri ġià 201, Victoria Avenue, il-Ħamrun, [minn issa 'l quddiem 'il-fond']. Jingħad li l-imsemmi appellat kien akkwista l-konċessjoni subenfitewtika tal-fond għaż-żmien li kien għad fadal permezz ta' kuntratt notarili fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace tal-25 ta' Lulju, 1979, u fl-għeluq tal-imsemmija konċessjoni fl-1 ta' Awwissu, 1997, huwa baqa' jokkupa l-fond taħt titolu ta' kera a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. L-appellanti jikkontendu li l-kera ta' €709.89 fis-sena li jħallas illum l-appellat, hija waħda irriżorja meta jittieħed in konsiderazzjoni l-valur lokatizju tal-fond fis-suq.

<u>Mertu</u>

3. L-appellanti istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fl-14 ta' Ottubru, 2019, fil-konfront tal-appellat, fejn talbu l-imsemmi Bord sabiex:

"...prevja kull dikjarazzjoni oħra li tista' tirriżulta meħtieġa ...

1. *Jaħtar Perit tekniku bil-għan illi jivvaluta skont is-suq miftuħ u liberu u frank l-fond numru 4, Paris, Triq Ġużé Maria Camilleri, Ħamrun;*
2. *Iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat, ai termini tal-Artikolu 12B(3)(iii) tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-istess intimat jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*
3. *F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi;*
    a) *ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond esponenti, 4, Paris, Triq Ġużé Maria Camilleri, Ħamrun;*
    b) *jagħti żmien perentorju lill-intimat, li ma jkunx iżjed minn ħames snin, sabiex jivvaka minn dan il-fond, u jirrilaxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*
    c) *jagħti dawk il-provvedimenti l-oħra kollha xierqa nkluż li jistabilixxi l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrent għall-użu tal-fond.*
4. *F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u l-kapitali tat-test tal-mezzi;*
    a) *jikkundanna lill-intimat sabiex iħallas lill-esponenti kera riveduta għal ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond mill-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera jkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet;*
    b) *jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li l-inkwilin ma jistax iċedi l-kirja jew jissuloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistax jagħmel tibdil strutturali fil-fond, u li jkun obbligat iwettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet tiegħu.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa inġunt in subizzjoni."

4. L-Awtorità tad-Djar debitament notifikata bir-rikors tal-appellanti, wieġbet fis-7 ta' Novembru, 2019, fejn eċċepiet is-segwenti: (a) l-appellanti ghandhom qabel xejn jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma sidien tal-fond; (b) il-Bord għandu jikkonstata jekk huwiex applikabbli l-Att XXVII tal-2018 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-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest mil-liġi, il-kera għandha tiġi stabbilita f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà.

5. L-appellat ippreżenta r-risposta tiegħu fit-18 ta' Novembru, 2019, fejn eċċepixxa s-segwenti: (a) it-talbiet tal-appellanti kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk kellhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontrihom; (b) jekk il-Bord jilqa' t-talba għall-iżgumbrament, dan kien ser iwassal għal preġudizzju tad-drittijiet leġittimi tiegħu; (ċ) l-appellanti kellhom juru li huwa jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi kif stabbiliti fir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) jew kwalsiasi regolament ieħor applikabbli; (d) m'hemm l-ebda fatt li jagħti lok sabiex tintlaqa' t-talba tal-appellanti għar-ripreża tal-fond, u t-talbiet tagħhom għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż; (e) salv eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-liġi.

Is-Sentenza Appellata

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

"Ikkunsidra

Illi l-ewwel kriterji li jridu jissodisfaw il-Bord biex jgħaddi għat-tieni analiżi tal-kunsiderazzjonijiet tiegħu huma tnejn:

1. *Li r-rikorrenti jridu jipprovaw li l-fond in kwistjoni huwa tagħhom; u*
2. *Li l-intimat jirrisjedi fil-fond in kwistjoni.*

Mill-fatti u l-provi li għandu quddiemu, l-Bord iqis li dawn ġew ppruvati mir-rikorrenti stante li ma ġew kontestati bl-ebda mod mill-intimat.

L-istess jingħad għall-inwkilin. Huwa jaċċetta li qed jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u li qed iħallas il-kera kif qed jallegaw ir-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat Louis Mifsud għas-sena 2020 kien ta' Ewro ħdax-il elf u mitejn u żewġ Ewro u disgħa u sittin ċenteżmu (€11,202.69). (fn. 8 folio 32A tal-proċess) Jidher li dan id-dħul huwa pressa poco *l-istess matul il-perijodu rilevanti għall-kawża, ossija dawn l-aħħar ħames (5) snin. Hu jiddependi bażikament fuq il-pensjoni kontributorja u għajnuna oħra soċjali. Jidher li l-intimat Mifsud għandu likwidità tajba fil-banek lokali u l-assi tiegħu fil-kontinjiet prinċipali huma mqassmin kif ġej:*

Kont ta' Louis Mifsud mal-HSBC (Malta) plc bin-numru 023-xxxxxxxxx050 – Ewro 21,296.99. *(fn. 9 Folio 36A tal-proċess)*

Kont Louis u Rita Mifsud mal-HSBC (Malta) plc bin-numru 023xxxxx001 – Ewro 3,573.54. *(fn. 10 Folio 46 tal-proċess)*

Huma għandhom ukoll xi kontijiet oħra minuri li però ma għandhom l-ebda rilevanza ai finijiet ta' test tal-mezzi minħabba il-fatt li l-ammonti fihom huwa insignifikanti.

Minn dak hawn fuq stabilit jidher allura li l-konjuġi Mifsud ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbżux dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimati Mifsud, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirriżulta li lanqas dan ma jaqbeż dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.

Illi mill-atti ma jirriżultax li tressqu l-ebda provi rigward applikazzjoni tar-Regolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u b'hekk, dan il-Bord ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolament 5 u 6 appena ċitati.

Ikkunsidra:

Illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-proprjetà, ossija il-fond numru 4, Paris, Triq Ġużé Maria Camilleri ġià 201, Victoria Avenue, il-Ħamrun ġie stabilit mill-membri tekniċi tal-Bord fis-somma ta' mija u ħamsa u tletin elf Ewro (€135,000), liema fond huwa abitabbli. Il-Bord iqis li għalkemm ir-rikorrenti ġabu stima mill-perit imqabbad minnhom però iqis li ladarba dak konstatat mill-periti tekniċi membri tal-Bord ma ġie bl-ebda mod attakkat, il-valutazzjoni li għandu jieħu konjizzjoni tagħha hija dik kif stabilita mill-membri tal-Bord. (fn. 12 Infatti id-domandi in esekuzzjoni ġew irtirati mir-rikorrenti waqt is-seduta tad-9 ta' Ġunju 2022. Folio 550 tal-proċess)

Ikkunsidra:

Illi meta wieħed jiġi biex jiffissa l-awment tal-kera l-Bord irid iħares kemm l-interess tas-sid kif ukoll dak tal-kerrej u jrid jara li jinħoloq bilanċ ġust u ekwu għall-partijiet. F'dan is-sens ikun tajjeb li wieħed iżomm quddiem għajnejh il-prinċipji delineati mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-każ ***Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza vincenza sive Lora Zarb*** *deċiża fit-3 ta' Frar 2021 mill-Onorevoli Imħallef Mintoff App. Nru. 126/2018/LM.*

"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 kien ser jibqgħu jirċievu ħlas ta' kera irriżorja għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imċaħħdin minnha snin, u il-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom.' *(fn. 13 Is-sentenza kienet qed tanalizza l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u allura l-emendi introdotti wara, ossija tramite l-Att XXIV tal-2021, jimxu id f'id u fuq l-istess prinċipji.)*

Il-Bord iqis illi s-sidien waqt il-proċeduri ma wrewx u ma ippruvawx li l-kirja minnhom mistħoqqa qed tagħmlilhom differenza sostanzjali għall-għixien tagħhom ta' kuljum. Dan ma jidhirx li hu l-każ mill-atti proċesswali quddiem il-Bord.

Minn naħa l-oħra ma tistax tgħid li l-intimat ma għandux xi assi li jista' jdur fuqhom u għandu likwidità adegwata għaż-żminijiet tal-lum. Dan ifisser li matul is-snin ibbenefika wkoll mill-kera li indirettament kienet qed tiġi sussidjata mis-sidien tal-fond. Il-Bord qed jieħu ukoll nota li l-proċeduri ilhom għaddejjin minn Ottubru 2019.

Għaladaqstant, il-Bord iqis li għandu jgholli il-kera mill-1 ta' Jannar 2023 bi 2%, jiġifieri għal elfejn u seba' mitt Ewro (€2,700) fis-sena.

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi rigward it-tieni talba elenkata fir-rikors promutur dwar kundizzjonijiet ġodda, 'fosthom li l-inkwilin ma jistax iċedi l-kirja jew jissuloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma jistax jagħmel tibdil strutturali fil-fond, u li jkun obbligat jwettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr ħtijiet tiegħu', *il-Bord iqis li r-rikorrenti għandhom biżżejjed salvagward fil-liġi li jekk xi waħda minn dawn tavvera ruħha fil-futur, jista' jirrikorri quddiem dan il-Bord u jfittex ir-rimedji li jidhirlu xierqa (fn. 14 Ara per eżempju l-artikoli 1526(2), 1554, 1555, 155A, 1556 u 1561 tal-Kap 16 Kodiċi Ċivili tal-Liġijiet ta' Malta fost l-oħrajn) Għalhekk ma jqisx li f'dan l-istadju għandu jimponi l-ebda kundizzjoni bħal dawk mitluba mir-rikorrenti. Wara kollox ma ngabu l-ebda provi in atti mir-rikorrenti dwar tali talba u għalhekk il-Bord iqis illi ma jistax jilqa' l-istess talba."*

L-Appell

7. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom quddiem din il-Qorti fis-16 ta' Frar, 2024, fejn qegħdin jitolbuha sabiex:

> *"...jogħġobha tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi ta' nhar it-30 ta' Jannar 2024 billi tikkonfermaha fejn laqgħet l-ewwel talba għal awment fil-kera iżda tirriforma dik il-parti tal-ewwel talba fejn ordnat li l-awment tal-kera jibda jiddekorri mill-1 ta' Jannar 2023* ***u minflok tordna li l-awment jibda jiddekorri mill-1 ta' Jannar 2019*** *għal perijodu ta' sitt snin filwaqt li tikkonfermaha fil-bqija."*

Jgħidu li l-aggravju tagħhom huwa fir-rigward tad-data tal-1 ta' Jannar, 2023, li fiha kellha tibda titħallas l-kera awmentata skont kif stabbilit mill-Bord.

8. L-Awtorità tad-Djar wieġbet fl-20 ta' Marzu, 2024, u filwaqt li sostniet li d-data in kwistjoni hija fid-diskrezzjoni tal-Qorti, sostniet li l-appell odjern għandu jiġi miċħud.

9. L-appellat wieġeb fit-22 ta' Marzu, 2024, fejn talab lill-Qorti sabiex tiċħad l-aggravju tal-appellanti, bl-ispejjeż kontrihom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

10. 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-appellat u tal-Awtorità tad-Djar.

11. L-aggravju tal-appellanti jolqot id-data minn meta għandha tibda titħallas il-kera awmentata kif stabbilit mill-Bord. L-appellanti jissottomettu li l-liġi hija ċara, u jiċċitaw dak li jipprovdi is-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158. Jgħidu li għal

xi raġuni l-Bord għoġbu li jiffissa s-sena 2023 minflok is-sena 2019 għall-fini tal-ħlas tal-kera awmentata, u dan fejn din il-Qorti diġà kellha l-opportunità li tiddeċiedi li kwalunkwe awment għandu jseħħ mis-sena li fiha ġie ppreżentat ir-rikors. In sostenn ta' dan l-aħħar argument tagħhom, l-appellanti jagħmlu riferiment għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Doreen Grima et *vs.* Carmelo Borg et**, deċiża fis-16 ta' Marzu, 2022.

12. L-Awtorità tad-Djar tissottometti fir-risposta tagħha li d-data rilevanti hija ffissata skond id-diskrezzjoni tal-Qorti, u fil-maġġoranza kbira tal-każijiet din hija stabbilita skond id-data tas-sentenza. Tirrileva li s-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158 jagħmel riferiment għad-data rilevanti għall-iskop tal-valutazzjoni tal-proprjetà, u ma jipprovdiex li l-awment tal-kera għandu japplika minn dakinhar.

13. Min-naħa tiegħu, l-appellat jissottometti li l-interpretazzjoni li l-appellanti qegħdin jagħtu lis-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158 hija żbaljata. Jgħid li huwa ċar li l-liġi hawnhekk mhijiex qiegħda titlob li l-Bord għandu jordna li l-awment tal-kera għandu japplika minn meta jiġi ppreżentat ir-rikors quddiem il-Bord, imma li l-valur tal-proprjetà għall-fini ta' kalkolu tal-kera awmentata għandu jkun dak li kieku din tinbiegħ jew tinkera fis-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. In sostenn tal-argument tiegħu, l-appellat jiċċita dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Joseph Aquilina et *vs.* Alfred Cristina et** deċiża fis-17 ta' Jannar, 2024, u anki l-Bord fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Rose Galea *vs.* Caroline Bonnici u l-Awtorità tad-Djar,** deċiża fit-13 ta' Frar, 2024. Jirrileva li l-appellanti qegħdin jinterpretaw ħażin dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza li huma jagħmlu riferiment għaliha fl-ismijiet **Doreen Grima et *vs.* Carmelo Borg**, u dan fejn huma saħansitra ma jiċċitawx dak kollu li qalet il-Qorti.

14. Il-Qorti tgħid li l-appellanti tassew huma żbaljati meta jinterpretaw dak li qalet fis-sentenza tagħha appena msemmija. L-insenjament tagħha kostanti huwa li s-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158 jistabbilixxi l-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jiġi ntavolat ir-rikors tas-sid bħala d-data rilevanti għall-valutazzjoni li għandha ssir tal-proprjetà għall-fini tal-awment fil-kera li għandu jiġi stabbilit mill-Bord. Kif sewwa jirrileva l-appellat, il-liġi hija ċara f'dan ir-rigward u ċertament mhijiex qiegħda timponi din id-data għall-fini tal-ħlas tal-kera kif awmentata skont id-deċiżjoni tal-Bord.

15. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx l-aggravju tal-appellanti ġustifikat, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u 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 fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur