MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-25 ta' Settembru, 2024

Appell Inferjuri Numru 163/2020 LM

Martin Holdings Limited (C 27162)
('l-appellanta')

***vs*.**

Mario (K.I. nru. 210464(M)) u Grace (K.I. nru 165767(M)) Ciantar *('l-appellati')*
u b'digriet tas-17 ta' Ġunju, 2021, l-Awtorità tad-Djar ġiet awtorizzata tintervjeni *in statu et terminis*

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà rikorrenti **Martin Holdings Limited** [minn issa 'l quddiem 'is-soċjetà appellanta'], mis-sentenza mogħtija fit-23 ta' Ottubru, 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 tagħha fil-konfront tal-intimati **Mario (K.I. nru. 210464(M))** u **Grace (K.I. nru. 165767(M)) Ciantar** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'], kif ġej:

"1) Jilqa' t-talba indikata iii(a) u jordna li l-intimati huma pprojbiti milli jdaħħlu nies oħra fil-fond mertu in kwistjoni, b'dana illi din ir-restrizzjoni għandha tfisser li nies oħra ma jistgħux jistabbilixxu residenza fl-istess fond.

2) Jilqa' limitatament it-talba indikata iii(b) u jordna li l-inkwilini jneħħu, fi żmien tlett xhur m'illum, kwalunkwe struttura li huma setgħu bnew illegalment fuq il-bejt tal-fond, inkluż kull struttura temporanja, iżda jiċħad dik il-parti ta' din it-talba konċernanti ż-żamma ta' annimali jew tjur b'dan li l-inkwilini huma obbligati jaraw li ma jirrekaw l-ebda dannu lill-fond.

3) Jiċħad it-talba indikata bħala iii(ċ).

4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti sa fejn inkompatibbli ma dak hawn deċiż.

Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-Bord, kif għamlu kemm dan il-Bord kif presedut fl-ewwel sentenza u l-Qorti tal-Appell (Sede inferjuri), iqis li l-ispejjeż ta' din l-aħħar sentenza għandhom ikunu bla taxxa bejn il-partijiet."

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja favur l-appellati tal-fond residenzjali numru 338, Triq il-Kbira San Ġużepp, Santa Venera, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] liema fond jappartjeni lis-soċjetà appellanta.

<u>Mertu</u>

3. Is-soċjetà appellanta istitwiet proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fl-10 ta' Settembru, 2020, fejn talbet l-imsemmi Bord sabiex jogħġbu:

"(i) jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, 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-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrejja bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2019 u fuq il-kapital tal-kerrejja fil-31 ta' Diċembru 2019; u

(ii) f'każ li l-intimati ma jissodisfawx l-imsemmija kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddeċiedi li jippermetti lill-intimati żmien ta' ħames snin sabiex jivvakaw mill-fond u jħallsu kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu li jammonta għad-doppju tal-kera ta' EUR 385.64ċ (u ċioe EUR 771.28ċ fis-sena) u konsegwentement jordna wkoll l-iżgumbrament mal-iskadenza ta' ħames snin mis-sentenza; jew

(iii) f'każ li l-intimati jissodisfaw l-imsemmija kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, allura jordna li l-kera pagabbli minnhom b'effett mill-10 ta' April 2018 tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond fl-1 ta' Jannar 2020 u tkun suġġetta għal reviżjoni skont il-liġi, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera ossija:

(a) li l-intimati jkunu pprojbiti milli jdaħħlu nies oħra joqgħodu fil-fond inkwistjoni ġaladarba l-Kapitolu 158 huwa intiż li jagħti protezzjoni biss lil inkwilini li jissodisfaw it-test tal-mezzi imma mhux lil terzi persuni;

(b) li l-inkwilini jneħħu, fi żmien qasir li jiġi stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord, kwalunkwe struttura li huma setgħu bnew illegalment fuq il-bejt tal-fond u jkunu pprojbiti milli jżommu annimali u tjur fuq l-istess bejt biex ma jesponux lis-sid għad-danni u ma jirrekawx inkonvenjent u problemi sanitarji lis-sistema ta' runoff *tal-ilma tal-bejt u lil proprjetajiet sottostanti u/jew adjaċenti;*

(c) li s-sid ikollu dritt li, f'każ li huwa jiddeċiedi jerġa' jiżviluppa mill-ġdid il-fond mertu tal-kawża flimkien mal-fondi ġirien billi jwaqqagħhom u jibni blokk ta' appartamenti ġodda, jirriloka lill-intimati f'appartament alternattiv għall-perijodu tal-imsemmija demolizzjoni u rikostruzzjoni taħt l-istess kundizzjonijiet li jkunu eżistenti fil-mument tar-rilokazzjoni, b'dan li l-intimati jirritornaw lura f'wieħed mil-appartamenti ġodda li jinbnew fl-imsemmija binja għat-tkomplija tal-kirja li huma jinvokaw taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

Bl-ispejjeż u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe lanjanza ta' natura kostituzzjonali u ta' ksur ta' drittijiet fundamentali li l-esponenti għandhom u jista' jkollhom kemm fir-rigward tal-limitazzjoni imposti mil-liġi permezz tal-Att XXIII tal-1979 u kif ukoll mill-Att XXVII tal-2018."

4. **L-Awtorità tad-Djar** fil-kwalità tagħha ta' *amicus curiae,* intavolat risposta fid-29 ta' Settembru, 2020, fejn eċċepiet is-segwenti: (a) is-soċjetà appellanta għandha tipprova t-titolu tagħha u li hija sid uniku tal-fond; (b) il-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XVII tal-2018 għandux jiġi applikat għal dan il-każ; (ċ) hija ġiet notifikata bħala *amicus curiae,* u għalhekk m'għandhiex tbati spejjeż; (d) jekk jirriżulta li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux iktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà, iżda l-liġi tistabbilixxi ukoll kriterji sabiex il-Bord jiġi gwidat sabiex jistabbilixxi kera ġusta.

5. L-appellati **Mario (K.I. nru. 210464(M)) u Grace (K.I. nru 165767(M)) Ciantar** wieġbu fit-13 ta' Ottubru, 2020, fejn laqgħu billi eċċepew is-segwenti: (a) il-kawża hija dwar kirja li ġiet fis-seħħ mat-tmiem ta' konċessjoni enfitewtika; (b) is-soċjetà appellanta xtrat il-fond fl-2006, meta dan kien soġġett għal kirja favur tagħhom bil-kundizzjonijiet viġenti; (ċ) is-soċjetà appellanta u anki l-awturi fit-titolu tagħha, dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera tagħhom, u dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera; (d) huma kellhom mezzi finanzjarji limitati ferm, u għalhekk kellhom ikomplu jgawdu mill-protezzjoni li tagħtihom il-liġi; (e) għalhekk il-Bord kellu jwettaq it-test tal-mezzi skont il-para. (iii) tas-subartikolu 12B(3) tal-Kap. 158; (f) għandu jittieħed in konsiderazzjoni d-dħul baxx u limitat, u l-età tagħhom, u anki li s-soċjetà appellanta ma kinitx qiegħda tbati minn ebda piż sproporzjonat; (ġ) ma jeżistux l-estremi kkontemplati mil-liġi sabiex huma jiġu żgumbrati mill-fond; (g) għalhekk it-tieni talba għandha tiġi miċħuda; (ħ) jekk il-Bord jilqa' it-talba sabiex jinbidel l-ammont tal-kera pagabbli, dan għandu jsir b'mod gradwali u f'ammont inqas mir-rata massima ta' 2% stabbilita mil-liġi; (h) iż-żieda għandha tiġi fis-seħħ mis-sena 2020 u mhux

minn April, 2018, u dan skont il-liġi; (i) fir-rigward tat-tielet talba, ġaladarba s-soċjetà appellanta u anki l-awturi fit-titolu tagħha dejjem irrikonoxxew it-titolu validu tagħhom skont il-kuntratt ta' kera, is-soċjetà appellanta m'għandhiex tiġi awtorizzata tbiddel il-kundizzjonijiet; (j) il-kamra li għaliha sar riferiment, kienet ilha hemm għal perijodu itwal minn tletin sena, saħansitra qabel ma l-fond inkera lilhom, u anki qabel dan inxtara mis-soċjetà appellanta, tant li kien għad hemm pjanċi tal-*asbestos* li kienu perikolużi għas-saħħa tal-bniedem, u l-użu tiegħu kien ġie pprojbit; (k) matul is-snin huma kienu għamlu ħafna xogħol ta' manutenzjoni sabiex il-fond jinbidel f'wieħed abitabbli, u anki biex jinżamm f'kundizzjoni tajba; (l) għalhekk it-talbiet tas-soċjetà appellanta għandhom jiġu miċħuda; (m) għar-rigward tat-talba fejn ingħad li huma jingħataw post alternattiv waqt id-demolizzjoni u r-rikostruzzjoni tal-fond, dan kellu jkun simili għall-imsemmi fond, u fil-lokalità ta' Santa Venera; (n) it-talbiet għandhom jiġu miċħuda għajr għall-ewwel waħda, li kellha tiġi milqugħa *ai termini* tal-liġi; u (o) salv eċċezzjonijiet oħra skont il-liġi, u bl-ispejjeż kontra s-soċjetà appellanta.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

6. Il-Bord wasal għas-sentenza tiegħu fit-3 ta' Frar, 2022, iżda din il-Qorti permezz tas-sentenza tal-appell tagħha tas-26 ta' Ottubru, 2022, iddeċidiet billi bagħtet l-atti lura quddiem l-imsemmi Bord sabiex dan jiddeċiedi t-tieni parti tat-tielet talba tas-soċjetà appellanta. Il-Bord permezz tas-sentenza tiegħu tat-23 ta' Ottubru, 2023, iddeċieda kif ġej:

> ***"Ikkunsidra;***
>
> *Illi kif jirriżulta mill-iter hawn fuq riprodott, din is-sentenza hija limitata biss fuq il-parti rimanenti tat-tielet talba tas-soċjetà rikorrenti u ċioé dik konċernanti*

kundizzjonijiet ġodda fuq il-kirja relattiva. Dan wara li l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) iddeċidiet li dawn il-kundizzjonijiet jistgħu jiġu diskussi u ttrattati f'din il-proċedura (ibbażata fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta). B'hekk dan il-Bord, lill'hemm mir-riżervi tiegħu, huwa kostrett, ai fini ta' din il-kawża, jiddeċiedi dan l-aħħar punt. Jiġi b'hekk li jekk il-fatt li kundizzjonijiet jistgħux jiġu mposti issa hija materja deċiża u jifdal biss li l-Bord jikkunsidra jekk dawn humiex raġonevoli jew le (naturalment dejjem jekk il-liġi hekk tippermetti).

Illi dwar l-ewwel kundizzjoni, il-Bord isib li din timmerita akkoljiment. Minn dak li rriżulta mill-provi ħareġ li l-intimati biss jgħixu f'dan il-fond għaliex it-tifla tagħhom (illum maġġorenni) marret tgħix banda oħra (fn. 18 Ara affidavit tal-intimat a fol 222 tal-proċess). B'hekk m'għandhiex jedd għat-tkomplija ta' din il-kirja skont il-liġi. Dan però għandu jinftiehem biss li l-intimati ma jistgħux jippermettu lil xi nies oħra jistabbilixxu r-residenza tagħhom f'dan il-fond.

Illi fir-rigward tat-tieni talba, u ċioé dik konċernanti l-istrutturi u l-annimali fuq il-bejt, irriżulta ammess mill-istess intimati (u pruvat minn xhieda oħra) li verament hemm strutturi illegali temporanji fuq il-bejt. Dawn ċertament li għandhom jitneħħew u l-intimati huma obbligati jaraw li jużaw il-fond b'tali mod li ma jirrekax danni lis-sid (fn. 19 Hekk kif wara kollox trid il-liġi fl-artikolu 1554 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Minn dak li seta' jikkonstata dan il-Bord, kif anke jemerġi mit-trattazzjoni finali magħmula quddiemu, l-intimati huma disposti li jneħħu kull struttura temporanja. Għal dak li jikkonċerna t-tjur fuq il-bejt, huwa obbligu tal-inkwilini li jaraw li dawn ma jikkawżawx ħsara fil-fond iżda ma hemmx lok għal ċaħda totali ta tali żamma.

*Illi fir-rigward tat-tielet talba mbagħad, dan il-Bord isib li din ma tistax tintlaqa'. M'għandux ikun permess li dan il-Bord jiġi mitlub jagħti jeddijiet li ma jemanux mill-liġi. Imkien ma jinstab il-jedd li qiegħda titlob is-soċjetá rikorrenti, u fil-fatt ma sar l-ebda aċċenn għal xi liġi fit-trattazzjoni tal-għeluq (fn. 20 Tassew l-artikolu 1547 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid l-oppost ta' dak li qiegħed jintalab). Meta s-soċjetá rikorrenti akkwistat **erba' propjetajiet** (biswit xulxin) fis-sena 2006, għall-prezz baxx ta' **ħamsa u erbgħin elf Liri Maltin** (fn. 21 Dok A anness mar-rikors promotur), kienet ben konxja tal-fatt li f'dawn ir-residenzi kien hemm inkwilini protetti. Lill'hemm mill-għan li jsemmi d-direttur tal-istess soċjetà rikorrenti għar-raġuni wara dan l-iżvillup massiċċ, huwa ovvju li hemm element qawwi ta' spekulazzjoni. (fn. 22 Dwar dan, issir referenza għax-xhieda u dokumenti ppreżentat mill-Perit Anthony Robinson). Dan ma jistax isir a skapitu tal-jeddijiet tal-inkwilini, qishom dawn ma jeżistux (fn. 23 Artikolu 1539 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Naturalment, il-partijiet huma dejjem liberi li jaslu f'xi forma t'arranġament, iżda dan il-Bord m'huwiex dispost hu stess jmur kontra dak li trid il-liġi. Wara kollox, imkien*

mill-atti ma jirriżulta li l-post odjern huwa milqut b'xi problemi strutturali li jeżiġu lis-sid jagħmel xi xogħlijiet (fn. 24 Artikolu 1548 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta). Dak lis-soċjetà rikorrenti trid hija li twaqqa' l-fond għal kollox; kundizzjoni li dan il-Bord m'huwiex dispost jordna."

L-Appell

7. Is-soċjetà appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha minn din is-sentenza quddiem din il-Qorti fl-10 ta' Novembru, 2023, fejn qiegħda titlobha sabiex:

"...jogħġobha tirriforma s-sentenza mogħtija billi:

1) tikkonfermha fejn din laqgħet it-talbiet tas-soċjetà esponenti sabiex jiġu imposti l-kundizzjonijiet mmarkati fuq ir-rikors promotur bħala kundizzjonijiet (a) u (b); u

2) Tħassarha u tirrevokha fejn ċaħdet l-impożizzjoni tal-kundizzjoni immarkata bħala (ċ) fir-rikors promotur; u minflok tawtorizza l-impożizzjoni tal-istess kundizzjoni taħt dawk il-kundizzjonijiet li jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

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

Tgħid li l-aggravju tagħha huwa li l-Bord ma stħarriġx ir-raġonevolezza o meno tal-kundizzjoni in kwistjoni, u warrab il-fatt li l-liġi dak iż-żmien kienet tagħti lok għar-rilokazzjoni tal-inkwilin.

8. L-Awtorità tad-Djar wieġbet fl-20 ta' Novembru, 2023, fejn stqarret li hija kienet qiegħda tirrimetti ruħha għal dak li jogħġobha tiddeċiedi din il-Qorti.

9. L-appellati wieġbu fl-16 ta' Frar, 2024, fejn oġġezzjonaw bil-qawwi kontra l-introduzzjoni tal-kundizzjonijiet li qegħdin jiġu ssuġġeriti mis-soċjetà appellanta.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

10. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mis-soċjetà appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet tal-appellati, u dawk tal-Awtorità tad-Djar.

11. L-aggravju tas-soċjetà appellanta huwa li l-Bord ma kkunsidrax ir-raġonevolezza o meno tal-kundizzjoni in kwistjoni, u warrab il-fatt li l-liġi fiż-żmien li ġew intavolati l-proċeduri preżenti, kienet tikkunsidra li l-inkwilin setgħu jingħataw residenza alternattiva. Tispjega li l-proposta tagħha kienet sabiex l-appellati jitrasferixxu għal post fil-viċin li jkun tal-istess daqs u kwalità tal-fond, u fejn hija kienet ser tkun responsabbli għall-ħlas tal-kera li tista' tkun dovuta lil terzi, iżda fejn hija tkompli tirċievi l-istess kera mingħandhom. Hekk hija tkun tista' twaqqa' l-fond, u tibni appartamenti li f'wieħed minnhom jitħallew jgħixu fih l-appellati. Is-soċjetà appellanta tirrileva li quddiem il-Bord kien ġie spjegat kif dan l-appartament kien ser ikun imqassam, u tinsisti li l-appellati kien ser jkollhom residenza aħjar. Tikkontendi li l-Bord kellu jfittex sabiex jistabbilixxi għaliex kien ser isir l-iżvilupp propost, u għaliex kienet qiegħda ssir l-oppożizzjoni għal dan. Is-soċjetà appellanta tispjega r-raġunijiet tagħha għall-imsemmi żvilupp, u tissottometti li hija kienet qiegħda tassigura, anzi taqbel li tiġi obbligata, li jekk isir l-iżvilupp hija għandha tipprovdi akkomodazzjoni fil-viċinanzi fi proprjetà simili. Iżda tgħid li hija ma tistax tassigura l-imsemmija proprjetà meta għad ma kien hemm xejn konkret. Is-soċjetà appellanta tikkontendi li l-Bord għalhekk kellu jilqa' l-proposta fejn l-appellati kienu ser jirċievu benefiċċju tajjeb minn dan kollu, u dan a spejjeż

tagħha. Tgħid li madankollu l-Bord ikkunsidra biss jekk il-liġi kinitx tikkontempla ċirkostanzi fejn l-inkwilini jiġu allokati għal fond ieħor. Is-soċjetà appellanta tissottometti li r-rikors promotur ġie ntavolat fl-10 ta' Settembru, 2020, u hija tiċċita dak li kien jipprovdi dak iż-żmien is-subartikolu 12B(8) tal-Kap. 158, jiġifieri li sid il-kera seta' jqiegħed lill-inkwilin f'post ieħor taħt l-istess kundizzjonijiet. Tikkontendi li madankollu hija ma tistax tiġi ppreġudikata għaliex nbidlet il-liġi minn dakinhar 'l hawn.

12. L-Awtorità tad-Djar twieġeb billi tirrileva diversi punti dwar dak li jista' jseħħ attwalment jekk l-appellati jiġu allokati proprjetà oħra fejn jirrisjedu. Tissottometti li kien minħabba d-diversi mistoqsijiet li għalihom ma tirriżultax tweġiba, li l-Bord wisq probabbli ċaħad it-talba tas-soċjetà appellanta.

13. Min-naħa tagħhom l-appellati jopponu bil-qawwa kollha għal dak li qiegħda tissuġġerixxi s-soċjetà appellanta. Jissottomettu li l-Bord qatt ma kien ġie mgħarraf dwar x'kien ser jiġri minnhom matul l-iżvilupp, għaliex id-dettalji qatt ma ġew żvelati quddiemu, u lanqas ġew sostnuti minn permessi jew pjanti ta' perit. B'hekk il-Bord lanqas seta' jikkontempla r-raġonevolezza o meno tal-imsemmija kundizzjonijiet, u sewwa kkunsidra li dawn ma kienux joħorġu mil-liġi.

14. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija tajba għaliex il-Bord tassew m'għandu l-ebda setgħa bil-liġi li jagħti jeddijiet iktar minn dawk li tipprovdi għalihom l-istess liġi. Fir-rikors tal-appell tagħha, is-soċjetà appellanti tiċċita favur tagħha d-dispożizzjonijiet tas-subinċiż (ii) tas-subartikolu 12B(8) tal-Kap. 158, kif applikabbli fiż-żmien li hija ntavolat l-azzjoni odjerna, iżda kif sewwa rrileva l-Bord, ma jirriżultax li l-imsemmija soċjetà appellanta f'dawk il-

proċeduri tal-ewwel istanza kienet indikat li qiegħda tistrieħ fuq xi dispożizzjonijiet partikolari tal-liġi. Wisq inqas kienet ressqet prova skont il-liġi applikabbli, u għalhekk ċertament il-Bord ma setax jikkontempla t-talba tagħha taħt l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi.

15. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx li l-aggravju tas-soċjetà appellanta huwa ġustifikat, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà appellanta 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 tas-soċjetà appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur