MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2024

Appell Inferjuri Numru 149/2021 LM

Maria Carmela Muscat (K.I.nru. 865753M), Emanuel Farrugia (K.I. nru. 820247M), Angolina Ellul (K.I. nru. 65655M), Paolina Bartolo (K.I. nru. 552256M), Antonia Pirotta (K.I. nru. 76263M)
('l-appellanti')

vs.

Peter Mangion (K.I. nru. 646362M)
('l-appellat')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Maria Carmela Muscat (K.I. nru. 865753M), Emanuel Farrugia (K.I. nru. 820247M), Angolina Ellul (K.I. nru. 65665M), Paolina Bartolo (K.I. nru. 552256M)** u **Antonia Pirotta (K.I. nru.**

76263M) [minn issa ’l quddiem ‘l-appellanti’], mis-sentenza mogħtija fit-30 ta’ Jannar, 2024 [minn issa ’l quddiem ‘s-sentenza appellanta’], mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa ’l quddiem ‘il-Bord’], li ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimat **Peter Mangion (K.I nru. 646362M)** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellat’], sabiex isirlu t-test tal-mezzi u l-kera mħallsa minnu tiġi riveduta skont il-liġi, kif ġej:

“Għaldaqstant, għal dawn ir-raġunijiet, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jordna r-reviżjoni tal-kera tal-fond 2, ‘St. Joseph’, Triq il-Papa, Birżebbugia, li għandha tiżdied għal 2% tal-valur stabbilit u ċioe fis-somma ta’ erbat elef u disa’ mitt Euro b’effett mid-data ta’ din is-sentenza; u

2. Jordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti, il-kera fl-ammont ta’ Euro 4,900 fis-sena mil-lum lir-rikorrenti b’dan illi l-ewwwel pagament ta’ Euro 2,450 isir kull l-01 ta’ Marzu filwaqt li l-pagament l-ieħor isir fl-1 ta’ Settembru ta’ kull sena.

Kull parti tbati l-ispejjeż tagħha ta’ dawn il-proċeduri.”

<u>Fatti</u>

2. Fir-rikors ippreżentat mir-rikorrenti quddiem il-Bord, dawn spjegaw li huma sidien tal-fond ‘St. Joseph’, 2, Triq tal-Papa, Birżebbugia [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’], liema fond kien inkera lill-intimat b’kera ta’ €365 fis-sena, liema kirja daħlet fis-seħħ qabel l-1995. Qalu li hemm lok għal reviżjoni fil-kera li titħallas skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta kif introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021. Ir-rikorrenti għalhekk talbu lill-Bord japplika l-provvedimenti tal-Att XXIV tal-2021, sabiex jordna reviżjoni fil-kera u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda fuq il-kirja tal-fond, u jappunta perit sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-fond għal dan il-għan; u jordna lill-intimati u/jew lill-Awtorità

kompetenti sabiex kemm-il darba jkun il-każ, iħallsu l-kera ġdida stabbilita mill-Bord.

3. L-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża, wieġbet li fl-ewwel lok, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, u li huma s-sidien uniċi tiegħu, kif ukoll li dawn għandhom jippreżentaw id-dikjarazzjonijiet *causa mortis* tad-defunti awturi tagħhom. Qalet li l-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat f'dan il-każ. Qalet li hija ġiet notifikata bl-atti ta' din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża, u għalhekk hija m'għandha tbati l-ebda spejjeż, u lanqas m'għandha tkun ikkundannata tħallas l-awment fil-kera li ser jiġi stabbilit. Kompliet tgħid li f'każ li l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur tal-proprjetà, u dan skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. Żiedet tgħid li l-inkwilin ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju fil-kera f'każ li jiġi stabbilit li huwa jissodisfa l-kundizzjonijiet tal-iskema, fosthom li huwa juża dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

4. L-intimat wieġeb li huwa kien ġie konċess il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone tas-27 ta' April, 1988 b'titolu ta' kirja, u huwa jħallas kera fl-ammont ta' €528 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Qal li huwa qatt ma kien moruż fil-ħlas tal-kera, u huwa dejjem ħallas l-ammont rikjest mir-rikorrenti, li min-naħa tagħhom dejjem aċċettaw il-kera, inkluża dik għall-perijodu bejn il-25 ta' Ottubru, 2021 u l-24 ta' Jannar, 2021. Qal li l-kundizzjonijiet tal-kera viġenti huma ġusti u jimmeritaw li jiġu kkonfermati.

Is-Sentenza Appellata

5. Permezz tas-sentenza mogħtija mill-Bord fit-30 ta' Jannar, 2024, dan laqa' t-talbiet tar-rikorrenti, billi ordna li l-kera tiġi awmentata għal 2% tal-valur tal-fond fis-somma ta' erbat elef u disa' mitt Euro (€4,900) fis-sena b'effett mid-data tas-sentenza, liema ħlas għandu jsir kull l-1 ta' Marzu u kull l-1 ta' Settembru, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra***

Fatti fil-Qosor

*Ir-rikorrenti jsostnu li huma l-uniċi proprjetarji tal-fond 2, 'St. Joseph', Triq il-Papa, Birżebbugia. Jidher li ma hemmx kontestazzjoni fuq dan mill-intimat, barra minn dan ir-rikorrenti esebew il-*causa mortis *tad-defunta ommhom Giovanna Farrugia. L-inkwilin jaċċetta li huwa qed jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u li qed iħallas il-kera dovuta skont il-liġi.*

Skont l-intimat huwa qed iħallas kera ġusta ossia ħames mija u tmienja u għoxrin Euro (€528).

Fil-mori tal-kawża ġew maħtura żewġ periti tekniċi li stmaw li l-fond jiswa mitejn u ħamsa u erbgħin elf Euro (€245,000).

Ir-rikorrenti permezz ta' din il-kawża qed jitolbu li jsir it-test tal-mezzi fuq l-intimat, awment ta' kera sa massimu ta' 2% hekk kif huwa permess mil-liġi u fil-każ li l-inkwilin ma jikkwalifikax għall-għajnuna skont kif stipulata mil-liġi jivvaka mill-fond f'perijodu li jistabbilixxi l-Bord.

Ikkunsidra:

Provi

Il-provi jikkonsistu fir-rikors tar-rikorrenti fejn qed isejjes it-talba tiegħu għal awment fil-kera sa massimu 2% jekk l-inkwilin jaqa' fil-parametri tat-test tal-mezzi. Min-naħa tagħha l-Awtorità tad-Dar ma ġabitx l-ebda provi ħlief kif diġà ngħad aktar 'il fuq u wieġbet għar-rikors promutur.

L-istess jista' jingħad għall-intimat fejn ma ġabx ebda prova li tikkontradixxi l-pożizzjoni tar-rikorrenti. Inoltre huwa pproduċa t-test tal-mezzi kif kien ordnat minn dan il-Bord.

Ikkunsidra:

Illi l-ewwel kriterji li jridu jissodisfaw il-Bord biex jgħaddi għat-tieni analiżi tal-konsiderazzjonijiet 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-fatt u l-provi li għandu quddiemu l-Bord jemmen li dawn ġew ippruvati mir-rikorrenti u ma ġew kontestati bl-ebda mod mill-intimat.

L-istess jingħad għall-inkwilin. 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 ppreżentati jirriżulta li l-intimat twieled fl-1962 u dunque għandu sittin (60) sena. Fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimat kien ta' Euro 10,271 għas-sena 2020. Il-Bord ma għandux viżwali in atti tad-dħul qabel din is-sena. (fn. 5: Hemm biss in atti dokument ieħor (FS3) għall-perijodu 4/3/2019 sa 21/12/2019 li juru introjtu ta' Euro 14,132). Ma jidhirx li għandhom xi proprjetajiet jew assi oħra jew xi introjti oħra.

Jidher li fil-kont bankarju tagħhom mal-BOV plc li jġib in-numru 400 XXXXXX 778 għandhom kapital ta' ftit iktar minn elfejn (2,000) Euro. B'hekk il-likwidità tiegħu hija fqira ħafna tenut kont taċ-ċirkostanzi u l-età tiegħu.

Għaldaqstant, l-intimat Mangion ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbiżx dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat, 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-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

Għaldaqstant, il-Bord jinsab sodisfatt li l-intimat Mangion li jabita fil-fond ma jeċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa 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 mhux il-każ li għandu japplika l-Artikolu 4A (4) tal-istess Kap hawn ċitat.

Ikkunsidra:

Illi l-valur fis-suq liberu u frank tal-proprjetà ossia 2, 'St. Joseph', Triq il-Papa, Birżebbugia hu ta' Euro 245,000 kif stabbilit mill-membri tekniċi tal-Bord hu fi stat tajjeb. Is-servizzi ta' dawl, ilma u drenaġġ huma wkoll fi stat tajjeb. (fn. 6:ir-rapport huwa sajjem ferm mid-dettalji)

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 kienu ser jibqgħu jirċievu ħlas ta' kera irriżorja għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imċaħħdin minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu jgħixu fid-dar li ilhom snin jgħarfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom." (*fn. 7: is-sentenza kienet qed tanalizza l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u allura l-emendi introdotti wara, ossia tramite l-Att XXIV tal-2021, jimxu id f'id u fuq l-istess prinċipji).*

Il-Bord jinnota li s-sidien waqt il-proċeduri ma wrewx u ma ppruvawx li l-kirja minnhom mistħoqqa qed tagħmlilhom xi differenza sostanzjali għall-għajxien tagħhom ta' kuljum. Dan ma jidhirx li hu l-każ mill-atti proċesswali ferm xotti u li għandu l-Bord quddiemu.

Min-naħa l-oħra l-intimat jidher li għandu mezzi finanzjarji limitati kif ukoll li qiegħed viċin l-età tal-irtirar. Dawn il-fatti bl-ebda mod ma ġew attakkati mir-rikorrenti.

Għaldaqstant, il-Bord iqis li tenut kont tal-fattispeċje ta' dan il-każ għandu jgħolli l-kera bi 2% fis-sena b'effett mid-data ta' din is-sentenza, jiġifieri għal Euro 4,900 fis-sena."

L-Appell

6. Fir-rikors tal-appell imressaq fit-13 ta' Frar, 2024, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata, u tordna li r-reviżjoni tal-kera għandha tidħol fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2021 stante li r-rikors tagħhom ġie intavolat fl-2021, u mhux mid-data tas-sentenza kif iddeċieda l-Bord.

7. L-appellanti għamlu riferiment għall-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġjiiet ta' Malta, u qalu li l-parti tas-sentenza tal-Bord li tgħid li l-awment fil-kera għandu jibda japplika mid-data tas-sentenza, mhijiex skont dak li jistipula l-artikolu 4A (2) tal-Kap. 69, u l-awment għandu japplika b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors.

Ir-Risposta tal-Appell

8. L-Awtorità tad-Djar wieġbet fit-18 ta' April, 2024 li l-appellanti qegħdin jibbażaw l-aggravju tagħhom fuq att ta' liġi li llum ġie sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, u li llum jaqra hekk:

> "Sid il-kera għandu jiġi intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera."

9. L-Awtorità tad-Djar qalet illi li kieku l-leġislatur ried li l-awment jibda jiġi effettwat mid-data tal-preżentata tar-rikors quddiem il-Bord u mhux mid-data tas-sentenza, kien jiddikjara dan fil-liġi. L-Awtorità tad-Djar qalet li d-data tal-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors hija marbuta biss mal-valutazzjoni tal-perit u mhux mad-data minn meta għandha tapplika l-kera l-

ġdida. Qalet li jekk l-appellanti riedu li l-awment jibda japplika mid-data tal-ftuħ tal-kawża, huma kellhom jagħmlu talba għal dan l-iskop qabel bdew il-proċeduri, u jekk naqsu milli jagħmlu dan, huma ma setgħux jippreżumu li l-Qorti ser tapplika l-kera riveduta b'mod retroattiv u awtomatiku. Qalet ukoll illi li kieku l-leġislatur ried li ż-żieda fil-kera tibda tapplika mid-data tal-preżentata tar-rikors, l-artikolu 12B (6) tal-Kap. 69 kien ikun superfluwu, u għalhekk iż-żieda m'għandhiex tiġi applikata ħlief mid-data li tiġi deċiża l-kawża.

10. Min-naħa tiegħu l-appellat Peter Mangion wieġeb fit-28 ta' Mejju, 2024, li d-deċiżjoni tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma, u qal li t-test tal-liġi applikabbli imkien ma jindika li l-awment fil-kera għandu jibda japplika mill-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jiġi ppreżentat ir-rikors quddiem il-Bord. Qal li l-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors jissemma b'riferiment għall-valutazzjoni tal-fond u li abbażi tiegħu irid jinħadem l-awment tal-kera, u mhux sabiex l-awment fir-rata tal-kera jibda japplika b'effett minn meta jiġi sottomess ir-rikors. Qal li t-test tal-liġi jagħti diskrezzjoni lill-Bord jiddeċiedi hu minn meta għandu jibda japplika l-awment fil-kera.

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

11. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellat.

L-Aggravju: *[Id-data minn meta għandu jibda japplika l-awment fil-kera]*

12. L-appellanti jgħidu li l-Bord kellu japplika l-awment fil-kera stabbilit minnu b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021, li hija s-sena li fiha huma ressqu r-rikors promotur bit-talbiet tagħhom quddiem il-Bord. Il-Bord iddeċieda li l-awment fil-kera għandu jibda jitħallas mid-data tas-sentenza.

13. Il-Qorti tirrileva li l-artikolu 4A (2) tal-Kap. 69 jagħti diskrezzjoni lill-Bord jiddeċiedi hu d-data minn meta għandu jibda japplika l-awment fil-kera. Filwaqt li l-*punctum temporis* relattiv għall-iffissar tal-kera awmentata huwa l-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors, il-Bord għandu d-diskrezzjoni jara hu minn meta għandu jibda japplika dan l-awment. Il-Bord għandu wkoll il-fakoltà li jawtorizza ż-żieda fil-kera qabel ma l-proċeduri jiġu fi tmiemhom, imma fil-każ odjern il-Bord għażel li ma jagħmilx hekk. Lanqas ma jirriżulta li l-appellanti għamlu xi talba b'dan il-għan qabel ma nbdew il-proċeduri jew matulhom. Il-Qorti qieset partikolarment l-osservazzjoni li għamel il-Bord li l-provi miġjuba mill-partijiet kienu pjuttost xotti, u l-appellanti naqsu milli jressqu provi li l-introjtu ta' kera mill-fond huwa dħul sinifikanti għalihom. Din l-osservazzjoni ma ġietx ikkontestata jew appellata mill-appellanti. In vista tan-nuqqas ta' provi, u għalhekk tan-nuqqas ta' konvinċiment tal-Qorti li d-diskrezzjoni użata mill-Bord għandha tiġi varjata, il-Qorti qiegħda tiċħad l-aggravju tal-appellanti, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar dan l-appell billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

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