MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Marzu, 2025

Appell Inferjuri Numru 994/2022 LM

Rita Zammit (K.I. numru 190070(M))
('l-appellanta')

vs.

Joseph Brincat (K.I. numru 263645(M))
u Josephine Brincat (K.I. numru 257558(M))
u l-Awtorità tad-Djar (bħala *Amicus Curiae)*
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Rita Zammit (K.I. numru 190070(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'], mid-digriet mogħti fit-13 ta' Mejju, 2024, [minn issa 'l quddiem 'id-digriet appellat'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fil-proċeduri fl-ismijiet fuq premessi, fejn

ċaħad it-talba tagħha sabiex issir stima mill-Membri Tekniċi tal-imsemmi Bord ta' dawk l-assi immobiljarji tal-intimati **Joseph Brincat (K.I. numru 263645(M))** u **Josephine Brincat (K.I. numru 257558(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati Brincat'] kif indikati f'Dokument "JB8" anness man-nota ġuramentata tagħhom tal-14 ta' April, 2023, billi:

> "*Ra illi* ai termini *tar-Regolament 7 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi għandu jitqies,* inter alia, *il-valur ta' kull proprjetà immobbli li tkun* ***tappartjeni għalkollox lill-persuna li tippretendi l-kirja*** *biss jekk dik il-persuna jkollha l-pussess vakanti ta' dik il-proprjetà. Minn dak li jirriżulta mill-istima a fol. 254 jirriżulta illi tnejn mill-garaxxijiet hemm elenkati huma ko-proprjetà tar-rikorrent u ta' terzi, u kwindi dawn il-proprjetarjiet m'għandhomx jittieħdu in konsiderazzjoni fil-kalkolu hawn fuq imsemmi;*
>
> *Ra illi ż-żewġ garaxxijiet l-oħra li huma proprjetà assoluta tar-rikorrent għandhom stima raġonevoli;"*

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond numru 30, Triq il-Malvizz, il-Fgura, liema fond huwa proprjetà tal-appellanta u kien inkera lill-appellati mill-antekawża tagħha Doris Cossai née Previ, ferm qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u għalhekk il-kirja hija regolata permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Illum l-imsemmija appellati qegħdin iħallsu kera ta' mitejn tmienja u għoxrin Euro (€228.00) fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem.

Mertu

3. Ir-rikorrenti **Rita Zammit**, hawnhekk l-appellanta, ippreżentat rikors quddiem il-Bord fit-28 ta' Diċembru, 2022, fejn ħarrket lill-appellati Brincat,

flimkien mal-Awtorità tad-Djar sabiex jgħidu għaliex l-imsemmi Bord m'għandux:

"1. Jaħtar perit tekniku bil-għan illi jivvaluta skont is-suq miftuħ u liberu u frank, l-fond numru 30, Triq il-Malvizz, il-Fgura;

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Brincat li għandu ikun ibbażat fuq dak stabbilit fir-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolament li jistgħu minn żmien jissostitwixxuhom, sabiex dan l-Onorabbli Bord jiddetermina jekk l-intimati Brincat jissodisfawx l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

3. F'każ li dan l-Onorabbli Bord isib li l-intimati Brincat ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi:

a. Ixolji il-kirja favur l-inkwilini tal-fond in kwistjoni ossia l-fond numru 30, Triq il-Malvizz, il-Fgura;
b. Jagħti żmien perentorju lill-inkwilini sabiex jivvakaw l-fond, u jirrilaxxawh battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;
ċ. Jagħti dawk il-provvedimenti oħra kollha xierqa inkluż li jistabbilixxi l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għall-użu tal-fond;

4. F'każ li dan il-Bord isib li l-inkwilin jissodisfaw l-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi:

d. Jistabbilixxi il-kera xierqa għal-fond premess skont il-liġi u dawk il-kundizzjonijiet l-oħra ġusti fis-suq miftuħ tal-lum;
e. Jikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kera u josservaw il-kundizzjonijiet kollha imposti mid-data ta' dawn il-proċeduri;
f. Salv kull provvediment u dikjarazzjonijiet oħra li dan il-Bord jidhirlu xierqa.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riżerva għal talbiet oħra jew kwasiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata."

4. **L-Awtorità tad-Djar** fis-17 ta' Marzu, 2023, wieġbet kif ġej:

"Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond. L-atturi għandhom jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjonijiet

causa mortis *tad-defunti awturi tagħhom jekk dan il-fond ġie għand l-atturi b'wirt, jew kopja tal-kuntratt jekk ġie akkwistat* inter vivos.

Illi qabel xejn dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

Illi l-Awtorità tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża a bażi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorità tad-Djar għandha id-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala intervenuta fil-kawża. U għalhekk l-Awtorità tad-Djar anke f'dan il-każ ma għandiex tbati l-ispejjeż. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.

Illi il-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu il-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Kieku ried hekk il-leġislatur kien jgħid hekk.

Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilin jissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jiġi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorità tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Għal iktar informazzjoni wieħed jista' jidħol fuq: https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-l-1-ta'%E2%80%99-%C4%A0unju1995-.aspx

Illi jiġi rilevat li l-inkwilin tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin trid tkun qed tabita fil-fond bħala residenza ordinarja tagħha.

Tant għall-egħref ġudizzju ta' dana l-Bord."

5. L-intimati **Joseph u Josephine Brincat** ippreżentaw ir-risposta tagħhom fl-4 ta' April, 2023, fejn issottomettew kif ġej:

1. *Illi preliminarjament, l-attriċi għandha tipprova illi hija s-sid uniku tal-fond in kwestjoni;*
2. *Illi mingħajr preġudizzju, l-esponenti ma għandhom l-ebda oġġezzjoni li jinħatar Perit Tekniku biex jivvaluta l-fond numru 30, Triq il-Malvizz, Fgura, skont is-suq miftuħ, liberu u frank;*

3. *Illi sussidjarjament, għal dak li jirrigwarda t-tieni talba attriċi (ii) l-esponenti umilment jiddikjaraw illi huma persuni anzjani b'mezzi limitati u li ċertament jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi hekk kif stabbiliti fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perijodi rilevanti u dan peress illi kwalunkwe dħul u kapital tal-esponenti huwa ferm anqas minn dak maħsub f'dan l-istess test, u dan kif ser jiġi debitament ipprovat fil-kors tal-kawża;*
4. *Illi għal din ir-raġuni l-esponenti lanqas qegħdin joġġezzjonaw għat-tieni (ii) talba kif dedotta;*
5. *Illi madanakollu l-esponenti qegħdin joġġezzjonaw għat-tielet (iii) talba attriċi* in toto, *partikolarment fejn qiegħed jintalab l-iżgumbrament tal-istess esponenti mill-fond mertu tal-kawża odjerna;*
6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u għal dak li jirrigwarda r-raba' (iv) talba attriċi, fl-eventwalità li dan l-Onorabbli Bord jidhirlu li hemm lok li tiġi riveduta l-kirja tal-fond in kwestjoni u jgħaddi sabiex jistabbilixxi kirja pagabbli ai termini tal-Att XXIV tal-2021, l-esponenti umilment jissottomettu illi kwalunkwe tali żieda fil-kera m'għandhiex tkun bir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%) iżda* se mai *din għandha tqarreb aktar lejn il-minimu, u/jew b'rati miżjuda gradwalment, hekk kif inhuwa fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord illi jordna;*
7. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

<u>*It-talba sabiex il-Membri Tekniċi tal-Bord jagħmlu stima ta' proprjetajiet elenkati f'"Dok. JB8" anness man-nota tal-intimati Brincat tal-14 ta' April, 2023*</u>

6. L-appellanti ppreżentaw rikors quddiem il-Bord fit-12 ta' April, 2024, fejn issottomettew u talbu s-segwenti:

"Premess illi fil-proċess ġiet ippreżentata nota ġuramentata bit-test tal-mezzi tal-konvenuti Brincat, l-inkwilin tal-proprjetà mertu ta' din il-kawża u ċioe, tal-fond 30, Triq il-Malvizz, il-Fgura;

Illi fil-mori tad-differimenti l-partijiet kienu qegħdin jesploraw possibilità ta' transazzjoni iżda sfortunatament dawn it-tentattivi fallew;

Illi billi fl-imsemmija nota ġuramentata, l-inkwilin Joseph Brincat stess iddikjara li f'dak li jikkonċerna l-kapital għall-perijodu rilevanti, huwa proprjetarju ta' diversi propjetajiet li jinsabu elenkati ***Dok JB8*** *anness mat-test tal-mezzi tal-inkwilini Brincat;*

Illi f'dan id-dokument, l-inkwilini provdew stima tal-valur tal-propjetajiet kollha, liema stima ġiet imħejjija mill-Perit Conrad Thake;

Illi, bl-akbar rispett, l-esponenti issostni li l-valutazzjoni tal-Perit Conrad Thake hija pjuttost baxxa fis-suq miftuħ kkomparati ma' propjetajiet ekwivalenti, u dan aktar u aktar meta l-istima saret ex parte *u allura l-esponenti ma jistax ikollha l-komfort li dawn l-istimi huma indipendenti;*

Illi bl-istima li taw l-inkwilini, jista' jagħti l-każ u strettament mingħajr preġudizzju, illi huma jiġu kkunsidrati li jissodisfaw l-kriterju tal-kapital stabbilit fis-subartikolu 6 tar-regolament 6 tal-Liġi sussidjarja 'Regolamenti Dwar It-Tkomplija Tal-Kirja (Kriterji Ta' Test Tal-Mezzi)' u ma jeċċedux il-limitu ta' protezzjoni stabbilta fl-imsemmi liġi sussidjarja, u dan b'madwar tletin elf ewro (€30,000) biss;

Illi għalhekk, l-esponenti qiegħda tagħmel dan ir-rikors sabiex titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jordna lill-Periti Tekniċi maħtura minnu preċedentement jew Periti oħra maħtura minnu skont kif il-Bord jidhirlu xieraq, sabiex jagħmlu rapport u jagħtu l-valur tal-propjetajiet kollha elenkati mill-inkwilini konvenuti fin-nota bit-test tal-mezzi tagħhom;

U billi din il-konsiderazzjoni timplika fuq jekk l-inkwilin verament jissodisfax jew le il-kriterji tat-test tal-mezzi;

Għaldaqstant, salv kwalsiasi provvediment ulterjuri li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jqis xieraq u opportun, l-esponenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jinkariga lill-Periti Teknici maħtura minn dan l-istess Bord, u tordnalhom jaċċedu l-propjetajiet elenkati f'Dok JB8 anness mat-test tal-mezzi tal-inkwilini Brincat u jiddeterminaw il-valur fis-suq miftuħ tal-istess propjetajiet."

7. L-intimati Brincat wieġbu fid-29 ta' April, 2024, kif ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi huwa ampjament ċar li r-rikorrenti ma tridx, u donnha ma tistax, taċċetta l-andament tal-proċess ġudizzjarju ġust u ekwu, wisq anqas l-istima tal-Periti Tekniċi u lanqas tal-Perit Arkitett* ex-parte*, dan kollu biex forsi ġġebbed ftit iktar u tieħu valutazzjoni tal-immobbli tal-esponenti ogħla;*

2. *Illi l-esponenti qed joġġezzjona għat-talba/iet tar-rikorrenti u hekk ser jibqa' jagħmel. Il-proċess qiegħed jitwal nutilment. A skans ta' kwalunkwe malintiż, u dejjem mingħajr preġudizzju, kemm-il darba tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti, ovvjament mhux ser jittieħed fl-ebda konsiderazzjoni l-valur immobbiljarju jew tas-suq stess fil-ġurnata preżenti, iżda* se mai *għall-perijodu rilevanti;*
3. *Illi fi kwalunkwe każ, l-esponenti minn issa jiddikjaraw li ser iressqu kontro-provi u jagħmlu dak kollu possibbli da parti tagħhom, sa fejn tippermettilhom il-Liġi, b'kull mezz disponibbli.*

Għaldaqstant l-esponenti qegħdin joġġezzjonaw għat-talba/iet tar-rikorrenti hekk kif promossi fir-Rikors datat 12 ta' April 2024 **in toto.**

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

L-Appell

8. Kif diġà ngħad, il-Bord ċaħad it-talba tal-appellanta, u waqt l-udjenza tad-9 ta' Lulju, 2024, laqa' it-talba tagħha sabiex tappella mid-digriet tiegħu tat-13 ta' Mejju, 2024.

9. L-appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fil-15 ta' Lulju, 2024, fejn qiegħda titlob lil din il-Qorti sabiex:

> *"...jordna lill-Periti Tekniċi maħtura mill-Bord jew Periti oħra skont kif din il-Qorti jidhrilha xieraq, sabiex jagħmlu rapport u jagħtu l-valur tal-propjetajiet kollha elenkati mill-inkwilini konvenuti fin-nota bit-test tal-mezzi tagħhom;"*

10. L-Awtorità tad-Djar wieġbet fis-26 ta' Lulju, 2024, fejn iddikjarat li hija qiegħda tirrimetti ruħha għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti.

11. L-appellati Brincat wieġbu fit-12 ta' Awwissu, 2024, fejn talbu lill-Qorti sabiex tikkonferma fl-intier tiegħu d-digriet tal-Bord, filwaqt li tiċħad it-talbiet tal-appellanta, bl-ispejjeż kontriha.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

12. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju tal-appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fid-digriet appellat, u tas-sottomissjonijiet tal-appellati Brincat.

13. L-appellanta tispjega li hija tinsab aggravata bid-digriet appellat, għaliex dan ħoloq nuqqas ta' ekwità bejn il-partijiet, billi l-istimi fir-rigward tal-proprjetajiet li ġew elenkati mill-appellati 'Dok. JB8', huma *ex parte* u ma sarux b'mod indipendenti. Tissottometti li jista' jagħti l-każ li l-istimi, u dan tgħidu mingħajr preġudizzju, jwasslu sabiex l-appellati jitqiesu li jissodisfaw l-kriterju tal-kapital stabbilit fis-subregolament 6(6) tar-*Regolamenti Dwar It-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji Ta' Test Tal-Mezzi)* b'madwar tletin elf Euro (€30,000). L-appellanta tikkontendi, u dan tgħidu mingħajr ma qiegħda turi xi nuqqas ta' rispett lejn il-Bord, li ġaladarba l-istima tal-proprjetà tagħha ssir mill-Periti Tekniċi li jiġu maħtura mill-Bord b'mod indipendenti, hekk ukoll kwalunkwe proprjetà rilevanti li għandhom l-appellati, għandha tiġi stmata bl-istess mod. Fin-nuqqas tgħid li m'hemm l-ebda ekwità fil-mod li jsiru l-istimi tal-proprjetajiet rispettivi tal-partijiet. L-appellanta hawnhekk tagħmel riferiment għas-sentenza tal-Bord fl-ismijiet **Louise Dalli et *vs.* Alfred Zammit et**, fejn kienet saret talba bħal dik odjerna li tressqet quddiem il-Bord għall-fini ta' valutazzjoni tal-proprjetajiet appartenenti lill-appellati, u tirrileva li t-talba f'dawk il-proċeduri kienet intlaqgħet, u saħansitra rriżulta li l-valuri kienu ogħla minn dawk indikati mill-inkwilin bil-ġurament tiegħu fit-test tal-mezzi. L-appellanta tgħid li jista' jkun il-każ li din id-differenza ma tirriżultax fil-każ odjern, iżda tissottometti li

huwa fl-interess tal-ġustizzja li jiġi aċċertat li l-valuri ndikati huma reali, u b'hekk jonqos kull preġudizzju fil-konfront tagħha.

14. L-Awtorità tad-Djar tirrileva li t-talba qiegħda ssir *ai termini* tal-artikolu 23 tal-Kap. 69, li huwa intenzjonat sabiex fejn hemm kontestazzjoni dwar ir-rapporti *ex parte,* il-partijiet u l-Bord ikunu jistgħu jistrieħu fuq rapport għal kollox indipendenti. Tgħid li min-naħa tagħha hija qiegħda tirrimetti ruħha għad-deċiżjoni tal-Qorti.

15. L-appellati Brincat jissottomettu li għandu jkun proprju l-Perit Conrad Thake li għandu jwieġeb kif wasal għall-valutazzjoni tal-proprjetajiet tagħhom fiż-żmien rilevanti. Jgħidu li madankollu l-appellanta għażlet li ma tressaq l-ebda mistoqsija lill-Perit Conrad Thake, u lanqas ippreżentat il-provi sabiex tissostanzja l-konklużjoni tagħha li l-istimi huma pjuttost baxxi fis-suq miftuħ. Huma jirrilevaw li t-test tal-mezzi kien ilu li ġie ppreżentat, u sadanittant kienu saru diversi komunikazzjonijiet bejn ir-rappreżentanti legali rispettivi tal-partijiet, u anki laqgħat informali, dwar il-possibbiltà ta' tranżazzjoni, iżda l-kwistjoni odjerna qatt ma kienet ġiet issollevata. Jinsistu li jekk l-appellanta kienet ressqet it-talba tagħha qabel, ċertament ma kinitx titlob għal laqgħat informali. Jirrilevaw li għal dak li jirrigwarda l-premessa numru sitta tar-rikors tal-appellanta, il-lanjanza tagħha li tidher li tolqot allegazzjoni ta' ksur ta' xi dritt fundamentali tagħha, ma tistax tiġi deċiża minn din il-Qorti. Huma jinsistu li kemm it-talba oriġinali u anki r-rikors li sar quddiem din il-Qorti, jikkostitwixxu tentattiv ta' *'forum shopping'.* L-appellati jissottomettu, u dan jgħiduh mingħajr preġudizzju għas-sottomissjonijiet l-oħra tagħhom, li l-istima għandha ssir biss

fuq il-garaxxijiet li huma proprjetà assoluta tagħhom, u dan a tenur tad-dispożizzjonijiet tar-Regolament 7 tal-L.S. 16.11, u skont id-digriet appellat.

16. Il-Qorti tikkunsidra li t-talba tal-appellanta għandha tintlaqa', iżda fid-dawl tad-dispożizzjonijiet tas-subregolament 7 tal-L.S. 16.11, limitatament għal dawk il-garaxxijiet proprjetà tal-appellati li tagħhom huma sidien assoluti, kif sewwa kkunsidra l-Bord meta skarta l-istimi tal-proprjetajiet l-oħra għall-fini tal-kalkolu tal-kapital tal-appellati. Tikkunsidra li kif korrettement tirrileva l-Awtorità tad-Djar, iċ-*Chairman* tal-Bord huwa marbut skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 23(1) tal-Kap. 69 li:

> "Kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond jew kull fehma teknika oħra dwar każ li jkun qed jittratta l-Bord, iċ-chairman għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-Lista sabiex jeżaminaw il-fond relattiv, jew sabiex jaraw dik il-parti tal-proċess li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tinħtieġ il-fehma teknika; u dawk iż-żewġ membri għandhom jippreżentaw ir-rapport tagħhom liċ-chairman waqt is-seduta jew jippreżentaw dak ir-rapport fir-reġistru tal-Bord hekk kif iċ-chairman jista' jordna".

<u>Decide</u>

Għaldaqstant il-Qorti tħassar id-digriet appellat fejn dan jolqot il-proprjetajiet tal-appellati li jappartjenu lilhom bħala sidien assoluti, u tordna lill-Bord sabiex minflok huwa jimxi skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 23(1) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi jassenja l-Membri Tekniċi tiegħu sabiex jeżaminaw u jivvalutaw l-imsemmija proprjetajiet.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha tal-appell odjern.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur