MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Marzu, 2025

Appell Inferjuri Numru 397/2023 LM

Josephine Mangion [K.I. Numru 247054(M)], Ludgarda Mangion [K.I. Numru 395631(M)], Mark Mangion [K.I. Numru 390260(M)], Marie Teresa sive Marthy Spiteri [K.I. Numru 390160(M)], Doctor David Zammit Mangion [K.I. Numru 409367(M)], Doctor Louis Zammit Mangion (K.I. Numru 452757(M)), Sister Josette Zammit Mangion [K.I. Numru 504165(M)], Mariella Vella [K.I. Numru 719158(M)], Carmel Mangion [K.I. Numru 741255(M)], Emanuele sive Noel Mangion [K.I. Numru 374365(M)], Elizabeth Mangion [K.I. Numru 344859(M)], Anthony Mangion [K.I. Numru 052167(M)], Giovanni sive Juanito Debattista (K.I. Numru 67255(M)], Dolores Debattista, [K.I. Numru 226556(M)], Tonio Debattista [K.I. Numru 561557(M)], Roberto Debattista [K.I. Numru 248159(M)], Sandro Debattista, [K.I. Numru 723461(M)] u Manolita Puglisi [K.I. Numru 8668(M)]

('l-appellati')

vs.

Emanuel Cassar [K.I. Nru. 497658(M)] u martu Carmela Cassar [K.I. Nru. 44560(M)]

('l-appellanti')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Emanuel Cassar (K.I. Numru 497658(M))** u **martu Carmela Cassar (K.I. Numru 44560(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija fit-12 ta' Lulju, 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 tar-rikorrenti **Josephine Mangion (K.I. Numru 247054(M)), Ludgarda Mangion (K.I. Numru 395631(M)), Mark Mangion (K.I. Numru 390260(M)), Marie Teresa sive Marthy Spiteri (K.I. Numru 390160(M)), Doctor David Zammit Mangion (K.I. Numru 409367(M)), Doctor Louis Zammit Mangion (K.I. Numru 452757(M)), Sister Josette Zammit Mangion (K.I. Numru 504165(M)), Mariella Vella (K.I. Numru 719158(M)), Carmel Mangion (K.I. Numru 741255(M)), Emanuele sive Noel Mangion (K.I. Numru 374365(M)), Elizabeth Mangion (K.I. Numru 344859(M)), Anthony Mangion (K.I. Numru 052167(M)), Giovanni sive Juanito Debattista (K.I. Numru 67255(M)), Dolores Debattista (K.I. Numru 226556(M)), Tonio Debattista (K.I. Numru 561557(M)), Roberto Debattista (K.I. Numru 248159(M)), Sandro Debattista (K.I. Numru 723461(M))** u **Manolita Puglisi (K.I. Numru 8668(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] fil-konfront tagħhom kif ġej:

> *"1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimati huma inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri* ai termini *tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
> *2) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba stante li l-fond ġie valutat waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.*
> *3) Jastjeni milli jqis aktar it-tielet talba stante li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.*

4) Jilqa' limitatament ir-raba' talba, u b'hekk jordna li l-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u ċioè il-fond enumerat erbgħa u għoxrin (24), il-Girna, Sqaq Bazzaru, Birkirkara, fl-ammont ta' elf u tnejn u sittin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€1,062.50ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.
5) Jiċħad il-ħames talba (li ngħatat b'mod alternattiv)
6) Jiċħad is-sitt talba.
7) Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa."

Fatti

2. Fir-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 24 (ġja 13), 'Il-Girna', Sqaq Bazzaru, Birkirkara, liema fond oriġinarjament kien jappartjeni lil Maria Rosaria Pirotta, illum mejta. Jgħidu li l-fond huwa mikri lill-appellanti taħt kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Mertu

3. L-appellati ppreżentaw rikors quddiem il-Bord fit-18 ta' Lulju, 2023, fejn talbuh sabiex jogħġbu:

"1. Jiddikjara li l-inkwilini qegħdin iżommu il-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jivvaluta l-fond in kwistjoni skont il-valur liberu u frank fis-suq, bl-għajnuna ta' periti tekniċi;

3. Jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-intimati skont kif provdut fl-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kwalunkwe regolamenti oħra applikabbli u jagħti dawk l-ordnijiet kollha neċessarji fosthom;

4. Fl-eventwalità li l-intimati Emanuel Cassar u Carmela Cassar jissodisfaw t-test tal-mezzi, jiddeċiedi u jordna illi l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond lokatizju fl-1 ta' Jannar 2023 u jistabbilixxi kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera billi, fost affarijiet oħra jgħaddi l-obbligi kollha rigward manutenzjoni ordinarja estera u interna tal-fond fuq l-inkwilini;

5. F'każ li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li l-intimati jiġu ordnati jirritornaw l-pussess battal tal-fond 24 (ġja 13), Il-Girna, Sqaq Bazzaru, Birkirkara u li sakemm dana jseħħ jiġi ffissat kumpens li għandu jiġi mħallas lill-esponenti ai termini fl-artikolu 4A(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

6. Jordna illi l-inkwilni intimati għandhom jiddepożitaw il-kera fl-intier tagħha taħt l-awtorità tal-Qorti, u dan għal dawn l-aħħar erba' snin, filwaqt illi jħallsu kwalunkwe spejjeż għad-depożitu taċ-ċedoli huma.

Bl-ispejjeż kollha ta' dan ir-rikors kontra l-intimati inkwilini, li jinsabu minn issa nġunti għas-subizzjoni."

4. L-appellanti wieġbu fit-8 ta' Awwissu, 2023, fejn eċċepew is-segwenti:

"1. Illi, fil-mertu, il-kera hija waħda ġusta li tirrispetta l-prinċipju tal-proporzjonalità bejn l-interessi tas-Sidien u tal-Inkwilini f'kuntest ta' prijoritajiet soċjo-ekonomiċi tal-pajjiż. Per konsegwenza it-talbiet tal-Rikorrenti għandhom jiġu riġettati 'in toto'*;*

2. Illi l-Intimati t-tnejn jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u dana hekk kif ser jipprovaw l-istess Intimati waqt it-trattazzjoni tal-kawża odjerna;

3. Illi, in oltre u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, l-Intimati jaqblu biss ma' żieda żgħira fil-kera u dana sakemm din tkun waħda raġonevoli u huma jkunu f'pożizzjoni li jħallsu skont il-mezzi limitati tagħhom, dejjem bl-għajnuna ta' sussidji mill-Awtorità tad-Djar li ġiet innotifikata bil-proċeduri odjerni u għandha per konsegwenza u per obbligu tintervjeni fihom;

4. Illi jekk 'gratia argomentum'*, il-kirja togħla din m'għandiex togħla bil-massimu ta' tnejn* per centum *[2%] tal-valur iżda ferm anqas, u wara li Bord jistabbilixxi l-prezz reali tal-imsemmi fond, permezz tal-ħatra min-naħa tiegħu ta' Periti formanti parti mill-Bord;*

5. *Illi, finalment, ma teżisti l-ebda bażi skont il-liġi sabiex dan il-Bord jordna l-iżgumbrament tal-Intimati mill-fond in kwistjoni.*

6. *Salv linji difensjonali meta u hekk kif permessi minn dan il-Bord.*

Daqstant l-Intimati għandhom l-unur li jwieġbu u jħallu a savju u superjuri ġudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord."

5. **L-Awtorità tad-Djar** bħala intervenuta fil-kawża wieġbet fl-14 ta' Awwissu, 2023 għar-rikors tal-appellati, kif ġej:

"Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-kera tal-fond de quo. L-atturi ukoll 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 hekk 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 tissodisfa it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera għandha tiġi fissata 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%A0unju-1995-.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."

Is-Sentenza Appellata

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

"Ikkunsidra*;*

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-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti (fn. 14: 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-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll dawk li jemerġu mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi huwa minnu li l-azzjoni hawn utilizzata tippermetti ċertu ammont ta' diskrezzjoni (u allura responsabbiltà) lil dan il-Bord fl-iffissar tal-persentaġġ li għandu jintuża (fn. 15: 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-Kapitolu 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. 16: 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. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet* ***__Maria Fatima Azzopardi et vs Carmelo Azzopardi et__****, (210/2020/1) 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 ***<u>Helen Sammut vs Joseph Vella et</u>****, (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud). Naturalment dan huwa aktar aċċentwat 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 possibbilment 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. 17: Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jħejji azzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inbidel. Filwaqt li l-Att XXVII tas-sena 2018 (rilevanti għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kien isemmi li l-azzjoni li kien "il-propjetarju" *li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem* "sid il-kera") *il-Bord huwa sodisfatt mid-dokumentazzjoni mressqa mir-rikorrenti. Mill-atti jirriżultax li dan il-kweżit kien wieħed kontestat.*

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skont il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (fn. 18 Regolamenti 5(5) u 6(4)).

Illi f'dan il-każ ingħataw żewġ valuri tal-istess fond. Fl-ewwel valur, dan kien jammonta għal tmien mija u ħamsin elf Ewro (€850,000) għaliex kien jinkludi wkoll għalqa ta' ċirca 745 metru kwadru. Fit-tieni tar-rapport, magħmul fuq ordni tal-Bord fis-6 ta' Marzu 2024, il-valur niżel għal wieħed ta' ħames mija u tletin elf Ewro (€530,000) meta l-għalqa ġiet mneħħija mill-valutazzjoni.

Illi l-ewwel kwistjoni li għandha tiġi deċiża hija liema stima għandha tittieħed in kunsiderazzjoni ai fini tal-awment. Dwar dan, irriżulta ċar mix-xhieda ta' Emanuel Cassar (fn. 19 Dik mogħtija fis-seduta tal-15 ta' April 20214.) li l-għalqa in kwistjoni hija aċċessibbli biss mid-dar residenzjali u għalhekk il-pussess tagħha hija f'idejn l-intimati biss. Dan ġie wkoll konċess, bl-akbar lealtà, mill-għaref difensur tal-intimati fit-trattazzjoni tal-għeluq. Ġaladarba jirriżulta li din l-għalqa tifforma parti integrali mid-dar residenzjali, il-Bord qiegħed joqgħod fuq l-ewwel rapport imħejji u ċioé dak ta' tmien mija u ħamsin elf Ewro (€850,000).

Illi it-tieni kwistjoni, li kien il-pern tat-trattazzjoni finali, huwa l-persentaġġ li għandu jiġi utilizzat f'dan il-każ. Dan il-Bord kellu diġà okkażjoni jispjega li għalkemm rata

viċin il-massimu li tippermetti l-liġi għandha tkun ir-regola, kif inhu ben risaput u aċċettat kull regola għandha l-eċċezzjonijiet tagħha. Dan irid jiġi valutat dejjem skont il-każ, u ċioé skont il-valur tal-fond, id-durata tal-kirja fejn is-sidien jkunu ilhom jirċievu kera miżera għal-dak il-fond hekk mikri, iżda wkoll huwa doveruż fuq il-Bord li jara d-dħul u l-kapital tal-inkwilini. Hekk biss jista' jingħad li l-Bord ikun għamel l-eżerċizzju mitlub, u ċioé li jkun hu li jsib il-bilanċ li trid il-liġi bejn diversi jeddijiet u obbligazzjonijiet. Riċentement, f'każ fejn il-fond kellu valur ta' miljun u mitejn elf Ewro (€1,200,000), l-Bord, wara eżami kif hawn indikat, kien għażel li jutilizza l-persentaġġ ta' 1.5%. Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), b'riġġett t'aggravju tal-inkwilini f'dak il-każ, qalet hekk:

> "Il-Qorti tirrileva li kawżi bħal dawn qegħdin jiġu istitwiti quddiem il-Bord għaliex sidien ta' fondi suġġetti għal kirjiet protetti, ilhom snin jirċievu kera li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Il-każ odjern jittratta dar kbira ħafna, bi tliet bibien għal barra, b'valur fis-suq ta' miljun u mitejn elf Euro (€1,200,000.00). Il-Bord iddeċieda li l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata għal tmintax-il elf Euro (€18,000) fis-sena, rappreżentanti 1.5% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord, li huwa inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi ta' 2%. Filwaqt li tifhem li l-appellanti inevitabbilment se jkollhom diffikultajiet finanzjarji minħabba l-eżitu ta' dawn il-proċeduri, l-Qorti tqis li żgur ma kinitx l-intenzjoni tal-leġislatur illi l-awment fil-kera jintrabat mal-valur tal-fond li jkun, b'tali mod li l-kera kif tiġi awmentata ma tkunx teċċedi bil-bosta s-sussidju li jitħallas mill-Awtorità tad-Djar. Il-leġislatur, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ħaseb għal mekkaniżmu li joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sidien min-naħa waħda, u l-interessi tal-inkwilini fuq in-naħa l-oħra. Dan anki sabiex is-sidien ma jibqgħux f'sitwazzjoni fejn il-jeddijiet fundamentali tagħhom jkomplu jiġu miksura. Fil-każ odjern, il-Bord iffissa r-rata ta' kera li għandha tibda titħallas mill-inkwilini b'osservanza sħiħa lejn dak li tgħid il-liġi, lejn il-jeddijiet tas-sidien, u kif ukoll b'għarfien konxju taċ-ċirkostanzi partikolari li qegħdin fihom l-inkwilini appellanti. Iżda l-Bord la seta' jinjora dak li tgħid il-liġi, u lanqas ma seta' jinjora r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord dwar il-valur reali tal-fond fis-suq. Il-bilanċ li pprova jilħaq il-leġislatur hawnhekk, huwa bbażat fuq valur lokatizju massimu ta' 2% fis-sena, meta l-valur lokatizju fis-suq miftuħ huwa ta' bejn it-3.5%-4% fis-sena. Il-capping ta' €10,000 bħala l-massimu ta' sussidju li jingħata mill-Awtorità tad-Djar taħt l-iskemi tagħha, huwa marbut mar-remit tal-istess Awtorità li toffri assistenza għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali lil min bil-mezzi tiegħu ma jiflaħx iħallas biex ikollu saqaf fuq rasu. Jekk il-Qorti taċċetta dak li qegħdin jikkontendu l-appellanti, li l-kera għandha tinżamm

f'livell tali sabiex tkun koperta fil-parti l-kbira tagħha mis-sussidju tal-Awtorità tad-Djar, f'ċirkostanzi fejn bħal fil-każ odjern, il-fond ikun ta' valur sostanzjali, parti sew tal-kera tkun effettivament qiegħda tiġi ssussidjata mis-sidien tal-fond, bil-konsegwenza li jintilef il-bilanċ li kellu f'moħħu l-leġislatur bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. L-appellanti ma jistgħux jibqgħu jippretendu li s-sidien tal-fond jibqgħu jġorru waħedhom il-parti l-kbira tal-piż tal-protezzjoni tal-fond okkupat minnhom. Huwa għalhekk li din il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu *(fn. 20: Ċitazzjoni meħuda mis-sentenza fl-ismijiet* ***Marthese Mifsud et vs Lawrence Abela et****, (App Ċiv Nru: 498/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-3 ta' Lulju 2024).*

*Illi bir-rata massima tal-kera f'dan il-każ, il-kera sejra tkun ta' sbatax il-elf Ewro (€17,000 (fn. 21: €850,000*2%). Dan ikun ifisser li l-intimati jkunu jridu joħorġu sebat elef Ewro, meta minn eżami tad-dħul tagħhom (fn. 22: Li jikkonsisti biss f'pensjoni ta' Emanuel Cassar.) jirriżulta li dan l-ammont huwa wieħed għoli wisq. Fil-fehma tal-Bord, wara li ġie kkundisrat kollox, ir-rata applikabli għandha tkun dik ta' 1.5%, biex b'hekk jinħoloq bilanċ ġust, li wara kollox huwa l-għan prinċipali ta' din il-liġi (fn. 23: Ara dak raġunat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet* ***Concetta Cassar et vs Martha Sciberras****, (Rik Nru: 14/2024) mogħtija minn dan il-bord nhar il-5 ta' Ġunju 2024 (mhux appellata). Fuq l-istess vena, issir referenza wkoll għas-sentenza ta' dan il-Bord fl-ismijiet* ***Ganado Trustess and Fiduciaries Ltd vs Carmela sive Lina Wismayer,*** *(Rik Nru: 93/2023) mogħtija nhar id-19 ta' April 2024 (mhux appellata)). B'hekk qiegħed jiġi deċiż li l-kera għandha tkun fl-ammont ta' tnax il-elf, seba' mija u ħamsin Ewro (€12,750) fis-sena.*

Illi finalment, fis-sitt talba qiegħed jintalab li l-intimati jiddepożitaw l-ammont ta' kera għal dawn l-aħħar erba' snin fl-intier tiegħu. Mill-atti ma jirriżultax li r-rikorrenti ppruvaw dan l-allegat kreditu, u għalhekk din it-talba neċessarjament trid tiġi miċħuda. Wara kollox, mill-atti jirriżulta li saru ċedoli ta' depożitu minħabba rifjut tar-rikorrenti (fn. 24: Ara affidavit ta' Josephine Mangion a fol 7 tal-proċess) u b'hekk il-pagament, f'għajnejn il-liġi (fn. 25: Artikolu 943 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti msemmija fl-artikoli 1173 u 1174 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta), sar (fn. 26: Fost diversi, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet ***Ian Spiteri vs Angelique Xerri****, (Rik App Nru: 556/18/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023, fejn, b'riljev minn ġurisprudenza preċedenti ġie mfisser hekk: "*Fuq ix-xaqliba l-oħra, l-konsegwenza li jġib miegħu xenarju fejn id-depożitu li ma jkunx sar "skont il-liġi" hija mbagħad misjuba fl-Artikolu 1174(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan l-artikolu nsibu li "Id-depożitu m'għandux l-effetti msemmijin fl-aħħar

artikolu qabel dan jekk il-kreditur ma jkunx qabel irrifjuta offerta valida". Każ partikolari li fih inxteħet aktar dawl fuq dan l-artikolu kien dak fl-ismijiet ta' Remigio Camilleri et. v. Joseph Caruana Soler et., deċiż mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, fis-27 ta' April, 1965, u li fih intqal b'mod partikolari li: "biex depożitu ġudizzjarju jkun validu jrid jiġi preċedut minn offerta tas-somma kollha dovuta, minn rifjut tal-istess offerta, u minn depożitu a favur tal-kredituri kollha u mhux ta' wieħed minnhom biss". Element essenzjali għas-siwi ta' depożitu ġudizzjarju huwa għalhekk li l-kreditur irid ikun qabel xejn irrifjuta li jaċċetta l-ħlas;*" Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***__Doris Mallia vs Paul Briffa__****, (App Ċiv Nru: 111/1995/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Novembru 2022 fejn intqal hekk: "*Kuntrarjament għal dak ritenut mill-appellanti l-fatt li hu ddepożita l-kera hu ġie b'daqshekk esegwixxa l-obbligu tiegħu ma jsib l-ebda riskontru mil-liġi li hu stess jinvoka. Dan għaliex ai termini tal-Artikolu 1174 (1) tal-Kodiċi Ċivili, id-depożitu m'għandux l-effett li "jiswa daqs il-ħlas" (Art 1173 (2) tal-Kap 16) jekk il-kreditur (intiż f'sens lat) "ma jkunx qabel irrifjuta offerta valida". Fost il-kondizzjonijiet għall-validità ta' din l-offerta hemm dik li din "tkun saret fil-lok skont il-ftehim, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont il-liġi, il-ħlas għandu jsir" (Art 1175(f) tal-Kodiċi Ċivili). Huwa sintomatiku minn dawn id-disposizzjonijiet illi jekk ma tkunx saret offerta, u din trid tkun waħda valida, għal kull waħda mill-iskadenzi tal-kera skadut, id-depożitu tal-ammont mhux maghmul validament. Dwar x'jikkostitwixxi offerta valida vide "Grazia Pulis -vs- Antonio Cutajar", Prim'Awla, Qorti Ċivili, 26 ta' Ottubru 1957.*" B'żieda ma din, il-Bord jirreferi wkoll għas-sentenza fl-ismijiet* ***__Alfred Falzon Sant Manduca et vs L-Avukat Henry sive__ __Harry Vassallo et__****, (App Nru: 79/15/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 2018 fejn ukoll ingħad hekk: "*Għalkemm mill-provi irriżulta li ddepożitaw il-kera fil-qorti, m'hemmx prova li qabel kienu offrew il-ħlas lill-appellanti. Depożitu fil-qorti jekwivali għall-pagament fejn tkun saret offerta ta' ħlas lill-kreditur u jkun irrifjutha (artikoli 1173 u 1174 tal-Kodiċi Ċivili)".

__L-Appell__

7. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fl-24 ta' Lulju, 2024, fejn qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex:

"...jogħġobha tvarja s-sentenza appellata għar-raġunijiet esposti f'dan ir-rikors, u dana billi filwaqt li tiġi kkonfermata dik il-parti tas-sentenza in kwantu tirrigwardja l-ewwel [1], it-tieni [2], it-tielet [3], il-ħames [5] u s-sitt [6] talba, tirrevoka, tħassar u tikkanċella dik il-parti tas-sentenza fejn il-Bord laqa' ir-raba' [4] talba u iffissa l-kera

annwali tal-imsemmi fond u dana billi timmodifika l-istess u tiffissa ammont tal-kera annwali inferjuri għal dak iffissat mill-Bord u dana bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Appellati."

Jgħidu li l-aggravju tagħhom huwa wieħed, li l-Bord kellu jsib bilanċ ġust billi jistabbilixxi kera skont perċentwali inqas minn dak stabbilit ta' 1.5%, sabiex b'hekk huma jkunu jistgħu jħallsu kera annwali fil-parametri tas-sussidju li tagħti l-Awtorità tad-Djar, li għandu massimu ta' għaxart elef Euro (€10,000).

8. L-Awtorità tad-Djar wieġbet fil-5 ta' Awwissu, 2024, fejn filwaqt li ddikjarat li hija qegħda tirrimetti ruħha għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, issottomettiet li hija taqbel mat-talba tal-appellanti.

9. L-appellati ppreżentaw it-tweġiba tagħhom fit-13 ta' Awwissu, 2024, fejn talbu lill-Qorti sabiex tiċħad l-appell odjern, u tikkonferma s-sentenza tal-Bord, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanti.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

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

11. L-appellanti qegħdin jikkontendu li l-Bord kienu tenut isib bilanċ ġust billi jistabbilixxi perċentwali inqas minn dik ta' 1.5%, sabiex b'hekk huma jkunu f'pożizzjoni li jħallsu kera annwali fil-parametri tas-sussidju li toffri l-Awtorità tad-Djar f'massimu ta' għaxart elef Euro (€10,000) fis-sena. Isostnu li f'kawżi bħal dik odjerna, u anki fejn l-individwi huma pensjonanti bil-mezzi kif stabbiliti, il-ħsieb tal-leġiżlatur u tal-Gvern huwa li dawn għandhom jingħataw ħarsien

sħiħ b'mod li l-pożizzjoni tagħhom ma tinbidilx. In sostenn ta' dan l-argument, l-appellanti jagħmlu riferiment għad-dibattiti Parlamentari, u anki għal dak li ntqal fl-istadju tal-Kumitat, kif esebiti man-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom quddiem il-Bord. L-appellanti jissottomettu li fil-każ odjern, il-Qorti għandha quddiema ċirkostanzi partikolari fejn il-fond għandu miegħu għalqa li hemm biss aċċess għaliha mill-istess fond, u għalhekk il-valur tal-fond wassal għaċ-ċifra ta' tmien mija u ħamsin elf Euro (€850,000). Jgħidu li għalkemm il-Bord fehem l-pożizzjoni tagħhom, xorta waħda dan m'aċċertax li jintlaħaq bilanċ kif dovut, għaliex id-deċiżjoni tiegħu tefgħet piż sproporzjonat fuqhom. Filwaqt li in sostenn tal-argument tagħhom huma jagħmlu riferiment għas-sentenza tal-Bord, mhux appellata, fl-ismijiet **Mizzi Estates Limited *vs.* Galea Souchet** tad-9 ta' April, 2024, jirrilevaw li fl-imsemmija sentenza, il-Bord addotta perċentwali ta' wieħed punt tlieta wara li kkunsidra diversi fatturi partikolari. L-appellanti jissottomettu s-segwenti punti li skont huma għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni: (a) l-introjtu tagħhom ġej mill-pensjoni, u l-mezzi finanzjarji tagħhom huma tassew limitati; (b) il-Bord ma pprovdiex għal bilanċ għaliex skont kif iddeċieda, huma kienu tenuti li jħallsu minn buthom kera ta' tnax-il darba iktar fis-sena minn dak li kienu jħallsu qabel; (ċ) huma setgħu biss jipprevalixxu ruħhom minn massimu ta' sussidju fis-somma ta' għaxart elef Euro (€10,000), u b'hekk kienu ser jiġu kostretti li joħorġu minn buthom ammont ieħor sostanzjali ta' flus; (d) il-prinċipju tal-proporzjonalità illum huwa stabbilit sew fis-sistema ġuridika tagħna, fejn huwa aċċettat li l-kumpens li jista' jingħata lill-appellati jista' jkun ferm inqas mill-ammont sħiħ li l-fond iġib fis-suq. F'din is-sottomissjoni tagħhom tal-aħħar, l-appellanti jammettu li l-prassi tal-Bord hija li jagħti l-massimu ta' kera permess mil-liġi, iżda jsostnu li d-diskrezzjoni

mogħtija lilu kellha twassal sabiex huwa jikkunsidra sew iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ.

12. L-Awtorità tad-Djar tgħid li hija taqbel mat-talba li qiegħda ssir mill-appellanti għal tnaqqis fil-perċentwali applikat mill-Bord sabiex stabbilixxa l-kera annwali dovuta mingħandhom. Tissottometti li l-argument tagħhom kien proprju dak li wassalha tippreżenta rikors sabiex il-Periti Tekniċi jivvalutaw l-fond residenzjali u dak agrikolu separatament, u dan għaliex japplikaw regoli legali u għajnuniet separati u distinti. Tirrileva li min-naħa tagħha hija toffri sussidju sa massimu ta' €10,000, li hija ċifra sostanzjali. Tgħid li hija taqbel ma' dak li qegħdin jgħidu l-appellanti, u tistieden lill-partijiet sabiex jaslu f'arranġament sabiex is-sidien jieħdu lura l-parti agrikola tal-proprjetà tagħhom, għaliex din mhijiex strettament neċessarja għall-iskop residenzjali, anki billi l-inkwilini jċedu passaġġ għall-art agrikola. L-Awtorità tad-Djar tgħid l-appellanti huma korretti wkoll meta jikkontendu li għandha tiġi kkunsidrata s-sitwazzjoni finanzjarja tagħhom għaliex il-liġi kienet maħsuba sabiex jitqies il-fattur ta' *"ageing in place".* Hija tirrileva li għal dak li jirrigwarda t-telf li l-appellati bħala sidien setgħu għamlu fil-passat minħabba l-liġijiet tal-kera l-antiki, huma dejjem u għad għandhom l-opportunità li jadixxu lill-Qorti, anki dik Kostituzzjonali.

13. Min-naħa tagħhom l-appellati jsostnu li s-sentenza appellata hija waħda ġusta, u għalhekk għandha tiġi kkonfermata. Iżda qabel xejn huma jirrilevaw li skont l-artikolu 24 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, *"id-deċiżjonijiet tal-Bord jingħataw miċ-chairman fil-qorti bil-miftuħ u ma hemmx appell minnhom ħlief – (a) fil-każ ta' rikorsi skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 8; u (b) f'każijiet oħra, fuq punt ta' liġi maqtugħ mill-Bord'.* Jikkontendu li dawn id-dispożizzjonijiet

huma ċari, u għaldaqstant l-appell odjern għandu jiġi miċħud, għaliex it-talba tal-appellanti ma tistrieħx fuq xi punt ta' liġi, iżda fuq wieħed għal kollox fattwali, jiġifieri l-ammont ta' kera kif awmentat u stabbilit mill-Bord fid-deċiżjoni tiegħu.

14. Il-Qorti tgħid li l-appellati għandhom raġun. Id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 24 tal-Kap. 69 ma jħallu l-ebda dubju li d-dritt ta' appell mis-sentenzi tal-Bord, għajr fejn jidħlu kwistjonijiet li jaqgħu taħt l-artikolu 8 tal-istess liġi, huma limitati għal punt ta' dritt li jkun ġie deċiż mill-Bord. Fil-każ odjern, l-aggravju tal-appellanti ma jolqot l-ebda punt ta' liġi, u għaldaqstant din il-Qorti hija prekluża milli tikkunsidrah.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti filwaqt li tiddikjara li l-appell odjern huwa irritu u null, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tiegħu.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur