MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' April, 2025

Appell Inferjuri Numru 17/2021 LM

Claude Grima (K.I. Nru. 209574(M)), Gemma Brownrigg (K.I. Nru. 318542(M)) iżda permezz ta' digriet tas-6 ta' Mejju 2024, l-atti ta' din il-kawża ġew trasfużi f'isem Joseph Brownrigg (K.I. Nru. 0731340(M)) wara li ġiet nieqsa Gemma Brownrigg, Carmelo sive Charles Grima (K.I. Nru. 117338(M)), Angelo Grima (K.I. Nru. 135264(M)), Alessandra Spiteri (K.I. Nru. 331162(M)), Angela sive Gillian Gauci Borda (K.I. Nru. 469153(M)), Carmelina Borg (K.I. Nru. 73537(M)), Agostina sive Ina Cini (K.I. Nru. 809249(M)), Mary Ann sive Mirian Vella (K.I. Nru. 803249(M)), Mary Ann sive Miriam Vella (K.I. Nru. 846547(M)), Anjelica Ellul (K.I. Nru. 295469(M)), Simon Grima (K.I. Nru. 483466(M)), Edward Grima Baldacchino (K.I. Nru. 384167(M)), Vanessa Frazier (K.I. Nru. 322369(M)), Gordon Grima Baldacchino (K.I. Nru. 322269(M)) u Victoria Grima (K.I. Nru. 624843(M))

('l-appellati')

vs.

John Oswald Tabone f'ismu stess *('l-appellant')*
kif ukoll bħala kuratur deputat tal-werrieta mhux magħrufa ta' Rosalind Tabone (K.I. Nru. 685848(M)) u dan skont digriet tat-13 ta' Mejju 2021;

U

David (K.I. Nru. 53645(M)) u Michelina (K.I. Nru. 41352(M)) konjuġi Dandria, u Roberta Gillum (K.I. Nru. 272780(M)), iżda permezz ta' nota tal-10 ta' Jannar 2022, ir-rikorrenti ċedew it-talbiet kollha tagħhom fil-konfront tal-konjuġi Dandria, Roberta Gillum, u John Oswald Tabone bħala kuratur deputat tal-werrieta mhux magħrufa ta' Rosalind Tabone (K.I. Nru. 685848(M))

U

L-Awtorità Tad-Djar

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **John Oswald Tabone (K.I. numru 685848(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'] mis-sentenza mogħtija fl-20 ta' Mejju, 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 **Claude Grima (K.I. Nru. 209574(M)), Gemma Brownrigg (K.I. Nru. 318542(M)) li fir-rigward tagħha permezz ta' digriet tas-6 ta' Mejju 2024, l-atti ġew trasfużi f'isem Joseph Brownrigg (K.I. Nru. 0731340(M)) wara li hija kienet ġiet nieqsa, Carmelo sive Charles Grima (K.I. Nru. 117338(M)), Angelo Grima (K.I. Nru. 135264(M)), Alessandra Spiteri (K.I. Nru. 331162(M)), Angela sive Gillian Gauci Borda (K.I. Nru. 469153(M)), Carmelina Borg (K.I. Nru. 73537(M)), Agostina sive Ina Cini (K.I. Nru. 809249(M)), Mary Ann sive Mirian Vella (K.I. Nru. 803249(M)), Mary Ann sive Miriam Vella (K.I. Nru. 846547(M)), Anjelica Ellul (K.I. Nru. 295469(M)), Simon Grima (K.I. Nru. 483466(M)), Edward Grima Baldacchino (K.I. Nru. 384167(M)), Vanessa**

Frazier (K.I. Nru. 322369(M)), Gordon Grima Baldacchino (K.I. Nru. 322269(M)) u Victoria Grima (K.I. Nru. 624843(M)) [minn issa ’l quddiem ‘l-appellati’] fil-konfront tiegħu, u l-**Awtorità tad-Djar** bħala *amicus curiae* [minn issa ’l quddiem ‘l-Awtorità’], kif ġej:

> *“...filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn dawn huma nkompatibli ma’ dak hawn deċiż, jastjeni milli jqis aktar it-tieni talba, peress li t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta’ dawn il-proċeduri, u bl-akkoljiment limitat tat-tielet talba isib li l-intimat John Oswald Tabone ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk jordna lill-intimat sabiex fi żmien sentejn mid-data ta’ din is-sentenza huwa jivvaka mill-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri u ċioé mill-fond ħamsa u sebgħin (75), Triq il-Kbira, Sliema u fl-istess waqt iħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tiegħu għal dawn is-sentejn fl-ammont ta’ wieħed u għoxrin elf u sitt mitt Ewro (€21,600) fis-sena pagabbli fl-ammont ta’ elf u tmien mitt Ewro (€1,800) kull xahar, bl-ewwel pagament ikun fl-20 ta’ Ġunju 2024.*
>
> *L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri jitħallsu mill-intimat (fn. 49: Fis-sentenza fl-ismijiet **__Joseph Azzopardi et vs Victor Schiavone et__**, (App Ċiv Nru. 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta’ Settembru 2023, aggravju dwar dan, f’ċirkostanzi identiċi, kien ġie miċħud)”.*

__Fatti__

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja favur l-appellant tal-fond numru ħamsa u sebgħin (75) fi Triq il-Kbira, Tas-Sliema, [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’], liema fond huwa proprjetà tal-appellati. Jingħad li l-fond kien ingħata lill-appellant u lil martu Rosalind Tabone, b’titolu ta’ enfitewsi temporanja għal żmien ħamsa u għoxrin (25) sena mill-awturi tal-appellati, u dan permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro tat-2 ta’ Diċembru, 1977. Iżda bid-dħul fis-sehh tal-Att XXIII tal-1979, l-appellant u martu ngħataw id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond, b’kera li l-appellati jikkontendu hija waħda rriżorja u ma tirriflettix is-suq. B’hekk l-appellati qegħdin jgħidu li huma ġew imċaħħda mit-

tgawdija tal-fond mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq, u dan fejn il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja sar qabel id-dħul fis-seħħ ta' dik il-liġi. L-appellati jkomplu jgħidu li dan l-aħħar, huma saru jafu li l-appellant u martu kienu qasmu l-fond f'żewġ fondi residenzjali, u f'wieħed minnhom huma daħħlu lil terzi jgħixu hemmhekk. Jirrilevaw li sadanittant l-appellant u martu baqgħu jħallsu skont il-liġi l-ammont ta' elf seba' mija tlieta u sebgħin Euro u tnejn u sittin ċenteżmu (€1,773.620) fis-sena, jew id-doppju taċ-ċens annwu u temporanju dovut skont il-kuntratt oriġinali ta' enfitewsi temporanja. Ir-rikorrenti jsostnu li l-kera pagabbli hija ferm inqas minn dik fis-suq, u dan fejn huma għandhom id-dritt li jirċievu kera xierqa, ġusta u skont is-suq, u anki id-differenza fil-kera matul iż-żmien f'arretrati.

<u>Mertu</u>

3. L-appellati għalhekk intavolaw proċeduri quddiem il-Bord, u ħarrku lill-appellant u lill-intimati l-oħra sabiex:

> *"Jgħidu ... prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, għaliex dan il-Bord ma għandux :*
>
> 1. *Jiddikjara u Jiddeċiedi li l-intimati jew min minnhom huma l-inkwilini tal-fond 75, Triq il-Kbira, Sliema* ai termini *tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tiddetermina f'liema porzjoni tal-fond l-intimati jew minn minnhom għandhom jiġu rikonoxxuti bħala inkwilini f'kull parti tal-fond;*
> 2. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 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-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar 2020 u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Diċembru 2020;*

3. *Jiddikjara u jiddeċiedi li fl-eventwalità li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond/ijiet oriġinarjament 75, Triq il-Kbira, Sliema mill-1 ta' Jannar 2021 u dan jekk hemm bżonn b'opra ta' periti nominandi u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u, fin-nuqqas, jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi l-intimati jiġu permessi żmien ta' ħames snin sabiex jiżgombraw il-fond, oltre li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet dovuta lir-rikorrenti qabel il-preżentata ta' dan ir-rikors (fn. 3: Din it-talba ġiet korretta permezz ta' digriet ta' dan il-Bord tat-13 ta' Ottubru 2023);*
4. *Jillikwida u jordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-arretrati inkluż dawk tal-kera dovuta lir-rikorrenti sa qabel il-preżentata ta' din il-kawża, bl-imgħax;*
5. *Jillikwida u jordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu s-somma dovuta bħala differenza tal-kera, bejn il-kera attwalment mħallsa u dik dovuta skont il-valur tas-suq matul iż-żmien, okkorrendo bl-opra tal-periti nominandi, bl-imgħax;*
6. *Tillikwida u tordna l-ħlas tad-danni morali sofferti mir-rikorrenti peress li r-rikorrenti ġew privi mit-tgawdija tal-proprjetà u/jew kera adekwata u proporzjonali matul iż-żmien;*
7. *F'kull każ jiddikjara u jiddetermina l-perijodu ta' validità tal-kera viġenti, fil-konfront ta' kull intimat, u dan dejjem in ottemperanza ma' dak dettat mil-liġi;*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati in subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti."

4. L-appellant wieġeb fit-28 ta' Mejju, 2021, f'ismu u anki in rappreżentanza tal-eredità ta' martu Rosalind Tabone, billi eċċepixxa dan li ġej:

"1. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova li huma tassew il-proprjetarji tal-fond in kwistjoni.*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għat-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda għaliex huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, kif ser jintqal.*

3. *Illi r-rikorrenti u/jew l-antekawża tiegħu dejjem irrikonoxxew t-titolu validu ta' kera tal-eċċepjent, u dejjem aċċettaw l-ħlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif viġenti. Da parte tiegħu, l-eċċepjent kien ilu jgħix fil-fond bl-indirizz 75, Triq il-Kbira, Tas-Sliema, u dan qabel is-sena 1977 bħala r-residenza ordinarja tiegħu taħt titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera dejjem iħallas puntwalment u regolarment, anke sa llum, inkluż iż-żidiet fil-kera a tenur tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili.*

4. *Illi għalhekk, ġaladarba r-rikorrenti altru milli rrikonoxxiex lill-eċċepjent bħala detentur ta' titolu validu ta' kera skont id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, u dan indipendement mill-provvedimenti tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ir-rikorrenti m'għandhom assolutament ebda dritt li jitolbu r-reviżjoni tal-kera* ai termini *tal-Att XXVII tal-2018 iżda għandu d-dritt li jkomplu jitolbu l-awmenti tal-kera skont id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili kif diġà effettivament sar;*

5. *Illi f'kull każ u assolutament mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet hawn fuq premessi l-eċċepjent jisħaq li huwa jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) kif bażat fuq id-dħul tiegħu fil-perijodu relattiv. Di fatti l-eċċepjent huwa raġel pensjonant li jgħix waħdu bil-pensjoni u m'għandu ebda proprjetà immobbli tiegħu.*

6. *Illi għalhekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-età tal-eċċepjent hekk kif irid l-istess ATT XXVII tal-2018, b'dan li għandu fil-każ* in ispecie *jieħu in konsiderazzjoni l-età avvanzata tal-eċċepjent u l-fatt li l-unika mezz ta' introjtu tiegħu hija l-pensjoni tal-età;*

7. *Illi di più kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli* ai termini *tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis ukoll li l-eċċepjenti għamel benefikati estensivi fil-fond lokat, b'dan li m'għandux jinħoloq piż sproporzjonat għall-eċċepjent anki tenut kont tal-mezzi li għandhom ir-rikorrenti.*

8. *Illi fl-aħħar u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli* ai termini *tal-Att XXVII tal-2018, dan l-Onorabbli Bord għandu jordna li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun waħda gradwali u f'ammont li ma*

jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% stabbilita mil-Liġi iżda f'rata anqas – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna.

9. *Illi fl-aħħar u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-eċċepjent jisħaq li m'għandu jiġi ordnat għall-ħlas ta' danni morali sofferti mir-rikorrenti għan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjetà u/jew kera adekwata, għaliex l-eċċepjent dejjem wettaq l-obbligi kuntrattwali u legali kollha imposti fuqu bil-liġi.*

Salv eċċezzjonijiet oħra u b'riżerva ta' kull azzjoni spettanti lill-esponenti."

5. **L-Awtorità tad-Djar** ippreżentat it-tweġiba tagħha fl-20 ta' Mejju, 2021, fejn eċċepiet kif ġej:

"Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma s-sidien uniċi tal-fond.

Illi l-atturi jridu ukoll jipproduċu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis *tad-defunti.*

Illi qabel xejn dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 għandux jiġi applikat għal dan il-każ.

Illi l-Awtorità tad-Djar ġiet notifikata f'din il-kawża bħala amicus curiae *a bażi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorità tad-Djar għandha id-dritt li tipparteċipa fil-kawża u jekk tagħmel dan, tagħmel hekk biss bħala* amicus curiae. *U għalhekk l-Awtorità tad-Djar anke f'dan il-każ ma għandhiex tbati l-ispejjeż. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.*

Illi jiġi rilevat li f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera għandha tiġi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà – imma intant il-liġi tistabbilixxi kriterji biex il-Bord jiġi gwidat biex jistabbilixxi kera ġusta. Il-liġi tgħid hekk:

"(5) Where the tenant meets the income and capital critera of the means test the Board shall proceed according to the following sub-articles.

(6) In establishing the amount of rent payable in accordance with sub-article (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any disproportionate burden particular to the landlord and it may determine that any increase in rent shall be gradual."

Illi f'din il-kawża huma it-tieni u it-tielet talbiet biss li jistgħu jiġu deċiżi; it-talbiet l-oħra jesorbitaw il-kompetenza ta' dan il-Bord filwaqt li dan ikun qed jikkonsidra it-talba bażata fuq l-Art 12B tal-Kap 158.

Illi ebda talba oħra ma tista' issir flimkien mat-talba magħmula a bażi tal-Art 12B tal-Kap 158;

Illi ukoll ċerti talbiet magħmula mir-rikorrent huma evidentement talbiet ta' indole kostituzzjonali u għalhekk ma jistgħux jiġu deċiżi minn dan il-Bord;

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

6. L-intimati **David u Michelina konjuġi Dandria** u **Roberta Gillum** wieġbu kif ġej:

"1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandhom jagħmlu prova skont il-liġi li huma proprjetarji tal-fond in mertu.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-intimata Roberta Gillum għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju stante li hi mhix il-leġittimu kuntradittur tar-rikorrenti billi tgħix barra minn Malta u ilha hekk għal diversi snin.

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

4. Illi l-intimati dejjem ġew aċċettati mir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom bħala residenti fil-fond in mertu permezz ta' titolu validu fil-liġi u bil-ħlasijiet regolari skont il-liġi u dana għal diversi snin kif għandu jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

5. Illi konsegwentement għandhom japplikaw awment fil-ħlas tal-kera ai finijiet tal-Kodiċi Ċivili (Artikolu 1531Ċ) u mhux id-dettam tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979. Għaldaqstant ir-rikorrenti m'għandhomx id-dritt li jitolbu r-reviżjoni tal-kera ai termini *tal-Att XXVII tal-2018.*

6. Illi bla preġudizzju għas-suespost l-intimati jissodisfaw pjenament il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) kif bażat fuq id-dħul tiegħu fil-perijodu relattiv. L-intimati huma pensjonanti bla ebda dħul u mingħajr proprjetà immobbli.

7. Illi għalhekk kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli ai termini *tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis il-mezzi u l-età tal-intimati hekk kif irid l-istess ATT XXVII tal-2018, b'dan li*

għandu fil-każ in ispecie *jieħu in kosiderazzjoni l-età avvanzata tal-intimati konjuġi Dandria u l-fatt li l-unika mezz ta' introjtu tagħhom hija l-pensjoni tal-età;*

8. *Illi di più kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli* ai termini *tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord għandu jagħmel dan biss wara li jqis ukoll li l-intimati konjugi Dandria għamlu benefikati estensivi fil-fond lokat, b'dan li m'għandux jinħoloq piż sproporzjonat tenut kont tal-mezzi li għandhom ir-rikorrenti u l-intimati.*

9. *Illi fl-aħħar u kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli* ai termini *tal-Att XXVII tal-2018, dan l-Onorabbli Bord għandu jornda li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun waħda gradwali u f'ammont li ma jirrispekkjax ir-rata massima ta' 2% stabbilita mil-Liġi iżda f'rata anqas – hekk kif huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord li jordna.*

10. *Illi fl-aħħar u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-eċċepjenti jisħqu li m'għandhomx jiġu ordnati għall-ħlas ta' danni morali sofferti mir-rikorrenti għan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjetà u/jew kera adekwata, għaliex l-eċċepjenti dejjem wettqu l-obbligi kuntrattwali u legali kollha imposti fuqhom bil-liġi.*

Salv eċċezzjonijiet oħra u b'riżerva ta' kull azzjoni spettanti lill-esponenti."

Is-Sentenza Appellata

7. Il-Bord għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidra*;*

Illi oriġinarjament, din il-kawża inbdiet bir-reġim mdaħħal bl-Att XXVII tas-sena 2018. Madanakollu, minħabba t-trapass taż-żmien, issa trid tiġi analizzta u deċiża skont il-liġi l-ġdida u dan bis-saħħa tal-artikolu 12B(10) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Hekk ġie diġà deċiż minn dan il-Bord fit-13 ta' Ottubru 2023.

Illi tajjeb jingħad li l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti (fn. 32: 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. 33: 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. 34: Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Carmela Buhagiar et vs Avukat tal-Istat et</u>**, (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 **<u>Maria Fatima Azzopardi et vs Carmelo Azzopardi et</u>**, (Rik Nru: 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 tajjeb jiġi mfakkar li din is-sentenza issa qiegħda tingħata biss fil-konfront ta' John Oswald Tabone u dan wara lir-rikorrenti rrinunzjaw għat-talbiet fil-konfront tal-intimati l-oħra kif hawn fuq spjegat. Apparti minn hekk, żammew ferm biss it-tieni u t-tielet talba, għaliex seħħet ukoll r-rinunzja tal-talbiet l-oħra (fn. 35: Ara nota a fol *280 tal-proċess).*

Illi dwar it-titolu (fn. 36: Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għall-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 kemm bid-dokumenti voluminużi eżebiti mir-rikorrenti li ma ġewx ikkwerelati jew kontradetti bl-ebda mod.

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimat relattivi għat-test tal-mezzi, madanakollu, il-Bord m'huwiex sodisfatt li huwa jgħaddi mill-istess skont il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (fn. 37: Regolamenti 5(6) u 6(5))

*Illi tajjeb jingħad li l-eżami għandu jkun wieħed kumulattiv fis-sens li kemm il-kapital u kif ukoll id-dħul għandu jkun wieħed inqas minn dak li tirrikjedi l-liġi (fn. 38: Ara r-regolament enumerat 2(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11) Din l-interpretazzjoni ġiet ukoll hekk konfermata mill-Qrati tagħna (fn. 39: Riċentement hekk ġie kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Azzopardi et vs Victor Schiavone et**, (App Ċiv Nru: 399/2021) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Settembru 2023).*

Illi għal dak li jikkonċerna id-dħul skont il-perijodu rilevanti, il-Bord iqis li dan ma jaqbiżx li trid il-liġi. Mhux l-istess jista' jingħad dwar il-kapital.

*Illi minn eżami tar-rapport tal-Periti Membri Tekniċi, fir-rigward tal-fond tal-intimat (fn. 40: Dan jinsab ġewwa Triq Borg Olivier, Sliema), jirriżulta li dan ingħata l-valur ta' mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000). Dan **waħdu** jissupera dak li trid il-liġi, għaliex fil-ħin li ġie intavolat ir-rikors odjern, l-ammont tal-kapital ma setax jkun aktar minn mitejn, ħamsa u erbgħin elf Ewro (€245,000) (fn. 41: Regolament 6(5) tal-L.S. 16.11).*

Illi skont ir-Regolament 7 tal-Liġi applikabbli, fil-kalkolu dwar il-kriterju tal-kapital, il-valur ta' kull propjetà immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-persuna li tippretendi l-kirja għandha tiġi inkluża jekk dak il-fond ikun vakanti. Madanakollu, il-proviso tal-istess regolament jippermetti li dan il-Bord xorta jqis dak il-fond, jekk, għalkemm ma jkunx vakanti, fiċ-ċirkostanzi jkun jikkunsidra li r-ripreża ta' dak il-fond m'huwiex wieħed diffiċli. Fil-każ tagħna, ma saret l-ebda prova dwar dan u għalhekk il-Bord qiegħed isib li l-proprjetà immobbli tal-intimat hija hekk vakanti.

*Illi dan il-Bord iqis li l-eżami tal-kapital għandu jkun relatat mal-ammont kif kien fil-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi immedjatament dik tal-ftuħ tal-proċeduri (fn. 42: Artikolu 12B(3)(ċ) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta). Għal dan il-Bord dan jgħodd kemm jekk il-kawża tkun ibbażata fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kemm jekk, skont dan il-każ, il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fuq hekk, il-Bord jagħżel li jagħmel tiegħu dak li ntqal minn dan il-Bord diversament presedut (fn. 43: Ara f'dan is-sens dak raġunat fis-sentenza fl-ismijiet **Bernarda Muscat et vs Carmen Fatima Galea et** (Rik Nru: 674/22) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut fl-14 ta' Lulju, 2023). Issa, f'dan il-każ, b'żieda mal-proprjetà immobbli hawn fuq indikat,*

jirriżulta li fil-perijodu rilevanti l-intimat kellu wkoll ammont depożitat mal-HSBC (fn. 44: fl-ammont ta' €6,746.05ċ kif jindika r-rendikont a fol *357 tal-proċess), mal-bank APS (fn. 45: Fl-ammont ta' €5,981.39ċ kif jindika r-rendikont* a fol *408 tal-proċess), mal-bank Lombard (fn. 46: Fl-ammont ta' €2,215.89ċ kif jindika r-rendikont* a fol *417 tal-proċess) u ieħor mal-bank Medirect (fn. 47: fl-ammont ta' €1,073.24ċ kif jindika r-rendikont a fol 429 tal-proċess). B'hekk jiġi li t-total jmur oltre dak li trid il-liġi fir-rigward tal-età tal-intimat fil-perijodu relattiv.*

Illi b'hekk jiġi li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi u allura l-Bord irid jgħaddi sabiex jiffissa l-kumpens pagabbli għal żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza.

Illi skont il-Periti Membri Tekniċi, fir-rapport finali tagħhom, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perijodu rilevanti skont il-liġi, jammonta għal miljun u tmenin elf Ewro (€1,080,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni (fn. 48: Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa minnu li ġie mressaq ukoll rapport ex parte *tar-rikorrenti, iżda l-Bord qiegħed jistrieħ fuq ir-rapport tal-Membri tiegħu. F'dan is-sens jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***81 & 82 Limited vs Paul Piscopo et****, (App Inf Nru: 144/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Lulju 2023 fejn, proprju fuq aggravju dwar dan, ġie deċiż hekk:* "Fi kwalunkwe każ, ladarba l-Bord ipproċeda bil-ħatra tal-Membri Tekniċi tiegħu, kellu jkun ċar għall-partijiet kollha li l-Bord kien beħsiebu joqgħod fuq l-istima li kienu ser jaslu għaliha l-Membri Tekniċi tiegħu, u fuq l-ebda stima oħra jekk il-Membri Tekniċi jkunu unanimi fil-fehma tagħhom. Il-Bord lanqas ma seta' jaqbad u jiskarta dik il-valutazzjoni u jadotta l-valutazzjoni li waslet għaliha l-Perit Tekniku Ġudizzjarju fil-proċeduri kostituzzjonali, ladarba ma jirriżultax li kien hemm qbil dwar dan bejn il-partijiet. Għaldaqstant, ladarba jirriżulta li l-awment fil-kera li wasal għalih il-Bord huwa bbażat fuq l-istima li waslu għaliha b'mod unanimu l-Membri Tekniċi tal-istess Bord, u ladarba dan l-awment jirrifletti t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fid-deċiżjoni tal-Bord, u għalhekk tqis li dan l-aggravju tas-soċjetà appellanta mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu). Fiċ-ċirkostanzi iqis li l-kumpens għandu jkun ibbażat fuq il-massimu li tippermetti l-liġi f'każ li wieħed jissodisfa l-kriterji. Għalhekk l-ammont għandu jkun ta' wieħed u għoxrin elf u sitt mitt Ewro (€21,600) fis-sena u ċioé bir-rata ta' 2% fuq il-valur stabbilit."

L-Appell

8. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fis-6 ta’ Ġunju, 2024, fejn qiegħed jitlob lil din il-Qorti sabiex jogħġobha tirrevoka s-sentenza appellata, u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati. Jgħid li l-aggravju tiegħu huwa li l-Bord ma kkunsidrax jekk ir-rikors promotur sarx skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 12B(1) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.

9. L-appellati wieġbu fl-20 ta’ Ġunju, 2024, fejn issottomettew li l-appell odjern huwa wieħed frivolu u vessatorju, u talbu lill-Qorti sabiex tiċħdu.

10. Min-naħa tagħha l-Awtorità tad-Djar iddikjarat li hija qiegħda tirrimetti ruħha għad-deċiżjoni ta’ din il-Qorti.

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

11. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju tal-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet tal-appellati u tal-Awtorità tad-Djar.

12. L-appellant qiegħed isostni li minkejja t-tieni eċċezzjoni tiegħu, u t-tweġiba tal-Awtorità tad-Djar b’riferiment għat-tielet paragrafu tagħha, il-Bord naqas milli jikkunsidra jekk ir-rikors intavolat mill-appellati kienx sar *ai termini* tas-subartikolu 12B(1) tal-Kap. 158. Jissottometti li l-azzjoni odjerna setgħet issir biss fir-rigward ta’ *“dar ta’ abitazzjoni”* li tkun okkupata taħt titolu ta’ kiri, li kien imur lura għaż-żmien qabel l-1 ta’ Ġunju, 1995, anki jekk dan inħoloq taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. B’hekk mhux permess lill-Bord li jikkunsidra talba taħt l-imsemmi subartikolu jekk il-kirja tkun ġiet *in vigore* wara l-1 ta’ Ġunju,

1995. L-appellant jispjega li t-titolu tiegħu huwa naxxenti minn kuntratt ta' enfitewsi temporanja għal ħamsa u għoxrin (25) sena, li kellhom jibdew jiddekorru fit-2 ta' Diċembru, 1977, u għalhekk l-imsemmi titolu kellu jiskadi fl-1 ta' Diċembru, 2002, jiġifieri wara l-1 ta' Ġunju, 1995 ikkontemplat mil-liġi.

13. L-appellati jsostnu li l-appell odjern jistrieħ fuq interpretazzjoni żbaljata tal-liġi, fejn l-appellant jissottometti li l-kirja għandha tkun waħda li saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Huma jsostnu li ngħataw diversi sentenzi fejn ġie applikat l-artikolu 12B tal-Kap. 158 għal kirja li tkun ġiet *in vigore* mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika li wkoll tkun f'data wara l-1 ta' Ġunju, 1995. Huma jagħmlu riferiment għal xi wħud minn dawn is-sentenzi, fejn jgħidu li l-Qorti lanqas ikkunsidrat il-kwistjoni li qiegħed jqajjem l-appellant, proprju għaliex il-liġi hija ċara u ovvja.

14. L-Awtorità tad-Djar qiegħda tirrimetti ruħha għal dak li tista' tiddeċiedi din il-Qorti.

15. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija tajba, u sewwa kkunsidra l-Bord meta ddikjara li fid-dawl tad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 12B(10) tal-Kap. 158, il-kawża kellha tiġi deċiża skont il-liġi l-ġdida, u dan skont id-digriet tiegħu stess tat-13 ta' Ottubru, 2023. Tgħid li l-imsemmija dispożizzjonijiet huma ċari f'dan ir-rigward, fejn kawża b'talba għall-awment li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 2021, għandha titkompla skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. B'hekk il-Bord mexa korrettement mad-dispożizzjonijiet tal-liġi applikabbli għal dawk il-kirjiet li saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, billi ordna l-preżentata tad-debita prova min-naħa tal-inkwilini għall-fini tat-test tal-mezzi fil-konfront tagħhom.

16. Il-Qorti għalhekk ma ssibx l-aggravju tal-appellant ġustifikat u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiddeċiedi l-appell odjern 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-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur