MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-24 ta' Settembru, 2025

Appell Inferjuri Numru 571/2023 LM

Peter Galea Naudi (K.I. 435873M) u
Julian Galea Naudi (K.I. 426676M)
('l-appellati')

vs.

Charlotte Portelli (K.I. 0097473M) u
Jason Vincent Portelli (K.I. 0043572M)
('l-appellanti')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Charlotte Portelli (K.I. 0097473M)** u **Jason Vincent Portelli (K.I. 0043572M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'] mis-sentenza mogħtija fit-12 ta' Diċembru, 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 fil-konfront tal-intimati **Peter Galea Naudi (K.I. 435873M) u Julian Galea Naudi (K.I. 426676M)** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellati’], kif ġej:

> *“Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn dawn huma nkompattibli ma’ dak hawn deċiż, jilqa’ r-raba’ talba u filwaqt li b’hekk isib li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna lill-intimati sabiex fi żmien sentejn mid-data ta’ din is-sentenza huma jivvakaw mill-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri u ċioé dak enumerat 41, Flat 3, Triq il-Mina l-Kbira, ġewwa l-Birgu u fl-istess waqt iħallsu lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tagħhom għal dawn is-sentejn, fl-ammont ta’ erbat elef u erba’ mitt Ewro (€4,400) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta’ tlett mija, sitta u sittin Ewro u sitta u sittin ċenteżmu (€366.66ċ) kull xahar,* in solidum, *bl-ewwel pagament ikun fit-12 ta’ Jannar 2025.”*

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors promotur ippreżentat mir-rikorrent fl-20 ta’ Novembru 2023, flimkien mad-dokumenti hemm annessi, dan il-Bord ġie mitlub *inter alia*, sabiex iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimati, u jawmenta l-kera fuq il-fond numru wieħed u erbgħin (41) Flat 3, Triq il-Mina l-Kbira, Birgu [minn issa ’il quddiem ‘il-fond’], u dan *ai termini* tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. L-appellati huma l-proprjetarji tal-fond, li l-appellanti jokkupaw b’titolu ta’ kirja li bdiet qabel l-1 ta’ Ġunju tas-sena 1995

<u>Mertu</u>

3. Fis-16 ta' Frar 2024 ġew maħtura l-Periti Alexei Pace u Marie Louise Caruana Galea, sabiex iħejju stima tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħajr ma jieħdu qies tal-potenzjal tal-fond, u fejn l-intimat iddikjara li jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sid il-kera.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

6. Il-Bord, permezz tas-sentenza tiegħu tas-12 ta' Diċembru, 2024, iddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti, wara li sema' s-sottomissjonijiet tal-intimati, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"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. 12: 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. 13: 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. 14: 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>Anthony Said et vs Avukat tal-Istat et</u>****, (Rik Kost Nru: 302/23AJD) mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti (Sede*

*Kostituzzjonali) nhar is-27 ta' Settembru 2024. 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 **Marcus Scicluna Marshall et vs Michael Borg Cardona**, (Appell Inferjuri Numru 723/22LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-26 ta' Ġunju 2024 u fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Albert Naudi et vs Patricia Gauci et**, (Appell Inferjuri Nru. 170/19LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Ġunju 2021, fejn fiż-żewġ istanzi 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. 15: 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-proprjetarju" 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, u mill-ktieb tal-kera mressaq mill-intimat. Jirriżulta wkoll li anke saret dikjarazzjoni ta' rikonoxximent f'dan is-sens (fn. 16: Ma saret l-ebda nota ai termini tal-artikolu 695 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan wieħed huwa mistieden jara d-digriet fil-proċeduri **L-Avukat Dottor Richard Bernard bħala Mandatarju speċjali tal-assenti Jakub Tomasz Stechly vs Luma Holding Limited**, (Rik Maħluf Nru: 53/2020) mogħti mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, nhar il-15 ta' Lulju 2021.). Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati konjuġi Portelli, relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord ma jsibx li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest, skont il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. (fn. 17: Regolamenti 5(4) u 6(3) magħdud ma dak li jrid ir-Regolament 9.).*

*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. 18: Ara r-regolament enumerat 2(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.). Din l-interpretazzjoni ġiet ukoll hekk konfermata mill-Qrati tagħna (fn. 19: Issir referenza għal dak konfermat 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. B'żieda ma dan, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenzi tiegħu fl-ismijiet ***Anthony Sammut et vs Mariella sive Maria Isabella Ellul Bonici****, (rik Nru: 175/2022) mogħtija nhar il-15 ta' Diċembru 2023 u dik fl-ismijiet* ***Richard Saliba et vs Marika Sciberras et****, (Rik Nru: 696/2022) mogħtija nhar is-27 ta' Settembru 2023. Hekk ukoll issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Mary Josephine Grech et vs Raymond Grech et****, (Rik Nru: 645/2022) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut datata 25 ta' Settembru 2023 (mhux appellata).).*

Illi għal dak li jikkonċerna l-kapital fil-perijodu rilevanti, huwa minnu li dan waħdu ma jaqbiżx il-limiti tat-test relattiv. Mhux l-istess jista' jingħad dwar id-dħul fil-perijodu rilevanti, li f'dan il-każ huwa s-sena 2022 (fn. 20: Il-kawża ġiet promossa fis-sena 2023 u allura hija s-sena 2022 li hija rilevanti. Ir-regolament 3(a) tal-Liġi Sussidjarja 16.11 jgħid hekk: "Mingħajr preġudizzju għad-dispożizzjonijiet tar-regolament 8, l-uniku perijodu rilevanti, hawn iżjed 'il quddiem f'dawn ir-regolamenti msejjaħ "perijodu rilevanti", għall-kalkolu tal-mezzi għall-finijiet ta' dawn ir-regolamenti għandu jkun: (a) fir-rigward tal-kriterju dwar id-dħul, id-dħul bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru matul is-sena li taħbat minnufih qabel is-sena li jiġi intavolat fih ir-rikors abbażi tal-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u, jew, tal-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar";*). Tajjeb jingħad li l-eżami għandu jħares, fi kliem il-liġi stess, lejn il-qligħ gross (fn. 21: F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Brian Portelli et vs Raymond Cini****, (Rik Nru: 126/2019) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-30 ta' Mejju 2022 (mhux appellata) u għas-sentenza fl-ismijiet* ***Paula Micallef vs Joseph Barbara et*** *(Rik. Nru. 3/2024) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-30 ta' Settembru 2024 (mhux appellata). Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet* ***Strickland Limited vs Mario Bugeja et****, (Rik. Nru. 550/21), mogħtija minn dan il-Bord nhar il-25 ta' Novembru 2022 (ukoll mhux appellata).).*

Illi minn eżami tad-dokumenti konċernanti d-dħul konġunt tal-konjuġi Portelli, għaliex hekk irid ir-Regolament 9 tal-Liġi Sussidjarja 16.11, jirriżulta li dan jaqbeż (fn. 22: Ara dokument a fol 58 tal-proċess.) il-massimu li tippermetti l-liġi (fn. 23: Il-massimu huwa ta' €42,000.). F'każ bħal dan, il-Bord m'għandux diskrezzjoni li jbiddel hu l-parametri tal-liġi, għaliex dak huwa permess biss f'każ ta' diżabilità, li ma jgħoddx għal dan il-proċediment. F'ċirkustanzi bħal dawn, il-Bord irid joqgħod mal-liġi u mhux jipprova jagħmilha ta' leġislatur (fn. 24: F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel tiegħu r-riflessjoni magħmula fis-sentenza fl-ismijiet ***Neg. John Coleiro ne vs Onor. Dr. Giorgio Borg Olivier ne et****, mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-22 ta' Ġunju 1957, fejn, b'self mill-ġurist Baudry Lacantineri (appari awturi oħra) ingħad hekk:* "Il giudice deve applicare la disposizione quand'anche gli sembrasse ingiusta. "Dura sed lex". Il

giudice è istituito per giudicare secondo la legge. Permettere al giudice di non applicare la legge quando la trova iniqua sarebbe sostituirla colla coscienza del giudice e sostituire l'arbitrio di lui alla volontà del legislatore (persone I, §236).*" jew jiġi influwit bil-konsegwenzi tad-deċiżjoni tiegħu (fn. 25: F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Anna Maria Wismayer vs John Gracey et**, (App Ċiv Nru: 925/2009) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' Settembru 2016 fejn ingħad hekk* "Din il-qorti ma tarax illi jista' jkun hemm dubju raġonevoli dwar l-interpretazzjoni korretta tal-ftehim u jidher illi l-ewwel qorti x'aktarx kienet influwenzata, aktar milli minn konsiderazzjonijiet legali, mill-biża' li tesponi lill-konvenuti għal penali qawwijja, kif tixhed is-sentenza appellata: "il-qorti ma tista' qatt timmaġina sitwazzjoni li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ preżenti, persuna tiġi mġiegħla tħallas dik il-kwantità enormi ta' penali li tippretendi l-attriċi". Il-konvenuti iżda ntrabtu bil-penali b'għajnejhom miftuħa u l-qorti ma tistax twaqqa' ftehim ħieles b'interpretazzjoni "kreattiva", kif jidher li għamlet l-ewwel Qorti f'dan il-każ: dura lex sed lex". *Tgħodd hawn il-massima legali li* dura lex, sed lex *(fn. 26:* "Dura è la legge, ma è legge." *– Brocard 1434, Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 145.*

Illi għalhekk, in vista ta' dan il-fatt, il-Bord irid jgħaddi sabiex jiffissa l-kumpens pagabbli għal żmien sentejn mid-data ta' din is-sentenza.

Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perijodu rilevanti skont il-liġi, jammonta għal mitejn u għoxrin elf Ewro (€220,000). Tajjeb jingħad li fil-verbal tas-16 ta' Frar 2024 (fn. 27: A fol 19 et seq tal-proċess.), ġie speċifikat li ma kellux jittieħed qies tal-eventwali potenzjal tal-fond in kwistjoni (fn. 28: F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza riċenti fl-ismijiet ***Agostina sive Ina Cini et vs L-Avukat tal-Istat et*** *(Rik Nru. 107/2022) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-18 ta' Novembru 2024, fejn ġie mtenni hekk:*

"F'sentenzi oħra ta' din ix-xorti l-qorti diġà għamlitha ċara li l-potenzjal ta' żvilupp tal-fond hu rrilevanti. Meta tiġi għal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju, dak li hu rilevanti hu stima tal-kera tal-fond kif inhu fiż-żmien rilevanti. Il-potenzjal ta' żvilupp hu rilevanti li kieku l-fond ikun ser jinbiegħ. F'dawn il-każijiet il-fond jibqa' proprjetà tas-sidien." *Referenza ssir ukoll għas-sentenza ta' dan il-Bord fl-ismijiet* ***Gerald Camilleri et vs Alphonse Camilleri et****, (Rik Nru: 213/2020) mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata) li fiha ġew imħaddna l-prinċipji relattivi emerġenti mill-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali dwar dan il-punt. Dan il-ħsieb ġie wkoll imtenni fis-sentenza fl-ismijiet* ***Joanne Cassar et vs Frances Azzopardi*** *(Rik Nru: 450/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-17 ta' Ottubru 2024; fis-sentenza fl-ismijiet* ***Vincent Bonello noe vs Joseph Cardona et****, (Rik Nru:*

*53/20NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-25 ta' Jannar 2024; u fis-sentenza fl-ismijiet **Carmen Callus et vs Carmel Debattista et** (Rik Nru: 620/22NB) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar is-27 ta' Ġunju 2024.). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta dik il-konklużjoni.(fn. 29: Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.). Fiċ-ċirkostanzi jqis li l-kumpens għandu jkun ibbażat fuq il-massimu li tippermetti l-liġi (fn. 30: Ara dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Rossana Mula et vs Maria Theresa k/a Marthese Farrugia**, (Rik App Nru: 346/2022) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri nhar it-13 ta' Marzu 2024, u fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Carmela Bugelli et vs Saviour Bonnici et**., (Rik App Nru: 760/2022LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-29 ta' Mejju 2024 fejn ġiet mibdula l-pożizzjoni mħaddna mill-istess Qorti f'deċiżjonijiet passati bħal dik fl-ismijiet **Louis Vincenti et vs Maria sive May Herrera et**, (App Ċiv Nru: 237/18LM) mogħtija fl-7 ta' Lulju 2023, u fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Rose Spiteri et vs Antoine Farrugia et**, (App Ċiv Nru: 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023.).*

L-ispejjeż jitħallsu mill-intimati konjuġi Portelli f'każ li wieħed jissodisfa l-kriterji.

Għalhekk l-ammont għandu jkun ta' erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400) fis-sena u ċioé bir-rata ta' 2% fuq il-valur stabbilit.

L-Appell

7. L-appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fit-30 ta' Diċembru, 2024, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex:

"... Jogħġobha tirrevoka u tħassar is-sentenza preċitata tat-tnax (12) ta' Diċembru tas-sena 2024 u minflok tgħaddi sabiex tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-appellanti kif kontenuti fir-risposta tagħhom senjatament fejn iddikjaraw illi huma jgħaddu mit-test tal-mezzi u b'hekk tiċħad ir-raba' talba mressqa mill-appellati sidien, flimkien mat-talbiet l-oħra rikorrenti fejn inkompatibbli mal-aggravji hawnhekk umilment interposti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati kollha jew min minnhom.".

8. Dwar is-sentenza mogħtija mill-Bord fit-12 ta' Diċembru, 2025, l-appellant ressaq żewġ aggravji: (i) Il-Bord interpreta l-Liġi, ċjoé l-artikolu 5 tal-Liġi Sussidjarja 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta, lil hinn mill-intiża tagħha meta

kkunsidra li d-dħul li kellu jiġi kkunsidrat kellu jkun dak gross u mhux nett; (ii) is-somma ta' kumpens likwidata, kif ukoll l-ordni tal-ħlas tal-ispejjeż da parti mill-appellanti huma sproporzjonati, tenut kont taċ-ċirkostanzi tagħhom, u dan fuq applikazzjoni ħażina tal-artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

9. Fir-risposta tagħhom li ressqu fil-22 ta' Jannar, 2025, l-appellati Galea Naudi wieġbu li s-sentenza appellata hija ġusta, u għalhekk timmerita li tiġi kkonfermata fl-intier tagħha.

10. Fir-risposta tagħha, l-Awtorità tad-Djar qalet li qabel xejn ir-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom, u li huma s-sidien uniċi tal-fond. Qalet li bħala intervenuta fil-kawża għandha dritt tipparteċipa fil-kawża, imma m'għandhiex tbati spejjeż. Qalet li l-Periti maħtura bil-liġi, għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ, imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors, u jrid ikun il-valur tal-fond li hemm kif qed jiġi mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Qalet li f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi impost bil-liġi, allura l-kera għandha tiġi ffissata ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà, u dan skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 jew l-artikolu 12B tal-Kap. 158.

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

10. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji li qegħdin iressqu l-appellanti fir-rigward tas-sentenza appellata, u dan fid-dawl tas-sottomissjonijiet tal-appellati, u ta' dak li sab il-Bord u ġie deċiż minnu.

L-Ewwel Aggravju: *[Il-Bord interpreta l-Liġi, ċjoé l-artikolu 5 tal-Liġi Sussidjarja 16.11 tal-Liġijiet ta' Malta, lil hinn mill-*

intiża tagħha, meta kkunsidra li d-dħul li kellu jiġi kkunsidrat kellu jkun dak gross *u mhux nett]*

11. L-appellanti qalu illi bid-dħul nett huma kienu jgħaddu sew mit-test tal-mezzi. Qalu li din l-interpretazzjoni tal-Bord hija bbażata fuq interpretazzjoni ta' skorta ta' tliet sentenzi ċċitati fis-sentenza tiegħu. L-appellanti qalu li tenut kont taċ-ċirkostanzi odjerni li kellhom u għad iridu jiffaċċjaw l-appellanti, il-Bord kellu jkollu kull fakultà li jiddipartixxi minnha, għaliex il-liġi proprju ma ntendietx li bniedem li verament ma jippossjedix il-mezzi attwali, jiġi affaċċjat b'kundanna estrema ta' żgumbrament. L-appellant qal fl-affidavit tiegħu li tul dawn l-aħħar snin bata ħafna bil-marda tal-kanċer, u kellu bżonn iħallas eluf kbar għall-kura, tant li kważi xejn ma fadallu kapital fuq ismu, kif juri t-test tal-mezzi tiegħu. L-appellanti qalu li l-appellant Jason Portelli fl-2022 kellu salarju fuq skala 14, u kellu dħul awmentat minħabba l-*overtime* li għamel sabiex jikkumpensa għall-ispejjeż li kellu minħabba l-kura tal-marda li ħakmitu. Qalu li mit-test tal-mezzi tal-appellant għall-erba' snin ta' qabel is-sena 2022, huwa kien jgħaddi mit-test tal-mezzi anki bħala dħul gross. L-appellanti jikkontendu li l-intiża tal-leġislatur kienet dejjem illi t-test tal-mezzi kellu jitwettaq bl-għan primarju li jiddetermina jekk l-inkwilini għandhomx biżżejjed mezzi tanġibbli sabiex jokkupaw post ieħor bl-introjtu u bil-kapital li huma jippossjedu. L-appellanti qalu kif it-test tal-mezzi qiegħed jikkunsidra d-dħul gross għat-twettiq tiegħu jekk proprjetà oħra tista' tiġi akkwistata jew altrimenti mikrija bil-flus li wieħed ikollu fil-but, għaliex l-ebda akkwist ma qatt isir abbażi tal-introjtu gross għaliex il-prezz jitħallas proprju bi flus kontanti u mhux ipotetiċi. L-appellanti qalu li jkun kontra kull intiża tal-leġislatur illi l-liġi tiġi interpretata fis-sens li l-inkwilin għandu jeħel mit-test tal-mezzi jekk jeċċedi l-massimu bi ftit, meta dan ma jgħaddix minnu biss

jekk jittieħed kont tad-dħul gross tiegħu minflok dak attwali. Il-kapital miżmum mill-istess dħul huwa tant baxx, illi fl-ebda ċirkostanza huwa qatt tenibbli għall-appellanti li jifilħu jikru jew jixtru post ieħor. L-appellanti jgħidu li ma jaqblux mad-deċiżjonijiet tal-Bord fejn 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 abbażi tal-artikolu 2 tal-Liġi Sussidjarja. L-appellanti qalu illi il-kliem tal-liġi huwa ċar kemm fit-test Malti kif ukoll fl-Ingliż, ċioé il-kelma 'u' *('and')* tirreferi għaż-żewġ kriterji b'mod kumulattiv, mhux alternattiv. Qalu li sabiex japplika d-dispost tal-artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kellu jkun hemm nuqqas kemm fil-kriterju tad-dħul kif ukoll tal-kapital.

12. L-appellati Galea Naudi wieġbu fit-22 ta' Jannar, 2025, fejn qalu li huwa ben stabbilit illi biex inkwilin jissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi, huwa jrid jissodisfa kemm il-kriterju tad-dħul, kif ukoll il-kriterju tal-kapital. Qalu li dak kollu li jingħad mill-appellanti dwar kemm huma għandhom kapital baxx, ma huwa tal-ebda rilevanza, għaliex l-appellanti kellhom jissodisfaw kemm il-kriterji tal-kapital u kif ukoll il-kriterji tad-dħul, u anki għaliex il-Bord fis-sentenza appellata għamilha ċara li l-appellanti kienu jissodifaw il-kriterji tal-kapital, imma mhux dawk tad-dħul. Qalu wkoll li l-Bord kien korrett meta ddetermina li meta jiġu kkunsidrati l-kriterji tad-dħul, wieħed irid iħares lejn id-dħul gross u mhux lejn id-dħul nett tal-inkwilin, u dan għaliex il-ġurisprudenza ġja stabbiliet illi d-dħul li għandu jiġi kkunsidrat għall-finijiet tat-test tal-mezzi, huwa dak gross u mhux dak nett, kif jippretendu l-appellanti. L-appellati qalu li l-appellanti huma skorretti fejn isostnu li għall-erba' snin ta' qabel is-sena 2022, l-appellant kien jgħaddi mit-test tal-mezzi anki fuq bażi gross. Qalu li fis-sena 2021, id-dħul nett tal-appellanti (€42,000), mhux biss dak gross (€50,620), xorta waħda ma

kienx jissodisfa l-kriterji tad-dħul tat-test tal-mezzi. L-appellati qalu li d-dħul gross dikjarat mill-appellanti, u ċjoé €40,834 fl-2018, €43,039 fl-2019, €48,509 fl-2020, €50,620 fl-20211, u €46,683 fl-2022, u ċjoé medja ta' €45,937 fis-sena fuq l-aħħar ħames snin, juri biċ-ċar illi l-appellanti jistgħu faċilment jikru post komparabbli għal dak mertu tal-proċeduri odjerni mis-suq miftuħ, mingħajr ma jkomplu jċaħħdu lill-appellati mid-dritt illi għall-ewwel darba minn meta akkwistaw il-fond b'titolu ta' donazzjoni mingħand ommhom fl-2009, li jirċievu kera ġuswta. L-appellati qalu li kif qal sew il-Bord fis-sentenza appellata, il-Bord irid joqgħod mal-liġi u mhux jipprova jagħmilha ta' leġislatur, jew jiġi influwenzat mill-konsegwenzi tad-deċiżjoni tiegħu.

13. Il-Qorti tqis illi l-artikolu 5(1) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 jipprovdi illi:

> *'Għall-finijiet tal-parti li tittratta d-dħul tal-kriterji tat-test tal-mezzi, "dħul" tfisser dħul minn kull sors imsemmi fl-artikolu 5 tal-Att dwar it-Taxxa fuq l-Income u fid-dispożizzjonijiet li ġejjin tal-artikolu 4 tal-Att dwar it-Taxxa fuq l-Income...'.*

Id-dħul minn kull sors imsemmi fl-artikolu 5 tal-Kap. 123 tal-Liġijiet ta' Malta huwa dak qabel it-taxxa, u għalhekk jirriżulta ċar minn din id-dispożizzjoni tal-liġi illi l-Bord għandu jqis id-dħul tal-persuna qabel it-taxxa *(gross)* għall-finijiet tat-test tal-mezzi. Meta stabbilixxa l-kriterji dwar id-dħul għall-finijiet tat-test tal-mezzi, l-leġislatur ma ta l-ebda diskrezzjoni lill-Bord f'każ li jinqabeż 'bi ftit'. L-unika diskrezzjoni li l-leġislatur ta lill-Bord li jbiddel hu l-parametri tat-test tal-mezzi, huwa fil-każ ta' persuni b'diżabbiltà.[1]

[1] Artikolu 5(8) tal-Avviż Legali 16.11

14. L-appellanti jikkontendu li ma jaqblux mad-deċiżjonijiet tal-Bord fejn 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 abbażi tal-artikolu 2 tal-Liġi Sussidjarja. Il-Qorti tqis li sabiex wieħed jikkwalifika għall-protezzjoni tal-liġi, dan għandu jissodisfa l-kriterji tad-dħul u anki tal-assi, u mhux kif qegħdin isostnu l-appellanti, li jkun biżżejjed biex jikkwalifikaw għall-protezzjoni jekk jissodisfaw wieħed mill-imsemmija kriterji. Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha fl-ismijiet **Joseph Azzopardi et *vs.* Victor Schiavone et**, mogħtija fil-15 ta' Settembru, 2023, fejn qalet illi:

> *'Tikkunsidra li bl-ebda mod ma jista' jinftiehem mid-disposizzjonijiet tal-liġi li l-kriterji tat-test tal-mezzi huma kumulattivi bil-mod kif qed jinterpretawhom l-imsemmija appellanti, jiġifieri li fejn huma fallew wieħed miż-żewġ testijiet tal-mezzi, il-Bord ma setax jipproċedi skont is-subartikolu 4A(4) tal-Kap. 69. Għalhekk fil-każ odjern, il-Qorti tgħid li l-Bord iddeċieda tajjeb skont l-interpretazzjoni korretta li għandha tingħata lid-disposizzjonijiet tas-subartikolu 4A(4) tal-Kap. 69 u anki tas-subregolament 2(2) tal-L.S. 16.11. Għaldaqstant l-ewwel aggravju tal-appellanti mhux ġustifikat u tiċħdu.'*

15. Illi kif inhu pprovdut fl-artikolu 2(2) tal-Avviż Legali 16.11:

> 'sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul **kif ukoll**[2] kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti'.

Għalhekk il-Qorti tqis illi huwa stabbilit kemm mil-liġi u kif ukoll mill-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, illi sabiex persuna tikkwalifika għall-protezzjoni tal-liġi, din għandha tissodisfa l-kriterji tad-dħul u anki tal-assi. Għaldaqstant tqis illi dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

[2] Enfażi ta' din il-Qorti.

It-Tieni Aggravju: [Il-kumpens likwidat u l-ordni tal-ħlas tal-ispejjeż tal-kawża]

16. Fir-rikors tal-appell tagħhom, l-appellanti jgħidu li in kwantu li l-Bord iddeċieda li huma għandhom jiġu żgumbrati mill-fond, huma xorta jitolbu li din il-Qorti tħenn għaċ-ċirkostanzi odjerni tagħhom, billi tagħraf illi kemm il-kumpens likwidat u kif ukoll l-inkombenza tal-ispejjeż tal-kawża ġew sproporzjonalment likwidati kontrihom fuq applikazzjoni ħażina tal-liġi. Qalu li fid-dawl tal-fatt illi bil-kundanna tal-ħlas tal-ispejjeż, huma ġew bħallikieku kkundannati talli okkupaw il-fond mertu tal-kawża, meta huma għamlu dan taħt titolu validu ta' kiri taħt id-direzzjoni tal-liġi stess. Qalu huwa ferm inġust li jiġu ordnati li jbatu l-konsegwenzi tas-segwiment tagħhom tal-liġi, meta ultimament huwa l-Istat li għandu jinżamm responsabbli għal kull piż li ħoloq huwa stess, kemm fuq is-sidien tal-proprjetà, u kif ukoll fuq l-inkwilini. Qalu li l-liġi in kwistjoni ġiet implimentata mill-Gvern u jekk l-applikazzjoni tagħha ser tirriżulta f'xi sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, huwa proprju l-Gvern li għandu jirrispondi għal dan.

17. Qalu li anki għad-danni li llikwida l-Bord kienu sproporzjonali, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-appellanti, kif anki evidenti fid-dokumentazzjoni tat-test tal-mezzi tal-appellanti meta għandhom biss kapital ta'€2,163.77. Huwa għalhekk li l-appellanti jħossu li l-Bord għandu japplika diskrezzjoni aktar ħanina fl-interpretazzjoni tiegħu tal-artikolu 4A(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

18. Min-naħa tagħhom l-appellati jgħidu li dan l-aggravju huwa manifestament infondat fil-fatt u fid-dritt, u jimmerita li jiġi miċħud, tenut kont:

(a) il-kumpens likwidat mill-Bord għas-sentejn illi ġejjin huwa bbażat fuq il-valur tal-fond kif stabbilit mill-membri tekniċi tal-istess Bord, u fuq dak li tgħid il-liġi, ossija massimu ta' 2% fis-sena tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Tenut kont li ġie deċiż li l-appellanti ma jissodisfawx it-test tal-mezzi, l-appellati ma jarawx raġuni għaliex l-appellanti ma kellhomx jiġu kkundannati jħallsu l-massimu permess mil-liġi, speċjalment tenut kont tal-fatt illi proprjetà fis-suq tal-kera x'aktarx li ġġib kera ta' bejn 3.5%-4% tal-fond, u mhux 2%. Qalu li d-deċiżjoni tal-Bord tfisser illi, minkejja li l-appellanti ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi, huma xorta waħda ser jitħallew ikomplu jgawdu l-proprjetà tal-appellati matul is-sentejn li ġejjin, b'kera li hija madwar in-nofs ta' dak li altrimenti tkun pagabbli, favur l-appellati, fis-suq miftuħ, ossija €4,400 fis-sena minflok ċirka €8,800; (b) dwar il-kap tal-ispejjeż, l-appellati qalu li l-appellanti kkontestaw il-kawża odjerna mill-bidu sal-aħħar, u għadhom jagħmlu dan sallum, u dan minkejja li kienu jafu, jew messhom ikunu jafu, illi huma ma jissodisfawx it-test tal-mezzi. F'dawn iċ-ċirkostanzi, l-appellati ma jarawx għalfejn il-kap tal-ispejjeż għandu jiġi deċiż b'mod differenti.

19. Il-Qorti tqis li ma jeżistu l-ebda raġunijiet serji u gravi għalfejn hija għandha tiddipartixxi mill-apprezzament tal-provi li għamel il-Bord, u tqis li m'hemm xejn x'jiġi ċċensurat f'din il-parti tas-sentenza appellata. Għalhekk il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

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

L-ispejjeż ta' dan l-appell fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Christian Sammut
Deputat Reġistratur