MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2020

Appell Inferjuri Numru 128/2018/1 LM

Catherine Cauchi
(l-appellanta)

vs.

Josephine Borg u l-Awtorità tad-Djar u b'digriet tal-Bord tal-11 ta' April, 2019 żdiedu l-kelmiet "bħala *amicus curiae*"
(l-appellati)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Catherine Cauchi,** hawnhekk "l-appellanta"), mid-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera (minn issa 'l

quddiem "il-Bord"), fit-28 ta' Ottubru, 2019, (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), li permezz tagħha l-Bord iddeċieda illi:

"... *jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent(i) u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati billi:*

(i) Jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata u jiċħad l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti;

(ii) Jilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimati u jilqa' t-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti safejn kompatibbli ma' dak hawn deċiż, u jiddikjara li l-kera dovut mill-intimata lir-rikorrent għar-rigward tal-fond 71 ġia 28, Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk, għandha tiżdied għal elf, sitt mija u ħamsin euro (€1,650) fis-sena b'effett mill-iskadenza li jmiss, u tibqa' l-istess għal żmien sentejn. Għall-erba' snin ta' wara, il-kera għandha togħla għal elfejn u tnejn u sittin euro u ħamsin ċenteżmu (€2,062.50) fis-sena;

Illi in kwantu għall-ewwel żewġ talbiet ir-rikorrenti għandha tbati l-ispejjeż tal-istess u mill-bqija kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża."

<u>Fatti</u>

2. Dan l-appell ġie intavolat mis-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera tat-28 ta' Ottubru, 2019. Il-fatti li taw lok għall-proċeduri odjerni jinvolvu l-għoti tal-proprjetà bin-numru 71 (ġia 28), Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk, b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja mir-rikorrenti lil ċertu Peter Barbara, b'ċens annwu u temporanju ta' sittin Lira Maltin (LM60) fis-sena. Dan il-kuntratt ġie ffirmat fit-3 ta' Frar, 1983, fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat. L-istess fond kien suġġett għal diversi subkonċessjonijiet matul is-snin, sakemm eventwalment ingħata b'titolu ta' subkonċessjoni enfitewtika temporanja lil Carmel Borg, permezz ta' kuntratt iffirmat fis-17 ta' Ottubru, 1989. Permezz ta'

kuntratt tat-23 ta’ Jannar, 2003, fl-atti tan-Nutar Nicholas Vella, seħħet is-separazzjoni personali bejn Carmel Borg u martu **Josephine Borg**, l-intimata, hawnhekk “l-appellata”, u l-partijiet ftiehmu li l-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri kellu jiġi assenjat lil Josephine Borg. Ma’ tmiem is-subkonċessjoni enfitewtika temporanja, fit-2 ta’ Frar, 2004, Josephine Borg, li hija ċittadina Maltija u li dak iż-żmien kienet toqgħod f’dan il-fond bħala l-unika residenza ordinarja tagħha, kisbet id-dritt li tibqa’ tgħix f’dan il-fond b’titolu ta’ kera, bis-saħħa tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta. Jirriżulta għalhekk li l-intimata Josephine Borg baqgħet tgħix fil-fond inkwistjoni, u wara t-3 ta’ Frar, 2004, din bdiet tħallas l-ammont ta’ tlieta u disgħin Lira Maltin u dsatax-il ċenteżmu (LM93.19) jew mitejn u sbatax-il Euro u seba’ ċenteżmi (€217.07) bħala kera annwali, u hija baqgħet tħallas dan l-ammont ta’ kera għal perijodu ta’ ħmistax-il sena. Bis-saħħa tat-tħaddim tal-Att X tal-2009, fl-1 ta’ Jannar, 2013, dan l-ammont ta’ kera annwali żdied għal mitejn u tmienja u sittin Euro u sittax-il ċenteżmu (€268.16), filwaqt li fl-1 ta’ Jannar, 2016, din il-kera żdiedet għal mitejn u tlieta u sebgħin Euro u disgħa u sittin ċenteżmu (€273.69).

<u>Mertu</u>

3. Ir-rikorrenti ppreżentat rikors quddiem il-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fejn sostniet li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 li taw id-dritt lill-intimata tibqa’ tgħix fil-fond inkwistjoni b’titolu ta’ lokazzjoni u b’kera

regolata, jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha. Permezz ta' deċiżjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-2 ta' Marzu, 2018, il-Qorti laqgħet it-talbiet tar-rikorrenti u ddikjarat li d-drittijiet fundamentali tagħha fir-rigward tat-tgawdija tal-proprjetà ġew leżi, u għalhekk iddikjarat li l-intimata ma setgħetx tibqa' tgawdi l-fond b'titolu ta' kera taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Permezz tal-proċeduri mibdija minnha quddiem il-Bord, ir-rikorrenti sostniet li ladarba dik id-deċiżjoni tifforma stat bejn il-partijiet, l-intimata qiegħda tokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, u d-dispożizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 ma japplikawx għaliha. Ir-rikorrenti spjegat lill-Bord li minn dan isegwi li l-intimata għandha tiġi żgumbrata mill-fond, ladarba ġie stabbilit li din qiegħda tokkupah mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. Żiedet tgħid li f'każ li l-Bord isib li l-Att XXVII tal-2018 għandu japplika għas-sitwazzjoni tal-intimata, ir-rikorrenti għandha dritt titlob reviżjoni fil-kera, għal ammont li ma jkunx jeċċedi tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tal-proprjetà inkwistjoni fl-1 ta' Jannar, 2018, u dan sabiex jiġu stabbiliti l-kundizzjonijiet ġodda tal-kirja. Ir-rikorrenti qalet ukoll li f'dan il-każ jista' jsir it-test tal-mezzi tal-intimata, kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kiri (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u li dan it-test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul u l-kapital tal-intimata bejn l-1 ta' Jannar, 2017 u l-31 ta' Diċembru, 2017. Ir-rikorrenti saħqet ukoll li f'każ li jiġi stabbilit li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jagħti lill-intimata żmien ħames snin biex tiżgombra mill-fond, bil-ħlas ta' kumpens li

jkun jammonta għad-doppju tal-kirja, jiġifieri ħames mija u sebgħa u erbgħin Euro u tmienja u tletin ċenteżmu (€547.38).

Fit-talbiet tagħha lill-Bord, ir-rikorrenti talbet li tingħata dikjarazzjoni li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 sabiex tibqa' tokkupa l-fond bin-numru 71 (ġia 28), Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk, peress li l-kirja li din kienet tgawdi bis-saħħa tat-tħaddim tal-Kap. 158 tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, kif ġie stabbilit bid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tat-3 ta' Marzu, 2018; li l-intimata għandha tiżgombra mill-fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit mill-Bord, u li f'każ li l-Bord ma jordnax l-iżgumbrament tal-intimata, għandu jordna li jsir test tal-mezzi tal-intimata bbażat fuq id-dħul u l-kapital tagħha fis-sena 2017. Ir-rikorrenti talbet lill-Bord iħaddem id-dispożizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 sabiex jirrevedi l-kera dovuta mill-intimata għal ammont li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-proprjetà tal-fond inkwisjtoni, u f'każ li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, din tingħata ħames snin sabiex tiżgombra mill-fond, filwaqt li tiġi ordnata tħallas kumpens lir-rikorrenti li jkun ekwivalenti għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158, liema kumpens m'għandux ikun inqas minn ħames mija u sebgħa u erbgħin Euro u tmienja u tletin ċenteżmu (€547.38) għal kull sena li l-intimata tkun okkupat il-fond.

4. L-intimata wieġbet li l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, li hija m'għandhiex tiġi żgumbrata, u li għandha tiġi sottomessa għat-

test tal-mezzi *ai termini* tal-artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Min-naħa l-oħra l-Awtorità tad-Djar eċċepiet li hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'din il-kawża, u li f'każ li tipparteċipa fil-kawża, hija qiegħda tagħmel dan bħala *amicus curiae*, u konsegwentement m'għandhiex tbati spejjeż. L-Awtorità tad-Djar ressqet risposta ulterjuri, fejn eċċepiet li f'każ li jiġi stabbilit li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont li ma jkunx aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà fis-suq, u l-Bord għandu jkun iggwidat minn għadd ta' kriterji fl-iffissar tal-kera ġusta dovuta, fosthom li l-Bord għandu jieħu konsiderazzjoni tal-età u l-mezzi tal-inkwilina, u l-piż sproporzjonat li jista' jintefa' fuq is-sid, filwaqt li l-Bord jista' jordna li kull żieda fil-kera tiġi imposta b'mod gradwali.

Il-Bord talab lill-intimata tippreżenta għadd ta' dokumenti skont l-artikoli 4 sa 8 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 "Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kiri", sabiex permezz tagħhom issir il-prova dwar id-dħul tal-intimata fis-snin rilevanti. L-intimata ppreżentat ukoll għadd ta' *statements* bankarji, minn fejn jirriżultaw id-depożiti li din għandha f'isimha fil-banek. Il-Bord ħatar ukoll għadd ta' esperti tekniċi sabiex jirrelataw dwar il-valur tal-fond inkwistjoni fis-suq, u li vvalutaw il-fond fil-valur ta' mija u ħamsa u sittin elf Euro (€165,000) fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Fost il-persuni li taw id-depożizzjoni tagħhom quddiem il-Bord, instemgħet ix-xhieda ta' Mario Magro, uffiċjal tal-Awtorità tad-Djar, li fis-seduta tal-11 ta' April, 2019 xehed li l-Awtorità għandha skema ta' sussidju tal-kera, li permezz tagħha hemm persuni li jikkwalifikaw għal

sussidju li f'ċerti każijiet jista' jammonta għal aktar minn elf Euro (€1,000), u qal li l-intimata f'dan il-każ għandha dritt tapplika għal dan is-sussidju.

Is-Sentenza Appellata

5. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-28 ta' Ottubru, 2019, il-Bord laqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata, filwaqt li ċaħad l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti, laqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimata u t-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti, filwaqt li ddikjara li l-kera dovut mill-intimata lir-rikorrenti għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għandha tiżdied għal elf sitt mija u ħamsin Euro (€1,650) fis-sena għal żmien sentejn mill-iskadenza li jmiss, għal elfejn u tnejn u sittin Euro u ħamsin ċenteżmu (€2,062.50) fis-sena għall-erba' snin ta' wara, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Mill-atti jirriżulta li b'kuntratt tan-Nutar Dottor Joseph Brincat tat-3 ta' Frar 1983, ir-rikorrenti kienet ikkonċediet lil ċertu Peter Barbara il-fond numru 28, Żejtun Road, Marsaxlokk, b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien 21 sena mid-data tal-att. L-enfitewta ingħata d-dritt li jissubkonċedi, tant li saru diversi subkonċessjonijiet sakemm permezz ta' kuntratt tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri tas-17 ta' Ottubru 1989 ċertu Doreen Ellul issubkonċediet il-fond mertu tal-proċeduri odjerni lil Carmel Borg għall-perijodu rimanenti. Jirriżulta li Carmel Borg kien miżżewweġ lill-intimata odjerna, li eventwalment permezz ta' kuntratt tan-Nutar Dottor Nicholas Vella tat-23 ta' Jannar 2003 ġiet pubblikata s-separazzjoni personali tagħhom. L-intimata ġiet assenjata kull sehem, dritt u interess li Carmel Borg kellu fuq il-fond in kwistjoni. Din il-konċessjoni enfitewtika għalhekk skadiet fit-2 ta' Frar 2004, u wara dakinhar l-intimata baqgħet tokkupa dan il-fond b'titolu ta' kiri fit-termini tal-Art. 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) ("Ordinanza").

Illi fis-sena 2013 quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ġew intavolati proċeduri mir-rikorrenti sabiex tiġi kkontestata l-applikabilità ta' din il-liġi fil-każ tagħha, in kwantu tippermetti lill-intimata tibqa' tgħix fil-fond, u li dan kien iwassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.

Illi permezz ta' sentenza mogħtija fit-2 ta' Marzu 2018, il-Qorti Kostituzzjonali ddeċidiet li l-applikazzjoni tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap. 158 fiċ-ċirkostanzi kienet tilledi l-jedd għat-tgawdija ta' ħwejjeġ ir-rikorrenti imħares taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Għalhekk il-Qorti Kostituzzjonali kkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas kumpens ta' €10,000 biex jagħmel tajjeb għall-ksur u qalet li l-intimata Borg ma tistax tinqeda bl-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap. 158 biex tivvanta drittijiet fuq il-fond li dwaru saret il-kawża.

<u>L-Ewwel Żewġ Talbiet tar-Rikorrenti</u>

Illi proprju abbażi ta' dak deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ċitata, ir-rikorrenti qiegħda tissottometti li tenut kont li din is-sentenza tat-2 ta' Marzu 2018 għaddiet in ġudikat u għalhekk tifforma stat bejn il-partijiet dan ifisser li l-intimata qiegħda tokkupa l-fond mingħajr titolu validu fil-liġi u li l-emendi tal-Att XXVII tas-sena 2018 ma japplikawx għall-intimata u dan ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 stante li l-Qorti Kostituzzjonali bis-sentenza tagħha kienet diġà ddeċidiet li l-intimata Borg ma tistax tkompli tgawdi l-lokazzjoni taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 u dan stante li d-dispożizzjonijiet kif emendati japplikaw għall-kirjiet mill-10 ta' April 2018.

Għaldaqstant ir-rikorrenti qiegħda titlob dikjarazzjoni li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 u tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond u konsegwentement qed jintalab l-iżgumbrament tagħha mill-fond.

Il-Bord ma jistax jaqbel ma' tali sottomissjoni u dan abbażi ta' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet ***Robert Galea vs Maġġur John sive John Ganado et***[1] *fejn ingħad:*

"12. Madankollu hu minnu li bl-Att XXVII.2018 ġie ntrodott l-Artikolu 12B fil-Kap. 158, li tikkonċerna l-okkupazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi tal-artikoli 5, 12 jew 12A. Emenda li ddaħħlet fis-seħħ fl-10 ta' Lulju 2018 u ngħatat effett retroattiv għall-10 ta' April 2018. Liġi li għaldaqstant daħlet fis-seħħ

[1] Deċiża fil-25 ta' Frar, 2019.

qabel is-sentenza tal-Bord, u li taf iġġib fix-xejn sentenzi tal-Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) u Qorti Kostituzzjonali. Qiegħed jingħad hekk għaliex b'dik id-dispożizzjoni jekk il-kirja 'skadiet' (bl-Ingliż 'has lapsed') b'effett tas-sentenza ta' xi waħda mill-imsemmija qrati, is-sid ma jistax jipproċedi għall-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr qabel ma jsegwi l-proċedura kontemplata f'dik id-dispożizzjoni.

13. L-intimata fil-mori tal-aħħar differiment ma talbitx lill-Bord li jissospendi l-għoti tas-sentenza sabiex issir diskussjoni fuq l-imsemmija emenda, ċioe jekk l-artikolu 12B japplikax għall-każ in eżami meħud in konsiderazzjoni dak li jingħad f'subinċiż (11). Kien biss fir-rikors tal-appell li rreferiet għalih.

14. Skont subinċiż (11) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158:

"(11) id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taħt l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih hu intitolat sid il-kera u l-persuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipproċedi biex jitlob l-iżgumbrament tal-okkupant mingħajr ma jagħmel użu minn qabel tad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu."

15. Din hi dispożizzjoni ta' ordni pubbliku. Il-Bord m'għandux diskrezzjoni fl-applikazzjoni tagħha.

16. Wieħed jista' jargumenta li bis-sentenza tas-7 ta' Frar 2017 il-kirja kienet għadha ma skadietx minħabba dik il-parti tas-sentenza tal-Prim' Awla ċitata f'paragrafu 7 tas-sentenza tal-lum, u hekk jidher li hu. Fil-fatt il-Prim' Awla għamlitha ċara li mhijiex tippronunzja ruħha dwar il-kwistjoni, "tas-siwi u ż-żamma fis-seħħ ta' dak il-kuntratt" li qalet li għandhom jitqiesu "mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposta". Madankollu d-dikjarazzjoni tal-Bord li l-intimata ma tistax tkompli tistrieħ fuq l-iskrittura tas-6 ta' Marzu 2007 hi bażata fuq il-fatt li l-Prim' Awla ddeċidiet li l-konjugi Ganado ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 12 tal-Kap. 158. Sentenza li ddikjarat li l-attur kien ġarrab ksur tal-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għat-tgawdija ta' ħwejġu minħabba l-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, u li l-konsegwenza tagħha kienet is-sentenza tal-Bord. Mingħajr is-

sentenza tal-Prim' Awla tas-7 ta' Frar 2017 il-Bord qatt ma kien ser jiddeċiedi bil-mod li għamel. Il-Qorti taqbel perfettament mal-Bord li:

"L-iskrittura ma tistax tinqara in vacuo u titqies bħala separata mill-effetti tal-emendi tas-sena 1979 u mill-impożizzjoni ta' kirja."

Dan apparti li m'hemmx loġika li jsir xi argument li l-artikolu 12B ma japplikax għaliex il-kirja ma skadietx b'effett tas-sentenza tal-Prim' Awla. Jekk il-leġislatur ried li jagħti protezzjoni lill-inkwilin li għandu sentenza kontrieh li l-kirja skadiet, aħseb u ara kemm irid ikompli jipproteġi lil min għad m'għandux sentenza kontrih f'dan is-sens. Fiċ-ċirkostanzi tiddeċiedi li artikolu 12B japplika għall-każ in eżami.

17. L-intimata għadha sal-ġurnata tal-lum tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha. Hu ċar li minħabba l-artikolu 12B tal-Kap. 158 l-intimata ma tistax tiġi żgumbrata jekk qabel ma ssirx il-proċedura kontemplata fl-artikolu 12B.

18. Fit-tweġiba l-attur argumenta:

"Illi r-referenza għall-Att XXVII tal-2018 ossija l-artikolu 12B(1) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikax għall-każ in kwistjoni peress li l-kirja li l-appellanta tippretendi li talvolta seta' kellha ġiet terminata bis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali tas-7 ta' Frar, 2017 u ċioe minn dik il-ġurnata stess ġialadarba ma ġiex intavolat appell mill-istess sentenza u konsegwentement tifforma stat bejn il-partijiet.

Illi l-kwistjoni jekk l-appellanta tistax tgawdi mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta illum hija res judicata u għalhekk ma tistax tibqa' tippretendi li tgawdi mil-lokazzjoni li hija bla effett."

19. Il-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-raġunament meta tqis:

i. Subinċiż (11) tal-artikolu 12B jagħmilha ċara li japplika fejn il-kirja tkun skadiet minħabba deċiżjoni tal-qorti "msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-proprjetà u l-ammont li għalih huwa intitolat sid il-kera." Dak hu proprju li wassal lill-Prim' Awla biex tiddeċiedi bil-mod li ddeċidiet (ara paġni 24 u 25 tas-sentenza). Jekk kif qiegħed jippretendi l-attur il-kirja li kellhom Ganado ġiet terminata bis-saħħa tas-sentenza tas-7 ta' Frar 2017, l-artikolu 12B japplika. F'dan ir-rigward subinċiż (11) hu ċar.

ii. B'introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax jintalab żgumbrament tal-okkupant jekk qabel ma ssirx il-proċedura kontemplata f'din id-dispożizzjoni."

Fil-każ odjern il-kirja wkoll ma ġietx terminata bis-sentenza tat-2 ta' Marzu 2018.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiċħad dawn l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrent.

<u>It-Tielet u r-Raba' Talbiet tar-Rikorrenti</u>

Illi kwantu għall-bqija tat-talbiet tar-rikorrent, bażati fuq l-art. 12B tal-Kap. 158, il-Bord qies ix-xhieda tal-intimata Josephine Borg, li xehdet li hija la għandha proprjetà immobbli u apparti l-provi dokumentarji mressqa minnha dwar id-dħul tagħha hija m'għandha l-ebda dħul ieħor. L-intimata hija separata minn ma' żewġha u għandha 52 sena. Jirriżulta li hija tirċievi għajnuna soċjali mingħand id-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali. Jirriżulta li l-ammont totali ta' benefiċċji, allowances u pensjonijiet taħt l-Att dwar is-Sigurtà Soċjali għall-perijodu mill-1 ta' Jannar 2017 sal-31 ta' Diċembru 2017 li l-intimata pperċepiet kien fl-ammont ta' €7,399.

Mid-dokumentazzjoni jirriżulta fis-sena 2018 l-intimata rċeviet l-ammont ta' €7,180. Jirriżulta li hemm żewġ kontijiet bankarji li minnhom jirriżulta li m'hemmx ammonti qawwijin.

*Il-Bord, wara li qies dawn il-provi kollha, huwa tal-fehma li l-intimata għandha mezzi limitati, u tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-<u>Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)</u> **<u>u l-art. 12B(5)</u>** tal-Kap. 158.*

Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu Perit Elena Borg Costanzi u Perit Mario Cassar, li aċċedew fid-dar mikrija lill-intimata u, prevja d-deskrizzjoni tal-ambjenti interni u l-kundizzjoni li jinsabu fiha, stmaw li tiswa madwar €165,000 fis-suq tal-lum (ħielsa minn kirjiet u drittijiet favur terzi). Il-Bord innota wkoll li l-Membri Tekniċi kkonstataw li l-fond huwa miżmum fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u huwa fi stat abitabbli.

*Skont l-att promutur, il-kera pagabbli lilu għal dan il-fond mill-intimata fis-sena 2013 kienet tammonta għal €268.16, li fis-sena 2016 għoliet għal €273.69 u reġgħet għoliet b'effett tal-liġi mill-1 ta' Jannar, 2019, filwaqt li ser tibqa' togħla bl-istess mod u mekkaniżmu, kif stabbilit fl-**art. 1531C** tal-Kodiċi Ċivili kull tliet snin.*

*Ir-rikorrenti ssostni li l-kera għandha togħla bi tnejn fil-mija (2%) billi dan lanqas mhu ser ikun biżżejjed fih innifsu. Żieda b'dan il-perċentwal fuq il-valur tal-fond skont l-istima tal-Membri Tekniċi, liema valur ma ġiex kontestat, tammonta għal kera annwali ta' tliet elef u tliet mitt euro (€3,300). Il-kwistjoni li trid tiġi riżolta b'dan il-ġudizzju għalhekk hija jekk, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-kera għandhiex togħla għall-massimu permess bl-**art. 12B** tal-Kap. 158 – tliet elef u tliet mitt euro (€3,300) fis-sena – jew għal somma anqas.*

*L-**art. 12B(6)** tal-Kapitolu 158 jistipula li meta l-Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kera li għandha titħallas fil-każijiet bħal dak odjern għandu jqis (i) il-mezzi u l-età tal-kerrej; u (ii) kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera. Dwar dan, fid-diskussjonijiet Parlamentari li wasslu għad-dħul fis-seħħ ta' din id-dispożizzjoni, il-leġislatur spjega li* "Aħna rridu li l-piż ma jintrefax b'mod sħiħ fuq is-sidien, imma rridu li kull każ jiġi determinat skont iċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, per eżempju, skont il-valur ta' dik il-proprjetà, skont il-piż soġġettiv tas-sid, skont il-ħtieġa tal-inkwilin, u anke skont dik ir-responsabbilità li huwa fid-dmir li jerfa' l-Gvern u mhux is-sid privat."

F'dan il-każ, il-Bord qies:

- *(i) Li r-rikorrent ma ressaq ebda provi dwar iċ-ċirkostanzi tiegħu, u lanqas dwar xi ċirkostanzi partikolari tiegħu li fihom jista' jitqies li qed ibati 'piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera fit-termini tal-**art. 12B(6)** tal-Kap. 158. Biss però mis-sottomissjonijiet finali jirriżulta li l-ilment tar-rikorrent huwa li l-kera dovuta hija waħda miżera;*
- *(ii) L-ammont ta' kera perċepit, jew perċepibbli mir-rikorrent li huwa pjuttost minimu;*
- *(iii) Il-valur tal-proprjetà mikrija, il-lok u l-potenzjal tagħha;*
- *(iv) Id-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali, li din il-konverżjoni ta' enfitewsi f'kiri, u t-tħaddim kontinwat tal-**art. 12** tal-Kap. 158 favur l-intimati li jipproteġuhom ikomplu fil-kirja b'mod indefinit u b'kera kontrollat, jikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u ngħata kumpens ta' €10,000;*
- *(v) L-età avvanzata tal-intimata li għandha 52 sena;*
- *(vi) Il-mezzi ristretti tal-intimata għad-dħul mill-benefiċċji soċjali. Irriżulta li fis-sena 2017 l-intimata kellha dħul ta' ftit aktar minn €7,000. Isegwi għalhekk li l-ammont ta' €3,300 ikun jikkostitwixxi ammont sostanzjali tad-dħul tagħha*

annwali meta wieħed iqis li apparti l-kera, l-intimata jeħtiġilha tixtri l-bżonnijiet ta' kuljum u jkollha wkoll bżonnijiet mediċi;

(vii) Il-ħtieġa tal-intimata, fiċ-ċirkostanzi personali u finanzjarji tagħha li rriżultaw f'din l-istanza, għal protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjità tagħha.

Il-Bord qies ukoll li żewġ fatturi importanti oħra dwar il-liġi in kwistjoni:

(i) Għalkemm ma jirriżultax ċar ir-rwol fil-prattika tal-Awtorità tad-Djar f'każijiet bħal dan, fid-diskussjonijiet Parlamentari ingħad ċar li "Fil-każ li inti ma tiflaħx għal din il-kirja li ser tiġi imposta fuqek mill-Bord, l-Awtorità tad-Djar ser tkun qed tagħti sussidju. Dan sabiex inkomplu nsibu l-bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin. Aħna nifhmu li mill-aspett soċjali għandu jkun hemm l-intervent tal-Istat li jkompli jagħmel tajjeb għal ċerti sitwazzjonijiet"; [2]

(ii) Li din l-emenda tqieset u ddaħħlet mil-leġislatur bħala 'a balancing act'[3] *bl-intiża li jintlaħaq 'bilanċ ġust li jirrispetta l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem'.*[4] *Dan il-bilanċ jitlob, f'ċerti ċirkostanzi, li 'jekk l-inkwilin ma jkollux il-mezzi, il-Bord jagħmel eżerċizzju li bih jiffissa l-kera xierqa u jista' jagħmel proċess ta' amortizzazzjoni, jiġifieri l-kera togħla ftit ftit.'*[5]

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-każ il-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrent għall-fond mertu tal-kawża għandha tiżdied gradwalment, fit-termini tal-art. 12B (7) tal-Kap. 158, billi għall-ewwel sentejn li jibdew mill-iskadenza li jmiss[6]*, il-kera tiżdied bir-rata ta' 1% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal elf, sitt mija u ħamsin euro (€1,650) fis-sena. Għall-erba' snin ta' wara, l-intimata għandha tħallas lir-rikorrent kera fis-somma ta' elfejn u tnejn u sittin euro u ħamsin ċenteżmu (€2,062.50) fis-sena, u b'hekk il-kera tiġi*

---

[2] Onor. Dr. Stefan Zrinzo Azzopardi, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Liġi li Jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 410; l-istess pjan kien komunikat mill-Ministru tal-Ġustizzja fid-diskussjoni quddiem il-Kumitat Permanenti għall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozz ta' Liġi dwar l-istess abbozz, 28.6.2018, pg. 4: "Irrid ngħid li l-Gvern diġà qed ifassal skemi apposta għal din il-kategorija ta' nies biex, fejn tidħol żieda fil-kera, għall-inqas nagħtu cushion lill-kerrej ... il-Gvern qed jagħmel l-istudji tiegħu biex ifassal skema ta' għajnuna għal din il-kategorija ta' nies."

[3] Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Liġi li Jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 398.

[4] Ibid.

[5] Ibid.

[6] Fit-trattazzjoni l-abbli difensur tar-rikorrenti ssottometta li l-ħlas għandu jkun b'effett mill-1 ta' Jannar, 2018. Fl-ewwel lok, id-data operattiva tal-emenda hija l-10 ta' April, 2018; u fit-tieni lok, il-liġi ma ssemmix minn meta għandu jibda japplika l-awment. Il-Bord jidhirlu li ladarba dan l-awment qed jiġi deċiż b'dawn il-proċeduri dan għandu jibda japplika mill-iskadenza li jmiss anki għaliex jiġu evitati kwistjonijiet dwar ammonti li għandhom jiġu dovuti.

tirrappreżenta perċentwal ta' 1.25% tal-valur determinat mill-Membri Tekniċi tal-Bord, u mhux kontestat mill-partijiet.

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati billi:

(i) Jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata u jiċħad l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti;

(ii) Jilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimati u jilqa' t-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti safejn kompatibbli ma' dak hawn deċiż, u jiddikjara li l-kera dovut mill-intimata lir-rikorrent għar-rigward tal-fond 71, ġia 28, Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk, għandha tiżdied għal elf, sitt mija u ħamsin euro (€1,650) fis-sena b'effett mill-iskadenza li jmiss, u tibqa' l-istess għal żmien sentejn. Għall-erba' snin ta' wara, il-kera għandha togħla għal elfejn u tnejn u sittin euro u ħamsin ċenteżmu (€2,062.50) fis-sena.

Illi in kwantu għall-ewwel żewġ talbiet ir-rikorrenti għandha tbati l-ispejjeż tal-istess u mill-bqija kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża."

L-Appell

6. Ir-rikorrenti ppreżentat l-appell tagħha fis-7 ta' Novembru, 2019, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex:

"... tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera, u filwaqt li tirriserva illi tipproduċi dawk il-provi kollha lilha permessi skont il-liġi qiegħda titlob lil din l-Onorabbli Qorti tal-Appell sabiex tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera billi tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tal-appellanta u tirriforma t-tielet u r-raba' talba u tiddikjara illi l-kera fis-suq għandu jkun 2% tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond 71 ġia 28, Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk, ai termini tal-Att XXVII tal-2018 u mhux inqas allura minn €3,300 fis-sena u dan mill-1 ta' Jannar, 2018 u tikkundanna lill-istess intimata appellata Josephine Borg tħallas l-istess kera għall-perijodu ta' sitt snin mill-1 ta' Jannar 2018, u tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati appellanti.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."

7. L-appellanta tgħid li tħoss ruħha aggravata bid-deċiżjoni tal-Bord minħabba li: (i) mir-rapport tal-perit Mario Axisa li tqabbad mill-Qorti fil-kawża kostituzzjonali sabiex iħejji rapport dwar il-valur ta' din il-proprjetà fis-suq miftuħ u r-redditu lokatizju tagħha fis-snin rilevanti, jirriżulta li sas-sena 2014, kien ġie stabbilit li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kellu redditu lokatizju ta' bejn 3.5% u 4%, iżda bl-emendi fil-liġi li daħlu fis-seħħ fis-sena 2018, ir-redditu massimu li ir-rikorrenti tista' tgawdi fuq il-proprjetà tagħha huwa ta' 2% fis-sena. L-appellanta ssostni li jekk dak li hija kienet qiegħda tirċievi sas-sena 2014 kien bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, kif ġie stabbilit bid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali, almenu l-Bord kellu jiffissa valur lokatizju li jkun tal-inqas fil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond, u mhux il-1% li ngħatat l-appellanta mill-Bord. L-appellanta tgħid li bid-deċiżjoni tal-Bord hija qiegħda tirċievi biss 25% ta' dak li suppost kellha tirċievi skont d-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tat-2 ta' Marzu, 2018. L-appellanta qalet li bid-deċiżjoni tal-Bord li għall-ewwel sentejn tal-kirja hija tingħata l-ekwivalenti ta' 1% tal-valur tal-fond, filwaqt li għall-erba' snin ta' wara hija tibda tirċievi kera ekwivalenti għal 1.25% tal-valur tal-fond, mhix issir ġustizzja magħha, u għal dawn ir-raġunijiet hija kellha almenu tirċievi l-massimu ta' 2% tal-valur tal-fond kif stabbilit mil-liġi stess. L-appellanta tgħid li l-Qorti Kostituzzjonali diversi drabi tat deċiżjonijiet li permezz tagħhom għamlitha ċara li m'għandhomx ikunu s-sidien tal-proprjetà li jġorru l-piż tal-bżonnijiet soċjali fil-pajjiż, u li huwa obbligu tal-Istat li jassigura li kulħadd ikollu post fejn joqgħod. Żiedet tgħid li f'każ li l-intimata m'għandhiex il-mezzi biex tħallas kera ġusta, għandu

jkun l-Istat li jintervjeni sabiex iħallas id-differenza, u b'hekk tkun qiegħda ssir ġustizzja kemm mal-inkwilin kif ukoll mas-sid. In sostenn ta' dan, l-appellanta qalet li hija proprju din ir-raġuni għalfejn l-Awtorità tad-Djar hija parti minn dawn il-proċeduri bħala *amicus curiae,* għaliex din għandha l-obbligu tissussidja l-kera ġusta sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà għas-sitt snin li ġejjin. Hija kompliet tgħid li l-Att XXVII tal-2018 ġie ppromulgat sabiex f'każ li persuni fis-sitwazzjoni tal-intimata jinstab li m'għandhomx il-mezzi biex iħallsu l-kera, huma jsibu s-sostenn tal-Awtorità tad-Djar, li bis-sussidju li tagħti tkun tista' tkopri l-kera ġusta dovuta lis-sid. L-appellanta qalet li in vista ta' dan hija ma tistax tifhem ir-raġuni għalfejn il-Bord ma stabbilixxiex il-massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà bħala l-kera li għandha titħallas mill-appellata, meta l-perit ġudizzjarju maħtur fil-proċeduri kostituzzjonali kien stabbilixxa li r-*rental yield* ta' din il-proprjetà kellu jkun ta' bejn 3.5% u 4%.

Permezz tat-tieni aggravju tagħha, l-appellanta tgħid li tħoss ruħha aggravata għaliex il-Bord fid-deċiżjoni tiegħu ddeċieda li l-awment tal-kera għandu flok jibda jgħodd mill-1 ta' Jannar, 2018, is-sena meta ġie intavolat ir-rikors promotur mill-appellanta, jibda japplika f'data futura, mal-pagament li jmiss li jitħallas wara l-għoti tas-sentenza. L-appellanta qalet li dan mhux ġust, għaliex id-dispost tal-liġi stess jgħid li l-awment tal-kera għandu jibda jgħodd mis-sena meta jiġi ppreżentat ir-rikors, u għalhekk f'dan il-każ l-awment tal-kera kellu jibda jgħodd mill-1 ta' Jannar, 2018. L-appellanta qalet li hija ilha ssofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha għal diversi snin, u f'kull każ mill-ġurnata li fiha ġiet fi tmiemha s-subkonċessjoni enfitewtika inkwistjoni, fit-3 ta' Frar,

2004, u għal din il-leżjoni hija ngħatat kumpens ta' għaxart elef Euro (€10,000) mill-Istat, imma li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, hija reġgħet sabet ruħha f'sitwazzjoni fejn il-proprjetà tagħha sfat suġġetta għal lokazzjoni forzata, u dan minkejja li l-Qorti Kostituzzjonali ddeċidiet li l-appellata m'għandhiex tkompli tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. L-appellanta tgħid li dan ir-raġunament tal-Bord la huwa ġust u lanqas xieraq, u minkejja li l-Att XXVII tal-2018 iddaħħal fis-sistema legali tagħna sabiex jindirizza n-nuqqasijiet li jippreżenta l-Kap. 158, hija reġgħet sabet ruħha f'sitwazzjoni fejn il-proprjetà tagħha hija suġġetta għal kirja regolata bil-liġi. L-appellanta qalet li hija sfat ippreġudikata bid-deċiżjoni tal-Bord għaliex dan injora l-fatt li taħt l-iskemi preżenti l-appellata hija intitolata għal tlett elef Euro (€3,000) sussidju mill-istess Awtorità.

Permezz tat-tielet aggravju tagħha. l-appellanta tgħid li tħoss ruħha aggravata għaliex il-Bord ċaħad l-ewwel żewġ talbiet tagħha, fejn hija talbet li jiġi dikjarat u deċiż li l-appellata ma tistax tistrieħ aktar fuq l-artikolu 12 tal-Kap. 158 sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond. L-appellanta tgħid li skont l-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 3(2) tal-Kap. 319, għandu jitqies li dak kollu li sar taħt il-Kap. 158 huwa null u bla effett. Żiedet tgħid li meta l-leġiżlatur ippromulga l-Att XXVII tal-2018, dan kien qiegħed jabbuża mill-istat tad-dritt peress li meta daħlet fis-seħħ din il-liġi, l-appellanta kienet għaddejja bi proċeduri li permezz tagħhom hija kienet qiegħda tikkontesta liġi oħra, il-Kap. 158, li fil-fehma tagħha kienet qiegħda tipproduċi l-istess effett bħall-Att XXVII tal-2018, jiġifieri sitwazzjoni ta' kirja forzata. L-appellanta tgħid li l-leġiżlatur

ma jistax jemenda l-liġi u jippretendi li l-liġi kif emendata tapplika għal sitwazzjoni partikolari, minflok ma tapplika l-liġi kif tkun fis-seħħ meta tkun ġiet intavolata l-kawża.

Ir-risposta tal-appell

8. Fir-risposta tal-appell tagħha, l-appellata eċċepiet li d-deċiżjoni mogħtija mill-Bord tal-Kera fit-28 ta' Ottubru, 2019, hija ġusta u timmerita konferma. Qalet li l-ewwel aggravju tal-intimata mhuwiex ġustifikat, peress li ma jistax jintqal li l-kera ffissata mill-Bord mhijiex ġusta, għaliex apparti l-ħatra tal-Perit Mario Axisa fil-proċeduri kostituzzjonali, il-Bord ħatar ukoll lill-Perit Elena Borg Costanzi u lill-Perit Mario Cassar sabiex iħejju r-rapport tagħhom għall-fini ta' dawn il-proċeduri. Żiedet tgħid li minkejja li l-appellanta kellha kull dritt li teskuti lil dawn il-periti, hija m'għamlitx dan, u għalhekk ma tistax tilmenta dwar il-konklużjonijiet tar-rapport peritali f'dan l-istadju tal-proċeduri.

B'riferiment għat-tieni aggravju, l-appellata qalet li huwa mħolli fid-diskrezzjoni tal-Qorti sabiex tiddetermina jekk għandhiex tapplika l-ammont rivedut tal-kera, u din id-diskrezzjoni m'għandhiex tiġi disturbata, partikolarment meta jirriżulta li l-Bord għamel apprezzament tal-provi miġjuba. L-appellata żiedet tgħid li din il-Qorti m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li għamlet l-ewwel Qorti.

Fir-rigward tat-tielet aggravju, l-appellata qalet li l-Bord tal-Kera ma kienx liberu li jordna l-iżgumbrament tagħha mill-fond u dan minħabba l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018.

L-Awtorità tad-Djar fir-risposta tal-appell tagħha qalet li l-ewwel żewġ aggravji tal-appellanta huma ta' natura fattwali, jiġifieri huma aggravji dwar apprezzament ta' fatti li għamel il-Bord wara li kkonsidra s-sitwazzjoni ekonomika tal-partijiet. Qalet li anki d-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea ma jqisux meta l-kumpens likwidat ikun inqas mill-introjtu kummerċjali li hemm leżjoni tal-jedd ta' proprjetà, meta dan isir għal raġunijiet ta' akkomodazzjoni soċjali. Żiedet tgħid li l-appellata imxiet mal-liġi, u m'għandhiex tiġi penalizzata għal dan. L-Awtorità spjegat ukoll li hija ma tagħtix sussidji tal-kera f'kull każ, u l-għoti tas-sussidji jiddependi mill-iskemi li toħroġ l-Awtorità minn żmien għal żmien, u dawn l-iskemi mhumiex regolati bis-saħħa ta' xi liġi. Kompliet tgħid li ladarba jirriżulta li l-Bord iddeċieda fil-parametri tal-liġi, dan m'għandux jiġi ċċensurat, u jekk l-appellanta temmen li l-jeddijiet fundamentali tagħha sfaw miksura bid-deċiżjoni tal-Bord, hija għandha tressaq l-ilment tagħha quddiem il-forum adattat biex tagħmel dan. L-Awtorità kompliet tgħid li bis-saħħa tad-deċiżjoni appellata, il-kera għoliet minn €273.69 fis-sena għal €1,650 fis-sena, liema ammont huwa aktar minn sitt darbiet tal-kera li l-appellata kienet tħallas qabel, u din iż-żieda fl-ammont tal-kera ma jistax jintqal li hija frivola. Spjegat li meta mill-provi rriżulta li l-appellata hija persuna f'qagħda ekonomika vulnerabbli, ma jistax jitqies li din iż-żieda fil-kera hija waħda insinifikanti.

B'riferiment għall-aggravju tal-appellanta li qalet li l-jeddijiet proprjetarji tagħha sfaw miksura għal darb'oħra, l-Awtorità spjegat li f'pajjiż bħal Malta fejn l-art hija skarsa, u fejn l-Istat ma jimponix il-ħlas ta' taxxa fuq proprjetà li titħalla vojta, sidien bħall-appellanta xorta waħda qegħdin jiġu aġevolati mill-Istat meta ma jintalbux iħallsu taxxa talli qegħdin jagħmlu użu minn riżorsa komuni, li hija l-art. L-Awtorità qalet li l-kera stabbilita mill-Bord hija waħda ġusta, u jekk l-appellanta ser tibqa' tinsisti dwar leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha, dan mhux il-forum kompetenti fejn issir tali allegazzjoni. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-appellanta, l-Awtorità tad-Djar qalet li l-Bord kellu kull dritt li japplika ż-żieda fil-kera mid-data tas-sentenza minflok mid-data tal-preżentata tar-rikors, u l-Bord għandu wkoll l-fakultà ddaħħal iż-żieda b'mod gradwali. Intqal ukoll li din hija deċiżjoni ta' fatt li m'għandhiex tinbidel mill-Qorti jekk ma jkunx hemm raġunijiet impellenti għal dan. B'riferiment għat-tielet aggravju, l-Awtorità appellata qalet li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ġie introdott bl-Att XXVII tal-2018 proprju biex fejn il-kirjiet maħluqa bis-saħħa tal-artikoli 5, 12 u 12A tal-Kap. 158 setgħu jiksru d-dritt ta' proprjetà, dik il-leżjoni tiġi sanata u l-kirja tkompli bil-ħlas ta' kera ogħla, u qalet li għalhekk dan l-aggravju tal-appellanta ma jistax ireġi.

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

9. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-appellanta, flimkien mar-risposti tal-appellata u tal-Awtorità tad-Djar, u dan fl-isfond tad-deċiżjoni li wasal għaliha l-Bord.

L-Ewwel Aggravju: *L-appellanta kellha tingħata ammont ta' kera mill-Bord li jkun ekwivalenti għal redditu lokatizju ta' mill-inqas 2% tal-valur tal-proprjetà*

L-appellanta tgħid li l-Qorti Kostituzzjonali kienet diġà sabet li kien hemm leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha bħala sid ta' proprjetà, u dan għaliex fiż-żmien meta bejn il-partijiet kien hemm pendenti l-proċeduri kostituzzjonali, il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri seta' jattira ħlas ta' kera ekwivalenti għal bejn 3.5% u 4% tal-valur tal-fond, li kieku dan kellu jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Il-fatt li l-appellanta kienet qiegħda tirċievi ammont ta' kera irriżorja, kif regolata bil-liġi, kien jammonta għal leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħha, u dan kif ġie stabbilit mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha. L-appellanta qalet li għalhekk meta l-Bord għadda biex jillikwida l-kera dovuta lilha mill-appellata, ma kellux jillikwida ammont li jkun inqas minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq tal-proprjetà. Żiedet tgħid li l-kera ffissata mill-Bord tekwivali għal 1% tal-valur tal-fond għall-ewwel sentejn tal-awment tal-kera, u għal 1.25% għall-erba' snin ta' wara. L-appellanta qalet li ladarba l-leġiżlatur daħħal skemi li permezz tagħhom l-Awtorità tad-Djar qiegħda tagħti sussidji tal-kera lil persuni li jkunu vulnerabbli finanzjarjament, il-Bord kellu jiffissa ammont ta' kera li jkun il-massimu li jista' jillikwida, jiġifieri l-ammont ta' tlett elef u tliet mitt Euro (€3,300), li huwa ekwivalenti għal tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, kif stabbilit mill-Periti Tekniċi maħtura mill-Bord.

Il-Qorti kkonsidrat li l-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 jipprovdi illi:

> "Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera."

Għaldaqstant, bit-tħaddim ta' din id-dispożizzjoni tal-liġi, il-Bord kien kostrett jiffissa ammont ta' kera li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq tal-proprjetà. Dan ifisser li l-Bord ikun legalment korrett meta jiffissa ammont ta' kera li jkun inqas mit-2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq, kif ġara f'dan il-każ. L-appellanta tgħid li ladarba kienet diġà ngħatat deċiżjoni kostituzzjonali fil-konfront tagħha, li stabbiliet li dan il-fond kellu jagħti redditu lokatizju li jkun almenu ta' bejn 3.5% u 4% tal-valur tal-proprjetà fis-suq, il-Bord m'għamilx ġustizzja magħha meta ffissa ammont ta' kera li huwa inqas mill-massimu li seta' jiffissa bis-saħħa tal-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158. Għaliex anki dak it-2% tal-valur ekwivalenti għal tlett elef u tliet mitt Euro kera fis-sena (€3,300), huwa ammont irriżorju, li hu ferm inqas minn dak li l-Qorti Kostituzzjonali qieset li huwa ħlas ta' kera xieraq u ġust. L-appellata min-naħa l-oħra wieġbet li dan l-ammont huwa wieħed ġust, għaliex jirrappreżenta żieda sostanzjali fuq l-ammont ta' kera li kienet tirċievi l-appellanta qabel ingħatat id-deċiżjoni mill-Bord. L-Awtorità tad-Djar ukoll qalet li l-ammont ta' kera l-ġdid iffissat mill-Bord huwa madwar sitt darbiet aktar minn dak li kienet tirċievi l-appellanta qabel ingħatat id-deċiżjoni mill-Bord, u għalhekk id-

deċiżjoni tal-Bord hija waħda ġusta. L-appellanta għamlet riferiment għall-iskemi tal-Awtorità tad-Djar li permezz tagħhom l-appellata tista' tkun intitolata għal xi sussidji fil-kera dovuta minnha, u tgħid li dawn l-iskemi ġew introdotti sabiex ma jkunux is-sidien li jibqgħu jintalbu jagħmlu tajjeb għall-problemi soċjali u l-vulnerabbilità ekonomika ta' xi individwi fis-soċjetà tagħna.

Il-Qorti eżaminat bir-reqqa l-atti ta' dawn il-proċeduri u l-atti tal-proċeduri quddiem il-Bord, fejn jirriżulta li l-Bord ħatar Periti Tekniċi sabiex jivvalutaw il-fond, li ġie stmat li jiswa €165,000 fis-suq liberu tal-proprjetà. Il-Bord kellu wkoll għad-dispożizzjoni tiegħu diversi dokumenti u provi dwar is-sitwazzjoni ekonomika tal-appellata, li jirriżulta li hija omm ta' erbat itfal, li m'għandha l-ebda dħul għajr għall-assistenza soċjali. Jirriżulta wkoll li l-Bord, fid-deċiżjoni tiegħu spjega li ried jintlaħaq bilanċ bejn il-jeddijiet tal-appellanta bħala sid tal-proprjetà u d-dritt tal-appellata li tgħix b'mod dinjituż, u li bil-ftit introjtu li għandha trid tħallas il-kera, kif ukoll tagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-għajxien u spejjeż mediċi li jistgħu jkollha minn żmien għal żmien. Uffiċjal tal-Awtorità tad-Djar, Mario Magro, li ddepona quddiem il-Bord, spjega li l-Awtorità tad-Djar għandha għadd ta' skemi ta' sussidju li l-appellata tista' tikkwalifika għalihom, iżda ma jirriżultax li sakemm ġew fi tmiemhom il-proċeduri quddiem il-Bord l-appellata kienet applikat għal xi sussidju, jew kienet qiegħda tirċievi xi forma ta' għajnuna mill-Awtorità tad-Djar sabiex tgħinha fil-ħlas tal-kera. Il-Qorti tirrileva li l-iskemi ta' sussidju mħaddma mill-Awtorità tad-Djar, huma skemi li jiġu introdotti minn żmien għal żmien sabiex iwieżnu lil min qiegħed f'sitwazzjoni ekonomika vulnerabbli, u minn dak li ntqal mill-uffiċjal tal-

Awtorità tad-Djar, Mario Magro, quddiem il-Bord, jirriżulta li l-appellata tikkwalifika għal dan is-sussidju. Jirriżulta wkoll li l-Bord fil-konsiderazzjonijiet tiegħu, skarta għalkollox l-possibilità li l-appellata tista' tkun megħjuna tħallas il-kera imposta fuqha permezz tal-iskemi mħaddma mill-Awtorità tad-Djar, u bbaża ruħu biss fuq id-dħul attwali tal-appellata, li mhuwiex wieħed sostanzjali. Huwa proprju għalhekk li jeżistu diversi skemi ta' għajnuna, fosthom dawk imħaddma mill-Awtorità tad-Djar, sabiex kemm jista' jkun jintlaħaq bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien li jirċievu dħul lokatizju xieraq għall-proprjetà tagħhom, u l-jeddijiet ta' inkwilini li jistgħu jsibu ruħhom f'sitwazzjonijiet soċjali diffikultużi. Il-ħsieb tal-leġiżlatur wara l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 kien li sidien ta' fondi li jaqgħu taħt dak li jipprovdi l-artikolu 12 tal-Kap. 158, ikollhom jedd jibdew proċeduri sabiex jitolbu awment fil-kera, b'dan li fil-bidu tal-proċeduri quddiem il-Bord isir test tal-mezzi tal-inkwilin. Il-liġi taħseb ukoll għal dak li għandu jsir f'każ li l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, u tistabbilixxi li f'każ li jkun diffiċli ħafna għall-inkwilin li jibda jħallas il-kera l-ġdida imposta mill-Bord, għandu jkun hemm perijodu ta' ħames snin fejn l-inkwilin imbagħad irid jiżgombra mill-fond, wara li tiġi imposta fuqu kera regolata bil-liġi bħala kumpens għall-okkupazzjoni minnu tal-fond għal dawk il-ħames snin. Il-Qorti tirrileva li bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, il-leġiżlatur ried joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, b'dan li fejn l-inkwilin ma jkunx jista' jħallas il-kera l-ġdida imposta fuqu, dan għandu jintalab jiżgombra mill-fond. Ċertament li l-leġiżlatur ma riedx li jkun is-sid privat li jġorr il-piż tad-

diffikultajiet ekonomiċi jew finanzjarji li jista' jsib ruħu fihom l-inkwilin, u huwa għalhekk li l-Bord ingħata l-fakoltà li jillikwida l-kera dovuta f'ammont li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà, f'tentattiv sabiex jintlaħaq proporzjon bejn il-jedd tas-sid li jdaħħal introjtu kemm jista' jkun adegwat mill-proprjetà li huwa spussessat minnha, u l-jeddijiet rilokatizji tal-inkwilin. F'każ li l-ammont ta' kera kif rivedut ikun eċċessiv għall-inkwilin, ma jkunx hemm triq oħra għajr li l-inkwilin jintalab jivvaka mill-proprjetà fi żmien ħames snin. Jirriżulta mill-provi iżda, li anki f'każ li inkwilin isib ruħu f'sitwazzjoni fejn il-kera l-ġdida imposta fuqu tkun waħda li huwa ma jkunx jiflaħ għaliha, jeżistu skemi ta' għajnuna mħaddma mill-Awtorità tad-Djar, li f'dan il-każ l-appellata tagħmel tajjeb li tieħu ħsieb tapplika għalihom. Il-Qorti tqis, wara li kkunsidrat anki l-proċessi allegati mal-atti tal-kawża odjerna, u s-snin twal li matulhom il-partijiet ilhom involuti fi proċeduri bejniethom, li l-ammont ta' kera li l-appellata għandha tħallas lill-appellanta għall-fond inkwistjoni għandu jkun ta' elf, sitt mija u ħamsin Euro (€1,650)[7] fis-sena, u tibqa' l-istess għal żmien sentejn, elfejn u tnejn u sittin Euro u ħamsin ċenteżmu (€2,062.50)[8] fis-sena għas-sentejn sussegwenti, u elfejn, erba' mija u ħamsa u sebgħin Euro (€2,475)[9] fis-sena għas-sentejn sussegwenti. L-appellata għandha tibqa' tħallas dan l-ammont ta' kera għall-perijodu kollu ta' sitt snin sakemm issir ir-reviżjoni tal-kera li jmiss skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu

[7] Li huwa ammont li jirrappreżenta 1% tal-valur tal-proprjetà li kieku din kellha tinbiegħ fis-suq liberu.
[8] Li huwa ammont li jirrappreżenta 1.25% tal-valur tal-proprjetà li kieku din kellha tinbiegħ fis-suq liberu.
[9] Li huwa ammont li jirrappreżenta 1.5% tal-valur tal-proprjetà li kieku din kellha tinbiegħ fis-suq liberu.

12B(1) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, l-ewwel aggravju tal-appellanta qiegħed jiġi milqugħ limitatament.

It-Tieni Aggravju: *dwar iż-żmien minn meta għandu jibda jgħodd l-awment tal-kera*

10. L-appellanta ħasset ruħha aggravata għaliex l-awment tal-kera ffissat mill-Bord kellu jibda japplika mill-1 ta' Jannar, 2018, li hija s-sena meta hija ppreżentat ir-rikors tagħha. Il-Qorti tqis li l-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 jagħmilha ċara li l-1 ta' Jannar tas-sena meta jiġi ppreżentat ir-rikors, hija d-data rilevanti għall-finijiet tal-valutazzjoni tal-fond fis-suq liberu tal-proprjetà, u m'għandhiex titqies bħala d-data minn meta għandu japplika l-awment fil-kera ffissat mill-Bord. Il-Qorti qieset ukoll li fl-1 ta' Jannar, 2018 kien għadu ma daħalx fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018, u għalhekk ma jkunx ġust li l-appellanta tippretendi li l-awment fil-kera jibda jitħallas lilha b'effett minn data meta l-liġi inkwistjoni kienet għadha lanqas biss daħlet fis-seħħ. Il-Qorti tqis li l-Bord kellu diskrezzjoni jiddeċiedi minn meta kellu jibda japplika l-awment fil-kera, u f'dan il-każ kien ġustifikat jiddeċiedi li l-awment fil-kera kellu jibda japplika mill-iskadenza li jmiss wara d-deċiżjoni tal-Bord. Il-Qorti għalhekk ma tqisx li dan l-aggravju huwa ġustifikat u qiegħda tiċħdu, filwaqt li tirrileva li f'dan il-każ ma jistax jintqal li l-Bord ma kienx spedjenti jew li l-proċeduri quddiem il-Bord twalu aktar milli kien meħtieġ.

It-Tielet Aggravju: *il-Bord ċaħad l-ewwel żewġ talbiet tal-appellanta, jiġifieri dawk fejn hija talbet li jiġi dikjarat li l-appellata ma kellhiex tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 u tibqa' tokkupa l-fond.*

Il-Qorti kkonsidrat li d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 kien maħsub biex jirregola r-relazzjoni bejn is-sid u l-inkwilin għall-futur, u mhux biex jirregolarizza dak li ġara bejn iż-żewġ partijiet fil-passat, u l-proċeduri quddiem il-Bord inbdew mill-appellanta proprju fl-isfond tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Il-Qorti tirrileva li minkejja li l-Qorti Kostituzzjonali, fid-deċiżjoni tagħha tat-2 ta' Marzu, 2018, kienet qalet li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 huma leżivi tal-jeddijiet ta' proprjetà tas-sidien, u li konsegwentement l-appellata m'għandhiex tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 sabiex tipproteġi l-jeddijiet lokatizji tagħha, madanakollu l-Qorti Kostituzzjonali m'ordnatx l-iżgumbrament tal-appellata mill-proprjetà inkwistjoni. Il-Qorti tirrileva li d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 kien maħsub sabiex joħloq dak il-bilanċ meħtieġ bejn il-jeddijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien tal-proprjetajiet ingħataw il-jedd li jmorru quddiem il-Bord u hemmhekk jagħmlu l-każ tagħhom għal reviżjoni tal-ħlas tal-kera li għandu jitħallas lilhom sabiex il-jeddijiet fundamentali tagħhom ma jibqgħux jiġu leżi. Il-Qorti hija tal-fehma li bid-deċiżjoni li ser tingħata minnha, m'hemmx lok fejn l-appellanta tibqa' tinsisti għall-iżgumbrament tal-appellata

mill-fond, u tirrileva li lanqas meta l-Bord akkorda lill-appellanta ammont ta' kera li kien inqas minn dak li ser jiġi likwidat minn din il-Qorti, l-appellata ma ġietx ordnata tiżgombra mill-fond, u lanqas ma tkun qiegħda ssir ġustizzja mal-fatti kif ġraw jekk tittieħed deċiżjoni bħal dik f'dan l-istadju. Huwa għalhekk li dan l-aggravju qiegħed jitqies li mhuwiex ġustifikat u qed jiġi miċħud.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi billi:

1) **Tilqa' l-ewwel aggravju tal-appellanta limitatament billi tikkonferma s-sentenza appellata sa fejn ċaħdet l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti appellanta u tirriformaha kwantu għat-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti appellanta, u tiddikjara illi l-kera tal-fond 71 ġia 28, Triq iż-Żejtun, Marsaxlokk, għandha tkun ta': (i) elf, sitt mija u ħamsin Euro (€1,650) fis-sena, u tibqa' l-istess għal żmien sentejn; (ii) elfejn u tnejn u sittin Euro u ħamsin ċenteżmu (€2,062.50) fis-sena għas-sentejn sussegwenti; u (iii) ta' elfejn, erba' mija u ħamsa u sebgħin Euro (€2,475) fis-sena għas-sentejn sussegwenti.**

2) **L-appellata għandha tħallas lill-appellanta l-imsemmija ammonti ta' kera tul il-perijodu ta' sitt snin mit-3 ta' Frar, 2020, li hija d-data tal-ewwel skadenza tal-kera wara d-deċiżjoni appellata;**

3) Tiċħad it-tieni u t-tielet aggravju tal-appellanta.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi, kontra l-appellata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur