MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-3 ta' Frar, 2021

Appell Inferjuri Numru 126/2018/1 LM

Carmelo sive Charles Caruana (K.I. 413853M) u Rita Agius (K.I. 637857M)
("l-appellati")

vs.

Lorenza Vincenza sive Lora Zarb (K.I. 419355M) *("l-appellanta")*
u
Awtorità tad-Djar

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Lorenza Vincenza sive Lora Zarb (K.I. 419355M)**, (minn issa 'l quddiem "l-appellanta"), mid-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera (minn issa 'l quddiem "il-Bord"), fl-24 ta' Frar, 2020, (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), li permezz tagħha l-Bord

iddeċieda illi għandu jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti **Carmelo sive Charles Caruana (K.I. 413853M)** u **Rita Agius (K.I. 637857M)** sa fejn kompatibbli ma' dak deċiż u ddikjara li l-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrenti għall-fond inkwistjoni għandha tiżdied għal sitt elef u sitt mitt Euro (€6,600) fis-sena għal żmien sentejn, filwaqt li għat-tielet u r-raba' sena ta' wara, il-kera għandha tiżdied bir-rata ta' 1.5% fis-sena u b'hekk togħla għal tmint elef, mitejn u ħamsin Euro fis-sena (€8,250), u għall-ħames u s-sitt sena ta' wara, il-kera għandha tiżdied bir-rata ta' 1.75% fis-sena, biex b'hekk togħla għal disat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin Euro (€9,625) fis-sena. Il-Bord iddeċieda wkoll li l-ewwel awment għandu jibda jitħallas mid-data tad-deċiżjoni mogħtija minnu, għaliex id-deċiżjoni ngħatat ftit taż-żmien wara l-iskadenza tal-kera, filwaqt li l-awmenti l-oħra jkunu dovuti fl-iskadenza tal-kera. Il-Bord ippreċiża wkoll li dan l-awment fil-kera għandu japplika għal perijodu ta' sitt snin sakemm il-kirja ma tiġix itterminata qabel, u wara dan il-perijodu l-kera għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni mill-ġdid sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim bejn il-partijiet.

<u>Fatti</u>

2. Fir-rikors tagħhom ir-rikorrenti għamlu riferiment għall-kuntratt tas-17 ta' Diċembru, 1991 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, li permezz tiegħu huma kienu taw b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal żmien ta' wieħed u għoxrin (21) sena lil Alfred u Liliane konjuġi Desira, il-fond bin-numru 7, Triq Nestu Laiviera, il-Birgu ("il-fond"), b'effett mill-15 ta' Jannar 1992, biċ-ċens annwu u temporanju ta' LM120 fis-sena. Permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Diċembru, 1995, Alfred u Liliane konjuġi Desira għamlu ċessjoni tal-imsemmija

konċessjoni enfitewtika temporanja għall-perijodu li kien fadal minn wieħed u għoxrin (21) sena, li beda jiddekorri mill-15 ta' Jannar, 1992, lil Joseph u lill-intimata Lorenza Vincenza sive Laura konjuġi Zarb. Ir-rikorrenti dehru fuq dan l-att qua sidien tal-fond inkwistjoni. Wara l-mewt ta' Joseph Zarb fil-fond baqgħet tgħix l-intimata Lorenza sive Lora Zarb, flimkien ma' wliedha. Mat-terminazzjoni ta' din il-konċessjoni enfitewtika temporanja, Lorenza Vincenza Zarb, li kienet ċittadina Maltija, li qiegħda tgħix f'dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha, kellha jedd li tibqa' tgħix fil-fond inkwistjoni b'titolu ta' kera *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979, li tiżdied darba kull ħmistax-il sena skont ir-rata tal-inflazzjoni, b'dan illi din il-kera ma tistax tiżdied aktar mid-doppju. L-intimata bdiet tħallas kera ta' €490.35 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, b'effett mill-14 ta' Jannar, 2013. A tenur tal-Att X tal-2009, fl-1 ta' Jannar, 2016, il-kera żdiedet għal €500.47, filwaqt li l-ammont ta' kera kellu jerġa' jogħla fl-1 ta' Jannar, 2019.

3. Fit-13 ta' Ġunju, 2013 ir-rikorrenti ppreżentaw rikors maħluf quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Charles Caruana et *vs.* Lorenza Vincenza Zarb**, fejn talbu lill-Qorti tiddikjara li l-imsemmija konċessjoni enfitewtika temporanja tal-fond, ġiet fi tmiemha fil-15 ta' Jannar 2013, u konsegwentement ippretendew li l-Qorti tiddikjara li l-proprjetà għandha tirriverti lura fil-pussess tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tawtorizzahom ukoll jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà, wara li tordna lill-intimata tiżgombra mill-imsemmi fond. Il-Qorti, filwaqt li għamlet riferiment għal deċiżjonijiet oħra tal-Qrati tagħna li ddeċidew li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jilledi l-jeddijiet fundamentali tas-sidien, ikkonstatat ukoll li l-konċessjoni enfitewtika f'dan il-każ

ingħatat fl-1991, u għalhekk wara li kien daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979. Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti b'deċiżjoni mogħtija fl-10 ta' Jannar, 2018, wara li kkonsidrat li r-rikorrenti kienu ben konsapevoli mill-effetti legali tat-trasferiment tal-fond inkwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja wara d-dħul fis-seħħ tad-dispożizzjonijiet li taw jedd lill-intimata tikkonverti t-titolu ta' ċens temporanju f'wieħed ta' kiri.

4. Ir-rikorrenti spjegaw li a tenur tal-Att XXVII tal-2018, huma għandhom dritt jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix 2% tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond fl-1 ta' Jannar, 2018, u sabiex jiġu stabbiliti l-kundizzjonijiet il-ġodda fir-rigward tal-kera. Ir-rikorrenti qalu li fl-istadju inizjali tal-proċedimenti, il-Bord għandu jagħmel test tal-mezzi tal-inkwilina Zarb, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tagħha bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru, 2017, u fuq il-kapital tal-intimata fil-31 ta' Diċembru, 2017. Ir-rikorrenti ppremettew ukoll li f'każ li l-intimata ma tissodisfax il-kriterju tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jagħti direzzjoni sabiex il-fond jiġi vakat mill-intimata fi żmien ħames snin, f'liema perijodu l-kumpens għandu jkun id-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jiġifieri €1,000.94 fis-sena.

<u>Mertu</u>

5. Permezz tal-azzjoni tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti talbu lill-Bord jiddikjara li l-intimata Zarb hija l-inkwilina tal-fond bin-numru 7, Triq Nestu Laiviera, il-Birgu, *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979; jordna li jsir it-test tal-mezzi

tal-intimata ibbażat fuq id-dħul tagħha bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2017, kif ukoll fuq il-kapital tagħha fil-31 ta' Diċembru, 2017; jiddikjara li l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, b'effett mill-1 ta' Jannar, 2018; u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk jirriżulta li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, din għandha tingħata żmien ħames snin sabiex tivvaka l-fond, b'ordni għall-ħlas ta' kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu, li jammonta għad-doppju tal-kera li tkun pagabbli skont l-artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord jiffissa ammont ta' kera bbażata fuq il-kera li kellha tkun viġenti *ai termini* tal-Att X tal-2009, li m'għandhiex tiġi kkunsidrata li tkun inqas mill-kera annwali dovuta sal-15 ta' Jannar, 2019, meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tliet snin ta' qabel u li għalhekk m'għandhiex tkun inqas minn €1,000.94 fis-sena.

6. L-intimata laqgħet għal dawn it-talbiet billi wieġbet li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Qalet li l-Att XXVII tal-2018 daħħal emendi fil-liġi Maltija li huma fin-natura tagħhom emendi soċjali li jikkonsidraw l-aspett tal-akkomodazzjoni soċjali, u żiedet tgħid li b'konsegwenza ta' dan, l-interpretazzjoni, l-apprezzament u l-applikazzjoni ta' din il-liġi għandha tkun ta' portata soċjali. Qalet li l-inklużjoni tal-Awtorità tad-Djar bħala intimata fil-kawża, hija waħda mingħajr bażi legali, billi din m'għandha l-ebda stat fil-kawża, tant hu hekk li t-talbiet imressqa mir-rikorrenti m'għandhom l-ebda effett kontra l-Awtorità tad-Djar, li kellha tiġi notifikata bil-proċedura u mhux tiġi inkluża bħala intimata fil-kawża. L-intimata qalet li r-rikorrenti qegħdin

jippersegwitawha u dan billi l-ewwel intavolaw kawża quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fejn qalu li hija ma kellhiex jedd tikkonverti titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal titolu ta' kirja. Qalet li wara li r-rikorrenti tilfu din il-kawża, huma ppreżentaw ittra uffiċjali, fejn allegaw li l-intimata m'għandhiex dritt ta' kirja u għalhekk talbu l-iżgumbrament tagħha mill-fond. Qalet li llum, permezz ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti qegħdin jibdlu l-verżjoni, għaliex qegħdin jaċċettaw li l-intimata għandha titolu validu ta' kera fuq il-fond, u qegħdin jaraw isibux mezz kif jiżgumbrawha mill-fond. L-intimata qalet li hija armla u pensjonanta, u li m'għandhiex assi oħra tagħha, u li jekk milqugħa t-talbiet tar-rikorrenti, hija ser tispiċċa mingħajr saqaf fuq rasha. Permezz ta' risposta ulterjuri intavolata minnha, l-intimata eċċepiet ulterjorment li f'każ li l-Bord japplika l-artikolu 12B (2) tal-Att XXVII tal-2018, għandu jingħata kont tal-valur tal-fond skont kif ġie mikri oriġinarjament mir-rikorrenti lill-intimati, u għandha tingħata konsiderazzjoni għall-miljoramenti li saru fil-proprjetà u li żidulha l-valur.

7. L-Awtorità tad-Djar wieġbet li hija m'għandha x'taqsam xejn ma' dan il-każ u li hija ġiet imħarrka ħażin għaliex hija mhijiex leġittima kontradittriċi f'kawża bħal din. Qalet li abbażi tal-artikolu 4 tal-Att XXVII tal-2018, hija għandha d-dritt, iżda mhux l-obbligu li tipparteċipa fil-kawża *amicus curiae,* u eċċepiet li f'każ bħal dan hi m'għandhiex tbati spejjeż.

8. Il-Bord ħatar żewġ periti tekniċi l-Periti Marie Louise Caruana Galea u Elena Borg Costanzi sabiex jassistuh billi jaċċedu fuq is-sit u jagħtu stima tal-valur tal-fond skont il-prezzijiet tal-lum. L-aċċess fuq is-sit sar fil-21 ta' Mejju, 2019, fejn ġie kkonstatat li l-fond inkwistjoni jikkonsisti f'fond fuq tliet sulari bil-

bejt tiegħu. Il-periti tekniċi kkonkludew li l-valur tal-fond fis-suq huwa ta' €550,000. Min-naħa tagħha l-intimata inkarigat lill-Perit Giorgio Schembri sabiex iħejji valutazzjoni tal-fond, li kkonkluda li l-valur tal-fond fis-suq huwa ta' €240,000. Dan ix-xhud qal ukoll li kieku wieħed kellu jibbaża introjtu lokatizju ta' mill-inqas 2.5% tal-valur fis-suq tal-fond, il-kera tkun ta' madwar €500 fix-xahar. Valutazzjoni oħra saret mill-Perit Conrad Thake li stabbilixxa l-valur ta' din il-proprjetà fl-ammont ta' €200,000 f'każ li din titpoġġa għall-bejgħ fis-suq miftuħ bil-pussess battal. Il-Perit Lino Cachia ta l-valur ta' €260,000 lill-fond li kieku dan kellu jinbiegħ fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Dawn it-tliet periti *ex parte* ilkoll ġew inkarigati mill-intimata.

9. L-intimata fl-*affidavit* tagħha qalet li hija armla ta' Joseph Zarb, li miet fit-28 ta' Novembru, 2007. Qalet li huma kienu ilhom miżżewġin mill-1982, u flimkien kellhom żewġt itfal, li wieħed minnhom irriżulta li għandu diżabilità mentali sa minn meta kien għadu żgħir. Spjegat li hija u r-raġel tagħha kienu akkwistaw mingħand Alfred u Liliane Desira l-utile dominju tal-fond għall-perijodu rimanenti sal-iskadenza taċ-ċens, li dak iż-żmien kien għad fadallu madwar sbatax-il sena sabiex jiskadi, bil-ħsieb li meta jagħlaq iċ-ċens huma jkunu jistgħu jibqgħu fil-fond u jibdew iħallsu kera minflok ċens. Ix-xhud spjegat li hija u r-raġel tagħha kellhom il-ħsieb li fil-fond jistabbilixxu r-residenza ordinarja tagħhom. L-intimata qalet li meta bdiet il-konċessjoni enfitewtika, ir-rikorrenti kienu diġà sidien tal-fond inkwistjoni, u l-liġi tal-1979 kienet diġà daħlet fis-seħħ. Għalhekk dawn kienu jafu li kien hemm id-dritt li ċ-ċens jiġi kkonvertit f'kera mal-iskadenza tiegħu. L-intimata qalet li hi u r-raġel tagħha aċċettaw il-fond *tale quale* u kienu jafu meta daħlu fih li kien hemm bżonn li fih

jintefqu ħafna flus għaliex dan kien dilapidat, u wara li bdew jirranġawh, skoprew li kellhom bżonn jonfqu ħafna flejjes, u għadda wkoll ħafna żmien sakemm dan kien lest għall-abitazzjoni. Spjegat li fost ix-xogħlijiet li kien hemm bżonn isiru fil-fond kien hemm it-tibdil ta' soqfa, it-tibdil ta' travi, it-tibdil tas-sistema tad-dawl, it-tibdil tal-kmamar tal-banju u tas-sistema tal-pajpijiet tal-ilma, tibdil ta' madum, u xogħol ta' restawr fil-faċċata u fl-għamara li kien hemm fil-post. Qalet li dawn ix-xogħlijiet saru bil-kunsens tas-sidien, li kienu ħbieb tagħha u kienu jieħdu gost jaraw li l-fond qiegħed jinżamm fi stat tajjeb. L-intimata qalet li fil-post ma kien baqa' xejn minn dak li hi u r-raġel tagħha sabu oriġinarjament meta marru jgħixu fih, għaliex kellhom jagħmlu kollox mill-ġdid. Qalet li x-xogħlijiet ħadu tul ta' żmien għaliex hi u r-raġel tagħha ma kellhomx il-flus meħtieġa biex jagħmlu dan ix-xogħol fi żmien qasir. Hija spjegat li għalhekk ma kienx jagħmel sens li wara li jirranġaw il-post, hi u r-raġel tagħha joħorġu mal-iskadenza taċ-ċens. Qalet li kien biss ftit taż-żmien wara li spiċċaw ix-xogħlijiet fil-fond, li hi u r-raġel tagħha ġew infurmati bil-kawża li permezz tagħha r-rikorrenti riedu jiżgumbrawhom mill-fond. L-intimata qalet li wara l-iskadenza taċ-ċens, ir-rikorrenti ma ridux jaċċettaw il-ħlas tal-kera, u għalhekk hija kienet għamlet kalkolu tal-kera kemm kellha tkun, u bdiet tiddepożita l-kera fil-Qorti.

10. Iben l-intimata **Andrew Zarb**, fl-*affidavit* tiegħu xehed li meta ommu u missieru akkwistaw il-fond, is-sid kien kuntent li kienu ser isiru x-xogħlijiet meħtieġa fil-fond mill-enfitewti l-ġodda. Qal li huwa jiftakar konverżazzjoni partikolari fejn ir-rikorrent kien qal lill-ġenituri tiegħu li jekk il-kera togħla meta ssir il-konverżjoni taċ-ċens, huwa kien lest li jraħħas il-kera f'każ li l-intimati

jkollhom diffikultajiet biex iħallsu. Ix-xhud qal li kif daħlu fil-fond, il-ġenituri tiegħu kellhom jagħmlu restawr kbir, partikolarment minħabba li l-ħitan tal-fond kienu miksija b'żebgħa taż-żejt li kkawżat ħafna umdità u kien hemm ukoll *panelling* tal-injam li warajh trabbew ħafna insetti. Qal li x-xogħol li kellu jsir kien jinvolvi spejjeż kbar, u fost dawn ix-xogħlijiet kien hemm tibdil tal-kmamar tal-banju, tibdil tas-soqfa, tibdil tal-kanen tad-dawl u tal-ilma, u xogħol ta' restawr fil-faċċata. Ix-xhud iddokumenta x-xogħlijiet li saru f'dan il-fond, u qal li ħafna mill-ispejjeż involuti waqgħu fuq spallejn ommu, li kienet armla li qiegħda tieħu ħsieb tifel b'diżabilità. Qal li l-proġett ta' restawr tal-fond dam għaddej diversi snin, u l-ħajja tal-familja tagħhom kienet mimlija tbatija, kemm fiżika, finanzjarja u anki mentali. Qal li għalhekk huwa jemmen li l-kawżi li nfetħu kontra ommu huma inġusti, għaliex din qiegħda tintalab tħallas kera fuq dak li ħadmu għalih hu u missieru bl-għajnuna ta' diversi persuni li lkoll taw ix-xhieda tagħhom fil-kawża. Ix-xhud qal li l-emendi li ddaħħlu fil-liġi ma jagħmlux distinzjoni bejn inkwilini li ħadu ħsieb il-fond mikri lilhom u li nefqu flejjes sostanzjali biex jirrenduh abitabbli u nies oħrajn. Qal li f'dan il-każ, kemm ir-rikorrenti kif ukoll il-ġenituri tiegħu kienu jafu li hemm dritt li l-enfitewsi tiġi kkonvertita f'kirja, għaliex il-kuntratt oriġinali sar fl-1992, diversi snin wara d-dħul fis-seħħ tal-liġi tal-1979. Ix-xhud qal li f'każ li ommu ser tintalab tħallas il-kera abbażi tal-valur tal-proprjetà, ser ikun ferm diffiċli għaliha li tlaħħaq mal-kera mitluba, u qal li dak li l-ġenituri tiegħu investew għal diversi snin ser jittieħed mingħandhom mingħajr ebda kumpens. Qal li hu u ħuh taw żgħożithom biex id-dar inkwistjoni tibqa' titgawda minn ommu u minn ħuh.

11. L-intimata ppreżentat ukoll l-*affidavits* ta' diversi ħbieb tal-familja, li lkoll xehdu li sabiex din id-dar saret abitabbli, kien hemm il-ħtieġa li jintefqu ħafna flejjes fiha, u wħud minnhom saħansitra xehdu li għamlu ħafna xogħol u għenu ħafna lil iben l-intimata sabiex id-dar ġiet irranġata.

Is-Sentenza Appellata

12. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fl-24 ta' Frar, 2020, il-Bord iddeċieda li l-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrenti għall-fond għandha tiżdied gradwalment, skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, billi għall-ewwel sentejn il-kera tiżdied għar-rata ta' 1.2%, ċioé togħla għal sitt elef u sitt mitt Euro (€6,600) fis-sena; għat-tielet u r-raba' sena ta' wara l-kera tiżdied għar-rata ta' 1.5% fis-sena u ċioé togħla għal tmint elef u mitejn u ħamsin Euro (€8,250); filwaqt li għall-ħames u s-sitt sena ta' wara l-kera tiżdied għar-rata ta' 1.75% fis-sena biex togħla għal disat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin Euro (€9,625), b'dan illi l-ewwel awment ġie deċiż li għandu jitħallas mid-data tad-deċiżjoni tal-Bord, peress li l-iskadenza tal-kera ħabtet ftit ġranet biss qabel ingħatat is-sentenza mill-Bord. Il-Bord iddeċieda wkoll li *ai termini* tal-artikolu 12B (7) tal-Kap. 158, din il-kera kif awmentata gradwalment, għandha tapplika għal perijodu ta' sitt snin, sakemm il-kirja ma tiġix itterminata qabel, u wara dan il-perijodu l-ammont ta' kera għandu jiġi rivedut mill-ġdid. Il-Bord wasal għal din il-konklużjoni wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Kunsiderazzjonijiet***

Mill-atti jirriżulta li b'kuntratt tan-Nutar Dottor Mario Bugeja tas-17 ta' Diċembru 1991, ir-rikorrenti kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 21 sena l-fond 7, Triq Nestu Laiviera, Birgu b'effett mill-15 ta' Jannar 1992 u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' LM120 fis-sena. Irriżulta li b'kuntratt tal-14 ta' Diċembru 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja, saret ċessjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja lill-intimata u żewġha għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika. Illi meta skadiet din il-konċessjoni enfitewtika u ċioé mill-14 ta' Jannar 2013, 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).

Jidher għalhekk mill-atti illi l-intimata Zarb hija l-inkwilina tal-fond in kwistjoni u l-ewwel talba għandha għalhekk tintlaqa'.

Illi kwantu għall-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti, bażati fuq l-art. 12B tal-Kap. 158, il-Bord qies id-dokumenti kollha esebiti kif ukoll ix-xhieda mogħtija. Lorenza V. Zarb iddikjarat bil-ġurament tagħha illi l-aħħar paga tagħha kienet f'Ġunju 2017 u wara spiċċat bil-pensjoni tal-Gvern li bdiet f'Lulju 2017. Sostniet li bħala kapital qatt ma kellha aktar minn circa Eur 7,000 fil-bank. Iddikjarat li binha jbati minn diżabilità. L-intimata ddikjarat li ma għandha ebda proprjetajiet immobiljari, flus kontanti, bonds, stocks, sigurtajiet jew strument finanzjarju ieħor. Kull ma għandha huwa kont savings li ġie tterminat f'Settembru 2018 u kont kurrenti ieħor li għadu jintuża. Ix-xhieda tal-intimata Josephine Borg (sic!)*, li xehdet li hija la għandha proprjetà immobbli u apparti l-provi dokumentarji mressqa minnha dwar id-dħul tagħha hija ma għandha l-ebda dħul ieħor. Lanqas ma rriżulta li hemm xi ċedoli ta' depożitu ppreżentati fir-Reġistru tal-Qorti għan-nom tal-intimata. L-intimata twieldet f'Ġunju 1955. 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-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-art. 12B (5) tal-Kap. 158.*

Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu Perit Elena Borg Costanzi u Perit Marie Louise Caruana Galea, li aċċedew fid-dar mikrija lill-intimata u, prevja d-deskrizzjoni tal-ambjenti interni u l-kundizzjoni li jinsabu fiha, stmaw li tiswa €550,000 fis-suq tal-lum (ħielsa minn kirjiet u drittijiet favur terzi). Il-Bord innota wkoll li l-Membri Tekniċi kkonstataw li l-finituri tad-dar huma qodma iżda fi stat tajjeb u li l-faċċata tad-dar għandha bżonn xi restawr f'xi postijiet.

Skont l-att promutur, il-kera pagabbli lilu għal dan il-fond mill-intimata fis-sena 2013 kienet tammonta għal €490.35 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, li fis-sena 2016 għoliet għal €500.47 u reġgħet għoliet b'effett tal-liġi mill-1 ta' Jannar 2019.

Ir-rikorrent isostni li l-kera għandha togħla bi tnejn fil-mija (2%) billi dan lanqas mhu se jkun biżżejjed fih innifsu. Żieda b'dan il-perċentwal fuq il-valur tal-fond skont l-istima tal-Membri Tekniċi tammonta għal kera annwali ta' ħdax-il elf euro (€11,000). L-intimata ppreżentat diversi rapporti ta' periti matul is-smigħ ta' din il-kawża. Il-Perit Giorgio Schembri rrilaxxja fil-15 ta' Ottubru 2019 estimate of cost for finishes done in a town house at no. 7, Levita Martri, Triq Nestu Laiviera, Vittoriosa *fl-ammont ta' €75,500.00. L-istess Perit fl-istess data tal-15 t'Ottubru 2019 rrilaxxja u kkonferma bil-ġurament tiegħu* valuation report *fejn ġie osservat li:* In conjunction to all the above, the location, the amenities and other aspects that may have an influence on the open market value on this property with a pre-1995 lease, the undersigned is hereby considering the latter to be equivalnet to two hundred and forty thousand euro (€240,000). Moreover, considering an annual income value of properties equivalent to 2.5% this property has the potential for a rental value of €500 per month.

Ġie esebit valuation of property *datat 18 ta' Diċembru 2018 u rrilaxxjat u kkonfermat bil-ġurament mill-Perit Conrad Thake li fih ġie konkluż li* Should tenancy residency rights be rescinded and the property on the market in vacant possession, I would estimate the property to be worth circa two hundred thousand euros (€200,000).

Ġie esebit valuation of property *datat 11 ta' Novembru 2019 u rrilaxxjat u kkonfermat bil-ġurament mill-Perit Lino Cachia li fih ġie konkluż li* after considering the above, the market vaue of the property without its current rental agreement and inhabitants is established as two hundred and sixty thousand euros.

Il-Bord ħa konjizzjoni tal-varji affidavits u provi li tressqu biex jiġi ppruvat li sar xogħol estensiv ta' miljoramenti mill-intimata u l-familja tagħha f'dan il-fond.

Il-Bord qies li ai termini tal-artikolu 23(3) tal-Kap. 69, iċ-Chairperson tal-Bord huwa tenut li jadotta r-rapport tal-membri tekniċi tiegħu meta dawn ikunu unanimi fil-konklużjonijiet tagħhom. Il-Bord għalhekk għandu jiddetermina l-każ skont dak li jiddisponu l-artikoli ravviżati u sejjer jieħu in konsiderazzjoni fil-kalkoli tiegħu l-valur mogħti b'mod unanimu mill-membri tekniċi ta' dan il-Bord. Madankollu, il-Bord ser iżomm quddiem għajnejh fil-konsiderazzjonijiet li ser jagħmel dwar l-awment fil-kera dawn il-valuri raġġunti mill-periti ex parte ppreżentati mill-intimata.

Il-kwistjoni li jmiss tiġi riżolta b'dan il-ġudizzju hija jekk, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-kera għandhiex togħla għall-massimu permess bl-art. 12B tal-Kap. 158 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 jintefax b'mod sħiħ fuq is-sidien, imma rridu li kull każ jiġi determinat skont iċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, per eżempju, skont il-valur ta' din 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."

Fil-każ odjern, il-Bord qies li r-rikorrenti ma ressqu ebda provi dwar iċ-ċirkostanzi tagħhom u lanqas dwar xi ċirkostanzi partikolari tagħhom li fihom jista' jitqies li qed ibatu 'piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera' fit-termini tal-Art. 12B(6) tal-Kap. 158. Ġie iżda sostnut li l-kera dovuta hija waħda miżera. Il-Bord qies l-ammont ta' kera perċepit, jew perċepibbli mir-rikorrenti li huwa pjuttost minimu. Ikkonsidra l-valur tal-proprjetà mikrija, il-lok u l-potenzjal tagħha. Il-Bord qies ukoll l-età avvanzata tal-intimata u l-mezzi ristretti tal-intimata għad-dħul kif ukoll 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 ħa in konsiderazzjoni wkoll il-benefikati u miljoramenti li saru fil-fond biex dan jibqa' fi stat tajjeb ta' abitazzjoni kif ukoll il-prova tal-valur li ressqet l-intimata tramite varji periti arkitetti ex parte.

Il-Bord ħa in konsiderazzjoni l-fatt li l-iskadenza tal-kera hija fl-14 ta' Jannar ta' kull sena u li għalhekk meta ser tingħata din is-sentenza il-kera għadha kemm skadiet u reġa' beda terminu ieħor.

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 tal-kap. 158, billi għall-ewwel sentejn, il-kera tiżdied bir-rata ta' 1.2% u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal sitt elef u sitt mitt euro (€6,600) fis-sena; għat-tielet u r-raba' sena ta' wara, il-kera tiżdied bir-rata ta' 1.5% fis-sena u ċioe togħla għal tmint elef u mitejn u ħamsin euro (€8,250) u għall-ħames u s-sitt sena ta' wara l-kera tiżdied bir-rata ta' 1.75% fis-sena biex togħla għal disat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€9,625).

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

(i) Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jilqa' t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti safejn kompatibbli ma' dak hawn deċiż, u jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrent għar-rigward tal-fond 7, Nestu Laiviera Street, Birgu, għandha tiżdied għal sitt elef u sitt mitt euro (€6,600) fis-sena għal żmien sentejn. Għat-tielet u r-raba' sena ta' wara, il-kera tiżdied bir-rata ta' 1.5% fis-

sena u ċioe togħla għal tmint elef u mitejn u ħamsin euro (€8,250) fis-sena u għall-ħames u s-sitt sena ta' wara l-kera tiżdied bir-rata ta' 1.75% fis-sena biex togħla għal disat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€9,625) fis-sena. L-ewwel awment għandu jibda jitħallas mid-data ta' din is-sentenza in vista li s-sentenza qed tingħata ftit ġimgħat wara l-iskadenza tal-kera. L-awmenti l-oħra jkunu dovuti fl-iskadenza tal-kera hekk kif stipolat skont ir-rata fuq spjegata.

Il-Bord qed jagħmilha ċara wkoll illi ai termini tal-Artikolu 12B (7) tal-Kap. 158, din il-kera hekk kif awmentata gradwalment għandha tapplika għall-perijodu ta' sitt snin (sakemm il-kera ma tkunx ġiet preċedentement itterminata) li warajh għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni mill-ġdid skont is-subart. (1) sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim bejn il-partijiet.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża."

<u>L-Appell</u>

13. L-intimata ppreżentat l-appell tagħha fil-5 ta' Marzu, 2020, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex,

"... jogħġobha tvarja d-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera datata erbgħa u għoxrin (24) ta' Frar tas-sena elfejn u għoxrin (2020) fl-ismijiet premessi u ċioe Carmelo Caruana et vs Lorenza Zarb et, u dan fis-sens li tikkonfermaha fejn ġie ddikjarat li l-intimata hija inkwilina tal-fond 7, Nestu Laiviera Street, Birgu, ai termini tal-liġi u fejn iddeċidiet li l-appellanta tissodisfa t-test tal-mezzi, tħassar, tirrevoka u tikkanċella fejn iffissat il-kera xierqa fl-ammont ta' sitt elef u sitt mitt euro (€6,600) fis-sena għal żmien sentejn; għat-tielet u r-raba' sena ta' wara, il-kera tiżdied bir-rata ta' 1.5% fis-sena u ċioe togħla għal tmint elef u mitejn u ħamsin euro (€8,250) fis-sena u għall-ħames u s-sitt sena ta' wara l-kera tiżdied bir-rata ta' 1.75% fis-sena biex togħla għal disat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€9,625) fis-sena u li l-ewwel awment għandu jibda jitħallas mid-data ta' din is-sentenza in vista li s-sentenza qed tingħata ftit ġimgħat wara l-iskadenza tal-kera u skont il-liġi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."

14. L-appellanta tgħid li hija tħoss ruħha aggravata bid-deċiżjoni tal-Bord minħabba l-mod kif dan ikkalkola l-awment fil-kera li għandu jitħallas minnha. Tgħid li l-azzjoni tar-rikorrenti hija bbażata fuq l-emendi li saru għall-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXVII tal-2018, u għalhekk din hija waħda mill-ewwel kawżi li qiegħda tiġi deċiża wara t-tibdil li ddaħħal fil-liġi. Tgħid li għalhekk huwa imperattiv li jiġu stabbiliti linji ċari u fidili lejn l-interpretazzjoni tal-istess liġi. Tgħid li fil-fehma tagħha, l-emendi introdotti ddaħħlu fil-liġi tagħna bl-iskop li joffru protezzjoni lill-inkwilin, u l-leġiżlatur, meta kien rinfaċċjat bis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali, minflok irtira l-Kap. 158, introduċa miżuri li permezz tagħhom, filwaqt li kompla jagħti protezzjoni lill-inkwilini, introduċa kundizzjonijiet aktar favorevoli għas-sidien. Tgħid li huwa għalhekk li l-leġiżlatur impona fuq il-ġudikant l-obbligu li jara kemm huwa ġust l-ammont ta' kera li għandu jiġi ffissat, wara li jieħu konsiderazzjoni tal-età u s-saħħa finanzjarja tal-inkwilin, irrispettivament mill-jeddijiet tas-sid. Tgħid li s-subartikolu 6 tal-artikolu 12B jistabbilixxi li biex il-Bord jiffissa l-awment tal-kirja, dan għandu jqis l-età u l-mezzi tal-kerrej, u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għas-sid. Żiedet tgħid li f'dan il-każ ma nġabet l-ebda prova dwar tali piż sproporzjonat li qiegħed jinġarr mis-sidien. Tgħid li fil-każ tagħha, inġabet prova li l-inkwilina hija armla ta' 65 sena, u li għandha pensjoni ta' madwar €10,900 fis-sena. L-appellanta qalet li fid-deċiżjoni tal-Bord m'hemm l-ebda riferiment għad-dħul annwu tagħha, u meta wieħed iħares lejn l-Artikolu 12B (2) u (6), wieħed jagħraf li filwaqt li l-Bord ingħata diskrezzjoni biex jiffissa l-ammont tal-kera, tali diskrezzjoni hija limitata għaliex il-kera ma tistax taqbeż it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond, u tiġi ffissata fil-kuntest tal-età u l-mezzi tal-inkwilin. Tgħid li għalhekk it-test tal-mezzi li jsir riferiment għalih fl-artikoli

1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili għandu jservi ta' gwida ċara dwar kif għandu jinħadem l-awment. Qalet li d-diskrezzjoni tal-Qorti għandha tkun limitata għall-mezzi u l-età, u li f'dan il-każ fl-età tagħha, irid jirriżulta li l-appellanta għandha dħul ta' €42,000 fis-sena sabiex hija titqies li ma tissodisfax it-test tal-mezzi. L-appellanta qalet li hija għandha dħul li huwa kwart tal-ammont meqjus bħala dħul biżżejjed biex tintilef il-protezzjoni favur il-kerrej, u qalet li t-2% tal-valur tal-fond huwa valur li jista' jiġi ffissat biss f'każ li jinstab li d-dħul tagħha jqarreb l-€42,000 fis-sena. Żiedet tgħid li aktar ma d-dħul tagħha jirriżulta li huwa mbiegħed mill-massimu permess sabiex hija ma tissodisfax aktar it-test tal-mezzi, aktar l-awment tal-kera għandu jkun baxx. L-appellanta qalet li ladarba d-dħul tagħha huwa kwart tal-massimu tal-introjtu li jħalli l-protezzjoni, il-perċentwal għandu jkun viċin il-kwart, jiġifieri 0.5% tal-valur tal-fond u mhux aktar. L-appellanta qalet li f'dan il-każ, il-kera stabbilita mill-Bord tant hi għolja, li hija ser tispiċċa tħallas f'kirjiet l-ammont kollu ta' pensjoni li tirċievi. Qalet li l-Bord injora dan kollu fid-deċiżjoni tiegħu, u naqas milli jagħmel riferiment speċifiku għad-dħul tal-appellanta. Kompliet tgħid li bid-deċiżjoni tal-Bord hija mhux ser ikollha biżżejjed flus biex tgħix ħajja diċenti u dinjituża, u din ċertament li ma kinitx l-intenzjoni tal-leġiżlatur meta bidel il-liġi. L-appellanta qalet ukoll li l-eżerċizzju tal-awment kif inħadem, ma jagħmel ebda loġika legali u fattwali, partikolarment meta ġie stabbilit li hija pensjonanta, imma l-Bord xorta waħda ddeċieda li l-kera li titħallas minnha għandha tiżdied b'elfejn u ħames mitt Euro kull sentejn, liema żieda hija żgur li mhijiex ser tirċievi mill-pensjoni tagħha. Kompliet tgħid li l-introjtu tagħha ser jibqa' wieħed kostanti, u l-awment tal-kera kull sentejn huwa għalkollox barra mill-aspettattivi tal-leġiżlatur f'dawn l-artikoli tal-Kap. 158. L-appellanta qalet li l-interpretazzjoni

tal-liġi trid tkun waħda restrittiva, favur il-protezzjoni tal-inkwilin, xi ħaġa li l-Bord naqas milli jagħmel. L-appellanta kkonkludiet ir-rikors tal-appell tagħha billi qalet li jirriżulta li hija tissodisfa t-test tal-mezzi, peress li ġie ppruvat li hija tgħix bil-pensjoni statali, li mhijiex qrib il-massimu tal-pensjoni li wieħed jista' jirċievi. L-appellanta fakkret li hija ilha armla għal diversi snin, u li jgħix magħha f'dan il-fond hemm binha b'diżabilità. Hija qalet li mill-provi ppreżentati quddiem il-Bord, għandu jirriżulta wkoll li hija għamlet spejjeż sostanzjali sabiex il-fond għamlitu wieħed abitabbli, u li jekk id-deċiżjoni tal-Bord tibqa' kif inhi, mhux ser ikollha alternattiva għajr li titlaq mill-fond. L-appellanta qalet ukoll li minkejja li l-Bord adotta l-valutazzjoni tal-periti tekniċi maħtura minnu, dan ma ħa l-ebda konjizzjoni tal-valutazzjonijiet tat-tliet periti *ex parte* inkarigati minnha, li lkoll iffissaw il-valur ta' dan il-fond f'ammont li huwa n-nofs ta' dak li ġie stabbilit mill-periti tekniċi maħtura mill-Bord. Hija kkonludiet billi qalet li fid-dawl tas-suespost, hemm lok fejn is-sentenza appellata tiġi mħassra u revokata.

Ir-risposta tal-appell

15. Fir-risposta tal-appell tagħhom ir-rikorrenti wieġbu li d-deċiżjoni tal-24 ta' Frar, 2020, hija ġusta inkwantu żiedet il-kera fuq dak li s-sidien kienu qegħdin jirċievu wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika fl-14 ta' Jannar, 2013, iżda mhix ġusta, u għalhekk interponew appell inċidentali minnha, inkwantu ma tatx il-massimu ta' 2% fuq il-valur tal-proprjetà fis-suq *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. L-appellati spjegaw li huwa għalhekk li għamlu appell inċidentali, għaliex il-Bord illimita l-kera għall-ewwel sentejn bir-rata ta' 1.2% fis-sena, li togħla għal 1.5% u għal 1.75% fis-snin sussegwenti, apparti li l-Bord naqas milli

jagħti żieda fil-kera mid-data tal-preżentata tar-rikors għall-awment fil-kera b'effett mill-1 ta' Jannar 2018, skont l-artikolu 12B tal-Kap. 158, li jgħid li s-sidien għandhom dritt jitolbu awment fil-kera mis-sena li fiha huma jkunu ppreżentaw ir-rikors għal tali awment. Qalu li għalhekk is-sentenza tal-Bord hija ġusta inkwantu tat awment fil-kera, iżda inġusta inkwantu ma tatx il-massimu indikat, kif ukoll awmentat il-kera mid-data tal-kera futura li kien imiss. L-appellati qalu li huma għandhom dritt jirċievu l-awment fil-kera mill-1 ta' Jannar, 2018, u li b'hekk l-awment fil-kera li jmiss għandu jkun fl-1 ta' Jannar, 2024 u mhux fl-1 ta' Jannar 2026.

16. B'riferiment għall-ewwel aggravju tal-appellanta, l-appellati jgħidu li l-Bord kien skorrett mhux fis-sens lamentat mill-appellanta, iżda għaliex ma tax żieda fil-kera mill-1 ta' Jannar, 2018, b'rata fissa ta' awment skont il-kalkolu tal-periti tekniċi tal-Bord, li bbażaw il-valur tal-post skont is-suq u liema valur ma ġiex ikkontestat mill-appellanta, li naqset li titlob il-ħatra ta' periti perizjuri. L-appellati qalu li l-valutazzjoni tal-periti *ex parte* hija *res inter alios acta,* għaliex ma taqax taħt il-kontroll tal-Qorti, hija fazzjuża, mhijex veritiera u tikkawtela l-interessi tal-appellanta mingħajr mhija skont ir-rati tas-suq, kif titlob il-liġi. L-appellati qalu li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, il-leġiżlatur ried li sidien ta' post bħal dak tal-appellati, u li qegħdin isofru inġustizzja kbira minħabba li mhumiex jirċievu l-kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-proprjetà tagħhom, jibdew jirċievu kera 'ġusta', u li kien għalhekk li huma intavolaw din il-kawża għaliex għandhom dritt jitolbu awment fuq il-kera ta' €500.47 fis-sena, li huma jiddeskrivu bħala "kera miżera". Qalu li wara d-deċiżjoni tal-Bord, l-appellanta qed tippretendi li m'għandhiex tħallas l-awment kif stabbilit, u dan wara li l-Bord

ikkunsidra l-valur tal-proprjetà mikrija, il-lok u l-potenzjal tagħha kif ukoll l-età tal-appellanta, il-mezzi tagħha u ċ-ċirkostanzi finanzjarji tagħha. L-appellati qalu wkoll li ma jkunx ġust li f'każijiet bħal dawn isir tqabbil ma' deċiżjonijiet oħra tal-Bord, għaliex kull każ irid jiġi deċiż fuq il-merti tiegħu. Komplew jgħidu li f'dan il-każ, il-periti tekniċi maħtura mill-Bord kienu unanimi fid-deċiżjoni tagħhom li l-valur ta' din il-proprjetà huwa ta' mhux anqas minn €550,000, u dan il-valur ġie determinat wkoll f'rapport ieħor dwar l-istess proprjetà fil-kawża kostituzzjonali bejn l-istess partijiet. Qalu li minkejja li l-appellata ressqet diversi rapporti peritali minn periti li ġew inkarigati minnha, dawn ma kinux unanimi dwar il-valur tal-proprjetà, u kien għalhekk li l-Bord straħ fuq ir-rapport tal-periti tekniċi li nħatru minnu stess.

<u>L-Appell Inċidentali</u>

17. L-appellati qalu li huwa għalhekk li huma qegħdin jinterponu appell inċidentali fir-rigward tal-ewwel aggravju tal-appellanta, għaliex dan hu manifestement żbaljat u għandu jiġi revokat fejn l-appellanta qiegħda tgħid li tħossha aggravata bil-parti tad-deċiżjoni li m'awmentatx il-kera bil-massimu ta' 2% fuq il-valur tal-fond.

18. L-appellati jgħidu wkoll li huma jħossuhom aggravati għaliex il-Bord naqas milli jagħti awment b'effett mill-1 ta' Jannar, 2018, kif jipprovdi l-artikolu 12B (2) tal-Kap. 158. Qalu li ladarba r-rikors tagħhom ġie ppreżentat fl-2018, huma għandhom jirċievu l-kera awmentata mis-sena li fiha ġie intavolat ir-rikors. Qalu li f'każ li l-awment tal-kera ma jkunx ikkalkolat mis-sena li fiha jiġi intavolat ir-

rikors, ir-rikorrenti ma jkunux qegħdin jirċievu l-kera awmentata kull sitt snin, iżda f'dan il-każ wara tmien snin. Qalu li l-liġi trid li fis-sena li fiha s-sid jippreżenta r-rikors tiegħu, dan għandu jibda jirċievi l-kera awmentata, u wara sitt snin ikollu d-dritt li jitlob l-awment tal-kera mill-ġdid ibbażat fuq il-valur fis-suq. Qalu li għalhekk is-sentenza hija inkongruwa, għaliex naqset milli tagħti awment fil-kera b'effett mill-1 ta' Jannar, 2018, imma mill-kera li jmiss wara s-sentenza, b'mod li s-sid ser ikun tilef sentejn kera awmentata, meta huwa għandu jedd jirċievi tali awment mill-imsemmija data. L-appellati jgħidu wkoll li f'deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali, il-kera hija bbażata fuq *rental yield* ta' bejn 3.5% u 4% u għalhekk it-2% awment permessi bit-tibdil fil-liġi għandhom jingħataw kollha kemm huma. Komplew jgħidu li l-1.2% għall-ewwel sentejn fuq il-valur tal-proprjetà jfisser li oġġettivament is-sidien ser jirċievu 30% ta' dak li suppost jirċievu, u għalhekk ma jistax jingħad li l-kumpens jilħaq bilanċ bejn il-jeddijiet tal-inkwilin u dawk tas-sid. Komplew jgħidu li huma m'għandhomx jintalbu jagħmlu tajjeb għan-nuqqasijiet tal-Istat biex jipprovdi akkomodazzjoni soċjali jew biex persuni bħall-appellanta jkunu megħjuna fil-ħlas tal-kera tagħhom. Komplew jgħidu li huwa għalhekk li l-Awtorità tad-Djar issejħet *amicus curiae* f'dawn il-proċeduri, għaliex hija għandha tagħmel tajjeb sabiex tissussidja l-kera ġusta li għandha titħallas sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà. Qalu li għalhekk l-appellati għandhom jedd jirċievu €11,000 fis-sena għas-sitt snin li ġejjin *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, u dan mingħajr preġudizzju għall-jeddijiet kostituzzjonali tagħhom. Komplew jgħidu li l-Att XXVII tal-2018 ġie intavolat sabiex persuni bħall-appellanta, li m'għandhiex il-mezzi sabiex tħallas il-kera, tkun megħjuna mill-Istat u tkun l-Awtorità tad-Djar li tissussidjalha l-kera tagħha, u dan għaliex mhux ġust li s-sid jirċievi kera li tkun

anqas mill-kera ġusta. L-appellati qalu li huwa għalhekk li huma qegħdin jagħmlu appell inċidentali għaliex iħossuhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Bord li ma tahomx il-kera li kellhom jirċievu mill-1 ta' Jannar, 2018. Qalu li huma jqisu wkoll li mhux xieraq li minkejja t-tibdil li sar fil-liġi permezz tal-Att XXVII tal-2018, il-ftit li ngħataw is-sidien, jiġi miċħud mill-Bord tal-Kera għaliex f'dan il-każ huma lanqas ħadu t-2% stabbilit mil-liġi.

19. L-Awtorità tad-Djar wieġbet li meta l-Bord jiġi biex jiffissa l-ammont ta' kera, iż-żewġ fatturi li jrid jikkunsidra huma l-età tal-inkwilin u l-introjtu tiegħu. Qalet li f'dan il-każ, l-inkwilina hija mara avvanzata fl-età bi dħul ferm baxx. F'dan il-każ, id-dħul tal-appellanta huwa ta' €10,900 fis-sena, imma l-kera stabbilita hija ta' €6,600 għall-ewwel sentejn wara l-awment, jiġifieri l-appellanta qiegħda tintalab tħallas 60% tad-dħul tagħha f'kera. L-Awtorità tad-Djar qalet li b'din iż-żieda, l-appellanta ser ikollha diffikultajiet biex tlaħħaq mal-ispejjeż tal-ħajja, u l-perċentwal ta' introjtu li għandu jiġi kommess għall-ħlas tal-kera m'għandux jeċċedi l-40% tad-dħul. L-Awtorità intimata qalet li għalhekk l-awment fil-kera għandu jkun inqas minn dak deċiż mill-Bord.

<u>Risposta għall-appell inċidentali</u>

20. L-appellanta wieġbet billi qalet li l-appell inċidentali sar sabiex iżid l-oneri u l-piżijiet fuqha. Qalet li s-sidien mhumiex ser ikollhom kwiet qabel jassiguraw li hija toħroġ 'il barra mill-fond u jieħdu lura l-pussess tiegħu u b'dak li qegħdin jagħmlu issa qegħdin jippruvaw jgħakksuha aktar. Qalet li s-sid mhux kuntent bl-awment li ngħata, u jrid li tinbidel id-data minn meta għandha tibda tapplika

iż-żieda. Qalet li din l-interpretazzjoni tas-sidien hija waħda żbaljata kompletament għaliex dawn qegħdin jippretendu li l-kera tiżdied b'mod retroattiv, mingħajr mhuma jqisu li biex ikun hemm din l-ordni, irid ikun hemm pronunzjament ġudizzjarju wara li jiġu stabbiliti l-fatti kif fil-fatt għamel il-Bord. Tgħid li kieku l-leġiżlatur ried li l-awment jiġi applikat qabel is-sentenza li kienet ser tingħata, kieku għall-ewwel sena kalendarja li fiha għaddiet il-liġi kien ser ikun hemm provvediment transitorju li tirrendi l-liġi applikabbli għall-perijodu qabel ġiet fis-seħħ.

21. B'riferiment għall-aggravju dwar il-perċentwal applikat, l-appellanta tgħid li fl-opinjoni tagħha, l-aktar aspett ċentrali tal-emendi li ddaħħlu bl-Att XXVII tal-2018 huwa l-protezzjoni tal-inkwilini, għaliex il-leġiżlatur għaraf li wara ngħataw diversi sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali, minflok irtira l-Kap. 158 u l-protezzjoni li kien igawdi l-inkwilin b'mod assolut, kellu jintroduċi miżuri li permezz tagħhom, filwaqt li jibqa' jiggarantixxi l-protezzjoni tal-inkwilin, seta' joħloq kundizzjonijiet aktar favorevoli għas-sidien. Tgħid li ħarsa lejn id-diċitura tal-liġi, b'mod partikolari l-artikolu 12B (2) tal-Kap. 158, turi li l-leġiżlatur ried iħalli f'idejn il-ġudikant biex jassigura li l-awment fil-kera ma jkunx ta' aktar minn tnejn fil-mija tal-valur tal-fond. Tgħid li l-Bord irid jiffissa dan l-awment wara li jikkonsidra s-saħħa finanzjarja tal-inkwilin u l-età tiegħu, irrispettivament minn kemm għandu dritt is-sid. Qalet li hija min-naħa tagħha ressqet provi ċari kemm dwar l-età kif ukoll dwar l-introjtu tagħha, u fid-deċiżjoni tal-Bord m'hemm l-ebda riferiment għal dawn iż-żewġ fatturi. Qalet li jekk wieħed iħares lejn l-artikolu 12B (2) u (6) tal-Kap. 158 flimkien, wieħed jirrealizza li l-Bord għandu diskrezzjoni limitata fir-rigward tar-rata li jista' jistabbilixxi, liema rata ma tistax

taqbeż it-2%, u għalhekk tista’ tkun inqas minn din ir-rata, u dan wara li l-Bord jieħu konsiderazzjoni tal-età u l-mezzi tal-inkwilin. Qalet li huwa ċar għaliex jissemmew il-fatturi tal-età u l-mezzi, għaliex it-test tal-mezzi stabbilit bl-artikoli 1531F u 1622A tal-Kap. 16 għandu jservi ta’ gwida ċara dwar kif għandu jiġi aġġustat l-awment, ta’ mhux aktar minn 2%. Qalet li għalhekk id-diskrezzjoni tal-Qorti trid tkun waħda proporzjonata għall-età u għall-mezzi, u sabiex ma tissodisfax it-test tal-mezzi hija trid taqbeż id-dħul ta’ €42,000 fis-sena. Qalet li hija għandha biss viċin il-kwart minn dan id-dħul li huwa meqjus li jkun biżżejjed biex tintilef il-protezzjoni li tgawdi sa issa. Qalet li r-raġuni u l-proporzjon jiddettaw li l-perċentwal għandu jkun viċin it-2% f’każ li d-dħul tagħha jkun iqarreb €42,000, iżda aktar ma d-dħul tagħha jkun mbiegħed minn dan il-massimu, aktar għandu jonqos l-awment fil-kera. L-appellanta qalet li tant huwa għoli l-awment tal-kera impost fuqha, li hija ser tkun qiegħda tintalab tħallas l-ammont kollu tal-pensjoni li tirċievi f’kera. Qalet li l-Bord fid-deċiżjoni tiegħu ma ta ebda konsiderazzjoni lil dawn il-fatti u ma jagħmel ebda riferiment speċifiku għad-dħul tagħha. Tgħid ukoll li l-emenda fil-liġi hija maħsuba biex toħloq bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. L-appellanta tgħid li bid-deċiżjoni appellata hija mhux ser ikollha biżżejjed flus biex tħallas l-awment u tgħix ħajja diċenti u ta’ dinjità, aktar u aktar jekk jintlaqgħu t-talbiet li ressqu l-appellati fl-appell inċidentali tagħhom. Iżżid tgħid li l-intenzjoni tal-leġiżlatur ma kinitx li l-inkwilin jiġi mgħakkes b’dan il-mod, u li jitkeċċa mid-dar tiegħu għaliex ma jkunx jista’ jlaħħaq mal-kera esaġerata ffissata, meta mqabbla mad-dħul tal-inkwilin. L-appellanta tgħid ukoll li l-eżerċizzju tal-awment kif deċiż ma jagħmel ebda loġika legali u fattwali, u meta ġie stabbilit li l-kera tagħha għandha togħla b’elfejn u ħames mitt Euro (€2,500) fi żmien sentejn, il-Bord naqas milli

jikkonsidra li mhawn l-ebda pensjoni li tiżdied b'dan l-ammont fi żmien daqstant qasir. L-appellanta tgħid ukoll li anki l-awment kull sentejn huwa għal kollox barra dak li jgħid il-paragrafu (6) rigward il-mezzi, partikolarment għaliex hija pensjonanta u l-introjtu tagħha mhux ser jiżdied. L-appellanta qalet li mill-provi li hija ressqet quddiem il-Bord, kellu jirriżulta li hija armla li għandha jgħix magħha tifel b'diżabilità, u li hija għamlet infiq sostanzjali f'dan il-fond sabiex irrendietu abitabbli, partikolarment għaliex dak iż-żmien kellha ċ-ċertezza legali li setgħet tibqa' tgħix fih. Qalet li jekk il-kera ser tiżdied b'ċertu mod, hija ser ikollha titlaq mill-fond mingħajr m'għandha alternattiva oħra fejn tmur tgħix. L-appellanta qalet ukoll li b'kuntrast mal-prova tal-valur stabbilit mill-periti tekniċi appuntati mill-Bord, hija ppreżentat tliet rapporti differenti ta' tliet periti differenti, b'intervall bejn it-tliet rapporti li jikxfu diskrepanza enormi bejn il-valutazzjoni li saret mill-periti tekniċi tal-Bord u dik li saret mill-periti tekniċi *ex parte.* Qalet li din id-diskrepanza għandha tkun ikkunsidrata mill-Bord bħala fattur rilevanti meta jiġi biex iżid ir-rata tal-kera li għandha titħallas minnha. Qalet li in vista ta' dan, għandu jirriżulta li l-Bord kien żbaljat meta wasal għall-konklużjoni li wasal għaliha, u għalhekk hemm lok fejn is-sentenza appellata tiġi mħassra u revokata fis-sens indikat fl-appell intavolat minnha.

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

22. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravju tal-appellanta, l-appell inċidentali tal-appellati u d-deċiżjoni tal-Bord fil-kuntest tal-liġi introdotta bl-Att XXVII tal-2018. Il-kwistjoni odjerna taf il-bidu tagħha fis-snin wara li ġiet fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika temporanja li l-intimata u r-raġel tagħha

kienu jgawdu fuq il-fond, u t-titolu tagħhom minn wieħed ta' ċens temporanju ġie kkonvertit f'wieħed ta' kera, bl-ammont ta' kera li kien regolat bil-liġi. L-intimata, kemm fix-xhieda tagħha kif ukoll fir-rikors tal-appell tagħha, spjegat li hija u r-raġel tagħha kienu akkwistaw il-fond fi stat ħażin ħafna u għamlu fih ħafna xogħol ta' manutenzjoni u restawr bi spejjeż konsiderevoli għalihom fuq medda ta' snin, u huma kienu daħlu għal dawn l-ispejjeż għaliex kellhom iċ-ċertezza legali li wara l-iskadenza taċ-ċens, il-fond kien ser jibqa' jitgawda minnhom. Jirriżulta li r-rikorrenti resqu quddiem il-Bord b'talba speċifika sabiex isir it-test tal-mezzi tal-intimata bħala inkwilina, u f'każ li jirriżulta li din ma tissodisfax it-test tal-mezzi, sabiex jiġi ffissat l-awment tal-kera li għandu jitħallas minnha, tenut kont il-valur tal-fond, *ai termini* tal-provvedimenti l-ġodda tal-liġi introdotti bl-artikolu 12B tal-Kap. 158. Fiż-żmien meta nbdew dawn il-proċeduri, l-intimata kienet diġà armla ta' 65 sena li tgħix bil-pensjoni tal-Istat li tammonta għal madwar €10,900 fis-sena, u fil-fond hemm jgħix magħha binha li għandu diżabilità. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-intimata bħala inkwilina, fuq il-bażi tad-dħul tagħha bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru, 2017, u sabiex jirrevedi l-kera li huma jirċievu, liema ammont ta' kera m'għandux jeċċedi t-tnejn fil-mija tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Fil-fatt, sabiex jiġi stabbilit il-valur ta' dan il-fond, il-Bord ħatar żewġ periti tekniċi sabiex jassistuh, li kienu unanimi fil-fehma tagħhom li l-valur tal-fond huwa ta' €550,000. L-intimata qalet li l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 huma ta' natura soċjali u għandhom jiġu interpretati fl-ispirtu tal-iskop li għalih saru, u tul il-proċeduri insistiet li l-iskop tar-rikorrenti huwa li jiżgumbrawha mill-fond.

23. Il-Bord iddeċieda li l-kera li titħallas mill-intimata għall-fond għandha tiżdied gradwalment, b'1.2% fis-sena għall-ewwel sentejn tal-awment, sabiex b'hekk l-intimata tkun qiegħda tħallas €6,600 fis-sena, u sussegwentement il-kera għandha tiżdied għal €8,250 (+1.5%) fis-sena għat-tielet u r-raba' sena tal-kirja, u għall-ħames u s-sitt sena, il-kera għandha tiżdied għal €9,625 fis-sena (+1.75%). Il-Bord iddeċieda wkoll li l-ewwel awment għandu jitħallas b'effett mid-data tas-sentenza tal-Bord peress li l-kera ma kinitx ilha wisq li skadiet. Il-Bord wasal għal din il-konklużjoni wara li qies li l-intimata ilha pensjonanta mill-2017, u wara li sarilha t-test tal-mezzi ġie stabbilit li din m'għandhiex kapital jew assi sostanzjali. Il-Bord ikkonsidra li f'każijiet bħal dawn, kull każ irid jiġi evalwat fiċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, skont il-valur tal-proprjetà, il-piż soġġettiv li qiegħed jinġarr mis-sid u l-bżonnijiet tal-inkwilin. Il-Bord qies ukoll li f'dan il-każ ir-rikorrenti *qua* sidien ma ġabu l-ebda prova ta' xi piż sostanzjali li qiegħed jinġarr minnhom, u l-intimata għandha jedd għall-protezzjoni fil-kirja peress li ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi.

24. L-appellanta ħassitha aggravata b'din id-deċiżjoni u interponiet dan l-appell minnha. Tgħid li d-deċiżjoni tal-Bord għandha tiġi kkonfermata fil-parti fejn ikkonfermat lill-intimata bħala inkwilina fil-fond, u fejn stabbiliet li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi, imma għandha titħassar fil-parti fejn il-Bord stabbilixxa li għandu jkun hemm awment gradwali fl-ammont ta' kera mħallsa. L-aggravju tal-appellanta għalhekk jiċċentra madwar il-mod kif sar il-kalkolu tal-awment li għandu jitħallas minnha. Kemm l-appellanta kif ukoll l-Awtorità tad-Djar qalu li l-punti ewlenin li fuqhom kellha tiġi bbażata d-deċiżjoni tal-Bord huma l-età tal-inkwilina u l-mezzi finanzjarji tagħha, u dan lil hinn minn

konsiderazzjonijiet oħra bħall-valur tal-proprjetà. L-appellanta tgħid li bil-mod kif il-Bord uża d-diskrezzjoni fdata lilu li jiffissa ammont ta' kera li ma jkunx aktar minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur tal-proprjetà, hija ser tispiċċa tħallas ammont sostanzjali mid-dħul tagħha f'kera, b'tali mod li mhijiex ser tkun tista' tgħix ħajja diċenti b'dak li ser jibqagħlha f'idejha. Tgħid li l-Bord wasal għad-deċiżjoni tiegħu mingħajr ma kkonsidra d-dħul tagħha, u mingħajr ma kkonsidra fatturi oħra bħall-fatt li hija armla, pensjonanta, u għandha jgħix magħha tifel li għandu ċerti bżonnijiet. Tgħid ukoll li hija għamlet spejjeż konsiderevoli fil-fond proprju għaliex hija u r-raġel tagħha kienu jafu li dan il-fond kien ser jibqa' jitgawda minnhom b'titolu ta' kirja protetta anki wara l-iskadenza taċ-ċens temporanju.

25. Il-Qorti tqis li dan l-appell huwa fost il-kawżi tal-bidu li qegħdin jinstemgħu mill-Qrati wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018. Huwa għalhekk li l-intenzjonijiet tal-leġiżlatur iridu jingħataw l-importanza li jixirqilhom, partikolarment għaliex dawn l-emendi ġew introdotti wara diversi kawżi kostituzzjonali li ġew deċiżi tul is-snin, fejn instab li l-jedd ta' protezzjoni f'kirja regolata wara l-iskadenza ta' ċens temporanju, jammonta għal ksur tal-jeddijiet tas-sidien, u joħloq sproporzjon bejn il-jeddijiet tal-inkwilini min-naħa l-waħda u l-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-oħra. Kien għalhekk li l-leġiżlatur ħaseb għall-introduzzjoni ta' dawn l-emendi fil-liġi, sabiex filwaqt li jissalvagwardja l-jedd għall-protezzjoni fil-kirja tal-inkwilin min-naħa l-waħda, iħares ukoll l-interessi tas-sidien li jkollhom redditu lokatizju xieraq fuq il-kapital tagħhom. Il-Qorti tqis li hawnhekk ikun ta' siwi li tiċċita dak li qal l-

Onorevoli Ministru tal-Ġustizzja fil-Parlament meta kienu qegħdin jiġu dibattuti dawn l-emendi fil-Kamra tar-Rappreżentanti[1]:

> "Illum qed jiġi propost li meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni bis-saħħa ta' kirja magħluqa għax qabel din l-istess dar kienet mogħtija b'ċens u din il-kera nħolqot permezz tal-Ordinanza tal-1959, mill-10 ta' April 2018 għandu jibda japplika dan li se ngħid issa. Is-sid ikollu d-dritt li jitlob li l-kera togħla u ssir sal-ammont ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha ssir it-talba. Qed ngħidu li f'dawn il-każijiet li semmejt, jiġifieri f'każijiet ta' proprjetà li qiegħda f'idejn in-nies bil-liġijiet antiki ta' qabel l-1995 u li llum, min joqgħod fiha qiegħed f'riskju li jispiċċa barra għax il-Qrati qalu li l-liġi tal-1979 tmur kontra d-drittijiet tal-proprjetà għax ma tilħaqx dan il-prinċipju tal-proporzjonalità, is-sid jista' jibda jitħallas ammont ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha ssir it-talba u jkollu wkoll id-dritt li jitlob li jiġu ffissati kundizzjonijiet oħrajn dwar il-kirja mill-Bord tal-Kera.
> ...
> Ovvjament il-Bord jagħmel it-test tal-mezzi lill-inkwilin biex nassiguraw li l-miżura tkun qed tittieħed għal skop soċjali. Dan għaliex, kif għidt fil-bidu, il-Qorti Ewropea tippermettilek li tiffissa kirja b'valur li jkun proporzjonat għall-valur tal-proprjetà, basta tkun għal skop soċjali. Għalhekk, biex inkunu ċerti li dan li qed nagħmlu għandu skop soċjali, qed ngħidu li għandu jkun hemm dan it-test tal-mezzi. Jekk hemm inkwilin li meta jsir it-test tal-mezzi jinstab li dan m'għandux biex jixtri proprjetà oħra, dan l-inkwilin għandu jibbenefika minn din il-liġi. Però, jekk meta jsir it-test tal-mezzi, jinstab li dan għandu biex jixtri proprjetà oħra, għax għandu l-flus, f'dak il-każ, din il-liġi ma tapplikax. Nagħtuh ħames snin ċans biex joħroġ mill-post u f'dawk il-ħames snin ikollu jħallas kera doppja.
> ....
> Ovvjament l-inkwilin li m'għandux mezzi biex jixtri post ieħor jista' jibqa' jgħix f'dak il-post mhux bl-istess kera tal-lum, imma b'kera li tkun 2% tal-valur tal-proprjetà. Dan ifisser li l-kera se togħlielu. Talli se jibqa' jgħix fil-post bis-saħħa tal-intervent li se nagħmlu b'din il-liġi, is-sid se jbati għax l-inkwilin se jibqa' jgħix fil-post, imma fl-istess ħin is-sid jaf li se jieħu 2% tal-valur tal-proprjetà. Naħseb li b'dan il-mod ilħaqna bilanċ ġust li jirrispetta l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. ... jekk l-inkwilin ma jkollux mezzi, il-Bord jagħmel eżerċizzju li bih jiffissa l-kera xierqa u jista' jagħmel proċess ta' amortizzazzjoni, jiġifieri l-kera togħla ftit ftit. ... F'dawn iċ-ċirkostanzi, il-Bord jista' jgħolli l-kera bil-mod, biex l-inkwilin ikollu *shock absorber* u l-għoli tal-kera

[1] Seduta tat-12 ta' Ġunju 2018.

jsir b'mod gradwali. Dan huwa maħsub biex nagħmlu impatt soċjali mill-inqas. Meta l-Bord jiffissa l-kera, dak l-ammont ta' kera jkun jgħodd għal perijodu ta' sitt snin u wara jkun jista' jerġa' jiġi rivedut."

26. Minn din is-silta tad-dibattiti parlamentari, il-Qorti tikkonkludi li d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi fil-liġi kienu maħsuba biex jindirizzaw u joħolqu bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqgħu jirċievu ħlas ta' kera irriżorju għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imċaħħda minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu jgħixu fid-dar li ilhom snin jagħrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom. It-test tal-liġi huwa ċar u jgħid li t-talba tas-sid fir-rikors għandha tkun sabiex il-kera tiġi awmentata għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija tal-valur tal-fond. Dan ifisser li l-ġudikant għandu d-diskrezzjoni jiffissa ammont ta' kera li jkun ogħla minn dak kif regolat bil-liġi qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, imma dan l-ammont ta' kera m'għandux jeċċedi t-tnejn fil-mija tal-valur tal-fond. Il-Bord f'dawn il-każijiet huwa mitlub jikkonsidra diversi fatturi, fosthom l-età tal-inkwilin u l-mezzi finanzjarji tiegħu, qabel jiddeċiedi kif u b'liema mod għandha togħla l-kera. L-appellanta tgħid li f'dan il-każ il-Bord naqas milli jikkonsidra l-fatt li hija għandha dħul annwu ta' ftit anqas minn ħdax-il elf Euro (€11,000), u li mal-ħames u s-sitt sena tal-kirja hija ser tkun qiegħda tħallas f'kera prattikament dak kollu li taqla' mill-pensjoni. Tgħid ukoll li f'dan il-każ il-Bord naqas milli jieħu konjizzjoni tar-rapporti tal-periti tekniċi *ex parte* li ffissaw valur tal-fond ferm anqas minn dak li waslu għalih il-periti tekniċi maħtura mill-Bord, kif ukoll ma ttieħed l-ebda kont tal-miljoramenti li saru mill-appellanta a spejjeż tagħha tul is-snin.

27. Wara li semgħet is-sottomissjonijiet tal-partijiet, il-Qorti fehmet aktar kemm hija fina l-linja li qiegħda tifred id-diversi interessi involuti f'din il-kawża. Min-naħa l-waħda għandek is-sidien li jixtiequ li jibdew jirċievu kera li tirrifletti dak li jistgħu jdaħħlu minn din il-proprjetà li kieku din kellha tinkera fis-suq miftuħ, u min-naħa l-oħra hemm l-interessi tal-inkwilina li diġà ġie stabbilit li għandha jedd għall-protezzjoni fil-kirja, iżda li qiegħda tintalab tħallas kera ogħla. Il-Qorti semgħet b'attenzjoni dak li kellu xi jgħid l-avukat difensur tal-appellati u appellanti inċidentali, li f'dan il-każ l-appellanta għandha jedd tibbenefika minn sussidju fuq il-ħlas tal-kera mingħand l-Awtorità tad-Djar, għaliex id-dħul tagħha mhux biżżejjed biex tgħix ħajja diċenti wara li tħallas il-kera dovuta minnha. Il-Qorti tinnota b'dispjaċir li minkejja li l-Awtorità tad-Djar kienet parti f'dawn il-proċeduri u ressqet ir-risposta tagħha fejn qalet li l-ammont ta' kera li qiegħda tintalab tħallas l-appellanta huwa wieħed esaġerat meta mqabbel mad-dħul tagħha, hija fl-ebda waqt ta' din il-kawża ma qalet li għandha skemi ta' sussidju għal persuni li jinsabu fil-pożizzjoni tal-appellanta. Dan mhuwiex aġir ta' min jirrakkomandah, partikolarment meta l-leġiżlatur ħaseb għal diversi mekkaniżmi sabiex filwaqt li min-naħa l-waħda jħares l-interessi tas-sidien, fl-istess waqt ma jitfax il-piż taż-żidiet fil-kera fuq spallejn persuni li ma jifilħux iħallsuhom. Ma jistax ikun lanqas li meta l-Qrati jintalbu jiddeċiedu dwar kawżi daqstant sensittivi, liema kawżi ġew xprunati minn liġijiet li ddaħħlu biex jindirizzaw u jsewwu ksur tad-drittijiet fundamentali ta' individwi, wara snin twal ta' kawżi kostituzzjonali u deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropea, li lkoll sabu li s-sitwazzjoni fil-qasam tal-liġijiet tal-kera ma kinitx aktar tenibbli għas-sidien, l-Awtorità tad-Djar, li kienet *amicus curiae* f'din il-kawża, tibqa' siekta dwar il-mod li bih l-appellanta tista' tiġi megħjuna mill-Istat. L-

Awtorità tad-Djar fil-fatt għandha skemi mfassla u maħsuba għal nies fil-pożizzjoni tal-appellanta, li jistgħu jibbenefikaw mill-għajnuna li wara kollox qiegħed joffri l-Istat sabiex persuni bħall-appellanta tkun tista' tgħix ħajja diċenti, minkejja ż-żieda fil-kera li qiegħda tintalab tħallas. Il-Qorti tħeġġeġ lill-partijiet jifhmu li l-Att XXVII tal-2018 kien maħsub biex jindirizza d-diffikultajiet li kienu ilhom iħabbtu wiċċhom magħhom is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn, fl-istess waqt li tassigura li ħadd mill-persuni li għandhom jedd għal protezzjoni fil-kirja ma jispiċċaw żgumbrati u mingħajr saqaf fuq rashom, kif qiegħda tibża' li ser jiġrilha l-appellanta. Ir-realtajiet soċjali fil-pajjiż wasslu lill-Istat biex ifassal skemi sabiex persuni li ser jintlaqtu negattivament mill-impatt ta' dawn iż-żidiet fil-kera u li d-dħul tagħhom huwa limitat, jingħataw għajnuna fil-forma ta' sussidji, liema skemi huma mħaddma mill-Awtorità tad-Djar.

28. Il-Qorti tirrileva li f'dan il-każ, il-valur tal-proprjetà huwa indikatur tajjeb tar-rata tal-kera li tkun ser tiġi adottata mill-Bord. Ma jkunx realistiku li wieħed jippretendi, kif tagħmel l-appellanta, li wara t-tibdil fil-liġi sabiex jinħoloq bilanċ aktar ekwu bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, il-Bord jadotta rata ta' kera li tkun perċentwal żgħir ferm tal-valur tal-proprjetà. F'dan il-każ il-Qorti ma tistax ma tikkummentax li proċeduralment l-appellanta setgħet talbet għall-ħatra ta' perizja perizjuri, xi ħaġa li m'għamlitx, u minflok ippreferiet tingaġġa s-servizzi ta' tliet periti ta' fiduċja tagħha biex iħejju valutazzjoni tal-fond.

29. Wara li kkunsidrat iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, il-Qorti hija tal-fehma li l-valur stabbilit mill-Bord u ż-żieda fil-kera imposta minnu huma ġusti u għandhom jiġu kkonfermati, għaliex jirriżulta li din iż-żieda fil-kera ġiet stabbilita

wara li l-Bord qies iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, inkluż l-età tal-appellanta u l-introjtu tagħha. Huwa għalhekk li l-Qorti tqis li l-aggravju ssollevat mill-appellanta mhux ġustifikat, u tiċħdu.

L-Appell Inċidentali

30. L-appellati ressqu appell inċidentali li permezz tiegħu ilmentaw minħabba l-fatt li l-Bord ma ffissax il-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà bħala kera li għandha tibda titħallas mill-appellanta. Il-Qorti diġà stqarret li dak deċiż mill-Bord ħa konsiderazzjoni tal-fattispeċi kollha tal-każ, inkluż l-età u l-introjtu tal-appellanta. Jekk tiġi milqugħha t-talba tal-appellati, ikun ifisser ħlas ta' madwar ħdax-il elf Euro (€11,000) f'kera għal dan il-fond, meta l-appellanta għandha introjtu li huwa inqas minn hekk. Apparti dan, il-kliem tal-liġi huwa ċar - il-Bord għandu juża d-diskrezzjoni tiegħu sabiex jiffissa ammont ta' ħlas ta' kera li jkun sa 2% tal-valur tal-proprjetà, imma jista' wkoll jasal għal rata ta' kera li tkun inqas minn 2% tal-valur tal-fond. In vista ta' dak kollu premess u tal-provi kollha li nġabu fil-kawża, partikolarment dwar is-sitwazzjoni tal-appellanta, il-Qorti ma tarax li hemm lok fejn dan l-aggravju tal-appellati jiġi milqugħ. Din il-Qorti tagħmilha ċara wkoll li hija m'għandhiex il-mezzi tekniċi biex tivverifika l-valutazzjonijiet li jsiru mill-periti tekniċi maħtura mill-Bord, liema valutazzjonijiet huma indikatur tajjeb tar-rata lokatizja li tkun ser tiġi adottata mill-Bord. F'dan il-każ il-Bord ikkonsidra diversi fatti sabiex wasal għad-deċiżjoni tiegħu, partikolarment il-fatt li l-periti tekniċi maħtura mill-Bord kienu unanimi fid-deċiżjoni tagħhom dwar il-valur tal-fond u għalhekk il-Bord ma setax jiddipartixxi mill-istima tal-valur tal-fond, kif ukoll fatturi oħra ta' natura soċjali

li l-Bord ikkonsidra, bħall-età tal-appellanta, id-dħul tagħha u ċ-ċirkostanzi l-oħra kollha tal-każ. Huwa għalhekk li dan l-ewwel aggravju tal-appellanti inċidentali mhux qiegħed jintlaqa'.

31. L-appellanti inċidentali jgħidu wkoll li huma jħossuhom aggravati għaliex il-Bord m'akkordax awment fil-kera b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena li fiha huma bdew il-proċeduri. L-appellanti inċidentali jgħidu li ladarba huma istitwew dawn il-proċeduri fl-2018, iż-żieda mogħtija mill-Bord kellha tingħata b'effett mill-1 ta' Jannar, 2018. Il-Qorti qieset li fl-1 ta' Jannar, 2018 kien għadu ma daħalx fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018, u għalhekk ma jkunx ġust li l-appellanti inċidentali jippretendu li l-awment fil-kera jibda jitħallas lilhom b'effett minn data meta l-liġi inkwistjoni kienet għadha ma daħlitx fis-seħħ. Din il-Qorti tqis li l-Bord kellu diskrezzjoni jiddeċiedi minn meta għandu jibda japplika l-awment fil-kera bil-mod kif deċiż mill-Bord. Minkejja li l-intenzjoni tal-leġiżlatur kif iċċitata estensivament *supra,* oriġinarjament kienet li l-awment għandu jibda japplika mis-sena li fiha ssir it-talba lill-Bord mis-sidien, il-Qorti mhix konvinta li t-test tal-liġi jfisser proprju dan. Is-subartikolu (2) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 jgħid hekk:

> "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 tal-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fil-ħlas tal-kera."

It-test bl-Ingliż jgħid hekk:

> *"The owner shall be entitled to file an application before the Rent Regulation Board demanding that the rent be revised to an amount not exceeding two percent per annum of the open market freehold value of the dwelling house on the 1st of January of the year during which the application is filed and that new conditions be established in respect of the lease."*

Il-Qari tat-test tal-liġi, kemm fil-lingwa Maltija kif ukoll fil-lingwa Ingliża, ma jinftihemx li l-awment fil-kera għandu jibda japplika mill-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jsir ir-rikors quddiem il-Bord. Dak li tgħid il-liġi huwa li ż-żieda fil-kera mill-Bord għandha tinħadem fuq il-valur li jkollu l-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jkun ġie ppreżentat ir-rikors, u mhux li l-awment fil-kera għandu japplika b'effett minn qabel jiġi ppreżentat ir-rikors bit-talba tas-sid. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhux mistħoqq, u tiċħdu wkoll.

<u>Decide</u>

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

1) **Tiċħad l-aggravji mressqa mill-appellati fl-appell inċidentali tagħhom;**
2) **Tiċħad l-aggravju tal-appellanta fl-appell ewlieni tagħha;**
3) **Tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.**

Spejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-appellanta u l-ispejjeż tal-appell inċidentali huma a karigu tal-appellati.

Il-Qorti tordna lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Onorevoli Ministru għall-Akkomodazzjoni Soċjali u liċ-Chairman tal-Awtorità tad-Djar.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur