Ikun għaqli li l-Bord f'każijiet miġjuba taħt l-artikolu 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera aktar qrib il-massimu milli l-minimu stabbilit mil-liġi, u dan bil-għan li tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq miftuħ u dik li titlob il-liġi

MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' April, 2021

Appell Inferjuri Numru 20/2019/1 LM

Matthew Said (K.I. nru 290290M) u
Avukat Dottor Iana Said (K.I. nru 441193M)
("l-appellanti")

vs.

Arthur Vella (K.I. nru 270149M) u
Mary Doris Vella (K.I. nru 1069648M)
u
Awtorità tad-Djar
("l-appellati")

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Matthew Said (K.I. nru 290290M)** u **l-Avukat Iana Said (K.I. nru 441193M)** [minn issa 'l quddiem "l-

appellanti"], mis-sentenza mogħtija fis-16 ta' Settembru, 2020, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"] mill-**Bord li Jirregola l-Kera** [minn issa 'l quddiem "il-Bord"] li permezz tagħha ddeċieda t-talbiet tagħhom fil-konfront tal-intimati **Arthur Vella (K.I. nru 270149M)** u **Mary Doris Vella (K.I. nru 1069648M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellati Vella"] u l-**Awtorità tad-Djar** [minn issa 'l quddiem "l-Awtorità appellata"], kif ġej:

> *"Jilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti, jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati u jilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-intimati u jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti għar-rigward tal-fond Dorant, Nru 33, Triq it-Tabib J. Zammit, Balzan għandha tiżdied b'effett mill-1 ta' Jannar 2019 u dan billi għall-ewwel sentejn il-kera annwali togħla għal sitt mija u dsatax-il Euro u tmienja u sittin ċenteżmu (€619.68) fis-sena pagabbli f'żewġ rati annwalment kull sitt xhur bil-quddiem; u għat-tielet u r-raba' sena, il-kera annwali togħla għal disa' mija u disa' u ħamsin Euro u erba' u tmenin ċenteżmu (€959.84) fis-sena pagabbli f'żewġ rati annwalment kull sitt xhur bil-quddiem; u għas-sitt u l-ħames sena, il-kera annwali togħla għal elf u tlett mitt Euro (€1,300) fis-sena pagabbli f'żewġ rati annwalment kull sitt xhur bil-quddiem.*
>
> *Il-Bord qed jagħmilha ċara wkoll, illi* ai termini *tal-Artikolu 12 B (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-sub-artiklu (1), sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim bejn il-partijiet.*
>
> *Għar-rigward tal-ispejjez, kull parti ghandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża."*

Fatti

2. Il-fatti tal-appell odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond magħruf bl-isem "Dorant" u bin-numru 33, Triq it-Tabib J. Zammit, Ħal Balzan, [minn issa 'l quddiem "il-fond"] li huwa mikri mill-appellanti lill-appellati b'kera ta' mitejn u disgħa u sebgħin Euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu fis-sena (€279.52ċ).

Mertu

3. L-appellanti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta’ rikors fil-25 ta’ Jannar, 2019 fejn wara li ppremettew li huma proprjetarji tal-fond inkwantu għal nofs indiviż kull wieħed, li tali fond ma kienx wieħed iddekontrollat, u li l-appellati Vella kienu qed iħallsu kera ta’ €279.52 fis-sena bejn l-1 ta’ Jannar, 2016 u l-31 ta’ Diċembru, 2018, fejn din kellha tiżdied skont id-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, huma talbu lill-imsemmi Bord sabiex (a) jordna li jsir l-eżami tal-mezzi tal-appellati Vella; (b) jiddikjara li l-kera annwali pagabbli għandha tiġi riveduta *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018 għal ammont li ma jeċċediex it-2% tal-valur liberu u frank tal-fond fuq is-suq miftuh, filwaqt li jimponi wkoll kundizzjonijiet ġodda tal-kirja; (ċ) fin-nuqqas li l-imsemmija appellati Vella ma jissodisfawx il-kriterji stabbiliti permezz ta’ dawk ir-Regolamenti, huma jingħataw żmien qasir u perentorju fl-għeluq ta’ ħames snin sabiex jiżgumbraw il-fond, u dan oltre li jħallsu kumpens lill-appellanti; u (d) l-ispejjeż kellhom jitħallsu mill-appellati.

4. L-Awtorità appellata wieġbet għar-rikors tal-appellanti fejn eċċepiet fl-ewwel lok li l-appellanti kellhom jippruvaw it-titolu tagħhom. Imbagħad, filwaqt li ssottomettiet li hija kienet ġiet notifikata bil-proċeduri odjerni bħala *amicus curiae ai termini* tal-artikolu 4 tal-Att XXVII tal-2018, eċċepiet li fl-eventwalità li l-inkwilin jissodisfa l-eżami tal-mezzi rikjest mil-liġi, il-kera ma kellhiex tiġi ffissata f’ammont ta’ mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà, b’dana li il-liġi kienet ukoll tistabbilixxi l-kriterji li kellhom jigwidaw lill-Bord sabiex isib il-kera ġusta.

5. L-appellati Vella laqgħu billi ssottomettew li huma kienu jaqblu ma' żieda fil-kera sakemm din tkun waħda raġonevoli u li huma setgħu jħallsu, anki bl-għajnuna ta' sussidji mingħand l-Awtorità appellata.

Is-Sentenza Appellata

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

*"**Kunsiderazzjonijiet tal-Bord***

Il-Bord, wara li qies dawn il-provi kollha, huwa tal-fehma li l-intimati Arthur u Maria Dolores sive Doris Vella għandhom mezzi limitati, u jissodisfaw 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-artiklu 12B(5) tal-Kap. 158.

Skont l-att promotur, il-kera pagabbli lir-rikorrenti għal dan il-fond mill-intimati hija ta' mitejn disgha u sebgħin Euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€279.52ċ) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Il-Bord ikkonsidra 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."

Ir-rikorrenti jsostnu li l-kera għandha togħla bi tnejn fil-mija (2%). Żieda b'dan il-perċentwal fuq il-valur tal-fond skont l-istima tal-Membri Teknici, liema valur ma ġiex kontestat, tammonta għal kera annwali ta' elfejn u sitt mitt Euro (€2,600). 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-artiklu 12B tal-Kap. 158 jew għal somma anqas.

L-artiklu 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-disposizzjoni, 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' dik il-proprjetà, skont il-piż soġġettiv tas-sid, skont il-ħtieġa tal-inkwilin, u anke skont dik ir-responsabbiltà li huwa fid-dmir li jerfa' l-Gvern u mhux is-sid privat'.

Il-Bord jirrileva li bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, il-leġislatur ried joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Ċertament li l-leġislatur ma riedx li jkun is-sid privat li jġorr il-piż tad-diffikultajiet ekonomiċi jew finanzjarji li jista' jsib ruħu fihom l-inkwilini, 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-inkwilini jistgħu japplikaw għalihom.

F'dan il-każ, il-Bord qies:

(i) *l-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti;*

(ii) *Il-valur tal-proprjetà mikrija;*

(iii) *l-età tal-intimati;*

(iv) *il-mezzi ristretti tal-intimati.*

(v) *il-ħtieġa tal-intimati, fiċ-ċirkostanzi personali u finanzjarji tagħhom li rriżultaw f'din l-istanza, għal protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjità tagħhom.*

Il-Bord jagħmel referenza għad-diskussjonijiet Parlamentarji fejn ingħad li 'Fil-każ li inti ma tiflaħx għal dik il-kirja li se tiġi imposta fuqek mill-Bord, l-Awtorità tad-Djar se 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' *(fn. 3 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,*

pġ. 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, pġ. 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 … l-Gvern qed jagħmel l-istudji tiegħu biex ifassal skema ta' għajnuna għal din il-kategorija ta' nies.')

Il-Bord jirrileva li l-emendi daħlu proprju bl-intiża li jintlaħaq bilanċ, liema bilanċ jitlob li f'każ li "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" *(fn. 4 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, pġ. 398).*

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha u wara li ra l-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti, il-valur tal-proprjetà mikrija, l-età tal-intimati, il-mezzi ristretti tal-intimati u l-ħtieġa tal-intimati, fiċ-ċirkostanzi personali u finanzjarji tagħhom li rriżultaw f'din l-istanza, għal protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjità tagħhom, il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-każ il-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrent għall-fond mertu tal-kawża għandha tiżdied u jistabbilixxi l-istess kera fl-ammont ta' elf u tlett mitt Euro (€1,300) fis-sena liema żieda minn mitejn u disgħa u sebgħin Euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€279.52) fis-sena għal elf u tlett mitt Euro fis-sena (€1,300) però għandha sseħħ gradwalment, fit-termini tal-artiklu 12B (7) tal-Kap 158, u dan billi għall-ewwel sentejn il-kera annwali togħla għal sitt mija u dsatax il-Euro u tmienja u sittin ċenteżmu (€619.68) fis-sena pagabbli f'żewġ rati annwalment kull sitt xhur bil-quddiem; u għat-tielet u r-raba' sena, il-kera annwali togħla għal disa' mija u disgħa u ħamsin Euro u erbgħa u tmenin ċenteżmu (€959.84) fis-sena pagabbli f'żewġ rati annwalment kull sitt xhur bil-quddiem; u għas-sitt u l-ħames sena, il-kera annwali togħla għal elf u tlett mitt Euro (€1,300) fis-sena pagabbli f'żewġ rati annwalment kull sitt xhur bil-quddiem.

B'hekk, fuq medda ta' sitt snin, li matulhom il-kera tiżdied gradwalment kif fuq ingħad, ir-rikorrenti jibdew jipperċepixxu total ta' kera minn għand l-intimati fl-ammont ta' elf u tlett mitt Euro (€1,300) fis-sena, u ċioé gradwalment, il-kera attwali ta' mitejn u disgħa u sebgħin Euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€279.52) fis-sena tiżdied għal elf u tlett mitt Euro (€1,300) fis-sena, rappreżentanti wieħed fil-mija (1%) tal-valur tal-proprjetà fis-suq, skont il-valur fis-suq tal-fond kif stmat mill-Periti Teknici membri tal-Bord."

L-Appell

7. L-appellanti ippreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fl-24 ta' Settembru, 2020 fejn:

> *"... qed jitolbu riforma tas-sentenza hawn fuq imsemmija tas-16 ta' Settembru 2020 mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-sens* [recte] *illi tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati appellati u tirriformaha billi tiċħad it-tieni, t-tielet u r-raba' eċċezzjoni tal-intimati appellati Vella, u billi tiddikjara illi l-kera dovuta mill-intimati appellati Vella lir-rikorrenti appellanti għar-rigward l-fond Dorant, 33, Triq it-Tabib J. Zammit, Balzan, għandha tiżdied mill-1 ta' Jannar 2019 għal €2,600 fis-sena u tibqa' hekk għal perijodu ta' sitt snin sal-31 ta' Diċembru 2025,* ai termini *tal-Att XXVII tal-2018.*
>
> *Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimati appellati".*

L-appellanti ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza appellata, prinċipalment għaliex il-Bord ma sabx li huwa ġust u xieraq li jiffissa valur lokatizju li jkun tal-inqas fil-massimu stabbilit mil-liġi ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond, u mhux il-1% li effettivament ingħataw l-appellanti mill-Bord.

Ir-Risposti tal-Appell

8. L-Awtorità appellata wieġbet fl-1 ta' Ottubru, 2020, fejn ressqet ir-raġunijiet tagħha għaliex is-sentenza appellata hija waħda tajba u m'għandhiex tiġi mibdula.

9. L-appellati Vella wieġbu fit-12 ta' Ottubru, 2020, fejn huma qegħdin jikkontendu li d-diskrezzjoni tal-Bord m'għandhiex tiġi ddisturbata u għalhekk l-appell interpost għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

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

10. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti, flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati fit-tweġibiet rispettivi tagħhom, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata.

11. L-appellanti jibdew billi jirrilevaw li huma kienu kontestwalment mal-preżentata tar-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ippreżentaw rikors quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fejn sostnew li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 li jagħtu d-dritt lill-appellati Vella sabiex jibqgħu jgħixu fil-fond b'titolu ta' lokazzjoni, huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Permezz tas-sentenza tagħha tat-30 ta' Ottubru, 2019, dik il-Qorti sabet li l-jedd ta' lokazzjoni mogħti lill-appellati Vella taħt l-artikolu 12 ta' dik il-liġi kien bi ksur tad-dritt fundamentali tal-appellanti tat-tgawdidja ta' ħwejjiġhom, kif imħares mill-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, u għalhekk ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallashom kumpens ta' €6,000. L-appellati Vella appellaw minn dik is-sentenza u l-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tas-27 ta' Marzu, 2020 bidlet dik il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti li kienet tgħid *"li jagħmilha impossibbli għar-*

rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjeta' tagħhom" għal *"li jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom",* filwaqt li kkonfermatha għall-bqija. L-appellanti jirrilevaw li f'dawk il-proċeduri l-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Axisa kien stabbilixxa valur medju lokatizzju ta' €200 fix-xahar matul l-ewwel sena u ta' €300 fix-xahar fl-aħħar tas-sena 2018 u għalhekk il-Qorti stmat il-kera medja fis-somma ta' €3,600. Huma jissottomettu li b'hekk qegħdin jirċievu biss madwar 9% tal-kera dovuta lilhom skont is-suq miftuħ. Jgħidu li skont ir-rapport tal-Perit Mario Axisa, il-fond kellu dħul lokatizzju ta' bejn 3.5% u 4% fis-sena, filwaqt li skont l-emendi li daħlu fis-seħħ fis-sena 2018, id-dħul massimu kien ta' 2% fis-sena tal-valur kapitali li ġie stmat mill-Perit Axisa fis-somma ta' €130,000 u li għalhekk il-massimu ta' kera li l-appellanti setgħu jirċievu kien ta' €2,600 fis-sena. Il-Bord b'hekk stabbilixxa kera annwali ta' €619.68ċ fis-sena għall-ewwel sentejn sa mill-1 ta' Jannar, 2019 u €959.84ċ għat-tielet u għar-raba' sena u €1,300 għall-aħħar sentejn, soġġett għal reviżjoni. L-appellanti jinsistu li dan kien irriżorju meta wieħed iqis li huma kienu ser jibdew jirċievu 17% ta' dak li kellu jkun dovut lilhom, u jissottomettu li din il-Qorti diġà kellha l-opportunità li tikkonsidra dwar ir-riżultanti inkongruwenzi fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Catherine Cauchi *vs.* Josephine Borg**.[1] L-appellanti jisħqu fuq il-fatt li m'għandux ikun is-sid li jġorr l-piż tal-bżonnijiet soċjali tal-pajjiż u l-obbligu tal-akkomodazzjoni soċjali kien tal-Istat. Għal dan il-għan kien ġie ppromulgat l-Att XXVII tal-2018 u l-Awtorità appellata hija parti mill-proċeduri bħala *amicus curiae* fejn din għandha l-obbligu li tissussidja l-kera ġusta sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà għas-sitt snin li kienu ġejjin. Fl-aħħar nett l-appellanti jissottomettu li huma ma setgħu jsibu l-

---

[1] 15.07.20.

ebda raġuni għaliex il-Bord iddeċieda li r-rikors tagħhom kellu jibqa' bla taxxa meta t-talbiet tagħhom kienu ġew milqugħa.

12. L-Awtorità appellanta laqgħet billi qabelxejn iċċitat id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 12B(6) tal-Kap. 158, filwaqt li tirrileva li ż-żewġ fatturi li l-Bord għandu jikkonsidra meta jiddeċiedi dwar il-kera ġusta, huma l-età u l-introjtu tal-inkwilin. Iżda dawn il-fatturi kienu jikkostitwixxu fatti u tissottometti li din il-Qorti għandha biss tissindika deċiżjoni tal-ewwel istanza għal raġunijiet impellenti u ċari, b'dana li fil-każ odjern ma kinux jirriżultaw, għaliex l-appellati Vella kienu avvanzati fl-età u kellhom introjtu ferm baxx b'mod li kienu jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-eżami tal-mezzi skont is-subartikolu 12B(5) tal-Kap. 158.

13. L-appellati Vella wieġbu billi ssottomettew ukoll li d-diskrezzjoni tal-Bord ma kellhiex tiġi ddisturbata, stante li dan kien għamel apprezzament tal-provi kollha li tressqu quddiemu. Jgħidu li l-Bord kien iggwidat minn numru ta' kriterji, primarjament l-età u l-mezzi limitati tal-appellati, u anki l-piż sproporzjonat li seta' jintefa' fuq is-sid. Imma l-appellanti min-naħa tagħhom naqsu li jressqu prova dwar iċ-ċirkostanzi tagħhom u naqsu wkoll milli jagħmlu l-kontroeżami tagħhom. Għal dak li jirrigwarda l-ilment tal-appellanti fejn huma donnhom qegħdin jgħidu li l-istima li saret fil-proċeduri kostituzzjonali kienet aħjar minn dik li saret fil-proċeduri quddiem il-Bord, l-appellati jirrilevaw li l-appellanti naqsu milli jeskutu l-periti li ħejjew l-istima fil-proċeduri tal-aħħar u għalhekk ma jistgħu jressqu l-ebda ilment f'dan l-istadju.

14. Il-Qorti tagħraf li għandha quddiemha sitwazzjoni xejn faċli sabiex tirriżolvi ruħha b'mod li jkun hemm bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet. Tgħid li huwa minnu li qorti ta' reviżjoni ma tiddisturbax faċilment l-apprezzament li tkun għamlet qorti tal-ewwel istanza, iżda dan tista' biss tagħżel li tagħmlu wara evalwazzjoni sħiħa ta' dak l-apprezzament, kif ser tgħaddi sabiex tagħmel hawnhekk f'dawn il-proċeduri. Tirrileva li fuq naħa hemm l-appellati li huma ta' età avvanzata, u llum huma pensjonanti, fejn id-dħul komplessiv tagħhom fis-sena qabel ma ġew ippreżentati l-proċeduri odjerni, kien ta' madwar €14,900.[2] Fl-aħħar tal-istess sena 2018, l-appellati kellhom kapital konsistenti f'depożiti mal-bank HSBC Bank Malta p.l.c.[3] u ishma fil-*Malta Govt. Bond Fund*[4] fis-somma ta' madwar €17,702. Fuq in-naħa l-oħra hemm l-appellanti li qegħdin jippretendu li għandha titħallas il-kera fil-massimu li tippermetti l-liġi fil-perċentwali ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Ċertament meta wieħed iqis l-introjtu annwali tal-appellati u anki il-valur tal-fond fis-somma ta' €130,000, b'dana li m'għandux jiġi skartat il-fatt li l-appellanti naqsu milli jressqu kwalunkwe prova dwar il-piż sproporzjonat li ser ikunu qegħdin iġorru, il-pretensjoni tagħhom xorta waħda ma tistax titqies barra minn lokha. Madankollu għandu jingħad mill-ewwel li din il-Qorti, bħall-Bord qabilha, hija marbuta bil-parametri tal-liġi u l-aggravji tal-partijiet għandhom jiġu meqjusa f'dawn il-parametri.

15. Il-Qorti mill-ewwel tagħraf li minħabba ż-żieda qawwija fil-valuri tas-suq lokatizzju li seħħet matul dawn l-aħħar snin, illum il-Bord u din il-Qorti qegħdin

---

[2] Ara rendikonti bankarji tal-appellati *a fol.* 153 sa 159 u *a fol.* 219 sa 232.
[3] Ara rendikonti *a fol.* 159, 166 u 233.
[4] Ara rendikont *a fol.* 167 u 238.

jiġu rinfaċċjati b'ċirkostanzi li meta jiġi kkonsidrat dak li jipprovdi s-subartikolu 12B(6) tal-Kap. 158, mhux possibbli li jitwettaq il-bilanċ li qed titlob għalih il-liġi. Għalhekk il-Qorti tgħid li huwa proprju hawn li l-Istat huwa msejjaħ sabiex jaqdi d-dmir tiegħu li jassigura li kull ċittadin għandu akkomodazzjoni adegwata, iżda fl-istess waqt jassigura li s-sid bħala ċittadin ukoll, mhux qed isofri piż sproporzjonat fuq l-għajxien tiegħu. Għalhekk, din il-Qorti tgħid li l-leġiżlatur permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 ipprovda għal emenda fil-Kap. 158 fejn permezz tal-*proviso* għas-subartikolu 12B(3), l-Awtorità tad-Djar illum ma tistax tgħid li mhijiex konxja tas-sitwazzjoni prekarja fl-akkomodazzjoni soċjali taċ-ċittadin:

> *"(i) l-Awtorità tad-Djar għandha tiġi notifikata bir-rikors u għandu jkollha d-dritt li tipparteċipa bis-sħiħ bħala* amicus curiae *fil-proċedimenti"*

16. Iżda mhux biss il-leġiżlatur ried li tiġi a konjizzjoni tal-Awtorità appellata kull proċedura li tittieħed għall-awment fil-kera taħt il-Kap. 158, iżda minn din id-dispożizzjoni tal-liġi joħroġ ċar ukoll li l-Awtorità tad-Djar għandha kull dritt li mhux biss tipparteċipa f'dik il-proċedura, iżda wkoll li tagħmel dan "bis-sħiħ" jiġifieri mingħajr tlaqliq u eżitazzjoni ta' xejn, u billi wkoll turi x'joffri l-Istat sabiex jinżamm il-bilanċ rikjest mil-liġi, kif sewwa għaraf il-Bord. Dan kollu jista' jservi sabiex jitwettaq il-bilanċ meħtieġ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, kif meħtieġ skont is-subartikolu 12B(6) tal-Kap. 158. Il-Qorti għalhekk ma tistax taċċetta dak li tgħid l-Awtorità appellata fir-risposta tagħha, u hawn ser tieħu inkonsiderazzjoni l-fatt li hija bl-ebda mod ma nnegat li l-appellati Vella għandhom ikollhom id-dritt li jitolbu u li jirċievu l-għajnuna finanzjarja taħt l-iskema mħaddma minnha għal dan il-għan.

17. Il-Qorti ħadet konjizzjoni ta' dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et *vs.* L-Avukat Ġenerali et**[5], fejn ippronunzjat ruħha fis-sens li jkun għaqli li l-Bord f'każijiet miġjuba taħt l-artikolu 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera aktar qrib il-massimu milli l-minimu stabbilit mil-liġi, u dan bil-għan li tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq miftuħ u dik li titlob il-liġi, u dan filwaqt li qieset ukoll iċ-ċirkostanzi tal-każ partikolari li għandha quddiemha.

18. Għaldaqstant issib li l-aggravju tal-appellanti huwa ġust u għandu jintlaqa' billi l-kera annwali għandha tiżdied gradwalment għal elfejn u sitt mitt Euro (€2,600.00).

<u>**Decide**</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tilqgħu, u tirriforma s-sentenza appellata billi tiddikjara li l-kera dovuta mill-appellati Vella lill-appellanti fir-rigward tal-fond, għandha tiżdied mill-1 ta' Jannar, 2019, kif ġej:

(i) fl-ewwel sentejn il-kera għandha togħla għal elf u tmien mitt Euro (€1,800) fis-sena pagabbli f'erba' rati annwali kull tliet xhur bil-quddiem;

(ii) fit-tielet u fir-raba' sena għandha togħla għal elfejn, mija u sittin Euro (€2,160) fis-sena pagabbli bl-istess mod; u

---

[5] Q.Kost.113/2018, 06.10.20.

(iii) fil-ħames u fis-sitt sena għandha togħla għal elfejn u sitt mitt Euro (€2,600) fis-sena wkoll pagabbli bl-istess mod.

Il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija tagħha, filwaqt li tordna li l-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu bla taxxa kif deċiżi, u dawk tal-appell odjern għandhom ukoll jibqgħu bla taxxa.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur