l-appellant ma jissodisfax t-test tal-mezzi stabbilit permezz tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (L.S. 16.11), u għalhekk għandu jiżgombra l-fond fi żmien ħames snin dekorribbli mid-data tal-preżentata tar-rikors li permezz tiegħu ġew intavolati l-proċeduri odjerni –l-kumpens pagabbli lill-proprjetarju għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun altrimenti pagabbli

MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2021

Appell Inferjuri Numru 153/2019/1 LM

Margaret Farrugia (K.I. nru 0357562M)
('l-appellata')

***vs*.**

Mark Anthony Gauci Maistre (K.I. nru 0473758M)*('l-appellant')*
Awtorità tad-Djar bħala *amicus curiae*

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Mark Anthony Gauci Maistre (K.I. nru 0473758M)**, [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza

mogħtija fit-30 ta' Novembru, 2020, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li permezz tagħha ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti **Margaret Farrugia (K.I. nru 0357562M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellata"], kif ġej:

"(i) jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati;

(ii) jilqa' l-ewwel tlett talbiet tar-rikorrenti;

(iii) jilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimati sa fejn kompatibbli ma' dak hawn deċiż, filwaqt li jiddisponi mill-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti billi jiddikjara li l-kera dovut mill-intimat lir-rikorrenti għar-rigward tal-fond 277, Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara għandu jogħla għall-massimu permess mil-liġi ossija sitt elef u sitt mitt Euro (€6,600) fis-sena pagabbli kull 6 xhur bil-quddiem b'effett mid-data ta' din is-sentenza għas-sitt snin li ġejjin.

(iv) Jiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti.

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

Fatti

2. Permezz ta' kuntratt[1] fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon tas-16 ta' Settembru, 1977, l-awtriċi tal-appellata Marianna Portelli kienet ikkonċediet b'titolu ta' subċens temporanju għal żmien 21 sena u versu s-subċens annwu u temporanju ta' Lm70, il-fond bin-numru 277 fi Triq Fleur-de-Lys, Santa Venera, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] lil missier l-appellant Guido Gauci Maistre. Wara l-mewt ta' Marianna Portelli fil-15 ta' Mejju, 1985, il-fond intiret permezz tat-testment tagħha[2] tat-8 ta' Mejju, 1981 minn Maria Cassar u

[1] Dok. A a *fol.* 8.
[2] Dok. B a *fol.* 11.

żewġha George Cassar, u wara l-mewt tal-konjuġi Cassar fid-dati rispettivi tat-22 ta' Lulju, 2009 u tal-1 ta' Ottubru, 2012, intiret minn binthom l-appellata Margaret Farrugia permezz tat-testment *unica charta* tal-11 ta' Marzu, 1974.[3] Fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika temporanja fil-25 ta' Settembru, 1998, l-enfitewta Guido Gauci Maistre kien baqa' jgħix fil-fond flimkien ma' martu, u anki ma' binhom l-appellant, minħabba l-konverżjoni tat-titolu tagħhom skont il-liġi f'wieħed ta' kera. Filwaqt li l-ġenituri tiegħu mietu, l-appellant baqa' jgħix fil-fond sal-lum.

Mertu

3. L-appellata istitwiet proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fit-18 ta' Lulju, 2019, fejn talbet lill-Bord sabiex:

I. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimat Mark Anthony Gauci Maistre huwa l-inkwilin tal-fond 277, Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara* ai termini *tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta liema fond kien oriġinarjament konċess lill-missier l-intimat ossia Guido Gauci Maistre b'titolu ta' enfitewsi temporanja għall-perijodu ta' 21 sena skont kuntratt tas-16 ta' Settembru 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon, u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm70 fis-sena li jitħallsu kull sitt xhur bil-quddiem skont l-istess kuntratt hawn anness u mmarkat bħala Dokument A.*

II. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin Gauci Maistre li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin Gauci Maistre bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess Mark Anthony Gauci Maistre fil-31 ta' Diċembru 2018.*

[3] Dok. D a *fol.* 19.

III. *Jiddikjara u jiddeċiedi illi* ai termini *tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 277, Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara, b'effett mill-1 ta' Jannar 2019 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimat Gauci Maistre ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi huwa jiġi permess żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jiġi ordnat iħallas kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skont il-kera li kellha tkun viġenti* ai termini *tal-Att X tal-2009 li m'għandhiex tiġi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2019 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tlett snin ta' qabel.*

IV. *Jordna, f'każ illi l-intimat Gauci Maistre ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat Gauci Maistre mill-fond 277, Triq Fleur-De-Lys, Birkirkara fi żmien ħames snin millum.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u għal kwalsiasi talba għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet oħrajn jew kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata."

4. L-Awtorità tad-Djar [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità appellata'] laqgħet għat-talba tal-appellanta permezz tat-tweġiba tagħha tas-27 ta' Awwissu, 2019, fejn eċċepiet li a tenur tal-artikolu 4 tal-Att XXVII tal-2018 hija kellha d-dritt li tipparteċipa fil-kawża, iżda dan biss bħala *amicus curiae* u għalhekk ma kellhiex tbati l-ispejjeż. Dwar il-mertu, wieġbet li fl-eventwalità li l-appellat jissodisfa t-test tal-mezzi skont il-liġi, il-kera m'għandhiex tiġi ffissata aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà, b'dana li l-liġi kienet ukoll tistabbilixxi kriterji biex il-Bord ikollu gwida meta jistabbilixxi l-kera ġusta.

5. L-intimat Mark Gauci Maistre wieġeb fil-5 ta' Diċembru, 2019 fejn eċċepixxa s-segwenti: (a) il-Bord għandu jikkonsidra s-soprasessjoni tal-

proċeduri sakemm jiġu deċiżi l-proċeduri kostituzzjonali fl-ismijiet **Margaret Farrugia *vs.* Avukat Ġenerali et** Rikors numru 121/2019LM, stante li kien hemm diġà perit appuntat għall-fini tal-istima tal-valur tal-fond; (b) huwa kien jissodisfa t-test tal-mezzi; (ċ) il-valur tal-fond kif pretiż mill-appellata kien eċċessiv; (d) iż-żieda għal 2% tal-valur tal-fond kienet waħda diskrezzjonali u skont is-subartikolu (2) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 din setgħet tkun inqas; (e) kull bidla fil-kera setgħet issir b'mod gradwali skont is-subartikolu (6) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158; u (f) kull interpellanza li saret mill-appellata kienet intempestiva stante li saret qabel l-emendi promulgati permezz tal-Att XXVII tal-2018.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

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

"Ikkunsidra

Illi mill-atti jirriżulta li l-fond mertu tal-vertenza odjerna huwa proprjetà tar-rikorrenti, derivanti minn wirt u debitatament dikjarat mal-awtoritajiet permezz ta' trasferiment causa mortis *u dan kif jixhdu d-dokumenti preżentati minnha in atti.*

Jirriżulta wkoll li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tad-16 ta' Settembru 1977 (fn. 1 Dok A a Fol. 8 et sequitur *tal-process) iz-zija ta' omm ir-rikorrenti kienet ikkonċediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond inkwistjoni għal perijodu ta' wieħed u għoxrin sena lill-missier l-intimat. Meta din il-konċessjoni skadiet l-intimat, dak iż-żmien flimkien mal-ġenituri tiegħu, baqa' jirrisjedu f'dan il-fond b'titolu ta' kiri fit-termini tal-**art. 12** tal-<u>Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar</u> (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) ('Ordinanza').*

*B'din il-kawża, ir-rikorrent qiegħed (i) jeżerċita l-jedd ta' azzjoni mogħti lilu bl-**art. 12B** tal-Ordinanza, liema rimedju kien introdott fil-liġi bl-<u>Att XXVII tal-2018.</u>*

Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat talab is-soprasessjoni ta' dawn il-proċeduri stante l-proċeduri li ġew intavolati mir-rikorrent quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u biex ma jkunx hemm duplikazzjoni u kunflitt bejn il-valuri mogħtija mill-Periti nominati.

Dan il-Bord qies li dawn il-proċeduri kellhom jieħdu l-kors tagħhom kemm għaliex ma jqisx li l-proċeduri intentati fiż-żewġ fora huma b'xi mod inkompatibbli ma' xulxin, kif ukoll għaliex fi kwalunkwe każ dan il-Bord jeħtieġlu jinnomina l-Periti Tekniċi li huma imniżżla fil-Gazzetta tal-Gvern u huwa għandu jieħu konjizzjoni tal-valur mogħti minnhom li huwa speċifiku kif stipulat fil-liġi. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni mhiex mistħoqqa.

Inkwantu għall-mertu, l-intimat ippreżenta n-nota ġuramentata. Minn din jirriżulta li għalkemm preżentement huwa għandu impjieg, biss però minħabba li għandu 62 sena fiż-żmien qarib l-introjtu tiegħu se jonqos tenut kont li bħala dħul se jkollu biss il-pensjoni statutorja. Bħala attiv jirriżulta li huwa sid ta' tlett garaxxijiet u għandu tfaddil u investimenti li b'kollox bħala valur jitilgħu għal madwar €202,000. Bħala dħul però fis-sena 2019 kellu €28,313 u fis-snin preċedenti u rilevanti għal dawn il-proċeduri d-dħul kien anqas minn dan.

Referenza ssir għar-Regolamenti stipulati fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11:

(2)(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.

(5)(3) Sabiex persuna li jkollha sitta u erbgħin (46) sena jew aktar tkun tista' tissodisfa l-kriterju tad-dħul tat-test tal-mezzi, id-dħul ta' dik il-persuna matul il-perijodu rilevanti m'għandux jeċċedi t-tnejn u erbgħin elf euro (€42,000).

(6)(2) Sabiex persuna li jkollha sitta u erbgħin (46) sena jew aktar tkun tista' tissodisfa l-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-kapital ta' dik il-persuna m'għandux jeċċedi l-mitejn elf euro (€200,000).

*Il-Bord, wara li qies dawn il-provi kollha, huwa tal-fehma li l-intimat jissodisfa 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 l-**art. 12B(5)** tal-Kap. 158.*

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu Perit David Pace u Perit Marie Louise Caruana Galea, li aċċedew fid-dar mikrija lill-intimat u, prevja d-

deskrizzjoni tal-ambjenti interni u l-kundizzjoni li jinsab fiha, stmaw li tiswa madwar €330,000 fis-suq tal-lum bħala libera u franka.

Skont l-att promotur, il-kera pagabbli lir-rikorrenti għal dan il-fond mill-intimati hija €455 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

*Illi żieda bil-perċentwal ta' tnejn fil-mija (2%) fuq il-valur tal-fond skont l-istima tal-Membri Tekniċi, liema valur ma ġiex kontestat, tammonta għal kera annwali ta' sitt elef u sitt mitt Euro (€6,600). 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-**art. 12B** tal-Kap. 158 - sitt elef u sitt mitt Euro (€6,600) fis-sena – jew għal somma anqas.*

*L-**art. 12B(6)** tal-Kapitolu 158 jistipula li meta l-Bord jgħaddi biex jistabilixxi l-kera li għandha titħallas fil-każijiet bħal dak odjern għandu jqis (i) il-mezzi u l-età tal-kerrej; u (ii) kwalunkwe piż sproprzjonat 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'. (*fn. 2 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.404)*

F'dan il-każ, il-Bord qies:

(i) *Li r-rikorrenti 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.*
(ii) *l-ammont ta' kera perċepit, jew perċepibbli mir-rikorrenti;*
(iii) *Il-valur tal-proprjetà mikrija, il-lok u l-potenzjal tagħha;*
(iv) *l-età tal-intimat;*
(v) *il-mezzi tal-intimat li fil-fehma tal-Bord għalkemm id-dħul tiegħu fil-viċin qarib se jonqos billi se jkun pensjonant u kwindi se jkun biss qiegħed jipperċepixxi l-pensjoni statutorja, iżda għandu kapital sostanzjali min-naħa l-oħra li ma jkunx ġust fil-konfront tas-sid li ma jittieħidx in kunsiderazzjoni;*
(vi) *il-ħtieġa tal-intimat, fiċ-ċirkostanzi personali u finanzjarji tiegħu li rriżultaw f'din l-istanza, għal protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjità tagħhom;*

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 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' Abbozzi 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.*')*

(ii) li din l-emenda tqieset u ddaħlet mil-leġislatur bħala 'a balancing act' *(fn. 4 Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Liġi li Jemenda l-Ordinana li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 398) bl-intiża li jintlaħaq '*bilanċ ġust li jirrispetta l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem'. *(fn. 5 Ibid.) Dan il-bilanċ jitlob, f'ċerti ċirkostanzi, li '*jekk linkwilin 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. 6 Ibid.).*

Jekk f'dan il-każ l-inkwilin jikkwalifikax hija kwistjoni li eventwalment tiġi deċiża mill-Awtorità tad-Djar naturalment.

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-każ il-kera dovuta mill-intimat lir-rikorrent għall-fond mertu tal-kawża għandha tiżdied għall-massimu tagħha ossija għal sitt elef u sitt mitt Euro (€6,600) fis-sena pagabbli kull 6 xhur bil-quddiem u dan anki wara li fil-każ odjern l-insenjamenti ta'

In vista li l-inkwilin ssodisfa t-test tal-mezzi jsegwi allura li r-raba' talba għandha tiġi miċħuda."

L-Appell

7. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fit-18 ta' Diċembru, 2020 fejn talab lil din il-Qorti sabiex:

> *"...tilqa' dan l-appell b'dana illi* ***tirriforma l-preċitata sentenza appellata tat-30 ta' Novembru, 2020****, fl-ismijiet fuq premessi mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera, billi terġa' tikkonsidra jekk l-Appellant issoddisfax jew le t-test tal-mezzi u fil-każ li jkun issoddisfa t-test* de quo *tilqa' l-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-konvenut hawn Appellant u konsegwentement tgħaddi biex tiċħad* in toto *t-talbiet attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Appellata"*

L-aggravji tiegħu fir-rigward tas-sentenza appellata huma li l-Bord għamel valutazzjoni fattwali u legali errata tal-materja prodotta quddiemu, u anki wettaq apprezzament żbaljat tal-fatti.

Ir-risposta tal-appellata

8. L-appellata wieġbet fil-11 ta' Jannar, 2021 fejn iddikjarat li hija kienet taqbel li l-appellant ma kienx jikkwalifika taħt it-test tal-mezzi. Għalhekk għandu jiġi applikat is-subartikolu (4) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 u l-Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tiegħu b'effett mill-15 ta' Settembru, 2024 filwaqt li jħallas kera ta' €981.50 fis-sena li għandha tiżdied fil-15 ta' Settembru, 2022 sal-15 ta' Settembru, 2024 *ai termini* tal-Att X tal-2009, bl-ispejjeż doppji kontrih.

Ir-Risposta tal-Awtorità appellata

9. L-Awtorità appellata wieġbet fl-20 ta' Jannar, 2021 fejn sostniet li f'kull każ il-kera għandha tkun inqas minn dak stabbilit fis-sentenza appellata, u dan

filwaqt li rrilevat li sabiex jiġi applikat is-subartikolu (4) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, l-inkwilin irid ikun ma jissodisfax il-kriterju tad-dħul u anki dak tal-kapital.

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

10. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji rispettivi mressqa mill-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u s-sottomissjonijiet magħmula mill-partijiet l-oħra.

11. L-appellant meta jispjega l-ewwel ilment tiegħu, jibda billi jiċċita s-subregolament 2(2) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) [minn issa 'l quddiem "ir-Regolamenti"], jissottometti li fil-każ tiegħu huwa ma setax ikollu dħul li jeċċedi €42,000 **<u>u</u>** kapital li jaqbeż €200,000. Jilmenta mill-fatt li l-Bord kien sab b'mod żbaljat li huwa kien jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u jispjega li mid-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu u mid-dokumenti annessi magħha, il-Bord minn eżami bir-reqqa tagħha seta' stabbilixxa li l-kapital kien jeċċedi dak stabbilit mir-Regolamenti. Jiddikjara li l-kapital tiegħu kien fl-ammont ta' €224,362.38 u konsegwentement huwa ma kienx jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi sabiex b'hekk ikompli fil-kirja. Isostni li għalhekk il-Bord kellu jiddeċiedi billi jippermettilu ħames snin sabiex jiżgombra l-fond, u dan bil-kera ta' €455 li tirdoppja għal €910 fis-sena skont is-subartikolu (4) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. L-appellant jirrileva li t-tieni lment tiegħu huwa li l-awment tal-kera bil-perċentwali ta' 2% kienet ser toħloqlu tbatija fl-eventwalità li l-Qorti ssib u tiddeċiedi li minkejja li huwa qabeż il-limitu stabbilit għall-kapital, is-subartikolu (5) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 għandu japplika. Jgħid li fi ftit xhur

oħra huwa kien ser isir penzjonant u d-dħul tiegħu kien ser jonqos sew, fatt li l-Bord irrikonoxxa, iżda dan filwaqt li l-Bord ikkonsidra biss il-"kapital sostanzjali" tiegħu u b'hekk għolla l-kera bil-perċentwali massima b'mod li nħoloq żbilanċ. Fil-fehma tiegħu l-kera kellha togħla b'perċentwali inqas u b'mod gradwali sabiex b'hekk jintlaħaq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Jissottometti li minkejja l-parteċipazzjoni tal-Awtorità intimata bħala *amicus curiae,* huwa ma kellu l-ebda garanzija ta' għajnuna mingħandha. Għalhekk l-appellant qed jissottometti li fiċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu, għandu jkun ġust u ekwu li din il-Qorti tirrevedi u tbiddel il-perċentwali għall-awment li jsir b'mod gradwali matul is-sitt snin skont l-artikolu 12B tal-Kap. 158.

12. L-appellata twieġeb illi hija taqbel li s-sentenza appellata għandha tiġi revokata, u dan peress li l-appellant kellu l-mezzi skont ir-Regolamenti, fid-dawl tal-fatt li l-kapital tiegħu kien jeċċedi l-valur ta' €200,000. Għalhekk, huwa kien tenut iħallas kera doppja fl-ammont ta' €981.50 fis-sena *ai termini* tal-Att X tal-2009. Issostni li hija ma kellhiex tbati l-ispejjeż tal-appell odjern għaliex l-appellant kien dovut li jinforma mill-ewwel lill-Bord li huwa ma kienx jikkwalifika skont it-test tal-mezzi.

13. Fir-risposta tagħha l-Awtorità intimata tirrileva li hemm żewġ fatturi li l-Bord għandu jikkonsidra meta jiġi biex jiddeċiedi dwar il-kera ġusta, u dawn kienu l-età tal-inkwilin u l-introjtu tiegħu. Fil-każ odjern l-appellant kellu ntrojtu baxx ta' €28,313, jiġifieri sew inqas minn dak stipulat fil-L.S. 16.11 ta' €42,000. Barra minn hekk huwa dalwaqt kien ser jibda jgħix fuq pensjoni, u dan filwaqt li kien qed ibati minn marda kronika. Tirrileva li fis-sentenza

appellata l-Bord kien ħa inkonsiderazzjoni r-rwol tagħha fejn toffri għajnuna soċjali f'każ li l-inkwilin ma kienx jiftaħ għall-kirja li tigi imposta fuqu mill-Bord, iżda il-Bord ma kellux jagħmel dan għaliex il-liġi ma tipprovdi xejn dwar dan. L-Awtorità intimata fi kwalunkwe każ tqis li l-kera kellha tkun inqas minn dik stabbilita mill-Bord. Dwar l-aggravju tal-appellant fejn dan jinsisti li kellu mezzi biżżejjed, tgħid li għandu jiġi osservat li sabiex jiġi applikat is-subartikolu (4) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, l-inkwilin irid jissodisfa wieħed mill-kriterji u b'hekk il-kirja tiġi mġedda biż-żieda indikata mill-Bord.

14. Il-Qorti tgħid li l-appellant għandu raġun meta jsostni li *"l-kapital qabeż il-faxxa stabbilita mir-Regolamenti stante li ammonta għal mitejn u erbgħa u għoxrin elf tliet mija u tnejn u sittin Euro u tmienja u tletin ċenteżmu (€224,362.38)"* u b'hekk hu *"**ma kienx issodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi**".* Tosserva li skont dak li ġie dikjarat mill-appellant stess u kkorraborat permezz ta' prova dokumentarja, il-valur tal-kapital tiegħu tassew jeċċedi l-massimu ta' €200,000 stabbilit permezz tas-subregolament 6(2) tar-Regolamenti. B'hekk il-Qorti tirrileva li l-Bord kien tenut japplika d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (4) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, li huma ċari u ma jħallu l-ebda dubju dwar il-pożizzjoni tal-kerrej f'dik l-eventwalità. Dawn jipprovdu kif ġej:

> *"(4) Meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens pagabbli lill-proprjetarju għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A"*

15. Is-subinċiż (i) tal-paragrafu (b) tas-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158, jiddisponi kif ġej fir-rigward tal-kera pagabbli mill-inkwilin lis-sid:

> *"i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar;"*

16. Għalhekk meħud inkonsiderazzjoni li skont il-kuntratt li bih saret il-konċessjoni subenfitewtika temporanja fis-16 ta' Settembru, 1977, is-subċens pagabbli dakinhar kien ta' Lm70 jew €163.05, u kkonsidrat ukoll il-valuri rilevanti tal-indiċi tal-inflazzjoni f'dik id-data, skont kif tipprovdi l-Iskeda annessa mal-Kap. 158 u fid-data tal-iskadenza ta' dik il-konċessjoni u ħmistax-il sena wara fis-sena 2013, il-kera li kellha tkun dovuta mill-appellant lis-sid appellata qabel ma nfetħu l-proċeduri odjerni kienet ta' €461.32 fis-sena. B'hekk il-kera doppja pagabbli mill-imsemmi appellant skont is-subartikolu (4) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 dekorribbli mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur, għandha tkun ta' €922.63 għal dawn il-ħames snin li ġejjin li għandhom jiddekorru mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tilqgħu u tirriforma s-sentenza appellata billi:

(i) tiddikjara li l-imsemmi appellant ma jissodisfax t-test tal-mezzi stabbilit permezz tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (L.S. 16.11), u għalhekk għandu jiżgombra l-fond fi żmien ħames snin dekorribbli mid-data tal-preżentata tar-rikors li permezz tiegħu ġew intavolati l-proċeduri odjerni, b'kera annwali fl-ammont ta' disa' mija tnejn u għoxrin Euro u tlieta u sittin ċenteżmu (€922.63) pagabbli lill-appellata dekorribbli mill-istess data;

(ii) jiċħad it-tieni eċċezzjoni filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-appellant fid-dawl ta' dak deċiż minn din il-Qorti; u

(iii) l-ispejjeż tal-appellata u dawk tal-appellant taż-żewġ istanzi għandhom ikunu a karigu ta' dan tal-aħħar, filwaqt li l-Awtorità intimata għandha tħallas l-ispejjeż tagħha.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur