



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-27 ta' Ottubru, 2021

Appell Inferjuri Numru 236/2018/1 LM

Maria Dolores sive Doris armla minn Carmel Attard (K.I. 125439M) f'isimha proprio u bħala mandatarja ta' ħuha l-assenti Joseph Vincent McKay, Passaport Brittaniku numru 519662194, skont prokura ġenerali hawn annessa u mmarkata bħala dokument "H" (l-appellati')

vs.

Brigadier Maurice Calleja (K.I. 643534M) (l-appellant')
u l-Awtorit  tad-Djar

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **il-Brigadier Maurice Calleja (K.I. 643534M)** [hawnhekk 'l-appellant'], minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tat-3 ta' Diċembru, 2020 [minn issa 'l quddiem

‘is-sentenza appellata’], li permezz tagħha l-Bord iddeċieda billi filwaqt li laqa’ l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti **Maria Dolores sive Doris armla minn Carmel Attard (K.I. 125439M) u Joseph Vincent McKay (Passaport Brittaniku numru 519662194)** [aktar ‘il quddiem ‘l-appellati’], ċaħad ir-raba’ talba tagħha, u ddikjara li l-kera dovuta mill-intimat lir-rikorrenti fir-rigward tal-fond 14, Triq Princess Nathalie Poutiatine Tabone, Sliema, ġia 14, Upper Victoria Terrace, Sliema, Malta [aktar ‘il quddiem ‘il-fond’] għandha tiżdied għal tnax-il elf u mitejn Euro (€12,200) fis-sena. Il-Bord iddikjara wkoll li dan l-awment għandu jibda jithallas kull tliet xhur bil-quddiem mill-1 ta’ Jannar, 2021.

Fatti

2. Permezz tar-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma l-proprjetarji tal-fond li huma wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom Alexander u Violet McKay, permezz ta’ tliet testmenti li l-koppja McKay għamlu tul is-snin. Il-koppja McKay min-naħa tagħhom kienu wirtu l-fond mingħand id-defunta zijiethom Jeannette Vella, li min-naħa tagħha kienet akkwistat din il-proprjetà permezz ta’ kuntratt tat-22 ta’ Mejju, 1946 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut. Il-proprjetà kienet ingħatat lill-intimat b’titolu ta’ konċessjoni enfitewtika temporanja għal perijodu ta’ sbatax-il sena, b’kuntratt tal-1 ta’ April, 1963 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba, versu ċ-ċens annwu u temporanju ta’ LM100 fis-sena pagabbli kull tliet snin bil-quddiem b’effett mill-1 ta’ April, 1963. Dan il-kuntratt kien jipprovdi wkoll għal tiġdid tal-imsemmija konċessjoni għal perijodu ta’ għaxar snin oħra wara l-iskadenza oriġinali fil-31 ta’ Marzu, 1980. Jirriżulta li l-konċessjoni enfitewtika ma gietx imġedda *ai*

termini tal-kuntratt, iżda ladarba l-intimat kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond inkwistjoni, ippretenda li jibqa' jgħix fil-fond b'titolu ta' kera, liema kera kellha tiżdied skont ir-rata tal-inflazzjoni, sakemm il-kera ma togħliex aktar mid-doppju u dan *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979, kull ħmistax-il sena. Ir-rikorrenti ilmentaw illi bit-tħaddim ta' din il-liġi, l-intimat beda jgawdi minn kirja li giet sfurzata fuq is-sidien tal-fond, mingħajr ma nżamm ebda proporzjon bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilin, b'kera ta' LM200 li kellha tiġi awmentata fl-1 ta' April, 1995 għal Lm293.15ċ, u terġa' tiġi awmentata fl-1 ta' April, 2010 għal €979.92ċ ekwivalenti għal Lm420.68ċ fis-sena, liema kera bl-Att X tal-2009 mill-1 ta' Jannar, 2013 kellha tkun €1,030.93C, u hekk terġa' tiżdied fl-1 ta' Jannar, 2016 għal €1045.50ċ, u kull tliet snin sussegwenti. Ir-rikorrenti spjegaw li dan il-fond ma kienx dekontrollat, u huma kienu istitwew proċeduri kostituzzjonali fil-konfront tal-intimat u tal-Avukat tal-Istat, fejn talbu li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 jiġu ddikjarati leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Fiz-żmien li ġew istitwiti dawn il-proċeduri, din il-kawża kienet għadha ma gietx finalment deciza. Ir-rikorrenti qalu li skont rapport imħejji mill-Perit Marie Louise Caruana Galea, li giet maħtura bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju f'dawk il-proċeduri, il-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2018 kien ta' €16,800, filwaqt li l-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles huwa ta' €600,000. Ir-rikorrenti qalu li *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Att XXVII tal-2018, huma għandhom dritt jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar, 2018, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord iwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat, liema test talbu li jkun ibbażat fuq il-mezzi tal-inkwilin bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru, 2017, u fuq il-kapital tal-

inkwilin fil-31 ta' Diċembru, 2017. Qalu wkoll li jekk l-intimat ma jissodisfax it-test tal-mezzi, il-Bord għandu jakkordalu żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vvakat, b'kumpens għal dan il-perijodu li jkun id-doppju tal-kera li kienet tkun pagabbli skont l-artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158, iġifieri €2,091 fis-sena.

Mertu

3. Permezz tat-talbiet tagħhom lill-Bord, ir-rikorrenti talbu li jiġi dikjarat li l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, *ai termini* tal-Kap. 158, u talbu lill-Bord ukoll iwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja, jew kwalunkwe regolamenti li minn żmien għal żmien jistgħu jissostitwixxuhom, liema test talbu li jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimat bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru, 2017 u fuq il-kapital tiegħu fil-31 ta' Diċembru, 2017. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord jiddikjara u jiddeċiedi wkoll illi *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond inkwistjoni, b'effett mill-1 ta' Jannar, 2018, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas jekk l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li dan jiġi permess ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jhallas kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul dan il-perijodu li jammonta għad-doppju tal-kera li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158, u dan skont il-kera li kellha tkun viġenti *ai termini* tal-Att X tal-2009, li m'għandhiex tiġi kkunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar, 2017, meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tliet snin

ta' qabel. Ir-rikorrenti talbu wkoll l-iżgumbrament tal-intimat fi żmien ħames snin mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat.

4. L-**Awtorità tad-Djar** fir-risposta tagħha wiegħbet li hija għet notifikata bil-kawża *amicus curiae* abbażi tal-artikolu 4 tal-Att XXVII tal-2018, u għalhekk għandha dritt li tippartecipa fil-kawża, anki jekk qiegħda tagħmel dan *amicus curiae*. Qalet li f'każ li l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur tal-proprjetà, għalkemm il-liġi tistabbilixxi kriterji sabiex il-Bord jiġi ggwidat jiffissa kera ġusta, fosthom billi jieħu konsiderazzjoni tal-età u l-mezzi tal-inkwilin.

5. L-intimat **Brigadier Maurice Calleja** wiegħeb li l-proċeduri quddiem il-Bord huma intempestivi għaliex ir-rikorrenti qatt ma interpellawh iħallas rata ta' kera ogħla minn dik li effettivament qiegħed iħallas. Preliminarjament ukoll, l-intimat qal li r-rikorrenti għandhom iressqu prova li huma s-sidien tal-fond inkwistjoni. Qal ukoll li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom. Billi r-rikorrenti dejjem irrikonoxxew lill-intimat bħala okkupant tal-fond de quo b'titolu ta' kera, kif ukoll dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera, għajr għall-aħħar skadenzi li ġew rifjutati minnhom, ir-rikorrenti m'għandux ikollha l-jedd li tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, kif promulgat permezz tal-Att XXVII tal-2018. Qal li huwa ċertament jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u għalhekk għandu jibqa' jirrisjedi fil-fond b'titolu ta' kera. L-intimat kompli jgħid li f'każ li l-Bord jgħaddi biex jistabbilixxi kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera *ai termini* tal-liġi, għandhom jittieħdu inkonsiderazzjoni l-età tal-intimat, id-dħul u

l-kapital tiegħu, il-benefikati estensivi li saru fil-fond tul il-perijodu tal-kirja, il-fatt li mart l-intimat tiddependi fuq id-dhul tiegħu li jikkonsisti fil-pensjoni tal-età, u l-fattur tal-għoli tal-ħajja. L-intimat qal ukoll li f'każ li l-Bord jiddeċiedi li jawmenta l-kera, dan għandu jsir b'mod gradwali u mhux b'effett mill-1 ta' Jannar, 2018 kif donnhom qegħdin jippretendi r-rikorrenti fit-tielet talba tagħhom, u dan għaliex l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jipprovdi għal awment fir-rata tal-kera b'mod retroattiv, iżda biss wara d-deċiżjoni tal-Bord. L-intimat saħaq ukoll li r-rapport imħejji mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju maħtura fl-ambitu tal-proċeduri kostituzzjonali, m'għandux jikkostitwixxi prova f'dawn il-proċeduri, u kemm il-valur lokatizju kif ukoll il-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles qegħdin jiġu kkontestati stante li huma eċċessivi. L-intimat eċċepixxa wkoll li l-Awtorità tad-Djar, bħala *amicus curiae* fil-proċeduri quddiem il-Bord, għandha tissussidja dan l-awment jew altrimenti ssib akkomodazzjoni alternattiva għall-intimat. L-intimat eċċepixxa wkoll li ma jeżistux l-estremi meħtieġa sabiex tiġi milqugħa r-raba' talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tiegħu mill-fond fi żmien ħames snin mid-data tas-sentenza, iżda fi kwalunkwe każ, jekk il-Bord jordna l-iżgumbrament tiegħu mill-fond, l-Awtorità intimata għandha ssib akkomodazzjoni alternattiva għall-intimat. Finalment l-intimat qal li huwa m'għandux ibati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għaliex huwa dejjem aġixxa entro d-dettami tal-liġi.

6. Ir-rikorrenti pprezentaw kopji ta' diversi kuntratti bħala prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, kif ukoll kopja tat-testmenti tal-ġenituri tagħhom, kopja taċ-ċertifikat maħruġ minn Identity Malta li juri li l-fond mhuwiex dekontrollat, kopja tar-relazzjoni li saret mill-Perit Marie Louise Caruana Galea wara l-aċċess

li sar minnha fl-24 ta' Mejju, 2018, fl-ambitu tal-proċeduri kostituzzjonali pendent i bejn il-partijiet, fejn stabbiliet li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ illum huwa ta' €600,000, u l-valur lokatizju tiegħu huwa ta' €16,800 fis-sena.

7. Permezz ta' digriet tal-25 ta' Marzu, 2019, il-Bord ħatar lill-Periti Edgar Rossignaud u David Pace bħala Membri Tekniċi sabiex jaċċedu fil-fond u jirrelataw dwar il-valur tiegħu fis-suq. Il-Membri Tekniċi spjegaw li dan il-fond jikkonsisti f'residenza fuq żewġ sulari, b'kostruzzjoni tipika, bil-ħitan tal-ġebel u soqfa komposti minn travi tal-azzar u xorok. Il-Membri Tekniċi spjegaw li l-art hija miksija b'madum tas-siment ikkulurit u bid-disinn, u parti minnu hija miksija b'*parquet* u *fitted carpets*. Spjegaw ukoll li l-fond huwa mgħammar bis-servizzi kollha tad-dawl, ilma u drenagġ u jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Il-Membri Tekniċi tal-Bord spjegaw li dan il-fond jinsab f'Żona ta' Konservazzjoni Urbana fil-qalba ta' Tas-Sliema, fejn il-Pjan Lokali jippermetti għoli ta' tliet sulari u sular ieħor irtirat. Il-Membri Tekniċi tal-Bord qalu li l-valur ta' dan il-fond fis-suq miftuħ huwa ta' €610,000.

8. Permezz ta' digriet tal-20 ta' Jannar, 2020, il-Bord awtorizza lill-intimat jagħmel diversi domandi in eskussjoni tal-Membri Tekniċi tal-Bord, li spjegaw li l-inkarigu tagħhom kien limitat għal dak mitlub minnhom *ai termini* tal-artikolu 12B (2) tal-Kap. 158, li jipprovdi li s-sid tal-fond jista' jitlob li l-kera tiġi riveduta sa mhux aktar minn 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Spjegaw li l-fond ġie vvalutat fl-istat u l-kundizzjoni li kien jinsab fiha fid-data tal-aċċess, bħala fond battal, u l-valur ġie stabbilit kemm b'paragun ma' proprjetà żviluppata fil-viċin, kif ukoll minn kalkolu tar-*residual value* tal-fond.

9. L-intimat, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, elenka d-dħul annwali tiegħu, il-kapital li huwa għandu, kif ukoll id-depożiti li għandu fil-banek bħala prova li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi. L-intimat però naqas milli jippreżenta kopja ta' dokumenti in sostenn tal-argument tiegħu li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi.

Is-Sentenza Appellata

10. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fit-3 ta' Diċembru, 2020, il-Bord iddeċieda l-vertenza li kellu quddiemu billi laqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti, filwaqt li ċaħad ir-raba' talba tagħhom, u ddikjara li l-kera dovuta mill-intimat lir-rikorrenti fir-rigward tal-fond għandha tizdied għal tnax-il elf u mitejn Euro fis-sena (€12,200), b'effett mill-1 ta' Jannar, 2021, għal perijodu ta' sitt snin, u wara dan it-terminu, il-kera għandha tkun sugġetta għar-reviżjoni mill-ġdid. Il-Bord wasal għal dawn il-konkluzjonijiet wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidra:

Qabel xejn, jiġi rilevat li nonostante li l-intimat Calleja ressaq l-ewwel u r-raba' eċċezzjonijiet tiegħu, fis-sens li din il-proċedura hija waħda intempestiva u li r-rikorrenti m'għandhiex il-jedd tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, dawn l-eċċezzjonijiet ma ġewx trattati mill-istess intimat fis-sottomissjonijiet tiegħu, u addirittura, għadda biex sostna fl-istess trattazzjoni, li huwa ssodisfa t-test tal-mezzi. In oltre, dan il-Bord iqis li dawn l-eċċezzjonijiet, ma ġewx ippruvati, u li r-rikorrenti għandhom kull dritt li jipproċedu b'din il-kawża.

Mill-atti jirrizulta li din il-proprjetà in kwistjoni, ġiet akkwistata mill-konjugi Alexander u Violet McKay (il-ġenituri tar-rikorrenti) mingħand il-mejta Jeannette Vella, li kienet akkwistat il-proprjetà b'kuntratt tat-22 ta' Mejju, 1946, fl-atti tan-Nutar Dottor

Giuseppe Sammut (Dokument D anness mar-rikors promutur). Din il-proprjetà giet mgħoddija lir-rikorrenti ai termini ta' tliet testmenti magħmula mill-ġenituri, u ċioe dak tal-20 ta' Marzu, 1957, tal-11 ta' Marzu, 1964, u tal-10 ta' Diċembru, 1970, atti tan-Nutar Victor Bisazza (Dokumenti A, B u Ċ annessi mar-rikors promutur).

Jirrizulta li fl-1 ta' April, 1963, fl-atti tan-Nutar Philip Saliba (Dok. E anness mar-rikors promutur), din il-proprjetà giet konċessa mill-ġenituri tar-rikorrenti lill-intimat, għal perijodu ta' sbatax-il sena, b'ċens annwu u temporanju ta' LM100 fis-sena, pagabbli b'effett mill-1 ta' April, 1963. Din il-konċessjoni setgħet tiġi mġedda għal perijodu ta' għaxar snin oħra wara l-iskadenza tagħha, fil-31 ta' Marzu, 1980. Madanakollu, din il-konċessjoni enfitewtika temporanja, ma gietx imġedda ai termini tal-kuntratt, iżda ai termini tal-att XXIII tal-1979, fejn l-intimat baqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera.

Irrizulta wkoll li dan il-fond, ma kienx dekontrollat (Dokument F anness mar-rikors promutur).

Mill-atti proċesswali, jidher li l-ewwel talba giet ippruvata, u għandha tiġi milqugħa.

Illi in kwantu għall-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti, ibbażati fuq l-art. 12B tal-Kap. 158, il-Bord qies id-dokumenti kollha esebiti, kif ukoll ix-xhieda mogħtija. Iqis li l-intimat Brigadier Calleja, jissodisfa 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. Dana għar-raġunijiet segwenti:

L-intimat tweled fil-31 ta' Awwissu, 1934, u għalhekk, kellu 84 sena meta ġew istitwiti l-proċeduri odjerni. Mid-dokumenti esebiti ai fini tat-test tal-mezzi, irrizulta li fil-perijodu rilevanti għat-test tal-mezzi (u ċioe fil-perijodu meritu tat-test tal-mezzi u lanqas fil-ħames snin ta' qabel), l-intimat qatt ma ssupera l-limitu ta' dħul annwali massimu applikabbli għall-kerrej tal-età tiegħu (u ċioe Eur 50,000); u qatt ma ssupera l-limiti tal-kapital massimu applikabbli għal persuna tal-età tiegħu (u ċioe Eur 600,000). Irrizulta li l-intimat jirċievi bħala dħul annwali, Eur 40,394.76. Bħala dħul kapitali, irrizulta li l-intimat huwa sid ta' garaxx ġewwa tas-Sliema, liema garaxx għandu valur ta' Eur 25,000 skont kif jirrizulta mill-kuntratt tas-16 ta' Ġunju, 2017, fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo. Irrizulta wkoll mid-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimat, illi huwa ma għandux flejjes oħra, għajr il-flus li għandu depożitati fil-kontijiet bankarji tiegħu, u lanqas ma għandu depożiti fissi, kontanti, bonds, stocks jew xi sigurtajiet finanzjarji oħra. Mill-banda l-oħra, mart l-intimat hija mara tad-dar u tgħix fuq il-qliġh ta' żewġha.

Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu, Perit Edgar Rossignaud u Perit David Pace, li aċċedew fid-dar mikrija lill-intimat u, prevja d-dikjarazzjoni tal-ambjenti

interni u l-kundizzjoni li jinsabu fiha, stmax li tiswa Eur 610,000 fis-suq tal-lum (ħielsa minn kirjiet u drittijiet favur terzi).

Skont l-att promutur, il-kera pagabbli lir-rikorrenti għal dan il-fond mill-intimat fis-sena 2013, kienet tammonta għal €1030.93 fis-sena, li jithallsu bit-tliet xhur bil-quddiem, li fis-sena 2016 għoliet għal €1045.50. Skont iċ-ċedoli ta' depożitu ta' kera esebiti a fol. 121 et seq mill-intimat, il-kera annwali hija ta' Eur 873.11 pagabbli kull tliet xhur.

Ir-rikorrent isostni li l-kera għandha toghħla 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' tmax-il elf u mitejn euro (Eur 12,200).

L-intimat ipprezenta rapport ippubblikat mill-Awtorità għas-Servizzi Finanzjarji ta' Malta f'Lulju 2020, intitolat 'Covid-19 and the Property Rental Market' (Dok JF 1 anness man-nota tal-intimat tat-13 ta' Awwissu, 2020); artikolu li deher fil-gazzetta MaltaToday fit-8 ta' April, 2020, intitolat 'Sliema property could lose 90% letting value in worst-case Covid-19 scenario' (Dok. JF2 anness man-nota tal-intimat tat-13 ta' Awwissu, 2020); u rapport ippubblikat minn Djar.com f'Ġunju 2020 (Dok. JF3 anness man-nota tal-intimat tat-13 ta' Awwissu, 2020). Argumenta li l-leġislatur ma kellu ebda ħjiel illi Malta ser tiġi effettwata b'mod tant drastiku b'kawża tal-pandemija kurrenti tal-Covid 19, meta ġew promulgati l-emendi għall-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u li l-Bord għandu jieħu dan il-fatt in konsiderazzjoni. Intalab li l-Bord jieħu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt li l-intimati wettqu diversi benefikati fil-fond, u żammewh fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

Saret referenza ukoll għar-rapport ex parte, ippreparat mill-Perit Glorianne Camenzuli, fejn il-valur fuq is-suq ħieles tal-fond, ġie stmat fis-somma ta' Eur 375,000. Dan il-Bord, minkejja li fela l-atti kollha, ma setax jirrintraċċa dan ir-rapport. Saret ukoll referenza għall-fatt li l-membri tekniċi ġew eskussi, in vista tal-fatt li skont l-intimat, dawn ma qisux il-limitazzjonijiet ta' żvilupp illi l-policies applikabbli għal proprjetajiet bħal din in kwistjoni, iġibu magħhom. Skont l-intimat, sabiex il-membri tekniċi waslu għall-komputazzjoni tal-valur fuq is-suq ħieles tal-fond in kwistjoni, ibbażaw ruħhom fuq il-valur ta' proprjetà fil-vicinanzi, illi ġiet munita b'permess illi jagħti drittijiet ta' żvilupp, illi jmorru oltre l-limitazzjonijiet imposti f'żona ta' konservazzjoni urbana. Intqal ukoll li l-membri tekniċi, ma qisux diversi limitazzjonijiet ta' żvilupp oħra li hemm sabiex jiġi żviluppat is-sit in kwistjoni, u l-impatt illi dawn il-limitazzjonijiet għandhom fuq il-valur fuq is-suq ħieles tal-fond in kwistjoni.

Mill-banda l-oħra, ir-rikorrenti, għal kull buon fini, ipprezentaw kopja tar-rapport maħluf fis-26 ta' Ġunju, 2018, mill-Perit Marie Louise Caruana Galea, fil-kawża fl-ismijiet Maria Dolores sive Doris Attard et vs Avukat Ġenerali et (Rikors 7/2018) (Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), fejn il-valur tal-proprjetà fis-sua ħieles, ġiet stmata bħala Eur 600,000 mentri l-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2018, kien ta' Eur 16,800 fis-sena (Dokument G anness mar-rikors promutur).

Il-Bord ħa konjizzjoni ta' dan kollu.

Il-Bord iqis 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 jddisponu l-artikoli ravvizati, u sejjer jieħu in konsiderazzjoni fil-kalkoli tiegħu, il-valur mogħti b'mod unanimu mill-membri tekniċi ta' dan il-Bord.

Il-kwistjoni li jmiss tiġi rizolta b'dan il-ġudizzju hija jekk, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-kera għandhiex togħla għall-massimu permess bl-artikolu 12B tal-Kapitolu 158, jew għal somma anqas.

L-Artikolu 12B (6) tal-Kapitolu 158, jistipula li meta l-Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kera li għandha tithallas 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 shiħ 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 dik ir-responsabbiltà 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. Madanakollu, jirriżulta 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-intimat u l-mezzi tiegħu.

Il-Bord ħa in konsiderazzjoni l-fatt li l-iskadenza tal-kera hija fl-1 ta' April ta' kull sena, iżda tkun pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Għalhekk, fl-1 ta' Jannar 2021, imiss li jithallas kera għat-tliet xhur li jmiss, ossija Jannar 2021, Frar 2021, u Marzu 2021.

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-rikorrenti għall-fond mertu tal-kawża, għandha tiżdied fit-termini tal-art. 12B tal-Kap. 158, bir-rata ta' 2% b'dana illi l-kera annwali toghla għal Eur 12,200.

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati, billi jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jilqa' t-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti, sa fejn kompatibbli ma' dak hawn deċiż filwaqt li jiċċad ir-raba' talba tar-rikorrenti, u jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimat lir-rikorrenti għar-rigward tal-fond 14, Triq Princess Nathalie Poutiatine Tabone, Sliema, ġia 14, Upper Victoria Terrace, Sliema, Malta, għandha tiżdied għal tna-x-il elf u mitejn euro (€12,200) fis-sena. Dan l-awment għandu jibda jitħallas mill-1 ta' Jannar, 2021.

Il-Bord qed jagħmilha ċara wkoll illi ai termini tal-artikolu 12B (7) tal-Kap. 158, din il-kera hekk kif awmentata, għandha tapplika għall-perijodu ta' sitt snin (sakemm il-kera ma tkunx ġiet preċedement 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 tbatlha l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża."

L-Appell

11. L-appellant ressaq l-appell tiegħu minn din id-deċiżjoni permezz ta' rikors tal-appell ipprezentat fit-23 ta' Diċembru, 2020, fejn talab lil din il-Qorti sabiex,

"... tirrifirma s-sentenza appellata mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-3 ta' Diċembru, 2020 fl-ismijiet premissi billi filwaqt li tikkonferma l-imsemmija sentenza in kwantu laqgħet l-ewwel u t-tieni talbiet tal-attriċi pro et noe u ċaħdet ir-raba' talba tal-istess attriċi pro et noe, tirrifirma l-istess sentenza billi tilqa', mill-ġdid, biss dik il-parti tat-tielet talba tal-attriċi pro et noe illi tikkontempla sitwazzjoni fejn l-appellanti jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi kif kontemplati fl-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, billi tħassar u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza fejn il-Bord iddikjara "li l-kera dovut mill-intimat lir-rikorrenti għar-rigward tal-fond 14, Triq Princess Nathalie Poutiatine Tabone, Sliema, ġia 14, Upper Victoria

Terrace, Sliema, għandha tiżdied għal tnax-il elf u mitejn euro (€12,200) fis-sena. Dan l-awment jibda jithallas mill-1 ta' Jannar, 2021", *billi minflok tiddikjara u tiddeċiedi illi l-kera dovuta mill-appellant lill-attriċi pro et noe, ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, għandha tiġi riveduta għal ammont, iffissat minn din l-Onorabbli Qorti, li huwa ferm inqas minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni in kwistjoni u tiddikjara u tiddeċiedi ukoll illi tali żieda fil-kera għandha tkun gradwali ai termini tal-artikolu 12B (6) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u billi tilqa' wkoll l-eċċezzjonijiet sollevati mill-appellant bin-numri sitta (6), sebgħa (7), disgħa (9) u tnax (12). Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellata pro et noe."*

12. L-appellant qal li huwa ħass ruħu aggravat bid-deċiżjoni appellata għaliex il-Bord għamel interpretazzjoni żbaljata tal-fatti. Qal li filwaqt li huwa minnu li qorti ta' reviżjoni bħala regola ma tiddisturbax l-apprezzament tal-provi magħmul mill-ewwel qorti, f'dan il-każ il-Bord interpreta l-provi prodotti quddiemu rigward l-introjtu tal-appellant b'mod żbaljat, bil-konsegwenza li l-kera pagabbli mill-appellant lill-appellati hija bil-wisq esaġerata, u f'każ li s-sentenza tal-Bord tiġi kkonfermata, l-appellant u martu ser isofru ingustizzja kbira fil-forma ta' piż finanzjarju enormi. L-appellant qal li minkejja li l-Bord irrikonoxxa u ddeċieda li l-introjtu u l-kapital tal-appellant jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, meta l-Bord ġie biex jistabbilixxi l-awment fil-kera pagabbli u jekk il-kera għandhiex tawmenta b'mod gradwali o meno, il-Bord qies l-introjtu tal-appellant, li jikkonsisti biss f'pensjonijiet, daqslikieku l-appellant jircievi dawn il-pensjonijiet f'ammont gross qabel it-taxxa, u mhux f'ammonti netti, u dan minkejja li huwa spjega din id-distinzjoni b'mod ċar fl-*affidavit* tiegħu. L-appellant qal li minkejja li huwa kien preċiż fl-*affidavit* tiegħu, fejn għamel distinzjoni bejn l-ammont attwali li huwa intitolat għalih f'pensjonijiet qabel it-taxxa, u l-ammont li

effettivament jirċievi f'pensjonijiet wara li titnaqqas it-taxxa, huwa qiegħed jiġi kkastigat talli pprova l-informazzjoni kollha li kellu għad-dispożizzjoni tiegħu, billi l-Bord ikkonsidra l-pensjonijiet *gross* li huwa intitolat għalihom l-appellant, u mhux dak li effettivament jirċievi, sabiex iffissa l-awment fil-kera pagabbli minnu lill-appellati, u sabiex iddeċieda jekk il-kera għandhiex tizdied gradwalment jew le. L-appellant qal li kif spjega huwa fl-*affidavit* tiegħu, l-ammont totali li effettivament jirċievi f'pensjonijiet f'sena wara li titnaqqas it-taxxa, huwa ta' €31,107.87, u mhux €40,394.76 kif iddeċieda l-Bord. Qal ukoll li filwaqt li fiż-żmien meta sar it-test tal-mezzi huwa kellu introjtu ta' €1,500 bħala *Chairperson* tal-Armi ta' Malta, illum l-appellant, li għandu sitta u tmenin sena, m'għadux jokkupa din il-kariga, u għalhekk m'għadux jirċievi dan l-ammont fis-sena. Qal li għalhekk hu u martu, li hija mara tad-dar, jiddependu fuq l-introjtu nett mill-pensjonijiet tiegħu, jiġifieri fuq is-somma ta' €31,107.87 fis-sena, u jekk minn dan l-ammont titnaqqas is-somma ta' €12,200 fis-sena f'kera li trid titħallas lill-appellata, l-appellant u martu ser jispiċċaw bl-ammont ta' €18,907.87, jiġifieri l-ammont ta' €1,575.66 fix-xahar għaž-żewġ konjuġi jew €787.83 kull xahar għal kull wieħed mill-konjuġi Calleja.

13. L-appellant qal li huwa ħassu aggravat bis-sentenza appellata għaliex il-Bord naqas milli jagħmel apprezzament ta' fatti oħra kruċjali qabel ta d-deċizzjoni tiegħu. Spjega li minkejja li l-Bord qal li huwa kien qiegħed jieħu konjizzjoni tal-fatt li mart l-appellant tgħix miegħu, u li din hija dipendenti fuq il-pensjonijiet li jirċievi l-appellant, is-sentenza ngħatat daqslikieku l-appellant jgħix waħdu. Qal li minkejja li huwa enfasizza dan il-punt kemm fl-eċċezzjonijiet, kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, il-Bord naqas milli jikkonsidra li l-pensjonijiet

inkwistjoni ser jibqgħu jiġu rċevuti mill-konju[i Calleja sakemm l-appellant idum ħaj. Żied jgħid li hekk kif jiġi nieqes hu, martu mhux ser tkun intitolata għall-istess dħul li l-koppja jgawdu illum il-ġurnata, u tkun intitolata biss għall-pensjoni tar-romol, li mhix ser tkun suffiċjenti biex tagħmel tajjeb għall-kera ta' €1,016.67 fix-xahar, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, aħseb u ara kemm ser ikollha biżżejjed fondi biex tmantni lilha nnifisha. L-appellant talab lil din il-Qorti tiegħu konjizzjoni ta' din iċ-ċirkostanza ferm inkwetanti għalih, meta tiġi biex tikkonsidra l-impożizzjoni tal-awment fil-kera pagabbli minnu lill-appellati, u meta tiġi biex tevalwa jekk l-awment għandux jiġi impost f'salt jew b'mod gradwali.

14. L-appellant qal ukoll li filwaqt li huwa minnu li *ai termini* tal-artikolu 23(3) tal-Kap. 69, iċ-*Chairman* tal-Bord huwa marbut bir-rapport tal-Membri Tekniċi tiegħu meta dawn ikunu unanimi, madanakollu l-Bord għandu diskrezzjoni assoluta sabiex finalment jiddeċiedi liema perċentwal ta' awment fil-kera għandu jiġi applikat, sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur fis-suq ħieles tal-fond, u jekk għandux jiġi applikat perijodu ta' amortizzazzjoni. L-appellant qal li fil-mument li ġie pprezentat ir-rapport tal-Membri Tekniċi, ma kien hemm ebda impatt fuq il-valur lokatizju tad-djar fis-suq ħieles b'riżultat dirett tal-pandemija Covid-19, u kien għalhekk li huwa pprezenta provi dokumentarji sabiex juri li kien hemm impatt drastiku fuq il-valur lokatizju tal-proprjetà disponibbli għall-kiri, inkluż f'Tas-Sliema. L-appellant qal li minkejja li l-Bord kellu diskrezzjoni assoluta sabiex jiddetermina l-perċentwal ta' awment fil-kera pagabbli mill-appellant lill-appellati, u għalkemm il-Bord irrikonoxxa li ħa konjizzjoni ta' dawn il-provi dokumentarji, ma ta l-ebda spjegazzjoni dwar jekk dawn id-dokumenti

ġewx skartati jew le, u dan għaliex il-Bord iddeċieda li japplika l-oġġla awment possibbli *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. L-appellant qal li ġew issollewati wkoll diversi fatturi oħra quddiem il-Membri Tekniċi, permezz tad-domandi in eskussjoni magħmula minnu, liema fatturi ġew injorati kemm mill-Membri Tekniċi kif ukoll mill-Bord. Qal li minkejja li l-Membri Tekniċi kkonfermaw li dan il-fond jinsab f'Zona ta' Konservazzjoni Urbana, huma ma qisux il-limitazzjonijiet tal-iżvilupp li dan iż-*zoning* igib miegħu, speċjalment meta wieħed jikkonsidra r-restrizzjonijiet ambjentali tal-fond innifsu, u l-effett li dawn il-limitazzjonijiet għandhom fuq il-valur tal-fond fis-suq ħieles. L-appellant saħaq li f'dan il-każ, il-valur tal-fond fis-suq ħieles, kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord, huwa bbażat fuq il-prinċipju tal-*legal commitment*, jiġifieri fuq il-valutazzjoni ta' fond kontigwu li huwa munit b'permessi li jmorru oltre l-*policies* applikabbli għall-fond inkwistjoni, meta l-każistika tal-Qorti hija ċara fis-sens li l-prinċipju ta' *legal commitment* ma jistax jiġi applikat bil-għan li wieħed jitbiegħed mil-liġi, jew mill-pjan lokali jew mill-*policies* applikabbli fir-rigward. L-appellant qal li apparti dan kollu, huwa ppreżenta rapport *ex parte* maħluf mill-Perit Glorianne Camenzuli, skont liema rapport, il-valur fis-suq ħieles tal-fond inkwistjoni gie stmat fis-somma ta' €375,000, u għalhekk f'ammont ferm anqas mill-valutazzjoni li waslu għaliha l-Membri Tekniċi tal-Bord.

15. L-appellant għamel ukoll riferiment għall-fatt li mill-provi rriżulta li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri nżamm fi stat tajjeb ħafna u huwa għamel ukoll għadd ta' benefikati fil-fond, iżda minkejja li l-Bord innota dan kollu, dan il-fattur ma kellu l-ebda effett fuq id-deċiżjoni tal-Bord meta dan wasal biex jikkonsidra

b'kemm għandha tiġi awmentata l-kera u jekk għandux ikun hemm perijodu ta' amortizzazzjoni jew le.

16. It-tielet aggravju tal-appellant huwa li l-Bord għamel applikazzjoni żbaljata tal-artikolu 12B (6) tal-Kap 158. Qal li l-iskop ta' dan l-artikolu partikolari huwa li jkun hemm *balancing act* bejn il-jeddijiet tas-sid għal kera xierqa, u l-jeddijiet tal-inkwilin, b'tali mod li jekk l-inkwilin ma jkollux mezzi, il-Bord jagħmel eżerċizzju li bih jiffissa kera xierqa, u jekk tinħass il-ħtieġa, jagħmel proċess ta' amortizzazzjoni sabiex il-kera togħla gradwalment. L-appellant qal li f'ċirkostanzi fejn il-kera tkun għolja wisq għall-inkwilin, il-Gvern għandu jagħmel tajjeb billi jissussidja lil dak l-inkwilin li jkun intitolat għal sussidju. Qal iżda li mhux ġust li l-kera tiġi awmentata b'mod tant esagerat li jintilef l-iskop kollu tal-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, jew li jmur lil hinn mill-bilanċ li tipprova toħloq il-liġi stess b'mod li l-pożizzjoni finanzjarja tal-inkwilin tiġi ppreġudikata. L-appellant qal li f'dan il-każ, il-kera ffissata mill-Bord hija erbatax-il darba ogħla mill-kera li kienet dovuta u pagabbli mill-appellant qabel ġew istitwiti dawn il-proċeduri, u d-deċiżjoni tal-Bord sejra tfisser li fl-1 ta' Jannar, 2021, l-appellant u martu ser ikollhom iħallsu l-ammont ta' €3,050 minħabba li l-Bord ordna li l-kera titħallas kull tliet xhur bil-quddiem. L-appellant sostna li, in vista ta' dan kollu, għandu jirriżulta lill-Qorti li l-applikazzjoni tal-ogħla percentwal ta' kera permissibbli mil-liġi, 2% tal-valur fis-suq ħieles tal-fond, mingħajr konċessjoni ta' perijodu ta' amortizzazzjoni, ser ikun wisq tassattiv fuq l-appellant u martu, u ser ikun qiegħed imur kontra l-oġġettiv innifsu tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, jiġifieri li jinħoloq bilanċ ġust bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-Istat. L-appellant qal li permezz ta' dan l-appell, huwa

qiegħed jitlob lill-Qorti tawmenta l-kera oriġinarjament pagabbli lill-appellati b'percentwal mill-valur tal-fond fis-suq ħieles, li jkun ferm inqas mill-ogħla percentwal ta' tnejn fil-mija tal-valur tal-fond, u li tapplika wkoll awment gradwali fil-kera sabiex l-appellant u martu jkunu jistgħu jirregolarizzaw il-pożizzjoni finanzjarja tagħhom.

17. L-appellant qal ukoll li l-Bord ma ħa l-ebda konjizzjoni tad-disa' u t-tnax-il eċċezzjoni tiegħu, u m'għamel l-ebda provvediment ta' akkoljiment jew ċaħda tal-istess, u li dan il-fatt, apparti li ma jissodisfax ir-rekwiziti rikjesti għall-validità tas-sentenza appellata *ai termini* tal-artikolu 218 tal-Kap. 12, jikkawża preġudizzju lill-appellant, għaliex bħala parti fil-kawża huwa għandu dritt ikun jaf x'kienu l-konsiderazzjonijiet li wasslu għaċ-ċaħda o meno ta' dawn l-eċċezzjonijiet. Qal li l-eċċezzjonijiet mogħtija minnu ma jistgħux jigu skartati daqslikieku qatt ma ġew sollevati, u lanqas m'għandu jitqies li dawn l-eċċezzjonijiet tqajmu b'mod frivolu. L-appellant għamel riferiment għal diversi sentenzi fejn intqal li l-Awtorità tad-Djar għandha tintervjeni sabiex tara tistax toffri sussidju, kif ukoll li f'kazijiet fejn jirriżulta li l-inkwilin mexa mal-liġijiet viġenti, spiss jiġi deċiż li huwa m'għandux ibati l-ispejjeż ġudizzjarji. L-appellant qal li f'każ li din il-Qorti tilqa' dan l-aggravju, id-deċiżjoni tal-Bord għandha tiġi ddikjarata nulla u mingħajr effett, u l-atti tal-kawża għandhom jintbagħtu lura quddiem il-Bord sabiex l-istanza tkompli mill-istadju li kienet fih qabel ingħatat is-sentenza finali.

Ir-Risposta tal-Awtorità tad-Djar

18. L-Awtorità tad-Djar ressqet diversi sottomissjonijiet dwar punti ta' ligi li ġew sollevati quddiem il-Bord u li jolqtu lilha. Qalet li l-artikolu 12B (6) tal-Kap. 158 għandu jinqara flimkien mal-artikolu 12B (5), li jistipula l-mod kif għandu jimxi l-Bord meta jiġi stabbilit li l-kerrej jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. L-Awtorità tad-Djar kompliet tgħid li l-Bord għandu diskrezzjoni jimponi ammont ta' kera li jieħu konsiderazzjoni tal-mezzi u tal-età tal-kerrej, kif ukoll jista' jordna li kull żieda ssir a skaletta fuq medda ta' snin, sabiex l-impatt fuq l-inkwilin ma jkunx qawwi mill-ewwel. L-Awtorità tad-Djar spjegat li l-Bord jista' wkoll jistabbilixxi kundizzjonijiet ġusti ta' kera. Żiedet tgħid li din il-ligi ġiet promulgata wara li diversi sentenzi tal-Qrati ddecidew li l-Kap. 158 imur kontra l-Kostituzzjoni għaliex jikser id-dritt fundamentali tal-proprjetà, partikolarment fejn il-kera kienet tkun baxxa ħafna, u kien hemm sproporzjon bejn il-kera li kienet qed titħallas u r-restrizzjoni fuq il-proprjetà. L-Awtorità tad-Djar qalet li għalhekk filwaqt li l-ligi odjerna trid tindirizza dan in-nuqqas, trid tiżgura li ma ssirx ingustizzja jew tqiegħed f'periklu lill-inkwilini milquta minn din il-ligi, u huwa għalhekk li l-ligi l-ġdida tagħti diskrezzjoni lill-Bord iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej, u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera qabel jagħti d-deċiżjoni tiegħu. L-Awtorità qalet li filwaqt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idañhal kera xierqa, fl-istess ħin trid tittieħed konsiderazzjoni tal-ħtigijiet u l-għanijiet soċjali li għalihom ligi partikolari tkun ġiet introdotta. Qalet ukoll li biex il-Bord jiffissa ammont ta' kera li jkun viċin il-massimu permess mil-ligi, irid ikun konvint

li l-inkwilini jifilħu għal din iż-żieda, għaliex jekk dan ma jkunx il-każ, ħafna inkwilini ser joqorbu lejn il-linja tal-faqar.

19. L-Awtorità tad-Djar issottomettiet li f'dan il-każ il-Membri Tekniċi tal-Bord iffissaw valur tal-proprjetà li huwa ogħla mill-istima mogħtija mis-sidien, u t-talba tal-appellati fir-rikors promutur tagħhom kienet sabiex tiġi ffixxata kera li hija anqas minn 2% tal-valur tal-fond. Qalet ukoll li f'każijiet bħal dawn il-Bord m'għandux jistrieħ fuq il-fatt li l-Awtorità tad-Djar tista' toffri sussidju għal min għandu bżonn meta jiġi biex jawmenta l-kera, u dan għaliex jeżisti *capping* ta' kemm l-Awtorità tista' tgħin lill-inkwilin, u waqt li l-inkwilin jista' jgħaddi mit-test tal-mezzi quddiem il-Bord, dan mhux neċessarjament ifisser li l-inkwilin ser jgħaddi mit-test tal-mezzi li tuża l-Awtorità. Żiedet tgħid li jekk il-kera tkun għolja wisq, la l-inkwilin u lanqas l-Awtorità ma jkunu jistgħu jlaħħqu magħha, u s-sussidju ma jingħatax skont kemm tkun għolja l-kera, iżda jingħata skont l-iskala tal-introjtu tal-inkwilin, in-numru ta' persuni fil-familja u l-kera mħallsa, filwaqt li hemm rata massima li tista' tiġi mogħtija bħala sussidju lil dik il-persuna partikolari għal dar partikolari. Ġie spjegat li l-iskema tal-Awtorità taħdem b'mod li l-kirja li jfittex l-inkwilin tkun waħda realistika kemm għall-introjtu kif ukoll għall-ħtiġijiet tiegħu, għaliex tali skema hija maħsuba għall-akkomodazzjoni soċjali. L-Awtorità tad-Djar kompliet tispjega li din l-iskema kienet viġenti anki qabel id-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158, u għalhekk għalkemm tiġi użata anki għal dawn il-każijiet, mhijiex skema mfassla partikolarment għalihom. Qalet li jista' jiġri li fejn il-kera togħla b'mod esagerat, persuna ma tkunx tista' tibbenefika minn din l-iskema. Qalet li peress li dawn il-konsiderazzjonijiet huma ċentrali, il-legislatur introduċa l-artikolu 12B (6) tal-

Kap. 158 sabiex jgħin lill-Bord jistabbilixxi rata ta' kera ġusta, li tiegħu konsiderazzjoni tal-mezzi u tal-età tal-inkwilin. Qalet li l-Bord m'għandux jiegħu konsiderazzjoni tas-sussidju li jista' jingħata minnha, u anki l-għarfien tal-valur tal-proprjetà huwa intiz biss biex jindika l-massimu ta' kera li tista' tiġi stabbilita, u huwa għalhekk li l-Bord jista' jinzel kemm irid mit-2% imsemmija fil-liġi. L-Awtorità tad-Djar qalet ukoll li anki s-sentenzi kostituzzjonali jindikaw li meta jkun hemm restrizzjoni fuq proprjetà għal skop soċjali, il-kumpens mogħti mill-Qorti m'għandux ikun ekwivalenti għall-kera fis-suq ħieles, u lanqas m'għandu jkun ibbażat fuq kemm jiflaħ iħallas l-Istat.

20. L-Awtorità tad-Djar għamlet riferiment ukoll għall-artikolu 12B (6) tal-Kap. 158, li jistipula li l-Bord jista' jordna ż-żieda fl-ammont ta' kera waqt il-pendenza tas-smiġħ tar-rikors. Qalet li f'kazijiet fejn is-sid ikun irid iż-żieda b'effett mill-ftuħ tal-kawża, dan għandu jagħmel talba għal daqshekk mill-bidu tal-kawża, u jekk ma jagħmilx dan, ma jistax jippreżumi li l-Qorti għandha tordna dan il-ħlas retroattiv b'mod awtomatiku.

Ir-Risposta tal-Appell tal-appellati

21. Fir-risposta tal-appell tagħhom, l-appellati qalu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma. L-appellati bdew billi qalu li l-Bord kien korrett meta vvaluta d-dħul tal-appellant fl-ammont ta' €40,394.76 fis-sena, u għamlu riferiment għall-*affidavit* tal-istess appellant, fejn dan elenka d-dħul kollu tiegħu fis-sena. L-appellati qalu li l-fond li jinsab għewwa Triq Poutiatine Tabone, Tas-Sliema, li tinsab parallella ma' Dingli Street u ma' Howard Street, jinsab fl-aħjar

parti ta' Tas-Sliema, u l-istima mogħtija mill-Membri Tekniċi tal-Bord u mhux minn perit *ex parte*, fil-fehma tal-appellati hija ġusta u timmerita konferma. Qalu li ma jistax ikun li konċessjoni enfitewtika temporanja li ngħatat fl-1 ta' April, 1963 għal perijodu ta' sbatax-il sena, tintitola lill-appellat jibqa' jgawdi dan il-fond għal 41 sena b'kera irrizorja ta' €1,045.50 fis-sena, meta l-pensjonijiet tal-appellant żdiedu b'mod konsiderevoli tul iż-żmien.

22. L-appellati qalu li hemm diskrepanza kbira bejn l-introjtu li għandu l-appellant u l-introjtu tal-appellata, li ma jeċċedix €700 kull erba' ġimgħat, u huwa għalhekk li wasal iż-żmien li din l-ingustizzja tiġi indirizzata. L-appellati qalu li huwa ġust li l-appellant iħallas €12,200 f'kera fis-sena b'effett mill-1 ta' Jannar, 2021, stante li dan l-ammont huwa 30% tal-introjtu tiegħu, u l-appellant m'għandux jippretendi li huwa jitħalla jgħix fil-lussu, filwaqt li jirċievi tliet pensjonijiet, meta l-appellati għadhom jirċievu ħlas miżeru għal ħwejjighom. L-appellati qalu li l-istil ta' ħajja tagħhom kien ikun ferm differenti li kieku ma sarx it-tibdil bl-Att XXIII tal-1979, li neħħa t-tapit minn taħt saqajn is-sidien minkejja li huma ħadu ħsieb li l-fond ma jigix rekwizizzjonat, jew li jiġi l-Bord tal-Kera u jnaqqas il-kera dovuta lilhom b'ħala sidien. L-appellati qalet li l-apprezzament tal-provi li sar fil-prim istanza m'għandux jiġi ddisturbat ħlief għal raġunijiet gravi, u għalhekk is-sentenza tal-Bord għandha tiġi kkonfermata fl-intier tagħha, stante li l-appellant ma jistax jgħid li m'għandux mezzi sabiex iħallas dak li qiegħed jintalab minnu.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

23. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tindirizza l-aggravji sollevati mill-appellant, iżda qabelxejn trid tagħmel xi rimarki dwar il-pożizzjoni li qiegħda tieġu l-Awtorità tad-Djar f'din il-kawża u f'oħrajn simili għaliha bħala '*amicus curiae*'. Il-Qorti, filwaqt li ħadet konjizzjoni tan-nota ta' sottomissjonijiet ipprezentata mill-Awtorità tad-Djar in segwitu għar-rikors tal-appell tal-appellant, fejn intqal b'mod vag ħafna li l-Awtorità mhix mistennija li tagħmel tajjeb għal żidiet fil-kera dovuta f'kull każ, partikolarment fejn l-ammont ta' kera jkun wieħed sostanzjali, madanakollu fil-konkret ma spjegatx dak illi kienet tenuta li tispjega, u çjoé jekk l-appellant fil-każ odjern jistax jibbenefika minn xi forma ta' sussidju. Dan il-punt qiegħed jiġi sollevat għaliex in vista ta' dak li ntqal fit-trattazzjoni finali mill-avukat difensur tal-appellati, li pprezenta dokument li juri b'liema mod l-Awtorità tad-Djar tassisti inkwilini li d-dħul tagħhom ikun ġej minn pensjoni biss, minn fejn jirriżulta li l-inkwilin jista' jibbenefika minn beneficiċċju li jista' jammonta għal għaxart elef Euro (€10,000) fis-sena, u l-inkwilin huwa mistenni li jibqa' jħallas l-ammont ta' kera li kien iħallas precedentement. Din l-informazzjoni li ngħatat mill-avukat difensur tal-appellati tikkontrasta sew mal-pożizzjoni li ħadet l-Awtorità tad-Djar, li tat x'wieħed jifhem li l-appellant mhuwa intitolat għall-ebda għajjnuna.

24. Il-Qorti ilha ssostni li minkejja li l-Awtorità tad-Djar tkun involuta f'kawżi bħal dawn bħala *amicus curiae*, din xorta waħda għandha l-obbligu li tieġu rwol proattiv fil-proċeduri, partikolarment billi tispeċifika fil-każ partikolari xi skemi jista' jibbenefika minnhom l-inkwilin fiċ-ċirkostanzi partikolari li dan ikun fihom. Il-Qorti tifhem li inkwilin pensjonant li jirċievi pensjoni minima, mhuwiex fl-

istess pożizzjoni finanzjarja tal-appellant li jirċievi tliet pensjonijiet minn sorsi differenti u li l-introjtu tiegħu f'sena huwa wieħed sostanzjali, u xi tliet darbiet aktar mill-paga minima nazzjonali. Huwa għalhekk mill-aktar impellenti, li l-Awtorità tad-Djar tiċċara l-pożizzjoni tagħha għall-każ partikolari li tkun intalbet tintervjeni fih, u mhux tkun vaga u toqgħod tekwivoka billi tibqa' ma tagħti l-ebda spjegazzjoni konkreta. Aktarx li kieku l-Awtorità tad-Djar tagħti din l-informazzjoni mill-bidu, ħafna minn dawn il-kawżi jiġu evitati, jew inkella l-partijiet ikunu jistgħu jmessu l-każ tagħhom aħjar. Il-Qorti qiegħda tiriserva li tgħaddi għudizzju dwar dan il-komportament tal-Awtorità tad-Djar meta tiġi biex tiddetermina r-raba' aggravju tal-appellant.

25. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tittratta l-aggravji sollevati mill-appellant:

L-ewwel aggravju: [i]Interpretazzjoni żbaljata tal-fatti

26. L-appellant saħaq li l-Bord interpreta l-fatti dwar l-introjtu perċepit minnu b'mod żbaljat, u dan wassal biex l-awment iffissat mill-Bord ikun wieħed esaġerat, bi preġudizzju finanzjarju konsiderevoli għalih u għal martu. L-appellant qal li minkejja li ġie stabbilit li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi, il-Bord ibbaża l-konkluzjonijiet tiegħu fuq id-dħul gross tal-appellant meta ġie biex jiddeċiedi kemm għandha tkun il-kera pagabbli, kif ukoll jekk il-kera għandhiex tiġi awmentata b'mod gradwali o meno. Barra minn hekk l-appellant qal li l-Bord injora l-fatt li martu hija mara tad-dar li m'għandha l-ebda introjtu, u li f'każ li mid-dħul nett li huwa jdaħħal, ser ikun kostrett iħallas €12,200 f'kirjiet fis-sena,

hu u martu ser jispiċċaw ikollhom jgħixu bis-somma ta' €1,575.66 bejniethom kull xahar, jew l-ekwivalenti għall-paga minima għal kull wieħed minnhom.

27. Il-Qorti tirrileva li l-Bord fid-deċiżjoni tiegħu għamel riferiment għall-fatt li l-introjtu tal-appellant f'sena jeċċedi l-erbgħin elf Euro, mingħajr m'għamel distinzjoni jekk dan id-dhul huwiex wieħed gross jew le. Il-Bord għamel diversi konsiderazzjonijiet oħra qabel iffissa l-ammont ta' kera li għandu jithallas mill-appellant, fosthom dwar il-valur tal-fond fis-suq miftuħ, kif ukoll ha konjizzjoni tad-diversi rapporti tekniċi li saru dwar il-valur tal-fond, kemm mill-Membri Tekniċi tiegħu, kif ukoll mill-Espert Tekniku Ġudizzjarju maħtur fl-ambitu tal-proċeduri kostituzzjonali. Il-Bord qies ukoll li l-Membri Tekniċi tal-Bord kienu unanimi fil-konkluzjonijiet tagħhom, u li tul is-snin kollha li matulhom il-fond kien fil-pussess tal-appellant, dan ħallas kera li tista' titqies li hija irrizorja, speċjalment tenut kont tat-tip ta' proprjetà li hi u tal-post fejn din tinsab.

28. Il-Qorti hija tal-fehma li filwaqt li l-Bord adotta rata ta' kera li tista' titqies li hija l-massimu li setgħet tiġi stabbilita, stante li €12,200 fis-sena huma ekwivalenti għal 2% tal-valur ta' din il-proprjetà fis-suq miftuħ (€610,000), ma jistax jintqal li l-Bord wasal għal dan l-ammont għaliex naqas milli jieħu konsiderazzjoni tal-fatti kollha li kellu għad-dispożizzjoni tiegħu, kif qiegħed jallega l-appellant. Huwa minnu li meta l-appellant jkun imdorri jħallas ammont li huwa erbatax-il darba inqas mill-ammont li gie llikwidat mill-Bord, dan l-ammont ta' kera kif awmentat jista' jitqies li huwa qawwi u jista' anke jaffettwa l-kwalità tal-ħajja li huma mdorrijin biha l-appellant u martu. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal osservazzjoni li għamel l-appellant fir-rikors tal-appell

tiegħu, fejn qal li huwa u martu ser jispicċaw iridu jgħaddu bi ftit aktar minn €1,500 fix-xahar ladarba jibdew iħallsu l-kera kif awmentata mill-Bord. Il-Qorti tirrileva li huma bosta l-persuni, anki familji bi tfal żgħar u persuni gradwati li s-salarju tagħhom ilaħħaq l-ammont li semma l-appellant, u li minnu jridu jħallsu s-self bankarju u jzommu l-familja tagħhom. Wara li l-appellant u martu ilhom igawdu dan il-fond b'kera irrizorja għal dawn is-snin kollha, meta l-appellant kien jirċievi dħul, anki jekk f'pensjonijiet, li ma jistax jitqies li huwa wieħed baxx għal Malta, ċertament li ma jistax jingħad li dawn issa ser jispicċaw jgħixu fil-faqar għaliex qegħdin jintalbu jħallsu ammont ta' kera li jqarreb il-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Dan aktar u aktar meta l-appellant u martu jistgħu jibbenefikaw minn skemi ta' għajjnuna li tipprovdi l-Awtorità tad-Djar. Għaldaqstant dan l-ewwel aggravju mhux iġustifikat, u tiċċdu.

It-tieni aggravju: [nuqqas ta' apprezzament ta' fatti oħra kruċjali]

29. L-appellant qal li minkejja li l-Bord iddikjara li ħa konsiderazzjoni tal-fatti u ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ qabel għadda għad-deċiżjoni tiegħu, madanakollu jidher li l-Bord injora l-fatt li mart l-appellant tiddependi għalkollox fuq l-introjtu tiegħu, liema introjtu jibqa' kif inhu sakemm l-appellant jibqa' ħaj. L-appellant qal li meta jiġi nieqes hu, martu tibda tirċievi biss pensjoni tar-romol, liema pensjoni mhux ser tkun suffiċjenti biex tagħmel tajjeb għall-ħlas ta' kera fl-ammont ta' €1,016.67 fix-xahar pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem, aħseb u ara kemm ser ikollha biex tgħix.

30. L-appellant qal ukoll li l-Bord naqas milli jikkonsidra fatturi oħra importanti meta gie biex jistabilixxi l-valur lokatizju tal-fond, u qal li minkejja li

I-Membri Tekniċi tal-Bord kienu unanimi fid-deċiżjoni tagħhom, ir-rapport tal-Membri Tekniċi sar qabel bdiet il-pandemija Covid-19, li ħalliet impatt devastanti fuq is-suq tal-kera. Qal ukoll li minkejja li ġie kkonstatat li l-fond jinsab f'Zona ta' Konservazzjoni Urbana, il-Bord naqas milli jikkonsidra li dan iż-zoning igib miegħu ċerti limitazzjonijiet, li ċertament jaffettwa l-valur tal-fond fis-suq miftuħ. L-appellant żied jgħid li fi kwalunkwe każ, il-perit *ex parte* inkarigata minnu, il-Perit Glorianne Camenzuli, waslet għal valur li huwa ferm inqas minn dik li waslu għalih I-Membri Tekniċi tal-Bord, u dan il-fattur kellu jitqies mill-Bord ukoll minkejja li fil-verità jirriżulta li r-rapport tal-perit *ex parte* qatt ma ngab a konjizzjoni tal-Bord, u ma jinsabx fl-atti tal-proċeduri quddiem il-Bord. L-appellant qal ukoll li l-Bord naqas milli jikkonsidra l-istat tajjeb li nżamm fih il-fond u l-benefikati li saru fih tul iż-żmien.

31. Il-Qorti, filwaqt li minn qari tad-deċiżjoni tal-Bord ma ssib xejn li jsostni l-fehma tal-appellant li kien hemm xi fatturi li ġew injorati mill-Bord, għal darb'oħra tirrileva li l-Bord għamel diversi konsiderazzjonijiet qabel għadda għad-deċiżjoni tiegħu. Il-fatt li d-deċiżjoni mogħtija kienet waħda li ma niżlitx tajjeb mal-appellant, jew li l-Bord ta piż lil ċirkostanzi u konsiderazzjonijiet oħra, u mhux dawk li qiegħed isemmi l-appellant, ma jfissirx li l-fatturi msemmija mill-appellant ġew injorati. Il-Qorti tirrileva li l-appellant mhux ikun realistiku meta jippretendi li l-Bord kellu jieħu konjizzjoni tal-istima ta' perit *ex parte*, liema stima ma ngabitx a konjizzjoni tal-Bord, u jinjora għalkollox il-valutazzjonijiet li saru mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju maħtura fl-ambitu tal-proċeduri kostituzzjonali u mill-Membri Tekniċi tal-Bord, li huma prattikament identiċi. Anki l-fatt li dawn iż-żewġ valutazzjonijiet huma tant viċin xulxin, ipogġi f'dubju

I-kredibbilità tal-valutazzjonili saret mill-perit *ex parte*. It-triq partikolari li dan il-fond jinsab fiha mhix xi triq li hadd ma jaf fejn hi, u wieħed jista' jgħid li hija waħda mill-aktar toroq ewlenin u mfittxija f'Tas-Sliema, anki għal skopijiet ta' kiri. Huwa minnu li għal xi żmien l-effetti tal-pandemija Covid-19 hallew impatt fuq is-suq tal-kera f'pajjiżna, iżda l-bidu tas-sena 2021 gab miegħu wkoll il-bidu tat-tmiem ta' dan il-perijodu ikrah li d-dinja għaddiet minnu. Il-Qorti tosserva li apparti l-artiklu f'gazzetta li għamel riferiment għalih l-appellant, huwa ma gab l-ebda prova konkreta li l-kirjiet, partikolarment f'postijiet bħal Tas-Sliema hadu daqqa kbira u għadhom ma rkuprawx minnha minħabba l-effetti tal-pandemija. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-appellant ilu diversi snin igawdi dan il-fond, filwaqt li jhallas ammont ta' kera li ċertament li ma kienx jirrifletti l-kera li s-sidien tal-fond setgħu jdaħħlu li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. L-appellant għandu jiftakar li dawn il-proċeduri nbdew kontrih wara li ddaħħlu fis-seħħ emendi li kellhom jindirizzaw l-ingustizzja tal-piż sproporzjonat li garrew is-sidien għal bosta snin. Għal darb'oħra l-Qorti tirrileva li partikolarment f'każ ta' tibdil fiċ-ċirkostanzi tal-appellant u martu, hemm skemi ta' għajjnuna tal-Awtorità tad-Djar li huma jistgħu jibbenefikaw minnhom, iżda mhux gust li s-sidien tal-fond jibqgħu mcaħħdin minn kera xierqa għaž-żminijiet tal-lum, għaliex għal perijodu ta' ftit xhur meta bdiet il-pandemija Covid-19, kien hawn eżodu ta' barranin mill-pajjiż u s-suq tal-kera ha daqqa ta' ħarta. Tqis illi dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu

It-tielet aggravju: *[applikazzjoni żbaljata tal-artikolu 12B (6) tal-Kap. 158]*

32. L-appellant qal li l-Bord kellu obbligu jikkonsidra l-età tal-inkwilin kif ukoll il-mezzi tiegħu, qabel jiddeciedi dwar iż-żieda fil-kera u dwar jekk għandux ikun hemm perijodu ta' amortizzazzjoni. Qal li filwaqt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 ġew introdotti bil-ħsieb li jinħoloq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin u l-awment konsegwenzjali fil-kera, fil-każ partikolari l-kera żdiedet b'erbatax-il darba aktar minn kif kienet precedentement, u l-impożizzjoni li l-kera tithallas kull tliet xhur bil-quddiem sejra tfigħer li fl-1 ta' Jannar, 2021, l-appellant u martu ser ikollhom iħallsu ammont ta' kera li huwa tliet darbiet u nofs aktar mill-ammont ta' kera li qabel kienu jħallsu għal sena sħiħa. L-appellant qal li l-impożizzjoni tal-ogħla perċentwal permissibbli mil-liġi mingħajr ebda perijodu ta' amortizzazzjoni, ser tkun bil-wisq tassattiva fuqu u fuq martu, u f'dan ir-rigward talab għal tnaqqis fl-ammont ta' kera jew għall-impożizzjoni tal-awment b'mod gradwali.

33. Il-Qorti, wara li eżaminat id-deċiżjoni tal-Bord, tqis illi ma jirriżultax li l-Bord naqas milli jieħu konsiderazzjoni tal-età u tal-mezzi tal-appellant u ta' martu qabel wasal għad-deċiżjoni finali tiegħu. Wara li qieset iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, partikolarment tal-fatt li l-appellant u martu jistgħu jibbenefikaw minn skemi tal-Awtorità tad-Djar, ma tarax li hemm lok għal tnaqqis fl-ammont ta' kera jew għall-amortizzazzjoni tal-kera ffissata mill-Bord, u dan għaliex id-deċiżjoni tal-Bord ingħatat wara li għal aktar minn erbgħin sena, is-sidien tal-fond irċevew kera irriżorja li bl-ebda mod ma kienet tikkumpensa għat-tip ta' proprjetà u għat-tgawdija tagħha mill-appellant u martu. Huwa in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet li tqis li dan l-aggravju wkoll mhuwiex ġustifikat, u qed tiċċdu.

Ir-raba' aggravju: [in-nullità tas-sentenza]

34. L-appellant qal li d-deċiżjoni tal-Bord hija nulla għaliex naqset milli tiegħu konjizzjoni tad-disa' u t-tnax-il eċċezzjoni tiegħu. Id-disa' eċċezzjoni tal-appellant kienet fis-sens li l-Awtorità tad-Djar, bħala *amicus curiae*, kellha tissussidja l-awment jew issib akkomodazzjoni alternattiva għall-appellant. It-tnax-il eċċezzjoni kienet fis-sens li l-appellant ma kellux jiġi kkundannat għall-ħlas tal-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri minħabba li huwa dejjem mexxa mad-dettami tal-liġi. L-appellant qal li f'dan il-każ, is-sentenza appellata ma tikkomprendi ebda konsiderazzjoni dwar dawn l-eċċezzjonijiet, u ma tagħti ebda ordni ta' akkoljiment jew ċaħda tal-istess, u li dan il-fatt, apparti li ma jissodisfax ir-rekwiziti rikjesti għall-validità tas-sentenza appellata *ai termini* tal-artikolu 218 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, qiegħed jikkawża preġudizzju lill-appellant, billi huwa għandu dritt ikun mgħarraf bil-konsiderazzjonijiet li wasslu għaċ-ċaħda o meno tagħhom. L-appellant qal li fil-fehma tiegħu, din il-Qorti għandha ssib li d-deċiżjoni tal-Bord hija nulla u mingħajr effett, u għalhekk il-Qorti għandha tibgħat l-atti lura lill-Bord sabiex il-proċeduri jitkomplu mill-istadju li kienu waslu fihom il-proċeduri qabel ingħatat is-sentenza.

35. Il-Qorti diġà għamlet l-osservazzjonijiet tagħha dwar il-komportament tal-Awtorità tad-Djar fi proċeduri ta' din ix-xorta. Ma jistax ikun li wara xhur ta' proċeduri, u wara li nkitbu n-noti ta' sottomissjonijiet u saħanistra nstemgħet trattazzjoni quddiem din il-Qorti, din il-Qorti u anki l-partijiet għadhom ma jafux b'liema mod l-appellant ser jibbenefika mill-iskemi tal-Awtorità tad-Djar. Dwar dan xeħet dawl qawwi l-avukat difensur tal-appellata, li mingħajr ma kellu

għalfejn, ipprezenta nota b'eżempji dwar kif persuna li hija pensjonanta tista' tibbenefika mill-iskemi u x'benefiċċji toffri l-Awtorità tad-Djar għal persuni f'ċerti ċirkostanzi. L-Awtorità tad-Djar iżda, għajr għal nota ta' sottomissjonijiet vaga u ekwivoka, fejn intqal li mhux bilfors persuni fis-sitwazzjoni tal-appellant u martu jistgħu jibbenefikaw mill-iskemi tagħha, ma qalet xejn fil-konkret dwar kif l-appellant jista' jiġi megħjun. Il-Qorti tqis li fi proċeduri bħal dawn, għandhom ikunu l-inkwilini li jgħibu l-prova, wara li jkunu għamli l-verifiki kollha neċessarji mal-Awtorità tad-Djar, dwar jekk humiex intitolati għal xi forma ta' għajjnuna jew le. Il-Qorti ilha tišhaq fis-sentenzi tagħha li l-Awtorità tad-Djar għandha tkun ferm aktar proattiva fi proċeduri bħal dawn, u għal darb'ohra tišhaq li nota ta' sottomissjonijiet bħal dik ipprezentata minnha bħala '*amicus curiae*', mhija ta' ebda utilità għall-Qorti, jekk ma twassalx biex jiġi stabbilit b'ċertezza kif l-appellant ser ikun megħjun tangibbilment. Wieħed jifhem li fi proċeduri ta' din ix-xorta ċertu piż finanzjarju ser ikollu jingarr inevitabbilment mill-inkwilin, imma l-Awtorità tad-Djar hija tenuta li tgħid ċar u tond x'għajjnuna jagħti l-Istat b'mod konkret f'ċirkostanzi bħal dawn, jekk jagħti, flok toqgħod tekwivoka.

36. Fir-rigward tat-tnax-il eċċezzjoni mogħtija mill-appellant, il-Qorti tirrileva li normalment huwa fi proċeduri kostituzzjonali u mhux f'kawzi bħal dawn, li jiġi deċiż li persuna li tkun dejjem imxiet mad-dettami tal-ligi, m'għandhiex tbatl l-ispejjeż tal-kawża, li effettivament jingarru mill-Istat. Fi kwalunkwe każ il-Bord iqis li f'dan il-każ kull parti għandha tagħmel tajjeb għall-ispejjeż tagħha, għaliex dan huwa l-aktar mod ġust kif għandha ssir l-ispartizzjoni tal-ispejjeż, u għalhekk din il-parti tal-aggravju mhijiex mistħoqqa, u tiċhadha

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi, filwaqt li qiegħda tiċċhad l-aggravji kollha tiegħu, qiegħda tagħmel provvedimenti fir-rigward tar-raba' aggravju tiegħu, u dan billi qiegħda timponi obbligu fuq l-Awtorità tad-Djar li fi żmien għaxart ijiem ta' xogħol mid-data ta' din is-sentenza, għandha tipprezenta nota fl-atti ta' dawn il-proċeduri bin-notifika tal-kontropartijiet, li permezz tagħha għandha tispjega b'mod ċar jekk l-appellant huwiex intitolat għal xi forma ta' beneficiċċju rigward l-ammont ta' kera kif awmentata bis-sentenza appellata, u fl-eventwalità li l-appellant mhuwa eligibbli għall-ebda għajnuna f'dan l-istadju, b'liema mod huwa u/jew martu jkun jista' jibbenefika f'każ li ċ-ċirkostanzi tiegħu jinbidlu tul is-snin, partikolarment jekk xi hadd mill-konjuġi Calleja jiġi nieqes u jkun hemm tnaqqis fid-dhul tagħhom. Il-Qorti qiegħda tordna lill-appellant jikkopera bis-siñ mal-Awtorità tad-Djar u jipprovdi kull informazzjoni li tista' tintalab minnu, u dan sabiex l-informazzjoni li tingħata mill-Awtorità tad-Djar tkun preċiża u ta' min jorbot fuqha.

In vista ta' din id-deċiżjoni, l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Registratur