



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' Frar, 2022

Appell Inferjuri Numru 52/2019 LM

Edward Abdilla (K.I. nru. 794756(M))
(‘ir-rikorrent’)

vs.

Hermann Buttigieg
(‘l-intimat’)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dawn huma żewġ appelli magħmulin, wieħed prinċipali mill-intimat **Hermann Buttigieg (K.I. nru. 527660(M))** [minn issa ‘l quddiem ‘l-intimat’], u l-ieħor incidentalment mir-rikorrent **Edward Abdilla (K.I. nru. 794756(M))** [minn issa ‘l quddiem ‘ir-rikorrent’], mis-sentenza mogħtija fis-16 ta’ April, 2021, [minn issa ‘l quddiem ‘is-sentenza appellata’] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa ‘l

quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premissi, li ddeċidiet it-talbiet tar-rikorrenti kif ġej:

“Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent, billi jiċċhad r-raba’ eċċezzjoni tal-intimat, filwaqt li jiċċhad it-tieni talba tar-rikorrenti, u jilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti sa fejn kompatibbli ma’ dak hawn deċiż, u jiddikjara li l-kera dovut mill-intimat lir-rikorrent, għar-rigward tal-fond 111, Triq il-Bwieraq, Birkirkara, Malta, għandha tiżdied gradwalment, fit-termini tal-Art. 12B(7) tal-Kap. 158, billi għall-ewwel sena u t-tieni sena li jibdew mill-iskadenza li jmiss, il-kera tiżdied bir-rata ta’ 1.75%, u għaldaqstant, il-kera annwali toġħla għal €3,762.50ċ fis-sena. Għat-tielet, raba’ ħames, u s-sitt sena, il-kera tiżdied bir-rata ta’ 2%, u għaldaqstant, il-kera annwali toġħla għal €4,300.

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-sub art. (1), sakemm ma jkunx inlaħaq ftehim bejn il-partijiet.

Il-Bord jordna li spejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.”

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond numru 111, Triq il-Bwieraq, Birkirkara, [minn issa ‘l quddiem ‘il-fond’] li nkera mir-rikorrent lill-intimat. Jirriżulta li l-fond kien ġie konċess miz-ziju tar-rikorrent John Francica, b’titolu ta’ ċens temporanju lil John Anton Buttigieg, missier l-intimat, għal perijodu ta’ sbatax-il sena permezz ta’ att pubbliku tal-15 ta’ Ottubru, 1963 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta’ erbgħin Lira Maltija (Lm40.00). John Francica miet¹ fis-16 ta’ Awwissu, 1982 u

¹ Ara kopja ċertifikat tal-mewt ‘B’ a fol. 40.

wirtitu martu Teresa Francica², li mietet fl-20 ta' Marzu, 1983³, u li permezz tat-testment⁴ tagħha magħmul fis-sena ta' qabel, ħalliet il-fond lir-rikorrent b'legat. Imbagħad hekk kif iddekorra l-perijodu tal-konċessjoni enfitewtika fil-15 ta' Ottubru, 1980, l-intimat baqa' jokkupa l-fond wara missieru b'titolu ta' lokatizzju *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u llum l-imsemmi intimat iħallas kera ta' €209.60 fis-sena lir-rikorrent.

Mertu

3. Ir-rikorrent istitwixxa proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-prezentata ta' rikors fit-18 ta' Marzu, 2019, fejn talab il-Bord sabiex jogħgħbu:

1. *Jaħtar Perit tekniku bil-għan illi jivvaluta skont is-suq miftuħ u liberu u frank l-fond numru 111, Triq Bwieraq, Birkirkara;*
2. *Jwettaq it-test tal-mezz tal-intimata, ai termini tal-Artikolu 12B(3)(iii) tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-istess intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*
3. *F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tal-mezzi;*
 - a) *Ixolji l-kirja favur l-intimat tal-fond esponenti, 111, Triq il-Bwieraq, Birkirkara;*
 - b) *jagħti żmien perentorju lill-intimat sabiex jivvaka l-fond, u jirrilaxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*
 - c) *jagħti dawk il-provvedimenti oħra kollha xierqa nkluż li jstabilixxi l-kumpens li għandu jithallas lir-rikorrenti għall-użu tal-fond;*
4. *F'każ li dan il-Bord isib li l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u l-kapitali tat-test tal-mezzi:*

² Ara kopja testment 'E' a fol. 44.

³ Ara kopja ċertifikat tal-mewt 'C' a fol. 41.

⁴ Kopja 'D' a fol. 42.

- a. *Jistabilixxi l-kera li għandu jithallas mill-intimat għall-użu tal-fond in kwistjoni;*
- b. *Jistabilixxi dawk il-kundizzjoni l-oħra ta' din il-kirja, ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, fosthom li l-inkwilina ma tistax iċċedi l-kirja jew tissuloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistax tagħmel tibdli strutturali fil-fond, u li tkun obligata twettaq it-tiswijiet kollha meħtieġa fl-istess fond, ħlief għal tiswijiet strutturali li jsiru meħtieġa mingħajr htijiet tagħha.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt in subizzjoni”.

4. L-intimata **I-Awtorità tad-Djar** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità intimata'] eċċepiet is-segwent: (a) ir-rikorrent kellu jipprova t-titolu tiegħu u li huwa kien l-uniku sid tal-fond; (b) kellu jiġi stabbilit jekk l-Att XXVII tal-2018 kienx japplika għall-każ odjern; (ċ) hija kienet giet notifikata bħala *amicus curiae* skont l-artikolu 4 tal-Att XXVII tal-2018 u kellha dritt tipparteċipa fil-kawża bl-istess mod, b'dana li ma kellhiex tbatl l-ispejjeż; u (d) fil-każ li l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera kellha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-fond, b'dana li l-liġi kienet tistabilixxi wkoll il-kriterji għall-gwida tal-Bord.

4. L-intimat **Hermann Buttigieg** laqa' għat-talba tar-rikorrent billi eċċepixxa s-segwent: (a) ir-rikorrent kellu jipprova t-titolu legali tiegħu u d-dritt pretiż minnu skont il-liġi ċitata minnu; (b) huwa dejjem okkupa l-fond taħt titolu validu u *ai termini* tal-liġi; (ċ) huwa dejjem ħallas il-kera u żamm il-fond fi stat ta' manutenzjoni tajba; (d) l-azzjoni odjerna hija intempestiva; (e) huwa kien jissodisfa t-test tal-mezzi; (e) il-Bord kellu jikkonsidra li huwa kellu 59 sena, jgħix waħdu, u jmantni lilu nnifsu u fi ftit snin oħra huwa kien ser jirtira; (f) it-talbiet attriċi għal dawn ir-raġunijiet kellhom jiġu miċħuda.

Is-Sentenza Appellata

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

“Ikkunsidra

Inkwantu għall-mertu, l-intimat Hermann Buttigieg, ipprezenta dikjarazzjoni ġuramentata. Minnha jirriżulta li l-intimat għandu 60 sena. Ġie ddikjarat illi d-dħul tiegħu għas-sena 2018, kien dħul annwali gross ta' €33,194. Fir-rigward tal-kapital tal-intimat għas-sena 2018, l-intimat iddikjara li huwa ma għandu ebda proprjetà immobbli li tappartjeni għal kollox lilu, u li għandu l-pussess vakanti tagħha. Sostna li bħala flus depożitati f'bank fl-aħħar tas-sena 2018, kellu €6,664.80c bħala savings, l-ammont ta' €138 bħala current, u l-ammont ta' €2,147 fuq il-VISA. Sostna li huwa għandu self pendenti mal-BOV fl-ammont ta' €8,046. L-intimat iddikjara bil-ġurament tiegħu, li huwa ma għandhux flus kontanti, għajr għal ftit flus li jkun biex jixtri l-bżonnijiet ta' kuljum. Qal li ma għandu ebda kont bankarju għal perijodu ta' żmien fis. Spjega li għandu bonds fl-ammont ta' €402.24, u li m'għandhux ebda ishma, stocks jew prodotti finanzjarji oħra.

L-intimat sostna wkoll, li d-dħul tiegħu għall-ħames snin qabel il-perijodu rilevanti, u cioè bejn 2013-2017, kien ta' dħul annwali gross ta' €28,306 fis-sena 2013; €29,289 fis-sena 2014; €29,041 fis-sena 2015; €28,077 fis-sena 2016; u €28,125 fis-sena 2017. Dwar il-kapital tal-intimat għall-ħames snin qabel il-perijodu rilevanti, u cioè għas-snin 2013 sa 2017, l-intimat qal li ma kellux ebda proprjetà immobbli li tappartjeni għal kollox lilu, u li għandu l-pussess vakanti tagħha. Spjega li fl-aħħar tas-sena 2014, huwa kellu €2,936 bħala flus depożitati l-bank, mentri fis-sena 2015 kellu €3,571; fis-sena 2016 kellu €2,738, u fis-sena 2017 kellu €2,142. Spjega li f'dawn is-snin, ma kellux flus kontanti, u lanqas kontijiet bankarji għal perijodu ta' żmien fiss; ma kellux ishma, stocks jew prodotti finanzjarji oħra, mentri l-bonds li kellu f'dawn is-snin, kienu fl-istess livell tal-lum. Iddikjara wkoll li ma għandhux flus jew ċedoli depożitati f'ismu fir-Registru tal-Qorti.

Il-Bord, wara li qies dawn il-provi, huwa tal-fehma li l-intimat 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.

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu, Perit Edgar Rossignaud u Perit Marie Louise Caruana Galea, li aċċedew fil-fond u, prevja d-deskrizzjoni tal-ambjenti interni u l-kundizzjoni li jinsab fiha, stmaw li tiswa madwar €215,000 fis-suq tal-lum, b'ħala libera u franka. Skont l-affidavit tar-rikorrenti, il-kera pagabbli lir-rikorrenti għal dan il-fond mill-intimat, kien wieħed miżeru, u cioè dak ta' €200 fis-sena.

Il-Bord ħa konjizzjoni tal-kontenut kollu tar-relazzjoni, kif ukoll tad-domandi u risposti magħmula in eskussjoni lill-membri tekniċi. Ħa wkoll in konsiderazzjoni tas-sottomissjonijiet tal-partijiet. 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 jiddisponu l-artikoli razzjati, u sejjer jieħu in konsiderazzjoni fil-kalkoli tiegħu, il-valur mogħti b'mod unanimu, mill-membri tekniċi ta' dan il-Bord.

Illi zieda bil-perċentwal ta' tnejn fil-mija (2%) fuq il-valur tal-fond skont l-istima tal-Membri Tekniċi, tammonta għal kera annwali ta' erbat elef u tlett mitt Ewro (€4,300). Il-kwistjoni li trid tiġi rizzolta b'dan il-ġudizzju, għalhekk hija jekk, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-kera għandhiex togħla għall-massimu, permezz bl-Art. 12B tal-Kap. 158 fis-sena – jew għal somma anqas.

Dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li jistipola l-Art. 12B(6) tal-Kapitolu 158, u cioè, li meta l-Bord jigi biex jistabilixxi l-kera li għandha titħallas, huwa għandu jqis il-mezzi u l-età tal-kerrej, u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera. Il-Bord ikkonsidra li r-rikorrenti xehed permezz ta' affidavit, fejn spjega li huwa rtirat, u li jgħin lil bintu li għadha tgħix miegħu, kif ukoll jagħti għajnuna wkoll lil ibnu l-miżzewweg, li issa għandu wkoll tarbija. Il-Bord qies ukoll li l-kera perċepibbli mir-rikorrenti, il-valur tal-proprjetà mikrija, il-lok u l-potenzjal tagħha, flimkien mal-età u l-mezzi tal-intimat. Il-Bord qies ukoll li f'ċerti ċirkostanzi, jista' jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar, kif ukoll li huwa diskrezzjoni tal-Bord, b'liema perċentwal jiddeċiedi li jawmenta l-kera, kif ukoll jekk jordnax proċess ta' amortizzazzjoni.

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-każ, il-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrenti għall-fond mertu tal-kawża għandha tiżdied gradwalment, fit-termini tal-Art. 12B (7) tal-Kap. 158, billi għall-ewwel sena u t-tieni sena li jibdew mill-iskadenza li jmiss il-kera tiżdied bir-rata ta' 1.75%, u għaldaqstant, il-kera annwali togħla għal €3,762.50ċ fis-sena. Għat-tielet, raba', ħames u s-sitt sena, il-kera tiżdied bir-rata ta' 2%, u għaldaqstant, il-kera annwali togħla għal €4,300.

Din il-Qorti għarblet dak li ntqal fil-kawża fl-ismijiet Gerald Camilleri vs l-Avukat tal-Istat, tas-6 ta' Ottubru 2020, deċiza mill-Qorti Kostituzzjonali, iżda tqis li dik il-Qorti

għamlet il-konsiderazzjonijiet tagħha, fir-rigward ta' zieda tal-keru għal dik il-kawża speċifika, u mhux b'mod in generali. Tqis li huwa f'idejn dan il-Bord sabiex jistabilixxi b'liema perċentwal għandu jogħla l-keru, tenut taċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.

Finalment, dwar it-talba sabiex dan il-Bord jiffissa l-kundizzjonijiet l-oħra ta' din il-kirja ġusti fis-suq miftuħ tal-lum, il-Bord iqis li dwar din it-talba, ma tressqux provi, u lanqas ġie sottomess xejn dwar l-istess talba. Il-Bord iqis għalhekk, li ser jgħaddi biex jiċċad dik it-talba. Huwa minnu li skont l-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jipprezenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Keru, fejn jitlob li l-keru tiġi riveduta għall-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 preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-keru. Madanakollu, għaladarba ma tressqu l-ebda provi u sottomissjonijiet dwar tali talba għal kundizzjonijiet godda, dan il-Bord ser jiċċad tali talba."

L-Appell

7. L-intimat ipprezenta r-rikors tal-appell tiegħu fis-6 ta' Mejju, 2021 fejn talab lil din il-Qorti sabiex jogħgobha:

- "1. Thassar, tirrevoka s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Keru fl-ismijiet premissi datata 16 ta' April 2021 sa fejn it-talbiet rikorrenti ġew milqugħa b'dan illi tiċċad l-ewwel talba rikorrenti (jistabilixxi l-keru li għandu jiġi mill-intimat) u tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-intimat (li tali azzjoni hija intempestiva).*
- 2. Fl-istess waqt, tikkonferma s-sentenza fejn il-Bord ċaħad it-tieni talba rikorrenti, u tirrifirma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-keru billi tiddikjara li l-keru dovuta mill-intimat appellat Buttigieg lir-rikorrent appellanti Abdilla għar-rigward tal-fond 111, Triq il-Bwieraq, Birkirkara, hija xierqa u ġusta u timmerita li fiċ-ċirkostanzi tal-intimat, tibqa' kif preżentament hi.*
- 3. Fin-nuqqas, jekk din il-Qorti ma jidhrilhiex illi l-preżenti keru hija xierqa, u allura timmerita awment, tvarja s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Keru fl-ismijiet premissi fis-sens illi thassarha, tirrevokaha, u tikkancellaha fejn iffissat keru fl-ammont ta' €3,372.50 fis-sena għal żmien sentejn (awment ta' 1.75%) u €4,300*

għall-erba' snin ta' wara (awment massimu ta' 2%) u konsegwentement tiffissa kera u perċentwali ta' awment immitigat fiċ-ċirkostanzi odjerni.

4. *Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat jew kif alternattivament jidhrilha xieraq din l-Onorabbli Qorti bl-eżenzjoni tat-taxxa fejn applikabbi."*

L-intimat jgħid li dawn huma l-aggravji tiegħu fir-rigward tas-sentenza appellata:

(i) il-Bord naqas milli jikkonsidra l-età bħala kriterju determinanti; (ii) id-diskrezzjoni tal-Bord li jiffissa rata ta' awment tal-kera ma kinitx waħda ekwa u raġonevoli; u (iii) il-Bord ma kkonsidrax il-fatt li r-rikorrent ma kienx għal kollox kredibbli fix-xhieda tiegħu, u b'hekk ingħatat l-impressjoni li qed ibati sproporzjonalment, meta fil-fatt din iċ-ċirkostanza qatt ma giet ikkorraborata.

8. Ir-rikorrent wieġeb fil-31 ta' Mejju, 2021 fejn jissottometti li għajr għal dak li kien ser jirriveva fl-appell incidentali tiegħu, is-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma. Fl-appell incidentali tiegħu, ir-rikorrent jissottometti li l-aggravji tiegħu huma s-segwenti: (i) ir-rata li kellha tiġi applikata fir-rigward tal-kera kellha tkun aktar minn 1.75% tal-valur tal-proprjetà stante li l-introjtu tal-intimat kien ħafna iktar mill-medja; u (ii) ir-rata tal-kera għandha tapplika mis-sena li saret l-azzjoni.

9. L-intimat wieġeb fid-19 ta' Lulju, 2021 għall-appell incidentali tar-rikorrent, fejn talab lil din il-Qorti sabiex tiċċhdu għal dawk ir-raġunijiet li huwa jfisser fir-risposta tiegħu.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

10. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji li ressqu quddiemha l-intimat u anki r-rikorrent, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-partijiet.

11. Fir-rigward tal-ewwel aggravju tiegħu, l-intimat jissottometti li skont is-subartikolu 12B(6) tal-Kap. 158, il-liġi kienet tipprovdi li l-Bord għandu jikkonsidra kemm il-mezzi, kif ukoll l-età tal-inkwilin. Dan proprju għaliex persuna li tkun waslet għall-pensjoni jew hija pensjonanta, m'għandhiex l-opportunità li taħdem jew timmeljora l-qagħda finanzjarja tagħha bħal inkwilin li jkun iżgħar sew fl-età. Fil-każ odjern, jikkontendi l-intimat, il-Bord injora għal kollox il-fatt li huwa kien sena biss 'il bogħod mill-età tal-irtirar ta' 63 sena, u għalhekk sena oħra huwa kien ser ikun qed jiddependi fuq pensjoni kontributorja. Jinsisti li f'azzjonijiet bħal dawk maħsuba fl-artikolu 12B tal-Kap. 158, l-età hija element importanti. Jispjega li inkwilin li jiddependi fuq il-pensjoni ma jistax jitpoġġa f'qagħda fejn huwa jkun kostrett iħallas kirjiet kummerċjali meta ma jistax. L-intimat jirrileva li jekk l-element tal-età ma kienx rilevanti, il-legislatur kien iħallih barra, iżda dan huwa kriterju determinanti li għandu jitqies bl-istess mod li jitqiesu l-mezzi tal-partijiet. B'hekk il-Bord kien marbut li jikkonsidra l-età tal-intimat u jqis li għaladarba huwa ma kienx f'pożizzjoni li jtejjeb is-sitwazzjoni finanzjarja tiegħu fil-gejjieni, huwa ma kellux ibati minn żidiet sproporzjonati fil-kera li ma jippermettulux ħajja dinjituża. Ir-rikorrent jissottometti li l-Bord kellu japplika t-test ta' proporzjonalità bejn il-ħtiġijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, iżda minflok naqas milli jikkonsidra l-età bħala kriterju determinanti. Jinsisti li huwa issa wasal għall-età tal-irtirar u għalhekk

f'pożizzjoni vulnerabbli sabiex iħallas l-ogħla kirja permissibbli mil-ligi bit-2% tal-valur tal-fond.

12. Għal dak li jirrigwarda t-tieni aggravju tiegħu, l-intimat jissottometti li d-diskrezzjoni applikata mill-Bord fir-rigward tal-awment tal-kera ma kinitx waħda ekwa u raġonevoli, u jikkontendi li r-rata ta' 1.75% għal 2% hija waħda sproporzjonata, u għalhekk id-diskrezzjoni ma kinitx waħda ekwa u raġonevoli. Hawn ukoll l-intimat għal darb'oħra jibda billi jagħmel diversi sottomissjonijiet dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u l-paragun tal-fond ma' wieħed battal, li digà kellu l-opportunità li jagħmel fin-nota ta' sottomissjonijiet ipprezentata minnu quddiem il-Bord. Iżda l-Qorti tqis li dawn is-sottomissjonijiet ftit li xejn huma rilevanti hawn fil-kuntest tat-tieni aggravju tiegħu. Iżda hawn wkoll huma ripetuti s-sottomissjonijiet dwar ir-rata li l-Bord applika fir-rigward tal-kera li l-intimat għandu jħallas kemm prezentement u anki fil-futur, meta skont il-Bord il-kera kellha tigi awmentata għall-massimu ta' 2%. Għalhekk hawn ukoll il-Qorti tikkonsidra li l-Bord bla dubju ta' xejn qies dak li għadu qed jikkontendi l-intimat quddiem din l-istess Qorti. Iżda hawn ikompli jżid jgħid li kien mifhum li l-Bord għandu japplika l-massimu ta' 2% fejn l-inkwilin jirrizulta *borderline* fit-test tal-mezzi, u fejn is-sid iressaq provi sostantivi li huwa kien qed ibati serjament. L-intimat jinsisti li huwa fil-fatt ma kienx ġie viċin it-*thresholds* tat-test tal-mezzi, u kien ikun għalhekk aktar ekwu jekk il-Bord applika medja ta' 1%. Dan aktar u aktar fir-rigward ta' persuni li kienu pensjonanti u dawk li qegħdin viċin li jsiru pensjonanti. L-intimat imbagħad hawn jagħmel mill-ġdid diversi sottomissjonijiet fir-rigward tal-impatt li kellha l-pandemija tal-COVID-19 fuq is-suq tal-kiri, u jinsisti li l-Bord kellu wkoll jieħu dan

in konsiderazzjoni. Huwa jiċċita diversi sentenzi tal-Bord sabiex jissostanzja l-argument tiegħu favur dak li jsejjaħ awment aktar raġjonevoli.

13. *It-tielet aggravju* tal-intimat huwa li l-Bord skont hu naqas milli jikkonsidra l-fatt li r-rikorrent ma kienx kredibbli fix-xhieda tiegħu, sabiex b'hekk ta l-impressjoni li huwa kien qed ibati b'mod sproporzjonat, iżda dan mingħajr il-korraborazzjoni ta' tali ċirkostanza. Jissottometti li l-Bord kien tenut jindaga '*kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kerà*' skont is-subartikolu 12B(6) tal-Kap. 158. Iżda fil-każ odjern ir-rikorrent kien naqas milli jressaq prova suffiċjenti li huwa kien qed isofri piż sproporzjonat, għajr li ddikjara li huwa xtaq jgħin lil uliedu. Kien mistenni li r-rikorrent minn jeddu jipprezenta dikjarazzjoni simili għal dik li huwa kien għamel sabiex juri li huwa tassew kien qed isofri piż sproporzjonat. Jirrileva li mill-kontro-eżami tar-rikorrent kien irriżulta li huwa kien wiret proprjetà u li minnha rċieva rikavat tajjeb meta bieghha, iżda konvenjentement huwa kien eskcludiha fin-nota tiegħu, u kien wera li huwa kien jgħix biss mill-pensjoni. Jinsisti l-intimat, li ftit li xejn setà jitwemmen ir-rikorrent fejn qal li meta rtira minn Kaptan mal-Armata ta' 55 sena huwa ma ħadem xejn, meħud in konsiderazzjoni wkoll li huwa kellu lil uliedu jgħixu miegħu dipendenti fuqu. Jgħid li anki jekk ma ħadimx, dan kien sinjal li huwa kien komdu, u jekk verament xtaq jgħin lil uliedu, huwa dejjem setà jbiegħ il-fond. Għalhekk il-Bord naqas milli jikkonsidra li filwaqt li r-rikorrent kien komdu jirtira ta' 55 sena, huwa kien ser ikun kostrett jibqa' jaħdem sa 63 sena minħabba l-mezzi limitati tiegħu. Barra minn hekk il-Bord naqas li jikkonsidra dan il-fatt u anki li kellu xi dejn fuq il-vettura, u b'hekk mhux faċli għalih li jwarrab il-flus sabiex iħallas il-kerà tal-gejjieni.

14. Ir-rikorrent min-naħa tiegħu jikkontendi li t-tliet fatturi li jsemmi s-subartikolu 12B(6) tal-Kap. 158, jiġifieri l-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat fir-rigward tas-sid, għandhom jiġu kkonsidrati flimkien kif fil-fatt għamel il-Bord, u għalhekk l-intimat kien skorrett meta nsista li l-età għandha tiġi meqjusa bħala kriterju determinanti. Jirrileva li l-intimat għandu ntrojtu ta' aktar minn €30,000 fis-sena u bħala ġuvni wieħed jippretendi li kellu xi sold imfaddal li jkun ferm aktar minn dak li jixhdu d-dokumenti pprezentati minnu għall-fini tat-test tal-mezzi. Jirrileva hawn li fil-fatt it-test tal-mezzi sar ħażin għaliex ġew esebiti estratti tal-kont biss. Iżid jgħid li kif spjega l-Bord, meta l-intimat isir pensjonant huwa jkun jista' jikkwalifika għal sussidju mill-Awtorità tad-Djar, u għalhekk din il-konsiderazzjoni ma kellhiex iċċaħħad lir-rikorrent milli jirċieva kera ġusta. Jgħid li huwa wkoll huwa pensjonant u meħud in konsiderazzjoni l-ammont ta' kera mizera ta' €200 fis-sena li kien jirċievi, huwa kien qed iġorr il-piż kollu, u għalhekk kellhom jiġu meqjusa ċ-ċirkostanzi tiegħu wkoll. B'hekk il-kera dovuta kellha tkun eqreb lejn dik li kellu jirċievi f'suq miftuħ, li kuntrarjament għal dak li kien qed isostni l-intimat, ma kinitx kummerċjali. Dwar it-tieni aggravju, ir-rikorrent jinsisti li dan huwa wieħed fieragħ għaliex l-ogħla Qorti tagħna diġà spjegat li l-kera ta' 2% bħala regola hija l-inqas possibbli. Jissottometti li fil-każ odjern ma kien hemm l-ebda raġuni għalfejn din il-Qorti għandha tmur kontra dan l-insenjament. Jgħid li indipendentement mill-qagħda finanzjarja tiegħu, huwa kellu dritt li jirċievi kera li aktar kienet tixbaħ lil dik fis-suq miftuħ. Dwar ix-xogħlijiet ta' manutenzjoni u dawk strutturali li allegatament wettaq l-intimat, ir-rikorrent jirrileva li huwa ma ressaq l-ebda prova dwar dan u l-Membri Tekniċi tal-Bord saħansitra irrilevaw li *"internament il-fond jinsab f'kundizzjoni mitluqa u mhux mantenuta"*. Dwar it-

tielet aggravju tal-intimat, ir-rikorrent jgħid li l-uniku sproporzjon li jeżisti huwa kontrib għaliex huwa mhux biss gie mcaħhad mit-tgawdija tal-fond, iżda wkoll minn introjtu xieraq. Illum il-ġurnata huwa jgħix bil-pensjoni u għamel saġrificċji matul ħajtu sabiex għajjex familja ta' erba' min-nies u wassal lit-tfal għall-educazzjoni terzjarja, filwaqt li qatt ma kellu paga viċin dik tal-intimat.

15. Ir-rikorrent ipprevalixxa ruħhu mill-appell prinċipali sabiex intavola appell inċidentali. Huwa jilmenta li l-awment stabbilit mill-Bord huwa wieħed baxx u anki impost tardivament. Fl-ewwel aggravju tiegħu, jissottometti li ma kien hemm l-ebda każ ta' bżonn min-naħa tal-intimat, li kellu ntrojtu ferm aktar mill-medja. Jgħid li l-intimat huwa ġuvni u ma kien hemm ħadd li kien jiddependi fuqu u fuq l-introjtu tiegħu. Ir-rikorrent jesprimi xetticiżmu għall-fatt li l-intimat għandu introjtu ta' aktar minn €30,000 fis-sena, iżda hemm bilanċ ta' ftit iktar minn €8,000 fil-kont tal-bank u saħansitra għandu dejn mal-BOV ta' €8,000 sabiex xtara karozza. Jikkontendi li dan huwa tassew nuqqas ta' għaqaq, iżda ċertament seta' jingħad li l-introjtu tal-intimat kien wieħed li ma kienx jiġġustifika għaliex ma jhallasx kera iktar xierqa u ġusta. Ir-rikorrent jissottometti li r-rendikonti bankarji li fuqhom sar it-test tal-mezzi ma kienux ġew magħmulin sew. Ir-rikorrent jallega saħansitra li kien jidher li l-intimat ma ddikjarax l-assi kollha tiegħu, għaliex filwaqt li mill-istess rendikonti kien jidher li huwa kellu xi ishma u strumenti finanzjarji, imbagħad fid-dikjarazzjoni tiegħu jgħid li m'għandu l-ebda sehem, *stock* jew prodott finanzjarju. Barra minn hekk, il-valur tal-fond kien ikbar minn dak stabbilit mill-Membri Tekniċi kieku il-fond inżamm f'qagħda ta' manutenzjoni tajba. Fir-rigward tat-tieni aggravju, jikkontendi li r-rata riveduta għandha tapplika mis-sena li fiha kien gie ntavolat

ir-rikors promotur, u fuq dan il-liġi kienet ċara. Altrimenti d-drittijiet tiegħu bħala proprjetarju jkomplu jiġu kkalpestatu bid-dewmien tal-proċedura, u dan filwaqt li kellu jittieħed in konsiderazzjoni l-*'long term effect'* għaliex l-awment ulterjuri ma setax jintalab għajr wara 6 snin. Fil-każ odjern fejn il-Bord iddeċieda li r-reviżjoni tal-kerà kellha tkun b'effett mill-iskadenza li jmiss, huwa kien ser jiġi mcaħħad minn kerà ta' tliet snin b'rata aktar vantaġġuża minn dik tallum.

16. Fir-risposta tiegħu għall-appell incidentali tar-rikorrenti, l-intimat jissottometti li l-ewwel aggravju huwa mibni fuq premissi skorretti. Jikkontendi li d-dikjarazzjoni tiegħu hija korretta u skont il-parametri tal-liġi. Jispjega li għal raġunijiet personali, inklużi dawk ta' saħħa, huwa ma setax ikollu tfaddil sostanzjali f'dawn l-aħħar snin. Barra minhekk, peress li kien ġuvni, huwa kien għamel snin twal jieħu ħsieb ommu, li saħansitra għamlet żmien tgħix miegħu. Izda t-test tal-mezzi ma kienx jieħu in konsiderazzjoni l-ispejjeż u lanqas jekk kienx hemm ċirkostanzi li ma kienux jippermettu tfaddil. Madankollu jekk dan kien mitlub minnu, jissottometti li huwa kien lest li jagħti rendikont ta' kif amministra l-introjtu tiegħu. Spjega kif huwa kien wasal sabiex jirtira, u għalhekk il-paga tiegħu kienet ser tispicċa, u l-pensjoni ma kinitx ser tippermettilu jħallas rata ogħla ta' kerà. Jikkontendi li l-valur tal-fond kif stabbilit mill-perit inkarigat mill-Qorti, ma jiddependix fuq l-istat tiegħu, izda kif jirrizulta mill-istima stess, jiddependi fuq il-fatt li hemm skop għal bini ta' aktar sulari. L-intimat jirrileva li min-naħa tiegħu r-rikorrent ma tax rendikont tal-qagħda finanzjarja tiegħu, u lanqas ma ressaq prova sabiex juri li l-verżjoni tiegħu kienet aktar affidabbli minn dik tal-intimat. Għal dak li jirrigwarda t-tieni aggravju tar-rikorrent, l-intimat isostni li l-mod kif kien qed jinterpreta l-liġi r-rikorrent kien skorrett, u

dan jgħidu filwaqt li jissottometti li s-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158 ma jagħtix lok li s-sid jitlob żieda mid-data tal-preżentata tal-proċeduri. Ikompli jsostni li d-data tal-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jsir ir-rikors, kienet tirreferi għall-valur fis-suq tal-fond. Fl-aħħarnett jirrileva li sentenza ta' qorti tiġi eżegwita minn meta tiġi reża ġudikata.

17. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija waħda tajba u anki ekwa. Tqis li l-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord huma kemm siewja u saħansitra jindirizzaw l-aspetti kollha rilevanti tal-każ odjern. Jiġi rilevat li l-Bord beda billi mill-ewwel osserva li l-intimat dak iż-żmien kellu 60 sena, u mbagħad għadda sabiex għamel diversi konstatazzjonijiet fir-rigward tad-dħul tiegħu matul l-aħħar ħames snin, u anki l-kapital tiegħu fl-istess perijodu ta' żmien. Mill-osservazzjonijiet tiegħu wasal għall-konklużjoni li għalhekk l-intimat 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-artikolu 12B(5) tal-Kap. 158. Ikkonsidra l-kontenut tar-relazzjoni tal-Membri Tekniċi tal-Bord, u anki d-domandi u r-risposti li saru in eskussjoni tagħhom, iżda anki s-sottomissjonijiet tal-partijiet. Filwaqt li rrileva li żieda bil-perċentwali ta' 2% fuq il-valur tal-fond skont l-istima li waslu għaliha l-Membri Tekniċi, kienet iġġib kera annwali ta' €4,300, il-Bord qal li l-kwistjoni li kellha tiġi rizołta quddiemu kienet jekk fiċ-ċirkostanzi tal-każ il-kera kellhiex togħla għall-massimu skont l-artikolu 12B tal-Kap. 158, jew għal ammont inqas. Minn hawn il-Bord għadda sabiex għamel riferiment għal dak li jipprovdi għalih is-subartikolu 12B(6) tal-Kap. 158, u għalhekk qies dak li qal ir-rikorrent fl-affidavit tiegħu dwar iċ-ċirkostanzi tiegħu. Iddikjara espressament li huwa kien qed jieħu in konsiderazzjoni "...l-kera

perċepibbli mir-rikorrenti, il-valur tal-proprjetà mikrija, il-lok u l-potenzjal tagħha, flimkien mal-età u l-mezzi tal-intimat”, u finalment li jista’ saħansitra wkoll f’ċerti ċirkostanzi jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar. Wara li qies li huwa fid-diskrezzjoni tiegħu li jiddeċiedi dwar il-perċentwal li bih għandha tiġi awmentata l-kera u anki jekk għandux ikun hemm proċess ta’ amortizzazzjoni, huwa wasal għall-konkluzjoni li *ai termini* tas-subartikolu 12B(7) tal-Kap. 158, il-kera għandha tizdied bir-rata ta’ 1.75% u togħla bir-rata ta’ 2% fit-tielet, ir-raba’, il-ħames u s-sitt sena għal €4,300.00.

18. Il-Qorti tibda billi tagħraf li bosta mis-sottomissjonijiet magħmulin mill-intimat fir-rikors tal-appell tiegħu diġà saru fin-nota ta’ sottomissjonijiet tiegħu quddiem il-Bord. Għalhekk filwaqt li tosserva li mhux qed jirrileva xejn ġdid, tgħid li l-intimat mhux biss kellu kull opportunità li jittratta l-ilmenti tiegħu quddiem il-Bord, iżda anki li l-imsemmi Bord saħansitra kkonsidra s-sottomissjonijiet tiegħu meta fis-sentenza appellata wara li għamel riferiment għad-diversi ċirkostanzi tal-partijiet kif irriżultaw mill-provi u anki għamel il-konstatazzjonijiet tiegħu b’mod ċar, stqarr li huwa kien qed iqis dan kollu.

19. Minkejja dan meta jispjega l-ewwel aggravju tiegħu, l-intimat donnu qed jippretendi li l-fattur tal-età tiegħu kellu jingħata importanza ferm aktar, u anki li jегħleb kull konsiderazzjoni oħra. Il-Qorti tgħid li l-fatt li l-Bord m’acċettax is-sottomissjonijiet tiegħu, bl-ebda mod ma jista’ jiġi mifhum li dan warrabhom. Tikkonsidra li l-Bord sewwa għamel meta ma tax il-fattur tal-età tal-intimat aktar importanza miċ-ċirkostanzi l-oħra tal-partijiet, u minflok qies l-assjem tal-provi miġjuba quddiemu. Is-subartikolu 12B(6) tal-Kap. 158 jagħmel ċar dak li l-Bord għandu jikkonsidra mingħajr enfazi fuq l-ebda aspett partikolari, u l-Bord straħ

fuqu u applika b'mod korrett il-bilanċ li dan is-subartikolu jirrikjedi bejn l-eżiġenzi u l-interessi taż-żewġ partijiet. Għaldaqstant il-Qorti tgħid li l-ewwel aggravju tal-intimat ma jirriżultax ġustifikat, u tiċċdu.

20. Għal dak li jirrigwarda t-tieni aggravju tal-intimat, huwa jikkontendi li r-rati applikati mill-Bord huma sproporzjonati, u għalhekk id-diskrezzjoni tiegħu ma kinitx ekwa u raġonevoli. L-ewwel raġuni in sostenn tal-allegata sproporzjonalità li jagħti l-intimat, hija li l-fond ma jistax jiġi pparagunat ma' fond battal. Iżda l-Qorti tgħid li l-argument tiegħu ma jistax jintlaqa' għaliex huwa wieħed fallaci. Tirrileva li m'hemmx għalfejn jingħad li l-valur lokatizzju tal-fond jista' biss jinħadem meta jitqies li l-fond huwa battal u lest sabiex jinkera. Ċertament fond mikri ma jistax jinkera u m'għandu l-ebda valur lokatizzju. Għaldaqstant il-Bord sewwa għamel meta aċċetta r-rapport tal-Membri Tekniċi tiegħu, u dan wara kollox kif rrileva l-istess Bord li huwa kien obligat li jagħmel *ai termini* tas-subartikolu 23(3) tal-Kap. 69. L-intimat jagħmel argument ieħor għaliex id-diskrezzjoni tal-Bord ma ġietx applikata b'mod ekwu u raġonevoli. Jikkontendi li huwa tpoġġa f'pożizzjoni li mhux ser ilaħħaq maż-żieda fil-kera, u dan partikolarment meta jasal sabiex isir pensjonant, u l-ispiza tal-kera ser tkun qegħda tirrappreżenta 40% tad-dħul tiegħu mill-pensjoni. Il-Qorti tagħraf li dan l-argument huwa pjuttost simili għal dak li l-intimat iressaq meta jispjega l-ewwel aggravju tiegħu, u għalhekk mhijiex ser terġa' tipproduċi għal darb'oħra l-ħsibijiet tagħha. Iżda hawn il-Qorti tixtieq iżżid tgħid li l-ebda prova ma tressqet quddiem il-Bord sabiex turi li l-intimat mhux intitolat għal xi sussidju jew qatt m'hu ser ikun intitolat għalih. Min-naħa tiegħu l-intimat m'għamel l-ebda sottomissjoni fir-rigward, kif ukoll naqset milli tagħmel l-

imsemmija l-Awtorità intimata li giet notifikata bir-rikors promotur bħala *amicus curiae*. Min-naħa tiegħu l-Bord ikkonsidra b'mod xieraq li hemm ċirkostanzi li fihom l-Awtorità intimata tagħti sussidju għall-kera. Il-Qorti f'diversi okkażjonijiet oħra kellha l-opportunità li tippronunzja ruħha dwar l-obbligi tal-Awtorità intimata, li ċertament ma jaslux sas-sempliċi parteċipazzjoni f'proċeduri bħal dawk odjerni bħala *amicus curiae*. Għaldaqstant ma tarax li għandha taqa' fl-iżball tar-ripetizzjoni. L-intimat jargumenta wkoll li meta sar it-test tal-mezzi huwa ma kienx wasal viċin it-*thresholds*, u għalhekk kien ikun aktar ekwu jekk l-awment gie stabbilit viċin il-medja ta' 1%. Izda l-Qorti mhijiex daqstant konvinta li dan kellu jkun il-każ, meħud in konsiderazzjoni li l-introjt tal-intimat mill-impjeg tiegħu huwa pjuttost għoli, u dan ikkonsidrat ukoll li huwa ġuvni mingħajr dipendenti u b'dejn li jkopri il-kapital stess. Barra minn hekk il-fatt li t-total tal-mezzi tal-inkwilin ma jaslux sal-massimu stabbilit mil-ligi, ma jista' joħloq l-ebda pretensjoni li għandu jinħadem awment inqas mill-massimu ta' 2% jew ammortizzazzjoni tal-kera, għaliex il-Bord huwa tenut li jikkonsidra ċ-ċirkostanzi tal-każ u japplika d-diskrezzjoni tiegħu. Jirriżulta li fil-każ odjern hekk għamel il-Bord, u għalhekk il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata ma tistax titqies bħala mankanti fl-ekwità u fir-raġonevolezza. L-intimat jargumenta wkoll li l-pandemija Covid-19 kellha effett negattiv fuq is-suq tal-kera u jikkontendi li jridu jgħaddu saħansitra 6 sa 7 snin sabiex il-kirjiet jerggħu lura għal-livell tagħhom fis-sena 2019. Il-Qorti tgħid li l-intimat f'din l-istanza kellu kull opportunità li jissostanzja l-argument tiegħu permezz ta' prova, izda dan naqas milli jagħmlu u għaldaqstant fin-nuqqas ta' prova kuntrarja hija ma tara l-ebda raġuni għaliex m'għandhiex taċċetta l-istima tal-Membri Tekniċi tal-Bord. Fl-aħħarnett l-intimat joħloq argument favur it-tnaqqis tar-rata tal-

awment tal-kera b'riferiment għal każ ieħor deċiż mill-Bord, iżda din il-Qorti mill-ewwel tgħid li kull każ li jitressaq quddiem il-Bord u quddiem din l-istess Qorti, għandu ċ-ċirkostanzi partikolari tiegħu, u għalhekk kull tentattiv ta' paragun huwa inaċċettabbli u odjuż. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti ssib li t-tieni aggravju tal-intimat mhux ġustifikat, u tiċċdu wkoll.

21. Il-Qorti tgħid li t-tielet aggravju tal-intimat ukoll mhux ġustifikat. L-intimat jgħid li huwa jinsab aggravat bil-fatt li r-rikorrent ma ressaq l-ebda prova sabiex juri li huwa kien qed isofri piż sproporzjonat. Iżda din il-Qorti tqis li d-differenza qawwija bejn il-kera li llum jirċievi r-rikorrent u dik hekk stabbilita mill-Membri Tekniċi tal-Bord skont is-suq lokatizzju preżenti, tikkostitwixxi prova aktar minn suffiċjenti tal-piż sproporzjonat li qed iġorr ir-rikorrent. U dan proprju għaliex iċ-ċittadin m'għandux jitqies li għandu jkun responsabbli għall-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali ta' ċittadin ieħor. Għaldaqstant ma jistax jingħad li l-Bord naqas fl-istħarriġ dovut minnu, u l-Qorti tosserva li meta l-Bord fis-sentenza appellata wasal sabiex jistabbilixxi r-rata applikabbli għall-awment fil-kera, ikkonsidra proprju dan il-punt flimkien mal-fatturi l-oħra tal-età u l-mezzi tal-intimat. Għaldaqstant il-Qorti tqis li dan l-aħħar aggravju tal-intimat mhux ġustifikat, u tiċċdu.

20. Il-Qorti hawn ser tgħaddi sabiex tindirizza l-ewwel aggravju tar-rikorrent kif magħmul fl-appell inċidentali tiegħu, u fejn huwa qed jissottometti li r-rata li kellha tiġi applikata għall-awment fil-kera kellha tkun aktar minn 1.75% tal-valur tal-proprjetà. Dan l-aggravju huwa msejjes fuq il-fatt li l-introjt tal-intimat skont ir-rikorrent jaqbeż sew il-medja, iżda r-rikorrent jaċċenna fuq diversi fatturi oħra li kellhom jittieħdu in konsiderazzjoni mill-Bord, inkluż il-fatt li kieku

l-fond instab fi stat aħjar il-valur tiegħu kien ikun ikbar. Izda l-Qorti tgħid li d-diskrezzjoni tal-Bord intużat b'mod ġust, fejn l-intimat saħansitra mhux ser ikun rinfaccjat mill-ewwel b'kera awmentata fil-massimu li tippermetti l-liġi, u b'hekk ikun jista' wkoll jirregola l-qagħda finanzjarja tiegħu sabiex jittiehed in-konsiderazzjoni l-awment fil-kera. Għal din ir-raġuni l-Qorti ma ssibx ġustifikat dan l-ewwel aggravju, u tiċħdu.

21. Fl-aħħarnett il-Qorti ser tindirizza t-tieni aggravju tar-rikorrent, fejn dan qed jikkontendi li l-awment kellu jkun applikabbli retroattivament mis-sena 2019. Imma din il-Qorti tgħid li kuntrarjament għal dak li qed isostni r-rikorrent, il-liġi ma tipprovdiex b'dan il-mod u r-riferiment għall-1 ta' Jannar japplika biss fir-rigward tal-valur tal-fond li għandu jiġi stabbilit. Dan il-punt ġie dibattut diversi drabi oħra quddiem din il-Qorti, u l-pożizzjoni tagħha hija ċara ferm. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx dan l-aggravju tar-rikorrent ġustifikat, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeciedi dwar l-appell prinċipali u dak incidental billi tiċħadhom it-tnejn li huma, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif decizi, dawk tal-appell prinċipali għandhom ikunu a karigu tal-intimat u dawk tal-appell incidental għandhom ikun a karigu tar-rikorrent.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Registratur