MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tas-16 ta' Marzu, 2022

Appell Inferjuri Numru 240/2018 LM

Doreen Grima (K.I. Nru. 213265M), Georgina armla minn Philip Grima (K.I. Nru. 320638M) u Joseph Grima (K.I. Nru. 714462M)
('l-appellanti')

vs.

Carmelo Borg (K.I. Nru. 23026M) u Anne Borg (K.I. Nru. 439431M); u b'digriet tal-20 ta' Ottubru, 2021 l-atti ġew trasfużi f'isem Anne Borg stante l-mewt ta' Carmelo Borg; u l-Awtorità tad-Djar; u b'digriet tal-Bord tal-5 ta' Ġunju, 2019 żdiedu l-kliem 'bħala *amicus curiae*'
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Doreen Grima (K.I. 213265M), Georgina Grima armla minn Philip Grima (K.I. 320638M)** u **Joseph Grima (K.I. 714462M),** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], minn deċiżjoni tal-Bord li

Jirregola l-Kera [minn issa ’l quddiem ‘il-Bord’], tat-18 ta’ Mejju, 2021 [minn issa ’l quddiem ‘is-sentenza appellata’], li permezz tagħha l-Bord iddeċieda li l-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti fir-rigward tal-fond 40, ‘Christus Regnat’, Triq Anġlu Mallia, Birkirkara (minn issa ’il quddiem ‘il-fond’), għandha tiżdied b’effett mill-1 ta’ Jannar, 2018, b’rata ta’ kera li għandha tkun €800 fis-sena għall-ewwel sentejn, u €1,000 fis-sena għas-sentejn sussegwenti, u togħla għal €1,500 fis-sena għall-ħames u s-sitt sena. Il-Bord għamilha ċara wkoll li *ai termini* tal-artikolu 12B(7) tal-Kap. 158, din il-kera kif awmentata gradwalment, għandha tapplika għal perijodu ta’ sitt snin, sakemm il-kirja ma tkunx ġiet itterminata, u wara għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni mill-ġdid skont is-subartikolu (1), sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim bejn il-partijiet. Il-Bord iddeċieda wkoll li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f’dik il-kawża.

<u>Fatti</u>

2. Fir-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li fil-15 ta’ Ottubru, 1963, Philip Grima, missier ir-rikorrenti Doreen u Joseph Grima, u r-raġel tar-rikorrenti Georgina Grima, kien ikkonċeda l-fond b’titolu ta’ sub-konċessjoni enfitewtika temporanja fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, għal perijodu ta’ 17-il sena, b’effett mill-1 ta’ Novembru, 1963, lil Carmelo Borg, u dan bis-sub-ċens annwu u temporanju ta’ LM32 fis-sena pagabbli bil-quddiem. Ir-rikorrenti spjegaw li Philip Grima miet fit-2 ta’ Diċembru, 2015 u l-wirt tiegħu ddevolva *ab intestato* kwantu għal nofs indiviż fuq martu u kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor fuq iż-żewġ uliedu. Ir-rikorrenti spjegaw li din il-konċessjoni enfitewtika temporanja ġiet fi tmiemha fil-15 ta’ Ottubru, 1980, iżda l-intimati

konjugi Borg xorta baqgħu jgħixu f'dan il-fond b'titolu ta' kera doppja *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979. Ir-rikorrenti qalu li fl-1980 l-kera kellha tkun ta' LM64.00 fis-sena, fl-1995 kellha tawmenta għal LM98.32, fl-2010 kellha tawmenta għal €313.62, fl-2013 kellha tawmenta għal €334.50 u fl-2016 kellha terġa' tawmenta għal €341.03, bl-awment li jmiss ikun fl-1 ta' Jannar, 2019 skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja, liema awmenti iżda mhumiex jitħallsu mill-intimati Borg, li qegħdin iħallsu biss €203 fis-sena. Ir-rikorrenti qalu li dan il-fond mhux dekontrollat, u minkejja li din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Ottubru, 1980, l-intimati konjugi Borg baqgħu jirrisjedu fil-fond bis-saħħa tal-fatt li huma kienu ċittadini Maltin u dan il-fond kien jikkostitwixxi r-residenza ordinarja tagħhom, *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979 taħt titolu ta' kera, b'żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju. Ir-rikorrenti qalu li għalhekk l-intimati Borg kellhom jedd jibqgħu jgħixu f'dan il-fond bi ħlas ta' kera li ma jirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Qalu wkoll li qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, ladarba l-fond ma kienx dekontrollat, dan kien suġġett għar-rekwiżizzjoni u għall-*fair rent,* u kien għalhekk li Philip Grima kien iddeċieda li jagħti dan il-fond b'titolu ta' sub-konċessjoni enfitewtika temporanja. Ir-rikorrenti qalu li huma jixtiequ li jżommu ferm id-dritt tagħhom li jintavolaw rikors kostituzzjonali sabiex jiġi dikjarat li l-jeddijiet fundamentali tagħhom ġew miksura, iżda żiedu jgħidu li *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018 huma għandhom dritt jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-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 ġodda fir-rigward tal-kera. Ir-rikorrenti qalu li fl-istadju inizjali ta' dawn il-proċeduri, il-Bord għandu jagħmel it-test tal-mezzi tal-inkwilini Borg, li għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tagħhom

bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru, 2017, u fuq il-kapital tagħhom fil-31 ta' Diċembru, 2017. Ir-rikorrenti żiedu jgħidu li f'każ li jirriżulta li l-intimati Borg ma jissodisfawx il-kriterju tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord kellu jagħti deċiżjoni li tippermettilhom żmien ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, u qalu li l-kumpens f'dan il-perijodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikolu 12 jew 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>Mertu</u>

3. Permezz tat-talbiet tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti talbu lill-Bord jiddeċiedi u jiddikjara li l-intimati Borg huma inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, li kien oriġinarjament konċess lilhom b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja tal-15 ta' Ottubru, 1963 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia għal żmien ta' sbatax-il sena; filwaqt li jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilini Borg *ai termini* tar-Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini Borg bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru, 2017, u fuq il-kapital tal-inkwilini Borg fil-31 ta' Diċembru, 2017. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord jiddeċiedi wkoll li *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 tas-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, u sabiex f'każ li jirriżulta li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-intimati jiġu permessi żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallsu kumpens pagabbli 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, skont il-kera li kellha tkun viġenti *ai termini* tal-Att X tal-2009, li m'għandhiex tkun 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 lill-Bord jordna l-iżgumbrament tal-intimati Borg mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri wara ħames snin mis-sentenza tal-Bord sabiex il-fond jiġi vakat.

4. Fir-risposta tagħha **l-Awtorità tad-Djar** eċċepiet li hija ġiet notifikata bil-kawża bħala *amicus curiae,* u anke jekk hija għandha dritt tipparteċipa fil-proċeduri, m'għandhiex tbati spejjeż. Żiedet tgħid li f'każ li jiġi stabbilit li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi impost bil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà, wara li tittieħed konsiderazzjoni tal-mezzi u tal-età tal-inkwilini.

5. Min-naħa tagħhom l-intimati wieġbu li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u li r-rikorrenti qegħdin jirċievu kera li meta wieħed jikkonsidra ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, tammonta għal *fair rent.* Qalu wkoll li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi, fis-sens li l-mezzi tagħhom ma jaqbżux il-parametri stabbiliti fil-liġi.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

6. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-18 ta' Mejju, 2021, il-Bord iddeċieda r-rikors tal-appellanti billi ddeċieda b'liema mod għandha tiżdied il-kera tul is-snin għal perijodu ta' sitt snin, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

Il-Fatti fil-Qosor

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tal-15 ta' Ottubru, 1963 l-antekawża tar-rikorrenti u ċioe Philip Grima kien ikkonċeda l-fond in kwistjoni ossia 59 illum 40, 'Christus Regnat', Triq Anġlu Mallia, Birkirkara b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' 17-il sena b'effett mill-15 ta' Ottubru, 1963 lill-intimat Carmel Borg versu subċens annwu u temporanju ta' LM32 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika temporanja, l-intimat flimkien ma' martu Anne Borg baqgħu jirrisjedu f'dan il-fond b'titolu ta' kiri fit-termini tal-art. 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Konsegwentement, fil-15 ta' Ottubru, 1980 huma baqgħu jgħixu fil-fond b'żieda fil-kera għal erbgħa u sittin Lira (LM64) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, liema kera baqgħet tiżdied ai termini tal-Liġi.

It-Talbiet u l-Eċċezzjonijiet fil-Qosor

B'din il-kawża, ir-rikorrenti qegħdin (i) jeżerċitaw il-jedd ta' azzjoni mogħti lilhom bl-art. 12B tal-Ordinanza, liema rimedju kien introdott fil-liġi bl-Att XXVII tal-2018.

Provi

Kwantu għall-mertu, il-Bord qies bir-reqqa d-dikjarazzjoni tal-intimati (fn. 1 a folio 26 tal-proċess) li permezz tagħha huma ddikjaraw li huma żewġ anzjani ta' tnejn u disgħin (92) sena u sebgħa u tmenin (87) sena u ilhom snin twal iħallsu l-kera, liema kera dejjem ġiet aċċettata għajr għall-aħħar kirja li ġiet iddepożitata l-Qorti. Huma spjegaw li l-unika dħul li għandhom huwa l-pensjoni u ma għandhomx post ieħor fejn imorru joqogħdu.

*Illi in oltre, il-Bord ra d-dikjarazzjoni ġuramentata tal-**intimata Anne Borg** (fn. 2 a folio 64-135 tal-proċess) li stqarret li hija tissodifa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 u kif ukoll id-dokumenti annessi mal-istess dikjarazzjoni ġuramentata minn liema jirriżulta li hija pensjonanta u mill-1 ta' Jannar, 2017 sal-31 ta' Diċemrbu, 2017 hija pperċepiet dħul ossija pensjoni kontributorja fl-ammont ta' €6,218.89 (fn. 3 a folio 95 tal-proċess), liema ammont jinkludi l-bonus. Hija ddikjarat li hi proprjetarja ta' nofs indiviż ta' garage bin-numru 11 li jinsab fi Triq F.S.Caruana Street, Birkirkara u li skont rapport tal-Perit Angelina Degiorgio li ġie preżentat mill-istess intimata, is-sehem indiviż li hija tippossjedi huwa valutat fl-ammont ta' €14,000 (fn. 4 a folio 74-80 tal-proċess). Jirriżulta ulterjorment li hija għandha żewġ kontijiet mal-HSBC Bank Malta plc fl-amont ta' $56,71c (fn. 5 a folio 81 tal-proċess) u €16.50c*

(fn. 6 a folio 83 tal-proċess), flus kontanti ta' €700 (fn. 7 skont id-dikjarazzjoni ġuramentata a folio 64-71 tal-proċess) kif ukoll is-segwenti investiment u ċioe fixed deposits *mal-HSBC Bank Malta plc fi 3 kontijiet: €10,322.57 c (fn. 8 a folio 133 tal-proċess), $2,337.90 (fn. 9 a folio 134 tal-proċess) u €15,961.87c (fn. 10 a folio 135 tal-proċess).*

Il-Bord qies ukoll bir-reqqa d-dikjarazzjoni ġuramentata tal-intimat ***Carmelo Borg*** *(fn. 11 a folio 136-211 tal-proċess) u d-dokumenti annessi mal-istess minn fejn jirriżulta li huwa għandu 94 sena. Jirriżulta li jipperċepixxi pensjoni kontributorja ta' madwar €631.48c fix-xahar u mill-1 ta' Jannar, 2017 sal-31 ta' Diċembru, 2017 huwa rċieva s-somma komplessiva ta' €8,682.12c (fn. 12 a folio 167 tal-proċess) bħala Benefiċċji, Allowances u Pensjonijiet. Huwa ppreżenta d-dokumenti kollha relatati mad-dħul tiegħu fl-aħħar ħames snin (fn. 13 a folio 164-168 tal-proċess). L-intimat Carmelo Borg iddikjara li huwa proprjetarju ta' nofs indiviż ta' garage bin-numru 11 li jinsab fi Triq F.S. Caruana Birkirkara u li skont il-Perit Angelina Degiorgio huwa valutat €28,000 b'dana li s-sehem indiviż tal-intimat Borg huwa ta' €14,000 (fn. 14 a folio 147-153 tal-proċess). Jirriżulta ulterjorment li huwa għandu żewġ kontijiet mal-HSBC Bank Malta plc fl-ammont ta' $145.62c (fn. 15 a folio 155 tal-proċess) u €708.12c (fn. 16 a folio 156-158 tal-proċess) €700 fi flus kontanti (fn. 17 kif iddikjarat a folio 138 tal-proċess) kif ukoll is-segwenti fixed deposits: €1,323.91c (fn. 18 a folio 160 tal-proċess) u $4,927.66c (fn. 19 a folio 161 tal-proċess), it-tnejn fl-HSBC Bank Malta plc u €3,271.11c (fn. 20 a folio 162-163 tal-proċess) mal-Bank of Valletta plc.*

Il-Bord ra wkoll ***ir-Relazzjoni tal-Membri Tekniċi*** *tiegħu Perit Stephanie Cassar u Perit Marie Louise Caruana Galea (fn. 21 a folio 219-233 tal-proċess) kif ukoll l-eskussjoni tal-istess (fn. 22 a folio 245-246 tal-proċess), liema Periti aċċedew fil-fond mikri lill-intimati u vvalutaw il-fond għal €230,000 fis-suq tal-lum (ħielsa minn kirjiet u drittijiet favur terzi). Il-Bord jinnota ulterjorment li l-Membri Tekniċi kkostataw li minn spezzjoni viżwali l-proprjetà hija miżmuma fi stat tajjeb, il-bejt huwa miżmum sew u għalkemm is-servizzi tad-dawl, ilma u drenaġġ huma qodma, huma funzjonabbli (fn. 23 a folio 222 tal-proċess).*

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord:

Il-Bord, wara li qies dawn il-provi kollha, huwa tal-fehma li l-intimati konjugi Borg għandhom mezzi limitati, u jissodisfaw il-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.
Skont l-att promutur, il-kera pagabbli lir-rikorrenti għal dan il-fond mill-intimati hija ta' tliet mija wieħed u erbgħin euro u tliet ċenteżmi (€341.03c) fis-sena.

Il-Qorti kkonsidrat li l-artikolu 12B (2) tal-Kap.158 jipprovdi illi:

> *"*Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera."

*L-art. 12B (6) tal-Kapitolu 158 jistipula li meta l-Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kera li għandha titħallas fil-każijiet bħal dak odjern għandu jqis (i) il-mezzi u l-età tal-kerrej; (ii) kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera. Dwar dan, fid-diskussjonijiet Parlamentari li wasslu għad-dħul fis-seħħ ta' din id-dispożizzjoni, il-leġislatur spjega li "*Aħna rridu li l-piż ma jintefax b'mod sħiħ fuq is-sidien, imma rridu li kull każ jiġi determinat skont iċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, per eżempju, skont il-valur ta' dik il-proprjetà, skont il-piż soġġettiv tas-sid, skont il-ħtieġa tal-inkwilin, u anke skont dik ir-responsabbilità li huwa fid-dmir li jerfa' l-Gvern u mhux is-sid privat."

Il-Bord jinnota li tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond skont l-istima tal-membri Tekniċi jammonta għal erbat elef u sitt mitt euro (€4,600). F'dan ir-rigward, il-Bord irid jieħu in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ u jiddeċiedi jekk il-kera għandhiex togħla għall-massimu permess bl-art. 12B tal-Kap. 158.

F'dan il-każ, il-Bord qies:

- *(i) L-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti;*
- *(ii) Il-valur tal-proprjetà mikrija;*
- *(iii) L-età tal-intimati;*
- *(iv) Il-mezzi ristretti tal-intimati u*
- *(v) L-età tal-intimati.*

U jirrileva li fil-każ odjern, l-intimati għandhom igawdu minn għajnuna u protezzjoni soċjali.

*Il-Bord jagħmel referenza għad-diskussjonijiet Parlamentari fejn ingħad li "*Fil-każ li inti ma tiflaħx għal dik il-kirja li se tiġi imposta fuqek mill-Bord, l-Awtorità tad-Djar se tkun qed tagħti sussidju. Dan sabiex inkomplu nsibu l-bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin. Aħna nifhmu li mill-aspett soċjali għandu jkun hemm l-intervent tal-Istat li jkompli jagħmel tajjeb għal ċerti sitwazzjonijiet" (*fn. 24 Onor. Dr Stefan Zrinzo Azzopardi, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Liġi li Jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 410; l-istess pjan kien komunikat mill-Ministru tal-Ġustizzja fid-diskussjoni quddiem il-Kumitat Permanenti għall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozz ta' Liġi*

dwar l-istess abbozz; 28.6.2018; pg. 4: "Irrid ngħid li l-Gvern diġà qed ifassal skemi apposta għal din il-kategorija ta' nies biex, fejn tidħol żieda fil-kera, għall-inqas nagħtu cushion lill-kerrej ... Il-Gvern qed jagħmel l-istudji tiegħu biex ifassal skema ta' għajnuna għal din il-kategorija ta' nies."

*Il-Bord jirrileva li l-emendi daħlu proprju bl-intiża li jintlaħaq bilanċ, liema bilanċ jitlob li f'każ li "*l-inkwilin ma jkollux il-mezzi, il-Bord jagħmel eżerċizzju li bih jiffissa l-kera xierqa u jista' jagħmel proċess ta' ammortizzazzjoni, jiġifieri l-kera togħla ftit ftit." *(fn. 25 Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Liġi li Jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 398).*

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha u wara li ra d-dħul tal-intimati, il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-każ il-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrent għall-fond mertu tal-kawża għandha tiżdied gradwalment, fit-termini tal-art. 12B (7) tal-Kap. 158, billi għall-ewwel sentejn il-kera annwali togħla għal tmien mitt Euro (€800) fis-sena fl-ewwel sentejn. Għat-tielet u r-raba' sena, il-kera tiżdied għal elf Euro (€1,000) u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal elf u ħames mitt Euro (€1,500) fis-sena għall-ħames u s-sitt sena.

Decide:

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

Jiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti, jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti għar-rigward tal-fond 40, 'Christus Regnat', Triq Anġlu Mallia, Birkirkara għandha tiżdied b'effett mill-1 ta' Jannar, 2018 liema kera għandha tkun ta' €800 fis-sena għall-ewwel sentejn u €1,000 għas-sentejn sussegwenti u togħla għal €1,500 fis-sena għall-ħames u s-sitt sena sussegwenti.

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

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

L-Appell

7. Ir-rikorrenti ressqet l-appell tagħha mis-sentenza appellata fil-31 ta' Mejju, 2021, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex,

> *"... tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera billi tikkonfermaha fejn laqgħet l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti appellanti waqt li tirrevokaha fejn irrevediet il-kera għal €800 fis-sena għall-ewwel sentejn, €1,000 għas-sentejn sussegwenti, u għal €1,500 għas-sentejn sussegwenti, waqt li tikkundanna lill-intimati jħallsu l-massimu taż-żieda fil-kera sa 2% fuq il-valur kif stabbilit mill-istess Periti, u ċioe €230,000, u dan ammontanti għal €4,600 fis-sena, u dan mill-1 ta' Jannar, 2018, u dan għal perijodu ta' sitt snin.*
>
> *Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."*

8. L-appellanti spjegaw li huma ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Bord u spjegaw li l-Qorti Kostituzzjonali fi proċeduri separati li hemm għaddejjin bejn il-partijiet, iddikjarat li l-*yield* tal-fond in kwistjoni, abbażi tar-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju l-Perit Marie Louise Caruana Galea, kellha tkun ta' 3.13% fis-sena. Żiedu jgħidu li minkejja dan, il-Bord qatagħha li jkun ġust u xieraq li l-appellanti jirċievu 0.35% għall-ewwel sentejn tal-kirja, 0.43% għas-sentejn sussegwenti u 0.65% għar-rimanenti sentejn, u mhux il-massimu ta' 2% fis-sena kif jistabbilixxi l-Att XXVII tal-2018. Qaluli ma jagħmilx sens li l-Bord ma jillikwidax il-massimu ta' dak li kellu jillikwida, u din id-deċiżjoni tal-Bord tikser id-drittijiet fundamentali tal-appellanti b'mod lampanti. L-appellanti għamlu riferiment għal dak deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Gerald Camilleri et *vs.* l-Avukat Ġenerali et**[1], fejn dik il-Qorti ddikjarat li f'każijiet miġjuba quddiem il-Bord *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, ikun għaqli li l-

---

[1] Q.Kost.113/2018, 06.12.2020).

Bord jiffissa kera li hija aktar viċin il-massimu, milli viċin il-minimu stabbilit bil-liġi, bil-għan li tinżamm proporzjonalità bejn il-kera fis-suq miftuħ u dak li titlob il-liġi. Qalu li mhux ġust u xieraq li sid jirċievi 10% ta' dak li suppost kellu jirċievi fuq fond, partikolarment meta l-kirja in kwistjoni hija konsegwenza ta' impożizzjoni.

9. It-tieni aggravju tal-appellanti huwa fis-sens li l-kumpens li kellu jingħata lilhom kellu jibda jitħallas mill-1 ta' Jannar, 2018 *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, u mhux mill-ewwel skadenza wara s-sentenza mogħtija. L-appellanti qalu li l-kriterji li juża l-Bord, jiġifieri l-mezzi tal-inkwilini, tenwi kemm huma tenwi, ma jistgħux jippreġudikaw dak li huwa ġust u xieraq li jitħallas lis-sidien. L-appellanti qalu li 10% ta' dak li suppost qegħdin jirċievu, ma jistax jitqies li huwa ħlas ġust u xieraq lilhom, u biex wieħed jibda jersaq lejn xi forma ta' ġustizzja, l-appellanti għandhom imqar jibdew jirċievu żewġ terzi ta' dak li kellhom jirċievu fis-suq meta wieħed jikkonsidra l-aspett soċjali in kwistjoni. L-appellanti qalu wkoll li huma mhumiex id-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali. Qalu wkoll li l-Istat m'għandux ikompli jorbtilhom idejhom b'mod li huma jibqgħu ma jirċevux ħlas ġust għal ħwejjiġhom, għaliex b'hekk il-leżjoni li ġiet dikjarata mill-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), tkun qed tkompli tiġi perpetwata. L-appellanti qalu li huwa għalhekk li s-sentenza għandha tiġi revokata sabiex huma jibdew jirċievu kumpens ġust u xieraq għal ħwejjiġhom.

10. L-appellanti saħqu li minkejja li l-Awtorità tad-Djar qiegħda f'dawn il-proċeduri bħala *amicus curiae,* madanakollu din għandha obbligu tispjega b'liema mod hija tista' tassisti lill-inkwilini li ma jkunux jistgħu jħallsu l-kera aġġustata. L-appellanti qalu li l-Att XXVII tal-2018 ġie ippromulgat biex f'każ li l-

inkwilini ma jkollhomx il-mezzi biex iħallsu l-kera dovuta, tkun l-Awtorità tad-Djar li tissussidja dik il-kera bl-iskemi tagħha. Qalu wkoll li mhux ġust li huma jirċievu inqas minn dak stabbilit bil-liġi, meta wieħed iqis li l-Qorti Kostituzzjonali diġà kkonsidrat li r-*rental yield* li dan il-fond kapaċi jirrendi fis-suq miftuħ tal-proprjetà in kwistjoni, tiżboq bil-bosta it-2% li l-liġi stabbiliet bħala l-massimu.

11. L-appellanti qalu li huma ħassewhom aggravati wkoll għaliex il-Bord iddeċieda li l-appellanti għandhom jibdew jirċievu l-kera kif aġġustata mhux mid-data li fiha ppreżentaw ir-rikors, jiġifieri mill-1 ta' Jannar, 2018, iżda minn data futura wara l-għoti tas-sentenza. Qalu li dan mhux ġust u r-*ratio* tal-liġi huwa li huma kellhom jirċievu l-awment minn dik is-sena li fiha sar ir-rikors, jiġifieri mill-1 ta' Jannar, 2018.

12. L-appellanti żiedu jgħidu li bl-Att XXIV tal-2021, inkwilin jista' japplika għall-benefiċċju tal-kera mal-Awtorità tad-Djar sa massimu ta' €10,000 fis-sena, waqt li l-inkwilin jibqa' jħallas il-kera li kien iħallas qabel, li kienet dovuta skont il-liġijiet eżistenti qabel ir-riforma, filwaqt li l-bilanċ jitħallas mill-Awtorità tad-Djar, u għalhekk l-appellanti għandhom jirċievu l-massimu a tenur tal-liġi, stante li m'huwa ser ikun hemm l-ebda piż fuq l-inkwilin aktar minn dak li qiegħed iġorr illum. Żiedu jgħidu li in vista ta' dan, m'hemm l-ebda raġuni għalfejn l-appellati m'għandhomx jiġu kkundannati jħallsu l-massimu dovut minnhom bil-liġi, għaliex dan mhu ser ikun tal-ebda detriment għalihom.

Ir-Risposti tal-Appell

13. Fir-risposta tal-appell tagħha, l-Awtorità tad-Djar wieġbet li l-appellati huma persuni avvanzati fl-età, u l-introjtu tagħhom huwa baxx ħafna. Qalet ukoll li d-deċiżjoni tal-Bord hija ġusta stante li l-liġi tgħid li l-ammont ta' kera għandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, filwaqt li l-leġislatur ħalla f'idejn il-Bord sabiex jiddeċiedi kemm għandu jkun l-awment. L-Awtorità tad-Djar għamlet riferiment ukoll għas-sentenza ċċitata mill-appellanti (**Gerald Camilleri *vs.* L-Avukat tal-Istat**), u qalet li l-Qorti Kostituzzjonali kkummentat dwar iż-żieda fil-kera għal dik il-kawża speċifika u mhux b'mod ġenerali. L-Awtorità appellata qalet li jekk xejn din is-sentenza tikkonferma li hemm *middle-ground* bejn l-iskop soċjali li tingħata akkomodazzjoni soċjali, u l-interessi tas-sid, li jistgħu jintlaħqu biss jekk il-kera tal-proprjetà ma teċċedix it-2% tal-valur lokatizju. Żiedet tgħid li biex il-Bord jersaq lejn il-massimu tal-kera permessa bil-liġi, dan irid ikun moralment konvint li l-inkwilini jifilħu għal tali żieda, għaliex altrimenti huma ħafna l-inkwilini li ser jersqu viċin il-linja tal-faqar.

14. L-appellata **Anne Borg** wieġbet li d-deċiżjoni tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma, u qalet li l-Bord applika l-liġi mod korrett stante li l-liġi tgħid li l-ammont ta' kera għandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà. Żiedet tgħid li l-liġi tagħti wkoll diskrezzjoni lill-Bord li meta jagħmel analiżi tal-fatti li jkollu quddiemu, jirrevedi l-ammont tal-kera skont iċ-ċirkostanzi, u dan sakemm l-ammont ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà. Qalet ukoll li l-appell sar fuq apprezzament tal-

fatti u mhux fuq punt ta' liġi. L-appellata wkoll għamlet riferiment għad-deċiżjoni ta' **Gerald Camilleri *vs.* L-Avukat tal-Istat** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, u qalet li b'dik id-deċiżjoni l-Qorti ddikjarat li għandu jkun hemm bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, u għalhekk sabiex jakkorda l-ogħla kera permessa bil-liġi, il-Bord irid ikun konvint li l-inkwilini jifilħu għaliha.

15. L-appellata qalet ukoll li fis-sena 2018 l-appellanti kienu aċċettaw il-ħlas tal-kera mingħandha, filwaqt li issa qegħdin jippretendu li jitħallsu bir-rata ta' tnejn fil-mija tal-valur tal-proprjetà. Qalet ukoll li wara l-mewt tar-raġel tagħha, l-introjtu tagħha kompla naqas, u dan għaliex filwaqt li qabel hi u r-raġel tagħha Carmelo kellhom żewġ pensjonijiet pjuttost baxxi, illum il-ġurnata Anna Borg tgħix bil-pensjoni tar-romol biss.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

16. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji sollevati mill-appellanti fid-dawl ta' dak li ddeċida l-Bord, u dan filwaqt li ser tieħu wkoll in konsiderazzjoni s-sottomissjonijiet imressqa mill-appellati u mill-Awtorità tad-Djar fir-risposta tagħhom.

L-ewwel aggravju: *[dwar il-komputazzjoni tal-awment tal-kera]*

17. L-appellanti jgħidu li huma ħassewhom aggravati għaliex fi proċeduri oħrajn bejn il-partijiet quddiem il-Qorti Kostituzzjonali, l-Perit Tekniku Ġudizzjarju maħtura mill-Qorti stabbiliet li r-*rental yield* li dan il-fond kapaċi jirrendi fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ta' 3.31% tal-valur tiegħu fis-suq

miftuħ. L-appellanti għamlu riferiment ukoll għal dak li jipprovdi l-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158, li jgħid li l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ. Huma argumentaw li l-ammont ta' kera likwidat mill-Bord huwa ferm inqas mill-massimu ta' 2% li tipprovdi għalih il-liġi, u għalhekk l-ammont li wasal għalih il-Bord huwa wieħed li qiegħed jipperpetwa l-inġustizzja sofferta minnhom, għaliex huwa ammont ta' kera irriżorju ferm.

18. Il-Qorti ħadet konjizzjoni tal-motivazzjoni mogħtija mill-Bord għall-mod kif wasal għall-komputazzjoni tiegħu fir-rigward tal-kera dovuta. Jirriżulta li 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà jammonta għal €4,600, liema ammont jista' jagħti l-każ li huwa wieħed eċċessiv għal armla li tgħix biss bil-pensjoni u li qorbot l-età ta' disgħin sena. Madanakollu l-Qorti tirrileva li fi proċeduri bħal dawn, l-Awtorità tad-Djar kellha l-obbligu tinforma lill-Bord b'liema mod l-appellata hija intitolata għall-għajnuna tal-istess Awtorità sabiex il-kera li tiġi likwidata mill-Bord ma tiġix iffissata biss wara konsiderazzjoni tal-età u l-mezzi tal-inkwilina, iżda wkoll wara li jiġi stabbilit jekk l-appellata hijiex intitolata għal xi forma ta' għajnuna, u kemm hija din l-għajnuna. Din il-Qorti diġà ġibdet l-attenzjoni tal-Awtorità tad-Djar drabi oħra dwar il-ħtieġa li fi proċeduri ta' din ix-xorta tkun ferm aktar proattiva. Għal darb'oħra, din il-Qorti għandha quddiemha proċeduri ta' appell minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, fejn il-Qorti hija mistennija li tagħti deċiżjoni mingħajr ma ġie ppreċiżat jekk l-appellata hijiex intitolata għal xi forma ta' għajnuna mill-Istat, u din l-għajnuna kemm hija.

19. Il-Qorti kkonsidrat li mid-dokument esebit mill-avukat difensur tal-appellanti, jirriżulta li l-appellata hija intitolata għad-differenza kollha bejn il-kera li kienet tħallas qabel l-awment iffissat mill-Bord, u l-kera l-ġdida stabbilita, u dan wara t-tfassil ta' skema li taħseb biex tgħin persuni li ma jifilħux għall-impatt tal-awment fil-kera. Il-Qorti tqis ukoll li l-ammont likwidat mill-Bord huwa xorta irriżorju, u li ma jistax ikun li persuni bħall-appellanti jemmnu li tabilħaqq saret ġustizzja magħhom meta huma qegħdin jingħataw żieda fil-kera li tammonta biss għal ftit mijiet aktar minn dak li kienu qegħdin jirċievu qabel bdew il-proċeduri quddiem il-Bord. Huwa għalhekk li l-Qorti hi tal-fehma li l-ammont ta' kera li għandu jitħallas lill-appellanti għandu jiżdied bir-rata ta' 1.25% tal-valur tal-fond għall-ewwel sentejn tal-awment, 1.5% tal-valur tal-fond għas-sentejn sussegwenti, u 1.75% tal-valur tal-fond għar-rimanenti sentejn tal-kirja. Dan ifisser ħlas ta' €2,875 fis-sena għall-ewwel sentejn tal-awment, €3,450 fis-sena għas-sentejn sussegwenti, u €4,025 fis-sena għall-aħħar sentejn tal-kirja koperti b'din id-deċiżjoni. Dan huwa l-mod kif din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi l-ewwel aggravju sollevat mill-appellanti.

It-tieni aggravju: *[minn meta għandu jitħallas l-awment]*

20. L-appellanti jgħidu li l-awment fil-kera għandu jibda jitħallas lilhom b'effett mill-1 ta' Jannar, 2018, u mhux mill-ewwel skadenza wara d-deċiżjoni tal-Bord. Fil-fehma tal-Qorti dwar dan il-punt m'għandu jkun hemm l-ebda kontestazzjoni. L-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi li r-reviżjoni tal-kera għandha tiġi bbażata fuq il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-proprjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Il-Bord

fid-deċiżjoni tiegħu qal li l-kera għandha tawmenta b'effett mill-1 ta' Jannar, 2018, u għalhekk l-appellanti m'għandhomx raġun jgħidu li qegħdin iħossuhom aggravati b'din il-parti tad-deċiżjoni, għaliex id-deċiżjoni tal-Bord hija proprju li l-awment għandu japplika mill-1 ta' Jannar, 2018. Għaldaqstant dan l-aggravju mhux ġustifikat, u tiċħdu.

21. Kwantu għal dak li qalet l-appellata fir-risposta tal-appell tagħha, li l-ħlas tal-kera minnha għas-sena 2018 diġà sar u ġie aċċettat mill-appellanti, il-Qorti qiegħda tagħmilha ċara li l-awment stabbilit f'din id-deċiżjoni għandu jieħu konsiderazzjoni ta' kull ammont li diġà tħallas mill-appellata għas-snin milquta minn din id-deċiżjoni, b'dan illi għalhekk l-awment għandu jkopri l-bilanċ dovut u mhux l-ammont likwidat fl-intier tiegħu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi qiegħda tilqa' l-ewwel aggravju tagħhom, u tiddeċiedi li l-awment fil-kera għandu jkun ta' €2,875 għas-snin 2018 u 2019, €3,450 għas-snin 2020 u 2021, u €4,025 għas-snin 2022 u 2023, li minnhom iridu jitnaqqsu kwalunkwe ammonti ta' kera li diġà tħallsu mill-appellata akkont tal-kera dovuta minnha. Il-Qorti qiegħda tordna wkoll lill-Awtorità tad-Djar sabiex fi żmien ħmistax (15)-il jum minn din id-deċiżjoni, tinforma lil din il-Qorti kif ukoll lill-appellata, b'liema mod din ser tiġi assistita bl-iskemi applikabbli għal sitwazzjonijiet bħal tagħha.

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu nofs mill-appellanti u nofs mill-appellata Anne Borg.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur