MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-11 ta' Mejju, 2022

Appell Inferjuri Numru 137/2019 LM

Marianne Galea (K.I. 527474M) għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà Unicorn Holdings Limited (C 5497)
('l-appellanta')

vs.

Mario Barbara (K.I. 501454M)
u Maria-Theresa sive Marthese Barbara (K.I. 644454M)
('l-appellati')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Marianne Galea (K.I. 527474M) għan-nom u in rappreżentanza tas-soċjetà Unicorn Holdings Limited (C 5497)**, [hawnhekk 'l-appellanta'], minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tat-28 ta' Lulju, 2021 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza

appellata'], li permezz tagħha l-Bord laqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, u ddikjara li l-kera dovuta mill-intimati **Mario Barbara (K.I. 501454M) u Maria-Theresa sive Marthese Barbara (K.I. 644454M)** [minn issa 'l-appellati'] fir-rigward tal-fond ossia appartament numru tlieta (3), Francis Flats, Misraħ 28 ta' Frar, 1883, ġia Qormi Road, Birkirkara, għandha tiżdied għal elf u ħames mitt Euro (€1,500) fis-sena, b'effett mid-data tas-sentenza tal-Bord u tibqa' l-istess għal sitt snin, ċaħad il-kumplament tat-talbiet tar-rikorrenti, u laqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati Barbara safejn mhux kompatibbli mas-sentenza tal-Bord. Il-Bord iddeċieda wkoll li kull parti fil-kawża għandha tbati l-ispejjeż tagħha.

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors tagħha quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegat li s-soċjetà Unicorn Holdings Limited (C 5497) għandha s-subenfitewsi perpetwa tal-appartament numru 3, Francis Flats, Misraħ 28 ta' Frar, 1883 ġia Qormi Road, Birkirkara [minn issa 'l quddiem 'il-fond']. Spjegat li l-art li fuqha hija mibnija fejn jinsab l-appartament, ġiet akkwistata min-nannu ta' Marianne Galea, Emmanuele Micallef, flimkien ma' ċertu Emmanuele Borg, b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa, sakemm permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Marzu, 1973, Emmanuele Micallef akkwista s-sehem ta' Borg, sabiex b'hekk sar sid tal-blokka intiera. Ir-rikorrenti qalet li permezz ta' kuntratt ta' subenfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello du Puis tal-4 ta' Ġunju, 1973, Emmanuele Micallef ikkonċeda lil Joseph Agius il-fond b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal sbatax-il sena, biċ-ċens annwu u temporanju ta' disgħin Lira Maltin (LM90).

Kompliet tgħid li permezz ta' subenfitewsi perpetwa tat-22 ta' Lulju, 1981, Emmanuele Micallef ikkonċeda lil Joseph Calleja għan-nom ta' Unicorn Holdings il-blokka ta' appartamenti bl-isem 'Saint Francis', Qormi Road, Birkirkara. B'kuntratt ta' bejgħ tal-21 ta' Jannar, 1988, Joseph Agius ittrasferixxa lil Mario Barbara is-subenfitewsi temporanja tal-fond għal sbatax-il sena oriġinarjament konċessa lil Joseph Agius mingħand Emmanuele Micallef. Żiedet tgħid li din il-konċessjoni enfitewtika kellha tiskadi fl-4 ta' Ġunju, 1990 *ai termini* tal-artikolu 1521(1) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk il-fond kellu jirriverti fil-pussess tad-direttarju. Ir-rikorrenti qalet li permezz tal-artikolu 12 tal-Att XXIII tal-1979, li emenda l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat, li huwa ċittadin Malti u li kien jgħix f'dan il-fond bħala residenza ordinarja tiegħu, ingħata ċ-ċans li jibqa' jgħix fil-fond b'titolu ta' kera, b'żieda fir-rata taċ-ċens li kien iħallas qabel tali terminazzjoni skont ir-rata tal-inflazzjoni qabel l-aħħar żieda, però liema kera qatt ma setgħet tkun aktar mid-doppju, u setgħet tiżdied b'dan il-mod kull 15-il sena. Ir-rikorrenti qalet li fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika l-intimati baqgħu jgħixu fil-fond b'titolu ta' kera. Ir-rikorrenti spjegat li hija ressqet dan ir-rikors *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex f'każ li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord jordna li l-kera pagabbli lir-rikorrenti tiġi riveduta għal ammont li ma jkunx jeċċedi it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar, 2018. Ir-rikorrenti talbet ukoll li f'każ li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, hija kienet qiegħda titlob lill-Bord jippermetti żmien ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, b'dan illi l-kumpens pagabbli lilha mill-intimati għall-okkupazzjoni tal-fond għandu jammonta għad-doppju tal-kera li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158.

Mertu

3. Fir-rikors quddiem il-Bord, ir-rikorrenti talbet sabiex f'każ li jirriżulta li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord jirrevedi u jistabbilixxi l-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati, b'kera li ma teċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar, 2018, u sabiex l-intimati jiġu ordnati jħallsu l-kera kif stabbilita. Alternattivament, ir-rikorrenti talbet sabiex f'każ li jirriżulta li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord jikkonċedilhom żmien ta' ħames snin sabiex jivvakaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri; sabiex huma jiġu ordnati jiżgumbraw mill-fond fl-għeluq tal-ħames snin; sabiex il-Bord jordna lill-intimati jħallsu kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni ta' dan il-fond matul l-imsemmi perijodu ta' ħames snin li għandu jammonta għad-doppju tal-kera li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158, u sabiex il-Bord jikkundanna lill-intimat iħallasha kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond matul dawn il-ħames snin.

4. L-intimati wieġbu li huma jħallsu kera fl-ammont ta' €703.20 fis-sena, jew €351.60 kull sitt xhur. Qalu li l-fond ġie għandhom permezz ta' kuntratt tal-21 ta' Jannar, 1988, fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, li permezz tiegħu Mario Barbara akkwista s-subutile dominju temporanju ta' dan il-fond għal perijodu ta' sbatax-il sena, mill-4 ta' Ġunju, 1973. Qalu li huma baqgħu jgħixu f'dan il-fond b'titolu ta' kera, u mill-2009 il-kera bdiet togħla perijodikament. Qalu li huma pensjonanti, u l-uniku introjtu li għandhom hija l-pensjoni, u m'għandhomx post alternattiv fejn imorru jgħixu. Qalu wkoll li huma jissodisfaw

il-kriterji tad-dħul tat-test tal-mezzi, għaliex l-introjtu tagħhom ma jeċċedix is-somma ta' €42,000 fis-sena, u l-kapital tagħhom lanqas ma jeċċedi €200,000, u għalhekk huma għandhom dritt jibqgħu jgħixu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. L-intimati qalu li ma jeżistux l-elementi u r-rekwiżiti neċessarji sabiex it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tagħhom mill-fond tiġi milqugħa, u huma m'għandhom l-ebda oġġezzjoni li jsirilhom it-test tal-mezzi.

5. **L-Awtorità tad-Djar**, li f'dawn il-proċeduri ddaħħlet bħala *amicus curiae ai termini* tal-artikolu 4 tal-Att XXVII tal-2018, qalet li f'każ li jiġi stabbilit li l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà, u intant il-liġi tistabbilixxi sensiela ta' kriterji sabiex il-Bord ikun iggwidat aħjar fl-iffissar ta' din il-kera ġusta.

6. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentat kopji ta' diversi kuntratti, senjatament dawk tad-29 ta' Jannar, 1962; tas-6 ta' Marzu, 1973; tal-4 ta' Ġunju, 1973, tat-22 ta' Lulju, 1981 u tal-21 ta' Jannar, 1988.

7. L-intimati, permezz ta' nota, ippreżentaw diversi dokumenti sabiex il-Bord seta' jagħmel l-evalwazzjoni tiegħu dwar jekk huma jissodisfawx it-test tal-mezzi jew le.

8. Il-Membri Tekniċi tal-Bord, il-Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Mario Cassar, fir-relazzjoni tagħhom spjegaw li huma aċċedew fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fis-16 ta' Diċembru, 2019. Il-Membri Tekniċi stmaw il-fond

mertu ta' dawn il-proċeduri fis-somma ta' €150,000, filwaqt li qalu li l-valur lokatizju tal-fond huwa ta' €5,250 fis-sena.

9. **Marianne Galea** fl-*affidavit* tagħha spjegat li hija direttriċi u azzjonista tas-soċjetà Unicorn Holdings Limited (C 5497), u żiedet tgħid li Emmanuele Micallef kien in-nannu tagħha li kien akkwista l-art li fuqha nbniet il-blokka ta' appartamenti fejn jinsab il-fond. Ir-rikorrenti spjegat il-provenjenza tal-fond, u l-mod kif dan l-appartament partikolari spiċċa f'idejn l-initimati. Ir-rikorrenti qalet li l-intimati jħallsu l-kera b'mod regolari, u hija toħroġ l-irċevuti għall-ħlas tal-kera. Hija qalet li meta n-nannu tagħha kkonċeda l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja, huwa għamel dan bil-ħsieb li l-fond jirritorna lura għandu fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika. Minkejja dan, kompliet tgħid ir-rikorrenti, il-fond in kwistjoni qatt ma rriverta lura fil-pussess tas-sidien tiegħu.

Is-Sentenza Appellata

10. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-28 ta' Lulju, 2021, il-Bord iddeċieda billi laqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u ddikjara li l-kera dovuta mill-intimati Barbara fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, għandha tiżdied għal €1,500 fis-sena, b'effett mid-data tas-sentenza, u tibqa' l-istess għal perijodu ta' sitt snin; ċaħad il-kumplament tat-talbiet tar-rikorrenti; u laqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati Barbara safejn mhux inkompatibbli ma' dak deċiż, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

Jirriżulta li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef tad-29 ta' Jannar, 1962 Raymond Bonello ttrasferixxa b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa a favur Emmanuele Micallef u Emmanuele Borg porzjon diviża mis-sit fabbrikabbli fil-limiti ta' Birkirkara. Sussegwentement u permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis tal-4 ta' Ġunju, 1973 Emmanuele Borg ittrasferixxa s-sehem tiegħu ta' nofs indiviż (1/2) a favur Emmanuele Micallef, b'dana li dan tal-aħħar kien l-unika proprjetarju tal-art fuq liema nbena l-fond mertu ta' din il-kawża.

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello du Puis tal-4 ta' Ġunju, 1973, Emmanuele Micallef kien ikkonċeda a favur Joseph Agius il-fond in kwistjoni ossia l-appartament bin-numru tlieta (3) formanti parti minn korp ta' flats bl-isem Saint Francis mingħajr numru f'Qormi Road, Birkirkara b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għall-perijodu ta' 17-il sena b'effett mill-4 ta' Ġunju, 1973 versu subċens annwu u temporanju ta' LM90 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi nhar it-22 ta' Lulju, 1981, Emmanuele Micallef ikkonċeda b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa lil Unicorn Holdings Limited, il-blokk konsistenti f'4 appartamenti bin-numru 1 sa 4 u erba' garaxxijiet sottostanti bin-numri 14, 17, 19 u 20, formanti parti minn Blokka bl-isem ta' Saint Francis, Qormi Road, Birkirkara, u dan permezz ta' kuntratt ta' subenfitewsi perpetwa fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace;

Illi sussegwentement Joseph Agius ittrasferixxa lil Mario Barbara s-subenfitewsi temporanja għaż-żmien li kien baqa' minn sbatax-il sena dekorribbli mill-4 ta' Ġunju, 1974 u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello tal-21 ta' Jannar, 1988.

Fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika temporanja l-intimati baqgħu jirrisjedu f'dan il-fond b'titolu ta' kiri fit-termini tal-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Konsegwentement, fl-4 ta' Ġunju, 1990 huma baqgħu jgħixu fil-fond b'kera doppja li togħla ai termini tal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 b'dana li l-intimati qegħdin iħallsu l-ammont ta' €703.20ċ.

Mertu:

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

L-Ewwel Eċċezzjoni tal-Awtorità tad-Djar

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha, l-Awtorità tad-Djar eċċepiet li r-rikorrenti għandu jipprova t-titolu tiegħu.

Illi flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti annettiet l-atti li jindikaw kif il-fond mertu ta' din il-kawża effettivament wasal għand ir-rikorrenti.

Illi għalhekk il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Awtorità tad-Djar stante li t-titolu tar-rikorrenti ġie ppruvat a sodisfazzjoni tal-Bord.

Ikkunsidra fil-mertu:

Mill-atti jirriżulta li l-intimat Mario Barbara u martu Maria-Theresa Barbara għandhom 67 (fn. 1 ara ċertifikat tat-twelid a folio 63 u 64 tal-proċess) sena u li l-introjtu tagħhom huwa mill-ħlasijiet li jirċievu mid-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali. Fis-sena 2018, l-introjtu ta' Mario Barbara kien dak ta' €9,576.52ċ (fn. 2 a folio 66 tal-proċess) filwaqt li l-introjtu ta' Maria-Theresa sive Marthese Barbara għas-sena 2018 kien dak ta' €8,243.30ċ (fn. 3 a folio 158 tal-proċess). Bħala attiv jirriżulta li huma sidien ta' garaxx mingħajr numru, tal-kejl ta' ċirka 17-il metru kwadru ġewwa Triq San Ġorġ, Santa Venera tal-valur ta' ħamsa u għoxrin elf Ewro (€25,000) (fn. 4 a folio 48 tal-proċess) u madwar €16,500 fil-banek u investiment mal-MSV LIFE fl-ammont ta' €5,000 (fn. 5 a folio 177 tal-proċess).

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

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

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

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

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

Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu Perit Elena Borg Costanzi u l-Perit Mario Cassar, li aċċedew fil-fond mikri lill-intimati u, prevja d-dikjarazzjoni

tal-ambjenti interni u l-kundizzjoni li jinsab fiha, stmaw li tiswa madwar €150,000 fis-suq tal-lum bħala libera u franka.

Skont l-att promutur il-kera li qiegħda titħallas lir-rikorrenti għal dan il-fond mill-intimati hija €703.20ċ fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi żieda bil-perċentwal ta' tnejn fil-mija (2%) fuq il-valur tal-fond skont l-istima tal-Membri Tekniċi, liema valur ma ġiex kontestat, tammonta għal kera annwali ta' tlett elef Euro (€3,000). Il-kwistjoni li trid tiġi riżolta b'dan il-ġudizzju għalhekk hija jekk, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-kera għandhiex togħla għall-massimu permess bl-art. 12B tal-Kap. 158 jew għal somma anqas.

*In oltre, l-artikolu 12B(6) tal-Kapitolu 158 jistipula li meta l-Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kera li għandha titħallas fil-każijiet bħal dak odjern għandu jqis (i) il-mezzi u l-età tal-kerrej; u (ii) kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera. Dwar dan, fid-diskussjonijiet Parlamentari li wasslu għad-dħul fis-seħħ ta' din id-disposizzjoni, il-leġislatur spjega li "*Aħna rridu li l-piż ma jintefax b'mod sħiħ fuq is-sidien, imma rridu li kull każ jiġi determinat skont iċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, per eżempju, skont il-valur ta' dik il-proprjetà, skont il-piż soġġettiv tas-sid, skont il-ħtieġa tal-inkwilin, u anke skont ir-responsabbilità li huwa fid-dmir li jerfa' l-Gvern u mhux is-sid privat." *(fn. 6 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. 404).*

Il-Bord jirrileva li bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, il-leġislatur ried joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Ċertament li l-leġislatur ma riedx li jkun is-sid privat li jġorr il-piż tad-diffikultajiet ekonomiċi jew finanzjarji li jista' jsib ruħhu fihom l-inkwilin, u huwa għalhekk li l-Bord ingħata l-fakoltà li jillikwida l-kera dovuta f'ammont li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà, f'tentattiv sabiex jintlaħaq proporzjon bejn il-jedd tas-sid li jdaħħal introjtu kemm jista' jkun adegwat mill-proprjetà li huwa spussessat minnha, u l-jeddijiet rilokatizji tal-inkwilin. F'każ li l-ammont ta' kera kif rivedut ikun eċċessiv għall-inkwilin, ma jkunx hemm triq oħra għajr li l-inkwilin jintalab jivvaka mill-proprjetà fi żmien ħames snin. Jirriżulta mill-provi iżda, li anke f'każ li inkwilin isib ruħhu f'sitwazzjoni fejn il-kera l-ġdida imposta fuqu tkun waħda li huwa ma jkunx jiflaħ għaliha, jeżistu skemi ta' għajnuna mħaddma mill-Awtorità tad-Djar, li f'dan il-każ l-inkwilini jistgħu japplikaw għalihom.

F'dan il-każ, il-Bord qies:

(i) L-ammont ta' kera li l-intimati jħallsu;

(ii) Il-valur tal-proprjetà mikrija;
(iii) L-età tal-intimati;
(iv) Il-mezzi tal-intimati;
(v) Il-ħtieġa tal-intimati, fiċ-ċirkostanzi personali u finanzjarji tagħhom li rriżultaw f'din l-istanza, għal protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjità tagħhom.

*Il-Bord jagħmel referenza għad-diskussjonijiet 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. 7 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' amortizzazzjoni, jiġifieri l-kera togħla ftit ftit" (*fn. 8 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, il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-każ il-kera dovuta mill-intimati għall-fond mikri lilhom għandha tiżdied gradwalment, fit-termini tal-Art. 12B(7) tal-Kap. 158, b'dana li l-kera għandha tiżdied għal elf u ħames mitt Ewro (€1,500) fis-sena, rappreżentanti wieħed fil-mija (1%) tal-valur tal-fond mogħti mill-Membri Tekniċi għas-sitt snin li ġejjin.

In vista li l-inkwilini ssodisfaw it-test tal-mezzi jsegwi allura li t-tieni talba tar-rikorrenti u ċioe f'każ li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, qegħdin jiġu miċħuda stante li ma teżisti ebda raġuni għaliex dan il-Bord għandu jordna t-terminazzjoni ta' din il-kirja, jew l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond mikri.

Decide

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

(i) Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jiddikjara li l-kera dovut mil-intimati Barbara għar-rigward tal-fond ossia l-appartament numru tlieta (3), Francis Flats, f'Misraħ 28 ta' Frar, 1883 ġewwa Qormi Road, Birkirkara għandha tiżdied għal elf u ħames mitt Ewro (€1,500) fis-sena, b'effett mid-data ta' din is-sentenza, u tibqa' l-istess għal żmien sitt snin;

(ii) Jiċħad il-kumplament tat-talbiet tar-rikorrenti;

(iii) Jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati Barbara safejn mhux inkompatibbli ma' dawk hawn deċiż.

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

L-Appell

11. Ir-rikorrenti ressqet l-appell tagħha mis-sentenza appellata permezz ta' rikors ippreżentat minnha fit-13 ta' Awwissu, 2021, fejn talbet lil din il-Qorti tvarja s-sentenza appellata tat-28 ta' Lulju, 2021, billi tilqa' l-ewwel talba tagħha u tiddikjara li l-kera dovuta mill-intimati Barbara għar-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri tiżdied għal tliet elef Euro (€3,000) fis-sena, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors tagħha.

12. Fl-aggravju tagħha l-appellanta tgħid li l-kera pagabbli lilha mill-appellati għandha tiġi riveduta għal tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ b'effett mill-1 ta' Jannar, 2018. Qalet li qabel l-emendi riċenti għall-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li saru bl-Att XXIV tal-2021, l-artikolu 12B kien jagħti diskrezzjoni lill-Bord jiddetermina l-perċentwali tar-reviżjoni, wara li l-istess Bord jqis il-mezzi u l-età tal-kerrej, u kwalunkwe piż sproporzjonat partikolari għal sid il-kera. L-appellanta għamlet riferiment għal sentenzi tal-

Qrati tagħna fejn ingħad li l-Bord għandu jiffissa l-kera pagabbli f'somma li tkun viċin il-massimu li tistipula l-liġi, jiġifieri viċin it-2% tal-valur tal-fond. L-appellanta spjegat li fil-kawża odjerna, fl-2018, l-appellati kellhom introjtu ta' €18,000.82, kienu sidien ta' garaxx b'valur ta' €25,000, u kellhom ukoll madwar €16,500 fil-banek u investiment mal-MSV Life fis-somma ta' €5,000. Qalet li għalhekk kien ikun ġust u proporzjonat li l-appellati jintalbu jħallsu kera fl-ammont ta' 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. L-appellanta qalet li bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021, il-Bord m'għadux jista' jgħolli l-kera b'mod gradwali, u għalhekk id-diskrezzjoni li kellu l-Bord tnaqset.

<u>Ir-Risposti tal-Appell</u>

13. L-Awtorità tad-Djar fir-risposta tagħha qalet li mhux minnu dak li allegat l-appellanta, li bl-emendi li saru l-Att XXIV tal-2021, id-diskrezzjoni tal-Bord tnaqset, u dan għaliex il-Bord m'għadx għandu limitu x'jikkonsidra meta jiġi biex jiffissa l-kera dovuta. Qalet li minkejja t-tibdil fil-liġi, il-Bord xorta waħda għandu jqis il-pożizzjoni finanzjarja tal-inkwilini. Finalment, l-Awtorità tad-Djar qalet ukoll li d-deċiżjoni dwar kemm għandha tkun il-kera ta' post, hija deċiżjoni ta' fatt u mhux deċiżjoni ta' liġi, u għalhekk il-Qorti tal-Appell m'għandhiex tissindika l-valutazzjoni magħmula mill-Bord, sakemm m'hemmx raġunijiet impellenti li juru li l-Bord qatt ma kellu jasal għad-deċiżjoni li wasal għaliha.

14. L-appellati fir-risposta tagħhom qalu li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u timmerita konferma fil-mertu. Qalu li s-sentenza tal-Bord ma tirreka l-

ebda leżjoni tad-drittijiet tal-appellanta, u għalhekk dan l-appell għandu jiġi miċħud stante li huwa infondat kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt. L-appellati qalu li l-artikolu applikabbli għall-każ odjern huwa l-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158, li jipprovdi li sid il-kera huwa ntitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. Qalu li l-eżerċizzju li kellu jagħmel il-Bord huwa li fl-evalwazzjoni tal-provi kollha miġjuba quddiemu, inkluż il-mezzi tal-inkwilini, il-Bord kellu jiddetermina l-valur tal-kirja li ma jeċċedix it-2% tal-valur tal-fond. Qalu li dan huwa dak li għamel il-Bord, u għalhekk s-sentenza tal-Bord hija konformi ma' dak li tipprovdi l-liġi. Qalu li l-leġislatur ħalla ċerta libertà lill-Bord sabiex dan wara li jevalwa l-provi kollha prodotti quddiemu, jkun jista' jikkwantifika l-kera li ma tkunx teċċedi t-2% fis-sena tal-valur liberu tal-fond. L-appellati qalu li l-appellanta qegħda tittenta li jerġa' jsir l-apprezzament tal-provi għal darba oħra, liema eżerċizzju huwa proprju fdat esklussivament lill-ewwel Qorti. Qalu wkoll li r-rikors tal-appell ma fih l-ebda tentattiv ta' dibattitu jew xi forma ta' interpretazzjoni ta' xi punt ta' liġi. Qalu li dan l-eżerċizzju mhux permissibbli, għaliex Qorti tat-Tieni Istanza mhix il-forum adattat fejn il-provi miġjuba quddiem l-ewwel Qorti jerġgħu jiġu studjati. L-appellati temmew jgħidu li s-sentenza tal-Bord fiha apprezzament korrett tal-fatti tal-każ, kif jirriżulta anki mill-motivazzjoni raġunata tas-sentenza, u għalhekk l-appellanta issa ma tistax titlob iċ-ċensura tas-sentenza appellata għaliex id-deċiżjoni mogħtija ma kinitx ta' benefiċċju għaliha.

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

15. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju tas-soċjetà appellanta, u dan fid-dawl tar-risposta ntavolata mill-appellata u tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata.

L-aggravju tal-appellanta: *[Il-Bord kellu jistabbilixxi rata ta' kera ogħla minn dik li wasal għaliha]*

16. L-uniku aggravju mressaq mill-appellanta fir-rikors tal-appell tagħha, hija tgħid li l-Bord kellu jasal għal rata ta' kera li tkun ta' 2% tal-valur tal-fond, liema valur ġie stabbilit mill-Membru Tekniċi tal-Bord, u mhux rata inqas. L-appellanta qalet li kien hemm sentenzi oħrajn tal-Bord fejn il-kera ġiet stabbilita f'ammont ogħla minn dak li qegħdin jintalbu jħallsu l-appellati, minkejja li d-dħul tal-persuni involuti kien inqas. Il-Qorti, kif għamlet drabi oħra, tirrileva li anki hawn, mhijiex sodisfatta bil-mod kif l-Awtorità tad-Djar ipparteċipat f'dawn il-proċeduri *amicus curiae,* fejn assolutament naqset milli tinforma lill-Qorti jew lill-Bord b'liema mod l-appellati jistgħu jiġu mgħejuna minnha, u jekk dawn jikkwalifikawx għal xi forma ta' għajnuna mill-Istat sabiex ikunu jistgħu jħallsu l-kera dovuta minnhom.

17. Minkejja dan, il-Qorti tqis li l-appellati huma persuni li jgħixu bil-pensjoni tal-irtirar stante li t-tnejn li huma li qabżu l-età ta' 68 sena, u l-assi tagħhom huma limitati għal garaxx b'valur ta' madwar €25,000 u xi tifdil fil-banek. Id-dħul tal-appellati fl-2018 kien jammonta għal ftit anqas minn €18,000, u l-appellanta

qegħda tuża din l-informazzjoni mogħtija lill-Bord sabiex targumenta li l-appellati għandhom iħallsu rata ta' kera ogħla u li tkun aktar viċin it-2% tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ tal-proprjetà, jiġifieri €3,000 fis-sena. Il-Qorti qieset li l-appellanta mhijiex tibbaża l-każ tagħha fuq xi punt legali li dwaru l-Bord seta' ta interpretazzjoni żbaljata, iżda biss dwar il-fatt li kien hemm sidien ta' proprjetajiet oħra li ngħataw ammont ta' kera li huwa ogħla minn dak stabbilit mill-Bord fil-każ odjern. Is-sentenza tal-Bord jirriżulta li kienet motivata minn konsiderazzjoni ta' kemm kien l-ammont ta' kera li kienu qegħdin iħallsu l-appellati fl-aħħar snin, il-valur tal-proprjetà in kwistjoni, l-età tal-appellati, u l-mezzi li dawn għandhom, meta meqjusa flimkien maċ-ċirkostanzi finanzjarji u personali tagħhom. Wara li qieset dan kollu, il-Qorti ma tara l-ebda raġuni għalfejn id-deċiżjoni tal-Bord għandha tiġi varjata jew mibdula, għaliex jirriżulta li l-Bord ħa konsiderazzjoni tal-fatturi kollha rilevanti sabiex wasal għad-deċiżjoni tiegħu.

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

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata tal-Bord fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord jibgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma wkoll a karigu tal-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur