MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-16 ta' Settembru, 2022

Appell Inferjuri Numru 239/2018 LM

Joseph Grima (K.I. 714462M); Georgina Grima (K.I. 320638M), armla minn Philip Grima, u Doreen Grima (K.I. 213265M); Nicholas Parnis England (K.I. 84969M), Stephen Parnis England (K.I. 197863M), Robin Parnis England (K.I. 299972M), Johanna Parnis England mart legalment separata minn Stefan Borg Manduca (K.I. 397065M) u Margaret armla minn John Parnis England (K.I. 259843M)
('l-appellanti')

vs.

Kaptan Ronald Paul Abela (K.I. 0062234M)
u l-Awtorità tad-Djar
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Joseph Grima (K.I. 714462M) et**, [hawnhekk 'l-appellanti'], minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn

issa ’l quddiem ‘il-Bord’], tat-30 ta’ Lulju, 2021 [minn issa ’l quddiem ‘is-sentenza appellata’], li permezz tagħha l-Bord iddispona mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimat **Kaptan Ronald Paul Abela (K.I. 0062234M)** [minn issa ‘l-appellat Abela’], billi ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat, u laqa’ t-talbiet tar-rikorrenti safejn kompatibbli ma’ dak deċiż, fis-sens li l-kera l-ġdida dovuta mill-intimat għar-rigward tal-fond 35, Dingli Street, Sliema [minn issa ’il quddiem ‘il-fond’] ġiet awmentata għal tlettax-il elf Euro (€13,000) fis-sena, b’effett mid-data tas-sentenza ’il quddiem. Il-Bord iddeċieda wkoll li s-sidien għandhom dritt jitolbu reviżjoni tal-kera skont l-artikolu 12B (7) tal-Kap. 158, wara perijodu ta’ sitt snin minn meta tkun ġiet stabbilita l-kera l-ġdida skont l-istess subartikolu, sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet.

<u>Fatti</u>

2. Fir-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li b’kuntratt tal-24 ta’ Settembru, 1982 fl-atti tan-Nutar George Cassar, Philip Grima, kien akkwista nofs indiviż tal-mezzanin numru 35, Dingli Street, Sliema mingħand John Parnis England. L-imsemmi Philip Grima miet fit-2 ta’ Diċembru, 2015 u l-wirt tiegħu ddevolva *ab intestato* favur martu Georgina Grima u uliedu Joseph u Doreen Grima. Dan in-nofs indiviż tal-imsemmi fond ġie ddikjarat *causa mortis* mill-eredi ta’ Philip Grima, b’dikjarazzjoni tal-1 ta’ Diċembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar. In-nofs indiviż l-ieħor tal-fond jappartjeni lir-rikorrenti Parnis England, u dan is-sehem iddevolva fuqhom wara l-mewt ta’ John Parnis England, li ġie nieqes fit-13 ta’ Ġunju, 2004. L-antekawża tar-rikorrenti kienu daħlu f’konċessjoni enfitewtika temporanja tad-29 ta’ Marzu, 1960 fl-atti tan-

Nutar Robert Girard, fejn il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ġie konċess lill-intimat Kaptan Abela għal perijodu ta' sbatax-il sena dekorribbli mid-29 ta' Marzu, 1960, prorogabbli għal sbatax-il sena oħra wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali, proroga a xelta tal-inkwilin. Ir-rikorrenti spjegaw li l-konċessjoni enfitewtika temporanja oriġinali skadiet fit-28 ta' Marzu, 1977, u l-intimat Kaptan Abela u martu baqgħu fil-fond in kwistjoni, iżda l-konċessjoni enfitewtika ma ġietx prorogata għal sbatax-il sena oħra, għaliex daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, u sadanittant l-intimat Kaptan Abela kien għadu fil-pussess tal-fond. Ir-rikorrenti spjegaw li ladarba l-intimat u martu baqgħu jokkupaw dan il-fond, il-kirja tagħhom sfat protetta bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, u għalhekk huma kellhom dritt iħallsu kera li kienet tammonta għad-doppju li kienu jħallsu bħala ċens fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja. Ir-rikorrenti qalu li l-intimati kienu jħallsu kera fl-ammont ta' LM200 fis-sena, għal perijodu ta' ħmistax-il sena mid-29 ta' Marzu, 1979 sat-28 ta' Marzu, 1994, u dan l-ammont ta' kera baqa' jżdied perjodikament sakemm *ai termini* tal-Att X tal-2009, l-inkwilin Abela beda jħallas awmenti fil-kera kull tliet snin. L-aħħar li żdiedet il-kera kien fit-28 ta' Marzu, 2019. Ir-rikorrenti spjegaw li qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, il-fond kellu jirritorna lura fil-pussess tagħhom vakanti u battal fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika temporanja.

<u>Il-Mertu</u>

3. Ir-rikorrenti spjegaw li permezz tal-proċeduri miftuħa minnhom quddiem il-Bord a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, huma qegħdin jitolbu li l-kera tiġi riveduta mill-1 ta' Jannar, 2018 għal ammont li ma jeċċedix 2% tal-

valur liberu u frank fis-suq tal-fond, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. Ir-rikorrenti qalu li fil-każ odjern il-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-Kaptan Abela u martu bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru, 2017. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex f'każ li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jieħu deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilin Abela żmien ta' mhux aktar minn ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, filwaqt li l-kumpens għal dan il-perijodu għandu jammonta għad-doppju tal-kera mħallsa fiż-żmien li fih inbdew il-proċeduri quddiem il-Bord, jiġifieri €2,060 fis-sena.

4. Flimkien mar-rikors promotur tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt tal-24 ta' Settembru, 1982 fl-atti tan-Nutar George Cassar, kopja tad-digriet tal-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja nru. 855/16, kopja tad-dikjarazzjoni tal-1 ta' Diċembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar, kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tat-8 ta' Ġunju, 2005 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, u kopja tal-konċessjoni enfitewtika temporanja tad-29 ta' Marzu, 1960 fl-atti tan-Nutar Robert Girard.

5. L-Awtorità tad-Djar wieġbet li qabel xejn ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond. Qalet li hija ġiet notifikata b'dawn il-proċeduri bħala *amicus curiae* abbażi tal-artikolu 4 tal-Att XXVII tal-2018, u li hi m'għandhiex tbati spejjeż fi proċeduri bħal dawn. L-Awtorità intimata spjegat li f'każ li l-

inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur tal-fond.

6. L-intimat Kaptan Abela fir-risposta tiegħu qal li bejn il-partijiet hemm viġenti proċeduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), fejn l-ewwel talba fir-rikors ippreżentat mir-rikorrenti timpinġi direttament fuq it-talbiet kollha f'din il-kawża, u eċċepew li għaldaqstant ikun idoneu li l-ewwel tiġi deċiża l-kawża kostituzzjonali. L-intimati eċċepew ukoll li wara li skada t-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika temporanja fl-1977, l-intimat beda jokkupa l-fond b'titolu ta' kera, li ġie fis-seħħ mhux bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, iżda bis-saħħa ta' kuntratt ta' kera dirett mas-sidien. Ingħad li għalhekk fil-konfront tal-intimati japplikaw l-artikoli 1531Ċ u 1531F tal-Kap. 16, u l-intimat kien l-inkwilin oriġinali kemm fl-1977, kif ukoll fl-1 ta' Ġunju, 2008. Qal li għalhekk f'dan il-każ m'għandux isir it-test tal-mezzi għaliex ma jeżistux l-elementi meħtieġa li jwasslu għal dak ir-rimedju fil-konfront tal-inkwilin. L-intimat eċċepixxa li t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, filwaqt li l-ewwel talba għandha tkun kwalifikata fis-sens li fl-1977 l-inkwilin ma baqax enfitewta, iżda sar inkwilin bil-kunsens u bi ftehim dirett mas-sidien.

7. Fuq talba tal-Bord, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tar-rikors promutur tal-kawża pendenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċiivli (Sede Kostituzzjonali) (Rikors Ġuramentat nru. 3/19 TA) fl-ismijiet **Joseph Grima et *vs.* Avukat Ġenerali et**.

8. Permezz ta' nota tas-16 ta' April, 2019, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tat-traskrizzjoni tax-xhieda li ta l-Kaptan Ronald Paul Abela fil-kawża Rikors Nru.

3/2019 TA. L-intimat **Kaptan Ronald Paul Abela** qal li huwa ħa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fl-1960 b'titolu ta' ċens temporanju għal sbatax-il sena, u dak iż-żmien huwa kien ġie infurmat li mal-iskadenza taċ-ċens seta' jġedded għal sbatax-il sena oħra. Qal li huwa ngħata l-konċessjoni enfitewtika mingħand ċerta Rita Vadalà. Qal li mal-iskadenza tal-ewwel konċessjoni enfitewtika temporanja għal sbatax-il sena, huwa ħaseb li ċ-ċens kien qiegħed jiġi awtomatikament prorogat għal sbatax-il sena oħra, u ma kienx jaf li ried jersaq għall-iffirmar ta' kuntratt ieħor. Minkejja dan, l-intimat qal li huwa xorta waħda baqa' jgħix fil-fond b'titolu ta' kera. Qal ukoll li l-ammont ta' kera li kien iħallas baqa' jiġi aċċettat mis-sidien.

9. B'digriet mogħti fis-7 ta' Novembru, 2019, il-Bord ħatar bħala Membri Tekniċi tiegħu lill-Periti Edgar Rossignaud u Valerio Schembri sabiex jaċċedu fuq il-fond u jistabbilixxu l-valur lokatizju tiegħu *ai termini* tal-artikolu 12B (2) tal-Kap. 158. Fir-rapport tagħhom, il-Membri Tekniċi tal-Bord spjegaw li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jikkonsisti f'*maisonette* fl-ewwel sular, sovrappost għat-terran bin-numru 34, u jinkludi n-nofs indiviż tal-bejt fuq in-numru 35, filwaqt li n-nofs indiviż l-ieħor tal-bejt jappartjeni lill-fond numru 34. Il-Membri Tekniċi tal-Bord spjegaw li l-kostruzzjoni tal-post hija waħda tipika għaż-żmien meta nbniet il-binja, b'ħitan tal-ġebel u soqfa bix-xorok u travi tal-ħadid, filwaqt li l-art hija miksija b'madum tas-siment dekorattiv, u l-bibien interni u esterni huma tal-injam bil-persjani. Fil-fehma tal-Membri Tekniċi, dan il-fond għandu valur fis-suq ta' €650,000. Fir-risposta li taw għad-domandi li sarulhom in eskussjoni, il-Membri Tekniċi spjegaw li l-valur tal-fond fl-istat li huwa llum, kif inhu mibni, mingħajr il-konsiderazzjoni tal-potenzjal ta' żvilupp li jista' jkun fih

huwa ta' €375,000, filwaqt li qalu li ma jistgħux jagħtu valur għall-arja tal-fond u valur għall-binja b'mod separat.

10. L-intimat Abela min-naħa tiegħu, ippreżenta għadd ta' dokumenti għall-konsiderazzjoni tal-Bord, sabiex dan ikun jista' jasal għal deċiżjoni dwar it-talbiet tar-rikorrenti, partikolarment sabiex ikun jista' jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilin.

Is-Sentenza Appellata

11. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-30 ta' Lulju, 2021, il-Bord iddispona mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimat, billi ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat, u laqa' t-talbiet tar-rikorrenti safejn kompatibbli ma' dak deċiż, fis-sens li l-kera dovuta mill-intimat għall-fond 35, Dingli Street, Sliema, ġie stabbilit li għandha tkun ta' €13,000 fis-sena, b'effett mid-data ta' din is-sentenza. Il-Bord iddeċieda wkoll li sidien il-kera qegħdin jirriservaw id-dritt li jitolbu reviżjoni tal-kera skont l-artikolu 12B(7) tal-Kap. 158 wara perijodu ta' sitt (6) snin minn meta tkun ġiet stabbilita l-kera l-ġdida skont l-istess subartikolu (2), u dan sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra;***

Jirriżulta mill-atti illi b'kuntratt tal-24 ta' Settembru, 1982 atti tan-Nutar Dottor George Cassar, Philip Grima, li jiġi missier ir-rikorrenti Grima, akkwista nofs indiviż tal-fond in kwistjoni (Dok.A anness mar-rikors promutur) mingħand John Parnis England. Philip Grima miet fit-2 ta' Diċembru, 2015, u l-wirt tiegħu għadda in kwantu għal nofs indiviż, fuq martu Georgina Grima, u in kwantu għan-nofs l-ieħor fuq uliedu, Joseph u Doreen Grima, (Dokument B anness mar-rikors promutur). Saret ukoll dikjarazzjoni

causa mortis *fl-1 ta' Diċembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar (Dokument C anness mar-rikors promutur).*

In kwantu għan-nofs indiviż rimanenti ta' dan il-fond, dan ġie premess li jappartjeni lill-aħwa Parnis England mill-wirt tal-mejjet missierhom, John Parnis England, li kien wiret l-istess mingħand Ina Vadala. Vadala kienet ħalliet fit-testment sigriet tagħha tat-13 ta' Awwissu, 1957, ippubblikat min-Nutar Dottor Mario Bonello fid-9 ta' Diċembru, 1969, b'titolu ta' legat lil John Parnis England, in-nofs indiviż tal-fond imsemmi. Sussegwentement, John Parnis England ġie immess fil-pussess tal-proprjetà fuq imsemmija, permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Diċembru, 1981, fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona (Vide 5 premessa tar-rikors promutur).

Saret dikjarazzjoni causa mortis *fit-8 ta' Ġunju, 2005, fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Attard, dwar l-eredità ta' John Parnis England, esebita bħala Dokument D mar-rikors promotur.*

Irriżulta wkoll li saret konċessjoni enfitewtika temporanja tad-29 ta' Marzu, 1960, atti tan-Nutar Dottor Robert Girard (Dok. E annessa mar-rikors promutur), fejn dan il-fond in eżami ġie konċess lill-Kaptan Abela, għal perijodu ta' 17-il sena, dekorribbli mid-29 ta' Marzu, 1960, prorogabbli dan it-terminu għal sbatax-il sena oħra wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali, u dana biss jekk wara li jiskadi dan it-terminu oriġinali, ikun irid jagħmel il-Kaptan Abela.

Il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fit-28 ta' Marzu, 1977. Skont ir-rikorrenti, il-konċessjoni enfitewtika temporanja ma ġietx prorogata għal sbatax-il sena oħra, iżda l-Kaptan Abela baqa' jokkupa l-fond bħala d-dar residenzjali tiegħu, ai termini tal-Artikolu 12(7) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'titolu ta' kera. Skont l-intimat Abela, wara li skadielu t-terminu tal-konċessjoni enfitewtika fl-1977, huwa beda jokkupa l-fond permezz ta' kuntratt ta' kera, li ġie fis-seħħ mhux bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 (li lanqas kien għadu ma sar liġi), imma bis-saħħa ta' kuntratt ta' kera dirett mas-sidien. Nonostante din l-argumentazzjoni li tressqet formalment fir-risposta tiegħu, waqt is-smigħ ta' din il-kawża u anke fin-nota ta' sottomissjonijiet rispettiva tiegħu, ma sar l-ebda aċċenn jew trattazzjoni dwar din l-eċċezzjoni. Il-Bord ħa konjizzjoni wkoll tan-nota tar-rikorrenti tas-16 ta' April, 2019, fejn ġiet eżebita xhieda mogħtija mill-Kaptan Abela fi proċedura kostituzzjonali, fejn dan xehed li huwa ħaseb li s-17-il sena oħra awtomatikament ikomplu, u li ma kienx jaf li ried jagħmel kuntratt ieħor. Intqal li huwa xehed li baqa' hemmhekk xorta, u baqa' jħallas. Il-Bord ħa konjizzjoni wkoll tal-fatt li l-Kaptan Abela, fl-ebda ħin ma ppreżenta xi kuntratt ta' kera li sar direttament mas-sidien, hekk kif ġie allegat f'din it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Abela.

*Il-Bord ħa konjizzjoni wkoll ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-21 ta' Ottubru, 2019, fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, eżebit a fol. 66 et seq (li minnha ma sarx appell), fejn il-Qorti, f'paġna 11 tas-sentenza, qalet li "*din il-proroga ma kienetx saret (ara xhieda tal-Kaptan Abela a fol. 57). Iżda l-intimat Kaptan Abela xorta baqa' jirrisjedi fil-fond imsemmi anke wara l-iskadenza tat-terminu ta' sbatax-il sena. Bis-saħħa tal-emendi fil-Kap. 158 li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979 il-Kaptan Abela kompla jokkupa l-fond ope legis b'titolu ta' kera in virtù tal-artikolu 12(2) u (7) tal-Kap. 158 hekk kif emendat."

Per konsegwenza, il-Bord iqis li b'applikazzjoni tal-artikoli rilevanti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimat baqa' jokkupa dan il-post b'titolu ta' kera. Dan seħħ ai termini tal-Att XXIII tal-1979, u għalhekk, it-tieni eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

Mid-dokumentazzjoni eżebita, il-Bord iqis li r-rikorrenti ppruvaw li l-fond jappartjeni lilhom.

*Il-Bord jinnota li din il-kawża ġiet ippreżentata fl-24 ta' Settembru, 2019, u fiha qed jintalab li jiġi eżerċitat il-jedd ta' azzjoni mogħti bl-**Art. 12B** tal-Ordinanza, liema rimedju kien introdott fil-liġi bl-Att XXVII tal-2018. In vista tad-dħul fis-seħħ l-Att XXIV tas-sena 2021 fl-1 ta' Ġunju, 2021, l-Artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158), ġie sostitwit u ġew emendati wkoll ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11).*

Il-Bord jirreferi wkoll għas-subartikolu (10) tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, li ġie miżjud permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, li jistipula s-segwenti:

> Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha meta sid il-kera jkun beda proċeduri bl-iskop li jitlob awment ta' kera taħt din il-liġi, hekk kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021.

Għaldaqstant, l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att li jemenda l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti, huma applikabbli wkoll għall-proċeduri pendenti li nbdew qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att l-aktar riċenti, u li kienu intavolati skont l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018, issa mħassar bl-istess Att l-aktar riċenti.

Issa dwar din il-kawża, tqajmet ukoll eċċezzjoni, fis-sens li hemm proċeduri viġenti bin-numru 3/19TA, u għalhekk, ikun idoneju li l-ewwel tiġi deċiża dik il-kawża, u imbagħad tinstema' din il-kawża odjerna. Dik il-kawża ġiet deċiża fil-21 ta' Ottubru, 2019, u minnha ma jirriżultax li sar appell. Għalhekk dan il-Bord mhuwiex ser jieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

Ikkunsidra wkoll li:

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-inkwilin huwa pensjonant u armel ta' 87 sena. Irriżulta li l-intimat Abela ma għandux proprjetà immobbli oħra. Minn evalwazzjoni tad-dokumenti eżebiti, irriżulta li huwa jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi).

*Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu, Perit Valerio Schembri u Perit Edgar Rossignaud, li aċċedew fil-fond in kwistjoni. Huma stmaw li dan il-fond jiswa €650,000 fis-suq tal-lum. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% msemmija fl-**Art. 12B(2)** tiġi tammonta għal €13,000 fis-sena. Madanakollu, meta kienu qed jirrispondu għad-domandi magħmula in eskussjoni mill-intimat Kaptan Abela, il-Membri Tekniċi, meta ġew mistoqsija x'inhu l-valur tal-fond fl-istat li hu llum, kif inhu mibni, u fil-fatt jinsab illum, mingħajr il-konsiderazzjoni tal-potenzjal ta' żvilupp li jista' jkun fih, irrispondew li: "*kieku wieħed kellu jistma l-fond fl-istat li hu llum, u ċioe kif inhu mibni u fil-fatt li jinsab illum, mingħajr konsiderazzjoni tal-potenzjal tal-iżvilupp il-valur tiegħu kif suġġett għandu jkun ta' *€375,000."*

Il-Bord qies dak li ngħad fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Abela, fis-sens li l-valutazzjoni tal-fond in kwistjoni, għandha tkun waħda konservattiva, limitata strettament għal valur tal-fond ut sic *fis-suq, mingħajr spekulazzjoni dwar x'jista' jiġi żviluppat mill-istess fond. Madanakollu, l-Artikolu 12B (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha ċara, li l-valur li għandu jiġi meqjus, huwa dak liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. U huwa proprju dak l-eżami li sar mill-Membri Tekniċi ta' dan il-Bord fejn huma stmaw il-valur tal-proprjetà kif deskritta minnhom, u hekk kif suġġetta, fuq is-suq ħieles fl-1 ta' Jannar, 2018, fl-ammont ta' €650,000. Huwa dak, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' dan il-fond in kwistjoni. Li kieku l-leġislatur kellu f'moħħu biss li l-valur kellu jkun biss jirrigwarda l-valur lokatizju ta' dak il-fond mikri, jew sempliċiment il-valur tal-fond in kwistjoni hekk kif inhu, ma kienx jiġi speċifikat f'dan l-artikolu, li l-valur irid ikun dak liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar. Il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ jiġi determinat, mhux biss minn dak li attwalment hemm mibni, iżda wkoll mill-potenzjal tiegħu. Għaldaqstant, dan il-Bord iqis li huwa l-ammont ta' €650,000 li huwa l-valur li ser jittieħed in konsiderazzjoni minn dan il-Bord sabiex jasal għall-kalkolazzjoni tal-awment tal-kera.*

Ikkunsidra wkoll li:

Dan il-Bord qies il-mezzi u l-età tal-intimat. Qies ukoll il-valur, il-lok u l-potenzjal ta' din il-proprjetà u l-kera attwali li hija waħda miżera. Dan il-Bord ma jistax ma jiħux in konsiderazzjoni, il-fatt li l-intimat għandu dħul minn Social Security Pension, Treasury Pension *u anke* Overseas Pension, *u dan apparti li għandu wkoll xi assi kapitali. Il-*

Bord ħa konsiderazzjoni ukoll, il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini ta' età avvanzata, hekk kif spjegata fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorità tad-Djar.

Fid-dawl ta' dan kollu, u anke fid-dawl tal-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu, u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali, il-kera f'dan il-każ għandu jiżdied għal 2% tal-valur fis-suq miftuħ tal-fond mertu tal-kawża, u għalhekk għandha tiġi tammonta għal €13,000 fis-sena. Dan l-awment għandu jkun dovut mid-data ta' din is-sentenza 'il quddiem.

Decide

Għaldaqstant, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimat, billi jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat, u jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti sa fejn kompatibbli ma' dak deċiż, fis-sens li l-kera dovuta mill-intimat għall-fond 35, Dingli Street, Sliema, għandha tiżdied għal tlettax-il elf Euro (€13,000) fis-sena, b'effett mid-data ta' din is-sentenza 'il quddiem.

Il-Bord qed jagħmilha ċara wkoll li qed jiġi riżervat id-dritt ta' sid il-kera li jitlob ir-reviżjoni tal-kera skont l-Artikolu 12B (7) tal-Kap. 158, wara perijodu ta' sitt (6) snin minn meta tkun ġiet stabbilita l-kera l-ġdida skont l-istess subartikolu (2), sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet.

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

<u>L-Appell</u>

12. L-appellanti ressqu l-appell tagħhom mis-sentenza appellata fit-13 t'Awwissu, 2021, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tirriformaha billi tvarjaha fis-sens illi l-appellat jiġi ordnat u kkundannat jibda jħallas il-kera awmentata b'effett mill-1 ta' Jannar, 2018, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat appellat.

13. L-appellanti qalu li huma ħassew ruħhom aggravati għaliex sostnew li l-awment fil-kera li għandu jitħallas lilhom, għandu jingħata mill-1 ta' Jannar,

2018 skont l-Att XXVII tal-2018, u illum bl-Att XXIV tal-2021, u mhux mill-ewwel skadenza li jmiss wara s-sentenza tal-Bord. Qalu li l-Bord ma tahomx il-kera li kellhom jirċievu b'effett mill-1 ta' Jannar, 2018, wara li ddetermina li minkejja li huma intavolaw ir-rikors tagħhom quddiem il-Bord qabel l-għeluq tal-2018, il-kera awmentata mhijiex ser titħallas mis-sena li matulha ġie ppreżentat ir-rikors, iżda mill-kera li jmiss li titħallas wara s-sentenza. L-appellanti qalu li dan ifisser li jekk persuna tagħmel rikors fis-sena 2018, filwaqt li persuna oħra tagħmel ir-rikors tagħha s-sena ta' wara, iżda din tal-aħħar tingħata sentenza qabel, din il-persuna tibda tirċievi l-kera awmenta qabel persuni li jkunu pproċedew qabilha. Qalu li dan mhuwiex ġust u l-liġi trid li l-appellanti jieħdu l-awment b'effett mis-sena li matulha jkun sar ir-rikors. Qalu li ladarba huma talbu reviżjoni fl-2018, ir-reviżjoni tal-kera għandha ssir b'effett mill-1 ta' Jannar, 2018, u mhux mill-ewwel kera dovuta wara s-sentenza.

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

14. Fir-risposta tal-appell tagħha, l-Awtorità tad-Djar iċċitat is-subartikolu 2 tal-artikolu 12B tal-Kap. 158[1], u qalet li l-implikazzjoni ta' dan l-artikolu tal-liġi hija li l-awment jibda jiġi effettwat mid-data tas-sentenza u mhux mid-data tal-preżentata tar-rikors quddiem il-Bord. Qalet li kieku l-leġislatur ried li l-awment japplika mid-data tal-preżentata tar-rikors, kien jindika dan fil-liġi espressament. L-Awtorità tad-Djar qalet ukoll li bis-subartikolu (6) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, il-Bord seta' jordna ż-żieda fl-ammont tal-kera anki waqt il-

[1] "Sid il-kera għandu jkun intitolat jipprreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (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."

pendenza tas-smigħ, u għalhekk f'każ li l-appellanti riedu żieda mal-ftuħ tal-kawża, huma setgħu jagħmlu talba proprju għalhekk. L-Awtorità appellata qalet li ladarba l-appellanti m'għamlux dan, huma m'għandhomx jippreżumu li l-Qorti għandha tordna ħlas retroattiv b'mod awtomatiku. L-Awtorità appellata kompliet tgħid illi jekk il-leġislatur ried li ż-żieda fil-kera tibda tapplika mid-data tal-preżentata tar-rikors, dan ikun ifisser li l-artikolu 12B(6) jiġi reż superfluwu. L-Awtorità tad-Djar qalet illi anki jekk l-artikolu 12B tal-Kap. 158 kif kien miktub qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021, kien jagħti dritt lir-rikorrenti jiksbu l-awment tal-kera mid-data tal-preżentata tar-rikors, dan illum mhux il-każ minħabba fil-mod kif ġiet emendata il-liġi, u għal dan il-għan iċċitat l-artikolu 12B (10) tal-Kap. 158.

15. L-appellat Abela wieġeb li s-sentenza tal-Bord tat-30 ta' Lulju, 2021 hija ġusta u timmerita konferma, u għamel riferiment għal dak li jgħid is-subartikolu 12B (2) tal-Kap. 158. L-appellat Abela sostna li l-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors tikkwalifika biss id-data tal-valutazzjoni, u ma tikkwalifikax minn meta għandha tiġi mħallsa l-kera kif riveduta. L-appellat Abela qal ukoll li għar-rigward ta' kera awmentata li ma tapplikax b'mod retroattiv, l-appellanti għandhom rimedju kostituzzjonali, liema rimedju m'għandux jingħata permezz ta' proċeduri bħal dawn.

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

16. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-

sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmulin mill-appellat Abela u mill-Awtorità tad-Djar.

L-aggravju tal-appellanti: *dwar iż-żmien minn meta għandu jibda jgħodd l-awment tal-kera*

17. L-appellanti ħassew ruħhom aggravati għaliex isostnu li l-awment tal-kera ffissat mill-Bord kellu jibda japplika mill-1 ta' Jannar, 2018, li hija s-sena li matulha ġie intavolat ir-rikors b'talba għal żieda fil-kera skont il-mezzi tal-inkwilin. L-appellanti qalu li qari akkurat tad-dispożizzjoni rilevanti tal-liġi, is-subartikolu (2) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, għandu jwassal għall-għarfien li l-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors, hija d-data rilevanti għall-finijiet tal-valutazzjoni tal-fond fis-suq liberu tal-proprjetà, u m'għandhiex titqies bħala d-data minn meta għandu japplika l-awment fil-kera ffissat mill-Bord. Il-Qorti tqis ukoll li fl-1 ta' Jannar 2018 kien għadu ma daħalx fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018, u għalhekk ma jkunx ġust li l-appellanti jippretendu li l-awment fil-kera jibda jitħallas lilhom minn data meta l-liġi in kwistjoni kienet għadha lanqas biss daħlet fis-seħħ. Il-Qorti tqis li l-Bord kellu diskrezzjoni jiddeċiedi minn meta għandu jibda japplika l-awment fil-kera, u fil-każ odjern kien ġustifikat jiddeċiedi li l-awment fil-kera għandu jibda japplika fl-iskadenza li jmiss wara s-sentenza tal-Bord. Il-Qorti għalhekk tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

Decide

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

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri huma a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur