MALTA

# QORTI TAL-APPELL

**(Kompetenza Inferjuri)**

**ONOR. IMĦALLEF**
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta 28 ta' Settembru, 2022

Appell Inferjuri Numru: 182/2018LM

**Perit Ian Zammit (K.I. nru. 348064(M)), Victoria mart il-Perit Andre Zammit (K.I. nru. 679743(M)), f'isimha proprju kif ukoll bħala mandatarja tal-assenti Margaret Zulauf mart Helmut resident il-Ġermanja u ta' Susan mart Peter Rodda residenti l-Awstralja, Agnes Jones (K.I. nru. 775548(M)) f'isimha proprju kif ukoll bhala manatarja ta' Sister Helen Jones (K.I. nru. 770945(M)) residenti l-Eġittu, Monica mart David Brierley (K.I. nru. 517047(M)) u Louis Jones (K.I. nru. 950550(M))**
***(l-appellati)***

***vs.***

**Dr. Michael Azzopardi (K.I. nru. 488456(M)) u għal kull interess li jista' jkollha, l-Awtorita' tad-Djar, Carmelina sive Lina Azzopardi mart Dr. Michael Azzopardi (K.I. nru. 820249(M)) permezz ta' digriet datat 19 ta' Marzu, 2019**
***(l-appellanti)***

**Il-Qorti,**

**<u>Preliminari</u>**

1. Dawn huma żewġ appelli magħmulin wieħed mill-intimati **Dr. Michael Azzopardi (K.I. nru. 488456(M))** u **Carmelina sive Lina Azzopardi (K.I. nru. 820249(M))** [minn issa ’l quddiem “l-intimati”] u l-ieħor b’mod inċidentali mir-rikorrenti **Perit Ian Zammit (K.I. nru. 348064(M))**, **Victoria** mart il-Perit Andre’ Zammit **(K.I. nru. 679743(M))**, f’isimha proprju kif ukoll bħala mandatarja tal-assenti **Margaret Zulauf** mart Helmut residenti il-Ġermanja u ta’ **Susan** mart Peter Rodda residenti l-Awstralja, **Agnes Jones (K.I. nru. 775548(M))** f’isimha proprju kif ukoll bħala mandatarja ta’ **Sister Helen Jones (K.I. nru. 770945(M))** residenti l-Eġittu, **Monica** mart David Brierley **(K.I. nru. 517047(M))** u **Louis Jones (K.I. nru. 950550(M))** [minn issa ‘l quddiem “ir-rikorrent”] mis-sentenza mogħtija fit-8 ta’ Ottubru, 2021, [minn issa ‘l quddiem “is-sentenza appellata”] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa ’l quddiem “il-Bord”] fl-ismijiet fuq premessi li ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti billi qal kif ġej:

> *“...jichad l-eccezzjonijiet tal-intimati, jilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti sa fejn kompatibbli ma’ dak hawn deciz, u jiddikjara li l-intimati ghandhom ihallsu lir-rikorrenti, kera fis-somma ta’ ghoxrin elf Ewro (€20,000) fis-sena u b’hekk il-kera tigi tirraprezenta percentwal ta’ 2% tal-valur determinat mill-Membri Teknici tal-Bord. Dan l-awment ghandu jkun dovut mid-data ta’ din is-sentenza ‘l quddiem.*
>
> *Il-Bord qed jaghmilha cara wkoll li qed jigi rizervat id-dritt ta’ sid il-kera li jitlob ir-revizjoni tal-kera skont l-Artikolu 12B (7) tal-Kap 158, wara perjodu ta’ sitt (6) snin minn meta tkun giet stabbilita l-kera l-gdida skont l-istess subartikolu (2), sakemm ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet.*

*Il-Bord jordna li spejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet."*

## Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kera tad-dar magħrufa bħala "Palazzo Torretta" bin-numru 477 f'Triq il-Kbira San Ġużepp ġewwa Santa Venera, kompriż il-ġnien tagħha u l-garaxx mibni fl-istess ġnien [minn issa 'l quddiem "il-fond"], li l-predeċessuri tar-rikorrenti kienu ikkonċedew lill-intimati b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien sbatax-il sena permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dott. Joseph Cachia tad-09 ta' Awwissu 1973[1], u liema konċessjoni skadiet fit-08 ta' Awwissu 1990. Mal-iskadenza ta' dik il-konċessjoni, l-intimati baqgħu jgħixu fil-fond stante d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, ukoll skond il-kondizzjonijiet imposti permezz tal-Bord b'sentenza tal-21 ta' Jannar 1994[2] u b'kera li llum hi ta' €2,282.69 fis-sena pagabbli lir-rikorrenti. Il-fond hu wieħed dekontrollat kif jirriżulta mir-reġistrazzjoni tiegħu skond l-ordni tal-11 ta' Diċembru 1992 maħruġa mil-*Land Valuation Office*[3].

## Mertu

3. Ir-rikorrenti stitwixxew proċeduri quddiem il-Bord fil-konfront tal-intimat permezz tal-preżentata ta' rikors fil-05 ta' Novembru 2018 fejn talbuh sabiex:

---

1 Ara kopja Dok. A a *fol.* 3.
2 Ara kopja Dok. B a *fol.* 13.
3 Ara kopja Dok.C a *fol* 19.

*"1. Fl-ewwel lok jaffettwa* means test *fuq l-intimat skont il-kriterji stipulati fil-Kapitlu 158 u f'kaz li l-intimat jeċċedi l-benchmarks stipulat fil-*means test, *jawmenta l-kera għall 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fuq is-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni u dan jekk hemm bżonn b'opra ta' periti nominandi u dan b'effett mill-iskadenzi ta' kera li għalqu wara l-1 ta' Jannar 2018 il-quddiem.*

*2. U fit-tieni lok u sussidjarjament għal-ewwel talba, f'kaz li l-intimat ma jeċċedix il-*bench marks *stipulati fil-*means test *u ma tiġix milqugħa l-ewwel talba, jawmenta l-kera biex din tkun id-doppju tal-kera li hija viġenti qabel il-preżentata ta' dan ir-rikors u tipreviġi terminu perentorju tal-kirja sa massimmu ta' ħames snin, u tordna l-izgumbrament tal-intimat wara tali perjodu.*

*Bl-ispejjeż kontra l-intimat li min issa huwa nġunt għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti."*

4. L-intimata l-Awtorita' tad-Djar [minn issa 'l quddiem "l-Awtorita' intimata"] wieġbet billi eċċepiet (a) hi mhix leġittimu kontradittur; (b) ir-rikorrenti għandhom iressqu prova dwar it-titolu tagħhom u l-valur tal-fond għandu jiġi stabbilit mill-Bord; (ċ) il-kera tista' tiġi awmentata għal ammont li "ma jeċċediex it-tnejn fil-mija" tal-valur tal-fond u mhux il-każ li din għandha tiġi stabbilita fil-perċentaġġ ta' 2%; u (d) jekk hi ġiet miżjuda bħala parti ai termini tal-Artikolu 4 tal-Att XXVII tala-2018, hi għandha d-dritt u mhux l-obbligu li tippartecipa u dan bħala *amicus curiae* sabiex b'hekk m'għandhiex tbagħti spejjeż.

5. L-intimat wieġeb fis-07 ta' Diċembru 2018 fejn eċċepixxa fost affarijiet oħra kif ġej: (a) il-Bord għandu jissoprassjedi sakemm jiġu deċiżi l-proċeduri kostituzzjoni li hu kien intavola u l-kera xierqa tiġi determinata fejn jekk jiġi deċiż li l-fond għandu jitqies bħala *casa bottega* l-kondizzjonijiet irdu jiġu

emendati; (b) il-Perit George Farrugia li ġie nkarigat mir-rikorrenti sabiex għamel stima tal-fond kien ammetta li hu kien ibbaża ruħu fuq pjanti u fuq x'qalulu s-sidien u li hu ma kienx ra l-fond minn ġewwa għaliex qatt ma aċċeda fih u filwaqt li rrileva diversi punti ssottometta li l-istima tal-fond għandha ssir minn perit/i indipendenti nominati mill-Qorti; (ċ) kif kien jidher mill-kopja taċ-ċedola annessa, il-kera kienet imħallsa sa Frar 2019; (d) għalkemm hu kellu 72 sena u kien għadu jaħdem ta' tabib, minħabba l-eta' tiegħu l-qagħda finanzjarja tiegħu setgħet tinbidel f'daqqa u b'hekk jispiċċa l-introjtu tiegħu u f'każ ta' mewt il-mara tiegħu ma tkunx tista' tħallas kera fenomenali mill-pensjoni tar-romol; u (e) mingħajr preġudizzju s-sidien jistgħu jirriprendu pussess tal-ġnien u jibnuh, filwaqt li l-parti residenzjali tibqa' kif inhi u l-ammont ta' kera tkun tista' ssir iktar raġjonevoli.

**<u>Is-Sentenza Appellata</u>**

6. L-ewwel Qorti waslet għas-sentenza appellata wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

***"Ikkunsidra:***

*Qabel xejn, dan il-Bord sejjer jezamina s-sentenzi moghtija precedentement minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, u kif ukoll mill-Qorti tal-Appell, li lkoll saret referenza ghalihom waqt is-smigh ta' din il-kawza.*

*L-intimati Azzopardi huma l-inkwilini tal-fond numru 477, High Road, Santa Venera. Originarjament, dan il-fond kien inghata b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Dottor Azzopardi, ai termini ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tad-9 ta' Awwissu 1973 (Dok A ezebit mar-rikors promotur). Din il-koncessjoni kienet ghal sbatax-il sena mid-data tal-istess kuntratt. Il-perijodu skada wfit-8 ta' Awissu 1990.*

*Meta skada, l-intimat avvala ruhu mid-dispozizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligjiet ta' Malta peress li kien cittadin Malti, u kien jirrisjedi fil-fond in kwistjoni bhala r-residenza ordinarja tieghu. Ghaldaqstant, mat-terminazzjoni tal-enfitewsi, inħolqot kirja ope legis.*

*Peress li l-intimat Azzopardi huwa tabib, beda jutilizza parti minn l-ambjenti in kwisjtoni, bhala kamra fejn jinvista lill-pazjenti tieghu. Permezz ta' sentenza tal-21 ta' Jannar 1994, fl-ismijiet, Evelyn Jones et vs Dottor Michael Azzopardi (Rikors 151A/91) (sentenza esebita bhala Dok A man-nota tar-rikorrenti tat-12 ta' Dicembru 2018), il-Bord li Jirregola l-Kera kien iddecieda illi:*

> *"1. Il-fond huwa mikri għall-abitazzjoni pero` xejn ma jimpedixxi lill-kerrej li juża waħda mill-kmamar tal-fond bħala klinika stante li hu tabib.*
> *2. Il-kerrej hu espressament projbit milli jiftaħ bieb mill-kamra li huwa juża bħala klinika għal ġo t-triq.*
> *3. Il-kondizzjonijiet l-ohra kollha huma skond il-ligi."*

*Imbaghad, fl-2011 gew istitwiti proceduri legali ohra mis-sidien tal-post in kwisjtoni, u cioè l-kawza ghal zgumbrament quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, fl-ismijiet Perit Ian Zammit et vs Dr Michael Azzopardi (Rik Nru 110/2011), u dana peress li kien hemm dizgwid dwar kif kellha tigi kkalkolata z-zieda fil-kera. Permezz ta' sentenza tat-13 ta' Marzu 2014, il-Bord li Jirregola l-Kera cahad it-talba ghall-izgumbrament minhabba morozità fil-hlas tal-kera, u ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:*

> *"… fl-ewwel lok ma jistgħax jitqies li saret dik l-interpellanza rikjesta mil-ligi. Fit-tieni lok, l-intimat ma jistgħax jitqies li naqas mill-obbligu tiegħu jekk qatt ma kien interpellat biex iħallas il-kera fis-sena preċedenti l-ittra uffiċjali tal-10 t' Awwissu 2011;*
>
> *It-tieni punt ta' ligi sostantiva jirrigwarda l-pretensjoni tar-rikorrenti li l-intimat ihallas awment fil-kera meta l-istess intimat mhux qed jaqbel mal-interpretazzjoni tal-ligi kif propost mir-rikorrenti. Il-fond in kwistjoni si tratta ta' dar t'abitazzjoni li fiha l-intimat kerrej, li huwa tabib mediku, jiddedika kamra biex fiha jezamina l-pazjenti tieghu. Irrikorrenti b'hekk qeghdin iqisu dan il-fond bhala wiehed residenzjali u kummercjali fit-termini tal-artikolu 1531K tal-Kodici Civili Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta. Dan l-artikolu introdott bis-sahha tal-Att X tal-2009 jirraviza illi kwantu ghar-rata tal-kera, dan ghandu jkun dak stabbilit ghal fond kummercjali*

*skond l-artikolu 1531D....Issa l-intimat mhux qed jaqbel li r-rata ta' zieda fil-kera ghandu jkun dak provdut fl-artikolu 1531D u dan ghaliex l-klinika tieghu ma taqax fid-definizzjoni ta' fond kummercjali tant li b'sentenza ta' dan il-Bord diversament presedut, l-Bord kien iddecieda illi "l-fond huwa mikri ghall-abitazzjoni pero' xejn ma jimpedixxi lill-kerrej li juza wahda mill-kmamar tal-fond bhala klinika stante li hu tabib" (Rik 151A/91 Evelyn Jones et vs Dottor Michael Azzopardi deciz 25.3.2013 – sentenza esebita a fol 35 Dok MA1). L-intimat, oppost ghal dan l-awment, offra l-kera lir-rikorrenti li skond hu hija gravanti l-lokazzjoni de quo izda din kienet rifjutata mis-sidien. B'dan ir-rifjut l-intimat iddepozita l-kera taht l-awtorita' tal-Qorti. Issa ghalhekk jidher li saret adesjoni mal-artikoli 1173 sa 1175 tal-Kodici Civili dwar l-offerta tal-hlas u id-depozitu billi kienet saret l-offerta ta' hlas sussegwenti rifjut ta' ricezzjoni mir-rikorrenti sidien.*

*Dan il-punt kien ukoll konsiderat fis-sentenza citata supra Mallia vs Briffa u dan il-Bord ghalhekk iqis illi d-depozitu fil-kawza odjerna jissodisfa jew ossia jissostitwixxi l-obbligu tal-hlas la darba l-ammont ta' kera huwa kontestat.*

*Hija l-fehma ta' dan il-Bord illi la darba l-intimat, anke permezz ta' korrispondenza precedenti l-ittra intepellanti l-kera, ma jaqbilx li l-fond ghandu jkun soggett ghall-awment bhala fond kummercjali, r-rikorrenti kellhom, fic-cirkostanzi, l-ewwel jottjenu gudizzju li dak l-awment huwa applikabbli imbaghad jinterplaw hlas tal-kera deciza. L-objezzjoni tal-intimat li ma jhallasx il-kera kif awmentata hija ghalhekk wahda gustifikata sakemm tkun deciza f'gudizzju eventwali.*

*Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom." (Dok B anness man-nota tar-rikorrenti tat-12 ta' Dicembru 2018)*

*Il-Perit Ian Zammit et ipprezentaw appell mis-sentenza. Permezz ta' sentenza tat-8 ta' April 2016 (Rikors 110/2011), il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) cahdet l-appell tal-Perit Ian Zammit et:*

"2. Taħt il-Kap. 158, il-morożità tal-kera li twassal biex is-sid ikollu l-jedd li jġedded il-kirja, teħtieġ sejħa waħda ta` ħlas għal żewġ skadenzi (ara Artikolu 5(3)(b)).

Għalhekk ma jidhirx li għal finijiet ta` din il-kawża hu determinanti jekk sidien il-kera kellhomx jinterpellaw lill-inkwilin darba jew darbtejn, peress li ma' japplikax l-Artikolu 9(a)(i) tal-Kap. 69. Jidher ghalhekk ghall-kaz in ezami japplikaw l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009. Fic-cirkostanzi gialadarba l-fond in kwistjoni qieghed jintuza kemm bhala residenza u wkoll bhala klinika, li fl-Artikolu 1525(3) tal-Kodici Civili hi 4 inkluza fid-definizzjoni ta' fond kummercjali, iz-zieda fil-kera tigi kalkolata skond l-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili. Provvediment li qieghed jipprospetta sitwazzjoni fejn parti mill-fond qieghed jintuza bhala residenza u parti ohra bhala kummercjali, proprju kif inhu l-kaz in ezami. Hu evidenti li l-ligi ma taghmel l-ebda distinzjoni fir-rigward tad-daqs tal-parti tal-fond li jkun qieghed jintuza bhala fond kummercjali. L-appellat qiegħed jiżbalja. Is-sentenza ngħatat fl-1994, u fissena 2009 il-liġi tal-kera ġiet emendata bl-Att X. Kif qal il-Bord f'dik is-sentenza, "m'hemm xejn li jżomm lill-kerrej li juża waħda mill-kmamar tal-fond bħala klinika stante li hu tabib". Però dan il-fatt iwassal biex sidien il-kera għandhom kull jedd għarreviżjoni fil-kera bil-mod kontemplat fl-Artikolu 1531D talKodiċi Ċivili, u dan diment li jibqa' juża' parti fond bħala klinika (ara Artikolu 1531(K)(b) tal-Kodiċi Ċivili).

"5. Hu ovvju li fejn m'hemmx qbil dwar ir-rata ta' kera li għandha titħallas, il-kwistjoni trid tiġi determinata minn awtorita' ġudizzjarja. L-għan wara l-provvediment fuq il-morożità talinkwilin mhux intiż sabiex jissorprenduh, iżda li ma jippermettux li inkwilin jibqa' jokkupa l-fond meta jkun qiegħed sfaċċatament jaħrab minn wieħed mill-obbligi prinċipali, ċjoe' l-obbligu li jħallas il-kera. Filwaqt li l-qorti taqbel mar-raġunament talappellanti għal dak li jirrigwarda l-jedd tagħhom li jitolbu l-awment fil-kera skond l-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, minnaħa l-oħra meta tqies li: -

i. kien hemm kontestazzjoni dwar jekk kienx dovut żieda fil-kera, li fil-fehma tal-qorti għandha tiġi deċiża minn awtorita' ġudizzjarja. Wieħed irid jiftakar li dan m'huwiex każ fejn il-partijiet ikunu f'kuntratt ta' lokazzjoni kkontemplaw żieda fil-kera, iżda żieda ex lege. Il-qorti tifhem li bil-mod kemxejn konfuż li bih saru l-emendi fil-liġi tal-kera, ser ikun hemm każijiet fejn jinħoloq diżgwid u nċertezzi. Biżżejjed li wieħed jara l-Artikolu 39 tal-Att X tal-2009 u mbagħad jirreferi għal liġijiet speċjali

(Kap. 69 u 158) fejn għad hemm ilprovvedimenti li jirregolaw iż-żieda fil-kera. Dan ilfattur m'għandux ikun mezz biex inkwilin li jkun qiegħed iħallas il-kera regolarment, isib ruħu daharu mal-ħajt li jrid iħallas iż-żieda fil-kera li jintalab minħabba 'l- biża` li jiġi żgumbrat mill-fond.

ii. L-appellat offra l-ħlas ta' dik il-parti tal-kera mhux kontestata, u kienu s-sidien il-kera li m'aċċettawhiex.

Sussegwentement l-appellat iddepożita l-kera fil-qorti;

iii. Ma tħallsitx biss dik il-parti li l-appellanti kienu qegħdin jippretendu; m'hemmx lok li l-qorti tiddikjara li hemm dik il-morożità li twassal għat-terminazzjoni tal-kirja.

"Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell, b'dan li gialadarba l-Qorti għamlitha ċara li għall-kirja in kwistjoni japplika l-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, issa l-appellat jaf xi ħlas hu dovut firrigward tal-perjodu meritu tal-kawża Spejjeż tal-appell jibqgħu bla taxxa." (Dok C anness man-nota tar-rikorrenti tat-12 ta' Dicembru 2018).

*Saret procedura ta' ritrattazzjoni li giet deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Gunju 2017 (Dok D anness man-nota tar-rikorrent tat-12 ta' Dicembru 2018), li fiha gie deciz:*

"Ir-ritrattand qed jissottometti li t-talba kienet għal żgumbrament u l-Qorti tal-Appell marret oltre billi iddeċidiet liema liġi hi applikabbli għal każ, l-awment dovut u xorta waslet biex ċaħdet it-talba ta` żgumbrament. Il-Qorti tirrileva illi hu minnu illi l-liġi applikabbli kienet dik sostenuta mir-ritrattand u illi l-ammont ta` kera kienet dik li kienu qed jippretendu r-ritrattandi, pero l-Qorti tal-Appell setgħet straħet biss fuq il-kwistjoni dwar il-proċedura li kellha tiġi addottata mis-sid meta jkun hemm diżgwid fuq lawment dovut ex lege u fejn l-inkwilin ma jkunx arbitrarjament qed jonqos milli jħallas xejn mill-kera iżda jikkontesta biss dak li ma jaqbilx dwaru. Il-Qorti setgħet waqfet hemm u qieset li ittra uffiċjali b'intimazzjoni ta` ħlas u kawża għal żgumbrament fin-nuqqas, f'ċirkostanzi simili mhix proċedura idonea għall-każ. Dan kien ifisser li s-sid kien ikollu jibda mill-ġdid u jmur il-Bord li Jirregola l-Kera biex tiġi l-ewwel iffissata l-kera ġusta. Minflok il-Qorti talAppell, b'intenzjoni ċara sabiex jonqsu proċeduri żejda mill-Qrati u dan prinċipalment għal benefiċċju tal-partijiet

partikolarment għas-sid wara li qieset il-ligi applikabbli, iffissat il-kera ġusta blawment dovut u f'dan l-istadju l-inkwilin issa ma jistgħax isostni diżgwid fuq l-ammont dovut għax dan ġie iffissat direttament millQorti tal-Appell flok ħalliet lis-sid jibda proċeduri oħra b'telf ta` żmien u spejjeż biex tiġi iffissata l-kera. Dan mhux każ ta` Qorti li iddeċidiet dak mhux mitlub iżda każ fejn il-Qorti fehmet tassew il-vertenza u flok ċaħdet it-talba u ħalliet lis-sid jerġa' jibda mill-ġdid tatu s-soluzzjoni li kien ser ikollu xorta jasal għaliha f'sede oħra b'telf ta` żmien u spejjeż. Il-ġudizzju tal-Qorti tal-Appell f'dawn iċ-ċirkostanzi kien konsegwenza naturali, espedjanti u fuq kollox gusta biex il-vertenza proprja bejn il-partijiet tigi deciza darba għal dejjem. … "Għalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tiċħad ir-rikors ta' ritrattazzjoni tal-Perit Ian Zammit u ohrajn, bl-ispejjeż għar-rikorrenti".

*Gietipprezentata wkoll kawza quddiem il-Prim' Awla Qorti Civili Sede Kostituzzjonali (Rik. Kost. Nru. 102/2018 GM), li giet deciza fil-15 ta' Ottubru 2019, fl-ismijiet Tabib Michael Azzopardi vs. Avukat Generali et, fejn giet milqugha l-eccezzjoni msemmija tal-intimati u l-Qorti rrifjutat li tezercita s-setghat taghha ai termini tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

*Fl-isfond ta' dan kollu, l-intimati Azzopardi argumentaw, li huma qatt ma hallsu l-kera fuq rata ta' casa bottega, izda hallsu bhala kirja kummercjali. Sostnew li s-sentenza moghtija fl-2016, issiggillat l-kirja bhala wahda kummercjali, u li l-emendi li saru dan l-ahhar, m'ghandhomx ikollhom kwalunkwe effett fuq sentenza li saret res judicata. Argumentaw li din il-kirja, inqatghet mill-Qorti, li hija kirja kummercjali, u ghalhekk m'hemm l-ebda raguni ghala bl-emendi li saru dan l-ahhar, din il-kirja kummercjali taqleb in-natura taghha. Konsegwentement, huma komplew isostnu li l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ma jghoddx ghal kaz odjern, ghaliex ma japplikax f'kaz ta' kirja kummercjali.*

*Dan il-Bord, assolutament, ma jaqbilx mal-argumentazzjoni mressqa mill-intimati Azzopardi. Fis-sentenza moghitja mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fit-8 ta' April 2016, dik il-Qorti fl-ebda hin ma ddecidiet, li din il-kirja kienet wahda kummercjali u mhux residenzjali. Il-Qorti tal-Appell spjegat illi gialdarba l-fond in kwistjoni qieghed jintuza kemm bhala residenza, u kif ukoll bhala klinika, li fl-Artikolu 1525(3) tal-Kodici Civili hi inkluza fid-definizzjoni ta' fond kummercjali, iz-zieda fil-kera ghandha tigi kkalkolata skont l-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili. Spjegat li dak il-provvediment qieghed jipprospetta sitwazzjoni, fejn parti mill-fond qieghed jintuza bhala residenza, u parti ohra bhala kummercjali, proprju kif inhu l-kaz in ezami. Il-Qorti*

*tal-Appell ghalhekk waslet ghad-decizjoni, li ghal din il-kirja in kwistjoni, japplika l-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili. Izda b'daqshekk, dan ma jfissirx li din is-sentenza kkristalizzat u ssiggillat din il-lokazzjoni bhala wahda ta' fond kummercjali. Altru minn hekk, tali sentenza kkonfermat l-applikazjoni tal-Artikolu 1531K tal-Kodici Civili, li dak iz-zmien tal-ghoti tas-sentenza, kien jistipola li fil-kaz ta' fond mikri qabel l-1 ta' Gunju 1995, fond li hu mikri kemm ghall-abitazzjoni u wkoll bhala fond kummercjali, u tithallas kera wahda, il-kera ghandha tkun dik stabbilita ghall-fond kummercjali kif stipulata fl-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili.*

*Dan il-Bord ghalhekk, sejjer jiskarta l-argumenti mressqa mill-intimati, fis-sens li din il-kirja giet issigillata bhala wahda kummercjali. Dana peress li f'dik is-sentenza, gie riaffermat li n-natura ta' din l-kirja, kienet ta' casa bottega, u dak li gie deciz, kien jirrigwarda kif kellha tigi kkalkolata l-kera dovuta.*

*Il-Bord jaghmilha cara li bl-emendi ricenti fl-Artikolu 1531K tal-Kodici Civili, jirrizulta li ma hemm l-ebda dubju ezistenti, li fil-kaz ta' fond mikri qabel l-1 ta' Gunju, 1995, li huwa uzat kemm ghal dar ta' abitazzjoni, kif ukoll bhala fond kummercjali, u li ghalih tithallas kera wahda (1) biss, dan ghandu jitqies bhala dar ta' abitazzjoni, u ghalih ghandhom jghoddu r-regoli li jirrigwardaw djar ta' abitazzjoni. L-istess artikolu jibqa' jghid li ghar-rigward tar-rata tal-kera, il-kera ghandha tkun dik stabbilita ghal fond kummerċjali, kif inhu stipulat f'dan il-Kodiċi jew l-Artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, skont liema kera hija l-oghla.*

*Dan il-Bord ghalhekk, jasal ghal konkluzzjoni li l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligjiet ta' Malta, huwa applikabbli ghal kaz odjern.*

*Il-Bord jinnota li din il-kawza gietipprezentata fil-5 ta' Novembru 2018, u fiha qed jintalab li jigi ezercitat il-jedd ta' azzjoni moghti bl-**Art. 12B** tal-Ordinanza, liema rimedju kien introdott fil-ligi bl-Att XXVII tal-2018. In vista tad-dhul fis-sehh l-Att XXIV tas-sena 2021 fl-1 ta' Gunju 2021, l-Artikolu 12B tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) gie sostitwit u gew emendati wkoll ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Legislazzjoni Sussidjarja 16.11).*

*Il-Bord jirreferi wkoll ghas-subartikolu (10) tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 li gie mizjud permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, li jistipula s-segwenti :*

Id-disposiżżjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-kazijiet 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.

*Ghaldaqstant, l-emendi li dahlu fis-sehh permezz tal-Att li jemenda l-ligijiet relattivi ghall-kirjiet residenzjali protetti, huma applikabbli wkoll ghall-proceduri pendenti li nbdew qabel id-dhul fis-sehh ta' dan l-Att l-aktar ricenti, u li kienu intavolati skont l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018, issa mhassar bl-istess Att l-aktar ricenti.*

***Ikkunsidra:***

*Il-Bord iqies li l-intimat Dottor Michael Azzopardi huwa mizzewweg lil Carmelina sive Lina Azzopardi, li kienet ukoll giet mizjuda bhala intimata ai termini ta' digriet tad-19 ta' Marzu 2019. Illum l-intimat Azzopardi ghandu 75 sena, mentri martu ghandha 72 sena. Jirrizulta li r-rikorrenti pprezentaw nota fit-18 ta' Frar 2021, fejn iddikjaraw u qabblu li l-intimati ma ghandhomx assi kapitali u income li jaqbzu l-benchmarks stipulati fil-ligi. L-intimati pprezentaw affidavit, fejn sostnew li t-test tal-mezzi huwa l-istess wiehed, u li huma ghandhom bhala kapital ishma fil-Malta International Airport plc, fil-Malita Investments, fil-MaltaPost plc u f' Bank of Valletta plc. Ghandhom investimenti f'funds ma' Calamatta Cuschieri u Jesmond Mizzi Financial Advisors u La Vallette Sterling Income Funds, Life Insurance li tigi attivata wara l-mewt ta' Dottor Azzopardi. Spjegaw li ghandhom Malta Government Stocks, BOV bonds, u AX Investment Bonds, kif ukoll ghandhom flus ma' Bank of Valletta plc u MeDirect Bank (Malta) Plc. Sostnew bil-gurament taghhom, li ma ghandhomx l-ebda proprjetà' immobbli. Sostnew li bhala kapital, huma jaqbzu l-€200,000. Komplew jikkonfermaw bil-gurament taghhom, li bhala dhul ghandhom interessi minn investimenti, pensjoni ta' kwazi €13,000, u dhul mix-xoghol ta' tabib li jlahhaq aktar minn €26,000 fis-sena. Ghalhekk huma sostnew li d-dhul taghhom jaqbez l-€42,000. Il-Bord fela wkoll id-dokumenti li gew prodotti u pprezentati mix-xhieda mismugha f'din il-kawza, b'mod partikolari dawk mismugha fit-18 ta' Jananr 2021, u tal-1 ta' Marzu 2021, kif ukoll l-affidavit ta' Stefano Manicolo pprezentat permezz ta' nota fit-13 ta' Jananr 2021.*

*Illi għalhekk, ai termini tal-ligijiet vigenti fid-data tal-għoti ta' din is-sentenza, 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 Teknici tiegħu li stmaw il-valur ta' din il-proprjetà fis-somma ta' miljun ewro EUR 1,000,000. Ir-rikorrenti sostnew li l-kera għandha togħla bi tnejn fil-mija (2%), billi dan lanqas m'hu se jkun bizzejjed fih innifsu. Zieda b'dan il-percentwal fuq il-valur tal-fond skont l-istima tal-Membri Tekniċi, tammonta għall-kera annwali ta' għoxrin elf fis-sena (€20,000). Il-kwistjoni li trid tiġi rizolta b'dan il-ġudizzju, għalhekk hija jekk, fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz, il-kera għandhiex togħla għall-massimu permess bl-Art. 12B tal-Kap. 158, jew għal somma anqas.*

*F'dan il-kaz, il-Bord iqies li:*

*i. l-ammont ta' kera percepit, jew percepibbli mir-rikorrenti;*

*ii. il-valur tal-proprjetà mikrija, il-lok u l-potenzjal tagħha, u kif ukoll li parti minnha tintuza għal skopijiet kummercjali;*

*iii. l-età tal-intimati; u*

*iv. il-mezzi tal-intimati.*

*Dan il-Bord qies ukoll dak li ntqal mill-Qorti Kostituzzjonali, deciza fis-6 ta' Ottubru, 2020, fl-ismijiet, Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Generali, illum l-Avukat tal-Istat; u Alphonse Camilleri u martu Maria Assunta Camilleri fis-17 ta' Frar, 2021, fil-kawza fl-ismijiet, Alessandra Radmilli (K.I. 468648M) ("l-appellanta") vs. Marion armla minn Lino Pace Bonello (K.I. 650438M) u l-Awtorità tad-Djar bħala amicus curiae ("l-appellati") fejn intqal:*

> *"3. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri,*

*ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.*

*24. Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.*

*25. Barra minn hekk, meta tqis illi fil-każ tallum, għalkemm il-perit tekniku wera l-fehma li l-fond fis-suq ħieles jiswa mitejn u tlieta u tmenin elf u ħames mitt euro (€283,500), l-atturi xtraw il-fond f'Mejju tal-2017, sena u nofs biss qabel infetħet il-kawża f'Novembru tal-2018, bil-prezz ta' tmienja u sittin elf euro (€68,000), u għalhekk ġà qegħdin jieħdu return mill-investiment tagħhom aktar milli kieku l-flus qegħduhom f'bank, jekk ifittxu żjieda fil-kera bil-kriterju tal-art. 12B fuq il-valur tal-fond fis-suq, ukoll jekk jingħataw biss wieħed fil-mija (1%) tal-valur bħala kera fis-sena, xorta jkunu qegħdin jieħdu aktar minn erbgħa fil-mija (4%) fuq l-investiment tagħhom. F'dan ukoll għandu jinżamm sens ta' proporzjon.*

*26. Dan qieħged jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-*

> *4%), ikun għaqli l-Bord li jiregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi. Biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi"*

*Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-kaz, il-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrenti ghall-fond mertu tal-kawza, ghandha tizdied bir-rata ta' 2%, bil-konsegwenza li l-intimati ghandhom ihallsu lir-rikorrenti, kera fis-somma ta' ghoxrin elf Ewro fis-sena. Dwar minn meta ghandha titqies li hija dovuta din il-kera hekk kif awmentata, il-Bord huwa tal-fehma li gialadarba dan l-awment qed jigi llikwidat u komputat issa permezz ta' din is-sentenza, l-istess ghandhu jkun dovut mid-data ta' din is-sentenza 'l quddiem."*

**<u>L-Appell u l-Appell Inċidentali</u>**

7. L-intimati ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fit-28 ta' Ottubru 2021 fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tammetti l-eċċezzjonijiet tagħhom, u dan bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti. Igħidu li huma jħossuhom aggravati bis-sentenza appellata għal dawn ir-raġunijiet: (A) il-Bord qatt ma seta' isib li l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 hu applikabbli għall-każ odjern; (B) iż-żieda ta' 2% ordnata mill-Bord hi waħda drastika u tmur kontra l-prinċipju mħares mil-liġi.

8. L-Awtorita' intimata wieġbet fl-10 ta' Diċembru 2021 fejn issottomettiet li hi ma kienetx tħoss li hu għaqli li hi għandha tindaħal fil-vertenza ta' bejn iż-żewġ partijiet u għalhekk tirrimetti ruħha għad-direzzjoni ta' din il-Qorti. Żiedet tgħid li fuq kera ta' €20,000 fis-sena, hi ma setgħetx

tagħti sussidju ta' iktar minn €10,000, u dan fl-eventwalita' li l-inkwilini jikkwalifikaw.

9. Ir-rikorrenti wieġbu fl-14 ta' Frar 2022 fejn issottomettew li l-appell interpost mill-intimati għandu jiġi miċħud stante li hu nfondat fil-fatt u fid-dritt. Dan filwaqt li pprevalixxew ruħhom mill-appell tal-imsemmija intimati sabiex interponew appell inċidentali fejn qegħdin jitolbu sabiex din il-Qorti:

*"i. tiċħad l-appell tal-konjuġi Azzopardi;*
*ii. tvarja s-sentenza appellata billi tordna illi l-kera għandha tkun ta' €30,000 fis-sena u li tali żieda għandha tkun b'effett mid-9 ta' Frar 2019 'il quddiem; u*
*iii. tikkonfermha fir-rigward tal-kumplament.*

*Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konjuġi Azzopardi"*

Igħidu li l-aggravji tagħhom huma dawn: (a) bi żball il-Bord qal li l-valur stabbilit mill-periti kien ta' €1,000,000 u mhux ta' €1,500,000 u għalhekk il-kera għandha tkun ta' €30,000 fis-sena; u (b) stante li r-rikors promotur ġie ppreżentat f'Novembru 2018, huma għandhom id-dritt li jitolbu li l-kera tiġi awmentata b'effett mill-iskadenza li tmiss wara l-preżentata tar-rikors.

10. L-Awtorita' intimata ntavolat ir-risposta tagħha għall-appell inċidentali tar-rikorrenti fit-03 ta' Marzu 2022 fejn issottomettiet li din il-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li l-iskema li hi kienet toffri ma kienetx teċċedi €10,000.

11. Fit-tweġiba tagħhom tal-15 ta' Marzu 2022, l-intimati wieġbu għall-appell inċidentali billi sostnew li dan għandu jiġi miċħud fl-intier tiegħu għal dawk ir-raġunijiet li huma jfissru fl-imsemmija tweġiba tagħhom.

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

12. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-partijiet rispettivi, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet tagħhom. Tibda bl-aggravji tal-intimati.

13. Meta jfissru *<u>l-ewwel aggravju</u>* tagħhom, l-intimati jibdew billi jsaqsu kif kera li kienet ġiet maħduma b'rata kummerċjali kif aċċettata mill-Qrati permezz ta' iktar minn sentenza waħda li llum ilhom snin li ġew deċiżi, f'daqqa waħda tiġi applikata għaliha rata li taqa' taħt reġim ieħor. Filwaqt li jelenkaw dawn is-sentenzi, jissottomettu li l-imsemmija sentenzi kkonfermaw li l-kera kellha tinħadem bir-rata kif stabbilita permezz tal-Artikolu 1531D. Jispjega li din hi r-rata tal-kiri kummerċjali għaliex il-kirja kienet taqa' taħt is-subartikolu 1525(3) tal-Kap. 16, u b'hekk id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 qatt ma setgħu jkunu applikabbli. Jikkontendu li l-Bord hawn għamel żball billi qeleb l-imsemmija sentenzi u biddel in-natura tal-kirja. Jikkontendu li l-argument tal-Bord kien li (a) is-sentenza tal-appell ma kkristallizzatx u/jew ma ddeterminatx in-natura tal-kera sabiex b'hekk hu seta' jiddeċiedi kif irid; u (b) skond il-Bord is-

sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri), kif diversament ippresjeduta, [minn issa 'l quddiem "il-Qorti tal-Appell"] iddikjarat li l-fond kellu jitqies bħala *casa bottega* ai termini tad-definizzjoni tal-Artikolu 1531K tal-Kap. 16 u b'hekk ħaddem id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158. Jikkontendu li l-Bord ma seta' qatt biddel dak li ġie deċiż permezz ta' żewġt sentenzi tal-grad tal-appell. Dwar l-argument tal-Bord li l-fond kien ġie meqjus mill-imsemmija Qorti tal-Appell bħala *casa bottega* u għalhekk kienu applikabbli għalih id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531K, jirriżulta li l-kera kienet qegħda tinħadem bir-rata kummerċjali u mhux dik ta' *casa bottega.* Fil-fatt igħidu li ż-żieda kienet ġiet applikata bir-rata ta' 5% fuq l-intier tal-fond ai termini tal-Artikolu 1531D u mhux ai termini tal-Artikolu 1531K, fejn skond ir-rapporti tal-Perit Aquilina il-parti li kienet qegħda tintuża għal skopijiet kumerċjali kienet tikkomprendi biss 3.5%. Jirrilevaw li wieħed hawn għandu jagħmel referenza għal dak li l-liġi kienet tipprovdi fir-rigward ta' kiri kummerċjali u fir-rigward ta' *casa bottega* fiż-żmien li ngħatat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fit-08.04.16 u jagħmlu referenza għall-Artikolu 1531D. L-intimati jsostnu li ġaladarba l-Qorti tal-Appell, tajjeb jew ħażin, imponiet rata ta' awment kummerċjali, din kienet skond il-liġi kkristallizzata darba għal dejjem u l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax jingħata effett. Igħidu li l-imsemmija Qorti tal-Appell kienet fil-fatt qablet mal-argument tar-rikorrenti li l-kirja kellha titħallas skond id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531D u qalet *"l-qorti taqbel mar-raġunament tal-appellanti għal dak li jirrigwarda l-jedd tagħhom li jitolbu **l-awment** fil-kera skond l-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili".* Ikomplu billi jgħidu li jidher li l-awment kien fil-fatt id-differenza bejn ir-rata tal-kiri kummerċjali u r-rata tal-kiri ta' *casa bottega* fejn din kienet tiġi applikata biss

fuq il-parti li kienet kummerċjali għaliex fil-bqija r-rati kienu jinħadmu bl-istess mekkaniżmu. Jirrilevaw li fil-każ odjern, il-Qorti tal-Appell kienet skartat l-awment skond is-subartikolu 1531K(3) u minflok imponiet l-awment kif imfisser fl-Artikolu 1531D sabiex b'hekk il-kirja saret waħda kummerċjali. Għalhekk il-Bord qatt ma seta' laqa' it-talba tar-rikorrenti u ta effett lill-Artikolu 12B tal-Kap. 158 għaliex dan qatt ma kien jew seta' kien applikabbli għall-kirja in kwistjoni u r-rikorrenti qatt ma setgħu ntavolaw l-azzjoni odjerna. Dwar it-tieni aggravju, l-intimati jgħidu li dan qed jitressaq mingħajr preġudizzju għall-ewwel aggravju. Isostnu li wkoll jekk kellu jingħad li l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 għandu japplika għall-każ odjern, il-Bord kien dovut jagħrbel iċ-ċirkostanzi soċjali u umanitarji tal-inkwilini. Igħidu li l-intimati għandhom 75 sena u 72 sena rispettivament u l-professjoni tal-intimat ta' tabib ma kellhiex tittieħed bħala li hu tat-tajjeb. Huma ma kellhomx immobbli oħra u kif ġie pruvat il-kapital u d-dħul tagħhom ma kienx jeċċedi il-*benchmark* tat-test tal-mezzi. Jirrilevaw li wkoll iktar ma jikbru, iktar kien ser jonqos potenzjalment id-dħul tagħhom. Għal dak li jirrigwarda l-kera mposta mill-Bord fil-massimu ta' 2%, jiġifieri €1,666.66 fix-xahar, jikkontendu li l-iskop tal-liġi kien li jinħoloq bilanċ iżda mhux avvanz ta' parti fuq oħra u jsaqsu jekk il-Bord kellux jiffissa kirja b'mod gradwali skond iċ-ċirkostanzi tagħhom u meħud in konsiderazzjoni li din kienet ħafna ogħla mill-kera 'ordinarja' ta' €185.00 fis-sena. Jikkontendu li f'każijiet bħal dak odjern, l-inkwilini kienu qed jispiċċaw l-akbar vittma minħabba l-kawżi li kienu qed jaffaċċaw għal żieda fil-kera u wkoll ma' theddida ta' tkeċċija mill-post fejn joqgħodu jew minn fejn qed isostni lilu nnifsu u lil familja tiegħu. Huma hawn

jiċċitaw silta minn sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali in sostenn tal-argument tagħhom.

14. Kif diġa' ġie rilevat, l-Awtorita' intimata fir-risposta tagħha tgħid li hi ma tixtieqx tindaħal fil-vertenza odjerna, filwaqt li tistqarr li l-massimu li hi setgħet tagħti bħala sussidju kien fl-ammont ta' €10,000 fil-każ li l-inkwilini jikkwalifikaw.

15. Imbagħad min-naħa tagħhom ir-rikorrenti jissottomettu li din il-Qorti, kif diversament ippresjeduta, kienet iddeċidiet ir-rikors 110/2011 billi kkonfermat li l-fond in kwistjoni hu wieħed residenzjali iżda kkonsidratu bħala *casa bottega* taħt id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531(K). B'hekk iddeċidiet li l-kera għandha tiġi maħduma skond l-Artikolu 1531(D), li jfisser li mis-sena 2010 kellu jkun hemm erba' żidiet annwali fil-kera ta' 15% u sussegwentement żieda annwali ta' 5%. Ikomplu jissottomettu li permezz tal-emendi tal-2018, il-metodu ta' kif għandha tiġi stabbilita l-kera għall-fondi residenzjali tbiddel u huma jiċċitaw l-Artikolu 12B tal-Kap. 158. Jirrilevaw li l-intimati qegħdin isostnu li dawn l-emendi mhumiex applikabbli għaliex il-fond hu wieħed kummerċjali, iżda huma min-naħa tagħhom jikkontestaw dan u jsostnu li dan mhux il-każ fejn il-fond hu wieħed residenzjali li jintuża wkoll bħala *clinic.* Igħidu li l-kwistjoni kienet diġa' ġiet deċiża mill-Qorti tal-Appell f'dan is-sens u jikkontendu li kieku ma kienx hekk l-intimat ma setax jinvoka d-dritt tal-inkwilinat taħt il-Kap. 158. Huma jgħidu li jekk kien hemm xi dubju dwar l-emendi tal-2018, dan ġie ċċarat permezz tal-emendi ta' Ġunju 2021, li kif sewwa qal il-Bord huma applikabbli għall-każ odjern. Huma

jiċċitaw id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531K u jinsistu li l-fond għandu jitqies bħala dar ta' abitazzjoni u għall-finijiet ta' kumpens huma applikabbli d-dispożizzjonijiet relattivi tal-Artikolu 4A tal-Kap 69.

16. Il-Qorti mill-ewwel tgħid li hi ma taqbilx mal-pożizzjoni meħuda mill-intimati u l-argumenti miġjuba minnhom, filwaqt li tgħid li l-Bord kien korrett fid-deċiżjoni tiegħu. Il-Bord beda billi qabel xejn eżamina dak li ntqal minnu stess u wkoll mill-Qorti tal-Appell u mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fid-diversi sentenzi li saret referenza għalihom waqt is-smigħ tal-kawża odjerna quddiemu. Għaraf li l-intimati kienu qegħdin isostnu, kif qegħdin jagħmlu wkoll quddiem din il-Qorti, li huma qatt ma ħallsu l-kera fuq rata ta' *casa bottega,* iżda ħallsu bħala kirja kummerċjali u dan kien ġie ssiġġillat permezz tas-sentenza tal-2016 fejn l-emendi ta' dawn l-aħħar ma setgħux ikollhom effett fuq sentenza li tkun saret *res judicata.*

17. Il-Bord iddikjara li hu ma kien jaqbel xejn ma' dan l-argument, u l-Qorti hawn tikkondividi pjenament il-fehma tiegħu u għall-istess raġunament imfisser fis-sentenza appellata. Il-Bord spjega li fis-sentenza tat-08.04.16 din il-Qorti, kif diversament ippresjeduta, fl-ebda ħin ma kienet iddeċidiet li l-kirja in kwistjoni hi waħda kummerċjali u mhux residenzjali. Il-Qorti hawn iżżid tgħid li tassew kliemha kien ċar u ma kellux iwassal għal dak li qegħda tikkonsidra li hu appell minn sentenza tal-appell, meta b'riferiment għad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1525(3) tal-Kodiċi Ċivili qalet li dan jipprospetta sitwazzjoni fejn parti mill-fond jintuża bħala residenza u parti bħala kummerċjali kif inhu fil-każ odjern, b'hekk il-kera għandha tiġi stabbilita

skond l-Artikolu 1531D. Fl-ebda ħin ma ntqal li l-kirja għandha titqies bħala waħda kummerċjali, anzi għall-kuntrarju. Il-Qorti għalhekk tara wkoll utli bil-għan li ma jibqa' l-ebda dubju għall-partijiet dwar il-ħsieb tagħha, li ssir referenza għall-Artikolu 1531K li daħal fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 kif applikabbli fiż-żmien li ngħatat is-sentenza ta' din il-Qorti, kif diversament ippresjeduta, fit-08 ta' April 2016 u li jgħid kif ġej:

> *"1531K. Fil-każ ta' fond mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li huwa wżat kemm għall-abitazzjoni kif ukoll bħala fond kummerċjali u li għalih jitħallas kera wieħed, dan għandu jitqies bħala fond ta' abitazzjoni u għalih għandhom jgħoddu r-regoli ta' dan l-artikolu li jirrigwardaw fond għall-abitazzjoni:*
>
> *Iżda –*
>
> *(a) għar-rigward tar-rata tal-kera, il-kera għandu jkun dak stabbilit għal fond kummerċjali kif inhu stipulat fl-artikolu 1531D;*
>
> *...*
>
> *(ċ) meta l-kera jogħla skond ir-regolamenti magħmulin kif stipulat fl-artikolu 1531D, iż-żjieda fil-kera għandha titqies biss fuq dik il-parti tal-fond li tkun attwalment tintuża għal skop kummerċjali."*

18. Hu inekwivoku mill-provvedimenti ta' dan l-artikolu li l-leġiżlatur bl-ebda mod ma kien qed jikkontempla li fejn fond jintuża għal skop ta' abitazzjoni iżda wkoll għal skop kummerċjali, dan għandu jitqies bħala fond kummerċjali. Anzi għall-kuntrarju u huma ċari l-intendiment u d-diċitatura meta jingħad li fejn titħallas kera waħda l-fond għandu jitqies bħala wieħed ta' abitazzjoni fejn hu applikabbli l-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili biss fir-rigward taż-żieda tal-kera fuq dik il-parti li tintuża għal skop kummerċjali. Għaldaqstant l-ewwel aggravju tal-intimati mhux ġustifikat u l-Qorti tiċħdu.

19. Dwar it-tieni aggravju tal-imsemmija ntimati, il-Qorti tgħid li dan ukoll mhux mistħoqq. Minbarra li l-Bord ħa in konsiderazzjoni kemm id-dħul u wkoll il-kapital tal-intimati, hu għadda sabiex iqies jekk fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, il-kera kellhiex togħla għall-massimu li jippermetti l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 jew għal somma inqas. Hawn għamel diversi osservazzjonijiet fosthom l-ammont tal-kera perċepit jew perċepibbli mir-rikorrenti, il-valur tal-fond, il-potenzjal tiegħu u li parti minnu jintuża għal skopijiet kummerċjali, iżda mhux inqas l-eta' tal-intimati u l-mezzi tagħhom. B'hekk wera l-fehma li r-rata ta' 2% għandha tiġi applikata u li l-kera annwali pagabbli mill-intimati lir-rikorrenti hi ta' €20,000, liema kera kellha titħallas mid-data tas-sentenza appellata ġaladarba kienet qegħda tiġi likwidata permezz tal-istess. Għalhekk ma jirriżultax li l-Bord naqas milli jikkonsidra ċ-ċirkostanzi tal-intimati. Saħansitra ma laqgħax it-talba tar-rikorrenti sabiex il-kera kif stabbilita għandha jkollha effett mill-iskadenzi li għalqu wara l-1 ta' Jannar, 2018, 'il hemm, li effettivament ifisser li l-intimati jkunu għamlu kważi tlett snin iħallsu l-kera fl-ammont minimu li huma kienu qegħdin iħallsu qabel ma ġew intavolati l-preżenti proċeduri. Ċertament l-intimati ma jistgħux jippretendu iktar minn hekk billi jitolbu li l-ammont tal-kera jiġi mtarraġ b'mod gradwali u dan filwaqt li m'hemm xejn li jwaqqaf lill-intimati milli jirrikorru lill-Bord f'każ li ċ-ċirkostanzi finanzjarji tagħhom jitbidlu.

20. Hawn il-Qorti tqis opportun li tindirizza t-tieni aggravju tar-rikorrenti fejn dawn qed jippretendu li l-kera kif awmentata għandha tapplika mill-ewwel skadenza u dawk l-iskadenzi sussegwenti wara l-1 ta' Jannar 2018. Iżda kif diġa' kellha l-opportunita' li tikkonsidra, il-Bord ma pprovda għall-

ebda awment imtarraġ iżda minflok għażel li l-kera għandha titħallas fl-ammont sħiħ likwidat fil-massimu li tippermetti l-liġi mid-data tas-sentenza appellata. Il-Qorti tqies li dan ma sarx b'kumbinazzjoni iżda wara li l-Bord irrifletta fuq iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ kif turi d-deċiżjoni mirquma tiegħu. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx raġuni għaliex għandha tilqa' dan it-tieni aggravju tar-rikorrenti.

21. Għal dak li jirrigwarda mbagħad l-ewwel aggravju tar-rikorrenti kif imfisser fl-appell inċidentali tagħhom, il-Qorti tgħid li fir-rapport tal-Periti Tekniċi dawn iddikjaraw f'paġna 4 tiegħu li *"...l-esponenti jistmgħu il-valur tal-proprjeta kif deskritta, u bhala libera u franka, fuq is-suq miftuħ, fl-1 ta' Jannar 2018, fl-ammont ta' miljun ewro (€1,000,000)".* Għalhekk ma tistax tifhem kif ir-rikorrenti qegħdin isostnu li l-Bord għamel żball meta ddikjara li dan kien il-valur kif stabbilit mill-Periti Tekniċi. B'hekk l-ewwel aggravju mhux ġustifikat u ma jistax jintlaqa'.

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

**Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-intimati u dwar l-appell inċidentali nterpost mir-rikorrenti billi tiċħadhom, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.**

**L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi. Dawk tal-appell prinċipali għandhom ikunu a karigu tal-intimati u dawk tal-appell inċidentali għandhom jitħallsu mir-rikorrenti.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**