MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Marzu, 2023

Appell Inferjuri Numru 205/2020 LM

Anthony Said (K.I. 920146M)
('l-appellat')

vs.

Giovanna Attard (K.I. 534256M)
('l-appellanta')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Giovanna Attard (K.I. 534256M)**, [hawnhekk 'l-appellanta'], minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tal-20 ta' Ġunju, 2022 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord iddeċieda billi astjena milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba tar-rikorrent stante li ġiet eżawrita, ċaħad it-tieni talba tar-rikorrent, laqa' t-tielet talba tar-rikorrent limitatament u

ddeċieda li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u ddikjara li l-kera li għandha titħallas mill-intimata Attard fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għandha tiżdied għal €3,800 fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' €950 kull tliet xhur bil-quddiem b'effett mid-data tas-sentenza tal-Bord, u konsegwentement ikkundanna lill-intimata għall-ħlas tal-kera hekk stabbilita. Il-Bord fid-deċiżjoni tiegħu ċaħad ukoll it-tieni talba tal-intimata, filwaqt li laqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tagħha safejn mhux inkompatibbli ma' din id-deċiżjoni.

Fatti

2. Permezz tar-rikors tiegħu quddiem il-Bord, ir-rikorrent **Anthony Said** spjega li huwa s-sid tal-fond 18 (gia 157 u 158), 'Redentur', Triq Santa Luċija, in-Naxxar [minn issa 'il-fond'], li oriġinarjament kien proprjetà tal-ġenituri tiegħu u li kien ingħata b'titolu ta' ċens temporanju għal wieħed u għoxrin sena lil Joseph Vassallo b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Angelo Vella tal-11 ta' Novembru, 1982. Ir-rikorrent spjega wkoll li ċ-ċens annwu u temporanju li kien jitħallas fuq dan il-fond kien ta' LM100 fis-sena pagabbli bil-quddiem minn Joseph Vassallo, li jiġi missier l-intimata. Ir-rikorrent spjega wkoll li l-ġenituri tiegħu ġew neqsin, ommu Maria Said mietet fis-6 ta' Jannar, 1988, u missieru Salvatore Said miet fit-18 ta' Jannar, 2004, u mir-riċerki testamentarji irriżulta li filwaqt li ommu ħallietlu n-nofs sehem indiviż ta' dan il-fond, missieru ħalla b'titolu ta' prelegat favur tiegħu in-nofs sehem indiviż l-ieħor tal-fond. Ir-rikorrent qal ukoll li f'għeluq iċ-ċens, iċ-ċens ġie kkonvertit f'kirja skont il-provvedimenti tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u fis-sena 2018 il-kera żdiedet bi ftehim bejn il-partijiet għal €480.65 fis-sena, skont l-indiċi tal-prezzijiet. Ir-rikorrent qal

li l-intimata ddepożitat il-kera għall-perijodu bejn is-7 ta' Novembru, 2019 sas-6 ta' Novembru, 2020 a favur ir-rikorrent permezz ta' ċedola ta' depożitu, u huwa beda wkoll proċeduri kostituzzjonali kontra l-Gvern u kontra l-intimata minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu bħala is-sid tal-fond. Ir-rikorrent qal li permezz tal-Att XXVII tal-2018, il-leġislatur introduċa fost l-oħrajn ir-rimedju tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, u għalhekk huwa ppreżenta proċeduri quddiem il-Bord sabiex isir it-test tal-mezzi tal-intimata u sabiex ikun hemm reviżjoni fl-ammont ta' kera li jitħallas minnha u/jew dikjarazzjoni li l-intimata għandha tivvaka mill-fond fi żmien ħames snin. Ir-rikorrent innotifika wkoll lill-Awtorità tad-Djar bir-rikors tiegħu.

<u>Mertu</u>

3. Ir-rikorrent talab lill-Bord jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-intimata fir-rigward tad-dħul u tal-kapital tagħha, u dan *ai termini* tal-artikolu 12B(3) tal-Kap. 158. Ir-rikorrent talab ukoll sabiex f'każ li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi, hija tiġi ordnata tivvaka mill-fond fi żmien ħames snin mid-data ta' dan ir-rikors jew data verjuri, filwaqt li jiffissa reviżjoni tal-kera pagabbli minnha *ai termini* tal-artikolu 12B(4) tal-Kap. 158. Ir-rikorrent talab ukoll li f'każ li l-intimata tissodisfa t-test tal-mezzi skont l-artikolu 12B(5), l-ammont ta' kera li jitħallas minnha jiġi rivedut u jiġu ffissati kundizzjonijiet ġodda ta' kera skont l-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158, liema kera għandha tapplika għal perijodu ta' sitt snin.

4. Flimkien mar-rikors promutur tiegħu, ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Angelo Vella tal-11 ta'

Novembru, 1982; kopja tar-riċerki testamentarji pubbliċi u sigrieti ta’ omm ir-rikorrent Maria Said; kopja tat-testmenti tal-istess Maria Said, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Patrick Critien, wieħed bid-data tas-26 ta’ Frar, 1986, u l-ieħor bid-data tat-2 ta’ Ottubru, 1987; kuntratt *causa mortis* fl-atti tan-Nutar John Spiteri tas-26 ta’ Mejju, 2014; u kopja taċ-ċedola ta’ depożitu tal-kera bin-numru 2086/2019.

5. L-Awtorità tad-Djar wieġbet li qabel xejn ir-rikorrent irid jipprova t-titolu tiegħu bħala sid il-proprjetà, u li dan irid jipproduċi kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-ġenituri tiegħu. Qalet ukoll li l-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 għandux jiġi applikat għal dan il-każ, u li hija ġiet notifikata b’dawn il-proċeduri bħala *amicus curiae,* u għalhekk hija m’għandhiex tiġi kkundannata tħallas spejjeż marbuta ma’ dawn il-proċeduri. L-Awtorità tad-Djar eċċepiet ukoll li f’każ li l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi impost mil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f’ammont li ma jkunx aktar minn 2% tal-valur tal-fond, u l-Bord għandu josserva l-kriterji stabbiliti bil-liġi sabiex jiffissa l-kera ġusta, u dan billi jieħu konsiderazzjoni tal-età u tal-mezzi tal-inkwilina, u tal-piż sproporzjonat li jista’ jiġi soffert mis-sid fid-determinazzjoni tar-rata tal-kera li għandha tiġi stabbilita.

6. L-intimata fir-risposta tagħha wieġbet li r-rikorrent għandu jġib prova ċara tat-titolu tiegħu fuq il-fond. Qalet ukoll li r-rikorrent ma jistax jitlob lill-Bord jadopera l-proċedura tat-test tal-mezzi, għaliex fl-2018 kien ir-rikorrent stess li qabel mal-mod kif għandha tiġi riveduta l-kera. L-intimata qalet ukoll li jekk il-Bord jordna li jsir it-test tal-mezzi fil-konfront tagħha, l-ebda wieħed mir-rimedji mitluba mir-rikorrent fit-tieni u fit-tielet talba tiegħu ma jistgħu jingħatawlu in

kwantu mhumiex applikabbli għaċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ. L-intimata eċċepiet ukoll li t-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u li hija dejjem aġixxiet fil-parametri konċessi lilha bil-liġi, u dejjem wettqet l-obbligi tagħha bħala inkwilina.

7. Il-Bord innomina lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** u lill-**Perit Elena Borg Costanzi** bħala Membri Tekniċi sabiex jassistuh fil-valutazzjoni tal-fond in kwistjoni, kif ukoll idderieġa lill-intimata tippreżenta kopja tad-dokumenti meħtieġa u li abbażi tagħhom irid isir it-test tal-mezzi tagħha. Il-Membri Tekniċi tal-Bord fir-rapport tagħhom ikkonstatataw li l-fond in kwistjoni huwa dar fuq żewġ sulari u ieħor intermedju, bl-arja tagħha, fl-*urban conservation area* tan-Naxxar. Ikkonstataw ukoll li l-bejt tal-fond jidher li huwa nieqes minn manutenzjoni regolari, u s-servizzi huma qodma, b'soqfa tax-xorok u travi tal-injam u tal-ħadid, li kollha ġew mgħottijin b'suffitti u għalhekk għandhom bżonn jew manutenzjoni jew spezzjoni aktar dettaljata. Il-Membri Tekniċi kkonstataw ukoll li l-ħitan huma fi stat ħażin f'xi postijiet, u li diversi kmamar fil-fond mhumiex skont il-liġijiet sanitarji għaliex m'għandhomx dawl u ventilazzjoni diretti, kif ukoll hemm xi kmamar li nbnew wara li nbniet il-binja oriġinali, u għalhekk iridu jiġu ssanati mill-Awtorità tal-Ippjanar. Il-Membri Tekniċi tal-Bord ikkunsidraw ukoll fatturi oħra, fosthom li huwa ferm remot li l-arja tal-fond tkun tista' tinbena, u kkonkludew li l-valur ta' dan il-fond hu ta' madwar €190,000. Dan il-valur mogħti mill-Membri Tekniċi ġie kkontestat mir-rikorrent għaliex proprjetà simili għal dik mertu ta' dawn il-proċeduri u li tinsab ukoll fl-istess triq, inbiegħet bi prezz ferm ogħla. Ir-rikorrent esebixxa kopja tal-kuntratt ta' bejgħ tal-proprjetà ftit bibien 'il fuq minn dik mertu ta' dawn il-proċeduri. Għal din il-kontestazzjoni tar-rikorrent, il-Membri Tekniċi tal-Bord wieġbu li l-fond

imsemmi mir-rikorrent u li nbiegħ bi prezz ferm ogħla minn dak stabbilit mill-Membri Tekniċi, bl-ebda mod ma jikkompara mal-fond in kwistjoni, u dan għaliex il-proprjetà l-oħra hija dar tipikament *double fronted* bi proporzjonijiet tajbin u mingħajr skontru, u ż-żewġt idjar mhumiex fl-istess livell ta' ippjanar, komodità u faċilitajiet. Il-Membri Tekniċi spjegaw li wieħed ma jistax sempliċiment jiddividi l-prezz bil-metraġġ sabiex jasal għall-valutazzjoni tiegħu, u l-valutazzjoni ta' proprjetà qatt ma ssir b'eżerċizzju matematiku sempliċi. Qalu li għalhekk il-prezz stabbilit minnhom huwa wieħed ġust għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

8. Ir-rikorrent fl-*affidavit* tiegħu spjega li huwa fetaħ proċeduri quddiem il-Bord kontra l-intimata għaliex huwa ilu jirċievi kera protetta għal dan il-fond minn kemm ilu li wirtu, u għal bosta snin qabel ma l-fond għadda fil-pussess tiegħu, missieru wkoll kien qiegħed jirċievi ammont ta' kera irriżorju u mhux mistħoqqa. Ir-rikorrent qal li kif daħal l-Att XXVII tal-2018, huwa kien ħa parir legali, anki in vista tal-fatt li bintu rritornat mill-Awstralja u huwa ma setax joffrilha l-post li wiret mingħand missieru, minkejja li kien ideali għalih li jkollu bintu tgħix viċin tiegħu. Qal li martu għandha problemi ta' saħħa u għalhekk għandha bżonn l-għajnuna, filwaqt li bintu qegħda tikri post b'kera ta' madwar €900 fix-xahar. Qal li huwa minnu li huwa kien talab lill-intimata żżid il-ħlas tal-kera, iżda hija kienet infurmatu li ma tistax tħallas kera awmentata, u għalhekk huwa beda jirrifjuta l-ħlas tal-kera, bir-riżultat li l-intimata bdiet tiddepożita l-kera taħt l-awtorità tal-Qorti, u wara sena żiedet il-kera l-intimata stess. Qal li huwa mhuwiex f'pożizzjoni li jgħid jekk l-intimata tissodisfax it-test tal-mezzi jew le, u l-unika ħaġa li jista' jgħid hija li l-intimata qegħda tokkupa fond bl-arja tiegħu fiċ-ċentru tan-Naxxar. Qal li hu u martu jgħixu b'pensjoni tal-irtirar u

għalhekk għandhom mezzi limitati, u għandhom bżonn ikabbru l-introjtu tagħhom, partikolarment issa li l-bżonnijiet tagħhom kibru.

9. Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja tal-*policy* tal-Awtorità tad-Djar li abbażi tagħha jitħallas sussidju lill-inkwilini, kif ukoll kopja ta' deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Rita Caruana et *vs.* Giovanna Attard et**, tas-7 ta' Jannar, 2019, minn fejn jirriżulta li l-intimata hija sid ta' garaxx fi Triq Santa Luċija, in-Naxxar, liema proprjetà għal xi raġuni ma rriżultatx mir-riċerki li saru f'isimha u lanqas mid-dikjarazzjoni tagħha. Ir-rikorrent ippreżenta wkoll kopja ta' sentenza *in parte* mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-29 ta' April, 2019 fl-ismijiet **Rita Caruana et *vs.* Giovanna Attard et**, minn fejn jirriżulta li bħala parti mill-wirt tal-ġenituri taħgha, ir-rikorrenti għandha sehem minn ħamsa minn €44,258.09 fi flus kontanti, kif ukoll għandha sehem minn żewġ proprjetajiet, li t-tnejn li huma qegħdin in-Naxxar, u li ukoll ma jirriżultawx mir-riċerki li ġew ippreżentati f'isem l-intimata, u lanqas ma jirriżultaw mid-dikjarazzjoni tagħha.

10. L-intimata **Giovanna Attard** ppreżentat nota fejn spjegat li l-ħanut 'Kuka Bar' li kien ġestit mid-defunta ommha, bin-numru 48, Saint John Street, in-Naxxar, jinsab mikri lil Paul Attard, u għalhekk hija m'għandhiex t-tgawdija tiegħu għaliex dan il-fond jinsab suġġett għal kirja antika u protetta. L-intimata qalet ukoll li l-proprjetà 48, Saint John Street, in-Naxxar ma tappartjenix lilha fl-intier tagħha, u hija għandha biss sehem minn din il-proprjetà. Qalet ukoll li permezz ta' kuntratt tal-25 ta' Marzu, 1996 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, hi u żewġha kienu akkwistaw il-kamra numerata 122, Triq Santa Luċija, in-Naxxar, li hija suġġetta għal ċens annwu u temporanju li ser jagħlaq f'anqas minn sena.

Qalet ukoll li hija mhijiex is-sid ta' din il-kamra. L-intimata qalet ukoll li l-proprjetajiet immobbli u l-flus li jissemmew mir-rikorrent fin-nota tiegħu ma jappartjenux lilha.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

11. Permezz ta' sentenza tal-Bord mogħtija fl-20 ta' Ġunju, 2022, il-Bord milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba tar-rikorrenti stante li ġiet eżawrita, ċaħad it-tieni talba tar-rikorent, laqa' t-tielet talba tar-rikorrent limitatament u għalhekk iddeċieda li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u ddikjara li l-kera dovuta minnha fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għandha tiżdied għal €3,800 fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' €950 kull tliet xhur bil-quddiem b'effett mid-data tas-sentenza, u konsegwentement ikkundanna tal-intimata tħallas il-kera kif stabbilita, caħad it-tieni talba tal-intimata, u laqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra tagħha safejn mhux inkompatibbli mad-deċiżjoni, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

Jirriżulta mill-provi li l-fond in kwistjoni huwa proprjetà tar-rikorrenti hekk kif imfisser dettaljattament fir-rikors promutur u evidenzjat fid-dokumentazzjoni esebita in sostenn tal-ispjegazzjoni mogħtija.

Jirriżulta wkoll li l-fond in kwistjoni kien ġie mogħti b'konċessjoni enfitewtika temporanja mill-antekawża tar-rikorrenti lil Joseph Vassallo b'kuntratt tal-11 ta' Novembru, 1982 fl-atti tan-Nutar Angelo Vella, għal perijodu ta' wieħed u għoxrin sena. Joseph Vassallo kien missier l-intimata. Mal-iskadenza tat-terminu l-intimata baqgħet tirrisjedi fil-fond b'operazzjoni tal-liġi din id-darba b'titolu ta' kera.

Bħalissa l-intimata qiegħda tħallas l-ammont ta' €480.65 bħala kera.

Ikkunsidra:

*B'din il-kawża, li ġiet preżentata fis-26 ta' Ottubru, 2020, ir-rikorrenti kien qiegħed jeżerċita l-jedd ta' azzjoni mogħti lilu bl-**art. 12B** tal-Ordinanza, liema rimedju kien introdott fil-liġi bl-<u>Att XXVII tal-2018</u>. Fil-frattemp, daħal fis-seħħ l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat "*Att li jemenda l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti".

Dan l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021, fost diversi emendi, emenda l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158), billi ssostitwieh, u emenda wkoll ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11). B'mod partikolari, il-Bord jinnota li l-ewwel parti tal-artikolu 12B(6) tal-Kapitolu 158, li kien jistipula li meta l-Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kera li għandha titħallas kellu jqis (i) il-mezzi u l-età tal-kerrej; u (ii) kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera, issa tneħħa. Fl-istess artikolu tneħħiet ukoll dik il-parti fejn il-Bord kellu d-diskrezzjoni jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali.

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-dispożizzjonijiet 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 bdew qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att l-iktar 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.

Ikkunsidra

Illi in kwantu għall-provi prodotti dwar it-test tal-mezzi jirriżulta li l-intimata għandha 66 sena, u li fil-perijodu rilevanti kellha 63 sena.

Min-nota ġuramentata tal-intimata jirriżulta li d-dħul tagħha huwa derivanti minn allowance *għal* carer *u benefiċċji oħra. Min-naħa l-oħra d-dħul ta' żewġha huwa derivanti mill-pensjoni tal-irtirar u benefiċċji soċjali.*

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimata josserva li d-dħul tagħha fil-perijodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €44,500 ai termini tar-Reg. 5(5) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Jirriżulta wkoll li l-intimata għandha sehem indiviż minn proprjetà derivanti minn wirt tal-ġenituri u li flimkien ma' żewġha xtraw ċens temporanju ta' kamra. Dawn mhux

se jittieħdu in kunsiderazzjoni in linea mal-leġislazzjoni sussidjarja. Hemm xi kontijiet bankarji iżda ma jeċċedux is-somma ta' €213,000.

Dan il-kapital għalhekk huwa wkoll anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6(4) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha, u li baqgħu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimata Attard għandha mezzi limitati, u tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu Perit Elena Borg Costanzi u Perit Marie Louise Caruana Galea, li aċċedew il-fond mikri lill-intimata. Huma stmaw li dan il-fond fl-ammont ta' €190,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tiġi tammonta għal €3,800 fis-sena.

Illi r-rikorrenti ma qablux ma tali valutazzjoni u ppreżentaw mistoqsijiet ta' kjarifika lill-Membri Tekniċi, li min-naħa tagħhom taw ir-raġunijiet b'mod dettaljat għalfejn fil-fehma tagħhom il-valur li taw huwa wieħed ġust.

Dan il-Bord abbażi tal-artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ladarba l-membri tekniċi kienu unanimi fil-fehma tagħhom jeħtieġlu li jaddotta l-valur mogħti minnhom.

Ikkunsidra wkoll li:

Kemm qabel u anke wara l-introduzzjoni tal-Att l-aktar riċenti XXIV tal-2021, il-liġi tagħti lil dan il-Bord id-diskrezzjoni li jiddeċiedi fuq ir-rata, sa mhux aktar mill-massimu ta' 2%, li bih togħla l-kera kontrollata. Sfortunatament, issa aktar minn qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att l-aktar riċenti, il-liġi ma tisabilixxix ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni.

Il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet ***Gerald Camilleri et vs. l-Avukat Ġenerali et*** *(fn. 4 Qorti Kostituzzjonali deċiża fis-6 ta' Ottubru, 2020) fejn il-Qorti Kostituzzjonali ggwidat lil dan il-Bord kif ġej:*

"23. 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-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żidiet 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 ser ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5 – 4%) iżda jiddependi mid-

domanda u d-disponibbilità, 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.

--- Omissis ---

26. Dan qiegħed 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 rilevanti tkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li Jirregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li tkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dik li tagħti l-liġi."

*Il-Qorti Kostituzzjonali f'dan il-ġudikat ikkunsidrat li jkun għaqli li l-kera kontrollata tkun eqreb lejn il-massimu ta' 2% tal-valur tal-fond liberu u frank, milli lejn il-minimu, però tat din il-gwida li kuntest "*jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%)."

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Anthony Cesareo pro et noe et vs l-Avukat Ġenerali et*** *(fn. 5 26 ta' Mejju, 2021), il-Qorti kienet qiegħda tikkonsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiċċita issa dan il-Bord huwa rilevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet:*

"24. Li hu rilevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-Bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlett elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).

25. Tassew illi l-liġi trid illi l-bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħu, għax wara kollox dawn ma humiex biss

deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' jgħolli l-kera sa sitt elef euro (€6,000) fis-sena biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma jfisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċ-ċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm il-possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla."

Imbagħad fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Pintley vs l-Avukat tal-Istat et,*** *il-Qorti Kostituzzjonali (fn. 6 deċiża fl-1 ta' Diċembru, 2021) li trattat ukoll l-art. 12B tal-Kapitolu 158 dik l-Onorabbli Qorti tenniet:*

22. Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza Rik. Kost. 137/20/1 13 ta' din il-Qorti, Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana et tat-3 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorità tad-Djar) (fn. 7 fil-każ ta' pensjonanti u nies li jgħixu bil-benefiċċji soċjali jkopri l-awment sa massimu ta' €10,000 fis-sena, filwaqt li fil-każ ta' min jaħdem bi qligħ id-differenza bejn 25% tal-qligħ u l-kera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000).

Illi fit-tieni eċċezzjoni tagħha l-intimata sostniet li r-rikorrent ma setax jadopera din il-proċedura meta huwa stess fis-sena 2018 wasal fi qbil magħha fuq il-kera. Apparti l-fatt li ma tressqet l-ebda prova in sostenn ta' dan, fi kwalunkwe każ m'hemm xejn x'jipprekludi lir-rikorrenti li jipproċedu bit-talbiet odjerni.

Illi l-Bord jidhirlu li huwa ġust li l-kera tiżdied. Ladarba l-intimata ssodisfat it-test tal-mezzi hija m'għandhiex tiġi żgumbrata. Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) tad-dħul tal-intimata; (ii) l-ammont ta' kera preżentement dovut lir-rikorrenti ossija l-ammont ta' €480.65 fis-sena; (iii) il-valur tal-fond liberu u frank; (iv) is-sottomissjonijiet tal-Awtorità tad-Djar dwar il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li se tibda titħaddem mill-istess Awtorità (fn. 8 ġie spjegat lill-Bord kif l-Awtorità tad-Djar bi ħsiebha timxi fl-għoti tal-benefiċċju); (v) il-ġurisprudenza surriferita; (vi) il-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, l-kera f'dan il-każ għandu jiżdied għal 2% tal-valur fis-suq miftuħ tal-fond mertu tal-kawża, u għalhekk il-kera għandha tiġi tammonta għal €3,800 fis-sena, pagabbli €950 kull tliet xhur bil-quddiem.

*Dan il-Bord qiegħed jordna li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza u dan in linea wkoll ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Alessandra Radmilli vs. Marion Pace Bonello et** (fn. 9 App. Nru. 242/2018 deċiża fis-17 ta' Frar, 2021), **fis-sens li l-Bord għandu diskrezzjoni** minn meta għandu jordna l-awment fil-kera.*

Decide

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

(i) Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li ġiet eżawrita;
(ii) Jiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti;
(iii) Jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti limitatament u għaldaqstant qiegħed jiġi deċiż li l-intimata Giovanna Attard tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimata Attard għar-rigward tal-fond 18 (gia 157 u 158), Redentur, Triq Santa Luċija, Naxxar għandha tiżdied u tkun fl-ammont ta' tlett elef u tmien mitt euro (€3,800) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' disa' mija u ħamsin euro (€950) kull tliet xhur bil-quddiem b'effett mid-data ta' din is-sentenza, u konsegwentement tikkundanna lill-istess intimata tħallas lir-rikorrenti l-kera hekk kif stabbilita;
(iv) U konsegwentement filwaqt li jiċħad it-tieni talba tal-intimata, jilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża. L-ispejjeż relatati mal-Awtorità tad-Djar huma bla taxxa bejn il-partijiet.

<u>L-Appell</u>

12. L-appellanta ressqet l-appell tagħha minn din id-deċiżjoni permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fil-11 ta' Lulju, 2022, fejn talbet lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza tal-Bord fir-rigward tal-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrent, u filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-appellanta sa fejn kompatibbli mal-ewwel u t-tieni talba, tirriforma t-tielet talba billi tirrevedi l-ammont li permezz tiegħu għandha

togħla l-kera mħallsa mill-appellanta, u dan billi tiffissa ammont li huwa inqas mill-massimu ta' 2% stabbilit mill-Kap. 158, u bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat.

13. L-appellanta għamlet riferiment għas-sentenzi ċċitati mill-Bord fis-sentenza tiegħu, u qalet li l-Bord qiegħed jistrieħ fuq dawn is-sentenzi sabiex jiġġustifika l-fatt li b'mod konsistenti qiegħed jordna li l-awment tal-kera li għandu jitħallas mill-inkwilina għandu jkun ta' 2%, u dan mingħajr ma jagħmel użu mid-diskrezzjoni tiegħu sabiex jiffissa awment li jkun inqas minn 2%. Qalet li minkejja li l-awment fil-kera għandu joqrob lejn il-massimu permess bil-liġi, dan m'għandux isir mingħajr ma jiġu evalwati fid-dettall iċ-ċirkostanzi speċifiċi ta' kull rikors li jmur quddiem il-Bord. Qalet ukoll li l-Bord għandu dmir li juża d-diskrezzjoni tiegħu meta jiġi biex jagħmel id-deliberazzjonijiet dwar kemm għandu jkun l-awment fil-kera. L-appellanta qalet li l-Bord spjega li hija tissodisfa l-kriterji relattivi tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 dwar it-test tal-mezzi, u żiedet tgħid li fid-dokumentazzjoni u fid-dikjarazzjoni ppreżentata minnha hija ddikjarat li qegħda tirċievi introjtu li qiegħed jitħallas lil oħtha Antonia Vassallo, għaliex hija tieħu ħsieb lil oħtha u l-kontribuzzjonijiet tas-Sigurtà Soċjali qegħdin jitħallsu fil-kont bankarju tagħha. Qalet ukoll li minn din id-dokumentazzjoni jirriżulta li hija qegħda tirċievi l-ħlas tal-pensjoni ta' oħtha, u assistenza tal-mard u *allowance* supplimentari. L-appellanta qalet li fis-sena 2020, hija rċeviet kontribuzzjonijiet li jammontaw għal €9,140.20, u dawn il-flus mhumiex tagħha, iżda huma flus li hija tirċievi f'isem oħtha, u ladarba oħtha tiġi nieqsa hija ma tibqax tirċievi dawn il-flus. Qalet li għalhekk dan l-introjtu m'għandux jitqies bħallikieku huwa introjtu tagħha, u ladarba hija mhijiex ser tibqa' tirċievi din l-*allowance* ladarba tiġi nieqsa oħtha, dan il-fattur lilha ser

ipoġġiha f'sitwazzjoni ta' żvantaġġ, għaliex hija ser tispiċċa tħallas kera ogħla meta tiġi nieqsa oħtha u dan l-introjtu jispiċċalha. L-appellanta qalet li hija ser ikollha tagħmel sforz finanzjarju konsiderevoli sabiex tħallas il-kera fid-dawl tas-sitwazzjoni finanzjarja tagħha, u dan għaliex mid-dokumentazzjoni ppreżentata minnha, hija uriet li kif tiġi nieqsa oħtha, l-uniku introjtu tagħha ser ikun l-ammont ta' €350 bħala għotja għal persuni li ma jikkwalifikawx għal pensjoni. Qalet ukoll li r-raġel tagħha irċieva l-ammont ta' €13,738.05 fis-sena 2020, li jikkonsisti f'pensjoni, *allowance* supplimentari u benefiċċju tal-enerġija. L-appellanta qalet li mid-dokumenti ppreżentati minnha, jirriżulta li d-depożiti bankarji f'isimha huma negliġibbli, u dan kollu jfisser li minkejja li hija tissodisfa t-test tal-mezzi, hija ser tispiċċa tħallas parti kbira mill-introjtu tagħha f'kera. Qalet li fil-każ odjern mhuwiex ser jintlaħaq bilanċ, a skapitu tad-drittijiet tagħha bħala inkwilina. Qalet ukoll li l-Bord qajla kkonsidra li l-introjtu preżenti tagħha tirċevih għaliex hija reġistrata bħala *carer* ta' oħtha, u dan l-introjtu u l-benefiċċji li tirċievi oħtha ser jispiċċaw ladarba oħtha tiġi nieqsa. Qalet ukoll li oħtha mhix f'kundizzjoni ta' saħħa tajba, tant hu hekk li għandha bżonn maskra tal-ossiġenu. L-appellanta qalet li l-Bord ibbaża s-sentenza tiegħu fuq konsiderazzjonijiet ħżiena li ser iwasslu biex wara li tiġi nieqsa oħtha hija ser ikollha tħallas ammont akbar ta' kera.

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

14. Fir-risposta tal-appell tiegħu, l-appellat qal li l-Att XXIV tal-2021 ġie ppromulgat sabiex jintlaħaq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. Qal li l-għan ta' dan l-Att mhuwiex li jipproteġi lill-inkwilin ad esklużjoni tad-drittijiet tas-sid, kif donnha tippretendi l-appellanta, iżda sabiex sidien bħall-

appellat ma jibqgħux isofru preġudizzju kontinwu mpost fuqhom mil-liġijiet li kienu jikkontrollaw il-*quantum* tal-kera, u jibdew jirċievu kera ġusta. Qal li għalhekk huwa ċar l-iskop tal-proċeduri intavolati minnu, jiġifieri li huwa jibda jirċievi ammont ta' kera aktar raġonevoli, u għalhekk il-Bord kien korrett meta ddeċieda li jgħolli l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq. L-appellat qal li l-Bord għandu diskrezzjoni wiesgħa fl-awment tal-kera, tant hu hekk li dan jista' jagħti żieda massima jew inkella jista' jagħti żieda minima. Qal ukoll li kien kompitu tal-Bord u tal-Bord biss, li jiddeċiedi dwar l-ammont ta' żieda fil-kera u m'hemm xejn fil-liġi li jobbligah jagħti żieda inqas mill-massimu. Qal li s-sentenza tal-Bord hija korretta, u din ingħatat wara eżami fil-fond tal-provi kollha li ġew prodotti in atti. Qal li parti ma tistax tippretendi li għaliex is-sentenza mhijiex kif xtaqet hi, dan ifisser li l-Bord għamel interpretazzjoni u applikazzjoni ħażina tal-liġi. L-appellat qal li mid-dokumentazzjoni pprovduta mill-appellanta, għandu jirriżulta li hija għandha diversi sorsi ta' dħul, fosthom *allowance* supplimentari, pensjoni tal-età, assistenza għall-mard, u *allowance* miżjuda għall-*carers.* Qal li l-*allowance* għall-*carers* li tirċievi l-appellanta, huwa dħul tagħha, u mhux ta' oħtha kif qegħda tallega fl-appell, u dan id-dħul jekwivali għal salarju li tirċievi l-appellanta għax-xogħol li tagħmel ma' oħtha. L-appellat qal li fil-każ odjern intwera li l-appellanta qegħda tingħata rimunerazzjoni talli qegħda tieħu ħsieb lil oħtha, u mhuwiex il-każ li hija qegħda tagħmel att ta' karità ma' oħtha. L-appellat qal ukoll li rriżulta li mhuwiex minnu dak li qalet l-appellanta fid-dikjarazzjoni tagħha, għaliex ġie ppruvat li hija sid ta' garaxx fi Triq Santa Luċija, in-Naxxar, u li hija għandha sehem mill-wirt ta' ommha. Qal ukoll li huwa evidenti li l-appellanta għandha aktar mill-introjtu li hija ssemmi fid-dikjarazzjoni tagħha, u l-Bord kien ferm ġust meta ddeċieda li l-

appellanta tissodisfa t-test tal-mezzi, u żied il-kera sabiex jintlaħaq l-aħjar bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin.

15. B'riferiment għall-ilment tal-appellanta li ladarba tiġi nieqsa oħtha, id-dħul tagħha ser jonqos, l-appellat qal li l-Bord m'għandux iqis kull sitwazzjoni ipotetika li inkwilin jista' jiffaċċja fil-futur meta jiġi biex jikkomputa l-kera dovuta. Qal ukoll li l-liġi hija ċara fir-rigward ta' liema perijodu l-Bord għandu jqis bħala rilevanti, u li avvenimenti futuri inkluż il-mewt ta' terzi, mhumiex rilevanti f'dawn il-proċeduri. L-appellat qal ukoll li l-Bord ovvjament ikkonsidra l-fatt li l-intimata ma teċċedix it-test tal-mezzi, u għalhekk kien apprezza l-fatti fl-intier tagħhom. L-appellat qal ukoll li ż-żieda fil-kera akkordata mill-Bord ser tkun koperta fl-intier tagħha mill-Awtorità tad-Djar, għaliex l-ammont ta' kera annwali skont kif miżjud huwa ta' €3,800, u għalhekk mhux aktar mill-massimu ta' €10,000 fis-sena li jista' jiġi konċess mill-Awtorità tad-Djar, u minkejja l-ilment tagħha, l-appellanta m'hija ser tħallas xejn minn butha. Qal ukoll li huwa ċar li l-appellanta ser tibqa' tħallas biss dak li kienet tħallas qabel iż-żieda, hekk kif il-Bord iddeċieda li hija tissodisfa t-test tal-mezzi. L-appellat żied jgħid li f'każ li l-appellanta tassew mhijiex f'pożizzjoni li tħallas il-kera baxxa li kienet tħallas qabel l-intavolar ta' dawn il-proċeduri, l-Awtorità tad-Djar qegħda tipprovdi akkomodazzjoni alternattiva lil applikanti eliġibbli, u għalhekk l-appellanta tista' tipprova li hija eliġibbli għall-akkomodazzjoni soċjali, iżda ma tistax tibqa' tippretendi li l-appellat jibqa' jissussidjaha għal ħajjitha kollha. L-appellat qal li l-appellanta ser tiġi megħjuna, u dan fl-istess waqt li l-Bord ħa ħsieb jissalvagwardja l-interessi tas-sid.

16. Finalment l-appellat qal li l-Bord silet prinċipji ġurisprudenzjali minn għadd ta' sentenzi ċċitati minnu, u kkonsidra d-dħul tal-appellanta, l-ammont ta' kera li qiegħed jitħallas lilu fil-preżent, il-valur tal-fond liberu u frank, is-sottomissjonijiet tal-Awtorità tad-Djar dwar il-proċedura tal-għoti tal-benefiċċju fuq il-kera, u l-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond, u l-fatt li l-kera għandha tiżdied għal 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. L-appellat qal ukoll li l-Bord spjega tajjeb ir-raġunijiet għad-deċiżjoni tiegħu, u għalhekk is-sentenza mogħtija hija waħda ġusta u timmerita konferma, filwaqt li l-appell tal-appellanta huwa wieħed vessatorju li jimmerita li jiġi miċħud bil-kundanna tal-appellanta għall-ispejjeż doppji.

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

17. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza tiegħu, u tas-sottomissjonijiet magħmulin mill-appellat fit-tweġiba tiegħu. L-appellanta mhijiex taqbel mal-awment fil-kera kif stabbilit mill-Bord, u hija tal-fehma li l-Bord ma kellux jiffissa rata ta' kera li hija l-massimu li tipprovdi għalih il-liġi, iżda kellu juża d-diskrezzjoni tiegħu sabiex jiffissa rata ta' kera li hija inqas mill-massimu. L-appellanta mhijiex tilmenta li l-Bord naqas milli jagħmel applikazzjoni korretta tal-liġi, iżda qegħda tgħid biss li ladarba l-Bord għandu diskrezzjoni x'jeżerċita meta jiġi biex jiffissa r-rata ta' kera li għandha titħallas, id-diskrezzjoni għandha tkun eżerċitata sabiex tiġi ffissata rata ta' kera li mhijiex viċin il-massimu permess bil-liġi. Il-Membri Tekniċi tal-Bord waslu għall-konklużjoni li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ huwa ta' €190,000, u l-Bord

ħadem il-kera li għandha titħallas mill-inkwilina bir-rata ta' 2% ta' dan il-valur, sabiex b'hekk ġie stabbilit li l-intimata għandha tħallas kera fl-ammont ta' €3,800, li għandhom jitħallsu €950 kull tliet xhur bil-quddiem.

18. L-appellanta tgħid li l-Bord naqas milli jikkonsidra ċ-ċirkostanzi kollha tagħha, inkluż il-fatt li hija għandha dħul limitat, li r-raġel tagħha huwa pensjonant, u saħansitra tagħti l-impressjoni li d-dħul li tirċievi bħala *carer* ta' oħtha, mhuwiex dħul għaliha imma huwa benefiċċju soċjali li jitħallas lil oħtha. Dan mhux minnu għaliex persuna rreġistrata bħala *carer* tirċievi salarju mill-Istat talli tagħmel dan ix-xogħol, u fil-każ odjern jirriżulta li l-appellanta fil-fatt hija reġistrata u tirċievi ħlas bħala *carer* ta' oħtha. L-appellanta tgħid ukoll li oħtha mhijiex f'kundizzjoni ta' saħħa tajba, u ladarba oħtha tiġi nieqsa, dan l-introjtu ser jispiċċalha, u dan sabiex issaħħaħ il-fehma tagħha li l-Bord naqas milli jeżerċita b'mod korrett id-diskrezzjoni fdata lilu mil-liġi.

19. Il-Qorti tirrileva illi kull min jaħdem u għandu introjtu minn salarju, f'xi ħin ser ikollu jirtira mix-xogħol, u kull persuna tista' tiffaċċja diffikultajiet fil-ħajja tagħha li jirrenduha impossibbli għaliha li taħdem, jew li tibqa' tirċievi l-istess dħul. Dan ma jfissirx li l-Bord għandu jieħu konsiderazzjoni ta' kull eventwalità ipotetika li tista' tiffaċċja persuna, meta jiġi biex jiffissa l-kera ġusta li għandha titħallas f'każ bħal dan.

20. Barra minn hekk, il-Qorti ma tistax tifhem għal liema raġuni l-appellanta qegħda tinsisti li hija ser tispiċċa f'sitwazzjoni finanzjarja żvantaġġata bid-deċiżjoni tal-Bord, għaliex jirriżulta li l-awment fil-kera ser jiġi assorbit u ser tagħmel tajjeb għalih l-Awtorità tad-Djar. Għaldaqstant mhuwiex ċar għal liema

raġuni l-appellanta ħasset il-ħtieġa li tintavola dan l-appell, meta s-sitwazzjoni finanzjarja tagħha ser tibqa' l-istess kif kienet qabel inbdew dawn il-proċeduri, ladarba ġie ppruvat li hija tikkwalifika għall-għajnuna tal-Awtorità tad-Djar. Il-Qorti kienet tifhem il-ħtieġa li jsir appell bħal dan, li kieku huwa minnu li l-appellanta kienet ser issofri minn xi tibdil fil-livell tal-għajxien tagħha jew fiċ-ċirkostanzi finanzjarji tagħha b'konsegwenza tas-sentenza appellata, imma dan mhuwiex il-każ. Għalhekk din il-Qorti jkollha tikkonkludi li dan l-appell sar biss sabiex jiġi vvessat l-appellat u li jinħoloq dewmien bla bżonn biex huwa jibda jirċievi l-awment fil-kera dovuta lilu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tiċħdu, u tikkonferma s-sentenza tal-Bord fl-intier tagħha. Kwantu għall-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord, dawn għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-appellanta qed tiġi ordnata tħallas id-*doppie spese* ta' dan l-appell intavolat minnha b'mod frivolu u vessatorju.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur