MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-21 t'April, 2023

Appell Inferjuri Numru 160/2018 LM

Nutar Dottor Joanne Lia u Lorraine Hili
('l-appellati')

vs.

Darren Spiteri, u Stefania Spiteri u
Clifton Spiteri għal kull interess li jista' jkollu,
('l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Darren Spiteri (K.I. 190283M)**, u **Clifton Spiteri (K.I. 556990M)**, [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tal-21 ta' April, 2022, li permezz tagħha l-Bord iddeċieda li jillibera lill-intimata

Stefania Spiteri mill-osservanza tal-ġudizzju, filwaqt li ddeċieda li l-intimati Darren Spiteri u Clifton Spiteri jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi, u għolla l-kera għal €11,000 fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' €2,750 kull tliet xhur bil-quddiem, b'effett mid-data tas-sentenza lir-rikorrenti **Nutar Dottor Joanne Lia** u **Lorraine Hili**, hawnhekk 'l-appellati'. Il-Bord iddeċieda wkoll li kull parti kellha tbati l-ispejjeż tagħha.

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma xtraw id-dar numru 22 (ġia 32), Paris Street, Birkirkara, flimkien ma' porzjoni diviża mill-ġnien tal-istess dar li għandu bieb numru 108, Triq l-Imsida, ġia Triq Mannarinu, Birkirkara [minn issa 'l-fond'], kif suġġetta għaċ-ċens annwu u temporanju għaż-żmien rimanenti minn perijodu enfitewtiku ta' wieħed u għoxrin sena li bdew fil-5 ta' Mejju, 1986. Ir-rikorrenti spjegaw ukoll li missier l-intimati, John Spiteri, kien akkwista l-utile dominju temporanju gravanti din id-dar mingħand ċertu Mark Camilleri, b'ċens annwu u temporanju ta' LM60. Ir-rikorrenti spjegaw li l-konċessjoni enfitewtika temporanja in kwistjoni skadiet fil-5 ta' Mejju, 2007, u wara l-mewt ta' missierhom John Spiteri, l-intimati baqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera, *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti spjegaw li fil-preżent fid-dar jgħix l-intimat Darren Spiteri flimkien mal-familja tiegħu. Spjegaw ukoll li l-kera li dan qiegħed iħallas fil-preżent għall-okkupazzjoni ta' din id-dar, tammonta għal €298.52 fis-sena, u dan l-ammont ta' kera huwa wieħed irriżorju meta mqabbel mal-kirjiet tas-suq. Qalu wkoll li huma diġà talbu lill-intimati jħallsu kera ogħla,

iżda dawn irrifjutaw, u huwa għalhekk li huma kellhom jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord, sabiex dan iwettaq it-test tal-mezzi u jiddetermina jekk l-intimati jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

<u>Mertu</u>

3. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord jiddikjara li jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ixolji l-kirja, jagħti żmien perentorju lill-intimati sabiex dawn jivvakaw mill-fond u jirrilaxxawh battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti, kif ukoll sabiex jikkundanna lill-intimati jħallsu kumpens għall-okkupazzjoni minnhom ta' dan il-fond, fl-ammont preskritt mil-liġi. Ir-rikorrenti talbu ukoll lill-Bord sabiex f'każ li dan isib li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan jikkundanna lill-intimati għall-ħlas tal-kera rivedut fl-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ, liema kera jkun rivedibbli kull sitt snin, sakemm ma jkunx hemm ftehim mod ieħor bejn il-partijiet, kif ukoll li jistabbilixxi kundizzjonijiet ġusti ġodda li jirregolaw din il-kirja.

4. L-Awtorità tad-Djar eċċepiet li r-rikorrenti involvewha f'dawn il-proċeduri abbażi tal-artikolu 4 tal-Att XXVII tal-2018, u għalhekk hija għandha d-dritt iżda mhux l-obbligu li tipparteċipa fil-kawża *amicus curiae.* Qalet ukoll li hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

5. L-intimati min-naħa tagħhom wieġbu li missierhom John Spiteri kien akkwista l-utile dominium temporanju tal-fond fid-19 t'Awwissu, 1987, b'ċens

ta' LM60 fis-sena. Żiedu jgħidu li din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fil-5 ta' Mejju, 2007, u missierhom, flimkien mat-tliet uliedu, baqgħu jgħixu f'dan ik-fond b'titolu ta' kera skont il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti qalu wkoll li missierhom miet fl-10 ta' Ġunju, 2010, u huma baqgħu jgħixu fil-fond u jħallsu l-kera fuqu, u l-kera awmentat skont il-liġi. Qalu li fil-preżent huma jħallsu €298.52 fis-sena bħala kera. Spjegaw ukoll li fil-post jgħix Darren Spiteri, u Clifton Spiteri li temporanjament kellu joħroġ mill-fond minħabba problemi ta' saħħa, filwaqt li Stefania Spiteri ma kellha l-ebda interess f'dawn il-proċeduri. Żiedu jgħidu li kemm Darren kif ukoll Clifton Spiteri għandhom bżonn jibqgħu jgħixu f'dan il-fond minħabba raġunijiet finanzjarji, u huma m'għandhom l-ebda oġġezzjoni li jsirilhom it-test tal-mezzi kif titlob il-liġi. Qalu wkoll li ma jeżistux l-elementi u r-rekwiżiti stipulati fil-liġi sabiex huma jiżgumbraw mill-fond, u r-rikorrenti kienu bagħtulhom ittra fejn għamluha ċara li l-pretensjoni tagħhom hija għall-ħlas ta' kera skont is-suq kurrenti, liema talba l-intimati qalu li hija eċċessiva għall-aħħar u mhijiex ġusta fid-dawl tal-mezzi finanzjarji tagħhom.

6. Il-Bord talab lill-intimati jippreżentaw id-dokumentazzjoni meħtieġa sabiex ikun jista' jsirilhom it-test tal-mezzi. L-intimat **Darren Spiteri** ppreżenta dikjarazzjoni ġuramentata fejn qal li huwa għamel żmien ma jaħdimx, mingħajr ebda introjtu ta' xejn, u qal li ħuh Clifton huwa persuna bi problemi ta' saħħa u minħabba f'hekk jagħmel perijodi ta' żmien rikoverat. Qal ukoll li l-ġenituri tal-intimati huma mejtin it-tnejn, u fil-preżent huwa qiegħed ifittex impjieg.

7. Il-Membri Tekniċi tal-Bord fir-rapport tagħhom ikkonstataw li l-fond jikkonsisti f'dar antika fuq żewġ sulari, mibnija maġenb il-wied f'Birkirkara, bi ġnien imdawwar miegħu. Qalu li l-kostruzzjoni hija waħda tipika b'ħitan tal-ġebel u soqfa tax-xorok u travi tal-azzar maħdumin suffitt, filwaqt li l-pavimentar huwa madum tas-siment ikkulurit u bid-disinn. Qalu li l-fond jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u skont il-Pjan Lokali ż-żona fejn jinsab il-fond hija waħda prinċipalment residenzjali, u għalhekk jista' jkun hemm restrizzjonijiet fuq il-potenzjal ta' żvilupp tas-sit. Il-Membri Tekniċi tal-Bord qalu li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa €550,000.

8. Għad-domandi li saru lil Darren Spiteri in kontro-eżami, dan wieġeb li huwa ilu bosta snin ma jaħdimx għaliex irid jieħu ħsieb ħuh li jbati minn kundizzjoni medika. Mistoqsi dwar xogħol ta' ħadid u injam u restawr ta' għamara li huwa jirreklama, l-intimat wieġeb li dak ix-xogħol ma jsirx minnu, imma huwa kien qiegħed jagħmel dan ir-reklam għal ħabib tiegħu. L-intimat iddikjara li xi żmien qabel huwa kien biegħ dgħajsa li kienet ta' missieru bil-prezz ta' €2,500.

9. Permezz ta' nota, ir-rikorrenti ppreżentaw ritratt tal-vann tax-xogħol allegatament tal-intimat Darren Spiteri, ritratt mill-ajru li juri proprjetà fi Triq Dun Karm Birkirkara, li l-intimat Darren Spiteri għandu sehem minnha, għaxar reklami li saru mill-intimat Darren Spiteri fuq il-mezzi soċjali għal xogħol ta' *gypsum,* isservisjar tal-muturi tad-dgħajjes, għall-bejgħ ta' dgħajsa u għal xiri ta' għamara, kif ukoll kopja tar-riċerki pubbliċi dwar proprjetà immobbli tal-intimati Darren Spiteri u Stephanie Spiteri.

10. **Stephen Cachia,** in rappreżentanza ta' Transport Malta, ippreżenta quddiem il-Bord lista ta' vetturi rreġistrati fuq isem l-intimat Darren Spiteri. **Ryan Spiteri** mill-Awtorità tat-Trasport ikkonferma li minn tfittxija li saret fuq isem l-intimat Darren Spiteri, irriżulta li dan kellu tliet bastimenti rreġistrati fuq ismu, u waħda minnhom ma baqgħetx fuq ismu minn Ġunju tas-sena ta' qabel.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

11. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-21 ta' April, 2022, il-Bord iddeċieda li Stefania Spiteri għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju; astjena milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li ġiet eżawrita in vista tal-fatt li sar it-test tal-mezzi; ċaħad it-tieni talba tar-rikorrenti; laqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u għalhekk iddeċieda li l-intimati Darren u Clifton Spiteri jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u ddikjara li l-kera dovuta mill-intimati Darren u Clifton Spiteri fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għandha tiżdied għall-ammont ta' ħdax-il elf Euro (€11,000) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' elfejn, seba' mija u ħamsin Euro (€2,750) kull tliet xhur bil-quddiem, b'effett mid-data tas-sentenza tal-Bord, u konsegwentement ikkundanna lill-intimati jħallsu l-istess, filwaqt li laqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-aħwa Spiteri safejn mhux inkompatibbli mas-sentenza, u dan wara li l-Bord għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**Ikkunsidra:***
>
> *Mill-provi prodotti jirriżulta li r-rikorrenti xtraw id-dar numru 46 ġa numru 22, ġa numru 32, f'Paris Street, Birkirkara, flimkien ma' porzjoni diviża mill-ġnien tal-istess dar li għandu bieb numru 108, fi Triq l-Imsida, qabel magħrufa bħala Triq Mannarinu,*

Birkirkara, soġġetta għaċ-ċens annwu u temporanju għaż-żmien li kien fadal minn 21 sena li bdew fil-5 ta' Mejju, 1986 permezz ta' kuntratt redatt min-Nutar Pierre Falzon tal-21 ta' Marzu, 2002.

Jirriżulta wkoll li b'kuntratt tan-Nutar Dottor Marco Farrugia tad-19 ta' Awwissu, 1987, missier l-intimati John Spiteri kien akkwista l-utile dominju temporanju gravanti din id-dar bil-ġnien, mingħand Mark Camilleri, biċ-ċens annwu u temporanju ta' sittin Lira Maltin (LM60).

Din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fil-5 ta' Mejju, 2007, u wara l-mewt ta' missierhom John Spiteri l-intimati baqgħu jokkupaw dan il-fond b'kiri, għal skop residenzjali, bl-applikazzjoni tal-Liġi.

Ir-rikorrenti fir-rikors promutur sostnew li f'din id-dar jgħix biss l-intimat Darren Spiteri flimkien mas-sieħba tiegħu u ż-żewġ uliedhom. Tali affermazzjoni però ma tirriżultax ippruvata.

Fl-ewwel lok, l-intimata Stefania Spiteri fir-risposta ddikjarat li hija m'għadhiex toqgħod fil-fond u m'għandhiex interess fl-istess u għalhekk se tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.

Fit-tieni lok, in kwantu għal Clifton Spiteri rriżulta li ilu mhux reġistrat minn April 2016 f'dan il-fond. Infatti rriżulta li huwa jinsab rikoverat minħabba problemi ta' saħħa mentali, biss però ma nġabitx xi prova oħra li dan l-intimat mhux se jirritorna lura fil-fond in kwistjoni. D'altronde l-Bord iqis li fi proċeduri bħal dawn, l-eżami li għandu jwettaq huwa limitat sabiex jiġi stabbilit jekk il-kerrej jissodisfax o meno t-test tal-mezzi u jimxi skont il-każ kif provdut fil-Liġi. Il-Bord ma jidhirlux li f'dawn il-proċeduri għandu jidħol fil-kwistjoni jekk Clifton Spiteri tilifx id-dritt tiegħu li jiġi meqjus bħala inkwilin.

Fit-tielet lok, inkwantu għal Darren Spiteri jingħad li minn imkien ma rriżulta li Katya Bonnici hija s-sieħba tiegħu u li huwa għandu żewġ ulied minn din il-mara. Irriżulta li mis-sena 2009 sa April 2018 din Katya Bonnici kienet reġistrata fuq dan il-fond iżda dan ma jfissirx li ġie ppruvat li hija s-sieħba tiegħu. Darren Spiteri waqt ix-xhieda tiegħu qal li huwa m'għandux tfal. Ir-rikorrenti ppreżentaw dokument ABX2 li jidher li huwa rikors mill-aħwa Spiteri (fi proċeduri separati minn dawk odjerni) fejn fih hemm indikat li Darren Spiteri għandu żewġt itfal. Però dan id-dokument ġie preżentat biss bħala kopja u allura mhux l-aħjar prova. Ġew ukoll preżentati kopja ta' żewġ ċertifikati ta' minuri li ommhom hija Katya Bonnici iżda li missierhom mhux magħruf. Jistgħu jsiru ħafna suppożizzjonijiet, iżda dan il-Bord ma jistax jassumi.

L-intimat Darren Spiteri xehed li preżentement huwa jgħix waħdu f'dan il-fond.

Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont ta' €298.52 fis-sena, pagabbli €74.63 kull tliet xhur.

Ikkunsidra

*B'din il-kawża, li ġiet preżentata fit-12 ta' Ottubru, 2018, ir-rikorrenti kienu qegħdin jeżerċitaw il-jedd ta' azzjoni mogħti lilhom 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 (Kap. 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-Kap. 158, 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-Kap. 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-Kap. 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018, issa mħassar bl-istess Att l-aktar riċenti.

Ikkunsidra ulterjorment

Illi in kwantu għall-provi prodotti dwar it-test tal-mezzi, jirriżulta li l-intimat Clifton Spiteri, li llum għandu 32 sena, fiż-żmien rilevanti kellu 27 sena. Fl-affidavit tiegħu xehed li fis-sena 2017 l-introjtu tiegħu kien mill-benefiċċji soċjali fl-ammont ta' €7,149.66. Huwa fisser li ma jistax jaħdem billi huwa jinsab taħt kura għaliex ibati minn schizophrenia. *Huwa ddikjara li għandu biss kont bankarju wieħed li mid-*

dokumenti esebiti għandu ammonti minimi u fl-istess kont jiġu ddepożitati l-benefiċċji soċjali. Iddikjara wkoll li fis-sena 2017 ma kellu proprjetà immobbli, depożiti għal perijodu ta' żmien, bonds, stocks*, sigurtajiet u strumenti finanzjarji jew prodotti finanzjarji oħra.*

Inkwantu għall-intimat Darren Spiteri, li llum għandu 39 sena, fiż-żmien rilevanti kellu 34 sena. Fl-affidavit tiegħu jixhed li fis-sena 2017 kien diżokkupat u ma setax jirreġistra għall-benefiċċji soċjali għax ma kienx intitolat għall-għajnuna billi oħtu Stefania kienet tgħix miegħu u taħdem. Jixhed li kienet tgħinu oħtu għaliex kien joqgħodilha babysitter *ma' uliedha u kienet titimgħu. Jgħid li ħuh Clifton Spiteri li jbati minn kundizzjoni ta' saħħa mentali serja u ilu snin twal jieħu l-kura. Dan tal-aħħar kien rikoverat l-Isptar Monte Carmeli u mbagħad ittrasferewh mill-Isptar fil-Home f'Sa Maison biex ikompli bil-kura. Qal li jieħu ħsiebu billi jżommlu kumpannija meta jkun il-Home u jieħu ħsiebu meta jħossu tajjeb u jmur jorqod id-dar. Qal li l-ġenituri tagħhom huma mejtin, Stefania ma għadhiex tgħix id-dar u huwa qiegħed ifittex xogħol.*

Għalhekk fis-sena 2017 huwa ddikjara li ma kellux dħul u la kellu proprjetà immobbli, depożiti għal perijodu ta' żmien, bonds, stocks*, sigurtajiet u strumenti finanzjarji jew prodotti finanzjarji oħra. Għandu biss kont bankarju wieħed li fih ftit mijiet.*

*In kontro-eżami, Darren Spiteri qal li huwa ilu ma jaħdimx għaliex jieħu ħsieb lil ħuh għalkemm mhux dejjem jgħix miegħu għaliex ġieli jkun għall-kura. Qal li ħuh ilu ma jgħix miegħu madwar sena u nofs, iżda huwa jmur għalih, joħorġu u jmur jixtrilu. Jgħid li jgħix billi ħuh għandu r-*relief *u jgħinu ħaddieħor. Mistoqsi għandux tfal wieġeb fin-negattiv u lanqas sieħba m'għandu.*

Ir-rikorrenti ppreżentaw nota b'diversi dokumenti u staqsew lill-imputat dwar l-istess. B'referenza għal żewġ ritratti ta' vann tax-xogħol, l-intimat Darren Spiteri wieġeb li dan kien vann li kien għand ħabib tiegħu u li ġieli kien għandu wkoll. Kien iġorr l-affarijiet sieħbu u huwa jmur jgħinu. Qal li numru minnhom li jidher fuq il-vann jista' jkun li kien tiegħu (iżda mhux in-numru preżenti tiegħu). Qal ukoll li dan il-vann ġieli kien fuq ismu.

Inkwantu għar-riċerki preżentati, jirriżulta li l-aħwa Spiteri huma l-eredi ta' Mary Spiteri li tiġi ommhom. In atti ġiet preżentata dikjarazzjoni causa mortis *li saret fil-11 ta' Lulju, 2007 minn fejn jirriżulta li l-aħwa Spiteri wirtu ishma minn diversi proprjetajiet. Jirriżulta wkoll li l-istess aħwa Spiteri huma l-eredi ta' ċertu Joseph Calleja. In atti ġiet preżentata dikjarazzjoni* causa mortis *tal-11 ta' Awwissu, 2014 minn fejn ukoll jirriżulta li l-aħwa Spiteri wirtu ishma minn diversi proprjetajiet. L-*

intimat Darren Spiteri wieġeb li huwa ma jafx il-valur tar-razzett li minnu għandu sehem.

L-istess intimat Darren Spiteri kkonferma li huwa ġieli għamel xogħol ta' restawr ta' għamara iżda kien ilu ma jagħmlu għaliex m'għandux ċans. Inkwantu għal posts *fuq* facebook *qal li dawk huma għal ħabib tiegħu. Muri l-*facebook posts *li ġew preżentati qal li huwa ma jagħmilx dawk ix-xogħlijiet u li billi kien hemm riklam ma jfissirx li huwa qed iwettaq ix-xogħol.*

Ikkonferma li biegħ id-dgħajsa li kienet ta' missieru u kienet reġistrata fuqu fis-sena 2017 u biegħha għal €2,500. Dan l-ammont ma kienx ġie oriġinarjament indikat bħala parti mid-dħul ta' dan l-intimat fin-nota ġuramentata tiegħu.

Inoltre r-rikorrenti ġabu prova billi ħarrku rappreżentant ta' Transport Malta li l-intimat għandu żewġ karozzi waħda minnhom li ġiet reġistrata fuqu fit-2 ta' Settembru, 2011 u l-oħra fil-25 ta' Jannar, 2021.

Illi r-rikorrenti fit-trattazzjoni tagħhom filwaqt li rreferew għan-nota ġuramentata tal-intimat Darren Spiteri, maħlufa f'Marzu 2019, sostnew li din hija għal kollox falza billi bil-prova mressqa minnhom l-intimat ma jistax jitwemmen. Sostnew li l-qliegħ tiegħu ma setax jiġi rintraċċat u ma ħaqqux il-protezzjoni. Komplew li huwa l-obbligu tal-inkwilin li jgħid li għandu dritt ta' protezzjoni u l-oneru huwa fuqu li jipprova dan, iżda jekk dak dikjarat minnu lill-Bord ma jistax joqgħod fuqu, isegwi allura li l-protezzjoni ma tistax tingħatalu.

Illi l-Bord iqis li filwaqt li huwa minnu li l-oneru huwa fuq l-inkwilin li ladarba jitlob il-protezzjoni tal-Liġi jinkombi fuqu li jipprova dan. Ma jistax ma jiġix enfasizzat li l-inkwilin meta jippreżenta d-dokumenti u jagħmel dikjarazzjonijiet dan ikun qiegħed isir bil-ġurament u għalhekk jista' jkun hemm konsegwenzi serji ħafna f'każ li jirriżulta li individwu ħa ġurament falz inkluż ukoll teħid ta' proċeduri kriminali fil-konfront tiegħu.

*Inkwantu għall-intimat Darren Spiteri, dan il-Bord iqis li f'ċerti mumenti kien pjuttost evażiv fit-tweġibiet tiegħu iżda għalkemm jistgħu jsiru diversi suppożizzjonijiet madanakollu l-*facebook posts *preżentati u r-ritratti ma jwasslux lanqas sal-grad ta'* prima facie *li l-intimat neċessarjament kien qiegħed jaħdem fil-perijodu rilevanti u li kellu xi dħul minnu, jew li addirittura d-dħul kien jeċċedi dak stipulat fil-liġi.*

Illi in kwantu għall-kapital għalkemm irriżulta li l-aħwa Spiteri wirtu diversi ishma minn proprjetajiet iżda dawn m'għandhomx jttieħdu in konsiderazzjoni u hawnhekk referenza ssir għal dak li jiddisponi r-regolament 7 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

7. Fil-kalkolu tal-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, għandhom jitqiesu:

(a) il-valur ta' kull proprjetà immobbli li tkun tappartjeni għal kollox lill-persuna li tippretendi l-kirja biss jekk dik il-persuna jkollha l-pussess vakanti ta' dik il-proprjetà;
(b) flus depożitati f'bank li jistgħu jinġibdu b'avviż ta' inqas minn tliet xhur;
(ċ) flus kontanti;
(d) depożiti għal perijodu ta' żmien;
(e) bonds;
(f) stocks;
(g) sigurtajiet;
(h) kull strument finanzjarju jew prodott finanzjarju ieħor.

Ma jirriżultax mir-riċerki li ġew preżentati li kien hemm xi bejgħ ta' proprjetà minnhom.

Dan il-Bord jifhem il-frustrazzjoni tar-rikorrenti, biss però l-liġi hija ċara dwar dan. Oltre minn hekk il-Bord ma jistax ma jikkummentax dwar il-fatt li għalkemm huwa minnu li dawn l-ishma ma jistax jittieħed kont tagħhom ai fini tat-test tal-kapital tal-intimati, madankollu kien ikun desiderabbli li jiġu indikati mill-intimati ai fini ta' trasparenza u/jew almenu jiġi indikat li huma kienu werrieta ta' ishma minn proprjetarja li naturalment ma għandhomx jiġu vvalutati jew meħuda in kunsiderazzjoni ai fini tal-kapital.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha, u li baqgħu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimati Clifton Spiteri u Darren Spiteri għandhom mezzi limitati, u jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont <u>ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)</u>.

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu (fn. 4 fol. 44 et sequitur *tal-proċess) Perit Mario Cassar u Perit David Pace, li aċċedew il-fond mikri lill-intimati. Huma stmaw li dan il-fond wara li kkunsidraw il-fatturi relatati mal-fond illi li kieku l-fond ikun mibjugħ volontarjament minn sidu, fl-istat li jinsab fih, u fis-suq miftuħ, huwa ta' €550,000. Irrrelataw ukoll li jidher li jista' jkun hemm restrizzjonijiet fuq il-potenzjal ta' żvilupp tas-sit. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tiġi tammonta għal €11,000 fis-sena.*

Illi fuq mistoqsija tal-Awtorità tad-Djar, il-Membri Tekniċi wieġbu li l-effett tal-pandemija ma tteħidx in konsiderazzjoni fl-istima tagħhom billi l-istima saret abbażi tal-valur tal-proprjetà fl-1 ta' Jannar, 2018.

Fuq mistoqsijiet min-naħa tar-rikorrenti, l-istess Membri Tekniċi wieġbu li inkwantu għall-potenzjal ta' żvilupp, filwaqt li jaqblu li hemm binjiet kummerċjali u anke amministrattivi maż-żewġ faċċati fuq iż-żewġ toroq, fissru li jidher li hemm diffikultà sabiex il-proprjetà tiġi żviluppata b'mod simili bħal binjiet imsemmija fil-mistoqsija, u dan x'aktarx minħabba l-karatteristiċi partikolari tal-fond, illi jinkludu valur storiku u arkitettoniku.

Illi fit-trattazzjoni tagħha l-abbli difensur tar-rikorrenti ssottomettiet li l-valur mogħti mill-Membri Tekniċi huwa pjuttost konservattiv tenut kont li din hija dar antika bi ġnien kbir ħafna u b'entrata ma' triq prinċipali tal-Msida. Biss però dan il-Bord a tenur tal-artikolu 23 tal-Kap. 69 għandu jdejh marbutin u ladarba l-Membri Tekniċi kienu unanimi fil-valutazzjoni tagħhom, huwa dak il-valur mogħti minnhom li se jittieħed in kunsiderazzjoni. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tiġi tammonta għal €11,000 fis-sena.

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 tistabbilixxix 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. 5 Qorti Kostituzzjonali deċiża fis-6 ta' Ottubru, 2020) fejn il-Qorti Kostituzzjonali iggwidat 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 hemm 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.

--- 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 jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5%-4%), ikun għaqli li l-Bord li Jirregola 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.

*Il-Qorti Kostituzzjonali f'dan il-ġudikat ikkunsidrat li jkun għaqli li l-kera kontrollat 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 rilevanti 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. 6 26 ta' Mejju, 2021), il-Qorti kienet qiegħda tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kap. 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' mitt euro (€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 illi kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali." Tassew ukoll illi 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 ruħhu, għax wara kollox dawn mhumiex 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 fisser 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. 7 deċiża fl-1 ta' Diċembru, 2021) li trattat ukoll l-art. 12B tal-Kap. 158 dik l-Onorabbli Qorti tenniet:*

22. Dan apparti li m'hemm xejn 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-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorità tad-Djar) (*fn. 8 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).*

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali għall-fatti kif jirriżulta f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) tad-dikjarazzjonijiet tal-aħwa Spiteri dwar id-dħul tagħhom; (ii) l-ammont ta' kera irriżorju preżentement dovut lir-rikorrenti ossija l-ammont ta' €298.52 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. 9 ġie spjegat lill-Bord kif l-Awtorità tad-Djar bi ħsiebha timxi fl-għoti tal-benefiċċju); (iv) il-ġurisprudenza surriferita; (v) 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, il-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 €11,000 (ħdax-il elf Euro) fis-sena, pagabbli €2,750 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. 10 app. Nru. 242/2018 deċiża fis-17 ta' Frar, 2021).*

Decide

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

(i) Fl-ewwel lok jillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lil Stefania Spiteri għar-raġunijiet fuq indikati;
(ii) Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li ġiet eżawrita in vista li t-test tal-mezzi twettaq;
(iii) Jiċħad it-tielet talba tar-rikorrenti u għaldaqstant qiegħed jiġi deċiż li l-intimati Darren Spiteri u Clifton Spiteri jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimati Darren Spiteri u Clifton Spiteri għar-rigward tad-dar numru 46 ġia numru 22 ġia numru 32, f'Paris Street, Birkirkara, flimkien ma' porzjoni diviża mill-ġnien tal-istess dar li għandu bieb numru 108, fi Triq l-Imsida, qabel magħrufa bħala Triq Mannarinu, Birkirkara għandha tiżdied u tkun fl-ammont ta' ħdax-il elf euro (€11,000) fis-sena, pagabbli fl-ammont ta' elfejn u seba' mija u ħamsin euro (€2,750) kull tliet xhur bil-quddiem b'effett mid-data ta' din is-sentenza, u konsegwentement jikkundanna lill-istess intimati Darren Spiteri u Clifton Spiteri jħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk kif stabbilita;
(v) U filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimati Spiteri safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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

L-Appell

12. L-intimati ħassewhom aggravati bis-sentenza appellata u ressqu appell minnha permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fil-5 ta' Mejju, 2022, fejn talbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata, billi tħassar u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza dwar il-perċentwali taż-żieda fil-kera ta' 2%, liema perċentwali fil-fehma tal-appellanti għandu jitnaqqas tenut kont tal-provi prodotti, filwaqt li tikkonferma l-bqija tas-sentenza.

13. L-ewwel aggravju tal-appellanti huwa li l-Bord, fid-dawl tal-provi prodotti minnhom, ma kellux jgħolli l-kera bil-massimu ta' 2%, fid-dawl taċ-ċirkostanzi tal-każ, partikolarment meta wieħed jikkonsidra l-mezzi finanzjarji limitati tal-appellanti, id-dħul tagħhom, u l-kundizzjoni medika ta' wieħed minnhom. L-appellanti qalu li mill-provi jirriżulta li Clifton Spiteri għandu problemi ta' saħħa serji, liema problemi ma jippermettulux isib impjieg, filwaqt li Darren Spiteri jieħu ħsieb ħuh, u dan m'għandux impjieg u dħul. L-appellanti qalu li mill-provi rriżulta li minħabba l-problemi ta' saħħa li għandu Clifton Spiteri, dan kien rikoverat l-ewwel l-Isptar Monte Carmeli u sussegwentement ġewwa *home.* Qalu wkoll li mill-provi jirriżulta li d-dħul ta' Clifton Spiteri jammonta għal €7,149.66, liema introjtu jikkonsisti f'benefiċċji soċjali, għajnuna medika li jirċievi minħabba l-marda tiegħu, u f'dan ir-rigward ġew ippreżentati dokumenti bankarji. L-appellanti qalu li huma ppreżentaw ukoll ċertifikat mediku bħala prova tal-kundizzjoni ta' saħħa li jbati minnha l-appellant Clifton Spiteri.

14. L-appellanti komplew jgħidu li fir-rigward ta' Darren Spiteri, is-sitwazzjoni hija agħar fejn jidħlu flus, u dan għaliex fis-sena 2017 dan kien diżokkupat u kien infurmat li ma kienx intitolat għal benefiċċji soċjali għaliex oħthom Stefania li kienet tgħix mal-appellanti f'dan il-fond, kienet taħdem. Qalu wkoll oħtu kienet titimgħu u tgħaddilu xi flus. L-appellanti qalu li jirriżulta li Darren Spiteri m'għandu l-ebda dħul lanqas minn benefiċċji soċjali, u għalhekk il-Bord kellu jieħu konsiderazzjoni ta' dan il-fatt meta ġie biex jistabbilixxi l-perċentwali taż-żieda fil-kera. Qal ukoll li Darren Spiteri m'għandux jiġi ppenalizzat talli qiegħed jgħin lil ħuh li għandu bżonn l-għajnuna.

15. L-appellanti qalu li l-istima tal-fond fil-valur ta' €550,000, hija waħda għolja ħafna meta wieħed jikkonsidra d-daqs tal-fond, u qalu li l-valur ta' din id-dar tela' daqshekk minħabba l-ġnien li hemm anness magħha. L-appellanti għamlu riferiment għal deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna fejn l-awment fil-kera ma kienx fil-massimu permess mil-liġi. Qalu wkoll li minkejja li huwa minnu li l-Awtorità tad-Djar għandha skema li tippermettilhom japplikaw għal sussidju tal-kera, dan ma jfissirx li l-applikazzjoni tagħhom ser tiġi milqugħa awtomatikament, u lanqas m'hemm garanzija dwar meta l-Awtorità ser tħallas is-sussidju, jew meta ser tieqaf din l-iskema. L-appellanti saħqu li huma ċertament m'għandhomx il-mezzi finanzjarji, u ma jistgħux iħallsu kera ta' €11,000 jew €916.66 fix-xahar, wieħed minħabba raġunijiet ta' mard, u l-ieħor minħabba fl-impenn tiegħu li jieħu ħsieb ħuh. Darren Spiteri qal li huwa għandu livell baxx ta' edukazzjoni u għalhekk l-opportunitajiet ta' xogħol għalih huma limitati. Qalu wkoll li l-appellant Clifton Spiteri m'għandu lil ħadd ħlief lil ħutu fuq min idur għall-għajnuna.

16. L-appellanti qalu li minkejja li l-Bord għandu diskrezzjoni biex jistabbilixxi ammont ta' kera xierqa, il-liġi tgħid l-awment għandu jkun sa massimu ta' 2%, u mhux ta' 2% b'xi mekkaniżmu awtomatiku. L-appellanti qalu li għandu jsir eżami bir-reqqa tal-provi u taċ-ċirkostanzi ta' kull każ partikolari, u f'każijiet fejn l-inkwilini m'għandhomx mezzi minħabba raġunijiet ġenwini u serji, dawn m'għandhomx jiġu ordnati jħallsu l-massimu. Qalu li r-responsabbilità u l-obbligu tal-ħlas jaqgħu fuhom u mhux fuq l-Awtorità tad-Djar, u jekk ma jkunx possibbli għalihom li jħallsu s-somma indikata, anki l-konsegwenzi ta' dan in-

nuqqas iridu jiffaċċjawhom huma. Qalu li fost il-konsegwenzi hemm ir-riskju li jiġu żgumbrati mill-fond għaliex jitilfu d-dritt tal-kirja.

17. L-appellanti sostnew li s-somma likwidata mill-Bord hija waħda allarmanti, u huma m'għandhomx mezzi biex iħallsuha, partikolarment in vista tal-fatt li ż-żieda fil-kera tapplika mid-data tas-sentenza tal-Bord. Qalu wkoll li l-fatt li l-perċentwali kollu taż-żieda fil-kera qiegħed japplika mid-data tas-sentenza u mhux gradwalment kif kien isir qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, ukoll għandu jittieħed in konsiderazzjoni meta wieħed jiġi biex jiddetermina l-perċentwali taż-żieda fil-kera li għandha titħallas lis-sidien. Qalu wkoll li din il-Qorti għandha tikkonsidra l-fatt li wara sitt snin, din il-kirja ser tkun suġġetta għal reviżjoni mill-ġdid, u sitt snin jgħaddu malajr.

18. It-tieni aggravju tal-appellanti huwa dwar il-kap tal-ispejjeż, fejn l-appellanti spjegaw li ħassewhom aggravati għaliex il-Bord iddeċieda li kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha. Qalu li l-ispejjeż f'dan il-każ kellhom jitħallsu mis-sidien, ladarba dawn ser jibdew jirċievu kera ogħla minn dik li kienu qegħdin jirċievu.

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

19. L-Awtorità tad-Djar wieġbet billi għall-aħjar għarfien ta' din il-Qorti, ppreżentat skeda bil-metodu ta' kif hija taħdem is-sussidju fuq il-kera ordnata mill-Bord. L-Awtorità tad-Djar żiedet tgħid li l-ammont li bih togħla l-kera m'għandux jiġi influwenzat minn dak li tista' tħallas l-Awtorità tad-Djar bħala sussidju.

20. L-appellati Nutar Dottor Joanne Lia u Lorraine Hili qalu li sakemm l-aggravju tal-appellanti huwa maħsub biex jonqos l-ammont ta' kera ffissat bis-sentenza appellata, it-talba tal-appellanti hija irritwali u bla fondament fattwali u legali. Qalu li d-dritt ta' appell minn deċiżjonijiet tal-Bord joħroġ mill-artikolu 24(1) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, li jgħid li appelli jistgħu jsiru biss fil-każ ta' rikorsi skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 8, u f'każijiet oħra, fuq punt ta' liġi maqtugħ mill-Bord. Qalu li huwa ċar mid-diċitura tal-liġi li appell minn deċiżjoni tal-Bord jista' jsir biss f'każijiet eċċezzjonali, jiġifieri fejn hemm talba għal permess biex ma jkunx hemm rilokazzjoni tal-fond mikri favur il-kerrej, u fejn hemm deċiżjoni fuq punt ta' liġi maqtugħ mill-Bord. L-appellati qalu li l-appellanti m'huma jissollevaw l-ebda punt ta' liġi fl-aggravju tagħhom, iżda qegħdin jippruvaw jattiraw il-ħniena tal-Qorti minħabba fid-diżabilità ta' wieħed mill-appellanti. L-appellati qalu li mill-provi mressqa jirriżulta li Clifton Spiteri ilu snin kbar ma jirrisjedix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u fiż-żmien meta ġew intavolati dawn il-proċeduri, l-indirizz tiegħu kien irreġistrat fuq fond f'Ħal Qormi, filwaqt li huwa stess ammetta li fiż-żmien meta ħejja l-*affidavit* tiegħu, huwa kien qiegħed jgħix fis-Sa Maison Home, Tal-Pietà. Qalu li l-appellant Clifton Spiteri fil-fatt ilu bosta snin jirċievi l-korrispondenza tiegħu f'fond differenti minn dak mertu ta' dawn il-proċeduri.

21. L-appellati qalu li mingħajr preġudizzju għal tali fatti, għandu jirriżulta li d-deċiżjoni tal-Bord hija għal kollox ġustifikata. Qalu li mir-relazzjoni teknika li saret, għandu jirriżulta li l-fond in kwistjoni mhuwiex wieħed żgħir, għandu ġnien estensiv, li fih madwar terz ta' tomna, u li jasal sa Triq il-Wied, l-Imsida. Qalu wkoll li l-bini huwa mifrux fuq żewġ sulari, u l-fond huwa kbir biżżejjed

sabiex ikopri l-bżonnijiet kollha li jista' jkollha familja. Qalu li l-appellant Darren Spiteri għandu 39 sena, u m'għandu l-ebda raġuni medika li minħabba fiha ma jaħdimx. Qalu li dan iddikjara bil-ġurament li m'għandux familja, m'għandux impjieg u m'għandux qliegħ, bl-iskuża li jrid jieħu ħsieb ħuh, u fl-istess nifs qal li mhuwiex intitolat għall-għajnuna soċjali, u li huwa jgħix bil-karità li tagħmel miegħu oħtu, minkejja li din m'għadhiex tgħix fl-istess dar. L-appellati qalu li din l-istampa li pprova jagħti tiegħu nnifsu l-appellant Darren Spiteri, m'hija veritiera xejn, u huma ppreżentaw diversi ritratti, inkluż vann tax-xogħol, *posts* fuq *facebook* li għamel l-appellant b'riklami ta' servizzi pprovduti minnu, fostshom servizzi għal xogħol ta' ġibs, tiswija ta' muturi tad-dgħajjes, xiri ta' għamara u negozju bid-dgħajjes. L-appellati qalu li huma ppreżentaw kopji ta' riċerki li għamlu f'isem l-appellant Darren Spiteri u li juru li huwa għandu ishma f'diversi proprjetajiet provenjenti minn wirt. Qalu wkoll li l-appellat gideb dwar il-fatt li m'għandux tfal, għaliex fi proċeduri separati bejn il-partijiet huwa kien stqarr fir-rikors li għandu żewġt itfal. Qalu li l-Bord kien ċar u skjett mal-appellant, u wissieh li kienu ser jittieħdu passi kriminali kontra tiegħu jekk jinqabad li ħa ġurament falz, u wara dan l-episodju l-appellant beda jwieġeb biss li ma jafx, jew li ma jiftakarx, jew beda jagħżel li ma jweġibx għad-domandi li jsirulu. Qalu li meta wieħed iqis il-kwistjoni tal-proporzjonalità u tal-bilanċ li mmovitaw id-dħul fis-seħħ ta' dan ir-rimedju għall-protezzjoni tal-jeddijiet fundamentali tal-partijiet involuti, il-Bord iċċita l-ġurisprudenza rilevanti, u għalhekk m'hemmx dubju li d-deċiżjoni li l-Bord japplika l-massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq, hija korretta fil-fatt u fid-dritt.

L-Appell Inċidentali

22. Flimkien mar-risposta tagħhom, l-appellati ressqu appell inċidentali għaliex ħassewhom aggravati li l-Bord qies u ddikjara li l-appellant Clifton Spiteri huwa wkoll kerrej tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. L-appellati qalu li mill-provi rriżulta li Clifton Spiteri ilu żmien twil ma jgħix f'dan il-fond, u sa minn qabel Diċembru tal-2017 l-indirizz tiegħu kien irreġistrat fuq fond Ħal Qormi. Qalu li huwa pubblikament magħruf li dan l-indirizz huwa ta' *hostel* amministrata mir-Richmond Foundation, u għalhekk għandu jirriżulta li Clifton Spiteri ilu snin twal rikoverat f'post ta' kura speċjalizzata minħabba fil-kundizzjoni psikjatrika li għandu. Qalu wkoll li bl-istess mod kif il-Bord ikkonkluda li l-intimata Stefania Spiteri m'għadhiex inkwilina ta' dan il-fond, minkejja li kienet ukoll eredi ta' missierha, li kien l-inkwilin oriġinali tal-fond, għandu jirriżulta li lanqas Clifton Spiteri m'għadu inkwilin tal-fond għall-finijiet tal-liġi speċjali applikabbli.

23. L-appellati talbu għalhekk lil din il-Qorti tiċħad l-appell prinċipali, bl-ispejjeż kontra l-appellanti jew min minnhom, ħlief in kwantu li l-Bord iddikjara li Clifton Spiteri għadu kerrej tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u tilqa' l-appell inċidentali tagħhom, filwaqt li tiddikjara li fil-mori, lanqas Clifton Spiteri m'għadu kerrej tal-fond.

Ir-Risposti għall-Appell Inċidentali

24. L-Awtorità tad-Djar wieġbet li t-talba magħmula mill-appellati fl-appell inċidentali mressaq minnhom hija waħda kontenzjuża bejn il-partijiet l-oħra u

ma taqax fl-ambitu tal-mansjonijiet tagħha. Qalet ukoll li għalhekk hija qegħda tirrimetti ruħha għad-deċiżjoni tal-Qorti f'dan ir-rigward.

25. L-appellanti Spiteri wieġbu li permezz tal-aggravju mressaq fl-appell inċidentali, l-appellati qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara li wieħed mill-intimati mhux kerrej tal-fond, u għalhekk qegħdin jgħidu li l-Bord kellu jordna li wieħed mill-inkwilini kellu jkun żgumbrat mill-fond. L-appellanti qalu li din it-talba għandha tiġi miċħuda, u dan għaliex l-appellati ma jistgħux jinqdew b'dawn il-proċeduri sabiex jagħmlu talba bħal dik, għaliex skont il-liġi, bit-tip ta' rikors imressaq minnhom quddiem il-Bord, dawn setgħu jitolbu biss għal awment fil-kera, filwaqt li r-rimedju tal-iżgumbrament jissussisti biss f'dawk il-każijiet fejn it-test tal-mezzi ma jkunx sodisfatt mill-inkwilini. Qalu li fil-każ odjern japplikaw l-artikolu 12B tal-Kap. 158 u l-Att XXIV tal-2021. Qalu li l-liġi tipprovdi li l-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin, u ċirkostanza waħda biss tista' twassal għall-iżgumbrament, fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterju tad-dħul u tal-kapital. Qalu għalhekk li l-aggravju sollevat mill-appellati huwa infondat u mingħajr bażi, u intiż biss biex ikompli jfarrak persuna li diġà għaddejja minn sfidi ta' saħħa, apparti li daħħal lill-appellanti f'aktar spejjeż, meta dawn diġà għandhom problemi finanzjarji. L-appellanti qalu li l-Bord fis-sentenza tiegħu tal-21 ta' April, 2022, diġà ddikjara li l-proċeduri intavolati mis-sidien huma limitati għall-eżami sabiex jiġi stabbilit jekk l-inkwilin jissodisfax it-test tal-mezzi, u dik il-parti tas-sentenza hija ċara u ma tħalli lok għall-ebda interpretazzjoni oħra. L-appellanti qalu li quddiem il-Bord ma nġabet l-ebda prova li l-inkwilin Clifton Spiteri mhuwiex ser jirritorna fil-fond. Komplew jgħidu li mill-provi rriżulta iżda li Clifton Spiteri ssodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital

tat-test tal-mezzi, xi ħaġa li ma ġietx ikkontestata mis-sidien, u l-argument li għaliex wieħed mill-appellanti mhux jgħix fil-fond, ifisser li dan tilef id-dritt tal-kirja, huwa argument li ma jreġix. Qalu li mill-provi anzi jirriżulta li jkun hemm drabi meta Clifton Spiteri jmur jorqod fil-fond anki waqt li jkun qiegħed jirċievi l-kura, u għalhekk dan m'għandux jiġi mkeċċi mill-fond li trabba fih u li dejjem għex fih. L-appellanti żiedu jgħidu li fil-każ ta' Stefania Spiteri, kienet hija stess li ddikjarat li m'għadx għandha interess fil-fond, u kien għal din ir-raġuni li l-Bord illiberaha mill-osservanza tal-ġudizzju, u fil-fatt lanqas ma kien hemm il-ħtieġa li din tissottometti ruħha għat-test tal-mezzi. L-appellanti qalu li għalhekk l-appell inċidentali huwa infondat kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt. Qalu li ladarba l-appellati qegħdin isemmu l-punt legali fl-appell tagħhom, irid jingħad li m'hemm l-ebda punt legali fl-appell inċidentali lanqas, peress li l-liġi dwar proċeduri intavolati mis-sidien hija waħda ċara u limitata għall-eżami tat-test tal-mezzi bħala kriterju li jista' jwassal għall-iżgumbrament jew għall-awment tal-kera.

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

26. Din il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji sollevati mill-appellanti, kif ukoll l-aggravju sollevat mill-appellati fl-appell inċidentali tagħhom, u dan fid-dawl ta' dak kollu li qies il-Bord fid-deċiżjoni tiegħu, u tas-sottomissjonijiet magħmulin mill-partijiet fit-tweġiba tagħhom. Imma qabel xejn il-Qorti sejra tikkonsidra l-eċċezzjoni sollevata mill-appellati fir-risposta tagħhom, fejn dawn jgħidu li appelli minn deċiżjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera jistgħu jsiru biss fuq punti ta' liġi. Fil-fatt, l-appell prinċipali mressaq mill-

appellanti huwa bbażat fuq ir-raġunijiet fattwali għalfejn, fil-fehma tagħhom, il-Bord ma kellux jawmenta l-kera għall-massimu ta' 2% li tikkonċedi l-liġi. L-artikolu 24 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li ebda appell mid-deċiżjonijiet tal-Bord m'għandhom isiru ħlief fil-każ ta' rikorsi skont l-artikolu 8 tal-Ordinanza, jiġifieri fejn ikun hemm talba mis-sid għar-ripreża tal-fond, u f'każijiet oħra fuq punti ta' liġi deċiżi mill-Bord. Fil-każ odjern jirriżulta li l-eżerċizzju ewlieni li għamel il-Bord kien li talab lill-appellanti jipprovdulu d-dokumentazzjoni neċessarja sabiex ikun jista' jsir it-test tal-mezzi tagħhom, u dan sabiex jiġi deċiż jekk għandux ikun hemm tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, inkluż fl-ammont ta' kera li titħallas, jew inkella hux il-każ li l-appellanti għandhom jintalbu jiżgumbraw mill-fond. Mill-atti jirriżulta li wara li l-appellanti ppreżentaw id-dokumentazzjoni kollha mitluba mill-Bord, il-Bord ħa deċiżjoni abbażi tal-fatti li kellu quddiemu, għal liema fatti ġew applikati d-disposizzjonijiet tal-liġi li tirregola kif għandu jsir it-test tal-mezzi. Hekk per eżempju l-Bord qies li l-appellanti huma persuni ta' mezzi limitati ħafna, stante li l-ebda wieħed minnhom ma jaħdem bi qligħ, wieħed mill-appellanti jiddependi fuq l-għajnuna soċjali għad-dħul tiegħu, filwaqt li minkejja l-provi mressqa ma seta' jiġi konkluż xejn dwar l-introjtu tal-appellant Darren Spiteri, u minkejja li qal li ma jaħdimx u li ma jibbenefika mill-ebda għajnuna soċjali, hemm dubji dwar dan kif jgħix u minn fejn qiegħed isostni ruħhu finanzjarjament. Il-Bord qies ukoll ir-relazzjoni li saret mill-Membri Tekniċi tal-Bord li stmaw il-fond fis-somma ta' €550,000, u kkonkluda li m'għandux għalfejn jiddipartixxi mir-rata massima ta' awment tal-kera permessa, jiġifieri 2% tal-valur tal-fond. Il-Bord illikwida dan l-ammont ta' kera wara li qies li kien

hemm diversi nuqqasijiet fil-kwalità tal-provi prodotti, kif ukoll qies li minkejja provi li juru li l-appellanti għandhom ishma fi proprjetajiet provenjenti mill-wirt ta' ommhom, dawn il-proprjetajiet ma tista' tittieħed l-ebda konsiderazzjoni tagħhom għall-fini tat-test tal-mezzi li jrid isir. Il-ġurisdizzjoni ta' din il-Qorti testendi biss safejn l-appell isir minn punti ta' liġi li jkunu ġew deċiżi mill-Bord.

27. F'dan ir-rigward, il-Qorti sejra tagħmel riferiment għal diversi sentenzi mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta dwar dan il-punt. Hekk per eżempju fis-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Mifsud *vs.* Kummissarju għall-Kontroll tal-Iżvilupp**[1], ingħad illi:

> *"Din il-Qorti tista' tirrevedi biss kwistjonijiet dwar punti ta' dritt deċiżi mill-Bord. Dan ifisser li mhemmx appelli fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi ... Biex appell ikun ammissibbli, il-kwistjoni trid tkun neċessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun ġiet diskussa u eluċidata fil-motivazzjoni u li tkun ġiet definita fid-deċiżjoni appellata."*

28. Fis-sentenza **Anthony Borg *vs* Awtorità tal-Ippjanar**[2], il-Qorti kompliet telabora aktar dwar dan il-punt:

> *"F'sistema ġudizzjarju fejn mhux permess rikors għat-tielet Qorti ta' appell, hu għalhekk li hu biss konsentit bil-liġi appell lil din il-Qorti f'każijiet fejn ikun allegat li jkun hemm applikazzjoni ħażina tal-liġi mill-Bord espressa fid-deċiżjoni minnu emessa. Dan ifisser illi aktar minn funzjoni ta' reviżjoni fuq il-fatti in kawża, din il-Qorti għandha allura, funzjoni ta' sentinella biex tassigura li jiġu osservati r-regoli tal-ġustizzja naturali u l-osservanza tad-disposizzjonijiet tal-liġi u tal-prinċipji fiha enunċjati."*

[1] 31.05.1996.
[2] 24.04.1996.

29. F'sentenza oħra mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, fl-ismijiet **Francis Mugliett *vs.* L-Awtorità tal-Ippjanar**[3], ġie spjegat illi:

> *"Skont il-liġi din il-Qorti għandha ġurisdizzjoni li tissindika l-operat tal-Bord biss u unikament in kwantu jkun fiha punti ta' dritt li ġew konsidrati u deċiżi fl-istess deċiżjoni. Il-liġi ma tagħtix appell fuq kwistjonijiet ta' fatt deċiżi mill-Bord u lanqas ma hemm appell fuq punti ta' liġi sakemm il-kwistjoni ta' dritt ma tkunx ġiet dibattuta, trattata u definita fis-sentenza appellata. Fi kliem ieħor, il-kwistjoni ta' dritt li fuqha persuna aggravata tista' tappella, trid tkun qamet bħala kontroversja quddiem il-Bord u l-Bord irid ikun ikkonsidraha u ppronunzja ruħhu fuqha fis-sentenza tiegħu."*

30. Fis-sentenza fl-ismijiet **Żaren Camilleri *vs.* Awtorità tal-Ippjanar**, din il-Qorti kif diversament preseduta qalet illi:

> *"Fi kliem ieħor biex ikun hemm lok għall-appell quddiem din il-Qorti ma jridx ikun hemm fid-deċiżjoni appellata sempliċi applikazzjoni ta' liġi għall-fatti tal-kawża jew sempliċi enunċjazzjoni ta' xi liġi, iżda invece jrid ikun hemm kwistjoni ta' dritt li ħolqot vertenza jew diskussjoni u li l-Bord ikun applika l-attenzjoni tiegħu fuqha billi ttrattaha debitament u ddefiniha fid-deċiżjoni li jkun ta."*

31. Fil-każ odjern jirriżulta li l-Bord ma kellu l-ebda kwistjoni ta' dritt li kellu jiddeċiedi dwarha, iżda kellu jagħmel eżerċizzju li permezz tiegħu d-dokumentazzjoni ppreżentata mill-appellanti kellha tiġi kkunsidrata fid-dawl tad-disposizzjonijiet li jirregolaw il-mod kif irid isir it-test tal-mezzi tal-inkwilin. Dan huwa dak li għamel il-Bord qabel eżerċita d-diskrezzjoni tiegħu u ffissa l-awment fil-kera li jrid jitħallas mill-appellanti. Fil-każ odjern la kien hemm talba għar-ripreża tal-fond da parti tas-sidien, u lanqas kien hemm xi punt ta' liġi li kellha tittieħed deċiżjoni dwaru mill-Bord, u għalhekk din il-Qorti m'għandhiex

[3] 31.05.1996.

il-kompetenza biex tissindaka s-sentenza tal-Bord safejn l-aggravju tal-appellanti huwa msejjes fuq il-fehma tagħhom li l-awment impost huwa wieħed esaġerat u ma jirrispettax il-qagħda finanzjarja tagħhom. Għaldaqstant tqis li l-ewwel aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

32. L-appellanti appellaw ukoll mis-sentenza tal-Bord dwar il-mod kif għandhom jiġu spartiti l-ispejjeż tal-proċeduri quddiemu, fejn il-Bord ordna li l-ispejjeż għandhom jitħallsu nofs kull wieħed mill-partijiet. L-appellanti qalu li fil-każ odjern is-sidien kellhom jiġu kkundannati jħallsu l-ispejjeż, u dan għaliex huma s-sidien li ser jibbenefikaw mill-awment fil-kera. Il-Qorti tirrileva li lanqas dan m'huwa aggravju msejjes fuq punt ta' liġi, għaliex fejn tingħata sentenza definittiva, hija l-parti telliefa li għandha tiġi kkundannata għall-ispejjeż. Fi proċeduri bħal dawk li tmexxew quddiem il-Bord ma jistax jingħad li kien hemm xi parti telliefa, iżda t-talbiet tal-appellati ġew milqugħa fl-intier tagħhom, stante li sar it-test tal-mezzi, u ġie deċiż li l-kera li titħallas mill-appellanti għandha tiġi awmentata għal 2% tal-valur tal-fond li kieku dan kellu jinbiegħ fis-suq ħieles. Din il-Qorti għalhekk tqis li l-ispartizzjoni tal-ispejjeż hija waħda ġusta fiċ-ċirkostanzi tal-każ. Għalhekk tqis li lanqas dan l-aggravju m'huwa ġustifikat, u tiċħdu.

<u>L-Appell Inċidentali</u>

33. L-appellati ressqu aggravju wieħed fl-appell inċidentali tagħhom, fejn qalu li huma ħassewhom aggravati għaliex fil-fehma tagħhom il-Bord kellu jiddeċiedi li Clifton Spiteri ilu bl-indirizz tiegħu mhuwiex irreġistrat fuq il-fond

mertu ta' dawn il-proċeduri, u għalhekk m'għandux jitqies li huwa inkwilin ta' dan il-fond. Il-Qorti tirrileva li l-konsiderazzjoni tal-kwistjoni dwar jekk Clifton Spiteri tilifx il-jedd li jitqies li huwa inkwilin tal-fond hija konsiderazzjoni li l-Bord irrifjuta li jagħmel wara li qies li ma saret l-ebda talba mis-sidien tal-fond f'dan ir-rigward, u għalhekk il-Bord ma għamel l-ebda konsiderazzjoni tal-provi f'dak ir-rigward. Dan ifisser li l-Bord ma kellu l-ebda kwistjoni quddiemu li ġiet deċiża bl-applikazzjoni ta' xi prinċipji legali, proprju għaliex il-Bord ma ta l-ebda deċiżjoni f'dan ir-rigward, wara li ma saret l-ebda talba mill-appellati f'dan is-sens. Dan ifisser li dan l-aggravju mressaq mill-appellati fl-appell inċidentali tagħhom ukoll ma jaqax taħt il-kompetenza ta' din il-Qorti, u għalhekk il-Qorti sejra tirrifjuta li tieħu konjizzjoni ulterjuri tiegħu.

34. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti sejra tiċħad kemm l-appell prinċipali kif ukoll l-appell inċidentali.

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

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell prinċipali billi tiċħdu, tiċħad ukoll l-appell inċidentali tal-appellati, u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu kwantu għal żewġ terzi (2/3) mill-appellanti u kwantu għal terz (1/3) mill-appellati.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur