MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-24 ta' Mejju, 2023

Appell Inferjuri Numru 265/2021 LM

Mary Rose Spiteri (K.I. nru. 0858347(M)) u
Margaret Camilleri (K.I. nru. 0052450(M))
('l-appellanti')

vs.

Antoine Farrugia (K.I. nru. 0140640(M))
u l-Awtorità tad-Djar
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Mary Rose Spiteri (K.I. nru. 0858347(M))** u **Margaret Camilleri (K.I. nru. 0052450(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija fil-5 ta' Lulju, 2022, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-

Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet tagħhom fil-konfront tal-intimati **Antoine Farrugia (K.I. nru. 0140640(M))** u **l-Awtorità tad-Djar** [minn issa 'l quddiem rispettivament 'l-appellat Farrugia' u 'l-Awtorità appellata', u flimkien 'l-appellati'] kif ġej:

"1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba għax saret fil-mori tal-proċeduri;
2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba;
3. Jiċħad it-tielet talba minħabba li l-intimat jaqa' fil-parametri tat-test tal-mezzi;
4. Jilqa' il-ħames talba u jordna li l-kera togħla b'1% fis-sena 2021 għal erbat elef Ewro (€4,000) u għandha tibqa' hekk għas-sena kurrenti, jiġifieri 2022. Il-kera għandha mbagħad togħla għal 1.5% fis-sena fl-2023 għal sitt elef Ewro (€6,000) u tibqa' hekk fis-snin sussegwenti.

Kull parti tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri."

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja li jgawdi l-appellat Farrugia fuq id-dar bil-bibien numri 114, 115 u 116 f'Triq Santu Rokku, Birkirkara, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] li huwa proprjetà tal-appellanti, u dan versu l-kera ta' €434.94 pagabbli kull sitt xhur, kif stabbilita fi tmiem konċessjoni ta' enfitewtewsi temporanja. Skont l-appellanti, din il-kera kif dovuta skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, hija waħda irriżorja.

Mertu

3. L-appellanti għalhekk istitwew proċeduri quddiem il-Bord fil-konfront tal-appellati permezz tal-preżentata ta' rikors fit-2 ta' Lulju, 2021, fejn talbuh sabiex jogħġbu:

"i. Jagħti dawk l-ordnijiet li huma neċessarji sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi tal-intimat Farrugia a tenur tal-art. Art. 12B(3)(ċ) tal-Kap. 158; ***u***

ii. Jisma' lill-partijiet sommarjament u jagħti provvediment dwar il-kera li għandha titħallas fil-mori tal-kawża a tenur tal-art. 12B(6) tal-Kap. 158; ***u***

iii. F'każ illi jirriżulta li l-intimat Farrugia ma jissodisfax it-test tal-mezzi ai termini tal-art. 12B(4) Kap. 158, ixolji l-kirja u jordna lill-intimat Farrugia sabiex jivvaka fi żmien qasir u perentorju li ma jeċċedix sentejn, iħallas matul dawk is-sentejn dik il-kera li jogħġbu jistabbilixxi dan l-Onorabbli Bord u jirrilaxxja l-fond battal u f'kundizzjoni tajba favur ir-rikorrenti; ***jew***

iv. F'każ illi jirriżulta li l-intimat Farrugia jkunu jissodisfa t-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera tal-fond 114, 115 u 116 fi Triq Santu Rokku, Birkirkara b'effett mill-1 ta' Jannar 2021, u jistabbilixxi kundizzjonijiet ġodda sabiex jirregolaw l-istess kera, ai termini tal-art. 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta."

4. L-Awtorità appellata ppreżentat ir-risposta tagħha fil-5 ta' Awwissu, 2021, fejn eċċepiet is-segwenti: (a) l-appellanti kellhom qabel xejn jippruvaw it-titolu tagħhom u li m'hemmx sidien oħra; (b) għandu jiġi stabbilit jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern; (ċ) hija ġiet notifikata bħala intervenuta fil-kawża a tenur tal-Att XXIV tal-2021 fejn għandha dritt tipparteċipa fil-kawża iżda biss bħala intervenuta, sabiex b'hekk m'għandhiex tbati spejjeż; (d) jekk l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi stabbilit mil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont li ma jkunx iktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 jew l-artikolu 12B tal-Kap. 158; dan filwaqt li annettiet dokument immarkat bħala 'Dok HA1' sabiex turi kif tissussidja lil min jikkwalifika, u spjegat li l-inkwilin ikun jista' jibbenefika minn skeda ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kundizzjonijiet tal-istess skema.

5. L-appellat Farrugia ppreżenta r-risposta tiegħu fl-14 ta' Diċembru, 2021, fejn eċċepixxa dan li ġej: (a) l-appellanti għandhom jippreżentaw prova tat-titolu

tagħhom fuq il-fond; (b) huwa pensjonant u jistrieħ fuq il-kirja in kwistjoni sabiex ma jispiċċax bla residenza; (ċ) huwa mingħajr dubju kien jissodisfa t-test tal-mezzi kif stabbilit mil-liġi; (d) jekk il-Bord jogħġbu jistabbilixxi kera skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69, huwa għandu jqis il-fatturi kollha skont il-liġi, fosthom l-età tiegħu, il-benefikati li huwa kien għamel fil-fond, *et cetera,* sabiex b'hekk il-kera riveduta tkun fl-inqas ammont permissibbli skont is-subartikolu 4A(2) tal-Kap. 69, u għandha tiżdied gradwalment stante li l-qagħda finanzjarja tiegħu ma kinitx tippermettilu jħallas il-massimu tal-perċentwal mill-valur tas-suq tal-fond kif stabbilit fl-istess subartikolu; (e) il-Bord m'għandux jiddeċiedi li huwa għandu jiżgombra mill-fond wara t-terminu ta' sentejn kif stabbilit mil-liġi, li kienet miżura estrema li ġiet introdotta permezz tal-Att XXIV tal-2021; (f) f'każ li l-Bord imbagħad jiddeċiedi li huwa għandu jiżgombra mill-fond jew li l-kera għandha titħallas f'ammont li huwa ma jkunx jiflaħ, l-Awtorità appellata għandha tassistih sabiex isib residenza alternattiva; u (ġ) fi kwalunkwe każ huwa ma kienx jaħti għall-pożizzjoni tiegħu, u l-Gvern jew l-Awtorità appellata kellu/kellha jwieġeb/twieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont tal-kera; (g) bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Is-Sentenza Appellata

6. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidra:

Illi l-kriterji li jridu jissodisfaw il-Bord biex jgħaddi għat-tieni analiżi tal-kunsiderazzjonijiet tiegħu huma tnejn:

1. *Li r-rikorrenti jrid jipprova li l-fond in kwistjoni huwa tagħhom; u*

2. Li l-intimat jirrisjedi fil-fond in kwistjoni.

Mill-provi li għandu quddiemu il-Bord jemmen li dawn ġew ppruvati mir-rikorrenti u li ma hemm l-ebda ċaħda sa l-anqas fil-livell tal-probabli mill-intimat.

L-istess jingħad għall-inkwilin. Hu aċċetta li jirrisjedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u li qed tħallas l-kera kif qed tallega ir-rikorrenti.

Ikkunsidra.

Illi mid-dokumenti preżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Cilia [sic!] *ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ma jaqbiżx dak stipulat mir-Regolament 5(7) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimata Cilia* [sic!]*, ikkalkolat ai termini tar-Regolamenti 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), jirrriżulta li lanqas dan ma jaqbeż dak stipolat mir-Regolament 6(6) tar-Regolamenti msemmija.*

Illi mill-atti ma jirriżultax li tressqu l-ebda provi rigward applikazzjoni tar-Regolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u b'hekk, dan il-Bord ma jara ebda raġuni għalfejn għandu jiddipartixxi mill-kriterji stabbiliti fir-regolamenti 5 u 6 appena ċitati.

Għaldaqstant, il-Bord jinsab sodisfatt li l-intimat Farrugia li jabita fil-fond ma jeccedix il-kriterji stabiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement jissodisfa il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk mhux il-każ li għandu japplika l-Artikolu 4A(4) tal-istess Kap hawn ċitat.

Ikkunsidra:

*Illi il-valur fis-suq liberu u frank tal-proprjetà, ossija it-townhouse 114, 115 u 116 fi Triq Santu Rokku B'Kara ġie stabilit mill-membri tekniċi tal-Bord f'erba mitt elf Ewro (€400,000). Il-fond hu fl-*Urban Conservation Zone. *Dan ifisser li ma għandu potenzjal ta' żvilupp.*

Illi meta wieħed jiġi biex jiffissa l-awment tal-kera il-Bord irid iħares kemm l-interess tas-sid kif ukoll dak tal-kerrej u jrid jara li jinħoloq bilanċ ġust u ekwu għall-partijiet. F'dan is-sena ikun tajjeb li wieħed iżomm quddiem għajnejn il-prinċipji delineati mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-każ ***Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb*** *deċiża fit-3 ta' Frar 2021 mill-Onorevoli Imhallef Mintoff (App. Nru. 126/2018/LM).*

> 'il-Qorti tikkonkludi li d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi fil-liġi kienu maħsuba biex jindirizzaw u joħolqu bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqgħu

jircievu ħlas ta' kera irrizorja għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imċaħħdin minnha snin, u il-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu jgħixu fid-dar li ilhom snin jaghrfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom.' *(fn. 5 Is-sentenza kienet qed tanalizza l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 u allura l-emendi introdotti wara, ossija tramite l-Att XXIV tal-2021, jimxu id f'id u fuq l-istess prinċipji)*

Il-Bord jagħmilha ċara li mhux bi ħsiebu jagħti skossi lill-kerrejja dment li s-sidien waqt il-proċeduri ma jurux u jippruvaw li l-kirja minnhom mistħoqqha qed tagħmlilhom differenza sostanzjali għall-għixien tagħhom ta' kuljum. Dan ma jidhirx f'dan il-każ mill-atti proċesswali li għandu quddiemu il-Bord.

Minn naħa l-oħra l-intimat Farrugia jidher li għandu potenzjal finanzjarju limitat ħafna f'dak li jirrigwarda pensjoni però għandu livell tajjeb ħafna ta' likwidità fil-bank. Dan ukoll ma ġiex bl-ebda mod kontradett mir-rikorrenti. Għaldaqstant jidher li matul is-snin l-intimat iggwadanja finanzjarjament mill-kera relativament baxxa u arrikixxa ruħu tant li għandu likwidità tajba. Dan il-fatt ser jittieħed in konsiderazzjoni, flimkien ma' fatturi oħra fosthom l-età tal-inkwilin fil-konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord.

Għaldaqstant, il-Bord ħoss li għadu jgħolli il-kera b'1% fis-sena 2021 għal erbat elef Ewro (€4,000) u għandha tibqa' hekk għas-sena kurrenti, jiġifieri 2022. Il-kera għandha mbagħad togħla għal 1.5% fis-sena fl-2023 għal sitt elef Ewro (€6,000) u tibqa' hekk fis-snin sussegwenti."

L-Appell

7. Fil-25 ta' Lulju, 2022 l-appellanti ppreżentaw rikors tal-appell quddiem din il-Qorti fir-rigward tal-imsemmija sentenza appellata, fejn qegħdin jitolbuha sabiex:

"...jogħġobha tvarja u timmodifika s-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera nhar il-5 ta' Lulju 2022 fl-ismijiet Mary Rose Spiteri (K.I. 0858347M) u Margaret Camilleri (K.I. 0052450M) vs Antoine Farrugia (K.I. 0140640M) u l-Awtorità tad-Djar *(Rikors Numru 265/2021 MV), u dan billi, filwaqt illi tikkonferma l-istess sentenza safejn laqgħet it-talbiet attriċi u ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-intimati, inkluż li stmat il-valur tal-fond* de quo *fl-ammont ta' erba' mitt elf euro (€400,000) u inkluż li ddikjarat illi l-intimat Farrugia għadda mit-test tal-mezzi, u mill-banda l-oħra tannulla u tħassar u tirrevoka l-istess sentenza fejn iffissat il-kera għas-sena 2022 fl-ammont ta' €4,000 (1% tal-valur tal-fond) u għas-sena 2023 u għas-snin sussegwenti fl-*

> *ammont ta' €6,000 fis-sena (1.5% tal-valur tal-fond), u minflok tawmenta l-istess kera għal tmint elef euro (€8,000) fis-sena, ossija tnejn fil-mija tal-valur tal-fond* de quo *kif stmat mill-abbli periti tekniċi membri tal-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera."*

Jgħidu li l-aggravji tagħhom huma dawn: (a) il-fatt li l-Bord deherlu li kellu jistabbilixxi kera f'ammont inqas mit-2% tal-valur tal-fond, qed jagħti lok għal preġudizzju ikbar milli toħloq il-liġi; u (b) dan mhux każ fejn huwa ġustifikat li tiġi ffissata kera skont rata inqas stabbilita mil-liġi, stante li l-appellat Farrugia għandu dħul u assi sostanzjali u jikkwalifika għas-sussidju.

8. L-Awtorità appellata wieġbet fit-3 ta' Awwissu, 2022 fejn iddefendiet s-sentenza appellata, filwaqt li ddikjarat li l-Bord ma kellux jistrieħ fuq il-fatt li hija toffri skema ta' sussidju għal min huwa fil-bżonn.

9. L-appellat Farrugia ntavola t-tweġiba tiegħu fis-6 ta' Diċembru, 2022, fejn qed jikkontendi li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u ekwa, u għalhekk timmerita konferma minn din il-Qorti.

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

10. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet ippreżentati mill-appellati.

11. L-ewwel aggravju tal-appellanti huwa li meta l-Bord deherlu li kellu jistabbilixxi kera f'ammont inqas minn 2% tal-valur tal-fond, huwa kien qed jippermetti li jsir preġudizzju ikbar milli toħloq il-liġi. Jissottomettu li l-Qrati tagħna rritjenew illi l-valur lokatizju tal-proprjetà f'Malta huwa ta' 6% tal-valur

tal-istess proprjetà, fejn imbagħad għandu jkun hemm żieda ta' 5% fis-sena bħala inflazzjoni. Hawnhekk huma jagħmlu riferiment in sostenn tal-argument tagħhom għal dak li qalet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fis-sentenza tagħha tas-7 ta' Frar, 2008, kif konfermata mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ġunju, 2008, fl-ismijiet **Dr Jean-Philippe Chetcuti et *vs.* Maurice Vassallo Eminyan et**, Cit. Nru. 117/2004JRM. Jgħidu li anki l-Gvern għall-finijiet ta' kalkolu tad-dħul ta' dawk il-persuni li japplikaw għal benefiċċji soċjali, jikkunsidra li sid il-proprjetà għandu jipperċepixxi kera ekwivalenti għal 6% tal-valur tagħha. Jirrilevaw li madankollu, dan l-aħħar il-Qrati qegħdin iqisu li kera raġonevoli hija dik bejn 3.5% u 4% tal-imsemmi valur, iżda dik ta' 2% tal-istess valur twassal sabiex jinqasam il-piż ta' akkomodazzjoni soċjali b'mod ekwu bejn l-Istat u s-sidien individwali. Barra minn hekk il-Qorti Kostituzzjonali qalet li dan il-bilanċ huwa wieħed fin u jekk il-Bord jagħti b'rata inqas minn 2% tal-valur tal-fond, dan ser jagħti lok għal ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien. Hawnhekk l-appellanti jagħmlu riferiment għas-sentenzi fl-ismijiet **Gerald Camilleri et *vs.* L-Avukat Ġenerali et** u **Anthony Cesareo pro et noe et *vs*. L-Avukat Ġenerali et**, filwaqt li jissottometti li fl-imsemmija sentenzi l-Qorti Kostituzzjonali għamlet ċar li l-liġi ordinarja għandha, safejn tagħti lok, tiġi nterpretata u applikata b'mod li ma jirriżultax ksur tad-drittijiet fundamentali. Għalhekk jgħidu li l-maġġoranza tal-Onorabbli Maġistrati li jippresjedu l-Bord, addottaw b'linja ġenerali kera li tirrifletti r-rata ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq. It-tieni aggravju tal-appellanti huwa li l-każ odjern ma jimmeritax rata ta' kera inqas minn 2% tal-valur tal-fond, u dan kemm għaliex l-appellat Farrugia għandu dħul u assi sostanzjali, u anki għaliex huwa jikkwalifika għal sussidju li jkopri kull żieda li seta' ordna l-Bord. Jinsistu li l-assi kapitali u l-introjtu tal-appellat Farrugia huma tali li jħalluh iħallas il-kera skont

ir-rati tas-suq, u jgħidu li dawn huma ferm ogħla minn tal-maġġoranza tal-persuni li jikru bir-rati tas-suq ta' sitt mija u seba' mitt Euro fix-xahar. Jirrilevaw li dan ġie wkoll ikkonstatat mill-Bord li wasal għall-konklużjoni li matul is-snin l-appellat arrikkixxa ruħu a skapitu tal-appellanti b'riżultat tal-liġijiet tal-kera. L-appellanti jikkontendu li anki jekk ma kien hemm l-ebda sussidju kif offrut mill-Awtorità appellata, l-appellat Farrugia ma kellu l-ebda raġuni ġustifikata sabiex iħallas kera inqas minn ħaddieħor. Jirrilevaw ukoll li ċ-ċirkostanzi tal-każ odjern huma tali li l-introjtu u l-assi tiegħu ma jidħlu xejn fir-reviżjoni tal-kera għaliex huwa kien ser jibqa' iħallas il-kera, filwaqt li l-awment ikunx 1%, 1.5%, 1.8% jew 2%, kien ser jitħallas kollu kemm hu mill-Awtorità appellata. Għalhekk huma ma setgħux jifhmu għaliex il-Bord kien iddikjara li huwa ma kienx ser '*jagħti skossi*' lill-appellat Farrugia. Qabel ma jagħlqu s-sottomissjonijiet tagħhom, l-appellanti jagħmlu riferiment għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tal-1 ta' Diċembru, 2021 fl-ismijiet **Maria Pintley *vs.* L-Avukat tal-Istat et** in sostenn tal-argument tagħhom.

12. L-Awtorità appellata mill-ewwel tirrileva li skont id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158, il-liġi ma tipprovdiex li l-massimu għandu jingħata mill-ewwel lis-sid, iżda minflok iħalli fid-diskrezzjoni tal-Bord. Tikkontendi li għalkemm bosta drabi waqt diversi proċeduri quddiem il-Bord qiegħed isir riferiment għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru, 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri *vs.* L-Avukat tal-Istat**, hija żbaljata l-fehma li dik il-Qorti kienet esprimiet li l-kera għandha tiġi ffissata mill-Bord iktar lejn il-massimu tat-2% u mhux lejn il-minimu. Tinsisti li dak li qalet dik il-Qorti kien jgħodd biss għal dik il-kawża partikolari u mhux b'mod ġenerali. Skont l-Awtorità appellata, din is-sentenza tikkonferma li hemm *'middle ground'* bejn l-iskop

soċjali u l-interessi tas-sid, u dan jista' jintlaħaq jekk wieħed jistabbilixxi l-kera sa mhux iktar minn 2% tal-valur tal-fond. Iżda tgħid ukoll li wieħed għandu jaqra l-paragrafu 25 ta' dik is-sentenza flimkien mal-paragrafu 26, fejn dak li ngħad fil-paragrafu 25 jikkondizzjona dak li jingħad fil-paragrafu sussegwenti. Tirrileva wkoll li l-appell tas-sid f'dawk il-proċeduri sabiex tiġi stabbilita kera ogħla, ma kienx ġie milqugħ. L-Awtorità appellata tissottometti li sabiex il-Bord jersaq lejn il-massimu ta' kera li tippermetti l-liġi, huwa irid ikun moralment konvint li l-inkwilini jifilħu żieda fil-kera, altrimenti kien ser ikun hemm bosta minnhom li jitressqu lejn il-faqar. Tgħid li l-Bord għandu l-poter skont il-liġi li jiffissa ammont ta' kera iktar baxxa minn 2% tal-valur tal-fond, iżda mhux iktar, u dwar dan kien hemm diversi sentenzi tal-Bord fejn ġie espress qbil ma' din l-interpretazzjoni tas-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et *vs.* L-Avukat Ġenerali et**, u anki permezz tas-sentenza tiegħu tal-15 ta' April, 2021 fl-ismijiet **Roger DeGaetano et *vs.* Matthew Micallef u Awtorità tad-Djar (bħala *amicus curiae*).** Tgħid li b'hekk l-argument tal-appellanti li l-Bordijiet għandhom jawmentaw il-kera iktar lejn il-massimu, ma kienx wieħed stabbilit. Tammetti li tassew hija kienet introduċiet skema ġdida, iżda madankollu hija tinsisti li l-Bord m'għandux jistrieħ għal kollox fuq il-fatt li teżisti tali skema ta' sussidju.

13. L-appellat Farrugia jikkontendi li d-deċiżjoni tal-Bord hija waħda ġusta u ekwa, u għaldaqstant jistħoqq li tiġi kkonfermata minn din il-Qorti. Isostni li l-Bord kien korrett fl-applikazzjoni u fl-interpretazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-liġi, u jissottometti li għaldaqstant mhux permess li din il-Qorti tiddisturba d-diskrezzjoni eżerċitata mill-Bord. In sostenn ta' dan, huwa jiċċita dak li qalet il-Qorti tal-Appell (Superjuri) f'żewġ sentenzi tagħha fl-ismijiet rispettivi **Phyllis**

Ebejer *vs.* Joseph Aquilina[1] u **Joseph Cini *vs.* George Wells**.[2] Dwar il-mertu, l-appellat Farrugia jikkontendi li kull każ għandu jiġi analizzat skont il-fatti partikolari tiegħu, u m'għandhiex tiġi applikata r-rata ta' 2% mill-ewwel. Jgħid li dan jirriżulta mil-liġi stess, u l-iskop huwa li l-Bord ikun ħieles fil-konsiderazzjonijiet tiegħu sabiex b'hekk jistabbilixxi kera annwali sa massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank tal-fond skont iċ-ċirkostanzi tal-każ. Jissottometti li għalhekk il-Bord kien ikkunsidra li huwa għandu l-età ta' 71 sena u peress li baqa' jaħdem fuq bażi *part-time,* huwa kien jirċievi pensjoni baxxa ta' madwar €700 li biha kellu jħallas l-ispejjeż ta' kuljum, bl-għoli tal-ħajja u ż-żidiet qawwija fil-prezzijiet tal-bżonnijiet bażiċi ta' kuljum. Jirrileva li huwa mhuwiex ser ikompli jaħdem għal tul ta' żmien, u għalhekk l-uniku introjtu li kien ser jibqagħlu kien proprju €700 fix-xahar, li saħansitra kien taxxabbli peress li huwa mpjegat fuq bażi *part-time.* Ikompli jissottometti li l-emendi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 ma neħħewx id-diskrezzjoni tal-Bord sabiex japprezza ċ-ċirkostanzi tal-każ, u jistabbilixxi kera ġusta skont il-liġi. Hawnhekk l-appellat Farrugia jagħmel riferiment għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Roger De Gaetano et vs. Matthew Micallef**[3] fejn ingħad *"ma tistax tinġibed linja dritta u jiġi applikat perċentwal lejn il-massimu f'kull każ".* Jagħmel ukoll riferiment għal sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Marianne Galea et *vs.* Paul Schembri et**, Appell nru. 135/2019.[4] Jagħlaq billi jinsisti li d-deċiżjoni tal-Bord hija tassew qrib il-massimu li tippermetti l-liġi, u għalhekk is-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata.

---

[1] Deċiża fl-10.01.1995.
[2] Deċiża fil-15.03.2021.
[3] Deċiża fil-15.04.2021.
[4] Deċiża fis-16.09.22.

14. Il-Qorti mill-ewwel tgħid li s-sentenza appellata hija tajba u ġusta. Il-Bord beda billi wara li kkunsidra d-dħul u l-kapital tal-appellat Farrugia, u anki li l-ebda prova ma tressqet fir-rigward tal-applikazzjoni tas-subregolamenti 5(8) u 6(7) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) jew L.S. 16.11, iddikjara li l-intimat Farrugia li jirrisjedi fil-fond ma jeċċediex il-kriterji stabbiliti permezz tal-imsemmi Regolament. B'hekk stqarr ukoll li ma kienx hemm bżonn li jiġu applikati d-disposizzjonijiet tas-subartikolu 4A(4) tal-Kap. 69. Il-Qorti tagħraf li ma jidhirx li dan kollu qed jiġi kkontestat mill-appellanti u l-ilment tagħhom filfatt jirrigwarda proprju l-valur tal-kera stabbilit mill-Bord.

15. Wara li kkunsidra dan kollu, il-Bord irrileva li l-valur tal-fond ġie stabbilit mill-Membri Tekniċi tiegħu fl-ammont ta' €400,000, u peress li dan jinsab f'*Urban Conservation Area* ma kellux potenzjal għall-iżvilupp. Għaraf li meta l-Bord jasal sabiex jistabbilixxi l-awment tal-kera, huwa għandu jħares l-interessi tas-sid, u anki dawk tal-inkwilin, billi jaċċerta li jinħoloq bilanċ ġust u ekwu bejniethom. Dwar dan il-punt, huwa għamel riferiment għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Carmelo sive Charles Caruana et *vs.* Lorenza Vincenza sive Lora Zarb**, App. Nru. 126/2018 LM. [5]

16. Il-Bord ġustament mill-ewwel iddikjara li huwa ma kienx lest li *'jagħti skossi lill-kerrejja'* sakemm ma jintweriex mis-sidien li l-fatt li huma ma jirċevux il-kera kif dovuta, qed jagħmel differenza tassew fuq l-għajxien tagħhom ta' kuljum, iżda ma kienx irriżulta mill-atti proċesswali li dan kien il-każ. Osservazzjoni, tgħid il-Qorti, ferm importanti sabiex jinstab bilanċ bejn l-

[5] Deċiża fit-03.02.21.

interessi tas-sid u tal-inkwilin, meħud in konsiderazzjoni li r-rata stabbilita mil-liġi ma tirriflettiex ir-rata attwali tas-suq lokatizzju.

17. Imbagħad il-Bord qies il-qagħda finanzjarja tal-appellat Farrugia, fejn osserva li din kienet limitata fejn tikkonċerna l-pensjoni, iżda ġustament ukoll li min-naħa l-oħra huwa għandu livell tajjeb ħafna ta' likwidità fil-bank. Il-Bord osserva li r-rikorrenti ma kienux qegħdin jikkontestaw dawn il-fatti, u l-Qorti tosserva li anki l-appellanti wkoll mhumiex qegħdin jinsistu fuq il-fatt li l-appellat Farrugia għandu introjtu minn xogħol *part-time,* apparti l-pensjoni li jirċievi. Jidher li anki l-Bord ma ħax dan il-fatt in konsiderazzjoni meta wasal għad-deċiżjoni tiegħu, u dan il-Qorti tgħid billi hawnhekk kien ġust mal-appellat Farrugia li llum għandu l-età avvanzata ta' madwar 71 sena, u għalhekk diġà għadda sew l-età tal-irtirar, u mhux mistenni minnu li jibqa' jaħdem fit-tul sabiex ikun jista' jleħħaq mal-ispejjeż tal-ħajja u l-kera tal-fond. Iżda min-naħa l-oħra l-Bord kien ukoll ġust mal-appellanti meta ikkunsidra li l-kapital tal-appellat Farrugia permezz ta' depożiti bankarji kien dovut għall-fatt li l-kera baxxa kienet iffavorietu anki billi huwa arrikixxa ruħu. Fattur ċertament li kellu jiffavorixxi l-ilment tal-appellanti għall-awment iktar b'saħħtu fil-kera. B'hekk il-Bord irrileva li kien ser jieħu dan il-fattur in konsiderazzjoni, kif ukoll diversi fatturi oħra bħal m'huma l-età tal-appellat Farrugia. Minn hawnhekk għadda sabiex iddikjara li l-kera kellha togħla għal 1% fis-sena fl-2021 għas-somma ta' €4,000, u tibqa' f'dak l-ammont sa l-aħħar tas-sena 2022, filwaqt li fil-bidu tal-2023 kellha togħla għal 1.5% fis-sena għal €6,000, u tibqa' hekk għas-snin sussegwenti.

18. Il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni tajba f'dak kollu li jissottomettu l-appellanti sabiex tiddisturba id-deċiżjoni tal-Bord. Tikkunsidra li l-Bord ma wasalx għall-

awment fil-kera mingħajr ma wiżen l-interessi tagħhom fil-konfront taċ-ċirkostanzi partikolari tal-appellat kif tirrikjedi l-liġi. Ċertament li kieku mexa mod ieħor, id-deċiżjoni bla dubju tkun skartat kull element uman rikjest mil-liġi billi tqis biss l-eżiġenzi finanzjarji tas-sid, li kif osserva l-Bord ma jirriżultawx li huma tali li jirrikjedu l-applikazzjoni tar-rata massima li tippermetti l-liġi. Il-Qorti tgħid li l-appellanti stess jonqsu li jaċċennaw fir-rikors tal-appell tagħhom għal xi ċirkostanza partikolari tagħhom li tiġbed lejha awment iktar qawwi. Barra minn hekk l-argument tagħhom fir-rigward tas-sussidju li għandu jirċievi l-appellat Farrugia, ma jirriżultax ġustifikat. Dan il-Qorti tgħidu għaliex preżentement, meħud in konsiderazzjoni l-introjtu tal-appellat Farrugia, konsistenti fi dħul minn pensjoni u minn xogħol *part-time,* mhijiex xi ħaġa ċerta jekk huwa jistax jipprevalixxi ruħu mis-sussidju, u kemm ser ikun il-*quantum* tiegħu.

19. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx l-aggravji tal-appellanti mistħoqqa, u tiċħadhom.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiddeċiedi billi tiċħad l-appell tal-appellanti, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha anki fir-rigward tal-kap tal-ispejjeż.

L-ispejjeż tal-proċeduri odjerni għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur