MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2023

Appell Inferjuri Numru 237/2018 LM

Louis Vincenti (K.I. nru. 0631128(M)) u Annunziata sive Nancy Vincenti (K.I. nru. 0237229(M)) u b'digriet tal-Bord tat-8 ta' Novembru, 2019, wara l-mewt ta' Louis Vincenti, l-atti ġew leġittimati f'isem l-eredi Edwina Vassallo (K.I. nru. 208256(M))
('l-appellanti')

***vs*.**

Maria sive May Herrera (K.I. nru. 757546(M)) Awtorità tad-Djar u b'digriet tal-Bord tal-5 ta' Ġunju, 2019, żdiedu l-kliem 'bħala *amicus curiae*'
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Annunziata sive Nancy Vincenti (K.I. nru. 0237229(M))**, u **Edwina Vassallo (K.I. nru. 208256(M))** bħala eredi ta' **Louis Vincenti (K.I. nru. 0631128(M))** wara li permezz tad-digriet tal-

Bord tat-8 ta' Novembru, 2019, u sussegwenti għall-mewt tar-rikorrent l-ieħor, l-atti ġew trasfużi f'isimha, [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija fl-24 ta' Mejju, 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 **Maria sive May Herrera (K.I. nru. 757546(M))** u **l-Awtorità tad-Djar** [minn issa 'l quddiem rispettivament 'l-appellata Herrera' u 'l-Awtorità appellata', u flimkien 'l-appellati'] kif ġej:

"(1) Jilqa' l-ewwel talba kif dedotta; u

(2) Ma jieħux konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba peress li t-test tal-mezzi sar waqt il-proċeduri; u

(3) Jilqa' it-tielet talba kif hawn fuq ġie deċiż u Jordna illi l-kera dovuta mill-intimata għandha tiżdied għal tlett elef Ewro (€3,000) fis-sena mid-data ta' din is-sentenza għas-sentejn li ġejjin filwaqt illi l-kera għandha tiżdied għal tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) għat-tielet u r-raba' sena li gejjin u tkompli tiżdied u togħla għal erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) għall-ħames u sitt sena; u

(4) Jiċħad ir-raba' talba minħabba kif ingħad aktar 'l fuq l-intimata tissodisfa ampjament it-test tal-mezzi; u

(5) Filwaqt illi Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata; u

(6) Kunsidrat il-mezzi limitati tal-intimata Jordna li kull parti tħallas l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri, filwaqt illi l-ispejjeż tal-Awtorità jibqgħu bla taxxa."

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kera ta' €843.51 pagabbli kull sena, skont it-termini u l-kundizzjonijiet tal-iskrittura tal-31 ta' Awwissu, 2012[1], lill-

[1] Dok. D *a fol.* 17.

appellanti mill-appellata Herrera, li tgawdi l-kirja preżenti fuq l-appartament 19 fil-Binja nru. 22 ġja 12, Vincenti Buildings, Strait Street, il-Belt Valletta, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] li huwa proprjetà tal-appellanti.

Mertu

3. L-appellanti istitwew proċeduri quddiem il-Bord fil-konfront tal-appellata Herrera permezz tal-preżentata ta' rikors fil-21 ta' Diċembru, 2018 fejn talbuh sabiex jogħġbu:

"1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimata Maria sive May Herrera li hija l-inkwilina tal-fond ossia appartament 22 ġja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, il-Belt Valletta ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li kienet oriġinarjament konċess għal perijodu ta' 17-il sena b'kuntratt tal-25 ta' Settembru 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat u sussegwentement fil-21 ta' Ottubru 1991 permezz ta' kuntratt ieħor fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat reġa' ġie konċess b'titolu ta' ċens annwu u temporanju għal 21 sena oħra b'rata ta' ċens doppju ai termini tal-Att XXIII tal-1979.

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Herrera li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilina Herrera bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2017 u fuq il-kapital tal-istess Herrera fil-31 ta' Diċembru 2017.

3. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond ossia appartament 22 ġja 12, Flat 19, Vincenti Buildings, Strait Street, il-Belt Valletta mill-1 ta' Jannar 2018 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimata Herrera ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tiġi permessa żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu li

jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skont il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għandhiex tiġi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2017 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tlett snin ta' qabel.

4. *Jordna, f'każ illi l-intimata Herrera ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara ħames snin mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat.*

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

4. L-Awtorità appellata ppreżentat ir-risposta tagħha fil-31 ta' Jannar, 2019 fejn eċċepiet is-segwenti: (a) l-appellanti kellhom qabel xejn jippruvaw it-titolu tagħhom; (b) hija ġiet notifikata bħala *amicus curiae* skont l-artikolu 4 tal-Att XXIV tal-2021, fejn għandha dritt tipparteċipa fil-kawża, iżda biss bħala *amicus curiae* sabiex b'hekk m'għandhiex tbati spejjeż; u (ċ) 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, fejn il-liġi tistabbilixxi kriterji sabiex il-Bord ikun gwidat sabiex jistabbilixxi kera ġusta.

5. L-appellata Herrera ppreżentat ir-risposta tagħha fl-14 ta' Frar, 2019, fejn eċċepiet dan li ġej: (a) l-Awtorità appellata ma setgħetx tigi ċitata bħala intimata fil-proċeduri odjerni, fid-dawl tad-disposizzjonijiet tal-ewwel proviso tas-subartikolu 12B(3) tal-Kap. 158, iżda biss bħala *amicus curiae,* u għaldaqstant kellha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju; (b) l-azzjoni kienet nulla u rritwali stante t-talbiet imressqa mill-appellanti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Louis Vincenti u Annunziata sive Nancy Vincenti vs Maria sive May armla minn Philip Herrera u l-Avukat Ġenerali**, Rikors nru. 8/2017LSO); (ċ) il-kuntratt tal-25 ta' Settembru, 1974 kien jagħmel

riferiment għal konċessjoni subenfitewtika u mhux enfitewtika; (d) ma jistax jiġi mifhum kif missier l-appellata Herrera kellu b'xi mod x'jaqsam mal-kwistjoni; (e) ġaladarba wara l-għeluq tal-konċessjoni subenfitewtika, il-partijiet kienu kkuntrattaw konċessjoni subenfitewtika oħra, din id-darba għal 21 sena minflok sbatax-il sena, ma kienx minnu li ġie applikat il-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXXIII tal-1979; (f) qabel ma skadiet it-tieni subkonċessjoni enfitewtika fl-24 ta' Settembru, 2012, il-partijiet kienu għamlu ftehim ġdid ta' kera għal ħmistax-il sena li għandu jiskadi fit-30 ta' Settembru, 2027, u għalhekk il-Bord ma jistax japplika d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158; (ġ) l-Att X tas-sena 2009 mhux applikabbli għaliex il-kera pagabbli kienet skont il-ftehim li sar fl-2012; u (g) l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili mhumiex applikabbli għall-każ odjern stante li dawn japplikaw għal dawk il-kirjiet li kienu saru qabel l-1 ta' Ġunju, 1995.

Is-Sentenza Appellata

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

*"**Ikkunsidra**:*

Il-Fatti fil-Qosor

Il-fatti u l-kronoloġija ta' kif seħħu kif premessi fir-rikors mhux kontestati mill-partijiet għalkemm hemm diverġenza jekk it-talba għal awment tal-kera hix mistħoqqa ladarba kien hemm ftehim li għadu viġenti u iffirmat fis-sena 2012.

It-Talbiet u l-Eċċezzjonijiet Fil-Qosor

B'din il-kawża, ir-rikorrenti qegħdin prinċiparjament jitolbu:

1. *Ix-xoljiment tal-kirja, jew*

2. *L-awment fil-kera sal-massimu konċess lilhom mil-liġi, ossija 2%.*

Min-naħa l-oħra l-intimata Maria sive May Herrera tgħid li:

1. *Hemm ftehim fuq kera ġdida li daħlet fis-seħħ fl-2012 u tiskadi fit-30 ta' Settembru 2027*
2. *Li t-twettieq tat-test tal-mezzi mhux applikabbli għall-intimata a bażi tal-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili mhux biss minħabba l-ftehim tal-2012 iżda ukoll għaliex l-artikolu 1531F japplika għall-kirjiet li saru qabel l-ewwel (01) ta' Ġunju elf disa' mija u ħamsa u disgħin (1995) meta l-fond in kwistjoni kien regolat b'konċessjoni subenfitewtika u mhux b'kirja.*

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord dwar il-Provi

Il-partijiet f'din il-kawża ma xehdux quddiem il-Bord u lanqas ppreżentaw affidavit.

Il-mod kif jinġabru il-provi quddiem il-Qorti hija kwistjoni ta' ordni pubbliku. Kif intqal fis-sentenza Caruana Raymond vs Attard Philip deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' April 2003 Ċit. Nru. 669/1992/1 per Imħallef Philip Sciberras:

> Ma jkunx inopportun li jiġi mfakkar kull meta jinsorġu sitwazzjonijiet ta' din ix-xorta illi filwaqt li l-liġijiet ta' proċedura jservu biex jagħtu u jassiguraw l-opportunità sħiħa lil-litiganti biex fl-interess tagħhom iressqu l-provi u jsostnu jew jiddefendu l-pożizzjoni tagħhom, minn naħa l-oħra dawn l-istess liġijiet jiddettaw normi preċiżi dwar ir-regolamentazzjoni tal-provi u tal-andament tal-kawża. Dan għal motiv illi ġaladarba huma t'ordni pubbliku 'non ammettono estensione o restrizione nella loro applicabilità da motivi di indole private o singolare' (Vol. XXIV.i.237). *(fn. 6 Pġ. 5 Kwotata ukoll b'approvazzjoni fil-ktieb 'Massimarji tal-Imħallef Philip Sciberras Proċedura Ċivili L-Ewwel Volum' per Imħallef Grazio Mercieca, pg. 499.)*

L-Artikolu 577(1) tal-Kap 19 tal-Liġijiet ta' Malta imbagħad jitkellem li x-xhieda għandhom jinstemgħu viva voce jew ovvjament tramite l-affidavit kif ukoll li jistgħu isirulhom kontro-eżami. (fn. 7 Art. 579 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta)

Il-Qorti tal-Appell, kolleġjalment komposta però kienet stqarret fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Camilleri vs Leon Pillow datata 07.10.1997****:*

> 'l-konferma bil-ġurament mhix rekwisit sine qua non għall-ammissibilità bħala prova, u <u>fin-nuqqas ta' kontestazzjoni</u>, il-Qorti għandha tkun libera li taċċettahom u li tagħmel l-inferenzi li leġittimament hu konsistenti li tagħmel' *(fn. 8 Kwotata ukoll b'approvazzjoni fil-ktieb 'Massimarji tal-Imħallef Philip Sciberras Proċedura*

> *Ċvili L-Ewwel Volum' per Imħallef Grazio Mercieca, pg. 501) (sottolinear ta' dan il-Bord)*

Barra minn hekk l-artikolu 632(1) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta jghid b' mod esplicitu li:

> Kull dikjarazzjoni magħmula mill-parti kontra tagħha nfisha u kull kitba oħra li fil-konfessjoni, konvenzjoni jew obbligu, jistgħu jinġibu bħala prova.

Għandu jingħad ukoll in linea ta' massima illi it-teorija l-aktar aċċettabbli mill-Qrati, f'kazijiet ta' nullità tal-atti, hi dik li tiffavorixxi l-ammissibilità u mhux in-nullità tal-att (fn. 9 'Massimarji tal-Imħallef Philip Sciberras Proċedura Ċivili L-Ewwel Volum' per Imħallef Grazio Mercieca, pg. 411). Dan qed jingħad minħabba li din il-kawża ilha tkaxkar saqajha għal diversi snin kif ukoll li milli jidher la naħa jew l-oħra ma ssolleva xi eċċezzjonijiet jew argumenti, imqar fit-trattazzjoni, dwar il-fatt li ħadd ma xehed quddiem il-Bord u li d-dokumenti, kemm ta' naħa kif ukoll tal-oħra ma ġewx preżentati taħt ġurament apparti kif ġa ġie rimarkat it-test tal-mezzi.

Kunsiderazzjonijiet ulterjuri tal-Bord dwar l-eċċezzjoni imqajma mill-intimata li hemm ftehim ta' kera viġenti bejn il-partijiet li jiskadi fl-2027

In oltre l-Bord jinnota illi d-dokument D (fn. 10 A folio 17 tal-proċess) anness mar-rikors promotur, li jirrappreżenta skrittura ta' kera bejn il-partijiet għalkemm ġie ċertifikat li huwa vera kopja tal-oriġinal, dan ma jġib l-ebda firma tal-partijiet u għalhekk ma jistax jingħad illi jagħmel xi prova bejn il-partijiet.

Illi konsegwentament, stante li minn naħa tal-intimata lanqas ma ġie preżentat ftehim iffirmat, u dak li preżentat mir-rikorrenti ma jġib l-ebda firma, u stante illi ma nġabet l-ebda prova oħra rigward dan l-allegat ftehim, konsegwentament jirrżulta li ma nġabet l-ebda prova li ssostni tali eċċezzjoni, u għalhekk apparti dak kollu ġia deċiż minn dan il-Bord, il-Bord għal dawn ir-raġunijiet ukoll ma jistax jilqa' din l-eċċezzjoni tal-intimata.

Kunsiderazzjoni ulterjuri tal-Bord

Il-Bord qies bir-reqqa dak sottomess mill-intimata Maria sive May Herrera li hija anzjana u li illum għandha sitta u sebgħin (76) sena u li ilha tgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għal diversi snin. Mit-test tal-mezzi jirriżulta li l-unika dħul li għandha hija il-pensjoni ta' circa Ewro ħdax-il elf u mitejn (€11,200) kif ukoll xi introjtu minn xi kirjiet li jammontaw għal madwar erba' t'elef u tmien mitt Ewro (€4,800) fis-sena. B'hekk b'mod komplessiv jidher li d-dħul tagħha ilaħħaq għal circa ħmistax il-elf (€15,000) fis-sena. Skont ir-rikors tal-intimati hija tħallas kera ta' tmien mija u tlieta u erbghin Ewro u wieħed u ħamsin ċenteżmu fis-sena (€843.51ċ) (fn. 11 A folio 4 tal-proċess. Il-Bord ra ukoll ir-relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu, il-Periti Danica Mifsud

u Elena Borg Costanzi fejn il-fond de quo gie stimat li jiswa erba' mitt elf Ewro (€400,000). Il-membri tekniċi ukoll ikkonstataw li l-appartament hu fi stat tajjeb ħlief għall-kamra tal-bejt u l-bejt innifsu (fn. 12 A folio 129 tal-proċess).

Kunsiderazzjonijiet ulterjuri tal-Bord:

Il-Bord wara li qies dawn il-provi kollha, huwa tal-fehma li l-intimata Maria sive May Herrera għandha mezzi limitati, u konsegwentament 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) u l-artikolu 12B(5) tal-Kap 158.

Il-Bord ikkonsidra li l-artikolu 12B(2) tal-Kap 158 jipprovdi illi:

> Sid il-kera għandu jkun intitolat jippreżenta rikors quddiem il-Bord fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

Imbagħad l-artikolu 12B(6) tal-Kapitolu jistipula li meta l-Bord jgħaddi biex jistabilixxi l-kera li għandha titħallas fil-każijiet bħal dak odjern għandu jieħu in konsiderazzjoni (i) il-mezzi tal-kerrej; u (ii) kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera. A skans ta' repetizzjoni il-Bord jagħmel referenza għad-diskussjonijiet Parlamentari li hemm ċitati fis-sentenza ta' dan il-Bord kif presedut fl-ismijiet Doreen Grima vs Carmelo Borg et. (Rikors Nru. 240/2018) deżiż fit- 18 ta' Mejju 2021. (fn. 13 Pagna 12 u 13 tas-sentenza citata).

Il-Bord jinnota li l-massimu permess mil-liġi ta' żieda fil-kera ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond skont l-istima tal-Membri Tekniċi jammonta għal tmint elef Ewro fis-sena (€8,000). F'kull kaz, il-Bord irid jieħhu in konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ fejn l-intimata għanda dħul baxx ħafna mill-pensjoni tagħha fost konsiderazzjonijiet oħra inkluż:

1. *L-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti;*
2. *Il-kundizzjoni preżenti tal-fond u il-valur tal-proprjetà;*
3. *L-età tal-intimata;*
4. *U l-mezzi tal-intimata.*

Il-Bord għandu wkoll isib bilanċ ġust bejn l-interessi tar-rikorrenti, il-mezzi tal-intimata u fl-aħħar u mhux l-inqas il-fatt illi l-Awtorità tad-Djar skont il-liġi viġenti llum trid

tagħmel tajjeb għal dik il-parti taż-żzieda fil-kera li l-inkwilin ma jkunx jiflaħ għaliha, liema sors ta' fondi ġej mill-fondi pubbliċi.

F'dan il-każ partikolari, l-Bord jinnota wkoll illi dawn il-proċeduri twalu xi ftit ukoll sforz l-eċċezzjonijiet imqajma mill-intimata. Iżda del resto kull parti għandha d-dritt illi tiddefendi l-każ tagħha bl-aħjar mod u tuża l-għodod mogħtija lilha mil-liġi b'dak li hi tqis ikun l-aħjar mod għaliha.

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, il-Bord huwa tal-fehma li l-kera dovuta mill-intimata għandha tiżdied għal tliet elef Ewro (€3,000) fis-sena mid-data ta' din is-sentenza għas-sentejn li ġejjin filwaqt illi l-kera għandha tiżdied għal tlett elef u sitt mitt Ewro (€3,600) għat-tielet u r-raba' sena li ġejjin u tkompli tiżdied u togħla għal erbat elef u tmien mitt Ewro (€4,800) għall-ħames u sitt sena."

L-Appell

7. Fis-26 ta' Mejju, 2022 l-appellanti ppreżentaw rikors tal-appell quddiem din il-Qorti fil-konfront tal-imsemmija sentenza appellata, fejn qegħdin jitolbuha sabiex:

"...tirriformaHa s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera billi tikkonfermaha fejn laqgħat it-talbiet tar-rikorrenti appellanti waqt li tirriformaha fejn irrevediet il-kera ghal €3,000 fis-sena għall-ewwel sentejn, €3,600 għat-tielet u r-raba' sena, u €4,800 għall-ħames u sitt sena, u minflok tikkundanna lill-intimata tħallas lill-appellanti l-kera ai termini tal-Att XXVII tal-2018 fl-ammont ta' €8,000 fis-sena ekwivalenti ghal 2% fis-sena fuq il-valur ta' €400,000.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellata."

Jgħidu li l-aggravju tagħhom huwa li l-Bord deherlu li huwa ġust u xieraq li huma għandhom jirċievu kera f'ammont inqas mit-2% tal-valur tal-fond, stante illi jekk l-intimata skont it-test tal-mezzi mhijiex f'posizzjoni biex thallas il-kera ġusta u awmentata, hemm l-Awtorità tad-Djar li għandha tagħti l-għajnuna stabbilita mil-liġi, biex il-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin jibqa' mhux mittiefes.

8. L-Awtorità appellata wieġbet fl-10 ta' Ġunju, 2022 fejn iddefendiet is-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-appellata Herrera intavolat it-tweġiba tagħha fl-14 ta' Diċembru, 2022, fejn qegħda tikkontendi li s-sentenza appellata hija waħda ġusta, 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-aggravju tal-appellanti huwa li l-Bord kien tal-ħsieb li huwa ġust u xieraq li huma għandhom jirċievu biss 0.375% għall-ewwl sentejn tal-kirja, 0.45% għas-sentejn sussegwenti u 0.60% għar-rimanenti sentejn, minflok il-massimu ta' 2% stabbilit permezz tal-Att XXVII tal-2018. Jirrilevaw li dan minkejja li l-Perit Godwin Abela fir-rapport tiegħu ppreżentat quddiem il-Qorti Kostituzzjonali, kien iddikjara li l-fond seta' irendi bejn 3.5% u 4.0% fis-sena, f'liema rapport stabbilixxa li l-valur tal-fond fis-suq liberu kien ta' €400,000 u l-valur lokatizju tiegħu fis-sena 2018 fl-ammont ta' €16,000. Jirrilevaw li permezz tal-Att XXVII tal-2018, il-leġislatur iddeċieda li s-sidien għandhom jirċievu sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizju tal-fond, iżda din il-liġi stess kienet ukoll tikser id-disposizzjonijiet tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni kif deċiż obiter fil-kawża **Cauchi vs Malta** li ġiet deċiża mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021. Huma

jagħmlu wkoll riferiment għar-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord, fejn ġie stabbilit li l-fond għandu valur ta’ €400,000, iżda wkoll għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Gerald Camilleri *vs.* Avukat Ġenerali et** deċiża fis-6 ta’ Ottubru, 2020. Jgħidu li fid-dawl ta’ din is-sentenza, il-Bord ma kienx korrett meta ddeċieda li ma jagħtix il-massimu tal-kera permezz tal-perċentwali ta’ 2%, u jissottomettu li jekk l-appellata Herrera mhijiex f’pożizzjoni li tħallas il-kera ġusta u awmentata, kien hemm l-Awtorità appellata li kellha tagħti l-għajnuna tagħha sabiex jibqa’ mhux mittiefes il-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Jgħidu li anki għaliex il-proċeduri odjerni quddiem il-Bord ipperduraw għal erba’ snin, il-Bord kien tenut li jagħti l-massimu tal-kera li tippermetti l-liġi. Jirrilevaw li permezz ta’ sentenza tat-2 ta’ Lulju, 2021, il-Bord kien ċaħad it-talba tal-appellata Herrera li hija għandha kirja valida skont il-liġi. Filwaqt li jagħmlu riferiment għal diversi sentenzi ta’ din il-Qorti, l-appellanti jikkontendu li sabiex issir ġustizzja magħhom huma kellhom ta’ mill-inqas jirċievu 2/3 ta’ dak li huma kellhom jirċievu, għaliex huma wara kollox mhumiex id-Dipartiment tas-Servizzi Soċjali. L-appellanti jissottomettu li skont l-Att XXIV tal-2021, l-inkwilin seta’ japplika għal benefiċċju tal-kera mal-Awtorità tad-Djar, fejn huwa jkompli jħallas l-istess kera, u l-kera rimanenti titħallas mill-Awtorità appellata. Għalhekk huma jikkontendu li għandhom jirċievu l-massimu li tippermetti l-liġi.

12. L-Awtorità appellata mill-ewwel tirrileva li skont id-disposizzjonijiet 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 jikkundizzjona 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 baxx 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**, anki permezz tas-sentenza tiegħu tal-15 ta' April, 2021 fl-ismijiet **Roger DeGaetano et *vs.* Matthew Micallef u Awtorità tad-Djar (bħal *amicus curiae*)**. Tgħid li b'hekk l-argument tal-appellanti li l-Bord għandu jawmenta il-kera iktar lejn il-massimu, ma kienx wieħed stabbilit. Tammetti li tassew hija kienet introduċiet skema ġdida, madankollu hija tinsisti li l-Bord m'għandux jistrieħ għal kollox fuq il-fatt li teżisti tali skema ta' sussidju.

13. L-appellata Herrera tilqa' billi ssostni li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u timmerita konferma. Tibda billi qabel xejn tikkorreġi l-perċentwali ndikati fir-rikors tal-appell, u tgħaddi sabiex issostni li kif ġie senjalat f'diversi sentenzi, anki dawk li tat din il-Qorti, il-Bord mhux marbut mal-perċentwali tat-2% tal-valur tal-proprjetà. Tgħid li għall-kuntrarju l-Bord għandu d-diskrezzjoni skont l-Att XXVII tal-2018, sabiex fejn jeżistu ċirkostanzi fejn l-inkwilin ma jkunx jista' iħallas b'dik ir-rata, huwa jkun jista' jiffissa kera oħra li ma teċċediex dak il-perċentwali. Tikkontendi li l-iskop tal-Att kien sabiex jinżamm il-kontroll fuq iż-żidiet fil-kera, filwaqt li jiġi rispettat il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni. L-appellata Herrera tissottometti li jekk il-Bord iddeċieda li kellu japplika l-perċentwali ta' 2%, kera ta' €8,000 fis-sena, din kienet ser tissupera nofs id-dħul annwali tagħha, u b'hekk hija ma kienx ser ikollha mezzi finanzjarji għall-għajxien tagħha. Barra minn hekk, illum hija kienet tħallas kera fl-ammont ta' €843 fis-sena, u għalhekk il-kera awmentata għal €8,000 kif kienu qegħdin jippretendu l-appellanti, kienet ser tkun kważi għaxar darbiet iktar. L-appellata Herrera tgħid li l-appellanti għażlu li ma jagħmlu l-ebda osservazzjoni dwar il-fatt li l-Bord iddeċieda li ma jieħux konjizzjoni tal-ftehim ta' kera li huma kienu laħqu fil-31 ta' Awwissu, 2012, għaliex dan ma kienx fih il-firem rispettivi tal-partijiet, iżda għall-fini ta' korrettezza ssottomettiet li l-eżistenza ta' dak il-ftehim hija tant paċifika, li l-appellanti stess jagħmlu riferiment għalih fil-para. (vii) tar-rikors promotur tagħhom, filwaqt li hija kkonfermat l-eżistenza tiegħu fil-para. 7 tar-risposta tagħha. Tgħid li għalhekk il-partijiet jifhmu li l-kera mertu tal-proċeduri odjerni kienet ser tiskadi fl-aħħar ta' Awwissu, 2027, u dan il-fatt jirriżulta wkoll fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-5 ta' Ġunju, 2020 fil-kawża kostituzzjonali fl-ismijiet **Louis**

Vincenti et *vs.* Maria sive May Herrera et, fejn dik il-Qorti kienet irrikonoxxiet tali lokazzjoni, iżda l-appellanti kienu għażlu 'the lesser of two evils' u li l-kera hemm miftehma kienet irriżorja. Iżda tgħid li mkien f'dik is-sentenza l-Qorti qalet li l-ftehim kien null. Irrilevat li s-sentenza msemmija kienet ġiet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar, 2021 fuq appell tal-Avukat tal-Istat biss. Iżda l-appellanti jonqsu milli jsemmu l-fatt li l-lokazzjoni odjerna ser tispiċċa fil-31 ta' Awwissu, 2027, u dan forsi sabiex jagħtu iktar saħħa lill-argument tagħhom. L-appellata Herrera tagħlaq is-sottomissjonijiet tagħha billi tiddikjara li hija tħossha offiża bil-kliem tal-avukat difensur tal-appellanti, fejn hija ġiet akkużata bi tnikkir u abbuż tas-sistema ġudizzjarja, u li saħansitra qajmet eċċezzjonijiet "fazulli" iżda fl-istess waqt "meritati". Stqarret li hija kienet iddefendiet l-interessi tagħha skont il-liġi, bil-għan li żżomm l-uniku saqaf fuq rasha, u għalhekk il-kawża ma ġietx deċiża fiż-żmien mistenni minnu.

14. Il-Qorti mill-ewwel tgħid li s-sentenza appellata hija tajba u ġusta. Il-Bord beda billi għamel osservazzjonijiet tassew pertinenti għall-kwistjoni tal-ammont tal-kera li għandha tiġi ffissata. Qal li l-appellata Herrera llum għandha sitta u sebgħin sena, hija mara anzjana, u ilha tgħix fil-fond għal diversi snin. Irrileva li skont it-test tal-mezzi, kien irriżulta li l-uniku dħul tagħha huwa mill-pensjoni ta' madwar €11,200 fis-sena, u xi introjtu ieħor minn xi kirjiet, li b'kollox jagħmlu s-somma ta' €4,800 fis-sena. Qal li dan kien iwassal għal dħul annwali ta' madwar €15,000. Irrileva li skont ir-rikors tal-appellanti, il-kera li titħallas kienet fl-ammont ta' €843.51 fis-sena. Imbagħad osserva li l-Membri Tekniċi tal-Bord kienu taw stima tal-valur tal-fond ta' €400,000.

15. Il-Bord imbagħad osserva, u hawn il-Qorti tgħid li ma jidhirx li hemm kontestazzjoni min-naħa tal-appellanti, li l-appellata Herrera għandha mezzi limitati, u għalhekk hija 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) u s-subartikolu 12B(5) tal-Kap. 158. Wara li kkunsidra d-disposizzjonijiet tas-subartikolu 12B(2) tal-istess liġi, iżda anki dawk tas-subartikolu 12B(6) tiegħu, u għamel riferiment għad-dibattiti parlamentari ċitati fis-sentenza tiegħu fl-ismijiet **Doreen Grima *vs.* Carmelo Borg et** tat-18 ta' Mejju, 2021, qal korrettement li huwa kellu jieħu in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ odjern, u elenka s-segwenti punti tassew rilevanti sabiex tiġi stabbilita l-kera li għandha titħallas mill-appellata Herrera: (a) l-ammont ta' kera li jirċievu l-appellanti; (b) il-kundizzjoni tal-fond illum, u l-valur tiegħu; (ċ) l-età tal-appellata Herrera; (d) il-mezzi tagħha. Iżda ma naqasx milli kkunsidra wkoll li kellu jsib bilanċ bejn l-interessi tal-appellanti u l-mezzi tal-appellata Herrera, meħud in konsiderazzjoni li skont il-liġi l-Awtorità appellata għandha tagħmel tajjeb għal dik il-parti taż-żieda fil-kera li l-inkwilin ma jkunx jista' iħallas. Fl-aħħarnett ikkunsidra wkoll ġustament li l-proċeduri odjerni kienu ttawlu xi ftit minħabba n-natura tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-appellata Herrera, u dan mingħajr ma skarta l-fatt li kull parti għandha d-dritt li tiddefendi lilha nnifisha bl-aħjar mod. B'hekk, il-Bord għadda għad-deċiżjoni tiegħu li l-kera kellha tiżdied għal €3,000 fis-sena mid-data tas-sentenza appellata għal sentejn, u sussegwentement għal €3,600 għas-sentejn ta' wara, u għal €4,800 għas-sentejn ta' warajhom.

16. Il-Qorti tikkondividi l-ħsibijiet espressi mill-Bord, u ftit li xejn għandha x'iżżid magħhom. Tgħid biss li kif tajjeb tirrileva l-appellata Herrera, iżda dan dejjem mingħajr ma l-Qorti twarrab il-fatt li l-appellanti kellhom idejhom marbutin sa ċertu punt, huma kienu ntrabtu li jirċievu kera ta' €843.51 fis-sena skont il-pattijiet u l-kundizzjonijiet imfissra fil-ftehim lokatizju tal-31 ta' Awwissu, 2012 għal perjodu ta' ħmistax-il sena. Għandu jingħad li fost dawk il-kundizzjonijiet, l-inkwilina ntrabtet sabiex teżegwixxi t-tiswijiet kollha kemm ordinarji u straordinarji, interni u esterni. Barra minn hekk, mir-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord jirriżulta li għalkemm il-fond jinsab fit-tieni sular, mhuwiex moqdi permezz ta' *lift.* Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti ma ssibx li hija għandha tbiddel id-deċiżjoni tal-Bord.

17. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx l-aggravju tal-appellanti ġustifikat u tiċħdu.

Decide

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

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.	**Rosemarie Calleja**
Imħallef	**Deputat Reġistratur**