MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2023

Appell Inferjuri Numru 399/2021 LM

Joseph Azzopardi (K.I. nru. 849247(M)), Anna Debono (K.I. nru. 302552(M)), Bernard Azzopardi (K.I. nru. 383557(M)), Raymond Azzopardi (K.I. nru. 205045M)), Francis sive Frank Azzopardi (K.I. nru. 185549(M)), Suor Rosita fis-seklu Rose Mary Azzopardi (K.I. nru. 437446(M))
('l-appellati')

vs.

Victor Schiavone (K.I. nru. 717549(M)), Margaret Schiavone (K.I. nru. 491860(M))
('l-appellanti')

u

l-Awtorità tad-Djar

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Victor Schiavone (K.I. nru. 717549(M))** u **Margaret Schiavone (K.I. nru. 491860(M))**, [minn issa 'l quddiem

'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija fil-15 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 tar-rikorrenti **Joseph Azzopardi (K.I. nru. 849247(M)), Anna Debono (K.I. nru. 302552(M)), Bernard Azzopardi (K.I. nru. 383557(M)), Raymond Azzopardi (K.I. nru. 205045(M))** u **Francis sive Frank Azzopardi (K.I. nru. 185549(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] fil-konfront tagħhom u tal-Awtorità tad-Djar [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità intervenuta'] kif ġej:

"1. Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jiddikjara li l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tal-kapital tat-test tal-mezzi;

2. Jiċħad it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti;

3. Jilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti fis-sens illi jiddikjara li l-intimati Schiavone ma jissodisfawx il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi u għaldaqstant ai termini tal-Artikolu 4A(4) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qed ixolji l-kirja viġenti favur l-intimati tal-fond 44, Triq il-Vitorja, l-Isla u jordnalhom jivvakaw mill-istess fond fi żmien sentejn mil-lum filwaqt illi jillikwida l-kumpens pagabbli mill-intimati għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni fit-terminu hawn stabbilit ta' sentejn millum, fis-somma ta' sitt elef ewro (€6,000) fis-sena u għal dan il-għan il-Bord qed jikkundanna lill-intimat jħallsu lir-rikorrenti l-imsemmi kumpens ta' sitt elef ewro (€6,000) kull sena għall-okkupazzjoni tal-istess fond in meritu mil-lum 'il quddiem u sakemm huma jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-istess fond fiż-żmien hawn konċess f'din is-sentenza ossia ta' sentejn millum.

4. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak deċiż hawn fuq.

Spejjeż a karigu tal-intimati Schiavone."

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kera li titħallas mill-appellanti lill-appellati fuq il-fond 44, Triq il-Vitorja, l-Isla, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] li

kien ġie mikri lilhom mill-antekawża tal-imsemmija appellati sidien tiegħu, madwar erbgħa u tletin sena ilu b'kera ta' Lm20 fis-sena, u li llum ġiet awmentata għal €230.20 fis-sena.

Mertu

3. L-appellati stitwew proċeduri quddiem il-Bord fil-konfront tal-appellanti permezz tal-preżentata ta' rikors fid-29 ta' Lulju, 2021 fejn talbuh sabiex jogħġbu:

"I. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi ta' Victor Schiavone (K.I. 0717549M) u Margaret Schiavone (K.I. 0491860M) ai termini tal-Att XXIV tal-2021, 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 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, u liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020 u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru 2020, u liema test tal-mezzi għandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, għar-regolamenti 4 u 8 tar-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw mutatis mutandis *f'dan il-każ.*

II. Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal-fond 44, Triq il-Vitorja, l-Isla għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk jkun il-każ.

III. Jordna u jikkundanna lill-intimati Victor Schiavone (K.I. 0717549(M)) u Margaret Schiavone (K.I. 0491860M) jibdew iħallsu din it-tali kera awmentata ai termini tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati Victor Schiavone (K.I. 0717549M) u Margaret Schiavone (K.I. 0491860M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tagħhom mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord u mhux aktar tard minn sentejn mill-1 ta' Ġunju 2021.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata."

4. L-appellanti wieġbu fis-16 ta' Settembru, 2021 fejn eċċepew kif ġej: (a) l-appellati kienu ppreżentaw ukoll rikors quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, (Sede Kostituzzjonali), fl-istess ismijiet li ġie appuntat għas-smigħ għas-7 ta' Ottubru, 2021; (b) huma dejjem ottemporaw ruħhom mal-liġijiet viġenti u għalhekk ma tista' tingħata l-ebda ħtija lilhom jew nuqqas fl-eventwalità li t-talbiet tal-appellati jiġu milqugħa; (ċ) huma ma jsibu l-ebda oġġezzjoni sabiex jissottomettu ruħhom għat-test tal-mezzi, u kif ser jintwera, il-mezzi tagħhom huma limitati ferm; (d) huma jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u saħansitra m'għandhom l-ebda proprjetà immobbli abitabbli. Qalu wkoll illi (1) l-Bord meta jwettaq dan it-test għandu jieħu in konsiderazzjoni il-mezzi u l-età tagħhom skont kif jirrikjedi l-Att XXIV tal-2021, iċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjarji tagħhom, il-fatt li l-fond huwa l-unika residenza tagħhom u li huma m'għandhom l-ebda proprjetà oħra fejn jistgħu jirrisjedu; (2) il-liġi tal-kera ġiet emendata sabiex toħloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, fejn il-perċentwali ta' 2% tal-valur tal-fond huwa l-massimu li għandu jinkera bih il-fond; (e) jekk jintlaqgħu l-ewwel tliet talbiet, ir-raba' talba għandha tiġi miċħuda għaliex huma m'għandhomx biżżejjed dħul u m'għandhom l-ebda proprjetà oħra fejn jirrisjedu; (f) huma ma jaħtux għall-pożizzjoni tagħhom u jekk għandhom iwieġbu għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera għandu jkun il-Gvern jew l-Awtorità intervenuta li jwieġbu; (ġ) m'għandhomx ibatu spejjeż tal-proċedura; (ħ) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

5. L-Awtorità intervenuta ppreżentat ir-risposta tagħha fit-13 ta' Ottubru, 2021 fejn eċċepiet is-segwenti: (a) l-appellati kellhom qabel xejn jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma sidien tal-fond; (b) l-appellati għandhom jesebixxu kopja tal-atti ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tad-defunti awturi tagħhom; (ċ) il-Bord għandu jiddeċiedi qabel xejn jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern; (d) hija ġiet notifikata bħala *amicus curiae* skont l-Att XXIV tal-2021, fejn għandha dritt tipparteċipa fil-kawża iżda biss bħala *amicus curiae,* sabiex b'hekk m'għandhiex tbati spejjeż; u (e) jekk l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi stabbilit mil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont li ma jkunx iktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà *ai termini* tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 jew l-artikolu 12B tal-Kap. 158; (f) hija kienet qegħda tesebixxi Dok. HA1 li juri kif tissussidja lil min jikkwalifika; (ġ) l-inkwilini jistgħu jibbenfikaw minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw skont il-kundizzjonijiet tal-iskema, fejn fost l-imsemmija kundizzjonijiet hemm li l-inkwilini għandhom ikunu qegħdin jabitaw fil-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

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

"II.<u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>:

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 44, Triq il-Vitorja, l-Isla f'każ li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi jew fin-nuqqas biex jiżgombraw mill-istess fond a tenur tal-Art. 4A(4) tal-Kap 69. Jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 44, Triq il-Vitorja, l-Isla, li huma akkwistaw per via di succesione *mill-eredità tal-mejta ommhom Ġemma Azzopardi, li mietet fil-15 ta' Jannar 2014, u li l-wirt tagħha*

ddevolva b'testment unica charta *fl-atti tan-Nutar Dottor Rosella Sciberras tat-23 ta' Ġunju 1995, (Dok A – fol 5). Dan il-wirt ġie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tal-24 ta' April 2014 fl-atti tan-Nutar Duttur Andrea Micallef (Dok C – fol 12).*

Dan il-fond ilu mikri lill-intimati Schiavone mill-1987 b'kera baxxa u llum titħallas kera ta' €230.20c fis-sena. L-atturi pproċedew ukoll b'kawża kostituzzjonali fl-ismijiet Joseph Azzopardi et vs Avukat tal-Istat et (Rik Nru 496/21AD)

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara li ġie in vigore 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 u introduċa l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 taħt liema sar dan ir-rikors u emenda fost l-oħrajn ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni sussidjarja 16.11).*

Il-Bord sejjer l-ewwel jindirizza l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati fejn jissottomettu illi r-rikorrenti pproċedew ukoll b'kawża kostituzzjonali. Fil-fehma tal-Bord dan il-fatt m'hu ta' ebda xkiel għal dawn il-proċeduri intavolati ai termini tal-Att XXIV tat-2021 li huwa r-rimedju mogħti mil-Leġislatur lis-sidien milquta b'kirjiet protetti intiż sabiex jintlaħaq bilanċ bejn id-dritt tas-sid li jirċievi dħul xieraq tal-ġid tiegħu li hu milqut b'kirjiet protetti u d-dritt tal-inkwilin li jibqa' jgawdi l-istess titolu jekk jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi u allura jkun jimmerita protezzjoni soċjali. Għalhekk din l-eċċezzjoni hija miċħuda.

Fit-tieni lok il-Bord iħoss opportun jindirizza t-tieni sottomissjoni tal-intimati sollevata fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom liema punt ma ġie imkien sollevat fir-risposta għar-rikors promotur u għaldaqstant din mhiex eċċezzjoni sollevata mill-intimati fl-eċċezzjonijiet tagħhom. Madakollu l-Bord hu tal-fehma li huwa għandu jindirizza s-sottomissjonijiet kollha sollevati waqt il-kawża. In rigward tali sottomissjoni l-intimati jinsistu li t-talba attriċi għandha tiġi miċħuda billi r-rikorrenti għadhom qedin jirċievu l-kera bla riserva. L-Awtorità intervenuta fin-nota tagħha tgħid li f'sitwazzjoni simili sid li kien aċċetta l-kera kien irtira l-kawża ppreżentata minnu u kien ippreżenta kawża oħra wara li l-iskadenza in kwistjoni kienet spiċċat. L-Awtorità tgħid li għalkemm ma tarax li hemm lok li din l-kawża tiġi rtirata minħabba din l-aċċettazzjoni tal-kera, tinsisti li tali fattur għandu però jittieħed in konsiderazzjoni mill-Bord. Il-Bord jagħraf illi kif ingħad supra *r-rimedju mogħti taħt l-ATT XXIV tat-2021 huwa rimedju legali mogħti lil sid il-kera intiż biex jinħoloq bilanċ wara numru ta' sentenzi kostituzzjonali tal-Qrati kemm nostrani u kif ukoll dawk esteri li sabu li l-liġijiet tal-kera kif kienu viġenti qabel l-emendi kienu jiksru d-drittijiet fundamentali tas-sidien proprju għaliex ma kienx qed jinħoloq bilanċ proporzjonali bejn il-ħtieġa tal-protezzjoni soċjali u d-*

dritt tas-sid li jieħu valur xieraq għal ġidu. Għalhekk f'dan l-isfond il-Bord hu tal-fehma illi l-fatt li r-rikorrenti aċċettaw il-kera m'hu ta' ebda xkiel għall-intavolar u l-prosegwiment ta' din il-kawża li l-oġġettiv tagħha huwa li tiġi stabbilita kera ġdida xierqa jekk l-inkwilini jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi. Għalhekk il-Bord qiegħed jiċħad tali sottomissjoni.

Dan il-Bord għalhekk ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11) biex l-intimati jitqiesu li jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

(2) Sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti.

Mill-provi dwar it-test tal-mezzi ppreżentati b'nota tat-8 ta' Ottubru 2022 (Dok VS 1) jirriżulta li fil-perijodu rilevanti ċjoé sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimat Victor Schiavone kellu 71 sena filwaqt li martu kellha 60 sena.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħhom fil-perijodu rilevanti ma jeċċedix l-ammont indikat fir-Reg. 5 tal-Leġislazjoni Sussidjarja 16.11. Mill-provi jirriżulta li d-dħul tagħhom fil-perijodu rilevanti ossia 2020 kien jikkonsisti minn pensjoni tas-sigurtà soċjali li fit-2020 kienet fl-ammont ta' €13,716.13 (Dok B). Skont id-dikjarazzjoni tat-taxxa għas-sena 2020 (Dok Y) it-total tad-dħul tal-intimati kien ta' €14,198. Għalhekk kwantu għad-dħul l-intimati jissodisfaw tali kriterju.

In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti, dan jeċċedi l-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-intimat Victor Schiavone għandu segwenti kontijiet bankarji/investimenti:

1. *Savings Account mal-Bank of Valletta plc b'bilanċ ta' €14,328 (Dok D)*
2. *Savings Account mal-APS Bank plc b'bilanċ ta' €8,479 (Dok E)*
3. *Current Account mal-HSBC Bank Malta plc b'bilanċ ta' €2,277 (Dok F)*
4. *Fixed Account mal-HSBC Bank Malta plc b'bilanċ ta' €977 (Dok G). Dan il-Kont jidher li huwa f'isem bint l-intimati Maria Victoria.*
5. *Fixed Account mal-Bank of Valletta plc b'bilanċ ta' €232 (Dok H). Dan il-Kont jidher li huwa f'isem bin l-intimati Stefan.*
6. *Shares mal-HSBC Bank Malta plc fil-valur ta' €14,897 (Dok I)*

7. *Investiment man-National Savings and Investments Glasgow fil-valur ta' £814 (Dok J)*

In kwantu għall-intimata Margaret Schiavone, skont id-dokumenti esebiti din għandha s-segwenti kontijiet bankarji/investimenti:

1. *Savings Account mal-Bank of Valletta plc b'bilanċ ta' €2,363 (Dok L)*
2. *Savings Account mal-HSBC Bank plc b'bilanċ ta' €44.77 (Dok M)*
3. *Savings Account mal-HSBC Bank Malta plc b'bilanċ ta' €9,980 (Dok N)*
4. *Fixed Account mal-Bank of Valletta plc b'bilanċ ta' €3,028 (Dok O).*
5. *Fixed Account mal-Bank of Valletta plc b'bilanċ ta' €3,494 (Dok P).*
6. *Fixed Account mal-HSBC Bank Malta plc b'bilanċ ta' €724 (Dok Q). Dan il-kont jidher li huwa f'isem bin l-intimati Stefan.*
7. *Shares mal-HSBC Bank Malta plc fil-valur ta' GBP 10,685 (Dok R)*

Il-konjugi Schiavone għandhom ukoll is-segwenti kontijiet bankarji/investimenti konġuntivament:

1. *Savings Account mal-Bank of Valletta plc b'bilanċ ta' €4,089 (Dok S)*
2. *Current Account mal-Bank of Valletta plc b'bilanċ ta' €11,182 (Dok T)*
3. *Fixed Account mal-Bank of Valletta plc b'bilanċ ta' €2,435 (Dok U).*
4. *Investment mal-Valletta Fund Management Limited tal-valur ta' €15,565 (Dok V)*
5. *Investment mal-BOV Asset Management Limited tal-valur ta' €10,056 (Dok W)*
6. *Joint Life Policy mal-Mapfre MSV Life plc b'investiment fit-2020 ta' circa €19,000*

Finalment l-intimati għandhom ukoll żewġ garages: wieħed 203, Triq il-Vitorja Senglea stmat €83,475 u l-ieħor 17, Triq San Ġiljan, Senglea stmat €66,780 skont stima tal-perit Stephen Seracino Inglott (Dok C).

Il-Bord ra wkoll l-affidavit tal-intimat Dok VS a fol 84 u kif ukoll in-nota dwar il-kundizzjoni medika tal-intimat a fol 88.

B'hekk mill-provi dwar it-test tal-mezzi jemerġi li t-total tal-kapital tal-intimati jeċċedi t-treshold *ta' €245,000 indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.*

Illi ladarba l-intimati ma jissodisfawx il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord irid jimxi ma dak provdut fl-artikolu 4A(4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipula hekk:

"(4) Fejn il-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata. Il-kumpens pagabbli lil sid il-kera għall-okkupazzjoni

tad-dar ta' abitazzjoni matul l-imsemmi perijodu għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ".

B'hekk il-Bord irid jiffissa l-kumpens dovut lir-rikorrent għal perijodu ta' sentejn li l-intimati se jkunu permessi li jabitaw fil-fond in kwistjoni. Bid-dħul in vigore tal-Att XXIV tal-2021 il-leġislatur ħalla fid-diskrezzjoni ta' dan il-Bord x'kumpens jillikwida favur ir-rikorrenti għall-okkupazzjoni ta' fondi li l-okkupanti tagħhom ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi. Il-membri tekniċi tal-Bord, il-Perit David Pace u Edgar Caruana Montaldo fir-rapport tagħhom (fol 37), wara li aċċedew fil-fond fit-23 ta' Novembru 2021, ivvalutaw il-fond in kwistjoni fis-somma ta' €300,000. Minn naħa tagħhom l-atturi ppreżentaw kopja tar-rapport tal-perit tekniku Michael Lanfranco intavolat fl-isfond tal-kawża kostituzzjonali bejn il-partijiet numru 496/21AD liema rapport jinsab a fol 91. F'dan ir-rapport il-fond in meritu ġie valutat fis-somma ta' €600,000 f'Lulju 2021 b'valur lokatizju annwu ta' €19,200 fis-sena 2021.

Il-Bord hu tal-fehma illi kwantu għall-valur tal-fond in meritu u tenut kont tal-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kap 69, il-Bord għandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi tiegħu ladarba, kif jirriżulta mir-rapport tagħhom dawn kienu unanimi fil-fehma tagħhom. ***B'hekk il-Bord sejjer jadotta l-valur ta' tlett mitt elf Ewro (€300,000).***

Għal finijiet ta' determinazzjoni tal-kumpens li għandu jkun pagabbli lill-atturi għall-okkupazzjoni tal-fond matul il-perijodu imsemmi fl-artikolu 4A(4) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta il-Bord qies (1) il-lok u l-valur tal-fond kif stabbilit mill-membri tekniċi tiegħu, (2) iċ-ċirkostanzi tal-intimati kif jemerġu mid-dokumenti tat-test tal-mezzi inkluż id-dħul u l-kapital tagħhom, (3) il-kera perċepita mir-rikorrenti, u (4) l-provi kollha prodotti f'dan il-każ, u huwa tal-fehma li l-kumpens li għandu jitħallas mill-intimati lir-rikorrenti waqt tali okkupazzjoni għandu jkun ta' 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u ċioe' €6,000 fis-sena."

L-Appell

7. Fl-4 ta' Awwissu, 2022 l-appellanti ppreżentaw rikors tal-appell quddiem din il-Qorti fir-rigward tal-imsemmija sentenza appellata, fejn qegħdin jitolbuha sabiex tħassar l-imsemmija sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati. Jgħidu li l-aggravji tagħhom huma dawn: (a) il-Bord għamel interpretazzjoni żbaljata tad-disposizzjonijiet tas-subartikolu 4A(4) tal-Kap. 69;

(b) meta l-Bord wasal sabiex iffissa l-ammont tal-kera l-ġdida, huwa naqas li jikkunsidra ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ odjern; (ċ) huwa diskriminatorju l-mod kif ġew applikati d-disposizzjonijiet tal-liġi fil-konfront tal-appellanti; u (d) ma kellhomx jitgħabbew bl-ispejjez kollha tal-kawża.

8. L-appellati wieġbu fis-26 ta' Awwissu, 2022 fejn qegħdin jikkontendu li l-appell odjern huwa wieħed frivolu u vessatorju, u għalhekk qegħdin jitolbu li għandu jiġi miċħud bi spejjeż doppji kontra l-appellanti.

9. L-Awtorità intervenuta wieġbet fit-13 ta' Ottubru, 2022 fejn qegħda titlob sabiex l-appell odjern jiġi miċħud.

<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 u mill-Awtorità intervenuta.

L-ewwel aggravju: [il-Bord interpreta ħażin il-liġi, partikolarment is-subartikolu 4A(4) tal-Kap. 69]

11. L-appellanti qegħdin jikkontendu li l-Bord interpreta u applika b'mod żbaljat il-liġi, in partikolari d-disposizzjonijiet tas-subartikolu 4A(4) tal-Kap. 69. Wara li jiċċitaw d-disposizzjonijiet tiegħu kemm bl-ilsien Malti u anki bl-Ingliż, jissottomettu li m'hemm l-ebda dubju dwar l-interpretazzjoni tagħhom li jirrikjedu li l-inkwilin jissodisfa l-kriterji mhux biss tad-dħul, iżda anki tal-kapital

tat-test tal-mezzi. Jikkontendu li peress li l-effetti ta' dan is-subartikolu huma konsiderevoli fil-konfront tal-inkwilin, il-leġislatur ried li sabiex jiġi ordnat l-iżgumbrament kontra l-imsemmija inkwilini, dan ma jkunx issodisfa il-kriterji tad-dħul iżda anki tal-kapital, u mhux wieħed minn dawn il-kriterji kif interpreta l-Bord. Jirrilevaw li l-kriterji huma kumulattivi u mhux alternattivi. Hawnhekk huma jagħmlu riferiment għas-subregolament 2(2) tal-L.S.16.11, fejn jingħad li *"sabiex tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn ir-regolamenti persuna tkun meħtieġa li jkollha kemm dħul kif ukoll kapital fil-limiti stabbiliti b'dawn ir-regolamenti",* u dan filwaqt li jiċċitaw ukoll is-subartikolu 4A(5) tal-Kap. 69, fejn għal darb'oħra hemm riferiment għall-*"...kriterji tad-dħul u tal-kapital..."*. Jgħidu li fil-każ odjern, irriżulta b'mod ċar tassew mis-sentenza appellata, li filwaqt li huma ma kienux issodisfaw il-kriterju tal-kapital tat-test tal-mezzi, huma jissodisfaw il-kriterji tad-dħul tal-istess test.

12. L-appellati jikkontendu li dan kollu jikkostitwixxi logħob bil-kliem, u huma jagħmlu riferiment għas-subregolament 2(2) tal-L.S. 16.11 in sostenn tal-argument tagħhom, filwaqt li jissottomettu li m'għandhomx wisq x'iżidu fejn il-liġi hija ċara.

13. L-Awtorità intervenuta tirrileva li l-appell tal-appellanti huwa msejjes fuq inċertezza fil-liġi, iżda tikkontendi li l-liġi sussidjarja tiċċara kollox. Tissotometti li din il-*lex specialis* titlob li sabiex wieħed jikkwalifika għall-protezzjoni tal-liġi, dan għandu jissodisfa l-kriterji tad-dħul u anki tal-assi. L-Awtorità appellata tinvoka l-massima legali *lex specialis derogat lex generalis* favur l-argument tagħha, u ssostni li hemm diversi sentenzi tal-Bord li Jirregola l-Kera fejn l-

inkwilini ġew ordnati li jiżgumbraw mill-proprjetà mikrija lilhom stante li ma kienux issodisfaw il-kriterji tad-dħul u wkoll dawk tal-kapital.

14. Il-Qorti tgħid li l-appellanti m'għandhomx raġun. Tikkunsidra li bl-ebda mod ma jista' jinftiehem mid-disposizzjonijiet tal-liġi li l-kriterji tat-test tal-mezzi huma kumulattivi bil-mod kif qed jinterpretawhom l-imsemmija appellanti, jiġifieri li fejn huma fallew wieħed miż-żewġ testijiet tal-mezzi, il-Bord ma setax jipproċedi skont is-subartikolu 4A(4) tal-Kap. 69. Għalhekk fil-każ odjern, il-Qorti tgħid li l-Bord iddeċieda tajjeb skont l-interpretazzjoni korretta li għandha tingħata lid-disposizzjonijiet tas-subartikolu 4A(4) tal-Kap. 69 u anki tas-subregolament 2(2) tal-L.S. 16.11. Għaldaqstant l-ewwel aggravju tal-appellanti mhux ġustifikat u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[il-Bord naqas milli japprezza ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ meta wasal sabiex iffissa l-ammont tal-kera]*

15. L-appellanti filwaqt li jaċċettaw li Qorti tal-Appell ma tiddisturbax l-apprezzament tal-fatti li tkun għamlet qorti tal-ewwel grad, għajr f'ċirkostanzi straordinarji jew fejn l-apprezzament jirriżulta li mhux wieħed raġonevoli jew ma jirrispettax il-fatti proċesswali, huma jiċċitaw sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet **Dott. Antoinette Cutajar *vs.* L-Onor. Dr. Joseph Muscat – Prim Ministru et** mogħtija fl-14 ta' Diċembru, 2018 in sostenn tal-fatt li Qorti tal-Appell għandha awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti. Jinsistu li l-Bord naqas milli jikkunsidra b'mod xieraq iċ-ċirkostanzi tagħhom, inkluż is-segwenti: (a) l-età avvanzata tagħhom; (b) id-dħul limitat tagħhom riżultanti esklussivament mill-ħlasijiet tal-pensjoni tal-età; (ċ) il-qagħda vulnerabbli tal-

appellant stante li huwa għaddej minn trattament mediku għal *rectal cancer;* (d) huma dejjem ħadu ħsieb id-dar bħala *bonus paterfamilias* u skont l-affidavit tal-appellant, huma daħlu f'diversi spejjeż personali estensivi; u (e) huma m'għandhom l-ebda proprjetà immobbli abitabbli li tista' tintuża minnhom wara li jivvakaw il-fond. Jikkontendu li l-perċentwali stabbilita mil-liġi ta' 2% fis-subartikolu 4A(2) tal-Kap. 69 tikkostitwixxi l-kera massima, iżda l-istess kera tista' saħansitra tkun inqas minn hekk. Huma hawnhekk jgħaddu sabiex jiċċitaw diversi sentenzi ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fejn kien ġie deċiż li l-kera m'għandhiex togħla sal-massimu permess mil-liġi. L-appellanti jinsistu li sabiex l-ammont ikun wieħed realistiku, għandhom jiġu wkoll ikkunsidrati s-segwenti: (a) ir-relazzjoni tal-Membri Tekniċi tal-Bord; (b) id-dispożizzjonijiet tal-liġi; u (ċ) iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ in eżami, inklużi dawk appena msemmija. Jispjegaw li l-ammont ta' €150,255 mill-kapital stabbilit, jikkonsisti fil-valur ta' żewġ garaxxijiet ta' karozza waħda kull wieħed, jiġifieri mhux ammont likwidu. Barra minn hekk dawn il-fondi mhumiex abitabbli u jintużaw minnhom minħabba l-problema ta' parkeġġ fl-inħawi. Huma kienu wkoll aggravati bil-fatt li għalkemm il-kera setgħet tiġi awmentata għal ammont inqas minn 2% tal-valur tagħha, il-Bord wara li kkunsidra d-dħul tassew baxx tagħhom iddeċieda li jgħolli l-kera sal-massimu possibbli. Jikkontendu li huwa tassew baxx l-ammont tal-kapital li huwa likwidu, ikkunsidrati l-kriterji tal-kapital tat-test tal-mezzi. Jirrilevaw ukoll li d-dħul tagħhom huwa saħansitra inqas minn terz tal-ammont stabbilit fil-liġi skont it-test tal-mezzi. L-appellanti jsostnu li jekk mid-dħul wieħed inaqqas il-kumpens dovut lill-appellati, kien ser jibqa' f'idejhom €8,198 biss bejniethom għal kull sena, u dan meta huma kellhom diversi spejjeż mediċi li mhumiex koperti mill-Isptar. Dwar il-proprjetà immobbli tagħhom,

jissottomettu li huma m'għandhom l-ebda ċertezza li ser isibu s-suq għall-bejgħ tal-garaxxijiet. u dan skont il-prezz stmat mill-Perit Stephen Seracino Inglott. Jirrilevaw li minħabba d-dħul baxx tagħhom, huma ma jistgħux igħidu li ser jiksbu self mill-bank, u min-naħa l-oħra huma m'għandhom l-ebda mezzi sabiex iħallsu kera skont dak li qed jintalab illum. L-appellanti jirrilevaw li l-prassi tal-Qrati tagħna hija li sabiex inkwilin jiġi żgumbrat mill-fond, dan irid ikollu fond alternattiv fejn jirrisjedi, iżda l-każ ma kienx hekk skont id-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021, li jsostnu qegħdin jiġu applikati b'mod awtomatiku jew "robotiku". Huma jagħmlu riferiment għal dak li ġie deċiż mill-Bord fis-sentenza tiegħu tas-27 ta' Ġunju, 2022 fl-ismijiet **Joseph Terreni *vs.* Mary Rose Mercieca** u anki fis-sentenza tas-16 ta' Marzu, 2022 fl-ismijiet **Michael Zammit et *vs.* Joseph Camilleri et**, u jirrilevaw li f'dawn l-istanzi għalkemm l-inkwilini kellhom post vakanti u abitabbli, huma ma ġewx ordnati jiżgumbraw mill-fond meta nstab li ma qabżux il-kriterji tal-kapital tat-test tal-mezzi.

16. L-appellati min-naħa tagħhom jikkontendu li l-appellanti ma jistgħux jilmentaw li l-kera stabbilita mill-Bord hija eċċessiva, meta rriżulta li l-kapital tagħhom huwa wieħed sostanzjali, tant hu hekk li m'għaddewx mit-test tal-mezzi. Jissottomettu li l-Bord iddeċieda tajjeb, u anki skont il-każistika l-iktar riċenti fejn il-maġġoranza tas-sentenzi qegħdin jagħtu l-massimu permissibbli mil-liġi. Jikkontendu li dan il-massimu saħansitra ħafna drabi huwa ferm inqas mill-valur fis-suq u li ġeneralment huwa fil-perċentwali ta' 4.5%. Huma hawnhekk jagħmlu riferiment għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Gerald Camilleri *vs.* Avukat Ġenerali et** deċiża fis-6 ta' Ottubru, 2020.

17. L-Awtorità appellata min-naħa tagħha tibqa' siekta dwar dan it-tieni aggravju tal-appellanti.

18. Il-Qorti tikkunsidra li l-Bord wasal għad-deċiżjoni finali tiegħu wara li kkunsidra s-segwenti: (a) l-etajiet tal-appellanti; (b) id-dħul tagħhom fil-perjodu rilevanti kien jikkonsisti f'pensjoni tas-sigurtà soċjali fl-ammont ta' €13,716.13; (ċ) id-diversi depożiti bankarji tagħhom, investimenti oħra, u l-proprjetà immobiljarja; (d) il-kundizzjoni medika tal-appellant; (e) il-valur ta' €300,000 attribwit lill-fond mill-Membri Tekniċi tal-Bord; (f) il-kera li kienu qegħdin jirċievu l-appellati; u anki l-provi kollha l-oħra. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti l-Bord wettaq eżerċizzju pjuttost eżawrenti qabel ma wasal sabiex stabbilixxa l-kera dovuta għas-sentejn li ngħataw lill-appellanti sabiex jivvakaw il-fond. Tassew ma ssib xejn li għandu jiġi ċċensurat hawnhekk, u għaldaqstant ma tilqax it-tieni aggravju tal-appellanti.

It-tielet aggravju: *[id-disposizzjonijiet tal-liġi applikati fil-konfront tagħhom huma diskriminatorji]*

19. L-appellanti jissottomettu li huma jħossuhom aggravati bil-fatt li d-disposizzjonijiet tal-liġi applikati fil-konfront tagħhom, huma diskriminatorji u leżivi tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Jispjegaw li meta l-Bord wettaq it-test tal-mezzi, l-assi tagħhom ġew ikkunsidrati flimkien *ai termini* tar-regolament 9 tal-L.S. 16.11. Huma jiċċitaw id-dispożizzjonijiet tar-regolament 8 tal-L.S. 16.11 in sostenn tal-argument tagħhom li l-liġi in kwistjoni tapplika biss fil-konfront ta' konjuġi, u jagħmlu wkoll riferiment għal żewġ sentenzi tal-Bord fejn ġie applikat dan ir-regolament.

20. L-appellati jilqgħu għal dan l-aggravju billi jagħmlu riferiment għad-disposizzjonijiet tar-regolament 9 tal-L.S. 16.11, u jgħidu li dan jirrikjedi b'mod ċar li *'[f]il-każ li l-kerrej ikun miżżewweġ, it-test tal-mezzi għandu jinkludi d-dħul u l-kapital tal-konjuġi konġuntivament".* B'hekk jinsistu li l-aggravju huwa wieħed frivolu u vessatorju u għandu jiġi miċħud.

21. Min-naħa tagħha, l-Awtorità appellata tgħid li l-liġi in kwistjoni ilha fis-seħħ mill-2021, u sallum għadha ma ġietx iddikjarata anti-kostituzzjonali u pjuttost intlaqgħet bħala waħda ġusta.

22. Il-Qorti tikkunsidra li dan l-ilment tal-appellanti m'għandux jiġi ttrattat minn din il-Qorti stante li hemm forum ieħor addattat sabiex jinstema' u jiġi deċiż. Ċertament kwistjonijiet dwar ksur tad-drittijiet fundamentali ma jaqgħux fil-kompetenza ta' din il-Qorti tal-Appell. Għaldaqstant il-Qorti tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' dan l-aggravju.

Ir-raba' aggravju: *[il-Bord ordna li l-ispejjeż kollha kellhom ikunu a karigu tagħhom]*

23. L-appellanti jikkontendu li huma m'għandhom l-ebda ħtija għall-fatt li l-kera li kienu qegħdin jipperċepixxu l-appellati kienet waħda baxxa. Jgħidu li huma dejjem imxew mal-liġijiet li saru mill-Gvern, iżda wkoll mal-kundizzjonijiet mitluba mill-appellati stess. Jirrilevaw li matul dawn il-proċeduri, l-appellati baqgħu dejjem jaċċettaw il-kera mingħandhom mingħajr l-ebda riżerva jew avviż li din kienet qegħda tiġi aċċettata mingħajr preġudizzju għall-proċeduri odjerni.

24. L-appellati min-naħa tagħhom isostnu li anki dan l-aggravju huwa wieħed infondat ġaladarba l-Bord mexa skont l-artikolu 223 tal-Kap. 12.

25. L-Awtorità intervenuta għażlet li ma tagħmel l-ebda sottomissjoni fir-rigward ta' dan l-aggravju.

26. Il-Qorti tqis li l-appellati għandhom raġun, u l-Bord kien korrett fid-deċiżjoni tiegħu għal dik ir-raġuni li fissru l-appellati fir-risposta tagħhom għal dan l-aħħar aggravju tal-appellanti. Għalhekk il-Qorti ma ssibx dan l-aħħar aggravju ġustifikat, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi billi tiċħad l-appell odjern, u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż kollha a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur