id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158 ma jħallu l-ebda lok għal dubju li d-data tal-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jiġi ntavolat ir-rikors mis-sid għandha tapplika biss għall-fini tal-istima tal-fond - skont is-subartikolu 12B(3) tal-Kap. 158, is-sid huwa obbligat li jinnotifka lill-Awtorità tad-Djar bir-rikors tiegħu fejn ikun ressaq talba għall-awment fil-kera, u hija għandha kull dritt tipparteċipa fil-proċeduri ntavolati minnu bħala intervenuta - l-ispejjeż tal-proċeduri li tinkorri m'għandhomx ibatihom is-sid, iżda hija waħedha ġaladarba tagħżel li tipparteċipa

MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-17 ta' Jannar, 2024

Appell Inferjuri Numru 478/2021 LM

Joseph Aquilina (K.I. nru. 614137(M)) u Romilda Aquilina (K.I. nru. 234042(M))
('l-appellanti')

vs.

Alfred Cristina (K.I. nru. 426941(M)), Rosaria k/a Lucy Cristina (K.I. nru. 634343(M)) u L-Awtorità tad-Djar (bħala *amicus curiae)*
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Joseph Aquilina (K.I. nru. 614137(M))** u **Romilda Aquilina (K.I. nru. 234042(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-

appellanti’], mis-sentenza mogħtija fis-27 ta’ Marzu, 2023, [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 **Alfred Cristina (K.I. nru. 426941(M))** u **Rosaria k/a Lucy Cristina (K.I. nru. 634343(M))** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellati’] u **l-Awtorità tad-Djar (bħala *amicus curiae*)** [minn issa ’l quddiem ‘l-Awtorità appellata’] kif ġej:

1. *Jilqa’ l-ewwel talba.*
2. *Jilqa’ t-tieni talba.*
3. *Jilqa’ in parte t-tielet talba attriċi fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna li l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata għal ħamest elef u erba’ mitt Ewro (€5,400) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi ta’ dan il-Bord u dan b’effett mid-data ta’ din is-sentenza liema kera għandha tkun pagabbli f’żewġ skadenzi ossia fis-somma ta’ €2,700 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalità hawn stabbilita; filwaqt li kwantu għat-talba biex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda, jiddeċiedi li fin-nuqqas ta’ provi speċifiċi in rigward, għandha tapplika l-Liġi.*
4. *Jiċħad ir-raba’ talba.*
5. *Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità safejn dawn huma inkompatibbli ma’ dak li ġie deċiż hawn fuq.*

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha.”

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja favur l-appellati tal-fond bin-numru uffiċjali mitejn tnejn u tletin (232) u bl-isem ‘Raymar’ fi Quarries Street, Ħamrun, [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’], proprjetà tal-appellanti. L-appellanti

qegħdin jikkontendu li bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-appellati bħala ċittadini Maltin li huma ordinarjament residenti fil-fond, ingħataw id-dritt ta' rilokazzjoni tiegħu b'kera li jikkontendu hija waħda rriżorja ta' €772.41 fis-sena.

Mertu

3. L-appellanti għalhekk istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fit-12 ta' Awwissu, 2021, fejn ħarrku lill-appellati sabiex jgħidu għaliex il-Bord ma kellux:

"1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Crisina huma l-inkwilini tal-fond ġewwa 232, 'Raymar' Quarries Street, Ħamrun, ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Cristina li għandhom ikunu ibbażati fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolament 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-inkwilini Cristina bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena 2020, u fuq il-kapital tal-istess inkwilini Cristina fil-31 ta' Diċembru tas-sena 2020;

3. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018 il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% (tnejn fil-mija) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 232, 'Raymar', Quarries Street, Ħamrun, b'effett mill-1 ta' Jannar tas-sena 2021 u sabiex jiġu stabbili kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas, jekk l-intimati Cristina ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, li huma jiġu permessi żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jiġu ordnati jħallsu kumpens lir-rikorrent għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kient tkun pagabbli skont l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skont il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009;

4. Jordna, f'każ li l-intimati Cristina ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati Cristina mill-fond 232, 'Raymar', Quarries Street, Ħamrun, fi żmien sentejn millum.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riżerva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u għal kwalsiasi talba għad-danni pekunarji u non-pekunarji u talbiet oħra jew kwasiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata."

4. L-appellati laqgħu għat-talbiet tal-appellanti billi eċċepew is-segwenti: (a) preliminarjament l-appellanti kellhom jistabbilixxu l-interess ġuridiku tagħhom bħala proprjetarji tal-fond; (b) mingħajr preġudizzju, huma m'għandhomx ibatu spejjeż tal-proċedura stante li ma kien hemm l-ebda nuqqas min-naħa tagħhom; (ċ) il-mezzi finanzjarji tagħhom u l-fatt li huma avvanzati fl-età fejn l-appellata ssofri minn diżabilità fiżika, ma jippermettux li jħallsu kera b'rata skont is-suq miftuħ, u għalhekk kull kera awmentata li l-appellanti jistgħu jkunu ntitolati għaliha għandha tkun issussidjata mill-Awtorità appellata; (d) għandu jirriżulta li huma jissodisfaw it-test tal-mezzi, u għalhekk it-talba għall-iżgumbrament tagħhom għandha tiġi respinta bl-ispejjeż kontra l-appellanti; (e) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Is-Sentenza Appellata

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

*"II. **KONSIDERAZZJONIJIET***

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 232, 'Raymar', Quarries Street, Hamrun li huma akkwistaw permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat 13 ta'

Awwissu 1964 ippubblikat minn Nutar Joseph Gatt (Dok A – fol 7 et seq). Dan il-fond ilu mikri għand l-intimati Cristina mit-28 ta' Frar 1972 versu l-kera ta' mitt lira fis-sena (Lm100) skont kuntratt ippublikat quddiem in-Nutar Joseph Cachia datat 28 ta' Frar 1972 (Dok Ċ – fol 11 et seq). Ir-rikorrenti kienu kkonċedew il-proprjetà in meritu lill-intimati għall-perijodu ta' 16 il-sena. Dan il-perijodu skada fit-28 ta' Frar 1988 iżda l-intimati Cristina baqgħu jokkupaw l-istess fond taħt titolu ta' kera a tenur tal-Att XXIII tal-1979 billi kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni. Illum titħallas kera ta' €772.41 fis-sena. Il-Bord ra wkoll l-affidavit tal-attur Joseph Aquilina (fol 125 et seq) u ta' Romilda Aquilina (fol. 134 et seq) u kif ukoll ir-rapport dwar it-titolu redatt minn Nutar Dr. Astrid Parnis (fol 145).

Il-Bord josserva li din il-kawża ġiet intavolata wara r-rimedju mogħti mil-leġislatur permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat 'Att li Jemenda l-Liġijiet Relattivi Għall-kirjiet Residenzjali Protetti'. *L-Att tat-2021 emenda fost oħrajn l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) u emenda wkoll ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11).*

Il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti 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 tal-intimati ppreżentati permezz ta' Affidavit ta' Alfred Cristina (Dok AC1 – fol 90 et seq) u żewġ noti ġuramentati tad-9 ta' Novembru 2021 u 9 ta' Mejju 2022 fil-perijodu rilevanti ċjoe' sena qabel ma ġie ntavolat ir-rikors odjern l-intimati kellhom 78 u 77 sena rispettivament. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħhom ma jeċċedix is-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħhom fl-2020 kien jikkonsisti fi dħul minn part-time *self employed u pensjoni tas-Sigurtà Soċjali fl-ammont ta' €21,238.*

In kwantu għall-kapital mid-dokumenti esebiti dan huwa wkoll anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. L-intimati għandhom is-segwenti kapital:-

1. *Investimenti registrati mal-Borża ta' Malta (Dok F) fl-ammont ta' €49,448.*
2. *Kont mal-Bank of Valletta plc f'isem Alfred Cristina (8014) li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €5,986 (Dok G).*

3. *Kont mal-Bank of Valletta plc f'isem Alfred Cristina (8027) li f'Ottubru 2020 kellu bilanċ ta' €0 (Dok H).*
4. *Kont mal-Bank of Valletta plc f'isem Alfred Cristina (5759) li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €2,728 (Dok I).*
5. *Kont mal-Bank of Valletta plc f'isem Rosaria Cristina (8544) li f'Diċembru 2020 kellu bilanċ ta' €4,205 (Dok K).*
6. *Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Paul Callus tas-6 ta' Ottubru 2021 huma akkwistaw qabar fiċ-ċimiterju ta' Santa Marija Addolorata, Raħal Ġdid, Punent-XB-sezzjoni B, Numru 33 bil-prezz ta' €8,000.*
7. *Fit-2015 kellhom kont mal-HSBC Bank Malta plc (6050) – dok E 1 li però inghalaq f'Mejju 2017.*

Mid-dokumenti tat-test tal-mezzi ħareġ ukoll li l-intimata Rosaria Cristina għandha permess maħruġ mill-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilità numru 35690 (Dok C).

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti eżebiti liema provi ma ġew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimati jissodisfaw il-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.

Għalhekk, il-kwistjoni prinċipali li trid tiġi determinata permezz ta' din is-sentenza hija f'liema persentaġġ il-kera għandha togħla, u dan stante li dan il-Bord irid jiffissa l-ammont il-ġdid ta' kera sa massimu ta' 2% tal-valur fis-suq tal-fond in kwistjoni. Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-membri tekniċi l-Perit Hector Zammit u l-Perit Bernice Van Dijk, li wara li aċċedew fil-fond fil-11 ta' Novembru 2021 stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €270,000 (fol 79 et seq). Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kap 69, il-Bord hu tal-fehma li 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' €270,000.***

Illi l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Fis-sentenza fl-ismijiet ***Gerald Camilleri et vs. L-Avukat Ġenerali et*** *il-Qorti Kostituzzjonali ggwidat lil dan il-Bord kif ġej:*

> "23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u

għalhekk meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet 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 sejjer ikun 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 kpaitali.

---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 l-Bord li jiregola 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.

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

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

25. Tassew illi l-liġi trid illi l-Bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll 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 ruħu, għax wara kollox dawn ma humiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla 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 possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla.

26. L-atturi iżda ma appellawx minn din id-deċiżjoni tal-Bord."

Imbagħad fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et****, il-Qorti Kostituzzjonali deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021 li trattat ukoll l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tenniet hekk:*

22. Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza Rik. Kost. 137/20/1 13 ta' din il-Qorti, Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorità tad-Djar)

Inoltre l-Bord hu tal-fehma li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza. Dan in linea wkoll ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet ***Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et*** *(fn. 1 app Nru: 242/2018 deċiża fis-17 ta' Frar 2021) fejn il-Qorti tal-Appell qalet hekk:*

Minkejja li fid-diskors li sar fil-Parlament, iċċitat estensivament supra, qabel id-dħul fis-seħħ tal-imsemmi Att, jirriżulta li l-ħsieb tal-leġislatur oriġinarjament kien li l-awment għandu jibda japplika mis-sena meta ssir it-talba lill-Bord mis-sidien, il-Qorti mhix konvinta li t-test tal-liġi jfisser proprju dan. Is-subartikolu (2) tal-artikolu 12B jgħid hekk:

"Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni tal-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fil-ħlas tal-kera."

Mill-banda l-oħra, it-test bl-Ingliż jgħid hekk:

"The owner shall be entitled to file an application before the Rent Regulation Board demanding that the rent be revised to an amount not exceeding two percent per annum of the open market freehold value of the dwelling house on the 1st of January of the year during which the application is filed and that new conditions be established in respect of the lease."

It-test tal-liġi, kemm bil-Malti kif ukoll bl-Ingliż ma jinftihemx li l-awment fil-kera għandu jibda japplika mill-1 ta' Jannar tas-sena meta jiġi ppreżentat ir-rikors quddiem il-Bord. Dak li tgħid il-liġi hawn huwa li ż-żieda fil-kera mill-Bord għandha tinħadem fuq il-valur li jkollu l-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena meta jkun ġie ppreżentat ir-rikors, u mhux li l-awment fil-kera għandu japplika b'effett minn qabel jiddaħħal ir-rikors bit-talba tas-sid. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhux ġustifikat u tiċħdu."

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali u kunsiderazzjonijiet sudetti għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) taċ-ċirkostanzi tal-intimati kif jemerġu mit-test tal-mezzi (ii) il-kera baxxa li titħallas lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank, (iv) il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li qed titħaddem mill-Awtorità tad-Djar u (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 u d-dritt tal-inkwilin li jibqa' jgawdi l-protezzjoni li ttih il-Liġi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €5,400 fis-sena u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza."

<u>L-Appell</u>

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fis-17 ta' April, 2023 fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

"1. Tvarja l-parti tas-sentenza fejn tgħid illi l-awment tal-kera għandu jkun b'effett mid-data tas-sentenza u ċioe mis-27 ta' Marzu 2023 u minflok tordna illi l-awment għandu jkun b'effett mill-ewwel tas-sena 2021;

> 2. *Tvarja l-kap tal-ispejjeż billi minflok kulħadd ibati l-ispejjeż tiegħu, tordna illi l-ispejjeż tar-rikorrenti għandhom jkunu a kariku tal-intimat jew min minnhom skont kif jidhrilha din l-Onorabbli Qorti;*
>
> *Filwaqt illi tinkkonferma fl-intier tagħha il-bqija tas-sentenza.*
>
> *Bl-ispejjes kontra l-appellati."*

Jispjegaw li l-aggravji tagħhom huma dawn: (a) il-kera riveduta għandha tapplika mis-sena meta ġie ntavolat ir-rikors promotur; u (b) huma m'għandhomx ibatu xi parti mill-ispejjeż tal-proċedura.

7. L-Awtorità appellata wieġbet fl-20 ta' April, 2023, fejn issottomettiet li l-Bord kellu kull dritt jiddeċiedi li l-awment fil-kera kellu jibda jgħodd mid-data tas-sentenza appellata, u dan filwaqt li rrilevat li bħala intervenuta *in status et terminis,* hija ma tistax tiġi kkundannata.

8. L-appellati wieġbu fl-1 ta' Awwissu, 2023 fejn iddikjaraw li s-sentenza appellata hija waħda tajba u ġusta u għalhekk timmerita konferma mill-Qorti għar-raġunijiet li huma jfissru fit-tweġiba tagħhom.

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

9. 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 tal-appellati u dawk tal-Awtorità appellata.

10. *<u>L-ewwel aggravju</u>* tal-appellanti jirrigwarda d-data li fiha għandha tibda titħallas l-kera riveduta mill-Bord. Huma jinsistu li *ai termini* tas-subartikolu

12B(2) tal-Kap. 12 (il-Qorti tifhem li r-riferiment huwa żbaljat), id-data rilevanti hija l-1 ta' Jannar tas-sena meta huma ntavolaw ir-rikors promotur, jiġifieri fil-każ odjern l-2021. Jinsistu li jekk dan ma kienx hekk, huma ser jitilfu kważi sentejn kera iktar vantaġġjuża, iżda wkoll jkomplu jiġu leżi d-drittijiet tagħhom bħala proprjetarji li jipperċepixxu kera ġusta, filwaqt li jinħoloq effett eventwalment fuq tul ta' żmien stante li s-sid ma jistax jitlob awment ieħor għajr wara li jiddekorru sitt snin.

__It-tieni aggravju__ tal-appellanti huwa dwar il-kap tal-ispejjeż, fejn il-Bord iddeċieda li kull parti kellha tbati l-ispejjeż tagħha. Filwaqt li jirrikonoxxu li l-ġurisprudenza dejjem interpretat l-artikolu 223 tal-Kap. 12 b'mod flessibbli, jissottomettu li fil-każ odjern huma ma kienu tilfu l-ebda punt tat-talbiet tagħhom, u fejn il-Bord ċaħadhom dan kien għaliex l-istess talbiet kienu alternattivi għall-oħrajn.

11. L-Awtorità tad-Djar, fit-tweġiba tagħha dwar l-ewwel aggravvju, tissottometti li l-Bord kellu kull dritt li jiddeċiedi li l-kera awmentata kellha tibda tiddekorri mid-data tas-sentenza, għaliex saħansitra l-liġi tagħti lok għal dan. Tgħid li fejn il-liġi tagħmel riferiment għall-1 ta' Jannar tas-sena meta jkunu ġew intavolati l-proċeduri, dan kien proprju għall-fini tal-istima tal-proprjetà in kwistjoni. Għal dak li jirrigwarda l-ispejjeż tal-proċedura, tinsisti li bħala intervenuta *in status et terminis,* hija ma tistax tiġi kkundannata tħallas l-ispejjeż.

12. L-appellati jwieġbu li s-sentenza appellata hija waħda korretta u ġusta, u għaldaqstant għandha tiġi kkonfermata. Dwar l-ewwel aggravju, jirrilevaw li

huma dejjem ħallsu l-kera b'mod regolari, u kien biss f'Awwissu 2021 li l-appellanti ma baqgħux jaċċettawha. Għalhekk it-talba tagħhom sabiex il-kera awmentata għandha titħallas mill-1 ta' Jannar, 2021, m'għandhiex tiġi aċċettata. Filwaqt li jirrilevaw li huma qegħdin jifhmu li r-riferiment tal-appellanti fir-rikors promotur għall-Kap. 12 għandu jinqara Kap. 158, jissottomettu li l-artikolu ċċitat jagħti dritt lis-sid li jitlob l-kera tiġi riveduta mill-1 ta' Jannar fis-sena fejn jiġi ppreżentat ir-rikors, u mhux li din tkun pagabbli minn dik id-data. Għaldaqstant ma kien hemm l-ebda retroattività fil-pagament. L-appellati jgħidu li l-appellanti għandhom id-dritt jitolbu lill-Bord japplika d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 12B(6) tal-Kap. 158, iżda huma naqsu milli jipprevalixxu ruħhom minn dak li tipprovdi għalih il-liġi. Dwar it-tieni aggravju tal-appellanti, jissottomettu li l-liġi ma tagħtix dritt lis-sid li jintavola proċeduri għal awment fil-kera minħabba xi azzjoni jew ommissjoni min-naħa tal-inkwilin. Jinsistu li huma dejjem osservaw l-obbligu tagħhom tal-ħlas, u l-fatt li l-liġi kif emendata tat id-dritt lis-sid li jitlob awment fil-kera permezz ta' proċeduri legali, ma kienx ifisser li l-kontroparti kellha tbati l-ispejjeż marbuta ma' dawk il-proċeduri. L-appellati jgħidu li għalhekk huwa ġust u ekwu li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha kif ordnat mill-Bord.

12. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija waħda tajba. Tibda billi tgħid li d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158 ma jħallu l-ebda lok għal dubju li d-data tal-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jiġi ntavolat ir-rikors mis-sid, għandha tapplika biss għall-fini tal-istima tal-fond. Ċertament fid-dawl ta' dispożizzjonijiet daqstant ċari m'għandha tqum l-ebda kwistjoni hawn dwar ħlas retroattiv tal-kera dekorribbli minn din id-data, għaliex il-liġi bl-ebda mod

ma tikkontempla dan id-dritt. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx l-ewwel aggravju tal-appellanti ġustifikat, u tiċħdu.

13. Dwar it-tieni aggravju tagħhom, il-Qorti hawnhekk ukoll tikkunsidra li l-Bord mexa sew u b'mod ġust. Tirrileva li għalkemm l-appellanti jinsistu li effettivament l-ebda talba tagħhom ma ġiet miċħuda mill-Bord għaliex dawk miċħuda kienu alternattivi għat-talbiet l-oħra, fit-tielet paragrafu tad-*decide* tiegħu l-Bord espressament iddikjara li huwa kien qed jiċħad it-talba tagħhom sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda stante li huma ma kienu ressqu l-ebda provi fir-rigward. Barra minn hekk, kif sewwa jirrilevaw l-appellati, it-talba tal-appellanti mhijiex riżultat ta' xi nuqqas min-naħa tagħhom, iżda tgħid il-Qorti huma jressqu t-talba tagħhom abbażi ta' dritt li ngħata lilhom permezz tal-emendi li saru fil-liġi bl-Att XXVII tal-2018, u għalhekk l-appellati m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż. Għal dak li jirrigwarda l-Awtorità appellata, il-Qorti tgħid li skont is-subartikolu 12B(3) tal-Kap. 158, is-sid huwa obbligat li jinnotifikaha bir-rikors tiegħu fejn ikun ressaq talba għall-awment fil-kera, u hija għandha kull dritt tipparteċipa fil-proċeduri ntavolati minnu bħala intervenuta. Dan hija stess taċċettah. Għalhekk l-ispejjeż ta' dawk il-proċeduri li tinkorri m'għandhomx ibatihom is-sid, iżda hija waħedha ġaladarba tagħżel li tipparteċipa. Għaldaqstant, il-Qorti ssib ukoll dan it-tieni aggravju tal-appellanti mhux ġustifikat u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta’ u tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-preżenti proċeduri fiż-żewġ istanzi għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur