MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-13 ta' Marzu, 2024

Appell Inferjuri Numru 346/2022 LM

Rosanna Mula (K.I. nru. 380555M), Emanuel Schembri (K.I. nru. 506039M), Anthony Schembri (K.I. nru. 587447M), Catherine Formosa (K.I. nru. 46251M), Carmelo Schembri (K.I. nru. 213146M), Maria Dolores Fenech (K.I. nru. 891349M), Mikelina Farrugia (K.I. nru. 697543M), Anna k/a Joann Zammit Schembri (K.I. nru. 33765M), Maria Schembri (K.I. nru. 480649M), Claudia k/a Claudine Barbara (K.I. nru. 525372M), Josepha Guntrip (K.I. nru. 532674M), Ephraim Sam Schembri (K.I. nru. 441284M), Franridge Schembri (K.I. nru. 493890M)
('l-appellanti')

vs.

Maria Theresa k/a Marthese Farrugia (K.I. nru. 664662M)
('l-appellata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Rosanna Mula (K.I. nru. 380555M), Emanuel Schembri (K.I. nru. 506039M), Anthony Schembri (K.I.**

nru. 587447M), Catherine Formosa (K.I. nru. 46251M), Carmelo Schembri (K.I. nru. 213146M), Maria Dolores Fenech (K.I. nru. 891349M), Mikelina Farrugia (K.I. nru. 697543M), Anna k/a Joann Zammit Schembri (K.I. nru. 33765M), Maria Schembri (K.I. nru. 480649M), Claudia k/a Claudine Barbara (K.I. nru. 525372M), Josepha Guntrip (K.I. nru. 532674M), Ephraim Sam Schembri (K.I. nru. 441284M), u **Franridge Schembri (K.I. nru. 493890M)**, [hawnhekk 'l-appellanti'], minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tad-9 ta' Ġunju, 2023 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord astjena milli jikkonsidra l-ewwel talba minħabba li t-test tal-mezzi twettaq matul il-proċeduri; ċaħad it-tieni talba; laqa' limitatament it-tielet talba, u konsegwentement ordna lill-intimata **Maria Theresa sive Marthese Farrugia** [hawnhekk 'l-appellata'] tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fl-ammont ta' ħamest elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin Euro (€5,625), ekwivalenti għal erba' mija u tmienja u sittin Euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€468.75) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem mid-data tas-sentenza.

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma komproprjetarji tal-fond numru mija u erbgħa u tmenin (184), Triq Santa Marija, Ħal Għaxaq [hawnhekk 'il-fond'], liema fond iddevolva favur tagħhom u ta' ħuhom Saviour Schembri kwantu għal sehem nofs indiviż permezz tas-suċċessjoni ta' missierhom Joseph Schembri, li ġie nieqes fit-3 ta' Lulju, 1974, u kwantu għar-rimanenti nofs indiviż permezz tas-suċċessjoni ta' ommhom

Rosaria Schembri, li ġiet nieqsa fl-20 ta' Jannar, 2016. Qalu li ħuhom Saviour Schembri ġie nieqes ukoll fil-15 ta' Novembru, 2018, u dan ħalla lil martu Maria Schembri bħala prelegatarja u użufruttwarja tal-ġid tiegħu kollu, filwaqt li r-rikorrenti Claudine Barbara, Josepha Guntrip, Ephraim Sam Schembri u Franridge Schembri huma l-eredi universali tiegħu. Qalu wkoll li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ilu mikri lill-intimata Marthese Farrugia, u preċedentement lill-eks raġel tagħha għal madwar tletin sena, wara li kien hekk lokat mill-antekawża tagħhom. Ir-rikorrenti spjegaw lill-Bord li din hija kirja protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u preżentement il-kera li qiegħda titħallas tammonta għal sitt mija u tmienja u tmenin Euro (€688) pagabbli kull sena bil-quddiem. Ir-rikorrenti qalu li dan l-ammont ta' kera huwa wieħed irriżorju għaż-żminijiet tallum, u huma kisbu valutazzjoni tal-fond minn perit *ex parte* li vvaluta l-fond fis-somma ta' tliet mija u ħamsin elf Euro (€350,000). Ir-rikorrenti spjegaw li minkejja li huma talbu lill-intimata tibda tħallas il-kera skont ir-rati kurrenti tas-suq, hija baqgħet inadempjenti.

3. In vista ta' dawn il-premessi, ir-rikorrenti talbu lill-Bord iwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina, skont l-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u jiddetermina jekk l-intimata tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi. F'każ li l-Bord jiddeċiedi li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, ir-rikorrenti talbu lill-Bord ixolji l-kirja tal-intimata fir-rigward ta' dan il-fond; jagħti żmien perentorju lill-intimata sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrilaxxah lura favur ir-rikorrenti battal u f'kundizzjoni tajba; u jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti kumpens għall-okkupazzjoni tal-fond f'dan il-perijodu f'ammont li jrid jiġi stabbilit mill-

Bord. Ir-rikorrenti talbu wkoll li f'każ li l-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan għandu jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas lir-rikorrenti kera riveduta fl-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha nfetħu minnhom dawn il-proċeduri, jew ammont verjuri, liema kera tibda tiżdied skont ir-regolamenti ppubblikati minn żmien għal żmien mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u tkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlaħaqx ftehim bejn il-partijiet; kif ukoll li jistabbilixxi dawk il-kundizzjonijiet l-oħra tal-kirja, li jistgħu jitqiesu ġusti fis-suq miftuħ illum, fosthom li l-intimata ma tistax iċċedi l-kirja jew tissulloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistax tuża l-fond għajr għal skopijiet ta' residenza, li ma tistax tagħmel tibdil strutturali fil-fond, li tkun obbligata tagħmel it-tiswijiet meħtieġa fil-fond, għajr għal tiswijiet strutturali straordinarji li jkunu meħtieġa mingħajr ħtija jew b'negliġenza tagħha.

4. L-intimata wieġbet in linea preliminari, li r-rapport tal-perit *ex parte* li ġie ppreżentat mir-rikorrenti, għandu jiġi sfilzat mill-atti, għaliex din l-opinjoni m'għandhiex titħalla tinfluwenza l-kongruwenza tal-proċess ġudizzjarju, liema integrità trid tiġi dejjem ppreservata. Qalet li hija tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera, kif ser jiġi ppruvat waqt is-smigħ tal-kawża. Qalet li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Qalet li hija dejjem aġixxiet skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, hija l-inkwilina idoneja skont il-liġi, u ġiet rikonoxxuta mir-rikorrenti. Qalet ukoll li hija qatt ma kisret il-kundizzjonijiet tal-kirja jew dawk imposti bil-liġi, u dejjem ħadet ħsieb tħallas il-kera fil-ħin. L-intimata eċċepiet ukoll li l-Bord għandu jikkonsidra t-

tiswijiet u benefikati li hija għamlet fil-fond, partikolarment meta jiġi biex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond. Żiedet tgħid li hija qiegħda tgawdi d-drittijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni skont il-liġi, u fl-ammont ta' kera stabbilit taħt il-liġijiet tal-kera, u għalhekk mhijiex qiegħda tippreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti. Qalet li permezz tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, inħoloq mekkaniżmu ta' awment fil-kera li permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għal kif jiżdied l-indiċi tal-inflazzjoni. L-intimata eċċepiet ukoll li bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 2021, u bl-emendi li saru għall-Kap. 69, partikolarment bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A tiegħu, il-liġi qiegħda tagħti rimedju effettiv lir-rikorrenti għall-infrazzjonijiet futuri li jistgħu jiġu mġarrba minnhom. Qalet ukoll li bis-saħħa ta' dawn id-dispożizzjonijiet ġodda, hija tista' tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni mogħtija bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimata qalet ukoll li l-liġi tistipula massimu ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur, u għalhekk il-liġi mhijiex tassattiva dwar dan il-perċentwal, u fil-każ in eżami ma jeżistux il-kriterji neċessarji sabiex il-Bord imur għall-massimu stabbilit fil-liġi. L-intimata qalet ukoll li hija tissodisfa u tikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk hija timmerita l-protezzjoni soċjali biex ikollha akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjità tagħha. L-intimata temmet tgħid li l-fond huwa l-unika residenza tagħha u li hi m'għandhiex il-mezzi meħtieġa biex ikollha akkomodazzjoni alternattiva.

5. L-intervenuta fil-kawża Awtorità tad-Djar ippreżentat risposta fejn eċċepiet li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-fond, u li huma

waħedhom huma l-uniċi sidien tal-fond. Eċċepiet ukoll li r-rikorrenti għandhom jippreżentaw dikjarazzjonijiet *causa mortis* tad-defunti Joseph u Rosaria Schembri.

L-Awtorità tad-Djar eċċepiet li l-Bord għandu jiddikjara jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux japplika għall-każ odjern, u ladarba hija ġiet notifikata f'din il-kawża bħala intervenuta abbażi tal-Att XXIV tal-2021, hija għandha dritt tipparteċipa fil-kawża biss bħala intervenuta fil-kawża, u għalhekk m'għandhiex tbati spejjeż. Qalet ukoll li l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu l-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ, skont il-valutazzjoni tal-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jsir ir-rikors, u l-valur għandu jkun tal-fond kif inhu mikri u mhux tal-fond kif jista' jiġi żviluppat. Qalet ukoll li f'każ li l-inkwilina tissodisfa l-kriterju tat-test tal-mezzi impost bil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-fond skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jew l-artikolu 12B tal-Kap. 158. L-Awtorità tad-Djar ippreżentat ukoll dokument li juri kif għandu jinħadem is-sussidju għal min jikkwalifika għalih, u qalet li l-intimata tkun tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk tikkwalifika skont il-kundizzjonijiet tal-iskema, li fosthom hemm li l-inkwilin irid ikun jabita fil-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

Is-Sentenza Appellata

6. Permezz tas-sentenza appellata, il-Bord iddeċieda li għandu jastjeni milli jikkonsidra l-ewwel talba tar-rikorrenti għaliex it-test tal-mezzi twettaq matul dawn il-proċeduri; ċaħad it-tieni talba; laqa' limitatament it-tielet talba, u għalhekk ordna lill-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti kera fl-ammont ta'

ħamest elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin Euro (€5,625) fis-sena, jew ossia l-ammont ta' erba' mija, tmienja u sittin Euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€468.75) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem mid-data tas-sentenza, u ċaħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet safejn inkompatibbli ma' dak deċiż, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra;***

*Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-iter proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smigħ ta' dawn il-proċeduri. Dan il-fatt waħdu ma kien tal-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu (għaliex f'dan il-każ, meta saret l-assenjazzjoni, il-kawża kienet diġà mmaturat għas-sentenza finali). Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm-il darba miċħuda. (fn. 11 f'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela sive Marica Baldwin**, (App. Ċiv. Nru. 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru, 2022 fejn ġie ritenut hekk:* "Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda s-sentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullità tas-sentenza appellata." *Issir referenza ukoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud et vs Victor Calleja**, (Appell Ċivili Numru 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Jannar, 2008 u ċioe: "...* l-appellanti jitilqu mill-punt li jiċċensuraw lill-ewwel Qorti talli din ma semgħetx il-provi viva voce iżda qagħdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda ġia kompilati fl-atti. Huma, b'dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"aħjar prova" għal liema jirreferi l-artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu għal kollox fallaċi ġuridikament. Ibda biex, kieku kellu jiġi aċċettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li ġudikant jissostitwixxi ġudikant ieħor il-provi jridu jinstemgħu ex novo, b'ħela ta' enerġija, dilungar u spejjeż żejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-ġudikant sostitut għax ikun ifisser li dan, ġialadarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jagħmel ġudizzju għaqli tal-eżami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali raġonament, jekk aċċettat, ċertament jinnewtralizza għal kollox il-ħtieġa tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz tal-Assistenti Ġudizzjarji, u dan kontra l-volontà tal-leġislatur li kkreja d-dispożizzjonijiet relattivi

dwarhom." *Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet* ***Albert Noel Portelli et vs Paola Developments Limited et****, (Appell Ċivili Numru 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru, 2006, fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti dictum: "*Bil-fatt waħdu li, minħabba esiġenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawża għaddiet minn ġudikat għal ieħor, ma għandux neċessarjament iwassal għal dak li donnhom qegħdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma però jispeċifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wieħed kellu jabbraċċjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeċiedi dwaru! Riflessjonijiet bla bażi ta' din ix-xorta ftit jagħmlu ġieħ lil min jasserihom u ċertament ma jgħinu xejn għar-riżoluzzjoni ġusta u serena ta' proċedura ġudizzjarja bħal dik in kawża.") *F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt.*

Illi magħmula din l-introduzzjoni, il-Bord sejjer issa jgħaddi sabiex jinvesti fil-mertu ta' din l-azzjoni.

Illi l-proċeduri odjerni huma bbażati fuq l-Att XXIV tas-sena 2021, liema Att nieda proċedura simili għal dik li kienet daħlet fil-konfront ta' kirjiet ibbażati fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti (fn. 12 Att XXVII tas-sena 2018) u dan fi żmien relattivament qasir. Din il-leġislazzjoni hija frott numru konsiderevoli ta' sentenzi mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nostrana li ddikjarat kemm-il darba ksur tad-drittijiet fundamentali ta' sidien, kemm fir-rigward ta' kirjiet naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll dawk li jemerġu mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi huwa minnu li l-azzjoni hawn utilizzata tippermetti ċertu ammont ta' diskrezzjoni (u allura responsabbilità) lil dan il-Bord fl-iffissar tal-persentaġġ li għandu jintuża. (fn. 13 Dwar dan il-Bord jissenjala li l-leġislatur ħass li fejn qabel, l-Att Nru. XXVII tas-sena 2018 kien jistabbilixxi x'għandu jeżamina l-Bord meta jiġi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli (u dan fil-konfront tal-azzjoni taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), dan il-fattur tneħħa bl-Att Nru. XXIV tas-sena 2021. B'hekk skont il-liġi tal-lum, il-Bord hu fil-libertà li jqis kull fattur li huwa jirritjeni determinanti). Madanakollu, għal dan il-Bord, huwa ċar li dan il-persentaġġ, sakemm verament ma jiġux pruvati xi ċirkostanzi estremi, għandu dejjem ikun viċin il-massimu tiegħu. (fn. 14 Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet ***Maria Carmela Buhagiar et vs Avukat tal-Istat et*** *(Rik. Kost. Nru.: 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru, 2022. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet* ***Maria Fatima Azzopardi et vs Carmelo Azzopardi et****, (210/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru, 2022. Lil hinn minn deċiżjonijiet f'dik*

il-kompetenza però, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal u ġie deċiż fl-ismijiet ***Helen Sammut vs Joseph Vella et*** *(Appell Inferjuri Numru114/2021LM) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Marzu, 2023, fejn aggravju fuq punt simili ġie miċħud.) Naturalment dan huwa aktar aċċentwat f'każ fejn xi sidien, qabel ma jkunu niedu din il-proċedura, jkunu ottjenew dikjarazzjoni li huma sfaw vittimi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ikun ħażin li f'każ bħal dak, dan il-Bord possibilment ikun hu stess kaġun ta' kontinwazzjoni ta' dik il-vjolazzjoni billi jiffissa kirja b'persentaġġ tant baxx li l-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll li tkun waħda irriżorja.*

Illi magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet imiss li dawn il-prinċipji jiġu applikati għall-każ odjern.

Ilili dwar it-titolu (fn. 15 Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għall-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jħejji azzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inbidel. Filwaqt li l-Att XXVII tas-sena 2018 (rilevanti għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġjiet ta' Malta) kien isemmi li l-azzjoni li kien il-"proprjetarju" *li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem* "sid il-kera"*), il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti annessi fir-rikors promutur.*

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattivi għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimata inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skont il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. (fn. 16 Regolamenti 5(5) u 6(4).

Illi skont il-Periti Membri Tekniċi, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perijodu rilevanti skont il-liġi, jammonta għal tliet mija u ħamsa u sebgħin elf Euro (€375,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta dik il-konklużjoni. (fn. 17 Artikolu 23(3) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola. Dan il-Bord kif presedut, sa issa fil-maġġior parti tas-sentenzi tiegħu, dejjem mexa sabiex ta l-massimu ta' dak li tippermetti l-liġi. Però, għal kull regola hemm eċċezzjoni u ***din il-kawża*** *sejra fil-fatt tkun minn dan l-aspett, l-eċċezzjoni. Bir-rata massima li tippermetti l-liġi, il-kera tkun ta' sebat elef u ħames mitt Euro (€7,500) fis-sena. Dan il-Bord eżamina sew l-introjtu tal-intimata u mhuwiex konvint, li hinn mill-iskema* ***attwali*** *tal-Awtorità tad-Djar, li din il-kera, fiċ-ċirkostanzi hija waħda li tkun tista' tlaħħaq magħha. Dan qiegħed jingħad wara eżaminazzjoni kemm tad-dħul limitat u tal-kapital żgħir tagħha. Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-Bord iqis*

li għandu jutilizza persentaġġ aktar baxx u sejjer japlika r-rata ta' 1.5% fuq il-valur stabbilit. B'hekk il-kirja annwali tibda tkun fl-ammont ta' ħamest elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin Euro (€5,625).

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:

1) *Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba u dan peress li t-test tal-mezzi twettaq matul dawn il-proċeduri.*
2) *Jiċħad it-tieni talba.*
3) *Jilqa' limitatament it-tielet u għalhekk jordna lill-intimata Maria Theresa sive Marthese Farrugia tibda tħallas lir-rikorrenti kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bl-ammont ta' ħamest elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin Euro (€5,625) fis-sena, fl-ammont ta' erba' mija u tmienja u sittin Euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€468.75ċ) fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data tas-sentenza.*
4) *Jiċħad l-eċċezzjonijiet safejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.*

Minħabba n-natura tal-proċeduri, kull parti għanda tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa."

L-Appell

7. Permezz tar-rikors tal-appell tagħhom, ir-rikorrenti spjegaw li ħassewhom aggravati bis-sentenza appellata, u dan għaliex il-Bord laqa' t-tieni talba tagħhom parzjalment, u mhux totalment, bil-konsegwenza li ordna li l-kirja pagabbli tiġi riveduta għal 1.5%, u mhux il-massimu ta' 2% permissibbli mil-liġi kif mitlub minnhom. L-appellanti qalu li għalhekk din il-Qorti għandha tvarja s-sentenza appellata, u filwaqt li tilqa' t-tielet talba tagħhom kif dedotta fir-rikors promutur, jiġifieri billi tikkundanna lill-intimata tibda tħallas kera riveduta fl-ammont ta' 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors, talbu lill-Qorti tikkonfermaha fil-bqija, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-appellata.

8. Qalu li jirriżulta li l-appellata hija mara separata ta' wieħed u sittin (61) sena, li m'għandha l-ebda introjtu minn xi impjieg, u għalhekk tiddependi kompletament fuq il-benefiċċji soċjali. Qalu li l-Awtorità tad-Djar spjegat li l-appellata tista' tibbenefika minn skema ta' sussidju ta' kera kemm-il darba tikkwalifika skont it-termini u kundizzjonijiet tal-iskema. Qalu li jirriżulta li l-appellata hija intitolata għas-sussidju sħiħ, u għalhekk kull awment ta' kera li ser jiġi stabbilit sa massimu ta' għaxart elef Euro (€10,000) jista' jiġi assorbit mill-Awtorità tad-Djar. Qalu wkoll li kull awment li ser jiġi stabbilit m'huwa ser joħloq l-ebda piż fuq l-appellata li ser tibqa' tħallas l-istess ammont ta' kera li qiegħda tħallas fil-preżent. L-appellanti qalu li l-iskemi tas-sussidju tal-kera ġew stabbiliti sabiex jintlaħaq bilanċ aħjar bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-inkwilini, partikolarment sabiex is-sidien ma jibqgħux jiġu sfurzati li jaġixxu gratwitament bħala fornituri tal-għajnuna soċjali. L-appellanti qalu li fil-każ odjern l-Awtorità tad-Djar ipparteċipat u tat il-konfort lill-Bord u lil din il-Qorti, li hija ser tassorbi l-awment sħiħ tal-kera imposta. Qalu wkoll li r-raġuni għalfejn il-leġislatur esiġa li f'każijiet ta' din ix-xorta l-Awtorità tad-Djar għandha tiġi notifikata bir-rikors u għandu jkollha dritt tipparteċipa bis-sħiħ bħala intervenuta fil-proċedimenti, kien sabiex il-Bord ikun jista' jibbaża d-deċiżjoni tiegħu fuq il-fatt li l-awment fil-kera mhux ser joħloq piż addizzjonali lill-inkwilin.

9. L-appellanti saħqu li anki t-tneħħija tal-fakoltà mogħtija lill-Bord bl-artikolu 12B(6) tal-Att XXVII tal-2018, tindika li l-leġislatur ried inaqqas il-piż sproporzjonat minn fuq is-sidien, u jassorbi huwa stess il-piż li l-awment fil-kera jikkawża lill-inkwilin. L-appellanti qalu wkoll li fil-każ odjern ma kien hemm ebda indikazzjoni jew biżgħa li l-iskema attwali tal-Awtorità tad-Djar ser tispiċċa jew

ser tiġi emendata, kif indika l-Bord fil-motivazzjoni tad-deċiżjoni tiegħu. Qalu li għalhekk l-apprezzament ħolistiku tal-mezzi tal-intimata u tas-sussidju sħiħ li hija intitolata għalih, kellhom iwasslu lill-Bord sabiex jawmenta l-kera sal-massimu ta' 2% permissibbli bil-liġi, u dan sabiex il-Bord inaqqas il-piż minn fuq is-sidien li ilhom s-snin jirċievu kera irriżorja.

10. L-appellanti qalu li d-deċiżjoni tal-Bord sejra twassal biex huma bħala sidien, jibqgħu jġorru piż sproporzjonat, stante li bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huma kienu ilhom snin twal jirċievu kera irriżorja ta' €688 fis-sena. Spjegaw li l-emendi leġislattivi għall-Kap. 69 ġew ippromulgati fl-isfond ta' għadd kbir ta' sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, li sabu li dan l-istat ta' fatt qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tas-sidien għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Qalu wkoll li minkejja li huwa minnu li l-Bord għandu diskrezzjoni fl-awment tal-kera, l-iżvilupp ġurisprudenzjali qiegħed jirrikonoxxi li r-regola għandha tkun li l-Bord jawmenta l-kera sal-massimu ta' 2% permissibbli bil-liġi, u dan fil-kuntest tas-suq lokali fejn ir-redditu ta' fond mikri fis-suq miftuħ ikun ta' madwar 3.5%-4% tal-valur tal-proprjetà. L-appellanti qalu li ma kien hemm l-ebda raġuni għalfejn il-Bord jagħmel eċċezzjoni magħhom, u li għall-kuntrarju ta' dak li ddeċieda l-Bord, meta jittieħdu in konsiderazzjoni l-ispirtu tal-emendi u l-obbligi ta' kull qorti u bord li jħares id-drittijiet fundamentali tal-partijiet, l-awment għandu jiġi ffissat fil-massimu permissibbli bil-liġi. L-appellanti qalu wkoll li l-iżvilupp ġurisprudenzjali f'dan ir-rigward wassal biex il-leġislatur emenda l-artikolu 12B tal-Kap. 158 billi neħħa r-riferiment għall-età u għall-mezzi tal-inkwilin bħala fatturi speċifiċi li għandhom

jitqiesu mill-Bord meta jiġi biex jistabbilixxi l-ammont tal-kera li għandu jibda jitħallas. L-appellanti qalu li għalhekk, fil-każ in eżami l-Bord kellu japplika r-regola u mhux l-eċċezzjoni, u jawmenta l-kera sal-massimu permissibbli bil-liġi sabiex jassigura li jintlaħaq bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet u jiġu protetti d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

11. L-appellanti temmew jgħidu l-kirja awmentata għandha tkun applikabbli mid-data tal-preżentata tar-rikors tagħhom u mhux mid-data tas-sentenza. Hawnhekk l-appellanti għamlu riferiment għall-artikolu 4A(1) u (2) tal-Kap. 69, u żiedu jgħidu li filwaqt li huma konxji li ngħataw għadd konsiderevoli ta' sentenzi fejn il-Bord iddeċieda li l-awment għandu japplika mid-data tas-sentenza, ir-*ratio legis* tal-emendi kien li jintemm kemm jista' jkun l-ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien fir-rigward tal-proprjetà tagħhom. Qalu li għalhekk, filwaqt li huwa minnu li l-Bord għandu diskrezzjoni anke fir-rigward tad-data minn meta għandu jibda japplika l-awment, fil-fehma tagħhom il-Bord għandu jħares ukoll id-drittijiet fundamentali tagħhom bħala sidien, u din id-diskrezzjoni kellha twassal sabiex almenu l-awment jibda japplika mid-data tal-preżentata tar-rikors promutur.

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

12. L-Awtorità tad-Djar wieġbet għall-appell tal-appellanti, billi qalet li r-raġunament tagħhom li l-Bord kellu jiffissa kera f'rata li hija viċin il-massimu permess, għaliex hija ser tkun qiegħda tissussidja l-kirja, huwa wieħed falz. Qalet li l-Bord fil-każ in eżami qies li fejn huwa possibbli, il-kera tkun viċin it-2% tal-valur tal-fond, sakemm ma jkunx hemm raġunijiet fondati sabiex jingħata

perċentwal iktar. Qalet li m'hemm xejn ħażin fir-raġunament tal-Bord, li ddeċieda fuq il-fatti li kellu quddiemu, u qies li kellu raġunijiet validi għall-mod kif iddeċieda. Kompliet tgħid li l-Bord għaraf li l-fatt li l-Awtorità tad-Djar tagħti sussidju fuq il-kirjiet meta dawn jogħlew, ma kellux jinfluwixxi fuq ir-rata ġdida ta' kera li trid tiġi stabbilita.

13. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-appellanti, l-Awtorità tad-Djar qalet li fil-każ odjern huwa evidenti li l-kera ser togħla b'mod drastiku, u għalhekk huwa ċar li l-leżjoni kostituzzjonali li ġejja mill-isproporzjonalità bejn ix-xkiel fuq il-proprjetà u l-kumpens li jrid jitħallas, ser tiġi mwaqqfa. Qalet ukoll li m'hemm xejn ħażin fid-deċiżjoni tal-Bord li l-awment jibda japplika mid-data tas-sentenza, partikolarment in vista tal-fatt li l-Bord ma damx ma ta d-deċiżjoni tiegħu.

14. Fir-risposta tagħha l-appellata qalet li r-rikors tal-appell tal-appellanti sar għaliex il-kera awmentat bir-rata ta' 1.5% u mhux bir-rata massima ta' 2%, u dan ifisser li ma sar ebda appell dwar il-fatt li hija tikkwalifika bħala inkwilina protetta, u dan skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalet li għalhekk din il-parti tad-deċiżjoni hija *res judicata.* L-appellata tikkontendi li dan l-appell mhux skont il-liġi, senjatament l-artikolu 24 tal-Kap. 69, għaliex l-appellanti qegħdin jibbażaw l-appell tagħhom fuq il-fatt li l-Bord fid-diskrezzjoni tiegħu għażel li jistabbilixxi żieda fil-kera ta' 1.5%.

15. L-appellata qalet li permezz ta' din il-liġi, il-leġislatur ried li jintlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-interessi tal-inkwilin, u għalhekk ta lill-Bord id-diskrezzjoni sabiex jiddeċiedi kemm għandha tkun iż-żieda fiċ-ċirkostanzi tal-

każ, u li mhux neċessarjament għandha tkun ta' 2%. Qalet li dan sar sabiex il-Qorti jkollha viżibilità sħiħa tal-każ u tal-provi kollha, u tkun tista' tagħti perċentwali bħala żieda fil-kera li jkun proporzjonat u bbilanċjat kemm għas-sidien kif ukoll għall-inkwilini. Kompliet tgħid li l-leġislatur fehem li ħafna familji milquta b'din il-liġi huma anzjani jew persuni bi dħul baxx, u għalhekk huma l-aktar vulnerabbli. Qalet li s-sussidju li f'każijiet bħal dawn jingħata mill-Awtorità tad-Djar, mhuwiex xi ħaġa li l-inkwilini għandhom kontroll fuqu, u għalhekk is-sussidju m'għandux jintuża bħala skuża biex jingħata l-massimu tal-kera, iktar u iktar meta l-liġi tipprovdi għad-diskrezzjoni tal-Bord. Qalet li fil-każ in eżami l-Bord iddeċieda li jgħolli biss għall-1.5%, u dan għaliex ma kienx konvint li bid-dħul tagħha l-appellata tkun tista' tħallas tali kera, ladarba trid tkun hi li tħallas il-kera qabel jiġi approvat s-sussidju mill-Awtorità tad-Djar. Qalet li huwa proprju għalhekk li l-leġislatur ħalla f'idejn il-Bord sabiex jiddeċiedi b'kemm għandha tiżdied il-kera, u jagħti biss direzzjoni ta' massimu, u dan sabiex tiġi sostnuta l-ekwità, filwaqt li l-inkwilin jibqa' jingħata protezzjoni.

16. Dwar it-tieni aggravju mressaq mill-appellanti, l-appellata qalet li l-Bord li Jirregola l-Kera u din il-Qorti ta' reviżjoni, mhumiex il-forum adattat fejn jiġi diskuss tali piż sproporzjonat, u fil-każ in eżami xorta waħda għandu jitqies li l-Bord alloka ammont ta' kera li huwa viċin il-massimu ta' 2%.

17. B'riferiment għat-tielet aggravju tal-appellanti, l-appellata qalet li dan ukoll huwa punt ta' interpretazzjoni tal-liġi, u skont il-ġurisprudenza, f'dan ir-rigward ingħataw diversi sentenzi li jindikaw id-data tas-sentenza bħala d-data minn meta għandha tkun pagabbli l-kera. Qalet li għal darb'oħra, il-leġislatur

ħalla f'idejn il-Bord sabiex jiddeċiedi minn meta l-kera għandha tiżdied, u dan sabiex jinħoloq sens ta' ekwità fil-ġudizzju li jingħata.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

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

L-ewwel aggravju

L-appellanti jgħidu li jħossuhom aggravati għaliex il-Bord iffissa rata ta' kera li tammonta għal 1.5% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, minflok it-2% massimu permess mil-liġi. Dan wara li l-Bord kien tal-fehma li minkejja li bħala regola ġenerali l-awment fil-kera għandu jkun viċin il-massimu permess mil-liġi, hemm ċirkostanzi li jagħtu lok għal eċċezzjonijiet, u dan huwa wieħed mill-każijiet fejn skont il-Bord għandha ssir eċċezzjoni, tenut kont il-mezzi limitati ferm tal-appellata u tal-fatt li hija ser tkun qiegħda tiddependi kompletament fuq is-sussidju li tista' tibbenefika minnu taħt l-iskemi tal-Awtorità tad-Djar. Il-Bord għamel riferiment għall-iskema attwali mħaddma mill-Awtorità tad-Djar, u esprima tħassib li lil hinn minn din l-iskema, ser ikun diffiċli ferm għall-appellata li tlaħħaq ma' rata ta' kera ogħla minn dik li ġiet stabbilita minnu.

19. Il-Qorti tqis li mill-atti jirriżulta li filwaqt li huwa minnu li l-mezzi tal-appellata huma limitati sew, u li hija ser tkun qiegħda tiddependi kompletament

fuq is-sussidju li jiġi mogħti mill-Awtorità tad-Djar sabiex tkun tista' tħallas il-kera kif awmentata, fl-istess waqt hemm ir-realtà l-oħra, fejn l-appellanti ilhom bosta snin jirċievu kera irriżorja għall-fond, liema s-sitwazzjoni għalihom setgħet tirrisolvi ruħha biss permezz tal-emendi leġislattivi introdotti fil-liġi riċentement. Kien hawnhekk fejn inħolqot stennija fl-appellanti li huma ser jingħataw rata ta' kera li tkun viċin il-massimu ta' 2% tal-valur tal-fond, kif wara kollox jiġri fil-parti l-kbira tal-każijiet. Il-Qorti tirrileva wkoll li fil-parti l-kbira tal-każijiet quddiem il-Bord, l-inkwilini jkunu f'sitwazzjoni finanzjarja simili ħafna għal dik tal-appellata, iżda għal xi raġuni kien fil-każ odjern li l-Bord iddeċieda li jagħmel eċċezzjoni, u wera tħassib li l-appellata mhijiex ser tkun tista' tlaħħaq mal-kera awmentata jekk titwaqqaf jew tiġi sospiża l-iskema ta' sussidju mogħti mill-Awtorità tad-Djar. Il-Qorti filwaqt li tifhem dan it-tħassib, tirrileva li mid-dokumenti esebiti in atti, jirriżulta li ser ikun diffiċli ħafna jekk mhux impossibbli għall-appellata li mingħajr is-sussidju tal-Awtorità tad-Djar tħallas kwalsiasi żieda fil-kera kif awmentata mill-Bord, fejn ir-rata ta' kera ffissata mill-Bord ta' 1.5%, hija viċin ħafna tad-dħul annwu tal-appellata. Madanakollu, l-Qorti tqis li dan m'għandux ifisser li trid tibqa' ma ssirx ġustizzja mal-appellanti, u li dawn għandhom jibqgħu jsofru l-preġudizzju li ilhom iġarrbu għal bosta snin, fejn minkejja li istitwew proċeduri quddiem il-Bord, huma xorta waħda jibqgħu ma jingħatawx żieda fil-kera li kemm jista' jkun tavviċina l-massimu stabbilit mil-liġi, tenut kont ukoll li d-dħul annwali kurrenti minn kirjiet fis-suq miftuħ huwa ta' bejn 3.5%-4%. Għaldaqstant il-Qorti tqis li fil-każ in eżami, l-awment fil-kera għandu jsegwi l-linja prevalenti fil-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna, li għandha titla' għall-ammont ta' sebat elef u ħames mitt Euro (€7,500) fis-sena, jiġifieri 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

20. Il-Qorti qiegħda tieħu din id-deċiżjoni tenut kont anki tal-fatt li l-appellanti ilhom bosta snin iġorru waħedhom il-piż ta’ kirja protetta skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u minkejja li din il-Qorti mhijiex il-forum adattat fejn jitqajmu lanjanzi ta’ natura kostituzzjonali, irid jiġi osservat li anki l-Bord innifsu irrimarka li bid-deċiżjoni tiegħu irid jassigura li ma jiġix ipperpetwat il-ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju huwa ġustifikat, u ser jiġi milqugħ.

It-tieni aggravju

21. Permezz tat-tieni aggravju tagħhom, l-appellanti jgħidu li l-awment tal-kera kellu jibda jingħata b’effett mhux mid-data tas-sentenza tal-Bord, iżda minn dakinhar li huma istitwew dawn il-proċeduri. Il-Qorti tirrileva li filwaqt li l-*punctum temporis* rilevanti għall-fini tal-iffissar tar-rata ġdida tal-kera huwa l-1 ta’ Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors, il-Bord għandu diskrezzjoni jistabbilixxi minn meta għandu jibda japplika dan l-awment. Fil-każ in eżami d-deċiżjoni tal-Bord ingħatat biss ftit xhur wara li ġew istitwiti l-proċeduri odjerni, u għalhekk ma jistax jingħad li laħaq għadda żmien sinifikanti bejn dakinhar li nfetħu l-proċeduri quddiem il-Bord, u ż-żmien li fih ingħatat is-sentenza. In vista ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u sejra tiċħdu.

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

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti taqta’ u tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tilqa’ l-ewwel aggravju mressaq minnhom, filwaqt li tiċħad it-

tieni aggravju tagħhom, u żżid il-kera għal 2% tal-valur kurrenti tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ, b'dana li l-appellata għandha tibda tħallas kera ta' sebat elef u ħames mitt Euro (€7,500) fis-sena mid-data ta' din is-sentenza.

In vista taċ-ċirkostanzi tal-każ, l-spejjeż għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur