MALTA

# QORTI TAL-APPELL

**(Sede Inferjuri)**

## ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2024

Appell Inferjuri Numru 760/2022 LM

**Maria Carmela Bugelli (K.I. nru. 0212441(M)), Arthur Ellul (K.I. nru. 0390536(M)), Maria Sonya Ellul (K.I. nru. 0563243(M)), Dr. Tonio Ellul (K.I. nru. 0295869(M)), Dr. Italo Ellul (K.I. nru. 0291472(M)), John Sullivan (K.I. nru. 0126946(M)), Sean Ellul Sullivan (K.I. nru. 0441671(M)) u Romina Lewis (K.I. nru. 0256075(M))**

*('l-appellanti')*

***vs.***

**Saviour Bonnici (K.I. nru. 0392147(M)) u martu Victoria Bonnici (K.I. nru. 0733245(M))**

*('l-appellanti')*

**Il-Qorti,**

**<u>Preliminari</u>**

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Maria Carmela Bugelli (K.I. nru. 0212441(M)), Arthur Ellul (K.I. nru. 0390536(M)), Maria Sonya Ellul (K.I. nru.**

**0563243(M)), Dr. Tonio Ellul (K.I. nru. 0295869(M)), Dr Italo Ellul (K.I. nru. 0291472(M)), John Sullivan (K.I. nru. 0126946(M)), Sean Ellul Sullivan (K.I. nru. 0441671(M)) u Romina Lewis (K.I. nru. 0256075(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija fil-5 ta' Ottubru, 2023, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], li ddeċieda t-talbiet tagħhom fil-konfront tal-intimati **Saviour Bonnici (K.I. nru. 0392147(M)) u martu Victoria Bonnici (K.I. nru. 0733245(M))**, [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] u fil-konfront tal-intervenuta fil-kawża l-Awtorità tad-Djar [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità ntervenuta'], kif ġej:

*"Jilqa' l-ewwel u tieni talba in parte tar-rikorrenti u filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw l-kriterji tat-test tal-mezzi, jordna illi l-kera tal-fond in meritu ossia 25, Triq Santa Tereża, Bormla għanda tiġi riveduta u awmentata għal disa' elef, seba' mija u disgħin ewro (€9,790) fis-sena u ċjoe 1.1% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera għandha tkun pagabbli f'erba' (4) skadenzi ossia fis-somma ta' elfejn, erba' mija, seba' u erbgħin ewro u ħamsin ċenteżmu (€2,447.50) kull tlett xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalità hawn stabbilita.*

*Jiċħad it-tielet t-talba tal-iżgumbrament.*

*Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità tad-Djar safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq."*

## Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja favur l-appellati tal-fond proprjetà tal-appellanti bl-indirizz 25, Triq Santa Tereża, Bormla, [minn issa 'l quddiem 'il-fond']. Dan il-fond kien ippervjena lill-appellanti mill-wirt tad-defunti Maria Concetta Ellul, Carmelo Ellul u Joseph Renzo Ellul, wara li d-

Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali kien ħareġ ordni ta' rekwiżizzjoni fuqu fit-3 ta' Diċembru, 1986, u ngħata lill-appellati, li okkupawh b'effett mid-19 ta' Frar, 1987 versu l-ħlas ta' kera ta' Lm36 jew €83.86 fis-sena. Sussegwentement il-fond kien ġie de-rekwiżizzjonat, iżda l-appellati baqgħu jgħixu fih bis-saħħa tal-liġi, b'kera li llum hija fl-ammont ta' €211 fis-sena.

**Mertu**

3. L-appellanti istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fl-24 ta' Ottubru, 2023, fil-konfront tal-appellati, fejn talbu l-imsemmi Bord sabiex:

> *"...prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jogħġbu:*
>
> *1. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini konvenuti Saviour Bonnici u martu Victoria Bonnici u dan ai termini tal-Artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta 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, għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-kerrej bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha jkunu nbdew il-proċedimenti u fuq il-kapital tal-kerrej fil-31 ta' Diċembru tal-imsemmija sena u għandu jitmexxa b'referenza partikolari,* inter alia, *għar-Regolamenti 4 sa' 8 tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) li għandhom japplikaw* mutatis mutandis;
>
> *2. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tad-disposizzjonijiet introdotti bl-Att XXIV tal-2021, u permezz tal-Artikolu 4A(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera tal-konvenuti għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond bin-numru uffiċjali 25, Triq Santa Tereza, Bormla, mill-1 ta' Jannar 2022 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-konvenuti ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-*

*kapital tat-test tal-mezzi, li l-konvenuti jiġu permessi żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu li għandu jiġi determinat minn dan l-Onorabbli Bord.*

*Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati, inkluz l-ispejjez tal-ittra uffiċjali bin-numru 2067/2022 datata t-18 ta' Mejju 2022, u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti nkluż kontra l-Istat."*

4. L-intervenuta Awtorità tad-Djar wieġbet fl-24 ta' Awwissu, 2021, fejn eċċepiet is-segwenti: (a) l-appellanti ghandhom qabel xejn jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma waħedhom huma sidien tal-fond; (b) il-Bord għandu jikkonstata jekk huwiex applikabbli l-Att XXIV tal-2021 għall-każ odjern; (ċ) hija kienet ġiet notifikata bħala intervenuta fil-kawża, u għaldaqstant kienet qed tipparteċipa f'din il-kwalità, u m'għandhiex tbati l-ispejjeż; (d) il-valur tal-fond għandu jiġi stmat kif qiegħed jinkera u mhux kif jista' jiġi żviluppat; (e) jekk l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest mil-liġi, l-kera għandha tiġi stabbilita f'ammont mhux iktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà *ai termini* tal-artikolu 4A tal-Kap 69 jew artikolu 12B tal-Kap. 158; (f) hija kienet qiegħda tannetti dokument immarkat Dok. HA1 sabiex tispjega aħjar kif hija kienet tissussidja lil minn huwa ntitolat; (g) l-inkwilini jkunu jistgħu jibbenefikaw mill-iskema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifikaw għaliha skont il-kundizzjonijiet applikabbli, fosthom li huma jgħixu fil-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom.

5. L-appellati ppreżentaw ir-risposta tagħhom fl-20 ta' Ottubru, 2022 fejn eċċepew is-segwenti: (a) huma dejjem ottemporaw ruħhom mal-liġijiet viġenti, u għalhekk ma jistgħu jiġu attribwiti l-ebda ħtija jew nuqqas fil-konfront tagħhom jekk il-Bord jogħġbu jilqa' t-talbiet tal-appellanti; (b) huma jissodisfaw it-test tal-mezzi kurrenti, u għaldaqstant m'hemmx lok għal ordni ta' żgumbrament; (ċ) il-kera kif riveduta m'għandhiex tkun bir-rata massima ta' 2%,

u għandha tkun inqas u/jew tiżdied gradwalment, u dan meħud in konsiderazzjoni l-età avvanzata tagħhom, u ċ-ċirkostanzi tagħhom, inkluż li l-uniku introjtu tagħhom huwa mill-pensjoni tal-età; (d) huma dejjem ottemporaw ruħhom mal-obbligazzjonijiet tagħhom bħala nkwilini, inkluż l-obbligu tal-ħlas tal-kera u li jżommu l-fond fi stat tajjeb; (e) f'każ ta' reviżjoni fil-kera li jogħġbu jordna l-Bord, għandu jkun l-Istat jew l-Awtorità tad-Djar li għandhom jassumu r-responsabbiltà; (f) huma m'għandhomx fond alternattiv fejn jistgħu joqgħodu, u l-unika residenza tagħhom huwa proprju l-fond; (ġ) huma m'għandhomx ibatu spejjeż tal-proċeduri odjerni; (g) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

## Is-Sentenza Appellata

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

***"KONSIDERAZZJONIJIET***

*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 25, Triq Santa Tereza, Bormla. Jirrizulta:*

*Li r-rikorrenti jikru lill-intimat il-fond 25, Triq Santa Tereza, Bormla.*

*Preżenzjlament titħallas kera ta' mitejn u ħdax il-ewro (€211) is-sena .*

*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).*

*Dan il-Bord ser jgħaddi biex jikkunsidra l-ewwel x'inhu meħtieġ skont dawn ir-Regolamenti biex l-intimati jitqiesu li tissodisfa l-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 jirriżulta li l-intimat Saviour Bonnici u martu Victoria Bonnici ghandhom 76 sena u 78 rispettivament. Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni esebita mill-intimati josserva li d-dħul tagħhom fil-perijodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.*

*In kwantu għall-kapital, mid-dokumenti eżebiti dan ukoll huwa anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.*

*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-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-Artikolu 4A tal-Kap. 69.*

*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 Alistair Avallone u l-Perit Stephanie Cassar, fejn wara li aċċedew fil-fond stmawh fil-valur ta' tmien mija u disgħin elf ewro (€890,000). Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-artikolu 23 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta il-Bord hu tal-fehema li huwa 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' tmien mija u disgħin elf ewro (€890,000).*

*Kwantu għall-perċentwali taż-żieda il-Bord jinnota li l-liġi ma tistabilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni mogħtija lilu. Iżda billi l-artikoli 12B tal-Kapitolu 158 u 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma identiċi inkwantu għal dak li jirrigwarda d-diċitura, għaldaqstant l-insenjamenti tal-Qrati rigwardanti kif din id-diskrezzjoni jeħtieġ li tiġi eżerċitata fir-rigward ta' kawżi taħt il-Kap. 158, jistgħu jsibu wkoll l-applikazzjoni tagħhom fil-kawża odjerna. 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-akkommodazzjoni, 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 kapitali.

---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 relevanti 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.

Dan il-Bord iqis li tali insenjament għandu japplika mutatis mutandis għall-każ odjern billi għalkemm si tratta ta' kirja li hija regolata din id-darba mill-Kapitolu 69 u mhux mill-Kapitolu 158, ciononostante, għal dak li jirrigwarda l-mod ta' kif għandha tiżdied il-kera, l-modalità hija identika.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et, il-Qorti kienet qegħda 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 lkera 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 deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021, li trattat ukoll l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, il-Qorti Kostituzzjonali 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)

*Dan ir-raġunament fil-fehma tal-Bord japplika wkoll għall-proċeduri taħt il-Kapitolu 69.*

*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 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 mill-analiżi tat-test tal-mezzi (ii) l-kera 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-inkwilini li jibqgħu jgawdi l-protezzjoni li ttih il-Ligi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' €9,790 fis-sena u ċjoe 1.1% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza."*

## **L-Appell**

7. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom quddiem din il-Qorti fl-24 ta' Ottubru, 2023, fejn qegħdin jitolbuha sabiex:

*"...jogħġobha tilqa' l-appell odjern, u konsegwentement tvarja s-sentenza li ngħatat fil-5 ta' Ottubru 2023 mill-Bord li Jirregola l-Kera, fis-sens illi jiġi miżjud għal tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord, jew perċentwali oħra*

*eqreb ta' din ir-rata, li in bażi tagħha jiġi kkalkolat il-kera pagabbli fis-sena mill-appellati, u filwaqt illi jiġi aġġustat ukoll il-kera pagabbli fis-sena mill-appellati lill-appellanti, jordna lill-appellati sabiex iħallsu lill-appellanti dik ir-rata ta' kera pagabbli fis-sena hekk aġġustata u awmentata, filwaqt illi tikkonferma l-kumplament tas-sentenza u tagħti kwalunkwe provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.*

*Bl-ispejjeż ta' din l-istanza kontra l-appellati."*

Jgħidu li l-aggravju tagħhom huwa fir-rigward tal-perċentwali tal-valur tal-fond li l-Bord għoġbu japplika sabiex tiġi stabbilita r-rata ta' kera tal-imsemmi fond.

8. L-appellati wieġbu fis-7 ta' Novembru, 2023, fejn filwaqt li jfissru r-raġunijiet tagħhom, jissottomettu li din il-Qorti għandha tiċħad l-appell tal-appellanti fl-intier tiegħu, u dan filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata.

9. L-Awtorità ntervenuta wieġbet fis-7 ta' Novembru, 2023, u hija wkoll filwaqt li tfisser ir-raġunijiet tagħha, qiegħda ssostni li l-appell odjern għandu jiġi miċħud.

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

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

11. L-aggravju tal-appellanti jolqot il-perċentwali tal-valur tal-fond li l-Bord applika sabiex b'hekk stabbilixxa r-rata ta' kera dovuta mingħand l-appellati. Filwaqt li jirrilevaw li l-Bord fis-sentenza tiegħu għamel riferiment għal diversi sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali, jissottomettu li filwaqt li l-kriterji sabiex jiġi

stabbilit il-kumpens għat-telf ta' kera matul diversi snin huwa wieħed diskrezzjonali, hawnhekk il-provvedimenti tal-liġi li jirregolaw l-awment fil-kera huma ċari. Huma jiċċitaw id-disposizzjonijiet tas-subartikolu 4(A)(2) tal-Kap. 69, u jsostnu li għalkemm il-liġi tħalli lok għal diskrezzjoni f'idejn il-Bord għaliex tipprovdi għal rata massima, ma kien hemm xejn x'iżommu milli japplika r-rata ta' 2% mingħajr ma jnaqqas xejn minnha. Huma hawnhekk jagħmlu wkoll riferiment għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Gerald Camilleri et *vs.* l-Avukat Ġenerali et**, u li għaliha sar riferiment mill-Bord, u jgħidu li dan l-insenjament kellu jiffavorihom, sabiex b'hekk il-Bord kellu japplika r-rata massima stabbilita mil-liġi ta' 2% minflok dik ta' 1.1%, iżda b'mod kontradittorju applika l-imsemmija rata ta' 1.1%. Jirrilevaw li l-Bord spjega li dan għamlu sabiex joħloq bilanċ u proporzjonalità bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilin, iżda xejn minn dan ma ntqal fil-korp tas-sentenza appellata. L-appellanti jissottomettu li meħud in konsiderazzjoni l-valur tal-fond, li huwa ta' tmin mija u disgħin elf Euro (€890,000.00) , u li l-appellati ilhom iħallsu biss €83 fis-sena għal numru kbir ta' snin, u sa riċentement huma kienu qegħdin iħallsu €211 biss fis-sena, dan kollu ħoloq żbilanċ u sproporzjon enormi bejn id-drittijiet tagħhom għat-tgawdija ta' proprjetà, u dawk tal-inkwilini. Jikkontendu li l-emendi fil-liġi kienu ntiżi sabiex itaffu dan l-iżbilanċ, u għalhekk ma jkunx ġust u ekwu fil-konfront tagħhom li huma jiġu mċaħħda minn dak li qiegħda tagħtihom il-liġi permezz ta' tnaqqis arbitrarju tar-rata jew perċentwali applikabbli għall-fini tal-kalkolu tal-kera dovuta lilhom. Huma hawnhekk jagħmlu riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Gerald Camilleri et *vs.* L-Avukat Ġenerali et**, u jgħidu li viċin l-insenjament ta' dik il-Qorti mogħti fl-imsemmija sentenza, kien dak li ngħad u

ġie deċiż minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-23 ta' Frar, 2022 fl-ismijiet **Edward Abdilla *vs.* Hermann Buttgieg**, App. Nru. 52/2019LM. Ikkunsidrat dak li ngħad minn din il-Qorti f'dik is-sentenza, l-appellanti jirrilevaw li fil-każ odjern il-Bord ma kien għamel l-ebda indaġini jew assessjar tal-fatturi li għalihom sar riferiment, għajr li l-inkwilini għandhom l-etajiet rispettivi ta' 76 u 78 sena, u li l-introjtu tagħhom ma jeċċedix is-somma ta' €46,500. Huma jagħmlu wkoll riferiment għal dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-23 ta' Ġunju, 2021, fl-ismijiet **Albert Naudi et vs Patricia Gauci et**, App. Nru. 170/2019LM, fejn ikkonfermat id-deċiżjoni tal-Bord, u b'hekk applikat ir-rata ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Jgħidu li hawnhekk ukoll ir-rata għandha tkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi, u jekk l-inkwilini ma jistgħux iħallsu l-kera kif awmentata, huma għandhom jingħataw terminu sabiex jiżgumbraw mill-fond.

12. L-appellati jilqgħu billi jsostnu li s-sentenza appellata hija waħda tajba, ġusta u konformi mal-liġi. Filwaqt li jiċċitaw dak li jipprovdi s-subartikolu 4(A)(2) tal-Kap. 69, jinsistu li l-liġi ma tipprovdi għall-ebda perċentwali li permezz tiegħu għandha tinħadem il-kera, iżda titkellem biss fuq perċentwali massimu li ma jistax jinqabeż mill-Bord. Għalhekk huwa ċar li l-Bord igawdi minn diskrezzjoni li l-appellanti stess jirrikonoxxu fir-rikors tal-appell tagħhom. Jgħidu li fil-każ odjern il-Bord baqa' fil-parametri stabbiliti mil-liġi, u m'għandux mis-sewwa l-argument tal-appellanti b'riferiment għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali suriferita fl-ismijiet **Gerald Camilleri et *vs.* L-Avukat Ġenerali et**, li l-Bord kien kostrett li japplika r-rata massima ta' 2%. Dwar l-iżbilanċ bejn id-drittijiet ta' tgawdija ta' proprjetà tas-sidien, u d-drittijiet tal-inkwilini, li allegatament inħoloq skont l-appellanti, huma jissottomettu li lment bħal dan għandu jiġi

skartat, għaliex hemm fora oħra fejn jista' jiġi ndirizzat l-ilment tagħhom. L-appellati jsostnu li hija inveritiera is-sottomissjoni tal-appellanti li l-Bord ma indikax il-fatturi partikolari li huwa kien ħa in konsiderazzjoni meta wasal għall-konklużjoni li għandha tiġi applikata r-rata ta' 1.1%, għaliex il-Bord saħansitra ta diversi raġunijiet u motivazzjoni għaliex kellha tiġi applikata dik il-perċentwali, u huma jgħaddu sabiex jiċċitaw dak li qal il-Bord fir-rigward fejn jgħidu li elenka ħames fatturi.

13. Min-naħa tagħha, l-Awtorità intervenuta tibda billi hija wkoll tiċċita d-disposizzjonijiet tas-subartikolu 4A(2) tal-Kap. 69. Tissottometti li l-kliem '*għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija'* huma determinanti, għaliex il-liġi mhux qiegħda tipprovdi mill-ewwel għall-massimu, iżda minflok ħalliet f'idejn il-Bord sabiex jistabbilixxi l-awment. L-Awtorità intervenuta, għal dak li jirrigwarda r-riferiment għal dak li ngħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza suċitata fl-ismijiet **Gerald Camilleri *vs.* L-Avukat tal-Istat**, tirrileva li hemm min qiegħed jifhem li skont din is-sentenza l-Bord għandu jiffissa kera lejn il-massimu u mhux lejn il-minimu. Imma tgħid li l-Qorti Kostituzzjonali hemm kienet qiegħda tikkunsidra dak il-każ partikolari, u ma kienitx qiegħda titkellem b'mod ġenerali. Filwaqt li tiċċita dak li qalet l-imsemmija Qorti li *"il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi* ***d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa****, meqjusa wkoll il-ħtigijiet u l-għanijiet soċjali",* tgħid li hemmhekk l-Qorti għarfet li hemm *"middle-ground"* bejn l-iskop soċjali u l-interessi tas-sid, u dan jista' jintlaħaq jekk il-kera tiġi stabbilita f'ammont mhux iktar minn 2% tal-valur lokatizju. Tgħid li għandu jinqara wkoll il-para. 25 ta' dik is-sentenza, sabiex wieħed jifhem il-paragrafu li jsegwi, u tirrileva li l-appell tas-sid saħansitra ma kienx ġie milqugħ.

L-Awtorità intervenuta ssostni li sabiex il-Bord jersaq lejn il-massimu permissibbli mil-liġi, huwa jrid ikun konvint moralment li l-inkwilini jistgħu jħallsu ż-żieda, u fin-nuqqas ħafna inkwilini jkunu viċin stat ta' faqar. Tgħid li hemm diversi sentenzi tal-Bord fejn dan qabel mal-interpretazzjoni tal-liġi kif spjegata. L-Awtorità intervenuta tgħid li hija tassew kienet introduċiet skema kif indikata fid-dokument li hija kienet esebiet fl-ewwel istanza. Issostni li madankollu l-Bord m'għandux jistrieħ għal kollox fuq il-fatt li teżisti din l-iskema ta' sussidju meta jasal sabiex jawmenta l-kera.

14. Il-Qorti issa ser tgħaddi sabiex tikkunsidra kif il-Bord wasal għall-applikazzjoni tal-perċentwali ta' 1.1% sabiex stabbilixxa l-kera li għandha titħallas lill-appellanti mill-appellat. Wara li l-Bord ikkunsidra d-disposizzjonijiet tas-subregolament 2(2) tar-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), osserva li l-appellat għandu 76 sena u martu l-appellata għandha 78 sena. Irrileva li huwa kien ra d-dokumenti esebiti minnhom, u ddikjara li d-dħul tagħhom fiż-żmien rilevanti ma kienx jeċċedi €46,500 skont ir-regolament 5 tal-L.S. 16.11, u l-kapital ukoll kien inqas minn dak indikat fir-regolament 6 tal-istess liġi sussidjarja. Qal li għalhekk u anki fid-dawl tal-fatt li dawn il-provi ma kienux ġew kontradetti, huwa kien tal-fehma li l-appellat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u b'hekk għadda sabiex ikkunsidra f'liema perċentwal kellha tiżdied il-kera. Hawnhekk il-Qorti ma tistax toqgħod lura milli tirrileva li jkun ferm iktar xieraq li l-Bord jispjega b'mod dettaljat kif huwa wasal għall-konklużjoni li l-inkwilini jkunu ssodisfaw it-test tal-mezzi, anki permezz ta' elenku dettaljat tal-introjtu sħiħ tagħhom u tal-kapital. Tikkunsidra li dan huwa essenzjali sabiex tingħata stampa ċara tal-imsemmi ntrojtu u kapital li l-valuri tagħhom għandhom ukoll jiġu kkunsidrati

fil-kalkolu finali tal-perċentwali applikabbli għall-awment fil-kera bħala ċirkostanzi rilevanti fir-rigward tal-appellati.

15. Il-Bord imbagħad irrileva li skont ir-relazzjoni tal-Membri Tekniċi, il-fond għandu valur ta' €890,000, u fid-dawl tad-disposizzjonijiet tas-subartikolu 23(3) tal-Kap. 69, huwa ġustament qal li kien tal-fehma li għandu jistrieħ fuq l-istima tagħhom ġaladarba dawn kienu unanimi fir-rapport tagħhom. Il-Bord irrileva li l-liġi ma tistabbilixxiex kriterji ċari li għandhom jiġu applikati fl-eżerċizzju tad-diskrezzjoni tiegħu, u għadda sabiex iċċita dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Ġenerali et**. Il-Bord qal li huwa kellu jiġi ggwidat mill-insenjament tal-Qrati fir-rigward ta' kawżi li jsiru taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, u għalhekk iċċita wkoll dak li qalet l-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha tal-1 ta' Diċembru, 2021 fl-ismijiet **Maria Pintley *vs.* L-Avukat tal-Istat et**. Il-Bord ikkunsidra li fil-każ odjern iż-żieda fil-kera għandha sseħħ mid-data tas-sentenza, kif kien ġie deċiż minn din il-Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Alessandra Radmilli *vs.* Marion Pace Bonello et**.

16. Il-Bord qal li jekk kellhom jiġu applikati l-prinċipju ġurisprudenzjali u l-kunsiderazzjonijiet ta' dawk il-Qrati għall-fatti tal-każ odjern, u kkunsidrati (a) iċ-ċirkostanzi tal-appellati kif jirriżultaw mill-analiżi tat-test tal-mezzi; (b) il-kera li titħallas mill-imsemmija appellati; (ċ) il-valur tal-fond liberu u frank; (d) l-iskema tas-sussidju li toffri l-Awtorità ntervenuta; u (e) il-ħtieġa li jinsab bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa, filwaqt li jkun soġġett għal restrizzjonijiet minħabba eżiġenzi soċjali u d-dritt tal-appellati li jibqgħu jgawdu l-protezzjoni tal-liġi. B'hekk iddeċieda li l-kera tal-fond kellha tkun ta'

€9,790 fis-sena, jew 1.1% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tiegħu, u dan b'effett mid-data tas-sentenza.

17. Il-Qorti tgħid li hija wkoll wiżnet dawn il-fatturi kollha li ħa in konsiderazzjoni l-Bord, anki billi għamlet riferiment għan-nota ġuramentata tal-appellati u d-dokumenti hemm mehmuża magħha, li ġew ippreżentati sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi. Tagħraf li ċ-ċirkostanzi predominanti fil-każ odjern huma fuq naħa waħda l-valur sostanzjali tal-fond, u l-fatt li l-appellati tassew ilhom iħallsu kera miżera għat-tgawdija tiegħu sallum, u dan filwaqt li fuq in-naħa l-oħra jidher mid-dokumenti esebiti mill-appellati għall-fini tat-test tal-mezzi li l-valuri tal-introjtu u tal-kapital tagħhom huma pjuttost modesti. Għal dak li jirrigwarda dawn tal-aħħar, il-Qorti tagħraf li l-perċentwali ta' 2% maħsub mil-leġislatur bħala l-kera massima li jista' jipperċepixxi s-sid f'ċirkostanzi bħal dawk odjerni, hija ntiża proprju sabiex tindirizza l-aspett soċjali ta' akkomodazzjoni li f'żminijiet oħra kien jinneċessita l-kontroll fuq il-kundizzjonijiet tal-kirjiet permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi disposizzjonijiet fil-liġi. Iżda sabiex il-Qorti tiddeċiedi jekk għandhiex tapplika l-massimu ta' 2% fil-każ odjern, hija għandha tikkunsidra wkoll li f'suq liberu l-fond in kwistjoni jista' bla dubju faċilment iġib kera ferm iktar minn hekk, ta' bejn 3.5% u 4% jew saħansitra anki iktar, anki permezz ta' bidla fl-użu tiegħu għal wieħed kummerċjali kif ikkontemplat mill-Membri Tekniċi fir-rapport tagħhom, u dan minħabba il-pożizzjoni tiegħu fi triq prinċipali fuq ix-Xatt ta' Bormla b'veduti diretti fuq il-port, fejn l-użu permissibbli jinkludi wkoll il-kummerċ. Filwaqt li tagħmel riferiment għad-diversi sentenzi[1] tagħha, fejn hija kkonfermat l-

[1] **Joseph Azzopardi et vs Victor Schiavone et,** App.399/21LM, deċiż 15.07.22; **Perit Ian Zammit et vs Dr. Michael Azzopardi et**, App.182/18LM, deċiż 21.06.23; u **Edward Abdilla vs Hermann Buttigieg**, App.52/19LM, deċiż 23.02.22.

awment għal 2% tal-valur kif deċiż mill-Bord, tgħid li għal din ir-raġuni appena mfissra l-Qorti ma tistax tippermetti li s-sidien ikunu kostretti li jirċievu biss kera awmentata għal 1.1% tal-valur tal-fond, u b'hekk tintilef kull proporzjonalità fejn kif appena osservat, saħansitra anki l-leġislatur ikkontempla awment massimu għal 2% tal-valur tal-proprjetà, minkejja kwalunkwe valur lokatizju li jista' jkollha l-proprjetà in kwistjoni.

18. Għaldaqstant il-Qorti ssib l-aggravju tal-appellanti ġustifikat, u tilqgħu.

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

**Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tilqgħu, u filwaqt li tvarja s-sentenza appellata billi tordna li l-kera pagabbli kull sena mill-appellati lill-appellanti għandha tiżdied għal 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord, tikkonferma l-kumplament tas-sentenza appellata.**

**In vista taċ-ċirkostanzi tal-każ, tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.**

**Tordna l-komunika ta' din is-sentenza lill-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità tad-Djar.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**