MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-26 ta' Ġunju, 2024

Appell Inferjuri Numru 723/2022 LM

Marcus Scicluna Marshall (K.I. nru. 617564M)
Romina Scicluna Marshall (K.I. nru. 617664M)
('ir-rikorrenti')

vs.

Michael Borg Cardona (K.I. nru. 515140M)
('l-intimat')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul b'mod prinċipali mill-intimat **Michael Borg Cardona (K.I. nru. 515140M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat'], mis-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], fit-13 ta' Novembru, 2023 [minn issa 'is-sentenza appellata'], fil-proċeduri li r-rikorrenti

Marcus Scicluna Marshall (K.I. nru. 617564M) u **Romina Scicluna Marshall (K.I. nru. 617664M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] istitwew fil-konfront tiegħu, u magħmul b'mod inċidentali mir-rikorrenti kontra l-intimat, wara li l-Bord iddeċieda illi:

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

1) *Jilqa' l-ewwel talba.*
2) *Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba u dan billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri.*
3) *Jiċħad it-tielet talba.*
4) *Jilqa' r-raba' talba u jordna lill-intimat Michael Borg Cardona sabiex jibda jħallas l-ammont ta' tnejn u għoxrin elf Euro (€22,000) fis-sena, lir-rikorrenti, bħala kera għall-fond 47, Triq Ġorġ Borg Olivier, Sliema fl-ammont ta' elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin ċenteżmu (€1,833.33) pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.*
5) *Jiċħad l-eċċezzjonijiet sa fejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.*

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

Fatti

2. Permezz tar-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma l-proprjetarji tal-fond 47, Triq Ġorġ Borg Olivier, Tas-Sliema [hawnhekk 'il-fond'], li l-antekawża tagħhom kien ikkonċeda permezz ta' kuntratt ta' kiri lil Alfred Borg Cardona, l-antekawża tal-intimat, bil-kera annwali ta' €102.49. Ir-rikorrenti spjegaw li fil-preżent huma qegħdin jirċievu l-kera ta' €200.40 fis-sena mingħand l-intimat, u minkejja li din hija kirja li tiskadi minn sena għal sena, l-intimat baqa' jirrisjedi fil-fond b'mod permanenti, u dan bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti spjegaw li huma, u l-antekawża tagħhom qabilhom, ġew spussessati mid-dritt ta' użu tal-fond minkejja li minn żmien għal

żmien jiskadi t-terminu lokatizju, u għalhekk huma ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit b'mod li intilef il-bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Ir-rikorrenti qalu li b'dan il-mod, huma ġew imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, u dan mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond. Żiedu jgħidu li għalhekk huma resqu proċeduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fejn talbu dikjarazzjoni li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jagħtu lill-inkwilin id-dritt li jibqa' jgħix fil-fond in kwistjoni b'mod permanenti, bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom. Ir-rikorrenti spjegaw li fil-frattemp, daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021, li tawhom id-dritt jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq tad-djar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar, 2022, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u dan mingħajr preġudizzju għad-dritt tagħhom li jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), li l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom. Kien għalhekk li r-rikorrenti talbu lill-Bord jagħmel it-test tal-mezzi tal-inkwilin, skont ir-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. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex f'każ li l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilin intimat żmien sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, b'żieda xierqa għal dan il-perijodu. In vista ta' dawn il-premessi, ir-rikorrenti talbu lill-Bord (i) jiddikjara u jiddeċiedi li l-intimat huwa l-inkwilin tal-fond, li l-antekawża tagħhom kien ikkonċeda b'titolu ta' kiri bil-kera ta' €102.49; (ii) jordna li jsir it-test tal-mezzi

tal-inkwilin li għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilin bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru, 2021 u fuq il-kapital tal-istess inkwilin fil-31 ta' Diċembru, 2021; (iii) u jekk jiġi deċiż li l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin mill-fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit mill-Bord; (iv) u f'każ li l-inkwilin jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiddikjara u jiddeċiedi li *ai termini* tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti għandhom dritt li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar, 2022, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

3. L-Awtorità tad-Djar intervjeniet f'dawn il-proċeduri, u eċċepiet li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, kif ukoll kopji tad-dikjarazzjonijiet *causa mortis* tad-defunti awturi tagħhom jekk il-fond ġie għandhom b'wirt, u kopja tal-kuntratt jekk l-akkwist kien *inter vivos.* L-Awtorità tad-Djar eċċepiet ukoll li l-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għall-każ odjern. Eċċepiet ukoll li bħala intervenuta fil-kawża hija m'għandhiex tbati spejjeż. L-Awtorità tad-Djar eċċepiet li l-Periti maħtura bil-liġi għandhom jagħtu valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jsir ir-rikors, abbażi tal-valur tal-fond kif mikri u mhux kif jista' jiġi żviluppat. Qalet ukoll li f'każ li jiġi stabbilit li l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 12B tal-Kap. 158.

4. L-intimat Michael Borg Cardona eċċepixxa li huwa l-inkwilin tal-fond, b' titolu validu ta' kirja, u skont id-dritt mogħti lilu bil-liġi. Qal li r-rikorrenti dejjem irrikonoxxew it-titolu validu tiegħu ta' kirja, u dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet kif viġenti, inkluż l-ammont ta' kera dovut biż-żidiet fil-kera a tenur tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili. Qal li huwa dejjem ħallas il-kera dovuta u wettaq l-obbligi tiegħu skont il-liġi, u huwa ilu għexieren ta' snin jokkupa l-fond li jservi bħala r-residenza ordinarja tiegħu, b'titolu validu ta' kirja, b'dan li l-kera dejjem tħallset regolarment u puntwalment. Qal ukoll li ż-żieda ta' tnejn fil-mija (2%) mhijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għall-Bord, u l-artikolu 4A(2) tal-Kap. 69 jipprovdi li ż-żieda fil-kera m'għandhiex teċċedi dan l-ammont, u għalhekk tista' tkun inqas. Qal ukoll li huwa jissodisfa t-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili, stante li huwa pensjonant u ma għandu l-ebda proprjetà jew kapital ieħor, iżda huwa jimmerita li jingħata l-protezzjoni soċjali biex ikollu akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjità tiegħu.

<u>Is-Sentena Appellata</u>

5. Permezz tas-sentenza mogħtija mill-Bord fit-13 ta' Novembru, 2023, il-Bord iddeċieda billi laqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti; astjena milli jieħu konjizzjoni tat-tieni talba, billi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri; ċaħad it-tielet talba; laqa' r-raba' talba u ordna lill-intimat Michael Borg Cardona jibda jħallas l-ammont ta' tnejn u għoxrin elf Euro (€22,000) fis-sena lir-rikorrenti bħala kera tal-fond, fl-ammont ta' €1,833.33, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza, filwaqt li

ċaħad l-eċċezzjonijiet safejn inkompatibbli mal-kumplament tas-sentenza, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> ***"Ikkunsidra**;*
>
> *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-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-verità l-Att XXIV tas-sena 2021 wettaq ukoll diversi emendi mill-Att preċedenti (fn. 10 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-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u kif ukoll dawk li jemerġu mill-Kap. 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. 11 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-Kap. 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. 12 Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Maria Carmela Buhagiar et vs Avukat tal-Istat et</u>**, (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 **<u>Maria Fatima Azzopardi et vs Carmelo Azzopardi et</u>**, (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 **<u>Helen Sammut vs Joseph Vella et</u>**, (Appell Inferjuri Numru 114/2021LM) 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 vittmi ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ikun ħażin li f'każ bħal dak, dan il-Bord possibilmnet ikun hu stess kaġun ta' kontinwazzjoni ta' dik il-vjolazzjoni billi jiffissa kirja b'persentaġġ tant baxx li l-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.*

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

Illi dwar it-titolu (fn. 13 Dwar dan, il-Bord jiġbed l-attenzjoni għall-fatt li n-nomenklatura ta' min jista' jħejji azzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta inbidel. Filwaqt li l-Att XXVII tas-sena 2018 (rilevanti għall-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet 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 stante illi l-intimat stess iddikjara li jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien il-kera fl-udjenza tal-4 ta' Ottubru, 2023. (fn. 14 a fol. 30 tal-proċess)

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimata relattiva għat-test tal-mezzi, il-Bord huwa sodisfatt li l-intimat inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi rikjest, skont il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 (fn. 15 Regolamenti 5(7) u 6(6). Il-Bord jinnota li ġiet esebita dikjarazzjoni mill-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilità illi turi li l-intimat inkwilin għandu card *tad-diżabilità. Madanakollu, f'dan il-każ il-Bord ma kellux għalfejn jutilizza dak li jridu r-regolamenti 5(8) u 6(7) għal dak li jikkonċerna iffissar tal-livelli ogħla minħabba l-fatt li l-intimat huwa reġistrat mal-Kummissjoni għad-Drittijiet ta' Persuni b'Diżabilità u dan peress li l-intimat jissodisfa t-test mingħajr il-ħtieġa li tiġi utilizzata dik id-diskrezzjoni).*

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

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 miljun u mitt elf Euro (€1,100,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta din il-konklużjoni. (fn. 16 artikolu 23(3) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)

Illi kif diġà ntqal, għal dan il-Bord, persentaġġ viċin il-massimu ta' 2% għandha tkun ir-regola, u f'dan il-każ ma ġiet ippruvata l-ebda ċirkostanza li twassal il-Bord sabiex jistabbilixxi persentaġġ inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi. B'hekk, il-kera annwali pagabbli tal-fond in kwistjoni għandha tkun fl-ammont ta' tnejn u għoxrin elf Euro (€22,000) fis-sena."

L-Appell

6. Fir-rikors tal-appell imressaq mill-intimat fl-4 ta' Diċembru, 2023, dan talab lil din il-Qorti jogħġobha tirriforma s-sentenza appellata, fejn filwaqt li

tikkonferma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fir-rigward tal-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti, kif ukoll filwaqt li tilqa' l-eċċezzjoni tiegħu safejn hija kompatibbli mal-ewwel, mat-tieni u mat-tielet talbiet, tirriforma s-sentenza fir-rigward tar-raba' talba, billi tirrevedi l-ammont tal-kera għal ammont li huwa anqas mill-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) stabbilit mil-liġi, u dan taħt kull provvediment ieħor li din il-Qorti tista' tqis li huwa xieraq u opportun.

7. L-intimat qal li l-Bord naqas milli jagħmel apprezzament tal-provi kollha, u li kieku għamel dan, ma kienx ser jasal għall-konklużjonijiet li wasal għalihom fis-sentenza tiegħu. Qal ukoll li filwaqt li l-Bord stqarr li huwa minnu li l-azzjoni tippermetti ċertu ammont ta' diskrezzjoni, u allura responsabbilità, lill-Bord fl-iffissar tal-perċentwali li għandu jasal għalih, il-Bord kien ċar li sakemm ma jiġux ippruvati ċirkostanzi estremi, dan il-perċentwali għandu dejjem ikun viċin il-massimu. L-intimat qal li mill-banda l-oħra, il-Bord naqas milli jagħmel l-analiżi meħtieġa biex jistabbilixxi jekk fil-każ odjern kienx hemm iċ-ċirkostanzi estremi msemmija biex ordna li l-kera tiżdied bil-perċentwali massima ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur. Qal li l-Bord kellu jidħol fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-intimat, billi jifli jekk huwa għandux biżżejjed dħul biex iħallas il-kera kif riveduta. Qal li bejn it-test tal-mezzi u r-reviżjoni tal-kera hemm konnessjoni, iżda l-Bord injora dan. L-intimat qal li meta l-leġislatur għamel ir-riforma tal-liġi tal-kera, dan ma kellux f'moħħu biss li kerrej li jgħaddi mit-test tal-mezzi jkun jista' jibqa' jokkupa l-fond mikri lilu legalment, iżda għaqqad ma' dan it-test id-diskrezzjoni li l-Bord wara li jikkunsidra d-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi tal-inkwilin, iqis ukoll jekk l-inkwilin huwiex ser ikun f'pożizzjoni li jiflaħ iħallas il-kera l-ġdida. Qal li minn sempliċi verifika tad-dokumentazzjoni ppreżentata minnu, għandu jirriżulta li l-kera kif riveduta mill-Bord ser tixroblu l-pensjoni kollha u l-livell ta' ħajja tiegħu

ser jieħu daqqa ta’ ħarta, tenut ukoll l-età tiegħu u l-istat ta’ saħħtu. L-intimat qal li huwa għandu dubju jekk sid il-kera jsibx min huwa lest iħallas dan l-ammont ta’ kera fis-suq ħieles.

8. L-intimat qal li għalhekk il-Bord kien żbaljat meta ddeċieda li l-kera kellha togħla bir-rata massima, mingħajr ma ħa konjizzjoni tad-dħul tal-inkwilin.

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

9. Ir-rikorrenti qalu li r-rikors tal-appell ewlieni għandu jiġi miċħud. Spjegaw li permezz ta’ rikors ippreżentat minnhom fis-6 ta’ Settembru, 2022 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, huma talbu lill-Bord jagħmel it-test tal-mezzi tal-inkwilin u jawmenta l-kera tal-fond li jinsab mikri lill-intimat, u dan *ai termini* tal-artikoklu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. Qalu li l-intimat wieġeb għal din it-talba billi kkonferma li huwa l-inkwilin tal-imsemmi fond, kif ukoll li ż-żieda ta’ 2% mhijiex tassattiva iżda diskrezzjonali għall-Bord. L-intimat wieġeb ukoll li huwa jissodisfa u jikkwalifika għat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Qalu li l-aggravju tal-intimat huwa wieħed, u huwa bbażat fuq il-fatt li fil-fehma tiegħu, il-Bord qabel ma wasal biex jordna li l-kera tiżdied bil-perċentwali massima ta’ tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond, m’għamilx l-analiżi meħtieġa biex jistabbilixxi jekk fil-każ odjern kienux jeżistu ċirkostanzi estremi biex dan il-massimu jitnaqqas. Ir-rikorrenti qalu li fl-ewwel lok l-appell intavolat mill-intimat huwa irritu u null, għaliex l-artikolu 24 tal-Kap. 69 jistabbilixxi liema huma l-istanzi fejn jista’ jsir appell minn deċiżjoni tal-Bord, jiġifieri fil-każ ta’ rikors skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 8, u f’każijiet oħra, fuq punt ta’ liġi

maqtugħ mill-Bord. Ir-rikorrenti qalu li l-artikolu 8 jirreferi għal talba ta’ sid il-kera biex jieħu lura l-pussess tal-fond, u għalhekk m’għandux x’jaqsam mal-appell odjern. Qalu wkoll li huwa ċar li l-appell odjern bl-ebda mod m’huwa bbażat fuq xi punt ta’ liġi, iżda jirreferi biss għall-apprezzament tal-provi li għamel il-Bord, u għall-għażla tiegħu li japplika l-massimu ta’ tnejn fil-mija (2%), liema deċiżjoni hija mħollija għal kollox fid-diskrezzjoni tal-Bord.

10. Ir-rikorrenti saħqu li anki jekk din il-Qorti ma ssibx li l-appell huwa null, l-aggravju tal-intimat m’għandux jintlaqa’ għaliex ma hemm xejn manifestement żbaljat fl-apprezzament tal-provi li għamel il-Bord. Qalu li qorti ta’ reviżjoni m’għandhiex tiddisturba faċilment id-diskrezzjoni u l-evalwazzjoni tal-provi li tkun saret mill-Ewwel Qorti jew Bord, ħlief meta l-apprezzament tal-provi jkun sar b’mod manifestement ħażin, jew fejn din il-Qorti tkun sodisfatta li ser issir inġustizzja jekk hija ma tintervjenix. Qalu li dan huwa aktar il-każ ta’ għażla ta’ perċentwali li l-liġi tħalli fid-diskrezzjoni tal-Bord, mingħajr ma tistabbilixxi xi kriterji partikolari, sakemm ma jinqabiżx il-massimu ta’ tnejn fil-mija (2%). Ir-rikorrenti qalu li meta wieħed iqis li l-intimat ilu għexieren ta’ snin jabita f’fond li jiswa miljun u mitt elf Euro (€1,100,000) billi jħallas kera miżera fis-sena, filwaqt li huma mhux biss kienu mċaħħda mill-fond, iżda kienu obbligati bil-liġi li jieħdu ħsieb il-manutenzjoni tiegħu bi spejjeż li jeċċedu b’ħafna d-dħul mill-kera, u għalhekk huwa ċar li l-Bord kien ġustifikat fid-deċiżjoni tiegħu li japplika l-massimu ta’ tnejn fil-mija (2%). Ir-rikorrenti qalu li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm aktar minn tnejn fil-mija (2%) tal-valur tiegħu, u għalhekk il-kera li ser jirċievu f’każ li s-sentenza tal-Bord tiġi kkonfermata, xorta waħda tibqa’ sproporzjonata u baxxa, minkejja li huma xorta waħda mistennija li jibqgħu f’relazzjoni forzata ta’ sidien mal-inkwilin. Ir-rikorrenti qalu li t-tnejn fil-mija (2%)

tal-valur tal-fond diġà jieħu konsiderazzjoni tal-fatt li hemm forma ta' kontroll fuq l-ammont ta' kera li huma ser jirċievu, u li fis-suq ħieles il-valur lokatizju ta' fond huwa meqjus li huwa ta' bejn tlieta punt ħamsa sa erbgħa fil-mija (3.5%-4%) tal-valur tiegħu. Ir-rikorrenti saħqu li min jgħaddi mit-test tal-mezzi jkun qiegħed jieħu vantaġġ enormi billi jibqa' jabita fil-fond a skapitu tas-sid, u f'dan il-każ l-inkwilin ser jibbenefika wkoll mill-iskemi tal-Awtorità tad-Djar. Qalu li għalhekk m'hemm l-ebda raġuni għalfejn l-Bord għandu jagħti aktar vantaġġi lill-inkwilin, kif huwa qiegħed jippretendi. Ir-rikorrenti qalu wkoll li fir-rikors tal-appell tiegħu, l-inkwilin ma jsemmix liema huma ċ-ċirkostanzi partikolari li jistgħu jiġbdu awment anqas, ħlief għall-fatt li huwa pensjonant, liema fatt diġà ġie kkunsidrat mill-Bord.

<u>L-Appell Inċidentali</u>

11. Ir-rikorrenti spjegaw li huma jixtiequ jipprevalixxu ruħhom mill-appell tal-intimat sabiex jinterponu appell inċidentali, u dan għaliex fis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera hemm żball manifest fil-mod kif il-kera ta' tnejn u għoxrin elf Euro (€22,000) inqasmet fi ħlasijiet ta' kull xahrejn. Ir-rikorrenti qalu li l-Bord kien żbaljat meta spjega li l-kera kif awmentata għall-ammont ta' tnejn u għoxrin elf Euro (€22,000) fis-sena kellha titħallas permezz ta' pagamenti ta' elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin ċenteżmu (€1,833.33) pagabbli kull xahrejn bil-quddiem. Ir-rikorrenti qalu li ladarba l-ammont globali ta' €22,000 għandu jitħallas permezz ta' pagamenti ta' kull xahrejn, u mhux kull xahar, l-ammont pagabbli għandu jkun ta' tliet elef, sitt mija u sitta u sittin Euro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€3,666.67), u mhux ta' elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin ċenteżmu (€1,833.33), li kien ikun ammont korrett biss li kieku l-

ħlas isir kull xahar. Qalu li huwa evidenti wkoll li l-iżball mhux qiegħed fl-iffissar tal-ammont globali ta’ tnejn u għoxrin elf Euro (€22,000), kemm għaliex is-sentenza spjegat kif il-Bord wasal għal dan l-ammont, kif ukoll għaliex dan l-ammont ma ġiex speċifikat biss fid-*decide*, iżda anke fil-parti sostantiva tas-sentenza. Ir-rikorrenti qalu li huwa ċar li dan kien żball ta’ kalkolu fis-sentenza, u huma għamlu rikors sabiex jitolbu li dan l-iżball jiġi kkoreġut, iżda dan ir-rikors baqa’ ma ġiex degretat, u għalhekk huma kienu kostretti jressqu din it-talba permezz ta’ dan l-appell inċidentali. Ir-rikorrenti saħqu li huwa ċar li l-Bord, fil-parti tad-*decide,* kellu jfisser jew li l-ħlas ta’ kera għandu jsir kull xahar fl-ammont hemm indikat ta’ elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin ċenteżmu (€1,833.33), jew jekk il-ħlas ser isir kull xahrejn, dan għandu jkun ta’ tliet elef, sitt mija u sitta u sittin Euro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€3,666.67).

<u>Ir-Risposta tal-Awtorità tad-Djar</u>

12. L-Awtorità tad-Djar fir-risposta tagħha qalet li dawn huma proċeduri *ai termini* tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u sabiex ikun jista’ jsir it-test tal-mezzi, trid tiġi ppreżentata dokumentazzjoni li turi biċ-ċar l-introjtu u l-kapital tal-inkwilin. Qalet li meta l-Bord fis-sentenza tiegħu qal li ma tressqet ebda prova li tiġġustifika li l-kirja tiġi awmentata għal perċentwali li huwa inqas minn 2% tal-valur tal-fond, dan mhuwiex il-każ. L-Awtorità tad-Djar spjegat li huwa magħruf li l-proċedura regolata bl-Att XXIV tas-sena 2021, hija intiża sabiex tilħaq skop soċjali, filwaqt li tipproteġi kemm id-drittijiet fundamentali tas-sidien kif ukoll tal-inkwilini. Qalet li hija toffri għajnuna soċjali lill-inkwilini li jikkwalifikaw għat-test tal-mezzi, u dan permezz ta’ skema appożita li dettalji tagħha ġew annessi mar-risposta tal-Awtorità tad-Djar. Qalet li għalhekk hija

taqbel li l-Qorti għandha tqis il-mezzi u l-qagħda finanzjarja tal-inwkilin qabel tagħti d-deċiżjoni tagħha dwar l-awment fil-kera. Qalet ukoll li l-Bord kemm-il darba uża d-diskrezzjoni tiegħu sabiex jagħmel awment inkrimentali, u dan wara li l-Bord qies il-mezzi tal-inkwilin.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

13. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-intimat fir-rikors tal-appell tiegħu, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mir-rikorrenti. Sussegwentement imbagħad il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravju sollevat mir-rikorrenti fl-appell inċidentali tagħhom.

L-Aggravju: *[Ir-rata ta' kera ffissata mill-Bord]*

14. Evidentement, ir-rikors tal-appell tal-intimat ġie intavolat minħabba nuqqas ta' qbil mal-komputazzjoni tal-Bord fir-rigward tal-kera li huwa għandu jibda jħallas. L-intimat jgħid li l-Bord iffissa din ir-rata ta' kera għaliex dan naqas milli jagħmel apprezzament tal-provi kollha li kellu quddiemu, u qal li l-konklużjoni tal-Bord li l-kera għandha tiġi riveduta għal tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank tal-fond, hija waħda żbaljata. L-intimat qal li l-Bord wasal għal din ir-rata ta' kera għaliex naqas milli janalizza jekk hemmx ċirkostanzi estremi sabiex jiġi evitat li l-kera togħla skont ir-rata massima tal-liġi, u semma l-fatt li huwa pensjonant, u li għaldaqstant in vista tal-età tiegħu ser ikollu diffikultajiet sabiex ikun jista' jħallas l-ammont ta' kera impost mill-Bord.

15. Ir-rikorrenti laqgħu għal dan billi qalu li r-rikors tal-appell tal-intimat huwa irritu u null, għaliex mhuwiex ibbażat fuq punt ta' liġi deċiż mill-Bord. Hawnhekk il-Qorti ssib li r-rikorrenti għandhom raġun, u dan għaliex appell minn likwidazzjoni ta' ammont ta' kera li ġie ffissat mill-Bord, bl-ebda mod ma jista' jitqies li huwa appell fuq punt ta' liġi deċiż mill-Bord. Semmai il-Bord għamel evalwazzjoni tal-provi fattwali li kellu quddiemu, qies l-istima li waslu għaliha l-Membri Tekniċi tiegħu, u ħadem ir-rata ta' kera annwali abbażi tal-valur mogħti mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Għaldaqstant m'hemm l-ebda punt ta' liġi li ġie ttrattat mill-Bord, u għalhekk l-appell tal-intimat, safejn ibbażat fuq ir-rata ta' kera ffissata mill-Bord, huwa irritu u null, u l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni tiegħu.

L-Appell Inċidentali: [żball ta' kalkolu fis-sentenza tal-Bord]

16. Ir-rikorrenti ressqu appell inċidentali mis-sentenza tal-Bord, u dan minħabba żball ta' kalkolu fir-rigward ta' kemm kellu jkun l-ammont ta' kera li għandu jibda jitħallas mill-intimat kull xahar. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati għaliex minkejja li l-Bord iffissa r-rata annwali ta' kera fl-ammont ta' tnejn u għoxrin elf Euro (€22,000), il-Bord qal ukoll li l-kera għandha tibda titħallas bir-rata ta' elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin ċenteżmu (€1,833.33) kull xahrejn bil-quddiem.

17. Fil-fehma tal-Qorti, huwa evidenti li f'din il-parti tas-sentenza tal-Bord hemm żball. Dan għaliex €22,000 diviżi bi tnax-il xahar, jammontaw għal €1,833.33 fix-xahar, filwaqt li jekk il-ħlas ser jibda jsir kull xahrejn bil-quddiem, kif issuġġerixxa l-Bord, il-ħlas irid ikun id-doppju ta' dan l-ammont, jiġifieri tliet

elef, sitt mija u sitta u sittin Euro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€3,666.67). Din il-Qorti tqis li r-rata ta' kera li għandha tibda titħallas mill-intimat, għandha tkun fl-ammont ta' elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin ċenteżmu (€1,833.33) fix-xahar, liema ammont irid jitħallas kull xahar bil-quddiem, u dan sabiex tiġi rispettata l-konklużjoni tal-Bord li r-rata ta' kera għandha tkun ta' tnejn u għoxrin elf Euro (€22,000) fis-sena.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar l-appell prinċipali tal-intimat billi tiċħdu, filwaqt li fir-rigward tal-appell inċidentali tar-rikorrenti, taqta' u tiddeċiedi illi r-rata ta' kera li għandha tibda titħallas mill-intimat lir-rikorrenti, għandha tkun fl-ammont ta' elf, tmien mija u tlieta u tletin Euro u tlieta u tletin ċenteżmu (€1,833.33) fix-xahar, liema ammont għandu jibda jitħallas kull xahar[1] bil-quddiem.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom jitħallsu mill-intimat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur

---

[1] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet mogħti fil-11 ta' Lulju 2024 ai termini tal-Artikolu 825(2) tal-Kap 12.