MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-3 ta' Lulju, 2024

Appell Inferjuri Numru 498/2022 LM

Marthese Mifsud (K.I. nru. 145957M); Marion Borg (K.I. nru. 579449M);
Josephine sive Josette Galea (K.I. nru. 149251M)
('l-appellati')

vs.

Lawrence Abela (K.I. nru. 703345M);
Jane Abela (K.I. nru. 694945M)
('l-appellanti')

u L-Awtorità tad-Djar

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Lawrence Abela (K.I. nru. 703345M)** u **Jane Abela (K.I. nru. 694945M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], fit-30 ta' Novembru, 2023 [hawnhekk 'is-sentenza

appellata'], f'kawża li r-rikorrenti **Marthese Mifsud (K.I. nru. 145957M), Marion Borg (K.I. nru. 579449M)** u **Josephine sive Josette Galea (K.I. nru. 149251M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] fetħu fil-konfront tal-intimati appellanti, fejn il-Bord iddeċieda illi:

> *"Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mir-risposti tal-intimati u tal-Awtorità tad-Djar billi:*
>
> 1) *Jilqa' l-ewwel talba.*
> 2) *Jilqa' in parte t-tieni u t-tielet talbiet attriċi fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi jordna li l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata għal* ***tmintax-il elf Euro (€18,000) fis-sena*** *rappreżentanti 1.5% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi ta' dan il-Bord u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera għandha tkun pagabbli f'żewġ skadenzi ossia fis-somma ta' €9,000 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalità hawn stabbilita, filwaqt li kwantu għat-talba biex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda, jiddeċiedi li fin-nuqqas ta' provi speċifiċi in rigward, għandha tapplika l-Liġi;*
> 3) *Jiċħad ir-raba' talba;*
> 4) *Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità safejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.*
>
> *Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha."*

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma l-proprjetarji tal-fond 83, 84 u 85, Triq San Ġorġ, Bormla [minn issa 'il-fond'], li huma akkwistaw *per via di successione* fis-sehem ta' terz indiviż kull wieħed. Ir-rikorrenti spjegaw li huma akkwistaw din il-proprjetà mingħand il-mejjet missierhom Carmelo Spiteri li ġie nieqes fit-30 ta' Diċembru, 1993, u l-wirt tiegħu ġie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni *causa*

mortis, u mill-wirt ta' zijuhom Giuseppe Spiteri li ġie nieqes fid-19 t'Awwissu, 1999, u li l-wirt tiegħu ġie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni wkoll. Qalu li l-fond in kwistjoni kien mikri lill-ġenituri tal-intimata Jane Abela, u wara l-mewt tagħhom, Lawrence u Jane Abela u oħt Jane baqgħu jokkupaw il-fond b'kera miżera u dan *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti qalu li l-kera saret €185 fis-sena *ai termini* tal-Att X tal-2009, u baqgħet togħla kull tliet snin skont ir-rata tal-inflazzjoni. Ir-rikorrenti għalhekk talbu lill-Bord sabiex japplika l-artikolu 4A(3)(ċ) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-istadju inizjali ta' dawn il-proċeduri, jagħmel it-test tal-mezzi tal-inkwilini, abbażi tad-dħul tagħhom bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru tas-sena li tippreċedi s-sena li fiha nbdew il-proċeduri, u abbażi tal-kapital tagħhom fil-31 ta' Diċembru tal-istess sena. Ir-rikorrenti qalu wkoll li fejn l-inkwilini ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' l-evidenza u s-sottomissjonijiet tal-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien sentejn sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata, filwaqt li l-kumpens pagabbli lis-sidien għall-okkupazzjoni tal-fond għandu jiġi determinat mill-Bord skont il-każ. Ir-rikorrenti għalhekk talbu lill-Bord jiddikjara li ai termini tal-Att XXIV tal-2021, il-kera tal- għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera jekk ikun il-każ; jordna u jikkundanna lill-intimati Lawrence u Jane Abela jħallsu din il-kera awmentata *ai termini* tal-Att XXIV tal-2021, b'effett mid-data tal-preżentata tar-rikors tagħhom; u jordna li, f'każ li l-intimati Lawrence Abela u Jane Abela ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament

tagħhom mill-fond in kwistjoni, fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit mill-Bord u dan mhux aktar tard minn sentejn mid-data tal-preżentata tal-kawża.

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 għal dan il-każ. 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. L-Awtorità tad-Djar annettiet kopja tal-iskema tas-sussidju li tapplika għal min jikkwalifika għaliha, u żiedet tgħid li biex inkwilin ikun jista' jibbenefika minn din l-iskema, dan irid ikun qiegħed jabita fil-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

4. L-intimati **Lawrence u Jane Abela** eċċepew li huma l-inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u li huma jirrisjedu fih b'titolu validu ta' kirja. Żiedu jgħidu li huma m'għandhom l-ebda diffikultà li jsirilhom it-test tal-mezzi, filwaqt li ddikjaraw li huma konvinti li jissodisfaw il-kriterji stabbiliti mir-regolamenti li jagħtu lok għal dan it-test. Żiedu jgħidu li hija diskrezzjoni tal-Bord li jistabbilixxi l-perċentwali li abbażi tagħha għandu jsir l-awment fil-kera, u għalhekk għandu

jitqies il-fatt li l-konjugi Abela minn dejjem kienu jokkupaw dan il-fond b'titolu validu fil-liġi, li huma dejjem aġixxew kif kien mistenni minnhom, u li huma dejjem osservaw l-obbligi tagħhom billi ħallsu l-kera dovuta minnhom, u ħarsu l-manutenzjoni tal-fond. L-intimati qalu li kwalunkwe awment fil-kera għandha tibda tapplika b'effett mid-data tad-deċiżjoni tal-Bord, u mhux mid-data tal-preżentata tar-rikors kif rikjest mir-rikorrenti. Qalu wkoll li huma m'għandhomx jintalbu jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż ġudizzjarji, għaliex bħala inkwilini qatt ma naqsu milli jħarsu l-obbligi tagħhom taħt il-liġi.

Is-Sentenza Appellata

5. Permezz tas-sentenza appellata mogħtija fit-30 ta' Novembru, 2023, il-Bord laqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti; laqa' *in parte* t-tieni u t-tielet talba attriċi billi filwaqt li ddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera tal-fond in mertu għandha tiġi riveduta u awmentata għal tmintax-il elf Euro (€18,000) fis-sena rappreżentanti 1.5% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord b'effett mid-data tas-sentenza, u din il-kera għandha tkun pagabbli f'żewġ skadenzi ossia fis-somma ta' €9,000 kull sitt xhur bil-quddiem, u ordna lill-intimati jħallsu l-kera kif awmentata u bil-modalità stabbilita; filwaqt li kwantu għat-talba biex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda, iddeċieda li fin-nuqqas ta' provi speċifiċi fir-rigward, għandha tapplika l-liġi; ċaħad ir-raba' talba; u ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tal-Awtorità tad-Djar, safejn inkompatibbli mal-kumplament tas-sentenza, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"__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 83, 84 u 85 fi Triq San Ġorġ f'Bormla f'każ li l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi u fin-nuqqas jordna l-iżgumbrament. Ir-rikorrenti akkwistaw il-fond mill-wirt ta' misiserhom u z-ziju tagħhom liema wirt ġie debitament denunzjat (Dok. A u B – fol. 5 et seq). Il-kera kurrenti hija ta' €209 fis-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-Kap. 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 jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi. Skont ir-Regolament 2(2):

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

Illi mill-provi dwar it-test tal-mezzi prodotti permezz ta' nota tad-9 ta' Ġunju, 2023 jirriżulta li fil-perijodu rilevanti ċioe sena qabel ma ġie intavolat ir-rikors promutur l-intimati kellhom 75 sena. Id-dħul tagħhom fl-2021 ma kienx jeċċedi s-somma ta' €50,000 ai termini tar-Reg. 5 tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11. Id-dħul tagħhom fl-2021 kien jikkonsisti f'pensjoni ta' €14,146.08 u għotja għal min ma jikkwalifikawx għall-pensjoni ta' €550 li flimkien jagħmlu €14,696.08.

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

1. *Kont mal-HSBC Bank Malta plc f'isem l-intimat li f'Diċembru 2021 kellu bilanċ ta' €17,776.77*
2. *Kont mal-Bank of Valletta plc f'isem l-intimata li ma jirriżultax il-bilanċ f'Diċembru 2021 iżda fl-2019 kellu bilanċ ta' €675.54*
3. *Kont mal-HSBC Bank Malta plc f'isem l-intimata li f'Diċembru 2021 kellu bilanċ ta' €8,478.45*
4. *Kont konġunt mal-HSBC Bank Malta plc li f'Diċembru 2021 kellu bilanċ ta' €200*

*Il-Bord ra wkoll l-*affidavit *tal-intimati Dok. Mar 2 fejn ikkonfermaw li ilhom jgħixu fil-fond in meritu għal aktar minn 50 sena u fih rabbew il-familja. Martu ilha tgħix hemm minn tfulitha. Dejjem ħadu ħsieb il-fond u l-manutenzjoni tiegħu. Huma t-tnejn pensjonanti u anzjani ta' ċerta età u li dawn il-proċeduri fi xjuħithom huma ta' inkwiet kbir għalihom meta huma dejjem ottemperaw ruħhom mal-Liġi. Huma m'għandhomx mezzi biex jikru fond alternattiv jew jixtru u dan huwa r-residenza tagħhom.*

Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa l-provi kollha flimkien mad-dokumenti esebiti liema provi ma ġew bl-ebda mod kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi).

*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 Arielle Agius u l-Perit Kevin Abela,** li wara li aċċedew fil-fond fil-21 ta' Frar, 2022 **stmaw il-fond in kwistjoni fil-valur ta' €1,200,000.***

Il-Bord jagħmel referenza għall-Artikolu 23 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi:-

23.(1) Kull meta jkun hemm kwistjoni quddiem il-Bord li tkun teħtieġ l-istima ta' xi fond jew kull fehma teknika oħra dwar każ li jkun qed jittratta l-Bord, iċ-Chairman għandu jassenja tnejn mill-membri li jinsabu fuq il-lista sabiex jeżaminaw il-fond relattiv, jew sabiex jaraw dik il-parti tal-proċess li jkollha x'taqsam mal-kwistjoni li dwarha tinħtieġ il-forma teknika; u dawk iż-żewġ membri għandhom jippreżentaw ir-rapport tagħhom liċ-Chairman waqt is-seduta jew jippreżentaw dak ir-rapport fir-reġistru tal-Bord hekk kif iċ-Chairman jista' jordna:

Iżda fejn l-istima ta' xi fond jew kull opinjoni teknika oħra rigward il-fond hija meħtieġa quddiem il-bord u fejn:

(i) Jirriżulta li l-istima jew opinjoni teknika oħra fir-rigward tal-istess fond ingħatat quddiem qorti minn Perit jew Inġinier Ċivili maħtur minn dik il-qorti bil-qbil tas-sid il-kera u l-kerrej li kienu partijiet fl-imsemmi każ qabel il-qorti u li huma wkoll partijiet fil-każ quddiem il-bord; u

(ii) L-imsemmija stima jew opinjoni teknika oħra ġiet ikkonfermata f'sentenza finali ta' qorti, iċ-Chairman jista', wara li jisma' lill-partijiet, jiddeċiedi li jistrieħ fuq l-imsemmija stima jew opinjoni teknika sa fejn jidhirlu xieraq minflok

jassenja żewġ (2) membri tal-Lista sabiex jeżaminaw il-fond skont dan l-artikolu:

Iżda wkoll iċ-Chairman jista', minflok ma jassenja żewġ (2) membri tal-Lista kif imsemmi qabel, jiddeċiedi wkoll li jistrieħ fuq kwalunkwe stima jew opinjoni teknika oħra fejn il-partijiet kollha fil-każ jaqblu.

(2) Iċ-Chairman jista' wkoll jeħtieġ il-membri li jinsabu fuq il-Lista li jiġu assenjati għal xi każ li jattendu għas-seduta tal-Bord meta dak il-każ ikun qiegħed jinstema' mill-Bord jekk l-imsemmija membri jeħtieġu tagħrif iktar mill-partijiet jew jeħtieġu jinstemgħu xi xhieda partikolari.

(3) Iċ-Chairman ikun biss obbligat li joqgħod fuq ir-rapport tal-membri li jinsabu fuq il-Lista kull meta r-rapporti taż-żewġ membri li jinsabu fuq il-Lista f'xi każ partikolari jkunu unanimi; meta dawk iż-żewġ membri ma jkunux unanimi, iċ-Chairman għandu fuq il-bażi tar-rapporti magħmulin miż-żewġ membri, jiddeċiedi l-kwistjoni hu nnifsu.

Applikat il-provvediment tas-sub-artikolu (3) tal-Art. 23 sudett il-Bord hu tal-fehma li għandu jistrieħ fuq l-istima tal-Membri Tekniċi ladarba kif jirriżulta mir-rapport tagħhom dawn kienu unanimi. ***B'hekk il-Bord ser jadotta l-valur mogħti mill-Periti Tekniċi tiegħu ta' €1,200,000.***

Fir-rigward tal-perċentwali taż-żieda fil-kera l-Bord jinnota li l-liġi ma tistabbilixxix b'mod ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju tad-diskrezzjoni mogħtija lilu. Fis-sentenza fl-ismijiet ***Gerald Camilleri et vs l-Avukat Ġenerali et*** *il-Qorti Kostituzzjonali ggidwat lil dan il-Bord kif ġej:-*

"23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żidiet 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 ser ikun hemm 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 dejjem isib 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 fi żmien rilevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) ikun għaqli l-Bord li Jirregola 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-Kap. 69 u mhux mill-Kap. 158, ċiononostante 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 qiegħda tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kap. 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 tlett elef u seba' mitt Euro (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-Bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin Euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef Euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-Bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin Euro (€5,550) 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 ruħhu, għax wara kollox dawn mhumiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta jkollu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef Euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elef Euro (€6,000) fis-sena biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-Bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċ-ċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan,

u anzi, osserva illi "hemm possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla.

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

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

"22. Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza Rik. Kost. 137/20/1 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).

Il-Bord sejjer issa jindirizza t-talba mressqa waqt l-udjenza tal-10 ta' Marzu, 2023 fejn talbu li l-kera tiġi awmentata pendente lite *ai termini tal-artikolu 4A (6) tal-kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimati opponew għal din it-talba b'risposta datata 20 ta' Marzu, 2023.*

Ikkunsidra

It-talba tar-rikorrenti qed issir abbażi tal-artikolu 4A (6) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jaqra hekk:

(6) Il-Bord, fi kwalunkwe każ, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis rilevanti, jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1).

Il-Bord hu tal-fehma li dan l-artikolu jagħti diskrezzjoni lill-Bord biex jordna awment fil-kera pendente lite *wara li jisma' l-partijiet sommarjament u jqis l-evidenza rilevanti.*

Il-Bord iqis illi "evidenza rilevanti" *għall-finijiet ta' dan is-subartikolu huma d-dokumenti tat-test tal-mezzi tal-inkwilin u tal-valur tal-fond in kwistjoni. Di più l-Bord jinnota li l-Liġi ma tispeċifikax meta għandu jsib applikazzjoni dan is-sub-artikolu. Issa f'dan il-każ, il-kawża ġiet intavolata fil-31 ta' Mejju, 2022. L-Awtorità intervenuta ppreżentat ir-risposta tagħha fis-7 ta' Settembru, 2022. L-intimati ġew notifikati fid-19 ta' Settembru, 2022 u ppreżentaw ir-risposta tagħhom fit-13 ta' Ottubru, 2022. Fis-seduta tal-25 ta' Novembru, 2022 il-Bord appunta l-membri tekniċi li ppreżentaw ir-rapport tagħhom fit-8 ta' Marzu, 2023 (fol. 82) fejn stmaw il-fond fil-valur ta'*

€1,200,000. It-talba għall-awment pendente lite *saret fl-10 ta' Marzu, 2023. Ir-risposta għal din it-talba ġiet ippreżentata fit-23 ta' Marzu, 2023 u l-intimati ppreżentaw it-test tal-mezzi tagħhom fis-seduta tad-9 ta' Ġunju, 2023. F'din is-seduta d-difensuri qablu li l-kawża titħalla għas-sentenza li qed tingħata llum.*

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

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

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

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

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

It-test tal-liġi, kemm bil-Malti kif ukoll bl-Ingliż ma jinftiehemx 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."

Inoltre l-Bord ma jqisx li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ hemm lok għall-applikazzjoni tas-sub-artikolu (6) tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 anke għaliex il-kawża qiegħda tiġi deċiża llum b'mod definittiv u għalhekk mhux il-każ ta' awment pendente lite. *Għalhekk din it-talba qed tiġi miċħuda.*

F'dan il-każ il-Bord josserva wkoll li jekk ikollu japplika r-rata ta' 2% din ser issarraf f'kera ta' €24,000 li bis-sussidju offrut mill-Awtorità tad-Djar, il-parti mill-kera li tkun trid titħallas mill-intimati ser tkun daqs id-dħul annwu tagħhom. Għalhekk fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ il-Bord wara li qies il-prinċipji ġurisprudenzjali u ħa kont tal-konsiderazzjonijiet appena msemmija u tenut kont ukoll (i) taċ-ċirkostanzi tal-intimati kif jemerġu mit-test tal-mezzi tagħhom inkluż id-dħul u l-kapital li għandhom (ii) il-kera baxxa li titħallas lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank li huwa ta' ċerta portata (iv) il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li qed titħaddem mill-Awtorità tad-Djar u (v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali u d-dritt tal-inkwilin li jibqa' jgawdi l-protezzjoni li ttih il-Liġi, il-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ għandha tkun ta' <u>€18,000 fis-sena u ċioe 1.5%</u> tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data ta' din is-sentenza."

<u>L-Appell</u>

6. Fir-rikors tal-appell imressaq mill-intimati Lawrence u Jane Abela fl-20 ta' Diċembru, 2023, dawn talbu lil din il-Qorti tirrevoka, tħassar u tvarja dik il-parti tas-sentenza li tgħid li l-kera għandha tiġi riveduta għal tmintax-il elf Euro (€18,000) fis-sena, billi tiffissa dak l-ammont ta' kera li tabilħaqq ikun ġust, adegwat u proporzjonat meta paragunat mad-dħul tal-appellanti, u li tassew joħloq bilanċ bejn l-appellanti bħala inkwilini u l-appellati bħala sidien, anki permezz ta' żieda gradwali fil-kera, u dan b'mod li ma joħloqx diffikultajiet finanzjarji għall-appellanti jew indirettament jikkawża l-iżgumbrament tagħhom mill-fond; u tirrevoka, tħassar u tvarja dik il-parti tas-sentenza li tgħid li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha billi tordna li l-appellati waħedhom għandhom ibatu l-ispejjeż quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

7. L-appellanti qalu li filwaqt li huma jaqblu mad-deċiżjoni tal-Bord li huma jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u li huma

għandhom dritt ikomplu jirrisjedu fil-fond, huma jħossuhom aggravati bl-ammont ta' kera kif riveduta. Qalu li sabiex il-Bord joħloq bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u l-jeddijiet tal-inkwilini, m'hemmx għalfejn il-Bord jawmenta l-kera għal rata li tavviċina l-massimu permess mil-liġi, iżda li l-Bord għandu jkollu l-konvinċiment morali li l-inkwilini jifilħu jħallsu l-kera kif riveduta u awmentata waħedhom u mingħajr ebda diffikultajiet finanzjarji.

8. L-appellanti qalu li l-Bord, filwaqt li rrikonoxxa li huma għandhom dritt jibqgħu jgħixu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, fl-istess ħin awmenta l-kera għal rata li effettivament ser tfisser l-iżgumbrament tagħhom mill-fond. Qalu li l-awment fil-kera f'dan il-każ huwa sproporzjonat mad-dħul miżeru tagħhom, u għalhekk bil-kera kif awmentata huma ser ikollhom jiżgumbraw mill-fond għaliex ma jifilħux iħallsu l-kera kif riveduta. L-appellanti spjegaw li filwaqt li l-kera kif awmentata hija ta' €18,000 fis-sena, id-dħul tagħhom fis-sena huwa ta' €14,696.08 fis-sena, u huma m'għandhom l-ebda prospett li dan id-dħul ser jiżdied. Qalu wkoll li l-ammont li bih togħla l-kera m'għandux ikun influwenzat mis-sussidji li tista' tħallas l-Awtorità tad-Djar minħabba li tali sussidji għandhom l-għeruq tagħhom f'*policy* li tista' tinbidel minn żmien għal żmien, u m'hemm l-ebda garanzija li din ser tibqa' titħaddem bl-istess mod fil-futur. Qalu wkoll li applikazzjoni mal-Awtorità tad-Djar għal sussidju jew għajnuna, ma toħloq l-ebda garanzija li dan is-sussidju ser jingħata jew li l-Awtorità ser tħalli *in vigore* l-*policy* li tħallas is-sussidju sakemm tintemm din ir-relazzjoni lokatizja. Qalu li huwa fatt ukoll li l-Awtorità tad-Djar hija biss intervenuta f'dawn il-proċeduri, u dan għaliex il-leġislatur ma riedx li din l-Awtorità tkun marbuta b'xi parti mid-deċiżjoni li tgħid kif għandha tiġi riveduta l-kera. L-appellanti qalu li anki li kieku

wieħed kellu jikkonsidra li huma ser jibbenefikaw mill-massimu tal-iskema tal-Awtorità tad-Djar, u ser jiġu rimborsati l-ammont ta' għaxart elef Euro (€10,000), huma xorta waħda mistennija li joħorġu minn buthom l-ammont ta' tmint elef Euro (€8,000), jiġifieri aktar minn nofs id-dħul miżeru tagħhom. Qalu li din iż-żieda fil-kera ser tannulla għal kollox id-dritt mogħti lilhom li jgħixu f'dan il-fond, u ser ikun qiegħed iwassal għall-iżgumbrament tagħhom minnu. Qalu li malli huma jonqsu milli jħallsu l-kera dovuta minnhom, u f'każ li ma jkunx possibbli għalihom li jħallsu l-kera dovuta, l-appellati ser iduru fuqhom u jesiġu l-iżgumbrament tagħhom mill-fond.

9. L-appellanti saħqu li bis-sentenza tal-Bord, minkejja li huma dejjem osservaw l-obbligi imposti fuqhom minn żmien għal żmien mil-liġi, u minkejja li jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, kif ukoll minkejja li jikkwalifikaw għall-protezzjoni tal-liġi dwar l-istatus tagħhom bħala inkwilini tal-fond, ser jispiċċaw ikollhom jiżgumbraw mill-fond li huma ilhom jagħrfu b'darhom għal bosta snin. Qalu wkoll li fl-età tagħhom, u tenut kont l-istat ta' saħħithom, mhux ser ikun faċli għalihom li jsibu post alternattiv fejn imorru jgħixu.

10. L-appellanti qalu li l-intenzjoni tal-leġislatur meta ddaħħal l-Att XXIV tal-2021, kien li persuni li kienu jgawdu protezzjoni soċjali fil-passat, jibqgħu jgawdu minn din il-protezzjoni, filwaqt li d-drittijiet tas-sidien ikunu salvagwardjati aħjar f'dan il-kuntest ta' għajnuna soċjali. L-appellanti qalu li fil-fatt l-artikolu 4A (2) jistipula li l-ammont li jitħallas bħala kera ma jeċċedix it-2% tal-valur tal-fond fis-suq, u għalhekk il-leġislatur ried li ż-żieda fil-kera tkun fid-diskrezzjoni tal-Bord, filwaqt li ġie stabbilit il-massimu tal-awment tal-kera. L-appellanti qalu li fid-

deliberazzjonijiet tiegħu l-Bord ikkunsidra li ż-żieda fil-kera li jista' jordna, tista' tkun waħda gradwali, u b'hekk tali bidla f'kundizzjoni essenzjali tar-relazzjoni lokatizja, ma tkunx waħda li tiġi f'daqqa fuq l-inkwilin, iżda l-bidla tkun introdotta b'tali mod li l-inkwilin jilħaq jadatta għaliha. L-appellanti qalu wkoll li l-Bord naqas milli jikkunsidra li huwa biss Lawrence Abela li jirċievi pensjoni kontributorja, u li jekk dan jiġi nieqes qabel martu, id-dħul ta' Jane Abela ser jonqos drastikament, u għalhekk ser tikber id-diffikultà tagħha bħala inkwilina. Qalu li għalhekk jidher li l-Bord naqas li jieħu in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi tagħhom, speċjalment il-vulnerabbilità finanzjarja u soċjali tagħhom meta ġie biex jiddeċiedi.

11. Fl-aħħarnett l-appellanti qalu li huma jħossuhom aggravati wkoll b'dik il-parti tad-deċiżjoni li tgħid li kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha fil-kawża. Qalu li huma dejjem straħu fuq il-protezzjoni li tagħti l-liġi, dejjem ħallsu l-kera dovuta u dejjem qagħdu għall-obbligi imposti fuqhom bħala inkwilini. Qalu li l-proċeduri quddiem il-Bord infetħu mill-appellati, u l-Bord laqa' t-talbiet tagħhom billi wettaq l-eżerċizzju tat-test tal-mezzi u ordna awment fl-ammont li jitħallas bħala kera. Qalu li għalhekk ikun ġust li l-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord ikunu b'mod sħiħ a karigu tal-appellati.

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

12. Fir-risposta tagħha, l-Awtorità tad-Djar qalet li bħala awtorità pubblika hija toffri skema ta' għajnuna għall-inkwilini li jiġu dikjarati li jikkwalifikaw mit-Test tal-Mezzi kif dettat mil-Liġi Sussidjarja 16.11. Qalet li hija taqbel li jekk din il-Qorti tħoss li l-kera kif awmentata mill-Bord hija eċċessiva, ikun hemm bżonn

li din tiġi varjata, biss però wara li din il-Qorti teżamina l-provi li għandha quddiemha.

13. L-appellati wieġbu li l-appell tal-appellanti huwa infondat fil-fatt u fid-dritt. Qalu li t-test tal-mezzi tal-inkwilini sar u sar skont il-liġi, u l-appellanti kkwalifikaw għal dan it-test, b'tali mod li l-Bord ċaħad it-talba tagħhom li dawn għandhom jiġu żgumbrati mill-fond. Qalu li ladarba ġie deċiż li l-appellanti m'għandhomx jiġu żgumbrati mill-fond, il-Bord kellu bilfors jordna li jkun hemm awment fil-kera, skont dak li tipprovdi l-liġi. Qalu li l-fond ġie stmat li għandu valur ta' €1,200,000, u l-Membri Tekniċi tal-Bord kienu unanimi fl-istima tagħhom. Komplew jgħidu li l-appellanti ma jistgħux jippretendu li l-Bord ibiddel il-proċedura u ma japplikax il-liġi viġenti, speċjalment dwar il-mod kif isir it-test tal-mezzi f'każijiet fejn il-valur tal-fond ikun wieħed sostanzjali. Hawnhekk l-appellati staqsew jekk l-appellanti humiex jippretendu li l-jeddijiet fundamentali tas-sidien jibqgħu jiġu miksura, sabiex huma jibqgħu protetti fil-kirja ta' dak li ddeskrivew bħala "palazz" ġewwa Bormla. L-appellati qalu wkoll li fil-maġġior parti tal-kawżi, il-Bord dejjem jawmenta l-valur tal-kera għal 2%, filwaqt li f'dan il-każ il-kera ġiet awmentata għal 1.5%. Qalu wkoll li f'dawn it-tip ta' kawżi, qatt ma kien hemm istanza fejn il-Bord iddeċieda li jiffissa rata ta' kera b'mod arbitrarju mingħajr ma jikkunsidra l-valur tal-fond. Qalu wkoll li din il-Qorti m'għandhiex tinjora s-sussidju li jitħallas mill-Awtorità tad-Djar, għaliex bis-saħħa ta' dan is-sussidju l-Gvern qiegħed juri *commitment* ċar sabiex jerfa' l-piż tal-awment tal-kera. L-appellati qalu li dan l-appell huwa maħsub biex l-appellanti jibqgħu jgħixu komdi fil-proprjetà tan-nies, filwaqt li jħallsu kera baxxa, u s-sidien jibqgħu jsofru leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

14. L-appellati qalu li r-rimedju disponibbli għall-awment fil-kera huwa maħsub biex is-sidien tal-proprjetà ma jibqgħux fil-pożizzjoni redikola li kienu fiha qabel daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi tal-2021, u għalhekk huwa inkonċepibbli kif l-appellanti qegħdin jippretendu li l-Qorti għandha tissalvagwardja l-interessi tagħhom, filwaqt li tiskarta għal kollox l-interessi tal-appellati bħala sidien. Qalu wkoll li mhuwiex minnu li l-Bord ma kkunsidrax iċ-ċirkostanzi partikolari tal-appellanti, u fil-fatt huwa għalhekk li l-kera ġiet awmentata għal 1.5% tal-valur tal-fond, u mhux għal perċentwali ogħla.

15. L-appellati qalu li m'hemm l-ebda raġuni għaliex l-appellanti m'għandhomx jagħmlu tajjeb huma għall-ispejjeż tagħhom f'dawn il-proċeduri, u qalu li l-appell huwa wieħed frivolu u vessatorju, u għalhekk l-appellanti għandom jiġu kkundannati għall-ħlas tad-*doppie spese.*

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

16. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord u tas-sottomissjonijiet imressqa mill-appellati.

L-Aggravju: *[Il-kera ffissata mill-Bord]*

17. L-aggravju sollevat mill-appellanti f'dawn il-proċeduri, huwa mmotivat minn nuqqas ta' qbil mal-mod kif il-Bord iffissa l-awment fil-kera li għandu jibda jitħallas mill-appellanti.

18. Il-Qorti tirrileva li kawżi bħal dawn qegħdin jiġu istitwiti quddiem il-Bord għaliex sidien ta' fondi suġġetti għal kirjiet protetti, ilhom snin jirċievu kera li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Il-każ odjern jittratta dar kbira ħafna, bi tliet bibien għal barra, b'valur fis-suq ta' miljun u mitejn elf Euro (€1,200,000.00). Il-Bord iddeċieda li l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata għal tmintax-il elf Euro (€18,000) fis-sena, rappreżentanti 1.5% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord, li huwa inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi ta' 2%. Filwaqt li tifhem li l-appellanti inevitabbilment se jkollhom diffikultajiet finanzjarji minħabba l-eżitu ta' dawn il-proċeduri, l-Qorti tqis li żgur ma kienitx l-intenzjoni tal-leġislatur illi l-awment fil-kera jintrabat mal-valur tal-fond li jkun, b'tali mod li l-kera kif tiġi awmentata ma tkunx teċċedi bil-bosta s-sussidju li jitħallas mill-Awtorità tad-Djar. Il-leġislatur, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ħaseb għal mekkaniżmu li joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sidien min-naħa waħda, u l-interessi tal-inkwilini fuq in-naħa l-oħra. Dan anki sabiex is-sidien ma jibqgħux f'sitwazzjoni fejn il-jeddijiet fundamentali tagħhom jkomplu jiġu miksura. Fil-każ odjern, il-Bord iffissa r-rata ta' kera li għandha tibda titħallas mill-inkwilini b'osservanza sħiħa lejn dak li tgħid il-liġi, lejn il-jeddijiet tas-sidien, u kif ukoll b'għarfien konxju taċ-ċirkostanzi partikolari li qegħdin fihom l-inkwilini appellanti. Iżda l-Bord la seta' jinjora dak li tgħid il-liġi, u lanqas ma seta' jinjora r-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord dwar il-valur reali tal-fond fis-suq. Il-bilanċ li pprova jilħaq il-leġislatur hawnhekk, huwa bbażat fuq valur lokatizju massimu ta' 2% fis-sena, meta l-valur lokatizju fis-suq miftuħ huwa ta' bejn it-3.5%-4% fis-sena. Il-*capping* ta' €10,000 bħala l-massimu ta' sussidju li jingħata mill-Awtorità tad-Djar taħt l-iskemi tagħha, huwa marbut mar-*remit* tal-istess

Awtorità li toffri assistenza għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali lil min bil-mezzi tiegħu ma jiflaħx iħallas biex ikollu saqaf fuq rasu. Jekk il-Qorti taċċetta dak li qegħdin jikkontendu l-appellanti, li l-kera għandha tinżamm f'livell tali sabiex tkun koperta fil-parti l-kbira tagħha mis-sussidju tal-Awtorità tad-Djar, f'ċirkostanzi fejn bħal fil-każ odjern, il-fond ikun ta' valur sostanzjali, parti sew tal-kera tkun effettivament qiegħda tiġi ssussidjata mis-sidien tal-fond, bil-konsegwenza li jintilef il-bilanċ li kellu f'moħħu l-leġislatur bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. L-appellanti ma jistgħux jibqgħu jippretendu li s-sidien tal-fond jibqgħu jġorru waħedhom il-parti l-kbira tal-piż tal-protezzjoni tal-fond okkupat minnhom. Huwa għalhekk li din il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u sejra tiċħdu.

It-Tieni Aggravju: *[Dwar l-ispejjeż]*

20. L-appellanti jgħidu li huma ħassewhom aggravati wkoll bil-parti tas-sentenza appellata li stabbiliet li kull parti f'dawn il-proċeduri għandha tagħmel tajjeb għall-ispejjeż tagħha tal-kawża. Il-Qorti tirrileva li f'kawżi ta' din ix-xorta, huwa meqjus li m'hemmx parti telliefa jew parti rebbieħa, iżda persuni fil-pożizzjoni tal-appellati, kienu kostretti jiftħu proċeduri legali sabiex il-kera tiġi awmentata għal ammont li joħloq bilanċ bejn il-jeddijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien. Għaldaqstant ikun ġust u ekwu li fi proċeduri ta' din ix-xorta, kull parti tiġi ordnata tħallas l-ispejjeż tagħha tal-kawża. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u sejra tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta’ u tiddeċiedi dwar dan l-appell, billi tiċħdu, u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

In vista taċ-ċirkostanzi tal-każ, l-ispejjeż 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