MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2024

Appell Inferjuri Numru 977/2021 LM

Joseph Farrugia (K.I. nru. 300241M) u Maria Galea (K.I. nru. 505539M)
('l-appellanti')

vs.

Theresa Cassar (K.I. nru. 46850M) (*'l-appellata'*)
u b'digriet tat-12 ta' Diċembru, 2023 intervjenew *in statu et terminis* Maria Victoria Farrugia (K.I. nru. 790948M), Mario Farrugia (K.I. nru. 171972M), Annabella sive Annabelle Cutajar (K.I. nru. 120074M), Ingrid Buhagiar (K.I. nru. 284878M) u Carmel Galea (K.I. nru. 189569M) *(l-appellanti')*

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Joseph Farrugia (K.I. nru. 300241M)** u **Maria Galea (K.I. nru. 505539M)**, u mill-intervenuti fil-kawża *in*

statu et terminis **Maria Victoria Farrugia (K.I. nru. 790948M), Mario Farrugia (K.I. nru. 171972M), Annabella sive Annabelle Cutajar (K.I. nru. 120074M), Ingrid Buhagiar (K.I. nru. 284878M)** u **Carmel Galea (K.I. nru. 189569M)** [minn issa 'l quddiem flimkien 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija fis-7 ta' Frar, 2024 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], li ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimata **Theresa Cassar (K.I. nru. 46850M)**[minn issa 'l quddiem 'l-appellata'], kif ġej:

"Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante illi t-test tal-mezzi twettaq waqt l-andament tal-proċeduri;

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara illi l-kera tal-fond 57, Triq ir-Ramla, ġia indikat bħala Triq id-Daħla ta' San Tumas, Żejtun għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.3% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar, 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimata Theresa Cassar għall-ammont ta' ħmistax-il elf u tmenin euro (€15,080) fis-sena u jordna lill-istess intimata tibda tħallas lir-rikorrenti in solidum *il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-sentenza u dan b'modalità ta' erba' (4) skadenzi fis-sena, u ċioe fl-ewwel ta' Jannar, April, Luju u Ottubru ta' kull sena;*

3. Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat u tal-Awtorità intervenuta sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ġie deċiż hawn fuq.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta' dawn il-proċeduri."

Fatti

2. Fir-rikors ippreżentat quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma jikru lill-intimata l-fond residenzjali numru 57, Triq ir-Ramla, ġieli indikat bħala 'Triq id-Daħla ta' San Tumas', Żejtun [minn issa 'il-fond'], liema fond jinkludi ġnien

sostanzjali. Ir-rikorrenti spjegaw li l-kirja hija regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u fil-preżent huwa mikri b'kera ta' €209.65 fis-sena, li jitħallsu fil-25 ta' Novembru ta' kull sena. Ir-rikorrenti qalu li huma għandhom interess jgħollu l-kera skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi, u għalhekk kienu qegħdin jitolbu lill-Bord jordna li l-intimata tagħmel it-test tal-mezzi, u jagħti provvediment xieraq u opportun skont dak li jirriżulta, kif ukoll talbu lill-Bord jawmenta l-kera tal-fond taħt id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'effett mill-25 ta' Novembru, 2021.

3. L-Awtorità tad-Djar daħħlet risposta bħala intervenuta fil-kawża, fejn eċċepiet li qabel xejn ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. Eċċepiet ukoll li l-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat għal dan il-każ. Qalet li hija għandha dritt tipparteċipa bħala intervenuta fil-kawża, u għalhekk m'għandhiex tbati spejjeż marbuta ma' dawn il-proċeduri. L-Awtorità tad-Djar qalet li l-periti inkarigati mill-Bord għandhom jagħtu valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jsir ir-rikors, u l-valur irid ikun tal-fond kif mikri, u mhux kif jista' jiġi żviluppat. L-Awtorità tad-Djar eċċepiet ukoll li f'każ li jiġi stabbilit li l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur tal-fond skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 jew l-artikolu 12B tal-Kap. 158.

4. Ir-rikorrenti intavolaw rikors separat fejn talbu lill-Bord jgħolli l-kera *pendente lite.*

5. Fir-risposta tagħha, l-intimata qalet li preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova li huma s-sidien tal-fond. Qalet li mingħajr preġudizzju għal dan, hija tissodisfa t-test tal-mezzi kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11), stante li l-mezzi tagħha ma jaqbżux il-parametri tal-liġi. Qalet ukoll li meta jiġi biex jiffissa l-awment fil-kera, il-Bord għandu jikkunsidra li hija pensjonanta u li hija m'għandha l-ebda residenza oħra, u għalhekk l-awment fil-kera li għandu jiġi stabbilit mill-Bord, m'għandux jaqbeż ir-rata massima ta' 2% tal-valur tal-fond kif stabbilit fil-liġi. L-intimata qalet li t-tieni talba tar-rikorrent għandha tiġi miċħuda stante li l-liġi tawtorizza lill-Bord jordna awment fil-kera biss wara li jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilin, u wara li jsir ir-rapport tal-periti li ser jiġu inkarigati sabiex jagħmlu l-valutazzjoni tal-fond. L-intimata qalet ukoll li hija ilha tgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri minn meta twieldet u li anke l-antekawża tagħha dejjem għexu f'dan il-fond. Qalet ukoll li hija nefqet ħafna flus f'manutenzjoni minħabba ħsarat li kien hemm fil-fond. L-intimata qalet li hija m'għandhiex tbati spejjeż ta' dawn il-proċeduri għaliex hija sabet ruħha f'din is-sitwazzjoni intortament.

6. Permezz ta' rikors intavolat fis-16 t'Awwissu, 2023, ir-rikorrenti spjegaw lill-Bord li r-rikorrent Joseph Farrugia kien ta b'titolu ta' donazzjoni sehmu mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri lil uliedu Mario Farruga, Annabella sive Annabelle Cutajar u Ingrid Buhagiar, filwaqt li rriserva favur tiegħu u favur martu Maria Victoria Farrugia, l-użufrutt fuq sehmu mill-fond. Spjegaw ukoll li r-rikorrenti Maria Galea ukoll tat b'titolu ta' donazzjoni sehemha mill-fond lil binha Carmel Galea, filwaqt li rriservat l-użufrutt fuq il-fond permezz tal-istess

att. Għaldaqstant saret talba lill-Bord sabiex Maria Victoria Farrguia, Mario Farruga, Annabella Cutajar, Ingrid Buhagiar u Carmel Galea jintervjenu fil-kawża *in statu et terminis.*

Is-Sentenza Appellata

7. Permezz tas-sentenza appellata, il-Bord astjena milli jieħu konjizzjoni tal-ewwel talba għaliex it-test tal-mezzi tal-inkwilina sar fil-mori tal-proċeduri quddiem il-Bord; laqa' t-tieni talba u ddikjara li l-kera tal-fond għandha tiġi riveduta għal 1.3% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar, 2021, u konsegwentement awmenta l-kera pagabbli mill-intimata Theresa Cassar għall-ammont ta' ħmistax-il elf u tmenin Euro fis-sena (€15,080), u ordna lill-intimata tibda tħallas lir-rikorrenti *in solidum* il-kera hekk awmentata b'effett mid-data tas-sentenza bil-modalità ta' erba' skadenzi fis-sena, jiġifieri f'Jannar, f'April, f'Lulju u f'Ottubru ta' kull sena; u ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn inkompatibbli mal-kumplament tad-deċiżjoni, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Ikkonsidra:*
>
> *Illi l-ewwel żewġ kriterji li dan il-Bord jinneċessita jistabbilixxi qabel ma jipproċedi ulterjorment huma jekk (i) ir-rikorrenti humiex is-sidien tal-kera tal-fond in kwistjoni u (ii) jekk l-intimata hijiex l-inkwilina ta' dan l-istess fond.*
>
> *Illi mill-affidavit tar-rikorrenti Joseph Farrugia jirriżulta illi hu u r-rikorrenti Maria Galea huma aħwa. Jgħid li l-fond* de quo *kien proprjetà taz-ziju ta' missieru, ċertu Clemente Farrugia u fl-1967 kien ġie pubblikat kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Francis Xavier Dingli fejn il-fond inżamm in komuni bejn ir-rikorrenti Maria Galea, Giuseppa Farrugia u Evangelista Farrugia. Fl-1967 l-imsemmija Evangelisa Farrugia mietet u sehemha ddevolva in kwantu għal nofs fuq Giuseppa Farrugia u n-nofs l-ieħor indiviżament fuq ir-rikorrenti. Illi fl-1978 ir-rikorrenti taw sehemhom lill-imsemmija*

Giuseppa Farrugia. Fl-1987 l-imsemmija Giuseppa Farrugia ġiet nieqsa u r-rikorrenti wirtu s-sehem sħiħ ta' dan il-fond indivisament bejniethom. Illi huwa jikkonferma illi l-intimati huma l-inkwilini ta' dan il-fond u li din hija kirja antika.

Illi fix-xhieda tiegħu quddiem il-Bord, ir-rikorrenti jgħid illi din il-kera dejjem ġiet konsidrata bħala fond wieħed u dejjem tħallset kera waħda. Filfatt, hu ppreżenta kopja tal-irċevuti li jindikaw pagament tal-kera tal-fond ir-razzett "Tal-Gardell", 57, Triq ir-Ramla, Żejtun.

Illi jirriżulta mill-att ippubblikat min-Nutar Rita Drago fl-10 ta' Diċembru, 2021 illi r-rikorrenti Joseph Farrugia ta b'donazzjoni sehmu lil uliedu Mario Farrugia, Annabella sive Annabelle Cutajar u Ingrid Buhagiar filwaqt li d-donatarji kkostitwew l-użufrutt tal-fond de quo lill-istess Joseph Farrugia.

Illi jirriżulta wkoll mill-att ippubblikat min-Nutar Dottor Rita Drago fl-14 ta' Diċembru, 2021 illi r-rikorrenti Maria Galea tat b'donazzjoni sehemha lil binha Carmel Galea filwaqt li rriservat a favur tagħha u għal ħajjitha kollha l-użufrutt fuq din il-proprjetà. Hija wkoll ikkostitwiet favur żewġha Horace Galea l-użufrutt vita durante fuq din l-istess proprjetà.

Illi mix-xhieda mogħtija minn Joseph Farrugia jirriżulta illi Horace Galea ġie nieqes fil-mori tal-kawża u b'hekk l-użufrutt tiegħu ġie terminat.

Illi ma tressqet l-ebda prova li tikkontradiċi jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt u għalhekk, il-Bord huwa sodisfatt illi r-rikorrenti flimkien mal-intervenuti in statu et terminis *huma lkoll is-sidien tal-kera tal-fond.*

Ikkonsidra;

Illi fl-affidavit tagħha Theresa Cassar tgħid li f'dan il-fond kienu jirrisjedu l-ġenituri tagħha flimkien magħha u ma' ħutha. Tgħid li dan ir-razzett ilu mikri għand il-familja tagħha żgur sa mis-sena 1901. Tgħid li tul is-snin għamlu diversi xogħlijiet ta' manutenzjoni fuq il-fond però llum il-ġurnata il-proprjetà għandha bżonn kbir ta' rinnovazzjoni.

Illi din id-dikjarazzjoni ma ġietx ikkontestata u b'hekk il-Bord huwa sodisfatt illi l-intimata hija l-inkwilina effettiva ta' dan l-istess fond.

Ikkonsidrat;

Illi mid-dokumenti ppreżentati fir-rigward tat-test tal-mezzi jirriżulta illi d-dħul tal-intimata Theresa Cassar ikkalkolat ai termini tar-Regolament 3(a) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), ***ma jaqbiżx*** *dak stipolat mir-*

Regolament 5(6) tal-istess Regolamenti. Għar-rigward tal-kapital tal-intimat, ikkalkolat ai termini tar-Regolament 3(b) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi), jirriżulta li ***lanqas dan ma jaqbeż*** *dak stipolat mir-Regolament 6(5) tar-Regolamenti msemmija.*

B'hekk, il-Bord qiegħed isib illi l-intimata Theresa Cassar ma teċċedix il-kriterji stabbiliti bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u konsegwentement ***tissodisfa*** *l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi ai termini tal-Artikolu 4A(5) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, m'hemmx lok għall-applikazzjoni tal-artikolu 4A(4) tal-istess Kap.*

Ikkonsidra;

Illi l-intimata tippreżenta wkoll rapport redatt mill-Perit Godwin Abela u ppreżentat fil-proċeduri fl-ismijiet "Josseph Farrugia et vs Theresa Cassar et" mismugħa quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (Rik. Kost. Nru. 43/2021 RGM) liema stima hija differenti minn dik magħmula mill-periti tal-Bord. F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għall-Artikolu 23 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jobbliga l-Bord jistrieħ fuq il-valutazzjoni magħmula mill-Periti Tekniċi tiegħu, salv l-eċċezzjonijiet hemm permessi mil-liġi. Illi f'dan il-każ l-ebda waħda mill-eċċezzjonijiet hemm imsemmija ma tissussisti u b'hekk il-Bord ser jistrieħ fuq ir-rapport tal-membri tekniċi tiegħu.

Illi mir-rapport redatt mill-Periti tal-Bord jirriżulta illi l-fond in kwistjoni jikkonsisti f'residenza fuq żewġ sulari bl-arja sovrapposta flimkien ma' żewġ għelieqi kontigwi. Il-fond huwa munit b'servizzi bħal dawl, ilma u drenaġġ. Għalkemm m'hemmx lok għal żvilupp addizjonali, il-periti ma skartawx id-domanda li hawn għal dawn it-tip ta' proprjetajiet.

Illi l-periti tal-Bord, wara li ħadu konjizzjoni ta' dak kollu riportat fir-rapport tagħhom, huma tal-fehma illi l-valur tal-fond li kieku mibjugħ minn sidu volontarjament fis-suq ħieles f'Jannar 2021 jekwivali għal miljun, mija sittin elf euro (€1,160,000).

Ikkonsidra;

Illi permezz ta' nota ppreżentata fit-03 ta' Marzu, 2022, l-Awtorità tad-Djar allegat illi l-valutazzjoni għandha ssir biss fuq il-parti residenzjali tal-proprjetà. Illi b'risposta għal din in-nota, kemm id-difensur tal-intimata kif ukoll tar-rikorrenti kkonfermaw illi l-kera dejjem tħallset bħala waħda, ta' fond uniku.

Illi effettivament, ma tressqet ebda prova quddiem il-Bord li l-fond, jew xi parti minnu huwa maqsum jew li jintuża għal skopijiet differenti minn dawk residenzjali jew li hemm aċċessi differenti għal ambjenti differenti.

B'hekk, il-Bord huwa tal-fehma li din il-kirja għandha titqies bħala kirja waħda.

Ikkonsidra;

Illi fl-ikkalibrar tal-awment tal-kera kif mitluba mir-rikorrenti, dan il-Bord ser iżomm quddiem għajnejh dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb*** *(fn. 1:* ***Carmelo sive Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza sive Lora Zarb****, Qorti tal-Appell, (Sede Inferjuri), 3 ta' Frar, 2021, (Appell Nru. 126/2018/LM), fejn analizzat l-għan tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 (u kwindi anke dawk introdotti bl-Att XXIV tal-2021), fejn irriteniet illi:*

> "Il-Qorti tikkonkludi li d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi fil-liġi kienu maħsuba biex jindirizzaw u joħolqu bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien li altrimenti kienu ser jibqgħu jirċievu ħlas ta' kera irriżorju għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imċaħħda minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu jgħixu fid-dar li ilhom snin jgħarfu bħala r-residenza ordinarja tagħhom."

Illi tenut kont ta' dak kollu appena espost, kif ukoll tal-mezzi tal-intimat u tal-età tiegħu, il-Bord jemmen li l-awment fil-kera għandu jkun fl-ammont ta' 1.3% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond de quo*.*

Dan ifisser li l-kera għandha togħla għal ammont ta' ħmistax-il elf u tmenin euro (€15,080) fis-sena."

L-Appell

8. Fir-rikors tal-appell imressaq mir-rikorrenti u mill-intervenuti fil-kawża fis-26 ta' Frar, 2024, dawn talbu lill-Qorti jogħġobha tilqa' dan l-appell u tirriforma s-sentenza appellata billi tvarja l-parti tas-sentenza fejn tgħid li l-kera għandha tiġi riveduta għal 1.3% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar, 2021, u minflok tordna li l-kera għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar, 2021 jew kwalunkwe awment ieħor li din il-Qorti tħoss li għandha tagħti, liema awment għandu jqarreb kemm jsta'

jkun lejn il-massimu permess bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

9. L-aggravju tal-appellanti huwa li l-Bord naqas mili jawmenta l-kera għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, jew almenu jqarreb lejn dan il-massimu, u dan mingħajr raġuni valida fil-liġi, bil-konsegwenza li l-appellanti ġew ippreġudikati fid-drittijiet tagħhom għaliex il-kera ġiet riveduta biss għal 1.3% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, bil-konsegwenza li l-appellanti xorta waħda baqgħu f'sitwazzjoni fejn qegħdin iġorru piż sproporzjonat sabiex il-Gvern jipprovdi akkomodazzjoni soċjali.

10. L-appellanti spjegaw li mill-provi għandu jirriżulta li l-appellata qiegħda tħallas kera ta' €209.65 għal dan il-fond, illi li kieku kellu jinbiegħ fis-suq miftuħ tal-proprjetà, għandu valur ta' miljun, mija u sittin elf Euro (€1,160,000). Qalu li permezz tas-sentenza tal-Bord, dan iddeċieda li l-kera għandha togħla għal ħmistax-il elf u tmenin Euro (€15,080) fis-sena, pagabbli f'erba' skadenzi. L-appellanti qalu li jirriżulta ċar li dan l-awment xorta waħda huwa wieħed baxx u joħloq preġudizzju serju għalihom, għaliex huma xorta waħda qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, u ser ikunu kostretti jaċċettaw kera li hija ferm inqas minn dik li kienu intitolati għaliha li kieku l-Bord applika l-massimu tat-2% permissibbli skont il-liġi. Qalu wkoll li hemm għadd kbir ta' sentenzi fejn il-Bord awmenta l-kera għall-massimu permess, għaliex il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem iddikjarat b'mod ċar li anki awment ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-immobbli fuq is-suq, mhuwiex biżżejjed sabiex is-sid jieħu dak li ħaqqu bħala kera ġusta. Hawnhekk l-appellanti ċċitaw sentenzi

tal-Qrati tagħna[1], fejn ġie deċiż li l-Bord għandu, kemm jista' jkun, iqarreb lejn il-massimu ta' 2% sabiex is-sid ma jbatix piż sproporzjonat. L-appellanti qalu li fil-każ odjern, il-Bord ma ta l-ebda raġuni jew iġġustifika għaliex il-kera kellha tinżamm f'parametri daqshekk baxxi meta mqabbla ma' żieda ta' 2% tal-fond fis-suq ħieles. Qalu li fin-nuqqas ta' raġuni partikolari u impellenti, huwa evidenti li r-rikorrenti qegħdin jiġu ppreġudikati għaliex huma qegħdin mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom għal żmien indeterminat, meta l-proprjetà in kwistjoni hija waħda kbira u ta' valur sostanzjali, u s-sidien la jistgħu jeħduha f'idejhom kif jixtiequ, u lanqas ma jistgħu jirċievu dħul xieraq ta' kera. Qalu li bis-sentenza tal-Bord, huma għal darb'oħra qegħdin iġorru piż sproporzjonat mingħajr raġuni valida għalfejn il-kera ma ġietx awmentata għall-massimu permissibbli fil-liġi, u dan sabiex ikun hemm forma ta' bilanċ li jtaffi ftit mill-piż li ilhom iġorru u qegħdin iġorru l-appellanti minħabba f'din il-kirja protetta.

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

11. L-appellata wieġbet li s-sentenza tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma. Spjegat li s-sidien tal-fond istitwew proċeduri separati quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Joseph Farrugia et vs Theresa Cassar et**, fejn il-Perit Tekniku Ġudizzjarju li vvaluta l-fond, wasal għal stima li hija ferm inqas minn dik li waslu għaliha l-Membri Tekniċi tal-Bord. Qalet ukoll li l-appellanti fl-ebda waqt ma talbu li l-awment ta' kera għandu jkun il-massimu permissibbli bil-liġi, jiġifieri tnejn fil-mija (2%), u l-artikolu 4A tal-Kap. 69 jipprovdi biss li l-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-

[1] Mary Mifsud et vs. Tarcisio Micallef et, 30.11.2023 (360/22NB);

tnejn fil-mija tal-valur tal-fond (2%), u mhux li l-awment irid ikun ta' 2%. Qalet li l-appellanti nfushom jgħidu fir-rikors tal-appell tagħhom, li l-awment għandu kemm jista' jkun, iqarreb il-massimu permissibbli sabiex is-sid ma jbatix piż sproporzjonat, iżda meta jsir dan l-eżerċizzju, irid jittieħed kont ukoll tal-piż li jkun ser ibati l-inkwilin. Qalet li mhux minnu li l-Bord ma ta l-ebda ġustifikazzjoni għad-deċiżjoni tiegħu, u qalet li meta wieħed janalizza r-riżultanzi tal-*means test,* wieħed isib li l-mezzi tagħha huma baxxi ferm, u li hija mhijiex ser tkun f'pożizzjoni li tħallas kera awmentata għal 2% tal-valur tal-fond. L-appellata qalet li llum hija għandha 72 sena, ilha tgħix f'dan il-fond minn meta twieldet, u taf li l-istess fond ilu mikri lill-familja tagħha tal-anqas mis-sena 1901. Qalet li l-fond huwa l-uniku residenza tagħha, u hija m'għandhiex residenza alternattiva fejn tmur tgħix, filwaqt li l-uniku dħul tagħha huwa mill-pensjoni li sserviha biss għall-għajxien ta' kuljum. Qalet li anke jekk tikkwalifika għas-sussidju tal-Awtorità tad-Djar, f'massimu ta' €10,000, hija xorta waħda ser ikollha toħroġ €5,080 f'kera minn butha. Qalet li dan lilha ser jippreġudikaha bil-kbir minħabba li nofs id-dħul mill-pensjoni tagħha ser imur għall-ħlas tal-kera, filwaqt li ser jifdallha madwar €416.16 fix-xahar biex tgħix. Qalet ukoll li l-appellanti ma ressqu l-ebda raġuni għalfejn il-kera għandha tkun viċin il-massimu permess bil-liġi.

12. Min-naħa tagħha l-Awtorità tad-Djar qalet li fil-każ odjern għandu jirriżulta b'mod ċar għal liema raġuni l-Bord uża d-diskrezzjoni mogħtija lilu bil-liġi, u ffissa rata ta' kera ġdida ta' 1.3% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Hawnhekk l-Awtorità tad-Djar iċċitat sentenzi tal-Qrati tagħna fejn ġie stabbilit, li filwaqt li bħala regola l-kera awmenta għandha tkun viċin it-2% tal-valur tal-

fond, bl-istess mod jista' jkun hemm eċċezzjonijiet għal din ir-regola. Qalet ukoll li fil-każ odjern il-Bord ma kienx neċessarjament marbut mal-prassi li jingħata awment ta' 2% tal-valur tal-fond, u dan minħabba li ttieħdet konsiderazzjoni tal-introjtu tal-inkwilina u tal-assi li għandha, u għalhekk m'hemm xejn assurd fid-deċiżjoni li l-kera awmenta ma tkunx ta' 2% tal-valur tal-fond.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

13. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati.

L-Aggravju: *[L-awment fil-kera kellu jqarreb kemm jista' jkun il-massimu ta' 2% permess bil-liġi. L-appellanti xorta ser jiġu ppreġudikati bħala sidien, minkejja l-awment mogħti]*

14. L-aggravju sollevat mill-appellanti huwa mmotivat min-nuqqas ta' qbil mal-mod kif il-Bord iffissa l-awment fil-kera li għandu jibda jitħallas mill-appellata. Jgħidu li minkejja li l-emendi fil-liġi kienu maħsuba biex ittaffu l-preġudizzju li sidien bħalhom ilhom isofru għal bosta snin, partikolarment għaliex il-kera li kienet qiegħda titħallas mill-appellata għal dan il-fond hija tassew irriżorja, huma xorta waħda ser jiġu ppreġudikati bid-deċiżjoni tal-Bord hekk kif ir-rata ta' kera ffissata hija waħda sproporzjonata meta wieħed iqis id-daqs tal-proprjetà u l-valur tagħha fis-suq.

15. Il-Qorti tirrileva li l-proċeduri quddiem il-Bord ġew istitwiti mis-sidien, għaliex huma ilhom snin twal soġġetti għal kirja protetta, u ilhom bosta snin jirċievu rata ta' kera li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Il-fond in kwistjoni huwa razzett ta' ċertu kobor, bi ġnien jew għelieqi miegħu, u skont il-Membri Tekniċi tal-Bord, fis-sena 2021 kellha valur ta' miljun mija u sittin elf Euro (€1,160,000) fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Il-Bord iddeċieda li l-kera tal-fond għandha tiġi awmentata għal ħmistax-il elf u tmenin Euro (€15,080), ossija 1.3% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord, li huwa inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi ta' 2%. Il-Qorti, filwaqt li tifhem li l-appellata ser ikollha diffikultajiet u skumdità minħabba l-eżitu ta' dawn il-proċeduri, tqis ukoll li żgur li ma kinitx l-intenzjoni tal-leġislatur li l-awment fil-kera jintrabat mal-valur tal-fond, sabiex il-kera awmentata ma tiġix teċċedi bil-bosta s-sussidju pprovdut mill-Awtorità tad-Djar.

16. Il-leġislatur, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, ħaseb għal mekkaniżmu li joħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sidien min-naħa l-waħda, u l-interessi tal-inkwilini fuq in-naħa l-oħra. Dan anki sabiex is-sidien ma jibqgħux f'sitwazzjoni fejn il-jeddijiet tagħhom jibqgħu jiġu miksura. Fil-każ odjern, filwaqt li jirriżulta li l-Bord iffissa rata ta' kera li għandha tibda titħallas mill-inkwilina wara li ħa konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi partikolari li hija tinsab fihom, madanakollu l-Bord, la seta' jinjora dak li tgħid il-liġi, u lanqas ma seta' jinjora l-valur tal-fond fis-suq miftuħ kif stabbilit mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Il-leġislatur ipprova jilħaq bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini billi ffissa valur lokatizju għal massimu ta' 2% fis-sena, u dan f'ċirkostanzi fejn ir-redditu reali ta' fond mikri fis-suq ħieles huwa ta' bejn 3.5% u 4% fis-sena. Il-

capping ta' €10,000 bħala l-massimu tas-sussidju li jingħata mill-Awtorità tad-Djar skont l-iskemi tagħha, huwa marbut mar-*remit* tal-istess Awtorità li tipprovdi assistenza għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali lil min bil-mezzi tiegħu ma jistax iħallas biex ikollu fejn joqgħod. Il-Qorti ma taqbilx mar-raġunament illi sabiex persuni bħall-appellata ma jiġux ippreġudikati, il-kera tiġi ffissata f'valur li jkun iqarreb kemm jista' jkun is-sussidju li tagħti l-Awtorità tad-Djar, għaliex dan ikun ifisser li ser jintilef il-bilanċ li kellu f'moħħu l-leġislatur bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Ir-rata massima ta' 2% tal-valur tal-fond minnha nnifisha għandha titqies bħala dik ir-rata li permezz tagħha l-leġislatur ipprova jilħaq bilanċ sabiex la jiġu ppreġudikati s-sidien u lanqas ma jintefa' piż indebitu fuq l-inkwilini. Il-Qorti tqis li l-iffissar ta' rata ta' kera aktar baxxa mill-perċentwali ta' 2%, fejn proprjetà fis-suq tal-kera x'aktarx li ġġib kera ta' bejn 3.5%-4% tal-valur tal-fond, hija ta' preġudizzju għall-interessi tas-sidien. Għaldaqstant, il-Qorti tqis li l-aggravju sollevat mill-appellanti huwa ġustifikat, u tilqgħu, u tiddikjara li l-kera awmenta tal-fond li għandha titħallas mill-appellata għandha tkun ta' 1.8% fis-sena tal-valur tal-fond, u ċjoé għoxrin elf, tmien mija u tmenin Euro (€20,880).

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti, billi tilqgħu, u filwaqt li tvarja s-sentenza appellata billi tordna li l-kera pagabbli kull sena mill-appellata lill-appellanti għall-fond mikri lilha għandha tkun 1.8% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord,

u ċjoé għoxrin elf, tmien mija u tmenin Euro (€20,880), u tikkonferma l-bqija 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