MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2024

Appell Inferjuri Numru 295/2022 LM

Maria Teresa sive Marisa Spiteri (K.I. nru. 198144M) u Monica sive Mona Grech (K.I. nru. 448945M), u b'digriet tas-17 ta' Novembru, 2023 l-atti ġew trasfużi f'isem Michelle Overend (K.I. nru. 434470M) u Robert Grech (K.I. nru. 270073M) stante l-mewt ta' ommhom Monica Grech
('l-appellanti')

vs.

Carmelo Calleja (K.I. nru. 161650M) u Mary Ann Calleja (K.I. nru. 587252M); u l-Awtorità tad-Djar bħala intervenuta fil-kawża
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul minn **Maria Theresa Spiteri (K.I. nru. 198144M), Michelle Overend (K.I. nru. 434470M)** u **Robert Grech (K.I. nru.**

270073M)[1] [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija fl-1 ta' Marzu, 2024 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], li ddeċieda t-talbiet tagħhom fil-konfront tal-intimati **Carmelo Calleja (K.I. nru. 161650M)** u **Mary Ann Calleja (K.I. nru. 587252M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'], kif ġej:

> *"Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza billi:*
>
> *1) Jilqa' l-ewwel talba u jiddikjara li l-intimati konjugi Calleja huma l-inkwilini tal-fond enumerat sitta u erbgħin (46), Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar u dan skont id-definizzjoni mogħtija fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
>
> *2) Jastjeni milli jqis aktar it-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 għalhekk jordna lill-intimati konjugi Calleja sabiex jibdew iħallsu l-ammont ta' tmint elef u erba' mitt Euro (€8,400) fis-sena bħala kera għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u ċioe l-fond enumerat sitta u erbgħin (46), Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar, fl-ammont ta' seba' mitt Euro (€700) fix-xahar, 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 tħallas l-ispejjeż tagħha. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar jibqgħu bla taxxa."*

<u>Fatti</u>

2. Fir-rikors ippreżentat quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li Maria Theresa Spiteri u Monica Grech huma s-sidien tal-fond numru 46 fi Triq San Pawl, San Pawl il-Baħar [minn issa 'il-fond'], li ddevolva favur tagħhom mill-wirt ta' missierhom it-Tabib Joseph Micallef, li rregola s-suċċessjoni tiegħu permezz

[1] B'digriet tas-17 ta' Novembru, 2023, l-atti ġew trasfużi f'isem Michelle Overend (K.I. nru. 434470M) u Robert Grech (K.I. nru. 270073M) stante l-mewt ta' ommhom Monica Grech.

ta' testment fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela tas-27 ta' Frar, 1976, u minn diviżjoni tal-wirt taz-zijiet tagħhom fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo tad-19 ta' Frar, 1990, li jispjega kif ġiet regolata s-suċċessjoni tar-Reverendu Francis Micallef. Dan il-fond kien suġġett għall-użufrutt ta' Carmelina Micallef, li ġiet nieqsa fil-21 ta' Lulju, 2013. Ir-rikorrenti spjegaw li dan il-fond kien inkera lill-intimati Carmelo Calleja u Mary Ann Calleja, u ilu mikri lilhom minn ferm qabel Ġunju tal-1995, peress li l-fond kien ġie rekwiżizzjonat mill-Awtorità tad-Djar u mgħoddi għand l-inkwilini mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti bħala sidien. Ir-rikorrenti qalu li l-fond kien ġie derekwiżizzjonat fl-1997, u l-inkwilini intimati baqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kirja protetta mil-liġi, abbażi tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Qalu li l-ammont ta' kera li jitħallas lilhom jammonta għal mitejn u għaxar Euro fis-sena (€210). Ir-rikorrenti qalu li huma istitwew proċeduri quddiem il-Bord stante li xtaqu jipprevalixxu ruħhom mill-proċedura introdotta bl-Att XXIV tal-2021 sabiex tiġi awmentata l-kera *ai termini* tal-artikolu 4b tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini. Qalu wkoll li dawn il-proċeduri ġew istitwiti minnhom mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe proċeduri kostituzzjonali li huma jistgħu jistitwixxu in vista tal-leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lill-Bord jiddikjara li l-intimati Carmelo Calleja u Mary Ann Calleja huma l-inkwilini tal-fond, liema kirja hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi skont il-liġi fil-konfront tal-inkwilini; f'każ li l-inkwilini ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul tat-test tal-mezzi, jordna li l-fond jiġi vakat fi żmien sentejn u jiddetermina l-kumpens dovut tul dan il-perijodu *ai termini* tal-artikolu 4A (4) tal-Kap. 69; u f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi, jirrevedi l-kera għal

ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-proprjetà *ai termini* tal-artikolu 4b u 4a tal-Kap. 69.

3. L-intervenuta fil-kawża Awtorità tad-Djar, wieġbet li fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond li huma s-sidien uniċi tiegħu. Qalet ukoll li dawn għandhom jippreżentaw id-dikjarazzjonijiet *causa mortis* tad-defunti awturi tagħhom. Qalet li l-Bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jiġi applikat fil-każ odjern. L-Awtorità tad-Djar qalet li hija ġiet notifikata bl-atti ta' din il-kawża bħala intervenuta fil-kawża, u għalhekk hija m'għandha tbati l-ebda spejjeż, u lanqas m'għandha tkun ikkundannata tħallas l-awment fil-kera li ser jiġi stabbilit. Kompliet tgħid li f'każ li l-inkwilini jissodisfaw t-test tal-mezzi impost bil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur tal-proprjetà, u dan skont l-artikolu 4A tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. L-Awtorità tad-Djar żiedet tgħid li l-inkwilin ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera, jekk jiġi stabbilit li huwa jissodisfa l-kundizzjonijiet tal-iskema, foshtom li huwa juża l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

4. L-intimati wieġbu li r-rikorrenti għandhom iġibu prova suffiċjenti tat-titolu li huma jgawdu fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Eċċepew ukoll li huma għandhom aktar minn sebgħin sena, jiddependu għal kollox fuq il-pensjoni li jirċievu, u m'għandhom l-ebda proprjetà oħra li jirrisjedu fiha għajr dan il-fond. Qalu wkoll li huma jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti bil-liġi. Qalu wkoll li f'każ li l-Bord jiġi biex jistabbilixxi rata ta' kera ġdida, dan għandu jqis il-fatturi kollha tal-liġi, u fatturi oħra, fosthom l-età tal-inkwilini, il-benefikati li huma għamlu fil-fond, l-istat finanzjarju tagħhom, u dan sabiex l-

awment fil-kera jkun fl-inqas rata permissibbli mis-subartikolu 2 tal-artikolu 4A tal-Kap. 69, u għandha tiżdied gradwalment. Qalu wkoll li f'każ li jiġi deċiż li huma għandhom jivvakaw dan il-fond, l-Awtorità tad-Djar għandha tgħinhom isibu residenza alternattiva. Qalu wkoll li huma m'għandhom l-ebda ħtija li sabu ruħhom f'dawn il-proċeduri.

Is-Sentenza Appellata

5. Permezz tas-sentenza mogħtija mill-Bord fl-1 ta' Marzu, 2024, dan iddeċieda li għandu jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, u ddikjara li l-intimati huma l-inkwilini tal-fond, u wara li sar it-test tal-mezzi, ġie deċiż li r-rata l-ġdida tal-kera ta' dan il-fond għandha tkun ta' tmint elef, u erba' mitt Euro (€8,400) fis-sena, 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. 13: 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. 14: 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 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. 15: Huma issa diversi s-senjalazzjonijiet magħmula fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali fuq dan l-aspett. Fost diversi, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet ***Maria Carmela Buhagiar et vs Avukat tal-Istat et****, (Rik. Kost. Nru. 120/20/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru, 2022. Ukoll, issir referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet* ***Maria Fatima Azzopardi et vs Carmelo Azzopardi et*** *(Rik. Nru. 210/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Ottubru, 2022. Lil hinn minn deċiżjonijiet f'dik il-kompetenza però, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal u ġie deċiż fl-ismijiet* ***Helen Sammut vs Joseph Vella et*** *(Appell Inferjuri numru 114/2021 LM) 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 possibilment ikun hu stess kaġun ta' kontinwazzjoni ta' dik il-vjolazzjoni billi jiffissa kirja b'persentaġġ tant baxx li l-kirja l-ġdida tispiċċa wkoll tkun waħda irriżorja.*

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

Illi dwar it-titolu (fn. 16: 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 tal-2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem* "sid il-kera"*.), il-Bord huwa sodisfatt bid-dokumenti esebiti mir-rikorrenti u kif ukoll bil-fatt tar-rikonoxximent, fjankat mal-fatt li r-rikors tat-trasfużjoni tal-ġudizzju ma ġiex oppost.*

Illi minn eżami tad-dokumentazzjoni tal-intimati relattivi 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. 17: Regolamenti 5(6) u 6(5) magħdud ma' dak li jrid ir-Regolament 9).

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 ħames mija u sittin elf Euro (€560,000). Ir-rapport kien wieħed unanimu u għalhekk dan il-Bord qiegħed jaċċetta din il-konklużjoni. (fn. 18: 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. Dan il-Bord kif presedut, fil-maġġor parti tas-sentenzi tiegħu rriveda l-kera

għall-massimu li tippermetti l-liġi. Però, għal kull regola hemm l-eċċezzjoni u din il-kawża hija waħda minnhom. Bir-rata massima li tippermetti l-liġi, il-kera tkun ta' ħdax-il elf u mitejn Euro (€11,200) fis-sena. Dan il-Bord eżamina sew l-introjtu tal-intimati, mhuwiex konvint lil' hemm mill-iskema attwali tal-Awtorità tad-Djar, li din il-kera, fiċ-ċirkustanzi, hija waħda li l-intimati jistgħu jħallsu. Dan qiegħed jingħad wara eżaminazzjoni tad-dħul limitat tal-intimati, ġaladarba jirriżulta li l-kapital huwa wieħed kważi ineżistenti. B'żieda ma' dan ukoll, naturalment irid jittieħed qies tal-valur tal-fond in kwistjoni, għaliex jista' jkun hemm ċirkostanzi fejn id-dħul u l-kapital ikun wieħed limitat imma meta relatat mal-eventwali kirja, proprju minħabba l-valur tal-fond, id-diskrepanza ma tkunx waħda daqshekk qawwija. Fil-każ tal-lum, il-valur tal-fond huwa wieħed meqjus li jiżboq il-massimu tas-sussidju attwtali tal-istess Awtorità tad-Djar. Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, il-Bord iqis li għandu jutilizza persentaġġ aktar baxx u sejjer japplika r-rata ta' 1.5% fuq il-valur stabbilit. B'hekk il-kirja annwali tibda tkun waħda fl-ammont ta' tmint elef u erba' mitt Euro (€8,400). (fn. 19: Sa fejn hekk applikabbli, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Mary Rose Spiteri et vs Antoine Farrugia et*** *(App. Ċiv. Nru. 265/2021) mogħtija fl-24 ta' Mejju, 2023, waqt li ċaħdet appell fejn dak il-Bord kien żied il-kera sa 1.5%, qalet hekk:* "Il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni tajba f'dak kollu li jissottomettu l-appellanti sabiex tiddisturba d-deċiżjoni tal-Bord. Tikkunsidra li l-Bord ma wasalx għall-awment fil-kera mingħajr ma wiżen l-interessi tagħhom fil-konfront taċ-ċirkostanzi partikolari tal-appellat kif tirrikjedi l-liġi. Ċertament li kieku mexa mod ieħor, id-deċiżjoni bla dubju kienet tkun skartat kull element uman rikjest mil-liġi billi tqis biss l-esiġenzi finanzjarji tas-sid, li kif osserva l-Bord ma jirriżultawx li huma tali li jirrikjedu l-applikazzjoni tar-rata massima li tippermetti l-liġi.")

<u>L-Appell</u>

6. Fir-rikors tal-appell imressaq mill-appellanti fit-30 ta' Marzu, 2024, dawn talbu lil din il-Qorti jogħġobha tikkonferma l-ewwel paragrafu tad-*decide* fejn intlaqgħet l-ewwel talba, u ddikjarat li l-appellati Calleja huma inkwilini tal-fond, u tikkonferma wkoll it-tieni u l-ħames paragrafu tad-*decide*, filwaqt li tvarja r-raba' paragrafu tad-*decide* billi tordna l-awment fil-kera bir-rata ta' 2% tal-valur tal-fond, jew alternattivament xi perċentwali ieħor verjuri li jeċċedi l-1.5% tal-valur tal-fond, prevji l-kundizzjonijiet l-oħra li din il-Qorti tqis xierqa u opportuni.

7. L-appellanti spjegaw li huma ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni li l-kera ma tiġix awmentata għal 2% tal-valur tal-fond. Qalu li kien il-Bord stess li qal li r-regola għandha tkun li l-kera tiġi awmentata skont il-massimu permissibbli bil-liġi, jiġifieri bi 2%, però qal ukoll li huwa għandu d-diskrezzjoni li jiddipartixxi minn dik ir-regola. L-appellanti qalu li skont l-iskemi fis-seħħ fil-preżent, l-Awtorità tad-Djar qiegħda tagħti sussidju ta' €10,000 fuq il-kera li bdiet qabel Ġunju tal-1995, u lill-pensjonanti qiegħda tagħtihom id-differenza kollha fuq il-kera li kienu jħallsu qabel il-proċedura għall-awment, jiġifieri f'dan il-każ l-appellati xorta waħda ser jibqgħu joħorġu l-ammont ta' €210 kera, filwaqt li kieku l-kera kellha togħla għall-massimu permess bil-liġi, l-appellati ser ikunu qiegħdin jintalbu jħallsu rata ta' kera ta' ftit aktar minn elf Euro iżjed milli qegħdin iħallsu fil-preżent. L-appellanti qalu li dan huwa ammont baxx ferm, meta wieħed iqis li l-kera fis-suq miftuħ ta' fondi oħra fl-istess akkwati hija ta' elf Euro fix-xahar. Qalu wkoll li r-rata ta' sussidju hija rregolata mill-Awtorità tad-Djar, u m'għandhiex timpinġi fuq id-drittijiet tas-sid naxxenti mil-liġi, tant hu hekk li s-sussidju jirċevieh direttament l-inkwilin, filwaqt li r-relazzjoni tas-sid tibqa' dejjem mal-inkwilin. L-appellanti qalu li l-liġi għandha tiġi interpretata u applikata skont l-ispirtu li saret bih, u l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat bil-ħsieb li tispiċċa sitwazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, li kienet ilha tissussisti għal snin twal.

8. L-appellanti qalu wkoll li l-liġi nkitbet b'tali mod li tista' ssir ġustizzja ma' kulħadd, irrispettivament minn kemm jiswa l-fond, u dan billi tiffissa perċentwali u mhux ammonti. L-appellanti qalu li però mhuwiex ġust li fejn hemm fond li jiswa eluf kbar ta' Euro, il-kera annwali tiġi ffissata f'perċentwali ta' 1.5% tal-valur tal-fond, sempliċiment għaliex l-Awtorità tad-Djar tillimita s-

sussidju tagħha sa €10,000. Qalu li l-valur tal-proprjetà qiegħed dejjem jogħla u li ċertament li l-valur tal-fond żdied mill-2021, sabiex b'hekk anki li kieku r-rata ta' kera tiġi awmentata għal 2% tal-valur tal-fond, aktar ma jgħaddi ż-żmien inqas se ssir ġustizzja mas-sidien ta' fondi bħal dawn, li ser jibqgħu jirċievu rata ta' kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond kif kien fl-2021. L-appellanti qalu li f'każ li din il-Qorti jidhrilha li l-Bord kien ġustifikat li ma jħallix il-kera teċċedi s-sussidju pprovdut mill-Awtorità tad-Djar, tal-inqas il-kera għandha tiġi awmentata għal 1.8% tal-valur tal-fond, għal €10,080 fis-sena.

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

9. L-intervenuta Awtorità tad-Djar wieġbet li mhuwiex minnu li l-Bord naqas milli jiġġustifika għal liema raġuni kien qiegħed jawmenta l-kera għall-perċentwali ta' 1.5% tal-valur tal-fond, u meta ġie biex jiffissa r-rata tal-kera, il-Bord eżerċita d-diskrezzjoni li tagħtih il-liġi. Qalet li bl-istess mod li l-liġi tistabbilixxi l-massimu ta' 2% tal-valur tal-fond, hemm ukoll minimu, u l-Bord mhux dejjem ikun marbut li jagħti awment ta' 2% tal-valur tal-proprjetà partikolarment fejn tittieħed konsiderazzjoni tal-mezzi tal-inkwilini. F'risposta separata, l-Awtorità tad-Djar qalet li l-aggravju sollevat mill-appellanti f'dan ir-rikors tal-appell, huwa r-raġuni għalfejn il-Gvern kellu jilleġisla biex iħalli deċiżjonijiet dwar l-awment f'idejn il-Qrati u mhux f'idejn l-Awtorità, u dan għaliex li kieku ma sarx hekk, kien ikun aktar diffiċli li s-sidien jikkuntentaw bl-awment li jingħataw. Qalet li fil-każ odjern, kirja ta' €210 fis-sena telgħet għal €8,400 fis-sena, erbgħin darba aktar milli kienet qabel, u lanqas dan ma kien biżżejjed għall-appellanti. Qalet li l-appellanti donnhom telqu bl-idea li l-kera dejjem għandha togħla għal 2% tal-valur tal-proprjetà, iżda dan mhuwiex

korrett, għaliex il-liġi tagħti diskrezzjoni lill-Qrati sabiex fejn dawn jidhrilhom li huwa ġust li jsir hekk, il-kera tawmenta għal inqas minn 2% tal-valur. Qalet li l-ammont ta' €8,400 huwa rata ta' kera ġusta, u fejn il-kirja tkun maħsuba għall-akkomodazzjoni soċjali, huwa legali li sidien jipperċepixxu kera li hija inqas minn dik kummerċjali. Fil-fatt f'kawżi kostituzzjonali l-Qrati jnaqqsu 30% mill-ammont li jkunu tilfu s-sidien, proprju għaliex il-fond ikun intuża għal skop soċjali. L-Awtorità intervenuta qalet li huwa evidenti li fil-każ odjern il-Bord ra u fehem l-iskop soċjali, iżda xorta waħda żied il-kera għal erbgħin darba aktar milli kienet qabel. Qalet ukoll li dan huwa punt ta' fatt li l-Qorti tal-Appell m'għandhiex tidħol fih. Qalet li filwaqt li l-appellanti jgħidu li l-ispirtu tal-liġi huwa li s-sidien jiġu kkumpensati b'mod ġust għall-kirja, daqstant ieħor huwa importanti l-prinċipju li persuni anzjani ma jiġux imċaqalqa mill-post fejn għexu u trabbew, għaliex dan jista' jkun ta' ħsara għal saħħithom. L-Awtorità tad-Djar qalet li filwaqt li qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, il-liġi kienet tippermetti lill-Bord iqis l-età u l-mezzi tal-inkwilin, filwaqt li l-liġi kif emendata m'għandhiex provvediment simili, fil-verità m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jieħu konsiderazzjoni tal-età u l-mezzi tal-inkwilin meta jiġi biex jagħti d-deċiżjoni tiegħu.

10. Fir-risposta tagħhom, l-appellati Calleja qalu li appell minn deċiżjoni tal-Bord jista' jsir biss skont ma jipprovdi l-artikolu 24(1) tal-Kap. 69, li jgħid li appelli minn deċiżjonijiet tal-Bord jistgħu jsiru biss fuq punt ta' liġi maqtugħ mill-Bord, jew fil-każ ta' rikorsi skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 8 tal-Kap. 69. Qalu li huwa evidenti li l-aggravju mressaq mill-appellanti ma sarx fuq punt ta' liġi, iżda dwar il-mertu, u għalhekk kien il-Bord biss li seta' jiddeċiedi dwaru.

11. Mingħajr preġudizzju għal dan, l-appellati qalu li l-awment fil-kera li jingħata mill-Bord, huwa fid-diskrezzjoni tal-Bord, u r-rata ta' 2% mhijiex awtomatika li għandha tingħata f'kull istanza, imma l-Bord huwa ħieles fil-konsiderazzjonijiet tiegħu sabiex jistabbilixxi kera annwali skont iċ-ċirkostanzi tal-każ. L-appellati qalu li f'dan il-każ l-Bord spjega r-raġunijiet li wassluh biex jiffissa rata ta' kera li hija inqas mill-massimu li taħseb għalih il-liġi, iżda xorta waħda ma tistax titqies li hija irriżorja. Qalu li l-Bord ikkunsidra wkoll id-dħul u l-kapital limitat tagħhom, bħala pensjonanti, li m'għandhom l-ebda proprjetà, u li m'għandhom ebda investimenti, u tfaddil minimu. Qalu li l-Bord għalhekk ikkunsidra illi li kieku kellu jawmenta l-kera għall-massimu possibbli, huma kienu ser jiġu f'sitwazzjoni fejn fi ftit snin ikunu żvestew ruħhom minn kull tfaddil li rnexxielhom jagħmlu tul ħajjithom, u dan jista' faċilment iwassal għal sitwazzjoni fejn huma ma jkunux jistgħu jħallsu d-differenza bejn il-kera massima awmentata u s-sussidju mogħti mill-Awtorità tad-Djar. Qalu li dan ikollu riżultat katastrofiku għalihom għaliex ikollhom jiżgumbraw mill-fond. L-appellati qalu li l-appellanti ma ressqu l-ebda prova sabiex juru li l-awment fil-kera li ser jibdew jirċievu, ser jagħmel xi differenza f'ħajjithom, imma jekk huma ser ikunu kostretti joħorġu €1,410 minn buthom fis-sena, sabiex jagħmlu tajjeb għaż-żieda fil-kera, huma ser jiġu f'sitwazzjoni fejn f'temp ta' erba' snin ser iħottu dak kollu li faddlu tul ħajjithom. Qalu li dan il-bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-interessi tal-inkwilin, kien l-ispirtu li mexxa l-leġislatur lejn l-emendi leġislattivi li ġew ippromulgati fl-aħħar snin.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

12. 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. Il-Qorti tibda billi tirrileva li safejn l-awment fil-kera huwa marbut ma' perċentwal stabbilit fil-liġi, u l-Bord applika dik il-liġi sabiex jiffissa l-kera dovuta, hija għandha l-kompetenza meħtieġa sabiex tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar l-aggravju tal-appellanti, hekk kif il-lanjanza tagħhom hija direttament marbuta mal-applikazzjoni tal-liġi mill-Bord.

L-Aggravju: *[L-awment iffissat mill-Bord kellu jkun eqreb il-massimu permess bil-liġi]*

13. L-appellanti jgħidu li l-Bord kellu japplika awment fil-kera li titħallas lilhom, li jkun aktar viċin il-massimu tat-2% permess mil-liġi, u dan partikolarment ladarba l-Awtorità tad-Djar ser tkun qiegħda tagħmel tajjeb għad-differenza bejn l-ammont li qiegħed attwalment jitħallas mill-appellati, u l-kera l-ġdida kif awmentata. L-appellanti jisħqu li fil-każ m'hemm l-ebda raġuni għalfejn il-Bord kellu jiddipartixxi mir-rata massima ta' kera permessa, u jiffissa awment li huwa 1.5% ta-valur tal-fond fis-suq, partikolarment meta wieħed iqis kemm hija r-rata ta' kera ta' fondi fl-istess akkwati fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u l-fatt li l-valur tal-proprjetà tagħhom kull ma jmur qiegħed jiżdied, u għalhekk aktar ma jgħaddi żmien, aktar id-dħul lokatizju li ser jirċievu ser ikun ta' żvantaġġ għalihom, ladarba dan ser jibqa' marbut ma' perċentwal tal-valur tal-fond fl-2021.

14. Jirriżulta li fil-każ odjern il-Bord qies il-mezzi ferm limitati tal-appellati, u għalhekk illikwida l-kera awmentata fl-ammont ta' 1.5% tal-valur tal-fond sabiex jassigura li kwalsiasi awment ikun kopert bis-sussidju li tipprovdi l-Awtorità tad-Djar. Imma l-Qorti tirrileva li s-sidien istitwew il-proċeduri quddiem il-Bord, għaliex dawn ilhom snin suġġetti għal kirja protetta, u b'rata ta' kera li bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Fil-fatt għal dan il-fond li għandu valur fis-suq miftuħ ta' €560,000, l-appellanti bħala sidien qegħdin jirċievu biss kera ta' €210 fis-sena. Il-Bord iddeċieda li l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata għal tmint elef u erba' mitt Euro (€8,400) fis-sena, ossija 1.5% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord, li huwa inqas mill-massimu li tippermetti l-liġi. Il-Qorti, filwaqt li tifhem li l-appellati ser ikollhom jiffaċċjaw ċerti diffikultajiet minħabba l-eżitu ta' dawn il-proċeduri, tqis ukoll li żgur li ma kinitx l-intenzjoni tal-leġislatur li meta l-Bord jiġi biex jiffissa l-awment fil-kera, dan japplika ċerti restrizzjonijiet fuq iż-żieda fil-kera, minħabba ċ-ċirkostanzi partikolari li jkunu fihom l-inkwilini. L-Istat laqa' għal tali ċirkostanzi billi nieda skemi permezz tal-Awtorità tad-Djar, u dan sabiex il-Bord ma jħossx li għandu jibqa' mxekkel meta jiġi biex jiffissa rata ta' kera ġusta, minħabba fil-mezzi limitati tal-inkwilini.

15. 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 min-naħa l-oħra. Dan anki sabiex is-sidien ma jkunux aktar 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-inkwilini wara li ħa konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi partikolari li dawn

jinsabu 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 massimu ta' 2% fis-sena, u dan f'ċirkostanzi fejn id-dħul reali ta' fond mikri fis-suq miftuħ 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 taħt l-iskemi tagħha, huwa skont ir-*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-appellati 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%, f'ċirkostanzi 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 għandha tiżdied għal 1.8% tal-valur tal-fond fis-sena, sabiex b'hekk il-kera awmentata li għandha tibda titħallas mill-appellati, għandha tkun fl-ammont ta' għaxart elef u tmenin Euro (€10,080) fis-sena.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar dan l-appell billi tilqgħu, u tiddeċiedi li l-kera tal-fond għandha tiġi awmentata għall-ammont ta' tmien mija u erbgħin Euro (€840)[2] fix-xahar, pagabbli kull xahrejn bil-quddiem, u dan mid-data ta' din is-sentenza.

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur

[2] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tat-22 ta' Ottubru 2024