kiri ai termini tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 - L-art. 789(1)(ċ) tal-Kap. 12 - test tal-Mezzi taħt l-artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili - l-Att XXVII tal-2018 – l-artikolu 12B tal-Kap. 158

MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-3 ta' Frar, 2021

Appell Inferjuri Numru: 122/2018/1 LM

Anthony Aquilina u b'digriet tat-28 ta' Settembru 2020 l-atti ġew trasfużi f'isem Maria Azzopardi (K.I. nru 450152M), Joseph Aquilina (K.I. nru 439657M), Natalien Aquilina (K.I. nru 483470M), Danica Aquilina (K.I. nru 427889M) u Damien Aquilina (K.I. nru 483470M)

("ir-rikorrenti")

vs.

Michael u Lydia konjuġi Camilleri u Awtorità tad-Djar u b'digriet tal-Bord tal-11 ta' April 2019 żdiedu l-kelmiet 'bħala *amicus curiae*' u b'digriet tat-28 ta' Settembru 2020 l-atti ġew trasfużi f'isem Lydia Camilleri (K.I. nru 138253M) wara l-mewt ta' Michael Camilleri

("l-intimati")

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huma żewġ appelli, wieħed magħmul mill-intimati **Michael Camilleri (K.I. nru 741549M) u martu Lydia Camilleri (K.I. nru 138253M)**, b'dana li

permezz tad-digriet ta' din il-Qorti tat-28 ta' Settembru, 2020 l-atti ġew trasfużi f'isem l-intimata stante l-mewt ta' żewġha l-intimat, u l-appell l-ieħor magħmul mir-rikorrent **Anthony Aquilina (K.I. nru 595732M)**, b'dana li permezz tad-digriet ta' din il-Qorti tat-28 ta' Settembru, 2020 l-atti ġew trasfużi f'isem **Maria Azzopardi (K.I. nru 450152M), Joseph Aquilina (K.I. nru 439657M), Natalien Aquilina (K.I. nru. 483470M), Danica Aquilina (K.I. nru 427889M) u Damien Aquilina (K.I. nru 483470M)** [minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti"], mis-sentenza mogħtija fit-28 ta' Ottubru, 2019, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem "il-Bord"] fl-ismijiet fuq premessi, li permezz tagħha ddeċieda kif ġej:

> *"(i) jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati;*
>
> *(ii) jilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimati u jastjeni milli jieħu konjizzjoni tar-raba' talba tar-rikorrent;*
>
> *(iii) jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti;*
>
> *(iv) jilqa' t-tielet, ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn kompatibbli ma' dak hawn deċiż, u jiċħadhom għall-bqija, filwaqt li jiddisponi mill-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti billi jiddikjara li l-kera dovut mill-intimati lir-rikorrent għar-rigward tal-fond 155, Triq ir-Repubblika, Valletta, għandha tiżdied għal ħamest elef u ħames mitt Euro (€5,500) fis-sena b'effett mill-iskadenza li jmiss, u tibqa' l-istes għal żmien sentejn. Għall-erba' snin ta' wara, il-kera għandha togħla għal sitt elef u sitt mitt Euro (€6,600) fis-sena.*
>
> *Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża."*

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-fond 155, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta [minn issa 'l quddiem "il-fond"] u l-garaxx f'Spurs Street, il-Belt Valletta [minn issa 'l quddiem "il-garaxx"], liema proprjetajiet ġew konċessi permezz ta'

kuntratt tan-Nutar Antoine Agius tal-11 ta' Marzu, 1985, b'titolu ta' enfitewsi temporanja mir-rikorrent Anthony Aquilina lill-intimat Michael Camilleri għal żmien 21 sena u versu ċens annwu u temporanju ta' Lm200 fis-sena. Meta skadiet dik il-konċessjoni enfitewtika fl-10 ta' Marzu, 2006, l-intimati baqgħu jirrisjedu fil-fond b'titolu ta' kiri *ai termini* tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>Mertu</u>

3. Ir-rikorrent **Anthony Aquilina** istitwixxa proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fit-23 ta' Awwissu, 2018, fejn talab lill-Bord sabiex:

"1. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati Camilleri huma l-inkwilini tal-fond 155 Republic Street, Valletta ai termini tal-Att XXIII tal-1979 li kienet oriġinarjament konċessa għal 21 sena taħt titolu ta' enfitewsi temporanja ai termini tal-kuntratt tal-11 ta' Marzu 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, ***Dokument A.***

2. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Camilleri li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini Camilleri bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2017 u fuq il-kapital tal-inkwilini Camilleri fil-31 ta' Diċembru 2017.

3. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 155 Republic Street, Valletta mill-1 ta' Jannar 2018 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jiġu permessi żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li

jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skont il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għandhiex tiġi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta sal-11 ta' Marzu 2019 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tlett snin ta' qabel u m'għandhix tkun inqas minn Euro 2,177.38c fis-sena.

4. *Tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord mill-fond ossija* garage *fi Spurs Street, Valletta li ġie wkoll konċess bil-konċessjoni emfitewtika temporanja tal-11 ta' Marzu 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, **dokument A**, stante li a tenur tal-Artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-*garage *mhux kunsidrat bħala parti mid-dar ta' abitazzjoni u konsegwentement l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma jipproteġix fil-kirja l-fond imsemmi kif del resto ġie deċiż bis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tad-19 ta' Ottubru 2017, **dokument C.***

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

4. L-intimata **l-Awtorità tad-Djar** [minn issa 'l quddiem "l-Awtorità intimata"] laqgħet għat-talba tar-rikorrent Anthony Aquilina permezz tat-tweġiba tagħha tal-24 ta' Settembru, 2018, fejn eċċepiet li hija ma kinitx il-leġittimu kontradittur u a tenur tal-artikolu 4 tal-Att XXVII tal-2018 hija kellha d-dritt u mhux l-obbligu li tipparteċipa fil-kawża, iżda biss bħala *amicus curiae*.

5. L-intimati **Michael u Lydia Camilleri** wieġbu fit-2 ta' Novembru, 2018, fejn eċċepew is-segwenti: (a) in-nullità tar-rikors promotur *ai termini* tal-para. (ċ) tas-subartikolu 789(1) tal-Kap. 12; (b) l-inkompetenza *ratione materiae* tal-Bord; (ċ) huma kienu jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi; (d) il-Bord għandu jagħti każ għaċ-ċirkostanzi partikolari tal-intimat li kien marid gravament; u (e) it-tielet talba ma setgħetx tintlaqa' għaliex ir-

rapport tal-Perit Alan Saliba kif anness mar-rikors promotur, kien sar fis-sena 2016.

Is-Sentenza Appellata

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

*"**Ikkunsidra:***

*Fil-qosor, jirriżulta li b'kuntratt tan-Nutar Dottor Antoine Agius tal-11 ta' Marzu 1985 [fn. 3: fol. 4 u 5], ir-rikorrent kien ikkonċeda lill-intimat Michael Camilleri id-dar 155, Triq ir-Repubblika, Valletta, b'garaxx fi Spur Street, b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien 21 sena mid-data tal-att, u għal skop residenzjali. Din il-konċessjoni enfitewtika għalhekk skadiet fl-10 ta' Marzu 2006, u wara dakinhar l-intimati baqgħu jokkupaw dan il-fond b'titolu ta' kiri fit-termini tal-**art. 12** tal-<u>Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar</u> (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) (« Ordinanza »). Fis-sena 2016, ir-rikorrent intavola proċeduri biex jikkontesta l-applikabilità ta' din il-liġi fil-każ tiegħu, in kwantu tippermetti lill-intimati jibqgħu jikru mingħandu dan il-fond, b'kera kontrollat, għal żmien indefinit, minħabba allegat ksur tad-drittijiet fundamentali, però l-Qorti Kostituzzjonali sabet li, bl-applikazzjoni ta' din il-liġi għal dan il-każ, ma kienx hemm vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. [fn. 4: fol. 74]. Il-Qorti Kostituzzjonali però ma varjatx id-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-istess każ li l-jedd tal-intimati li jikkonvertu ċ-ċens li kellhom f'kiri, u jibqgħu jikru l-fond tar-rikorrent biex jgħixu fih, ma japplikax ukoll għall-garaxx li jifforma parti mill-fond oriġinarjament mogħti lilhom b'titolu ta' enfitewsi temporanja. [fn. 5: fol. 74 sa 75]*

*B'din il-kawża, ir-rikorrent qiegħed (i) jeżerċita l-jedd ta' azzjoni mogħti lilu bl-**art. 12B** tal-Ordinanza, liema rimedju kien introdott fil-ligi bl-<u>Att XXVII tal-2018</u>; u (ii) jitlob l-izgumbrament tal-intimati mill-garaxx oriġinarjament koncess lilhom b'titolu ta' enfitewsi temporanja, minħabba li dik l-enfitewsi skadiet żmien ilu, u l-jedd ta' konversjoni f'kiri ma japplikax.*

Il-Bord ser jgħaddi biex fl-ewwel lok jikkunsidra din l-aħħar talba tar-rikorrent [fn. 6: Ara r-Raba' Talba, fol. 3], li għaliha l-intimati jilqgħu bl-eċċezzjonijiet tan-nullità tar-rikors promotur in kwantu permezz tiegħu r-rikorrent qed jittenta jeżerċita azzjonijiet differenti f'istanza waħda, u tan-nuqqas ta' kompetenza minħabba li, fir-rigward tal-garaxx, qatt ma kien hemm ebda relazzjoni lokatizja bejn il-kontendenti. [fn. 7: Ara l-Ewwel u t-Tieni eccezzjonijiet tal-intimati, fol. 77]

*L-**art. 789(1)(ċ)** tal-Kap. 12, li jistrieħu fuqu l-intimati, biex isostnu d-difiża tagħhom dwar in-nullità tal-att promotur jipprovdi li, biex issegwi din il-konsegwenza estrema, jinħtieġ li* 'fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi, ukoll jekk mhux taħt piena ta' nullità, **kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet, lill-parti li titlob in-nullità, preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat'**. *[fn. 8: Enfasi tal-Bord]*

*Kif irribadiet fl-aħħar żmien il-Qorti tal-Appell fis-sentenza **Rosalinda Rita Portelli et vs Carmen Portelli** [fn. 9: Appell, 5.10.2018], il-konsegwenza estrema tan-nullità ta' att promotur ma tiġix akkollata b'leġġerezza għall-anqas kuntradizzjoni jew nuqqas ta' osservanza tal-formalità. Il-fatt li l-att promotur jikkontjeni premessi kuntradittorji, li juru posizzjonijiet differenti fuq l-istess fatti, li però jistgħu jwasslu għall-istess finalità – f'dak il-każ it-tħassir ta' testment – ma jippreġudikaw bl-ebda mod lill-intimat fid-difiżi tiegħu, u għalhekk ma tirrikorri l-ebda nullità. Ix-xenarju jkun differenti fejn, bħal fil-każ **Flavia Cassar et vs Carmelo Muscat et** [fn. 10:* Appell, 14.11.2011]*,* 'l-atturi … sempliċiment għamlu l-kawża biex isservi biss bħala mezz ta' investigazzjoni biex jippruvaw isibu xi ħaġa li tista' twassal għar-rexxissjoni tal-kuntratt, dak li fit-tradizzjoni legali Ngliża nsibuha bħala a fishing expedition. Kieku ma kienx hekk l-atturi ma kienux jiddeduċu kawżalijiet li effettivament jeskludu lil xulxin. … kemm jekk it-talbiet tal-atturi jitqiesu bħala tlett azzjonijiet distinti prospettati fl-alternattiv kemm jekk jitqiesu bħala azzjoni kumulattiva waħda b'diversi kawżalijiet kontradittorji, dan kollu jqiegħed lill-konvenuti fl-impossibilità li jiddeterminaw x'qegħdin jippretendu bil-preċiż l-atturi u jqiegħed lill-konvenuti f'pożizzjoni prekarja li ma jkunux jafu x'linja ta' difiża jintraprendu mingħajr ma jippreġudikaw il-pożizzjoni tagħhom. … Din il-Qorti taqbel mat-tendenza l-aktar reċenti tal-ġurisprudenza kontra l-formaliżmu esaġerat iżda fl-istess ħin anqas tista' din il-Qorti tippermetti permessiviżmu esaġerat b'mod partikolari fejn dan ikun ippreġudika lill-parti avversarja.'

*Dan mhux il-każ f'din l-istanza. Bejn ir-rikorrent u l-intimati hemm relazzjoni waħda, sħiħa, kemm fuq id-dar li dwarha r-rikorrent qed jeżerċita l-jedd ta' azzjoni taħt l-**art. 12B** tal-Kap. 158, u anke fuq il-garaxx li dwaru qed jitlob l-iżgumbrament, naxxenti minn kuntratt ta' enfitewsi temporanja li kellu l-oġġett tieghu d-dar bil-*

garaxx, bħala unità waħda sħiħa, u soġġetta għall-istess termini u kundizzjonijiet miftiehma. L-intimati ma jistgħu jitqiesu li sofrew ebda preġudizzju bil-fatt li, fir-rigward taż-żewġ ambjenti, ir-rikorrent ressaq talbiet differenti – bl-ebda mod kuntradittorji għal xulxin – fl-istess kawża. Effettivament, fir-rigward tat-talba dwar il-garaxx, l-intimati ressqu l-eċċezzjoni tal-inkompetenza, diretta biex toqtol din l-istanza f'dak ir-rigward, liema eċċezzjoni qed tiġi trattata u deċiża minn dan il-Bord aktar 'l isfel f'din l-istess sentenza.

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati.

*Fir-rigward tal-kwistjoni tal-inkompetenza ta' dan il-Bord biex jiddeċiedi r-Raba' talba tar-rikorrent għall-iżgumbrament tal-intimati mill-garaxx oriġinarjament konċess lilhom b'enfitewsi bl-att imsemmi tan-Nutar Dottor Antoine Agius, dan il-Bord ra d-dikjarazzjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Anthony Aquilina vs Avukat Generali et**, fejn iddikjarat li, in kwantu l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kienet sabet li ma kien hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attur protetti taħt l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fir-rigward tal-garaxx li jinsab fi Spurs Street, Valletta, dik il-parti tas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-9 ta' Ottubru 2017, kif korretta bid-digriet tagħha tad-19 ta' Ottubru 2017, kienet tikkostitwixxi res gudicata billi hadd mill-kontendenti f'dik il-kawża ma kien appella minnha. [fn. 11: Ara pg. 18 tas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali, fol. 52]*

*Fid-deċiżjoni tagħha, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabet li dan il-garaxx mhux imħares bl-**art. 12** tal-Kap. 158, u għalhekk din id-disposizzjoni ma tapplikax għalih. [fn. 12: Fol. 22 sa 23]*

*Kif diġà qal fis-sentenza tiegħu **Pauline Caruana vs Kevin Attard et** [fn. 13: Bord li Jirregola l-Kera kif presjedut, 26.9.2019], dan il-Bord iqis li mhuwiex kompetenti sabiex jisma' u jiddeċiedi kawżi dwar fondi li kienu soġġetti għal enfitewsi temporanja, li llum skadiet, fejn ma kienx japplika d-dispost tal-**Art. 12** tal-Kap. 158 dwar il-konverzjoni f'kiri. Dana għaliex il-Bord għandu kompetenza speċjali determinata mill-parametri stipulati fl-**art. 1525(1)** tal-Kodiċi Ċivili u **16(4)** tal-<u>Ordinanza dwar it-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Iż-żewġ disposizzjonijiet kienu introdotti bl-emendi fil-liġi tal-kiri bl-<u>Att X tal-2009</u>:*

***Art. 1525(1)**, <u>Kodici Civili</u>*

'... Il-**Bord li Jirregola l-Kera** (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ 'il-Bord tal-Kera') maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini

għandu **kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali**. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-disposizzjonijeit tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'.'

Art. 16(4), <u>Ordinanza dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini</u> (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)

'**Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra**, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-terminu ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja.'

Art. 39(5) *– id-disposizzjoni tranżitorja fl-<u>Att tal-2009 li Jemenda l-Kodiċi Ċivili</u> (Att X tal-2009) – jipprovdi hekk:*

Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu **ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi <u>kwistjonijiet</u> <u>konnessi</u> ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali**. B'dan iżda li kawżi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar, 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali.

*Inizjalment, il-qrati inferjuri [fn. 14: Ara **Pawla Xerri vs Francis Muscat et, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Inferjuri**, 18.6.2013;] taw interpretazzjonijiet kunfliġġenti lid-disposizzjonijiet ċitati. Dawk id-deċiżjonijiet kunfliġġenti kienu appellati, u anke l-Qorti tal-Appell (Inferjuri) laħqet waslet għal konklużjonijiet differenti, partikolarment dwar il-kompetenza tal-qrati ordinarji fil-każ ta' talbiet għal ħlas imressqa wara t-terminazzjoni ta' kirja, bħal f'dan il-każ, u jekk kwistjonijiet bħal dawn jaqgħux ukoll fil-kompetenza esklussiva ta' dan il-Bord [fn. 15: Ara fost ohrajn **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et, Appell (Inferjuri)**, 9.7.2014], inkella jekk humiex esklużi minn dik il-kompetenza speċjali u allura jidħlu fil-kompetenza ġenerali tal-qrati ordinarji [fn. 15: Ara decizjoni ewlenija f'dan is-sens **Enriketta Bonnici vs Gordon Borg, Qorti tal-Appell (Inferjuri)**, 4.12.2013. Dawn l-interpretazzjonijiet kunfliġġenti kienu dovuti għad-diċitura konfuża fid-disposizzjonijiet fuq ċitati, introdotti bl-<u>Att X tal-2009</u>, li sal-lum sfortunatament leġislaturi differenti naqsu milli jemendaw b'diċitura ċara li tirrifletti l-intenzjoni leġislattiva, oriġinali jew tal-lum, f'materja li l-importanza tagħha qed tiżdied dejjem aktar.*

*Minn analiżi ta' ġurisprudenza aktar riċenti, din il-kwistjoni ta' interpretazzjoni jidher li ġiet definittivament iċċarata fi tlett sentenzi mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-16 ta' Diċembru 2015. Fis-sentenza **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et** [fn. 17:* Appell (Inferjuri), 16.12.2015*)], il-Qorti tal-Appell spjegat fit-tul l-interpretazzjoni tagħha lid-disposizzjonijiet fuq ċitati:*

'Il-qorti rat id-dibattiti parlamentari u tistqarr li dwar din il-materja ma sabet l-ebda ispirazzjoni għajr li l-Ministru tal-Politika Soċjali li ppreżenta l-liġi qal:-

"Materji li għandhom x'jaqsmu mal-kirjiet ma jibqgħux taħt id-diskrezzjoni tal-qrati imma jibdew jaqgħu taħt il-kompetenza tar-Rent Regulation Board. L-eċċezzjoni tkun li dawk il-kawżi li nfetħu qabel din il-liġi jibqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati" *(seduta tal-10 ta' Diċembru 2008, seduta numru 66).*

Fil-white paper li kienet tittratta l-liġijiet tal-kera [fn. 16: Il-Ħtieġa ta' Riforma, Sostenibilità, Ġustizzja u Protezzjoni pubblikata mill-Ministeru għall-Politika Soċjali] toħroġ ċar x'kienet l-intenzjoni tal-Gvern li ressaq il-liġi fir-rigward tal-Bord:

"Ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq <u>tal-kera</u> għandhom jitqiegħdu taħt entità waħda biex ikun żgurat li jkun hemm strument effettiv għal soluzzjonijiet legali f'materji ta' din ix-xorta, u f'dan ir-rigward għandha <u>tingħata ġurisdizzjoni sħiħa lill-Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera li għandu</u> <u>jkun ristrutturat</u>" ... Fl-Att X tal-2009 hemm xejn inqas minn tliet provvedimentli li jittrattaw is-suġġett dwar il-kompetenza tal-Bord, u ċjoé l-Artikoli 2, 38 u 39(5). Fatt li ma jgħin xejn u anzi jidher li serva biex ħoloq inċertezza. Dan apparti li f'dawn l-istess provvedimenti hemm sitwazzjonijiet fejn it-test Ingliż ma jirriflettix t-test Malti ... L-Artikolu 1525 jipprovdi li l-Bord hu kompetenti jiddeċiedi **"kwistjonijiet <u>konnessi</u> ma' kuntratti ta' kiri". Din id-disposizzjoni ma tagħmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u oħrajn li ntemmu ..."**

*Fl-istess jum, u għall-istess raġunijiet, l-istess Qorti waslet għall-istess konklużjoni fis-sentenzi **Trevor Buttigieg vs Martin John Easby et** u **Margaret Onanda Constance York vs Simon Gatt noe**. Din il-linja ġurisprudenzjali tidher li għadha prevalenti u segwita sal-lum.*

Dan il-Bord jaqbel ma' din l-interpretazzjoni, għar-ragunijiet kollha spjegati fid-dettall mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenzi fuq ċitati, u qed jerġa' jagħmel tiegħu l-konklużjoni tagħha li l-Bord li Jirregola l-Kera jinsab vestit b'kompetenza esklussiva biex jiddetermina it-talbiet kollha mressqa in konnessjoni ma' kuntratt ta' kiri, sew jekk il-kiri jkun għadu għaddej u anke jekk ikun intemm. Però minn imkien

fil-liġi ma jirriżulta li dan il-Bord għandu kompetenza li jiddetermina talbiet konnessi ma' kuntratti ta' enfitewsi, lanqas wara l-għeluq tagħhom.

Kif deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza ***Anthony Manicolo et vs Godfrey Zammit et*** *[fn. 17: 15.3.2017 (mhux appellata)],* '[p]eress illi l-Qorti tqis illi l-eċċezzjoni tal-inkompetenza hija ġustifikata biss fir-rigward ta' wħud mit-talbiet attriċi, il-proċedura ġdida introdotta bl-Att IV tal-2016 *[fn. 18: Art. 741(b) u (d) tal-Kap. 12]* mhix applikabbli.'

Għaldaqstant, dan il-Bord qiegħed jilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-intimat, u konsegwentement jastjeni milli jieħu konjizzjoni tar-raba' talba tar-rikorrent minħabba nuqqas ta' kompetenza ratione materiae.

*Kwantu għall-bqija tat-talbiet tar-rikorrent, bażati fuq l-***art. 12B** *tal-Kap. 158, il-Bord qies bir-reqqa x-xiehda tal-intimata Lydia Camilleri, li spjegat iċ-ċirkostanzi diffiċli tal-ħajja tagħha u ta' żewġha, li huma t-tnejn pensjonanti, u l-provi dokumentarji mressqa minnha dwar id-dħul u l-assi tagħha u ta' żewġha. L-intimat għandu 70 sena u l-intimata għandha 66 sena. Jirriżulta li kemm l-intimat Michael Camilleri u anke l-intimata Lydia Camilleri jirċievu pensjoni kontributorja mingħand id-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali [fn. 19: fol. 111 sa 120]. Jirriżulta li l-ammont ta' totali ta' benefiċċji, allowances u pensjonijiet taħt l-Att dwar is-Sigurtà Soċjali għall-perijodu mill-1 ta ' Jannar 2017 sal-31 ta' Diċembru 2017 li Lydia Camilleri pperċepit kien fl-ammont ta' €7,079.69. [fn. 20: Jirrizulta li fis-sena 2018, Michael Camilleri ippercepixxa l-ammont ta' €9,952.09, mentri Lydia Camilleri l-ammont ta' €14,558.29] Mentri żewġha fl-istess sena pperċepixxa l-ammont ta' €9,836. Michael Camilleri ibati minn mard serju. Lydia Camilleri ddikjarat li fis-sena 2018 bdiet tagħmel xi xogħol ta' ħassiela, u ressqet provi dwar l-introjtu tagħha minn dan ix-xogħol. [fn. 21: Fol. 102] Ma jirrizultax li l-intimati għandhom proprjetajiet immobbli jew assi oħra ta' valur inġenti.*
Il-Bord, wara li qies dawn il-provi kollha, huwa tal-fehma li l-intimati għandhom mezzi limitati, u jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-<u>*Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)*</u> *u l-***art. 12B(5)** *tal-Kap. 158.*

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu Perit Elena Borg Costanzi u Perit Mario Cassar, li aċċedew fid-dar mikrija lill-intimati u, prevja d-deskrizzjoni tal-ambjenti interni u l-kundizzjoni li jinsabu fiha, stmaw li tiswa madwar €440,000 fis-suq tal-lum (ħielsa minn kirjiet u drittijiet favur terzi). Il-Bord osserva li d-dar tinsab f'kantuniera prominenti tal-Belt Valletta, faċċata tal-Forti Sant'Iermu, li hija sovrapposta għal bini ta' ħaddieħor, li tikkomprendi fiha ambjenti f'sulari differenti

mgħaqqdin flimkien b'turġien, li l-istruttura għadha waħda antika bis-soqfa tal-konkos, xorok u travi, l-istess bħall-ambjenti minn ġewwa, kollox aktarx fl-istat oriġinali tiegħu. Il-Bord innota wkoll li l-Membri Tekniċi rravviżaw nuqqas ta' manutenzjoni ġenerali tal-ambjenti interni u esterni, tant li nnutaw ukoll perkolazzjoni tal-ilma f'xi bnadi.

*Skont l-att promotur, il-kera pagabbli lilu għal dan il-fond mill-intimati fis-sena 2013 kienet tammonta ghal €1066.67, li fis-sena 2016 għoliet għal €1088.69 u reġgħet għoliet b'effett tal-liġi mill-1 ta' Jannar 2019, filwaqt li ser tibqa' togħla bl-istess mod u mekkaniżmu, kif stabbilit fl-**art. 1531C** tal-Kodiċi Ċivili kull tlett snin.*

*Ir-rikorrent isostni li l-kera għandha togħla bi tnejn fil-mija (2%) billi dan lanqas m'hu se jkun biżżejjed fih innifsu. Żieda b'dan il-perċentwal fuq il-valur tal-fond skont l-istima tal-Membri Tekniċi, liema valur ma ġiex kontestat, tammonta għal kera annwali ta' tmint elef u tmien mitt Ewro (€8,800). Il-kwistjoni li trid tiġi riżolta b'dan il-ġudizzju għalhekk hija jekk, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-kera għandhiex togħla għall-massimu permess bl-**art. 12B** tal-Kap. 158 - tmint elef u tmien mitt Ewro (€8,800) fis-sena – jew għal somma anqas.*

*L-**art. 12B(6)** tal-Kapitolu 158 jistipula li meta l-Bord jgħaddi biex jistabilixxi l-kera li għandha titħallas fil-każijiet bħal dak odjern għandu jqis (i) il-mezzi u l-età tal-kerrej; u (ii) kwalunkwe piż sproprzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera. Dwar dan, fid-diskussjonijiet Parlamentari li wasslu għad-dħul fis-seħħ ta' din id-disposizzjoni, il-legislatur spjega li* 'Aħna rridu li l-piż ma jintefax b'mod sħiħ fuq is-sidien, imma rridu li kull każ jiġi determinat skont iċ-ċirkostanzi kollha tiegħu, per eżempju, skont il-valur ta' dik il-proprjetà, skont il-piż soġġettiv tas-sid, skont il-ħtieġa tal-inkwilin, u anke skont dik ir-responsabbiltà li huwa fid-dmir li jerfa' l-Gvern u mhux is-sid privat'. *[fn. 22: Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Ligi li Jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 404]*

F'dan il-kaz, il-Bord qies:

(i) *Li r-rikorrent ma ressaq ebda provi dwar iċ-cirkostanzi tiegħu, u lanqas dwar xi ċirkostanzi partikolari tiegħu li fihom jista' jitqies li qed ibati 'piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera' fit-termini tal-**art. 12B(6)** tal-Kap. 158. Biss però mis-sottomissjonijiet finali jirriżulta li l-ilment tar-rikorrent huwa li l-kera dovuta hija waħda miżera meta jitqies il-valur tal-proprjetà u l-potenzjal tagħha. L-argument dwar ksur tad-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà diġà ġie skartat fil-proċeduri appożiti, u f'kull każ dan il-Bord mhux il-forum adattat sabiex jirrevedi jew jibdel dak il-ġudizzju;*

(ii) *l-ammont ta' kera perċepit, jew perċepibbli mir-rikorrent;*

(iii) *Il-valur tal-proprjetà mikrija, il-lok u l-potenzjal tagħha;*

(iv) *id-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali li din il-konverzjoni ta' enfitewsi f'kiri, u t-tħaddim kontinwat tal-**art. 12** tal-Kap. 158 favur l-intimati li jipproteġihom ikomplu fil-kirja b'mod indefinit u b'kera kontrollat, ma jiksrux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent;*

(v) *l-età avvanzata tal-intimati, u s-sitwazzjoni tal-mard tal-intimat;*

(vi) *il-mezzi ristretti tal-intimati għad-dħul minn pensjonijiet, u x-xogħol saltwarju li tagħmel l-intimata fl-età tagħha. Irriżulta li fis-sena 2017 l-intimati kellhom dħul ta' madwar sbatax-il elf euro u fis-sena ta' wara madwar €25,000. Isegwi għalhekk li l-ammont ta' €8,800 jkun jikkostitwixxi ammont sostanzjali tad-dħul tagħhom annwali meta wieħed iqis li apparti l-kera, l-intimati jeħtiġilhom jixtru l-bżonnijiet ta' kuljum u jkollhom ukoll bżonnijiet mediċi;*

(vii) *il-ħtieġa tal-intimati, fiċ-ċirkostanzi personali u finanzjarji tagħhom li rriżultaw f'din l-istanza, għal protezzjoni soċjali biex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjità tagħhom.*

Il-Bord qies ukoll li żewġ fatturi importanti oħra dwar il-liġi in kwistjoni :

(i) għalkemm ma jirriżultax ċar ir-rwol fil-prattika tal-Awtorità tad-Djar f'każijiet bħal dan, fid-diskussjonijiet Parlamentari ingħad ċar li 'Fil-każ li inti ma tiflaħx għal dik il-kirja li se tiġi imposta fuqek mill-Bord, l-Awtorità tad-Djar se tkun qed tagħti sussidju. Dan sabiex inkomplu nsibu l-bilanċ bejn is-sid u l-inkwilin. Aħna nifhmu li mill-aspett soċjali għandu jkun hemm l-intervent tal-Istat li jkompli jagħmel tajjeb għal ċerti sitwazzjonijiet'*; [fn. 23: Onor. Dr. Stefan Zrinzo Azzopardi, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Liġi li Jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pġ. 410; l-istess pjan kien komunikat mill-Ministru tal-Ġustizzja fid-diskussjoni quddiem il-Kumitat Permanenti Għall-Kunsiderazzjoni ta' Abbozz ta' Liġi dwar l-istess abbozz, 28.6.2018, pg. 4: 'Irrid ngħid li l-Gvern diġà qed ifassal skemi apposta għal din il-kategorija ta' nies biex, fejn tidħol żieda fil-kera, għall-inqas nagħtu cushion lill-kerrej … l-Gvern qed jagħmel l-istudji tiegħu biex ifassal skema ta' għajnuna għal din il-kategorija ta' nies.' Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Ligi li Jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar]*

(ii) li din l-emenda tqieset u ddaħlet mil-leġislatur bħala 'a balancing act'[fn.26: Fit-trattazzjoni l-abbli difensur tar-rikorrenti ssottometta li l-ħlas għandu jkun b'effett mill-1 ta' Jannar 2018. Fl-ewwel lok, id-data operativa tal-emenda hija l-10 ta' April 2018; u fit-tieni lok, il-liġi ma ssemmix minn meta għandu jibda japplika l-awment. Il-Bord jidhirlu li ladarba dan l-awment qed jiġi deċiż b'dawn

il-proċeduri dan għandu jibda japplika mill-iskadenza li jmiss anki għaliex jiġu evitati kwistjonijiet dwar ammonti li ghandhom jigu dovuti] bl-intiża li jintlaħaq 'bilanċ ġust li jirrispetta l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem'. *[Fn. 24: .6.2018, pg. 398][Fn 25: Ibid] Dan il-bilanċ jitlob, f'ċerti ċirkostanzi, li* 'jekk l-inkwilin ma jkollux il-mezzi, il-Bord jagħmel ezerċizzju li bih jiffissa l-kera xierqa u jista' jagħmel proċess ta' amortizzazzjoni, jiġifieri l-kera togħla ftit ftit' *[Fn. 28: Ibid].*

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-kaz il-kera dovuta mill-intimati lir-rikorrent ghall-fond mertu tal-kawza ghandha tizdied gradwalment, fit-termini tal-art. 12B(7) tal-Kap. 158, billi ghall-ewwel sentejn li jibdew mill-iskadenza li jmiss, il-kera tizdied bir-rata ta' 1.25% u ghaldaqstant il-kera annwali toghla ghal hamest elef u hames mitt Ewro (€5,500) fis-sena. Ghall-erba' snin ta' wara, l-intimati ghandhom ihallsu lir-rikorrent kera fis-somma ta' sitt elef u sitt mitt Ewro (€6,600) fissena, u b'hekk il-kera tigi tirraprezenta percentwal ta' 1.5% tal-valur determinat millMembri Teknici tal-Bord, u mhux kontestat mill-partijiet.

L-Appell

7. L-intimati Camilleri ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fit-13 ta' Novembru, 2019, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex:

"...tħassar, tirrevoka s-sentenza tal-Bord tal-Kera fl-ismijiet premessi datata 28 ta' Ottubru 2019 u tiddikjara r-rikors promutur bħala null u bla effett għall-finijiet u effetti kollha tal-ligi bl-akkoljiment tal-ewwel eccezzjoni jew, sussidjarjament, jekk din il-Qorti ma jidhrilhiex illi l-ewwel eċċezzjoni timmerita li tiġi akkolta allura tvarja s-sentenza tal-Bord tal-Kera fl-ismijiet premessi datata 28 ta' Ottubru 2019 fis-sens illi filwaqt li tikkonferma is-sentenza appellata fejn din laqgħat it-tieni eċċezzjoni ta' l-appellanti (inkompetenza rigwardanti t-talba tal-garage) u fejn iddeċidiet illi l-appellanti jissodisfaw it-test tal-mezzi, tħassarha, tirrevokaha u tikkanċellaha fejn iffissat il-kera xierqa fl-ammont ta' €5,500 għal żmien sentejn u €6,000 għall-erba' snin ta' wara u konsegwentement tiffissa kera iktar baxxa fiċ-ċirkostanzi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati".

Dawn huma ż-żewġ aggravji tagħhom: (a) in-nullità tal-proċeduri odjerni; u (b) ma kinux jaqblu mal-kera ffissata mill-Bord.

Ir-Risposta tal-Appell u l-Appell Inċidentali tar-rikorrent Anthony Aquilina

8. Ir-rikorrent Anthony Aquilina wieġeb fit-12 ta' Diċembru, 2019, fejn sostna li s-sentenza appellata kienet waħda ġusta inkwantu l-Bord iddeċieda li jżid il-kera dovuta, iżda ma kinitx ġusta fejn il-Bord ma tax il-massimu ta' 2% fuq il-valur tal-proprjetà fis-suq *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. Huwa pprevalixxa ruħu mill-appell interpost mill-intimati Camilleri, sabiex b'hekk intavola wkoll appell inċidentali fejn jispjega li l-aggravju tiegħu fir-rigward tas-sentenza appellata hu li l-Bord ma akkordahx il-kera li kellu jirċievi sa mill-1 ta' Jannar, 2018.

Ir-Risposta tal-Awtorità intimata għall-Appell Inċidentali

9. L-Awtorità intimata ppreżentat ir-risposta tagħha għall-appell inċidentali tar-rikorrent Anthony Aquilina, fejn għamlet diversi sottomissjonijiet fir-rigward ta' dawk iċ-ċirkostanzi li għandhom jittieħdu inkonsiderazzjoni sabiex tiġi stabbilita l-kera ġusta.

Trasfuzjoni tal-atti

10. Permezz tad-digriet tagħha tat-28 ta' Settembru, 2020, din il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti **Maria Azzopardi (K.I. nru 450152M), Joseph Aquilina (K.I. nru 439657M), Natalien Aquilina (K.I. nru 483470M), Danica Aquilina (K.I. nru 427889M) u Damien Aquilina (K.I. nru 483470M)** għat-trasfuzjoni tal-ġudizzju f'isimhom stante l-mewt tar-rikorrent Anthony Aquilina u ordnat id-debita annotazzjoni fl-okkju tal-kawża. Fl-istess jum, ingħata digriet ieħor fejn il-Qorti ordnat li l-atti f'isem l-intimat Michael Camilleri għandhom jiġu trasfużi f'isem martu l-intimata Lydia Camilleri.

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

11. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji rispettivi mressqa mill-partijiet, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata.

L-ewwel aggravju tal-intimata: in-nullità tal-proċeduri

12. Meta tispjega l-ewwel aggravju tagħha, l-intimata ssostni li l-proċeduri odjerni huma nulli stante li r-rikorrenti kienu aġixxew kemm a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 għal dak li kien jirrigwarda d-dar matrimonjali, u anki a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-liġi tal-kera kif kontemplata mill-Kap. 16 fir-rigward tal-garaxx. B'hekk huma ressqu żewġ azzjonijiet f'waħda u l-proċeduri odjerni konsegwentement huma nulli. L-intimata tagħmel riferiment għall-ġurisprudenza in sostenn tal-argument tagħha, u tgħid li l-Bord

kellu jiddikjara li r-rikorrent Anthony Aquilina kien dovut jagħżel liema azzjoni huwa kien qed jeżerċita.

13. Ir-rikorrenti filwaqt li jiċċitaw dak li qal il-Bord fuq il-kwistjoni, jissottomettu li l-aggravju tal-intimata għandu jiġi miċħud.

14. Dan l-aggravju qed itenni għal darb'oħra dak li eċċepew b'mod preliminari l-intimata Camilleri u żewġha quddiem il-Bord. Il-Bord iddeċieda l-eċċezzjoni tagħhom wara li ċċita il-para. (c) tas-subartikolu 789(1) tal-Kap. 12 u kkonsidra dak li qalet il-Qorti tal-Appell (Superjuri) f'żewġ sentenzi tagħha. Osserva li fil-każ odjern hemm relazzjoni waħda bejn il-partijiet, kemm fuq id-dar, fejn huma kienu qegħdin jeżerċitaw id-dritt ta' azzjoni taħt l-artikolu 12B tal-Kap. 158, u anki fir-rigward tal-garaxx, fejn huma kienu qegħdin jitolbu l-iżgumbrament, u din ir-relazzjoni kienet twieldet mill-istess kuntratt ta' enfitewsi temporanja fejn l-oġġett kien id-dar bil-garaxx bħala ħaġa waħda kif soġġetta għall-istess termini u kundizzjonijiet miftiehma. Osserva wkoll li l-intimati ma setgħux jitqiesu li sofrew xi preġudizzju bil-fatt li r-rikorrent Anthony Aquilina kien ressaq talbiet differenti, xejn kontradittorji, permezz ta' l-isess proċeduri.

15. Din il-Qorti taqbel mal-konsiderazzjonijiet tal-Bord u mad-deċiżjoni tiegħu. Hi tagħraf ukoll li l-azzjoni tar-rikorrenti hija msejsa fuq kuntratt ta' enfitewsi temporanja fejn id-dar u l-garaxx ġew konċessi mill-awtur tagħhom lill-intimat fuq titolu ta' enfitewsi temporanja, u dan soġġett għall-istess pattijiet u kundizzjonijiet. Tirrileva li għalkemm il-liġi applikabbli fl-għeluq ta' dik il-konċessjoni ma kinitx l-istess fir-rigward taż-żewġ proprjetajiet, għaliex kif

għarfet il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Ottubru, 2017, fl-ismijiet **Anthony Aquilina vs Avukat Ġenerali, Michael Camilleri u Lydia Camilleri**, il-garaxx ma kienx igawdi l-istess protezzjoni taħt l-artikolu 12 tal-Kap. 158, ir-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet dejjem baqgħet waħda u kif regolata mill-kuntratt notarili fuq imsemmi. Il-fatt li l-liġi m'akkordatx l-istess protezzjoni meta ntemm iż-żmien tal-konċessjoni enfitewtika, ma bidlet xejn f'dik ir-relazzjoni ġuridika u huwa proprju konsegwenza tal-liġi li t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux ikunu l-istess fir-rigward taż-żewġ fondi, iżda madankollu xorta waħda ma jistgħux jitqiesu, kif sewwa qal il-Bord, kontradittorji għal xulxin. Għalhekk tajjeb ukoll osserva l-Bord li bl-azzjoni unika li kien ħa r-rikorrenti Anthony Aquilina fejn imbagħad ressaq talbiet separati fir-rigward ta' kull wieħed miż-żewġ fondi, l-intimati ma kienu bl-ebda mod ippreġudikati, anzi gawdew minn spiża ġudizzjarja inqas. Il-para. (c) tas-subartikolu 789(1) jagħmilha ċara li għandu wkoll jirriżulta fejn parti titlob in-nullità tal-att stante nuqqas fil-forma rikjesta mil-liġi, it-talba tista' tiġi biss akkolta jekk jirriżulta li dik il-parti altrimenti ser ssofri preġudizzju. Fil-każ odjern, l-intimata naqqset milli turi li hija b'xi mod ser ssofri dan il-preġudizzju.

16. Għaldaqstant din il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju tal-intimata mhux ġustifikat u tiċħdu.

It-tieni aggravju tal-intimata: *ma taqbilx mal-kera ffissata mill-Bord*

L-aggravju tar-rikorrenti: *l-Bord m'akkordax il-kera sa mill-01.01.18*

17. It-tieni aggravju tal-intimat jirrigwarda l-kera fl-ammont stabbilit mill-Bord. Għandu qabelxejn jingħad li fiż-żmien li l-intimata kienet intavolat l-appell tagħha, dan għamlitu meta żewġha l-intimat kien għadu ħaj u għalhekk is-sottomissjonijiet fir-rikors tal-appell huma rilevanti f'dak il-kuntest. Huma flimkien iddikjaraw li ma kinux qed jaqblu mal-kera li ġiet iffissata mill-Bord, filwaqt li sostnew li l-Bord kien ġie żgwidat mill-fatt li bejniethom huma kellhom introjtu ta' €25,000 fis-sena. Iżda l-Bord naqas milli jikkonsidra li l-intimat Michael Camilleri kien marid serjament bil-kanċer u saħansitra ma kienx joħroġ mid-dar u kien jeħtieg kura kontinwa li kienet titlob spejjeż sostanzjali. Jekk imbagħad l-istess intimat kien ser jiġi nieqes, l-introjtu tal-intimata kien ser jonqos sew.

18. Ir-rikorrenti jwieġbu bl-istess sottomissjonijiet li huma jerġgħu jagħmlu fir-rigward tal-aggravju ewlieni tagħhom. Huma jgħidu li għall-kuntrarju, ma setgħux jifhmu kif il-Bord ma stabbilixxiex il-kera fil-massimu ta' 2% skont il-liġi meta saħansitra skont kif kien irriżulta mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Anthony Aquilina *vs.* Avukat Ġenerali** deċiża fit-18 ta' April, 2018, il-perċentwali kellu jkun bejn 3.5% u 4.0%. Jirrilevaw li l-Qorti Ewropea kienet talbet lill-Gvern Malti sabiex jasal fi ftehim magħhom fejn issuġġerixxa li huma għandhom jirċievu €25,000, iżda peress li l-Avukat Ġenerali ma kienx aċċetta, huma kienu qed jistennew l-eżitu tal-proċeduri quddiem il-Qorti Ewropea. Huma jinsistu li s-sid mhux id-Dipartiment tas-Servizzi Soċjali, kif diversi drabi esprimiet il-Qorti Kostituzzjonali, u r-responsabbilità hija tal-Istat sabiex jibni akkomodazzjoni soċjali biżżejjed. Jekk jonqos l-Istat, ir-rikorrenti jgħidu li m'għandux ibati s-sid u għandu jkun l-Istat li jħallas kumpens lis-sid jekk l-

inkwilin ma jistax iħallas. Għalhekk kien sar l-Att XXVII tal-2018 li kien jipprovdi għall-intervent tal-Awtorità tad-Djar bħala *amicus curiae*, u dan kif kien jirriżulta mid-dibattiti parlamentari u mill-istess liġi, sabiex b'hekk fejn l-inkwilin ma jistax iħallas, ikun l-Istat li jħallas dak li huma jsejħu *"shortfall".* Fil-każ odjern il-kera ġusta li r-rikorrenti kellhom jirċievu skond l-Att XXVII tal-2018, kienet ta' €8,800 fis-sena għas-sitt snin li ġejjin, mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kostituzzjonali tagħhom. Dwar l-aggravju ewlieni tagħhom, ir-rikorrenti jissottomettu li r-*ratio* tal-liġi kienet tirrikjedi li huma kellhom jirċievu l-awment fil-kera mill-1 ta' Jannar, 2018, jiġifieri s-sena meta ġie ppreżentat ir-rikors quddiem il-Bord. Huma jiċċitaw is-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158 in sostenn tal-argument tagħhom.

19. Il-Qorti tqis li d-deċiżjoni li wasal għaliha l-Bord hija waħda tajba, fejn inżamm bilanċ bejn il-ħtieġa tal-inkwilin li jkollu saqaf fuq rasu, u anki d-dritt tas-sid li jirċievi kera li hija aktar xierqa meħud inkonsiderazzjoni li s-suq tal-kiri tal-proprjetà llum tbiddel ferm minn dak li kien fiż-żmien meta ġie fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979. Il-Qorti tikkondividi mhux biss dik id-deċiżjoni, imma anki il-konsiderazzjonijiet tal-Bord li wasluh għaliha.

20. Tibda billi tosserva li ma jidhirx li hemm xi kontestazzjoni dwar il-provi li tressqu mill-intimati dwar id-dħul u dwar l-assi tagħhom, u lanqas ma jirriżulta li l-partijiet mhux qed jaqblu dwar dawk il-fatturi li l-Bord ħa inkonsiderazzjoni sabiex stabbilixxa l-kera li għandha titħallas mill-inkwilin għajr li (a) l-intimata qiegħda ssostni li llum ġie nieqes l-intimat Michael Camilleri u b'hekk introjtu meħud inkonsiderazzjoni mill-Bord naqas sostanzjalment għaliha; (b) ir-

rikorrenti jinsistu li għandu jiġi meqjus li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) stabbilit il-perċentwali tal-valur tal-kera bejn 3.5% u 4.0%, u għalhekk il-Bord kellu jagħti l-massimu ta' 2% kontemplat fil-para. (b) tas-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158.

21. Dwar l-aggravju tal-intimata, il-Qorti tagħraf li l-liġi applikabbli ma tippermettiex li jittieħdu inkonsiderazzjoni ċirkostanzi jew fatturi li jistgħu jseħħu fil-futur, bħalma kienet il-mewta sfortunata ta' żewġha. Għalhekk il-Bord stabbilixxa l-kera pagabbli skont dawk iċ-ċirkostanzi u skont dawk il-fatturi li huwa kellu quddiemu kif ippreżentati mill-partijiet. Imma llum li ġie nieqes l-intimat, il-Qorti tagħraf li hemm bżonn li jittieħed inkonsiderazzjoni l-fatt li kif tirrileva l-intimata, li l-introjtu tagħha issa m'għadux li kien. Madankollu l-Qorti tosserva li hija min-naħa tagħha naqset milli turi b'liema mod tbiddel dan l-introjtu, fejn ċertament il-benefiċċji soċjali li tirċievi llum tbiddlu wkoll skont iċ-ċirkostanzi tagħha fejn saret armla u r-rikorrenti ma qajmu l-ebda eċċezzjoni. Għalhekk il-Qorti tista' biss tikkonsidra li l-introjtu tal-intimat ma jistax jittieħed aktar inkonsiderazzjoni filwaqt li naqqsu l-ispejjeż riżultanti mill-marda terminali ta' żewġha, b'dana li ma mhux għaqli li tispekula dwar dak li jista' jkun l-introjtu llum tal-intimata. Madankollu m'hemmx dubju li l-introjtu ta' din tal-aħħar, hu x'inhu sussegwenti għall-mewt ta' żewġha, ma jistax ikun dak fiż-żmien li l-imsemmi żewġha kien għadu ħaj, u għalhekk bl-ebda mod tali ntrojtu kif almenu dak dikjarat għas-sena 2017 fis-somma ta' €7,079.69,[1] ser ikun biżżejjed biex tħallas il-kera kif stabbilita fis-somma ta' €5,500.00 għal perjodu

[1] *A fol.* 114.

ta’ sentejn mit-28 ta’ Ottubru, 2019 u fis-somma ta’ €6,600 wara dak l-ewwel perijodu oriġinali, kif ukoll l-ispejjeż tal-ħajja ta’ kuljum u dawk straordinarji.

22. Iċ-ċirkostanza l-ġdida li għandha quddiemha l-Qorti llum għandha tiġi kkonsidrata wkoll fejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu għal żieda fil-perċentwali li applika l-Bord sabiex wasal għall-kera li għandha titħallas mill-inkwilin lis-sid. Iżda mill-ewwel din il-Qorti tgħid li tenut kont taċ-ċirkostanzi l-ġodda tal-intimata, it-talba tar-rikorrenti ma tistax tiġi akkolta għaliex indirettament hija tkun qiegħda tagħti lok għall-iżgumbrament tal-intimata.

23. Iżda dan iwassal għal punt ieħor ferm rilevanti li jolqot l-Awtorità intimata. Fin-nota tagħha tas-6 ta’ Novembru, 2020, wara li tagħmel diversi osservazzjonijiet fir-rigward tal-iskema ta’ sussidju li toffri fuq kirjiet residenzjali mingħand terzi privati, tissottometti li skont is-subartikolu 12B(6) tal-Kap. 158, *“Il-Bord ma għandux iqis il-mezzi tal-Awtorità tad-Djar jew is-sussidju li jista’ jingħata il-klijent”.* Din l-osservazzjoni tista’ tirnexxi biss fejn wieħed iżomm ma’ interpretazzjoni stretta ta’ dan is-subartikolu, iżda f’kull każ ieħor, dak li qiegħda ssostni l-intimata l-Awtorità ma jistax ireġi.

24. Minħabba ż-żieda qawwija fil-valuri tal-kirjiet tas-suq lokatizzju li seħħet matul dawn l-aħħar snin, illum il-Bord u din il-Qorti qegħdin jiġu rinfaċċjati b’ċirkostanzi li meta jiġi kkonsidrat dak li jipprovdi s-subartikolu 12B(6) tal-Kap. 158, mhuwiex possibbli li jitwettaq il-bilanċ li qed titlob għalih il-liġi. Għalhekk tgħid il-Qorti li huwa proprju hawn li l-Istat huwa msejjaħ sabiex jaqdi d-dmir tiegħu li jassigura li kull ċittadin għandu akkomodazzjoni adegwata, imma fl-istess waqt jassigura li s-sid bħala ċittadin ieħor mhux qed isofri piż

sproporzjonat fuq l-għajxien tiegħu. Għalhekk, din il-Qorti tgħid li l-leġiżlatur permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 ipprovda għal emenda fil-Kap. 158, fejn permezz tal-*proviso* għas-subartikolu 12B(3) l-Awtorità tad-Djar illum ma tistax tgħid li mhijiex konxja tas-sitwazzjoni prekarja fl-akkomodazzjoni soċjali taċ-ċittadin:

> *"(i) l-Awtorità tad-Djar għandha tiġi notifikata bir-rikors u għandu jkollha d-dritt li tipparteċipa bis-sħiħ bħala* amicus curiae *fil-proċedimenti"*

24. Iżda mhux biss il-leġiżlatur ried li tiġi a konjizzjoni tal-Awtorità intimata kull proċedura li tittieħed għall-awment fil-kera taħt il-Kap. 158, iżda minn din id-dispożizzjoni tal-liġi joħroġ ċar ukoll li hija għandha kull dritt li mhux biss tipparteċipa f'dik il-proċedura, iżda anki li tagħmel dan "bis-sħiħ", jiġifieri mingħajr tlaqliq u eżitazzjoni ta' xejn u billi wkoll turi x'joffri l-Istat sabiex jinżamm il-bilanċ rikjest mil-liġi kif sewwa għaraf il-Bord. Dan kollu jista' jservi sabiex jitwettaq il-bilanċ meħtieġ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin kif meħtieġ skont is-subartikolu 12B(6) tal-Kap. 158. Il-Qorti għalhekk ma tistax taċċetta dak li tgħid l-Awtorità intimata fin-nota tagħha.

25. Tqis illi bejn wieħed u ieħor 2/3 tal-introjtu li ser tkun qiegħda tipperċepixxi l-intimata, magħdud mas-sussidju li jista' jkun dovut lilha mill-Gvern, ser ikun qiegħed imur sabiex tħallas il-kera tal-fond kif stabbilita mill-Bord. Tqis ukoll li mid-deskrizzjoni li taw l-esperti tekniċi membri tal-Bord[2], minbarra l-kmamar l-oħra tal-fond hemm ta' mill-inqas żewġ kmamar tas-

[2] *A fol.* 121.

sodda, u għalhekk illum li ġie anki nieqes ir-raġel tal-intimata, il-fond huwa aktar minn suffiċjenti għall-bżonnijiet tal-intimata Camilleri waħedha.

26. Il-Qorti tagħraf li għandha quddiemha sitwazzjoni xejn feliċi u xejn faċli sabiex tirriżolvi ruħha b'mod li jkun hemm bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet. Fuq naħa minnhom hemm l-intimata li kif jirriżulta fis-sena 2017 kellha ntrojtu ftit jew wisq fl-ammont tal-kera stabbilita mill-Bord u għalhekk il-Qorti ma tistax tqis li din il-kera hija waħda li l-intimata realistikament tiflaħ għaliha. Fuq in-naħa l-oħra hemm ir-rikorrenti li qegħdin jippretendu li titħallas il-kera fil-massimu li tippermetti l-liġi. Ċertament meta wieħed iqis li ċ-ċirkostanzi kollha tal-fond, inkluż il-valur lokatizzju tiegħu, il-pretensjoni tagħhom ma tistax titqis barra minn lokha. Imma din il-Qorti, bħall-Bord qabilha, hija marbuta bil-parametri tal-liġi u l-aggravji tal-partijiet għandhom jiġu meqjusa f'dawn il-parametri.

27. Bħalma għamel il-Bord, il-Qorti tagħraf li *"...r-rikorrenti ma ressaq ebda provi dwar iċ-ċirkostanzi tiegħu, lanqas dwar xi ċirkostanzi partikolari tiegħu li fihom jista' jitqies li qed ibati* 'piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera' fit-termini tal-art. 12B(6) tal-Kap. 158". L-istess jingħad fir-rigward ta' dawn il-proċeduri tal-appell, fejn ir-rikorrenti kellhom l-opportunità li jikkontestaw is-sentenza appellata tal-Bord u fl-istess ħin iwieġbu għat-talba tal-intimata għal kera aktar baxxa. Għalhekk din il-Qorti tikkonsidra li dan l-aggravju għandu jintlaqa' u qiegħda tiffissa l-kera annwali fl-ammont ta' ħamest elef Euro (€5,000.00).

28. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu sabiex l-awment fil-kera jitħallas mill-1 ta' Jannar, 2018, jiġifieri s-sena meta ġie ppreżentat ir-rikors promotur. Huma jserħu l-argument tagħhom fuq l-interpretazzjoni li huma jagħtu lid-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158, b'dana li l-Qorti ma ssibx li għandhom raġun. Tgħid li l-interpretazzjoni tagħhom hija żbaljata u l-kliem *"fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors ..."* m'għandhomx jintrabtu mar-reviżjoni tal-kera, imma mal-istima tal-proprjetà li teħtieġ li tittieħed inkonsiderazzjoni. Għalhekk is-subartikolu (6) tal-istess artikolu tal-liġi jiddisponi li l-Bord "*... jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1)*" u ġaladarba r-rikorrenti ma għamlu l-ebda talba sabiex l-Bord jikkonsidra jekk hux il-każ li l-awment jitħallas ukoll waqt is-smigħ tal-proċeduri, ma tistax takkolji t-talba tagħhom.

29. Għaldaqstant din il-Qorti ssib l-aggravju tal-intimata ġustifikat u tilqgħu, iżda tiċħad l-aggravju inċidentali tar-rikorrenti stante li ma ssibx li dan hu ġustifikat.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar (a) l-appell inċidentali tar-rikorrenti billi tiċħdu; u dwar (b) l-appell tal-intimata billi tilqgħu limitatament kif fuq ingħad u għalhekk tbiddel is-sentenza appellata billi tiddikjara li l-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrenti fir-rigward tal-fond għandha tiżdied għal

ħamest elef Euro (€5,000) fis-sena mill-iskadenza li kien imiss wara d-data tas-sentenza appellata.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, u dawk tal-appell odjern għandhom jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Il-Qorti tordna lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Onorevoli Ministru għall-Akkomodazzjoni Soċjali u liċ-Chairman tal-Awtorità tad-Djar.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur