MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-17 ta' Frar, 2021

Appell Inferjuri Numru 242/2018/1 LM

Alessandra Radmilli (K.I. 468648M)
("l-appellanta")

vs.

Marion armla minn Lino Pace Bonello (K.I. 650438M) u
l-Awtorità tad-Djar bħala *amicus curiae*
("l-appellati")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti, hawnhekk "l-appellanta", **Alessandra Radmilli**, minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, (minn issa 'l quddiem "il-Bord"), tas-6 ta' Lulju, 2020 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata") li permezz tagħha l-Bord iddeċieda illi l-kera dovuta mill-intimata, hawnhekk "l-appellata", **Marion Pace Bonello**, lir-rikorrenti għall-fond 47, 'Lily',

Wilġa Street, Paceville, għandha tiżdied gradwalment skont l-artikolu 12B(7) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fuq medda ta' sitt snin, wara liema perijodu l-kirja għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni mill-ġdid. Il-Bord iddeċieda wkoll li kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha tal-kawża.

<u>Fatti</u>

2. Ir-rikorrenti istitwiet proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bħala l-proprjetarja tal-fond bl-isem 'Lily', 47, Triq Wilġa, Paceville, San Ġiljan ("il-fond"), liema fond hija kienet akkwistat mingħand ommha Myriam Pace, armla tal-Avukat Antonio Pace, permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni u diviżjoni tat-30 ta' Settembru, 1997, fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo. Dan il-fond kien ingħata b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja permezz ta' kuntratt tat-23 ta' April, 1963 mill-istess Avukat Antonio Pace lil ċertu Anton Felice, għal żmien 21 sena, versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' LM60 fis-sena. Permezz ta' kuntratt tas-26 ta' Novembru, 1973 fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis, Anton Felice kien ittrasferixxa r-rimanenti perijodu tal-konċessjoni enfitewtika temporanja lil Lino Pace Bonello, illum mejjet, ir-raġel tal-intimata.

3. L-imsemmija konċessjoni enfitewtika temporanja ġiet fi tmiemha fit-22 ta' April, 1984, u a tenur tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap. 158, l-intimata u żewġha kellhom il-jedd li jikkonvertu t-titolu enfitewtiku li kien spiċċa, f'titolu ta' kera, bl-ammont ta' kera li kien regolat bil-liġi. Dan fisser li ċ-ċens annwu u temporanju ta' LM60 fis-sena li kien jitħallas lil Myriam Pace, ġie kkonvertit f'kera ta' LM120 fis-sena, u baqa' hekk jitħallas sat-22 ta' April, 1999, meta l-

intimata bdiet tħallas kera bir-rata ta' LM158 fis-sena, ekwivalenti għal €368.04 fis-sena, sat-22 ta' April, 2013. Mit-23 ta' April, 2013 sat-22 ta' April, 2016, l-intimata bdiet tħallas kera bir-rata ta' €391.80 fis-sena, u mit-23 ta' April, 2016, din bdiet tħallas kera ta' €411.40 fis-sena a tenur tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti istitwiet il-proċeduri quddiem il-Bord għaliex fil-fehma tagħha hija qiegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġha bil-kundizzjonijiet imposti fuqha bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, li hija tgħid li huma sproporzjonati għall-għanijiet tal-istess liġi.

Mertu

4. Fir-rikors tagħha r-rikorrenti spjegat li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla mill-ammont ta' kera li hija setgħet tirċievi *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. Qalet li hija ġiet sfurzata tidħol f'relazzjoni ta' inkwilinat mal-intimata għal perijodu indefinit, u hija m'għandha l-ebda rimedju sabiex tkun tista' tieħu lura l-pussess tal-fond, anki jekk hija għandha bżonn il-fond għall-użu tagħha. Ir-rikorrenti żiedet tgħid li dan il-fond ma kienx dekontrollat, u l-unika salvagwardja għas-sidien sabiex il-fond ma jiġix rekwiżizzjonat, kienet illi dawn jidħlu f'konċessjoni enfitewtika temporanja biex b'hekk il-proprjetà ma titteħidx mingħandha b'mod sfurzat mill-awtoritajiet. Qalet li qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, ladarba l-fond ma kienx dekontrollat, dan kien suġġett għar-rekwiżizzjoni u l-impożizzjoni ta' '*fair rent'*, u kien għalhekk li dak iż-żmien, missier ir-rikorrenti, kien ta l-fond b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja sabiex id-dispożizzjonijiet tar-*Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance* tal-1944 ma jkunux japplikaw għalih.

Ir-rikorrenti spjegat li in vista ta' dawn il-fatti, hija fetħet proċeduri kostituzzjonali sabiex tipproteġi l-jeddijiet tagħha[1], u l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kienet ħatret Perit Tekniku sabiex jaċċedi fuq is-sit u jagħmel il-valutazzjoni tiegħu. Qalet li l-valutazzjoni tal-fond li wasal għaliha l-Perit Tekniku Ġudizzjarju f'dawk il-proċeduri kienet ta' €450,000 li kieku l-fond kellu jinbiegħ fis-suq ħieles, filwaqt li l-valur lokatizju annwali tal-fond ġie stabbilit li huwa ta' €21,375. Ir-rikorrenti tgħid li permezz tad-dispożizzjonijiet introdotti bl-Att XXVII tal-2018, hija għandha dritt titlob li l-kera tal-fond tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fl-1 ta' Jannar, 2018, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. Ir-rikorrenti qalet li dawn il-proċeduri ġew istitwiti minnha mingħajr preġudizzju għall-jedd tagħha li tistitwixxi proċeduri kostituzzjonali sabiex l-imsemmija emendi introdotti fil-liġi jiġu dikjarati anti-kostituzzjonali. Ir-rikorrenti sostniet li għandu jsir test tal-mezzi tal-intimata sabiex jiġi stabbilit jekk din għandhiex jedd tkompli fil-kirja, jew inkella jekk din għandhiex tintalab tiżgombra mill-fond fi żmien ħames snin.

5. Fit-talbiet tagħha lill-Bord, ir-rikorrenti talbet li dan jiddikjara li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond, *ai termini* tal-Kap. 158, li oriġinarjament kien konċess b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal 21 sena b'kuntratt tat-23 ta' April, 1963 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona lil Anton Felice, biċ-ċens annwu u temporanju ta' LM60. Ir-rikorrenti talbet lill-Bord jordna li jsir it-test tal-mezzi tal-intimata, li għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-intimata bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru, 2017, u fuq il-kapital tal-intimata fil-31 ta' Diċembru,

[1] Rik. Kost. 4/2017, deċiża 28.05.2019.

2017. Ir-rikorrenti talbet ukoll li l-Bord jiddikjara li *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward ta' din il-kirja, u fin-nuqqas, jekk jiġi stabbilit li l-intimata ma tissodisfax it-test tal-mezzi, jordna li din tingħata żmien ħames snin sabiex tivvaka mill-fond, filwaqt li jordnalha tħallas ammont ta' kera li jkun id-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 12 u 12 A tal-Kap. 158. Ir-rikorrenti talbet lill-Bord jordna li f'każ li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, din tiġi ordnata tiżgombra mill-fond fi żmien qasir u perentorju stabbilit mill-Bord, wara ħames snin mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat.

6. L-intimata fir-risposta tagħha ressqet l-eċċezzjoni tal-*lis alibi pendens,* peress li fil-fehma tagħha, il-jedd tagħha li tkompli tokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri taħt titolu ta' kera hija kwistjoni li qiegħda tiġi trattata fil-proċeduri pendenti quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet '**Alessandra Radmilli *vs.* Avukat Ġenerali et**' (Rikors Numru 4/2017). L-intimata qalet li din l-eċċezzjoni hija waħda valida, partikolarment għaliex fil-proċeduri separati li nbdew, ir-rikorrenti qiegħda titlob l-iżgumbrament tagħha mill-fond, filwaqt li permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti qiegħda titlob li jiġi kkonfermat it-titolu ta' inkwilinat tal-intimata sabiex tipprevalixxi ruħha mill-provvedimenti tal-Att XXVII tal-2018. L-intimata tgħid li din il-pożizzjoni hija ġuridikament inammissibbli u konfliġġenti, tenut kont il-massima *electam una via non datur recursus ad alteram,* u għaldaqstant talbet lir-rikorrenti tirtira l-proċeduri kostituzzjonali mibdija fl-intier tagħhom jew inkella tirtira dawk it-

talbiet li jolqtu direttament lill-intimata. L-intimata eċċepiet ukoll l-intempestività ta' dawn il-proċeduri, partikolarment għaliex dawn huma bbażati fuq il-jedd tal-intimata li tkompli tiddetjeni l-fond b'titolu ta' kera, u għalhekk mhux konsentit li din l-azzjoni titressaq mingħajr preġudizzju għall-azzjoni kostituzzjonali pendenti bejn il-partijiet. L-intimata żiedet tispjega li hija teċċepixxi dan għaliex ir-rikorrenti stess tgħid li t-talbiet tagħha qegħdin jitressqu mingħajr preġudizzju għall-kawża kostituzzjonali pendenti. L-intimata saħqet li l-azzjoni odjerna hija intempestiva għaliex ir-rikorrenti qiegħda tippretendi li tista' tipprevalixxi ruħha mill-azzjoni odjerna, filwaqt li żżomm ferma t-talba tagħha għall-iżgumbrament tal-intimata fil-proċeduri kostituzzjonali.

7. B'żieda ma' dan, l-intimata eċċepiet ukoll li r-rikorrenti u anki l-ante-kawża tagħha dejjem irrikonoxxew it-titolu validu ta' kera li tgawdi l-intimata, u dejjem aċċettaw il-ħlas tal-kera tul is-snin bil-kundizzjonijiet viġenti. L-intimata qalet li hija dejjem okkupat dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha taħt titolu ta' kera, u dejjem ħallset il-kera dovuta minnha puntwalment. Qalet ukoll li ladarba jirriżulta li r-rikorrenti rrikonoxxiet it-titolu tal-intimata bħala inkwilina tal-fond taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, lil hinn minn dak li jipprovdi l-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ir-rikorrenti m'għandha l-ebda jedd titlob ir-reviżjoni tal-kera *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, imma għandha biss dritt li tkompli titlob l-awment tal-kera skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, kif qiegħed isir. L-intimata qalet li f'kull każ, hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja, kif ibbażat fuq id-dħul tagħha fil-perijodu relattiv. Spjegat li hija mara anzjana li

tgħix biss bil-pensjoni, filwaqt li m'għandha l-ebda proprjetà immobbli oħra tagħha. L-intimata eċċepiet ukoll li f'każ li l-Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kirja pagabbli *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, il-Bord għandu jagħmel dan wara li jieħu konsiderazzjoni tal-età avvanzata tagħha u l-fatt li l-uniku introjtu tagħha hija l-pensjoni tal-età. L-intimata eċċepiet ukoll li f'każ li l-Bord jgħaddi biex jirrevedi l-kera pagabbili minnha, dan għandu jagħmel hekk biss wara li jqis il-benefikati estensivi li għamlet l-intimata fil-fond. L-intimata qalet ukoll li f'każ li ssir ir-reviżjoni tal-kirja, il-Bord għandu jordna wkoll li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun waħda gradwali u f'ammont li ma jeċċedix ir-rata massima ta' 2% tal-valur tal-fond kif stabbilit bil-liġi. L-intimata eċċepiet ukoll li min-naħa tagħha hija qiegħda tikkontesta l-valur tal-fond kif stabbilit mill-Perit Godwin Abela fil-proċeduri kostituzzjonali, u qalet li din il-valutazzjoni ma tirrispettax il-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar, 2017, is-sena meta ġie ppreżentat ir-rikors quddiem il-Bord. Qalet ukoll li hija qiegħda tikkontesta din il-valutazzjoni bħala waħda esaġerata għaliex valutazzjoni li saret minn perit tekniku ġudizzjarju ieħor għall-fini ta' valutazzjoni tal-fond adjaċenti għal tagħha, hija iżjed baxxa mill-valutazzjoni tal-fond okkupat minnha, u dan meta l-fond l-ieħor, skont l-intimata, huwa akbar fid-daqs. L-intimata kkonkludiet billi qalet li anki f'każ li jiġu milqugħa l-ewwel tliet talbiet tar-rikorrenti, għandu jirriżulta lill-Bord li hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi għaliex hija tgħix b'mezzi limitati u m'għandha l-ebda kapital tagħha.

8. L-Awtorità tad-Djar wieġbet li qabelxejn ir-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tagħha tal-fond, filwaqt li eċċepiet li l-parteċipazzjoni tagħha f'din il-kawża hija biss bħala *amicus curiae* u għalhekk m'għandhiex tbati spejjeż marbuta mal-

kawża. L-Awtorità tad-Djar eċċepiet ukoll li f'każ li jirriżulta li l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont li ma jkunx aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà, għalkemm żiedet tgħid li l-Bord għandu obbligu japplika l-kriterji skont il-liġi sabiex jiġi assigurat li l-kera imposta tkun waħda ġusta.

9. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo tat-30 ta' Settembru, 1997, li permezz tiegħu Myriam Pace, armla tal-Avukat Antonio Pace ttrasferiet b'titolu ta' donazzjoni l-fond favur bintha Alessandra Radmilli. Ġiet ippreżentata wkoll kopja tal-kuntratt tat-23 ta' April, 1963, fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, li permezz tiegħu l-Avukat Antonio Pace ta b'titolu ta' subenfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin sena, il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri lil Anton Felice, versu s-subċens annwu u temporanju ta' LM60, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll kopja tal-kuntratt tas-26 ta' Novembru, 1973 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis, li permezz tiegħu Anton Felice biegħ is-subutile dominju temporanju tal-fond lil Carmelino Pace Bonello, ir-raġel defunt tal-intimata. Fuq dan il-kuntratt kien deher ukoll l-Avukat Antonio Pace, li rrikonoxxa lill-kompratur bħala subenfitewta temporanju tal-fond, filwaqt li Carmelino Pace Bonello rrikonoxxa lill-Avukat Antonio Pace bħala l-padrun dirett tal-fond, wara li sar id-debitu ħlas tal-lawdemju. Ir-rikorrenti ppreżentat ukoll kopja ta' ċertifikat maħruġ mir-Reġistru Pubbliku, li jindika li l-fond ma kienx dekontrollat. Ġiet esebita wkoll ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju l-AIC Godwin P. Abela, bid-data tas-16 ta' Novembru, 2017, li għall-iskopijiet tal-kawża kostituzzjonali nru 4/2017 ffissa l-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-fond

fis-somma ta' erba' mija u ħamsin elf Euro (€450,000), u stabbilixxa l-valur lokatizju annwali b'*yield* ta' 4.75% fl-ammont ta' €21,375.

10. Permezz ta' nota, l-intimata ppreżentat ukoll kopja informali tar-rikors promutur fl-ambitu tal-imsemmija proċeduri kostituzzjonali istitwiti mir-rikorrenti, u kopja informali tar-risposta ppreżentata fl-atti tal-istess proċeduri.

11. Mill-atti jirriżulta li l-Bord ta deċiżjoni parzjali fis-16 ta' Settembru, 2019 fejn iddeċieda li għandu jordna s-soprasessjoni tal-proċeduri pendenti quddiemu sakemm tiġi deċiża l-kawża kostituzzjonali fl-ismijiet **Alessandra Radmilli *vs.* Avukat Ġenerali et** (Rik. Nru 4/2017 RGM), u għadda biex jiddiferixxi l-proċeduri quddiemu *sine die,* riappuntabbli wara talba appożita minn waħda mill-partijiet fi żmien ħmistax-il ġurnata mid-data li fiha jiġu konklużi definittivament il-proċeduri kostituzzjonali.

12. **Il-Perit Valerio Schembri** u **l-Perit David Pace**, bħala Esperti Tekniċi Membri tal-Bord, ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom fl-20 ta' Novembru, 2019, fejn wara li kkonstataw li skont il-Pjan Lokali taż-żona, il-fond inkwistjoni jinsab ġewwa *secondary town centre,* fejn huwa permess żvilupp kummerċjali limitat fil-pjan terren, wara li aċċedew fuq il-fond fit-13 ta' Novembru, 2019, iffissaw il-valur tal-fond fis-suq ħieles bħala liberu u frank fl-1 ta' Jannar, 2018, fis-somma ta' €600,000.

13. Fl-*affidavit* tagħha l-intimata spjegat li hija għandha wieħed u tmenin sena u tgħix fil-fond, li hija ilha tqis bħala r-residenza ordinarja tagħha għal madwar ħamsa u erbgħin sena. L-intimata qalet li hija m'għandha l-ebda post

jew proprjetà oħra tagħha, u hija tgħix bil-pensjoni u għalhekk ma tistax tixtri jew tikri post b'kera ogħla sabiex ikollha saqaf fuq rasha f'dan l-istadju ta' ħajjitha. Qalet li f'dan il-post hemm jgħix magħha binha flimkien mal-familja tiegħu. Kompliet tispjega li l-fond adjaċenti għal tagħha huwa wkoll proprjetà tar-rikorrenti, u r-rikorrenti fetħet ukoll proċeduri legali separati kontra l-persuni li jgħixu f'dak il-fond. L-intimata qalet li wara li Anton Felice kien ittrasferixxa l-fond lilha u lir-raġel tagħha, huma dejjem ħadu ħsieb iħallsu kemm iċ-ċens, u sussegwentent anki l-kera dovuta, u wara l-emendi tal-2009 hija bdiet tħallas l-awment tal-kera kif mitlub mir-rikorrenti. Qalet ukoll li minkejja l-mezzi limitati tagħha, hija dejjem ħadet ħsieb tħallas l-awment fil-kera, u kien biss fl-aħħar snin li r-rikorrenti bdiet tirrifjuta l-kera. L-intimata qalet li hi u r-raġel tagħha għamlu diversi xogħlijiet fil-fond, u dejjem ħadu ħsieb iħallsu għax-xogħlijiet huma. Spjegat li dawn ix-xogħlijiet kienu kemm ta' natura ordinarja u ta' natura straordinarja, fosthom it-tibdil tas-sistema tad-dawl, il-kisi tal-ħitan bil-*gypsum,* il-protezzjoni mill-umdità, u t-tibdil tas-sistema tal-*plumbing,* tal-kmamar tal-banju kif ukoll tal-madum.

14. Ir-rikorrenti xehdet li hija sid ta' diversi proprjetajiet, li jinsabu kollha mikrijin għand terzi. Qalet li minn għaxar proprjetajiet tagħha, huma biss tlieta l-proprjetajiet suġġetti għar-reġim l-antik tal-kera, filwaqt li l-postijiet l-oħra huma kollha mikrija b'kirjiet li saru skont il-liġijiet il-ġodda li lliberalizzaw is-suq tal-kera.

15. Iben l-intimata **Alessandro sive Sandro Pace Bonello**, fl-*affidavit* tiegħu xehed li huwa baqa' jgħix fil-fond ma' ommu wara li żżewweġ. Qal li ommu nefqet ħafna flus f'dan il-fond, partikolarment għaliex ma kellha l-ebda ħsieb li

wara li ilha tgħix fih għal dawn is-snin kollha, is-sid kienet ser tipprova tkeċċiha, speċjalment wara li għaddiet il-liġi l-ġdida tal-2009. Qal li f'punt minnhom ir-rikorrenti kienet infurmat lil ommu li ma kienx fi ħsiebha tibqa' taċċetta l-kera mingħandha. Ix-xhud qal li minħabba li l-familja tiegħu kienet taf li huma kellhom dritt jibqgħu jgħixu f'dan il-fond, ħadu ħsieb jagħmlu l-kumditajiet kollha meħtieġa, u matul is-snin ħadu ħsieb jagħmlu manutenzjoni regolari tal-post sabiex żammewh fi stat tajjeb. Ix-xhud qal li f'każ li l-kera tal-fond togħla, ommu ser ikollha diffikultajiet biex tlaħħaq mal-ispejjeż tal-ħajja bil-pensjoni tagħha.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

16. Permezz tas-sentenza mogħtija fis-6 ta' Lulju, 2020, il-Bord iddeċieda li l-kera li titħallas mill-intimata għandha togħla gradwalment fuq perijodu ta' sitt snin, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Irriżulta li permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni u donazzjoni tat-30 ta' Settembru, 1997, fl-atti tan-Nutar Dottor Henri Vassallo (fol. 8 et seq), ir-rikorrenti akkwistat il-fond Lily, 47, Triq Wilġa, Paceville, San Ġiljan. B'kuntratt tat-23 ta' April, 1963, fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona (fol. 24 et seq), Dottor Antonio Pace ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 21 sena dan il-fond lil Anton Felice versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' sittin Lira Maltija (LM60) fis-sena. B'kuntratt tas-26 ta' Novembru, 1973, fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Depuis (fol. 31 et seq), Anton Felice ttrasferixxa r-rimanenti perijodu mill-konċessjoni enfitewsi temporanja lil Lino Pace Bonello, li l-intimata hija l-armla tiegħu.

Irriżulta li din il-konċessjoni enfitewtika temporanja kellha tiskadi fit-22 ta' April, 1984, iżda a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-intimata baqgħet tokkupa din ir-residenza b'titolu ta' kera. Il-Bord huwa sodisfatt li r-rikorrenti ppruvat

it-titolu tagħha fir-rigward ta' din il-proprjetà, kif ukoll li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond in kwistjoni. Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti sejra tintlaqa'.

Illi kwantu għall-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti bbażati fuq l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord qies ix-xhieda prodotta mill-intimata. Irriżulta li l-intimata hija mara ta' wieħed u tmenin (81) sena, u m'għandhiex mezzi biex takkwista residenza alternattiva. Irriżulta li l-istess intimata tgħix unikament bil-pensjoni, u ma għandhiex introjtu jew assi oħra. L-assi li tirċievi mingħand id-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali ġew ilkoll esebiti, u juru li l-introjtu tal-intimata huwa limitat għall-ħlasijiet ta' pensjoni kontributorja u xi benefiċċji soċjali oħra. Mid-dokumenti esebiti dwar kontijiet bankarji tal-intimata, irriżulta li d-depożiti li għandha f'isimha l-istess intimata, huwa ta' ammonti żgħar u insinifikanti. L-istess intimata wkoll ikkonfermat bil-ġurament tagħha, li ma tippossjedix investimenti jew strumenti finanzjarji oħra, kif ukoll lanqas ma tippossjedi xi proprjetà oħra immobbli. Dan kollu ġie wkoll ikkonfermat minn iben l-intimata, Sandro Pace Bonello.

*Għaldaqstant, il-Bord wara li qies u evalwa dawn il-provi kollha flimkien mad-dokumenti esebiti, huwa tal-fehma li l-intimata għandha mezzi limitati, u tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-**art. 12B(5)** tal-Kap. 158.*

Il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu u ċioe, il-Perit Valerio Schembri u l-Perit David Pace, li vvalutaw dan il-fond in kwistjoni fl-1 ta' Jannar 2018, fis-somma ta' sitt mitt elf euro (€600,000) fis-suq tal-lum (ħielsa minn kirjiet u drittijiet favur terzi) (fol. 112 et seq). Il-Bord innota wkoll li l-Membri Tekniċi kkonstataw li l-fond huwa miżmum fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u huwa fi stat abitabbli.

Skont l-att promutur, il-kera pagabbli mit-23 ta' April, 2016, kienet tammonta għal erba' mija u ħdax-il euro u erbgħin ċenteżmu (€411.40) fis-sena. Ir-rikorrenti ssostni li l-kera għandha togħla bi tnejn fil-mija (2%) billi dan lanqas mhu se jkun biżżejjed fih innifsu. Żieda b'dan il-perċentwal fuq il-valur tal-fond skont l-istima tal-Membri Tekniċi, tammonta għal kera annwali ta' tnax-il elf euro (€12,000) fis-sena. Qabel, iżda ma dan il-Bord jgħaddi biex jiddeċiedi dwar jekk, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, il-kera għandhiex togħla għall-massimu permess bl-art. 12B tal-Kap. 158, jew għal somma anqas, dan il-Bord irid l-ewwel jikkonsidra l-oġġezzjonijiet li tqajmu mill-intimata fir-rigward tal-valur raġġunt mill-Membri Tekniċi ta' dan il-Bord.

L-intimata tisħaq li l-valur mogħti huwa wieħed esaġerat, u li jeżistu raġunijiet serji u gravi biżżejjed li jpoġġu fid-dubju l-konklużjonijiet tal-Membri Tekniċi. L-intimata ppreżentat rapport ex parte mill-Perit Elena Borg Costanzi, li vvalutat il-proprjetà in

kwistjoni fl-ammont ta' mitejn u disgħin elf euro (€290,000) (rapport u affidavit esebiti bħala Dok. EBC1). L-istess rikorrenti nnifisha għamlet referenza għar-rapport tal-Perit Tekniku Godwin Abela, (fol. 36 et seq) li ġie inkarigat jistma dan il-valur fil-proċeduri li ġew istitwiti mill-istess rikorrenti quddiem il-Prim'Awla fir-rigward ta' dan il-fond (u ċioe Rikors nru. 4/2017, fl-ismijiet Alessandra Radmilli vs Avukat Ġenerali et). F'dan ir-rapport, dan il-fond ġie valutat fl-ammont ta' erba' mija u ħamsin elf euro (€450,000). L-istess intimata għamlet referenza wkoll għal kawża fl-ismijiet Alessandra Radmilli vs Ellul Joseph et (Rik. Ġur. 7/2017), fejn fond adjaċenti dak mertu ta' dawn il-proċeduri ġie stmat mill-Perit Tekniku maħtur mill-Qorti f'valur inqas minn dak raġġunt mill-Perit Tekniku Godwin Abela. Skont l-intimata, il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, huwa ikbar mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri odjerni.

L-intimata insistiet ukoll li l-membri tekniċi naqsu milli jikkonsidraw li l-proprjetà in kwistjoni hija waħda skedata, hekk kif delinjat il-Perit Elena Borg Costanzi fir-rapport tagħha. L-iżvilupp li jista' jsir f'dan il-fond huwa wieħed limitat u ma jistax isir l-użu kummerċjali prospettat mill-Membri Tekniċi.

Il-Bord ħa konjizzjoni ta' dak kollu sottomess mill-intimata fir-rigward tal-valutazzjoni tal-fond in kwistjoni. Il-Bord qies ukoll il-provi li ressqet l-intimata fir-rigward ta' benefikati li saru minnha, kif ukoll il-manutenzjoni li saret fil-fond inkluż riparazzjonijiet ta' natura ordinarja u straordinarja.

Il-Bord qies li ai termini tal-artikolu 23(3) tal-Kap. 69, iċ-Chairperson tal-Bord huwa tenut li jadotta r-rapport tal-Membri Tekniċi tiegħu meta dawn ikunu unanimi fil-konklużjonijiet tagħhom. Il-Bord għalhekk, għandu jiddetermina l-każ skont dak li jiddisponu l-artikoli ravviżati, u sejjer jieħu in konsiderazzjoni fil-kalkoli tiegħu, il-valur mogħti b'mod unanimu mill-membri tekniċi ta' dan il-Bord. Madanakollu, il-Bord ser iżomm quddiem għajnejh fil-konsiderazzjonijiet li ser jagħmel dwar l-awment fil-kera, dawn il-valuri raġġuni mill-Perit ex parte, ippreżentati mill-intimata, kif ukoll ir-rapport tal-Perit Tekniku, il-Perit Godwin Abela, liema rapport għamlet referenza għalih l-istess rikorrenti fir-rikors promutur.

Dwar b'liema perċentwal għandha tiġi kkalkolata ż-żieda fil-kera, il-Bord jagħmel referenza għall-artikolu 12B(6) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li jistipula li meta l-Bord jgħaddi biex jistabilixxi l-kera li għandha titħallas fil-każijiet bħal dak odjern, l-istess Bord għandu jqis (i) il-mezzi u l-età tal-kerrej; u (ii) kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera. Fil-każ odjern, irriżulta mill-provi prodotti, li r-rikorrenti kkonfermat li hija proprjetarja ta' għaxar proprjetajiet oħra, li tmienja minnhom huma mikrija b'kirjiet li saru wara s-sena 1995, u li hija bi ħsiebha tiżviluppa proprjetà oħra tagħha li tinsab adjaċenti għal dik mertu ta' dawn il-proċeduri. Ir-

rikorrenti ma ressqitx prova oħra dwar iċ-ċirkostanzi tagħha, u lanqas dwar xi ċirkostanzi partikolari tagħha li fihom tista' titqies li qed tbati 'piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera' fit-termini tal-art. 12B(6) tal-Kap. 158.

Il-Bord qies ukoll l-ammont ta' kera perċepit, jew perċepibbli mir-rikorrent li huwa pjuttost minimu; il-valur tal-proprjetà mikrija, il-lok u l-potenzjal tagħha; id-deċiżjoni mogħtija mill-Prim Awla fit-28 ta' Mejju, 2019 (Rikors Nru. 4/2017), fejn ir-rikorrenti ġiet mogħtija kumpens ta' għoxrin elf euro (€20,000). Il-Bord żamm quddiem għajnejh l-età avvanzatat tal-intimata li għandha 81 sena u l-mezzi ristretti tagħha. In fatti, il-Bord iqis li f'każ li l-kera tiġi awmentata fil-massimu permissibbli, il-kera tkun tikkostitwixxi l-maġġior parti tad-dħul annwali tal-intimata, bil-konsegwenza li l-istess intimata ma jibqalhiex fondi biex tixtri l-bżonnijiet ta' kuljum.

Il-Bord qies ukoll li f'ċerti ċirkostanzi, jista' jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar, kif ukoll li huwa diskrezzjoni tal-Bord b'liema perċentwal jiddeċiedi li jawmenta l-kera, kif ukoll jekk jordnax proċess ta' amortizzazzjoni.

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-każ, il-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrenti għall-fond mertu tal-kawża, għandha tiżdied gradwalment, fit-termini tal-art. 12B (7) tal-Kap. 158, billi għall-ewwel sena u t-tieni sena li jibdew mill-iskadenza li jmiss, il-kera tiżdied bir-rata ta' 0.5%, u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal tlett elef euro (€3,000) fis-sena. Għat-tielet u r-raba' sena, il-kera tiżdied bir-rata ta' 0.75%, u għaldaqstant il-kera annwali togħla għal erbat elef u ħames mitt euro (€4,500) fis-sena. Għall-ħames u s-sitt sena, il-kera tiżdied bir-rata ta' 1%, u għaldaqstant, il-kera annwali togħla għal sitt elef euro (€6,000) fis-sena.

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrent billi jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti, u jilqa' t-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti safejn kompatibbli ma' dak hawn deċiż, u jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimata lir-rikorrent għar-rigward tal-fond 47, Lily, Wilġa Street, Paceville, għandha tiżdied għal tlett elef euro (€3,000) fis-sena, b'effett mill-iskadenza li jmiss, u tibqa' l-istess għal żmien sentejn. Għat-tielet sena u r-raba' sena, il-kera tiżdied għal erbat elef u ħames mitt euro (€4,500) fis-sena, mentri għall-ħames u s-sitt sena, il-kera tiżdied għal sitt elef euro (€6,000) fis-sena.

Il-Bord qed jagħmilha ċara wkoll, illi ai termini tal-Artikolu 12B (7) tal-Kap. 158, din il-kera hekk kif awmentata gradwalment, għandha tapplika għall-perijodu ta' sitt snin (sakemm il-kera ma tkunx ġiet preċedentement itterminata) li warajh għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni mill-ġdid skont is-sub-art. (1), sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim bejn il-partijiet.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża."

L-Appell

17. L-appellanta ressqet l-appell tagħha minn din id-deċiżjoni fil-15 ta' Lulju, 2020, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex,

"... tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera billi tikkonferma l-ewwel talba tal-appellanta u t-tieni u t-tielet talba, u tirriforma l-istess tieni u tielet talba sa fejn mhux kompatibbli mat-talbiet tal-appellanta, u tiddikjara illi l-kera fis-suq għandu jkun 2% tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond 47, Lily, Triq Wilġa, Paceville, kif valutat bil-prezz ta' €600,000 u ċioe €12,000 kera ai termini tal-Att XXVII tal-2018 u allura minn €3,000 fis-sena għall-ewwel sentejn, €4,500 għat-tielet u r-raba' sena, u €6,000 għall-ħames u s-sitt sena, tiġi l-appellata kkundannata biex tħallas kera ta' €12,000 fis-sena u dan mill-1 ta' Jannar, 2018 u tikkundanna lill-istess intimata appellata Marion Pace Bonello tħallas l-istess kera għall-perijodu ta' sitt snin mill-1 ta' Jannar, 2018, u tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati appellanta.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."

18. L-appellanta tgħid li hija ħasset ruħha aggravata bid-deċiżjoni tal-Bord għaliex minkejja li l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), abbażi tar-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju l-AIC Godwin Abela, ġie stabbilit li l-*yield* tal-fond huwa ta' 4.75% fis-sena skont l-applikazzjoni tal-metodu komparattiv, fl-istess waqt il-Bord ħass li jkun ġust u xieraq li l-appellanta tiġi mogħtija 0.5% tal-valur tal-fond għall-ewwel sentejn tal-kirja, 0.75% tal-valur għas-sentejn sussegwenti, u 1% għas-sentejn rimanenti, minflok il-massimu ta' 2% fis-sena kif jistabbilixxi l-Att XXVII tal-2018. L-appellanta qalet li ma jagħmilx sens li l-Bord f'dan il-każ ma llikwidax il-massimu ta' dak li kellu jillikwida, jiġifieri t-2%, għaliex mhux ġust u xieraq li hija ser tispiċċa effettivament tirċievi 10% ta' dak

li kellha tirċievi fuq il-proprjetà tagħha. Żiedet tgħid li l-Bord f'dan il-każ kiser il-jeddijiet kostituzzjonali tagħha għaliex ma żammx proporzjon bejn id-drittijiet tagħha bħala sid u l-jeddijiet tal-inkwilina.

19. L-appellanta qalet li hija ħassitha aggravata bid-deċiżjoni tal-Bord anki għaliex *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, iż-żieda fil-kera dovuta lilha għandha tingħata b'effett mill-1 ta' Jannar, 2018, u mhux mill-ewwel skadenza li jmiss wara li ngħatat is-sentenza.

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

20. Fir-risposta tagħha għar-rikors tal-appell tal-appellanta, l-Awtorità tad-Djar qalet li ż-żewġ fatturi li għandu jikkonsidra l-Bord meta jiġi biex jiddeċiedi dwar il-kera ġusta, huma l-età tal-inkwilin u l-introjtu tiegħu. Żiedet tgħid li l-inkwilina f'dan il-każ hija mara avvanzata fl-età, b'introjtu ferm baxx. Qalet li bis-sentenza tal-Bord, ġie deċiż li l-kera għandha tiżdied għal tlett elef Euro (€3,000) fis-sena għal żmien sentejn, filwaqt li għat-tielet u r-raba' sena, il-kera għandha tiżdied għal erbat elef u ħames mitt Euro (€4,500), u għall-ħames u s-sitt sena, il-kera għandha tiżdied għal sitt elef Euro (€6,000), u dan meta l-pensjoni tal-appellata tammonta għal €12,322.26 fis-sena, u għalhekk l-ammont ta' kera ffissata mill-Bord diġà tammonta għal 24% tal-introjtu tal-appellata. L-Awtorità tad-Djar qalet li jekk din il-Qorti tilqa' t-talbiet tal-appellanta u tgħaddi biex tiffissa l-kera fl-ammont ta' €12,000, l-inkwilina jibqgħalha biss f'idejha €322.26 mill-pensjoni għal sena sħiħa, u dan l-ammont mhux biżżejjed biex hija tkun tista' tlaħħaq mal-ħajja. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, l-Awtorità tad-

Djar spjegat li f'dan il-każ, il-kera għandha tkun inqas minn dik stabbilita mill-Bord, jew inkella għandha tibqa' l-istess kif deċiż.

21. Min-naħa tagħha l-appellata Marion Pace Bonello wieġbet billi għamlet riferiment għall-aggravji sollevati mill-appellanta. Qalet li l-ewwel aggravju huwa marbut mal-fatt li l-Bord ma imponiex iż-żieda massima fil-kera permessa mil-liġi, jiġifieri 2% tal-valur tal-proprjetà. L-appellata qalet li dan l-aggravju huwa miżgħud b'sottomissjonijiet ta' natura kostituzzjonali li mhuwiex posthom f'dawn il-proċeduri, u bl-argumenti tagħha l-appellanta donnha li qiegħda tikkontendi li l-Bord messu mar oltre u impona żieda fil-kera li hija ogħla minn dak permess bl-Att XXVII tal-2018. L-appellata qalet li dawn is-sottomissjonijiet mhux posthom f'dawn il-proċeduri u ma jistgħux jiġġustifikaw li din il-Qorti tinjora l-provvedimenti tal-Att XXVII tal-2018 sempliċiment għaliex l-appellanta tqis li ma saritx ġustizzja magħha. L-appellata qalet li l-appell tal-appellanta ma sarx għaliex hija qiegħda tippretendi li din il-Qorti xxejjen id-diskrezzjoni tal-Bord li Jirregola l-kera, iżda sabiex l-appellanta tkun tista' tgħid li eżawriet ir-rimedji kollha tagħha kemm-il darba tagħżel li tipproċedi b'kawża kostituzzjonali biex tattakka l-Att XXVII tal-2018. L-appellata qalet li hija m'għandhiex tkun vittma ta' dik li hija ssejħilha 'r-rgħiba' tal-appellanta, u huwa l-obbligu tal-Istat li jagħraf jippromulga liġijiet li jilqgħu għall-ilmenti tal-appellanta fir-rigward. Żiedet tgħid li l-Bord mhux il-forum adattat għall-ilmenti tal-appellanta fl-appell tagħha, u bħala inkwilina hija wkoll għandha jeddijiet li jimmeritaw protezzjoni leġittima, peress li dawn huma jeddijiet mogħtija lilha permezz ta' liġijiet debitament promulgati mill-organu leġiżlattiv tal-Istat, inkluż l-Att XXVII tal-2018 f'kull parti tiegħu. L-appellata qalet li għalhekk l-appellanta ma setgħetx

tippretendi li l-Bord japplika tali massimu għaliex fil-fehma tagħha din il-proprjetà ġġib aktar fis-suq miftuħ, jew tilmenta li l-jeddijiet tagħha qegħdin jiġu leżi sempliċiment għaliex il-Bord għażel li jeżerċita d-diskrezzjoni tiegħu li ma jimponix il-massimu taż-żieda ravviżata fil-liġi. L-appellata għamlet riferiment għar-rapport tal-Perit Godwin P. Abela u qalet li f'dan il-każ l-appellanta trid iżżomm f'moħħha li dan ir-rapport m'għandux jiġi kkonsidrat għaliex ma sarx skont il-provvedimenti tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, u tgħid ukoll li f'dan il-każ il-Perit Godwin Abela ffissa valur għall-fond li huwa ferm inqas minn dak li l-appellanta tippretendi li għandu jintuża biex tiġi riveduta l-kera f'dawn il-proċeduri. L-appellata qalet li l-Att XXVII tal-2018 kien intiż biex joħloq bilanċ bejn is-sidien tal-proprjetà u l-inkwilini, partikolarment dawk li bħall-appellata, ikollhom età avvanzata, li jgħixu biss bil-pensjoni u wara diversi snin jgħixu u jieħdu ħsieb l-istess post, isibu ruħhom fi proċeduri bħal dawk odjerni. L-appellata żiedet tgħid li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ħaseb biex jagħti lill-Bord diskrezzjoni li jixtarr iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ qabel jiddeċiedi dwar iż-żieda fil-kera, għax mhux kull każ huwa bħall-ieħor. Kompliet tgħid li filwaqt li jista' jkun hemm ċirkostanzi li jimmeritaw żieda fil-kera massima għal 2% tal-valur tal-fond, daqstant ieħor jeżistu ċirkostanzi fejn l-impożizzjoni ta' tali żieda tista' ssarraf fl-iżgumbrament effettiv tal-inkwilin mill-fond. Qalet li l-artikolu 12B(6) tal-Kap. 158 jistipula li meta l-Bord jgħaddi biex jistabbilixxi l-kera li għandha titħallas f'każijiet bħal dawn, għandu jqis l-età u l-mezzi tal-kerrej, u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera. L-appellata qalet li hija mhux biss issodisfat it-test tal-mezzi, u mhux biss ippruvat li hija għandha l-età ta' 81 sena, iżda ppruvat ukoll li hija tgħix bi dħul baxx mill-pensjoni tagħha, u m'għandhiex mezzi biex tkun tista' tgħix f'residenza alternattiva. Spjegat li f'każ

li din il-Qorti tilqa’ l-argumenti tal-appellanta u tgħaddi biex tiffissa ż-żieda massima fil-kera permessa mil-liġi, dan iwassal għall-impożizzjoni ta’ kera fl-ammont ta’ €12,000 fis-sena, b’tali mod li hija jibqgħalha biss €322.26 biex tgħix għal sena sħiħa. Qalet li din il-pretensjoni hija waħda assurda, u ċertament l-iskop tal-Att XXVII tal-2018 ma kienx li jwassal għall-iżgubrament tal-inkwilini. L-appellata kkonkludiet billi qalet li l-ewwel aggravju huwa msejjes fuq ilmenti kostituzzjonali li m’għandhomx isibu applikazzjoni f’dawn il-proċeduri, u li ma nġabet l-ebda raġuni sabiex tiġi mxejna d-diskrezzjoni tal-Bord fl-iffissar taż-żieda fil-kera. L-appellata qalet li l-Bord ħa konjizzjoni tal-fatturi evidenzjarji kollha relattivi, applikahom għall-elementi meħtieġa mil-liġi u wasal għal determinazzjoni ġusta li tissalvagwardja d-dinjità tal-appellata bħala inkwilina, fl-istess waqt li tirrispetta l-iskop tal-Att XXVII tal-2018. Qalet li għalhekk l-ewwel aggravju tal-appellanta għandu jiġi miċħud.

22. B’riferiment għat-tieni aggravju tal-appellanta, l-appellata qalet li dan l-aggravju ma jsib l-ebda komfort fl-interpretazzjoni loġika u korretta tal-liġi. Qalet li l-Bord kien korrett li ordna żieda fil-kera pagabbli permezz ta’ proċess ta’ amortizzazzjoni, jiġifieri li l-kera tibda togħla ftit ftit wara s-sentenza finali ai termini tal-artikolu 12B(7) tal-Kap. 158. Qalet li l-artikolu 12B ma jipprovdix, kif tippretendi l-appellanta, li ż-żieda fil-kera għandha tapplika mill-ewwel tas-sena li fiha jiġu ppreżentati l-proċeduri, imma dan il-punt fiż-żmien għandu jintuża biss għall-fini tal-valutazzjoni tal-immobbli in diżamina. Kompliet tgħid li s-sub-artikolu 12B(6) stess jipprovdi li l-Bord għandu d-diskrezzjoni jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali. L-appellata kkonkludiet billi

qalet li ma tistax tifhem għal liema raġuni l-appellanta qiegħda tippretendi li ż-żieda fil-kera kellha ssir mill-ewwel jum tas-sena li fiha nfetħu l-proċeduri.

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

23. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanta fid-dawl ta' dak li ddeċida l-Bord, u dan filwaqt li ser tieħu wkoll inkonsiderazzjoni s-sottomissjonijiet tal-appellata.

24. L-appellanta istitwiet proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, fejn effettivament talbet għal reviżjoni tal-ammont ta' kera li hija tirċievi għall-fond, liema kera hija regolata *ai termini* tal-Kap. 158, u speċifikament l-artikolu 12B tiegħu. Il-Bord fid-deċiżjoni tiegħu kkonkluda li l-kera li titħallas mill-appellata għal dan il-fond, għandha tiżdied gradwalment għal 0.5% tal-valur tal-fond fis-suq għall-ewwel sentejn, liema kera għandha togħla għal 0.75% tal-valur tal-fond fis-sentejn ta' wara, u għall-1% tal-valur tal-fond għas-sentejn ta' wara, b'tali mod li l-kera eventwalment togħla minn ftit mijiet għal sitt elef Euro (€6,000) fis-sena fuq medda ta' erba' snin.

L-ewwel aggravju: iż-żieda fil-kera

25. L-appellanta ħassitha aggravata bis-sentenza appellata u interponiet dan l-appell minnha. Tgħid li dak li kienet tirċievi bħala kera sal-2019 kien bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha, għaliex hija ma kinitx qiegħda tirċievi l-*yield* kif stabbilit mill-Perit Godwin Abela fir-rapport li ħejja bħala Perit Tekniku

Ġudizzjarju fil-proċeduri kostituzzjonali. L-appellanta ssostni li t-2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ huwa l-ammont massimu ġust u xieraq, u mhux il-0.5% li l-Bord iddeċieda li hija għandha tingħata. L-appellanta qalet li din id-deċiżjoni tfisser li hija tirċievi 10% ta' dak li suppost kellha tirċievi skont ir-rapport tal-Perit Godwin Abela u s-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-28 ta' Mejju, 2019. L-appellanta qalet li dan huwa kollu mingħajr preġudizzju għall-jeddijiet tagħha li terġa' tirrikorri għal proċeduri kostituzzjonali biex tirċievi *rental yield* ta' 4.75% fis-sena, u mhux ta' 2% fis-sena kif stabbilit bl-Att XXVII tal-2018. Qalet li d-deċiżjoni tal-Bord ma tistax titqies li hija ġusta peress li hija ngħatat biss perċentwal mill-massimu stabbilit mil-liġi, u għalhekk l-ammont likwidat favur tagħha ma jistax jitqies li huwa wieħed ġust. Kompliet tgħid li fil-proċeduri kostituzzjonali ġie stabbilit li r-*rental yield* fis-suq miftuħ kienet ta' 4.75% tal-valur tal-fond, u għalhekk żieda fil-kera għal 0.5% tal-valur tal-fond ma tistax titqies li hija waħda ġusta. L-appellanta qalet li l-ammont ta' kera meqjus bħala ġust għandu jkun imqar żewġ terzi ta' dak li kienet tirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u żiedet tgħid li hija mhijiex id-Dipartiment tas-Servizzi Soċjali. L-appellanta qalet li l-Istat m'għandux jorbot idejn is-sidien b'mod li dawn lanqas jirċievu l-kera ġusta għal ħwejjiġhom, għaliex b'dan il-mod il-leżjoni dikjarata fil-proċeduri kostituzzjonali qiegħda titkompla bid-deċiżjoni tal-Bord. L-appellanta qalet li għalhekk is-sentenza tal-Bord għandha tiġi revokata, u hija tingħata kumpens ġust u xieraq għall-proprjetà tagħha. L-appellanta qalet li dawn iċ-ċirkostanzi mhumiex aċċettabbli, u wieħed ma jistax jippretendi li l-Istat jgħaddi l-liġijiet waqt li jkun hemm kawżi pendenti u jimponi fuq is-sidien rimedji li mhumiex aċċettabbli f'relazzjoni ta' kirja forzata bħalma hija din, fejn hija ser tibqa' tirċievi ammont ta' kera irriżorju. L-appellanta qalet li r-raġuni għalfejn l-

Awtorità tad-Djar hija *amicus curiae* f'dawn il-proċeduri, hija sabiex din tissussidja l-kera ġusta sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà, u l-Att XXVII tal-2018 sar proprju sabiex f'każ li persuni bħall-appellata ma jkollhomx il-mezzi sabiex iħallsu l-kera dovuta minnhom, l-Awtorità tad-Djar tissussidja l-kera li għandha titħallas minn dawn il-persuni.

26. Il-Qorti tqis li dan l-appell huwa fost il-kawżi tal-bidu li qegħdin jinstemgħu mill-Qrati wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018. Huwa għalhekk li l-intenzjoni tal-leġiżlatur għandha tingħata l-importanza li jixirqilha, partikolarment għaliex dawn l-emendi ġew introdotti wara diversi kawżi kostituzzjonali li ġew deċiżi tul is-snin, fejn instab li l-jedd ta' protezzjoni tal-inkwilin f'kirja regolata wara l-iskadenza ta' ċens temporanju, jammonta għal ksur tal-jeddijiet tas-sidien, u joħloq sproporzjon bejn il-jeddijiet tal-inkwilini min-naħa l-waħda u l-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-oħra. Kien għalhekk li l-leġiżlatur ħaseb għall-introduzzjoni tal-imsemmija emendi fil-liġi, sabiex filwaqt li min-naħa l-waħda jiġi ssalvagwardjat il-jedd għall-protezzjoni fil-kirja tal-inkwilin, min-naħa l-oħra jħares ukoll l-interessi tas-sidien li jkollhom redditu lokatizju xieraq fuq il-kapital tagħhom. Il-Qorti tqis li hawnhekk ikun ta' siwi li tiċċita dak li qal l-Onorevoli Ministru tal-Ġustizzja Dr Owen Bonnici fil-Parlament meta kienu qegħdin jiġu diskussi l-imsemmija emendi fil-Kamra tar-Rappreżentanti[2]:

> "Illum qed jiġi propost li meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni bis-saħħa ta' kirja magħluqa għax qabel din l-istess dar kienet mogħtija b'ċens u din il-kera nħolqot permezz tal-Ordinanza tal-1959, mill-10 ta' April 2018 għandu jibda japplika dan li se ngħid issa. Is-sid ikollu d-dritt li jitlob li l-kera togħla u ssir sal-ammont ta' 2%

[2] Seduta tat-12 ta' Ġunju, 2018.

tal-valur tal-proprjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha ssir it-talba. Qed ngħidu li f'dawn il-każijiet li semmejt, jiġifieri f'każijiet ta' proprjetà li qiegħda f'idejn in-nies bil-liġijiet antiki ta' qabel l-1995 u li llum, min joqgħod fiha qiegħed f'riskju li jispiċċa barra għax il-Qrati qalu li l-liġi tal-1979 tmur kontra d-drittijiet tal-proprjetà għax ma tilħaqx dan il-prinċipju tal-proporzjonalità, is-sid jista' jibda jitħallas ammont ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha ssir it-talba u jkollu wkoll id-dritt li jitlob li jiġu ffissati kundizzjonijiet oħrajn dwar il-kirja mill-Bord tal-Kera.

...

Ovvjament il-Bord jagħmel it-test tal-mezzi lill-inkwilin biex nassiguraw li l-miżura tkun qed tittieħed għal skop soċjali. Dan għaliex, kif għidt fil-bidu, il-Qorti Ewropea tippermettilek li tiffissa kirja b'valur li jkun proporzjonat għall-valur tal-proprjetà, basta tkun għal skop soċjali. Għalhekk, biex inkunu ċerti li dan li qed nagħmlu għandu skop soċjali, qed ngħidu li għandu jkun hemm dan it-test tal-mezzi. Jekk hemm inkwilin li meta jsir it-test tal-mezzi jinstab li dan m'għandux biex jixtri proprjetà oħra, dan l-inkwilin għandu jibbenefika minn din il-liġi. Però, jekk meta jsir it-test tal-mezzi, jinstab li dan għandu biex jixtri proprjetà oħra, għax għandu l-flus, f'dak il-każ, din il-liġi ma tapplikax. Nagħtuh ħames snin ċans biex joħroġ mill-post u f'dawk il-ħames snin ikollu jħallas kera doppja.

....

Ovvjament l-inkwilin li m'għandux mezzi biex jixtri post ieħor jista' jibqa' jgħix f'dak il-post mhux bl-istess kera tal-lum, imma b'kera li tkun 2% tal-valur tal-proprjetà. Dan ifisser li l-kera se togħlielu. Talli se jibqa' jgħix fil-post bis-saħħa tal-intervent li se nagħmlu b'din il-liġi, is-sid se jbati għax l-inkwilin se jibqa' jgħix fil-post, imma fl-istess ħin is-sid jaf li se jieħu 2% tal-valur tal-proprjetà. Naħseb li b'dan il-mod ilħaqna bilanċ ġust li jirrispetta l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. ... jekk l-inkwilin ma jkollux mezzi, il-Bord jagħmel eżerċizzju li bih jiffissa l-kera xierqa u jista' jagħmel proċess ta' amortizzazzjoni, jiġifieri l-kera togħla ftit ftit. ... F'dawn iċ-ċirkostanzi, il-Bord jista' jgħolli l-kera bil-mod, biex l-inkwilin ikollu *shock absorber* u l-għoli tal-kera jsir b'mod gradwali. Dan huwa maħsub biex nagħmlu impatt soċjali mill-inqas. Meta l-Bord jiffissa l-kera, dak l-ammont ta' kera jkun jgħodd għal perijodu ta' sitt snin u wara jkun jista' jerġa' jiġi rivedut."

27. Minn din is-silta tad-dibattitu parlamentari dwar l-Att XXVII tal-2018, il-Qorti tikkonkludi li d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi fil-liġi kien maħsub biex jindirizza u joħoloq bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien, li altrimenti kienu ser

jibqgħu jirċievu kera irriżorja għall-proprjetà tagħhom wara li ilhom imċaħħda minnha snin, u l-jeddijiet tal-inkwilini li jibqgħu jgħixu fid-dar li ilhom snin iqisu bħala r-residenza ordinarja tagħhom. It-test tal-liġi huwa ċar u jgħid li t-talba tas-sid fir-rikors għandha tkun sabiex il-kera tiġi awmentata għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond. Dan ifisser li l-ġudikant għandu d-diskrezzjoni jiffissa ammont ta' kera li jkun ogħla minn dak kif kien regolat bil-liġi qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, imma dan l-ammont ta' kera m'għandux jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond. Il-Bord f'każijiet bħal dan huwa mitlub jikkonsidra diversi fatturi, fosthom l-età tal-inkwilin u l-mezzi finanzjarji tiegħu, qabel jiddeċiedi kif u b'liema mod għandha togħla l-kera.

28. Il-Qorti tirrileva li hemm linja fina ħafna li tifred l-interessi varji tal-persuni involuti f'din il-kawża. Min-naħa l-waħda għandek is-sidien li jippretendu li jibdew jirċievu kera li tirrifletti dak li jistgħu jdaħħlu minn din il-proprjetà li kieku din kellha tinkera fis-suq miftuħ, naturalment f'ċirkostanzi hekk meqjusa 'normali' u mhux dawk li d-dinja kollha għaddiet minnhom fl-aħħar xhur, u min-naħa l-oħra hemm l-interessi tal-inkwilina, li kif ġie stabbilit għandha jedd għall-protezzjoni fil-kirja, iżda li qiegħda tintalab tħallas kera ogħla sabiex tkun tista' tibqa' tgħix fil-fond. Filwaqt li wisq probabbli l-appellata għandha jedd tibbenefika minn sussidji taħt skemi tal-Awtorità tad-Djar, dan ma ġiex stabbilit b'ċertezza fil-proċeduri odjerni quddiem din il-Qorti u quddiem il-Bord. Il-Qorti tinnota b'dispjaċir li minkejja li l-Awtorità tad-Djar kienet parti f'dawn il-proċeduri bħala *amicus curiae* u ressqet ir-risposta tagħha fejn qalet li l-ammont ta' kera li qiegħda tintalab tħallas l-appellata huwa wieħed esaġerat meta mqabbel mad-dħul tagħha, l-Awtorità tad-Djar fl-ebda waqt ta' din il-kawża ma

stqarret li hija għandha skemi ta' sussidju għal persuni li jinsabu fil-pożizzjoni tal-appellanta. Dan mhuwiex aġir ta' min jirrakkomandah, partikolarment meta l-leġiżlatur ħaseb għal diversi mekkaniżmi sabiex filwaqt li min-naħa l-waħda jħares l-interessi tas-sidien, fl-istess waqt ma jitfax il-piż taż-żidiet fil-kera fuq spallejn persuni li ma jifilħux iħallsuhom. Ma jistax ikun lanqas li meta l-Qrati jintalbu jiddeċiedu fuq kawżi daqstant sensittivi, liema kawżi ġew xprunati minn liġijiet li ddaħħlu fis-seħħ biex jindirizzaw sitwazzjonijiet ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tal-individwu, l-Awtorità tad-Djar, li suppost qiegħda taġixxi bħala *amicus curiae*, tibqa' siekta dwar il-mod li bih l-appellanta tista' tiġi megħjuna, jekk jirriżulta li din tista' fil-fatt tibbenefika minn xi skemi. L-Awtorità tad-Djar fil-fatt għandha skemi mfassla u maħsuba għal nies fil-pożizzjoni tal-appellanta, li tista' tibbenefika minn għajnuna li wara kollox qiegħed joffri l-Istat sabiex persuni bħall-appellata jkunu jistgħu jgħixu ħajja diċenti, minkejja ż-żieda fil-kera li qegħdin jintalbu jħallsu. Il-Qorti tirrileva li l-Att XXVII tal-2018 kien maħsub biex jindirizza d-diffikultajiet li kienu ilhom iħabbtu wiċċhom magħhom is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn, u fl-istess waqt tassigura li ħadd mill-persuni li għandhom jedd għal protezzjoni fil-kirja ma jispiċċaw żgumbrati u mingħajr saqaf fuq rashom. Ir-realtà fil-pajjiż wasslet għat-tfassil ta' skemi sabiex persuni li ser jintlaqtu negattivament mill-impatt ta' dawn iż-żidiet fil-kera u li d-dħul tagħhom huwa limitat, jingħataw għajnuna fil-forma ta' sussidji taħt skemi huma amministrati mill-Awtorità tad-Djar.

29. Il-Qorti tirrileva li f'każijiet bħal dawn, il-valur tal-proprjetà huwa indikatur tajjeb tar-rata tal-kera li għandha tiġi adottata mill-Bord. Imma ma jkunx realistiku li wieħed jippretendi, kif qiegħda tagħmel l-appellanta, li l-Bord

imur għall-ogħla perċentwal tal-valur tal-fond li jista' jiġi applikat, meta jiġi stabbilit li d-dħul tal-inkwilin ikun baxx ħafna, b'tali mod li l-inkwilin ma jkunx jiflaħ iħallas il-kera hekk stabbilita. Kif irrilevat tajjeb l-Awtorità tad-Djar, żewġ fatturi ewlenin li l-Bord jikkonsidra qabel jistabbilixxi rata ta' kera ogħla minn dik li tkun qiegħda titħallas, huma l-età tal-inkwilin u l-introjtu tiegħu, u f'dan il-każ ġie ppruvat li l-appellata hi mara ta' 81 sena u li l-uniku introjtu li din għandha hu fil-forma ta' pensjoni mingħand il-Gvern. Madanakollu, mill-provi li tressqu quddiem il-Bord jirriżulta li l-appellata għandha jgħix magħha fl-istess fond lil binha miżżewweġ Sandro Pace Bonello, li jgħix hemmhekk bil-familja tiegħu. Fid-depożizzjoni li ta quddiem il-Bord, Sandro Pace Bonello spjega li ommu u missieru għamlu diversi xogħlijiet fil-fond sabiex irranġawh bil-ħsieb li setgħu jkomplu jgħix komdi fih. Imma Sandro Pace Bonello mkien ma qal jekk hu b'xi mod jikkontribwixxi għall-ħlas ta' kera jew għal spejjeż oħra li jsiru fil-fond, bħall-ħlas ta' kontijiet jew spejjeż marbuta mal-għajxien ta' kuljum tal-familja. Il-Qorti tirrileva li l-fatt li ma ngħatatx stampa aktar kompluta tal-kontribut li jagħti iben l-appellata, hu bla dubju ta' xejn nuqqas tal-appellanta, li setgħet għamlet aktar, partikolarment fl-istadju fejn setgħet tagħmel il-kontroeżamijiet tax-xhieda mressqa mill-appellata sabiex ċerti fatti jiġu stabbiliti. Imma għalkemm dan ma sarx, din il-Qorti xorta waħda qiegħda tqis li f'dan il-każ m'għandix tuża d-diskrezzjoni tagħha fl-iffissar taż-żieda fil-kera b'mod differenti minn kif ġiet stabbilita minn din il-Qorti, u qabel mill-Bord, f'sentenzi preċedenti fejn ġew applikati d-dispożizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għd-deċiżjoni mogħtija minnha stess fit-3 ta' Frar, 2021, fl-ismijiet **Carmelo sive Charles Caruana et *vs.* Lorenza Vincenza sive Lora Zarb et**, fejn il-Qorti kkonfermat id-deċiżjoni tal-Bord li l-

awment fil-kera jsir b'mod gradwali, ta' 1.2% tal-valur tal-fond fis-suq għall-ewwel sentejn, ta' 1.5% għat-tielet u r-raba' sena, u ta' 1.75% għall-ħames u s-sitt sena.

30. Wara li kkonsidrat iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, din il-Qorti hija tal-fehma li f'dan il-każ, l-awment fil-kera għandu jsir bl-istess mod, b'mod gradwali, jiġifieri 1.2% għall-ewwel sentejn, 1.5% fit-tielet u r-raba' sena, u 1.75% fil-ħames u s-sitt sena. Dan ifisser li l-kera li għandha tħallas l-appellata lill-appellanta għandha tiżdied għal €7,300 għall-ewwel sentejn, €9,000 għat-tielet u r-raba' sena, u €10,500 għall-ħames u s-sitt sena tal-kirja. Għaldaqstant, il-Qorti, wara li ħadet konsiderazzjoni taċ-ċirkostanzi kollha tal-appellata, inkluż il-fatt li binha miżżewweġ jgħix magħha bil-familja tiegħu, qiegħda tilqa' l-ewwel aggravju tal-appellanta limitatament billi qiegħda tiddeċiedi li l-kera tal-fond għandha tiżdied b'mod gradwali għal 1.2% tal-valur tal-fond għall-ewwel sentejn, għal 1.5% għat-tielet u r-raba' sena, u għal 1.75% għall-ħames u s-sitt sena.

It-tieni aggravju: *l-awment għandu jibda japplika mill-iskadenza tal-kera li jmiss u mhux mill-1 ta' Jannar, 2018*

31. L-appellanta tgħid ukoll li l-Bord kien żbaljat meta ddetermina li minkejja li hija intavolat ir-rikors tagħha qabel l-għeluq tas-sena 2018, il-kera li hija għandha tibda tirċievi għandha tapplika mhux mis-sena li fiha ġie ppreżentat ir-rikors, iżda minn data futura. Qalet li dan mhux ġust, għaliex il-liġi tgħid li l-awment għandu jibda japplika mis-sena meta jiġi ppreżentat ir-rikors, f'dan il-każ mill-1 ta' Jannar, 2018. Tgħid illi l-artikolu 12B (2) tal-Kap. 158 jistipula illi,

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

32. Qalet li ladarba r-reviżjoni ntalbet minnha fis-sena 2018, ir-reviżjoni tal-kera għandha tibda sseħħ b'effett mill-1 ta' Jannar, 2018, u mhux mill-ewwel kera dovuta wara s-sentenza. Kompliet tgħid li ladarba l-awment huwa minimu, iktar u iktar l-appellata għandha tintalab tħallas awment mill-1 ta' Jannar, 2018, għaliex hija kienet ilha ssofri ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha, kif kkonfermat bis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) hawn fuq ċitata. L-appellanta qalet li hija ilha ssofri ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha mill-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika fl-1984, kif ġie deċiż bl-imsemmija sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), u l-Bord bid-deċiżjoni tiegħu, qiegħed iċaħħadha anki mill-ftit li ngħatat bis-saħħa tal-emendi bl-Att XXVII tal-2018. L-appellanta ssostni li l-Bord ma tax kas li l-appellata tista' tieħu sussidju sa massimu ta' €3,000 fis-sena mingħand l-Awtorità tad-Djar taħt l-iskemi preżenti, u dan is-sussidju messu jingħata lis-sidien.

33. Il-Qorti tqis li f'dawn il-proċeduri ma nġabet l-ebda prova waqt ta' kemm hu s-sussidju li tista' tibbenefika minnu l-appellata taħt l-iskemi tal-Awtorità tad-Djar, u għalhekk id-deċiżjoni tagħha ma tistax tittieħed abbażi ta' din il-konsiderazzjoni, għaliex dak li qiegħda tgħid l-appellanta fir-rikors tal-appell tagħha ma ġiex ippruvat. Il-Qorti tqis li l-Bord kellu diskrezzjoni jiddeċiedi minn

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

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

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

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

It-test tal-liġi, kemm bil-Malti kif ukoll bl-Ingliż ma jinftiehemx li l-awment fil-kera għandu jibda japplika mill-1 ta' Jannar tas-sena meta jiġi ppreżentat ir-rikors quddiem il-Bord. Dak li tgħid il-liġi hawn huwa li ż-żieda fil-kera mill-Bord għandha tinħadem fuq il-valur li jkollu l-fond fl-1 ta' Jannar tas-sena meta jkun ġie ppreżentat ir-rikors, u mhux li l-awment fil-kera għandu japplika b'effett minn qabel jiddaħħal ir-rikors bit-talba tas-sid. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhux ġustifikat u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dan l-appell tal-appellanta billi:

(1) tilqa' l-ewwel aggravju tagħha limitatament u tiddikjara li l-kera dovuta mill-appellata lill-appellanta għar-rigward tal-fond 47, Lily, Wilga Street, Paceville, għandha tiżdied għal sebat elef u tliet mitt Euro (€7,300) b'effett mill-iskadenza li jmiss u tibqa' l-istess għal żmien sentejn. Għat-tielet u r-raba' sena l-kera tiżdied għal disat elef Euro (€9,000) għat-tielet u r-raba' sena, u għall-ħames u s-sitt sena, il-kera tiżdied għal għaxart elef u ħames mitt Euro (€10,500);

(2) *Ai termini* tal-artikolu 12B (7) tal-Kap. 158, din il-kera hekk kif awmentata gradwalment, għandha tapplika għall-perijodu ta' sitt snin, sakemm il-kirja ma tkunx ġiet preċedentement itterminata, u wara dan il-perijodu, l-kirja għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni mill-ġdid skont is-subartikolu (1), sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim bejn il-partijiet.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġu sopportati kwantu għal 25% mill-appellanta u 75% mill-appellata.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur