MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-17 ta' Diċembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 86/2019 LM

Vincent John Rizzo (K.I. nru. 469750(M)), Philip Edwin Rizzo (K.I. nru. 678151(M)) u Anne Farrugia (K.I. nru. 541654(M))
('ir-rikorrenti')

***vs*.**

Joseph Barbara (K.I. nru. 0299342(M)),
Doris Barbara (K.I. nru. 0624847(M)) *('l-intimati')*
u
l-Awtorità tad-Djar [bħala *amicus curiae*]

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dawn huma żewġ appelli magħmulin wieħed mill-intimati **Joseph Barbara (K.I. nru. 0299342(M))** u **Doris Barbara (K.I. nru. 0624847(M))** [minn issa 'l

quddiem 'l-intimati Barbara'], u l-ieħor inċidentalment mir-rikorrenti **Vincent John Rizzo (K.I. nru. 469750(M)), Philip Edwin Rizzo (K.I. nru. 678151(M))** u **Anne Farrugia (K.I. nru. 541654(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], mis-sentenza mogħtija fit-2 ta' Diċembru, 2020, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi li ddeċidiet it-talbiet tar-rikorrenti kif ġej:

"Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimati billi:

(i) jilqa' l-ewwel żewg talbiet tar-rikorrenti u in parte t-tielet talba jiddikjara li l-kera dovut mill-intimati Barbara għar-rigward tal-fond 17, Topaz, Triq Gort, Paceville, San Ġiljan għandha tiżdied għal ħamest elef Ewro (€5,000) fis-sena b'effett mid-data ta' din is-sentenza, u tibqa' l-istess għal żmien sentejn. Għall-erba' snin ta' wara, il-kera għandha togħla għal ta' sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500) fis-sena; u
(ii) jiċħad il-kumplament tat-tielet talba tar-rikorrenti kif ukoll jiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti,

U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati Barbara safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

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

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond 17 bl-isem 'Topaz' f'Triq Gort, Paceville, San Ġiljan [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], proprjetà tar-rikorrenti. Il-fond kien ppervjena lir-rikorrenti mill-wirt taz-zija tagħhom Maria Dolores sive Doris Pace, permezz tat-testment tagħha tal-22 ta' Ġunju, 1993 fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat, u wara l-mewt tagħha fis-26 ta' Frar, 1994. L-imsemmija Maria Dolores sive Doris Pace kienet wirtet l-imsemmi fond mingħand ir-raġel tagħha Alfredo Pace permezz ta' testment tal-25 ta' Frar,

1972 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut u wara l-mewt tiegħu fit-3 ta' Settembru, 1981. Dan wara li Alfredo Pace kien ikkonċeda l-fond lill-intimati Barbara permezz ta' titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal żmien ta' wieħed u għoxrin sena, versu sub-ċens annwu u temporanju ta' Lm65. Mal-iskadenza tal-perijodu msemmi, l-intimati Barbara akkwistaw id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u soġġett għall-ħlas ta' kera doppja, liema kera wara diversi awmenti llum titħallas lir-rikorrenti fl-ammont ta' €519.29 fis-sena.

Mertu

3. Ir-rikorrenti istitwew proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fit-22 ta' April, 2019, fejn ħarrku lill-intimati sabiex *"...JGĦIDU L-INTIMATI JEW MIN MINNHOM, PREVJA KWALSIASI DIKJARAZZJONI NEĊESSARJA U OPPORTUNA, U GĦAR-RAĠUNIJIET PREMESSI, GĦALIEX DAN L-ONORABBLI BORD M'GĦANDUX:-*

I. Jiddikjara u jiddeċiedi illi l-intimati konjuġi Barbara huma l-inkwilini tal-fond 17, Topaz, Triq Gort, Paceville, San Ġiljan ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li kien oriġinarjament konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja għall-perijodu ta' 21 -il sena lill-intimati Barbara versu s-subċens annwu u temporanju ta' Lm65 fis-sena u dan skont kuntratt tad-19 ta' Jannar 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini konjugi Barbara 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 Barbara bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess konjuġi Barbara fil-31 ta' Diċembru 2018.

III. Jiddikjara u jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għanda tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 17, Topaz, Triq Gort, Paceville, San Ġiljan mill-1 ta' Jannar 2019 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati Barbara 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 tħallas kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artikolu 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 fl-1 ta' Jannar 2018 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tlett snin ta' qabel.

IV. Jordna, f'każ illi l-intimati Barbara ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-isstess intimati Barbara mill-fond 17, Topaz, Triq Gort, Paceville, San Ġiljan fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara ħames snin mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju tal-kawża kostituzzjonali li qed tiġi preżentata kontestwalemnt fl-ismijiet Vincent John Rizzo et vs Avukat Ġenerali et għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet oħrajn u kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata għad-dikjarazzjoni tan-nullità tal-Att XXVII tal-2018."

4. L-intimati Barbara laqgħu għat-talba tar-rikorrenti billi eċċepew is-segwenti: (a) huma kienu dejjem ottemporaw rwieħhom mal-liġijet viġenti; (b) huma kellhom titolu validu ta' kera skont l-artikolu 12 *et seq.* tal-Kap. 158; (ċ) huma dejjem ħallsu l-ammont ta' kera ta' €519.29 fis-sena, liema ammont kien jikkostitwixxi parti sostanzjali mid-dħul annwali tagħhom, u huma dejjem ħadu ħsieb il-fond in kwistjoni bl-aħjar mod possibbli u għamlu diversi meljoramenti fih; (d) ma kienu jsibu l-ebda diffikultà li jissottomettu rwieħhom għat-test tal-mezzi u kien ser jirriżulta li fil-fatt huma jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital; (e) kellhom jittieħdu in konsiderazzjoni l-mezzi u l-età tagħhom, u anki

li l-fond kien l-unika residenza tagħhom u li ma kellhom l-ebda proprjetà oħra fejn setgħu jirrisjedu jew kapital li bih setgħu jakkwistaw proprjetà oħra alternattiva; u (f) ladarba huma kienu jissodisfaw it-test tal-mezzi, it-talba għall-iżgumbrament kellha tiġi miċħuda.

5. L-Awtorità tad-Djar [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità'] bħala *amicus curiae* eċċepiet is-segwenti: (a) ir-rikorrenti kellhom jippruvaw it-titolu tagħhom u li huma kienu l-uniċi sidien tal-fond; (b) kellu jiġi stabbilit jekk l-Att XXVII tal-2018 kienx japplika għall-każ odjern; (ċ) hija kienet ġiet notifikata bħala *amicus curiae* skont l-artikolu 4 tal-Att XXVII tal-2018, u kellha dritt tipparteċipa fil-kawża bl-istess mod, b'dana li ma kellhiex tbati l-ispejjeż; u (d) fil-każ li l-inkwilin jissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera kellha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-fond, b'dana li l-liġi kienet tistabbilixxi wkoll il-kriterji għall-gwida tal-Bord.

Is-Sentenza Appellata

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

> ***"Ikkunsidra***
>
> *Illi mill-atti jirriżulta lil-fond mertu tal-vertenza odjerna huwa proprjetà tar-rikorrenti. Jirriżulta wkoll li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis tad-19 ta' Jannar 1972 (fn. 1 Dok A a Fol 8* et sequitur *tal-proċess), il-fond inkwistjoni ġie konċess b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal perijodu ta' wieħed u għoxrin sena lill-intimati. Meta din il-konċessjoni skadiet l-intimati baqgħu jirrisjedu f'dan il-fond b'titolu ta' kiri fit-termini tal-art. 12 tal-<u>Ordinana li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar</u> (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) ("Ordinanza").*

Mill-atti jirriżulta li l-intimat Joseph Barbara għandu 78 sena u martu Doris Barbara għandha 73 sena (fn. 2 Ara ċertifikati tat-twelid, fol. 120 u 121), u l-uniku introjtu tagħhom huwa mill-ħlasijiet li jirċievu mid-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali u pensjoni tal-Gvern Awstraljan. Fis-sena 2018, l-introjtu tagħhom laħħaq l-ammont ta' €11,793.51. (fn. 3 Fol. 122) Għandhom ukoll xi flus imfaddla però ma jaqbżux il-€25,000. Ma jirriżultax li għandhom xi immobbli fuq isimhom.

Il-Bord, wara li qies dawn il-provi kollha, u li baqgħu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimati għandhom mezzi limitati, u jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-art. 12B(5) tal-Kap. 158.

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu (fn. 4 Fol. 148 sa 265) Perit Marie Louise Caruana Galea u Perit Elenka Borg Costanzi, li aċċedew fid-dar mikrija lill-intimati. Wara li kkunsidraw (i) il-lokalità u t-taħlita ta' proprjetajiet kummerċjali fil-viċinanzi; (ii) il-fatt li l-lokalità tħaddan primarjament stabbilimenti ta' divertiment u mhux residenzjali; (iii) il-fatt li jistgħu jinbnew tlett sulari addizzjonali u wieħed irtirat fuq l-eżistenti; u (iv) kunsiderazzjoni ta' property comparables*, il-Membri Tekniċi stmaw li dan il-fond jiswa €500,000 fis-suq tallum. Dan il-valur ma ġiex kontradett jew kontestat mill-partijiet.*

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-leġislatur spjega li 'Aħna rridu li l-piż ma jintrefax 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. 5 Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Liġi li Jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 404)*

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

(i) Li r-rikorrenti ma ressqu ebda provi dwar iċ-ċirkostanzi tagħhom, u lanqas dwar xi ċirkostanzi partikolari tiegħu li fihom dawn jistgħu jitqiesu li qed ibatu 'piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera' *fit-termini tal-art. 12B(6) tal-Kap. 158;*

(ii) Min-naħa l-oħra rriżulta li r-rikorrenti għandhom proprjetajiet oħra wkoll ta' proprjetà taghhom. Il-Bord jifhem l-argument tar-rikorrenti li huma m'għandhomx l-obbligu sabiex jipprovdu akkomodazzjoni soċjali, biss però l-

Qorti Kostituzzjonali nnifisha fis-sentenza ***Gerald Camilleri et vs l-Avukat General et*** *(fn. 6 Qorti Kostituzzjonali deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020) għarfet li l-liġi għandha skop soċjali iżda jeħtieġ li jintlaħaq bilanc kemm jista' jkun għall-interessi ta' kulħadd. Il-Bord qiegħed jirrileva li r-rikorrenti għandhom proprjetajiet oħrajn mhux għaliex dan għandu jservi ta' preġudizzju għall-istess rikorrenti, iżda dan il-fatt bilfors irid jittieħed in kunsiderazzjoni billi jekk per eżempju r-rikorrenti jkunu wkoll ta' mezzi limitati u l-awment tal-kera se jkun ifisser kambjament għall-aħjar f'ħajjithom isegwi li l-kunsiderazzjonijiet ivarjaw xi ftit jew wisq;*

(iii) L-ammont ta' kera perċepit, jew perċepibbli mir-rikorrenti li huwa ta' €519.29 fis-sena;

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

(v) L-età avvanzata tal-intimati;

(vi) Il-mezzi ristretti tal-intimati għad-dhul minn pensjonijiet;

(vii) Il-htieġa 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'kaiżjiet 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. 7 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, pg. 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.*');*

(ii) Li din l-emenda tqieset u ddaħlet mil-leġislatur bħala 'a balancing act' *(fn. 8 Onor. Dr. Owen Bonnici, it-Tieni Qari dwar l-Abbozz ta' Liġi li Jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, 27.6.2018, pg. 398) bl-intiża li jintlaħaq* 'bilanċ ġust li jirrispetta l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem'. *(fn. 9 Ibid.) Dan il-bilanċ jitlob, f'ċerti ċirkostanzi, li* 'jekk l-inkwilin

> ma jkollux il-mezzi, il-Bord jagħmel eżerċizzju li bih jiffissa l-kera xierqa u jista' jagħmel proċess ta' amortizzazzjoni, jiġifieri l-kera togħla ftit ftit' *(fn. 10 Ibid.)*

Wara li qies bir-reqqa dawn l-aspetti kollha, il-Bord huwa tal-fehma li f'dan il-każ il-kera dovuta mill-intimati għall-fond mikri lilhom għandha tiżdied gradwalment, fit-termini tal-art. 12B(7) tal-Kap. 158, il-kera għandha tiżdied għal ħamest elef Euro (€5,000) fis-sena, rappreżentanti wieħed fil-mija (1%) tal-valur tal-fond mogħti mill-Membri Tekniċi għall-ewwel sentejn. Għall-erba' snin ta' wara, l-intimati għandhom iħallsu kera komplessiv għall-fond mikri lilhom fis-somma ta' sebat elef u ħames mitt Ewro (€7,500) fis-sena, u b'hekk il-kera tiġi tirrappreżenta perċentwal ta' 1.5% tal-valur determinat mill-Membri Tekniċi tal-Bord, u mhux kontestat mill-partijiet.

*Il-Bord huwa konxju tas-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs l-Avukat Generali et** (fn. 11 Qorti Kostituzzjonali deciza fis-6 ta' Ottubru 2020) fejn il-Qorti tenniet*

23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

---Omissis---

26. Dan qieħged jingħad bla ħsara għall-konsiderazzjoni – illi hija x'aktarx ta' natura ġenerali milli applikabbli speċifikament għal dan il-każ – illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien rilevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li Jirregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimum li tagħti l-liġi. Biex tinżamm proprozjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.

*Kuntrarjament għal dak sottomess mir-rikorrenti imkien fis-sentenza l-qorti Kostituzzjonali ma qalet li f'każijiet bħal dawk odjerni l-Bord huwa marbut li jgħolli l-kera dejjem bi 2%. D'altronde il-Kapitolu 158 ma jistipulax hekk lanqas. Il-Qorti Kostituzzjonali qalet li jkun għaqli li l-kera tkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu, però qalet ukoll '*jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien rilevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-5%)' *– fatt li ma rriżultax f'dawn il-*

proċeduri. Dan apparti mill-kunsiderazzjonijiet li jeħtieġ li jittieħdu in kunsiderazzjoni mill-Bord waqt li qiegħed jeżerċita d-diskrezzjoni tiegħu dwar kemm il-kera tkun se togħla li huma msemmija fil-liġi. F'dan il-każ partikolari dan il-Bord ta r-raġunijiet għalfejn ma jqisx li għandha togħla l-kera sal-massimu permess mil-liġi.

Kwantu ghat-tieni parti tat-tielet talba tar-rikorrenti u għar-raba' talba, u għar-raġunijiet fuq mogħtija, ma teżisti ebda raġuni għalxhiex dan il-Bord għandu jordna t-terminazzjoni ta' din il-kirja, jew l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond mikri, u għalhekk dawn it-talbiet ma jistgħux jintlaqgħu."

L-Appell

7. L-intimati Barbara ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fid-9 ta' Diċembru, 2020 fejn talbu lil din il-Qorti sabiex jogħġobha:

"1. Tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-appellanti safejn mhux inkompatibbli ma' dak deċiż, u fejn ċaħdet il-kumplament tat-tielet talba u r-raba' talba tar-rikorrenti appellati.

2. Tirriforma dik il-parti tas-sentenza fejn laqgħet l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti appellati u in parte t-tielet talba tar-rikorrenti appellati, billi tirriduċi sostanzjalment il-kera stabbilita mill-Bord fis-sentenza appellata u/jew ma tapplikax l-ammortizzazzjoni wara t-trepass ta' sentejn, u dan sabiex jirrifletti il-mezzi limitati tal-appellanti.

U dan taħt kwalunkwe provvediment li din l-Onorabbli Qorti fis-savju u superjuri ġudizzju tagħha jidhrilha xieraq.

Bl-ispejjeż kontra l-appellati.".

L-intimati Barbara jgħidu li dawn huma l-aggravji tagħhom fir-rigward tas-sentenza appellata: (i) il-Bord sejjes iż-żieda tal-kera pagabbli fuq premessi fattwalment erronji; u (ii) huma tqegħdu f'sitwazzjoni finanzjarja mpossibbli fejn kienu tenuta jħallsu l-kera u fl-istess ħin jgħixu b'mod dinjituż.

8. Ir-rikorrenti wieġbu fil-21 ta' Diċembru, 2020 fejn issottomettew li s-sentenza appellata hija ġusta fejn ġiet deċiża żieda fil-kera, iżda mhiex ġusta fejn il-Bord iddeċieda li ma jagħtix il-massimu ta' 2% fuq il-valur tal-proprjetà fis-suq skont l-artikolu 12B tal-Kap. 158, u għaldaqstant huma pprevalixxu ruħhom mill-appell prinċipali sabiex ippreżentaw appell inċidentali.

9. L-Awtorità tad-Djar wieġbet għall-appell inċidentali fejn issottomettiet li l-kera fil-każ odjern għandha tkun saħansitra f'ammont inqas minn dak kif deċiż fis-sentenza appellata. Wieġbet ukoll għall-appell prinċipali mressaq mill-intimati Barbara fejn għamlet l-istess sottomissjoni.

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

10. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji li ressqu quddiemha l-intimati Barbara u anki r-rikorrenti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-partijiet kollha.

11. Fir-rigward tal-ewwel aggravju tagħhom l-intimati Barbara jissottomettu li huma jħossu ruħhom aggravati bis-sentenza appellata għaliex iż-żieda fil-kera ġiet ibbażata fuq premessi li huma fattwalment erronji. Huma jelenkaw dawk il-fatti li fil-fehma tagħhom ġustament ħa nota tagħhom il-Bord, iżda mbagħad ma jaqblux mas-sentenza appellata fejn il-Bord qies żewġ fatturi bħala importanti fir-rigward tar-rwol tal-Awtorità tad-Djar. B'hekk huma jissottomettu li l-Bord għadda sabiex jistabbilixxi l-kera dovuta, iżda dan billi straħ fuq il-wegħda tal-Gvern li l-Awtorità tad-Djar kienet ser tkun qegħda tagħti sussidju. L-intimati

Barbara jirrilevaw li attwalment l-unika għajnuna disponibbli kienet dik maħruġa mill-Awtorità tad-Djar taħt l-iskema *'Beneficcju tal-Kera f'Residenzi Privati (2019)",* fejn *'żewġ adulti mingħajr tfal'* huma ntitolati għal benefiċċju massimu ta' €3,600. Jissottomettu li b'hekk, għalkemm il-Gvern kien għamel wegħda li jissussidja adegwatament il-kera, persuni bħalhom kienu qed iħallsu kera għolja li ma kienux jifilħu għaliha, u għalhekk il-Bord kien żbaljat meta straħ fuq l-imsemmija wegħda tal-Gvern. Filwaqt li jagħmlu riferiment għall-artikolu 12B(6) tal-Kap. 158, l-intimati Barbara rrilevaw li l-Bord iddikjara li r-rikorrenti *"ma ressqu ebda prova dwar iċ-ċirkostanzi tagħhom, u lanqas dwar xi ċirkostanzi partikolari tiegħu li fihom dawn jistgħu jitqiesu li qed ibatu 'piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera fit-termini tal-art. 12B(6) tal-Kap. 158",* u b'hekk kien tenut jiddeċiedi ż-żieda skont il-mezzi u l-età tal-inkwilini. Huma minn hawn jgħaddu sabiex jispjegaw kemm mill-pensjoni tagħhom kien ser jibqa' f'idejhom, jiġifieri meħuda in konsiderazzjoni s-sena 2018 u s-sussidju massimu offrut mill-Gvern skont id-diskrezzjoni tal-Awtorità tad-Djar, huma kien ser jibqgħalhom €866.13 fix-xahar għall-bżonnijiet tagħhom it-tnejn, jew €657.79 meta l-kera stabbilita mill-Bord kienet ser togħla għal €7,500 wara l-ewwel sentejn. Jgħidu li sentejn oħra huma kien ser ikollhom jgħixu b'€150 inqas mill-paga minima nazzjonali, u għalhekk huma ser ikunu qegħdin jgħixu f'livell ta' faqar. Jagħlqu s-sottomissjonijiet tagħhom billi jtennu li l-Bord b'hekk kien għamel żball li fil-kalkoli tal-kera pagabbli kkonsidra s-sussidju ipotetiku li kellu jingħata mill-Gvern, liema sussidju kien wieħed fil-fehma tagħhom limitat sew u jingħata skont id-diskrezzjoni tal-Awtorità tad-Djar. Għar-rigward tat-tieni aggravju, l-intimati Barbara jissottomettu li huma tpoġġew f'sitwazzjoni fejn kien impossibbli finanzjarjament li jħallsu l-kera, iżda

fl-istess ħin jgħixu b'mod dinjituż. B'hekk jinsistu li huma kienu qegħdin jiġu mċaħħda mid-dritt tagħhom għal protezzjoni soċjali sabiex ikollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa għad-dinjità tagħhom u dan kien imur kontra r-Riżoluzzjoni tal-Parlament Ewropew nru. 2012/2293 (INI). Issottomettew li huma jifhmu li l-obbligu tal-akkomodazzjoni soċjali adegwata taqa' fuq il-Gvern u mhux fuq is-sidien privati, iżda ġaladarba l-Gvern għażel li jħalli *in vigore* il-Kap. 158, il-Bord kellu jimxi skont id-disposizzjonijiet tiegħu.

12. Dwar il-punt imqajjem mill-intimati Barbara f'dan l-ewwel aggravju tagħhom, ir-rikorrenti jirrilevaw li l-intimati Barbara kienu naqsu milli jikkontestaw il-valur tal-fond kif stabbilit mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Jissottomettu li l-istima *ex parte* tagħhom kienet *res inter alios acta,* tant li ma kinitx taħt il-kontroll tal-Qorti u saħansitra kienet tikkawtela l-interessi tagħhom mingħajr ma jieħu ħsieb is-suq kif titlob l-istess liġi. Min-naħa l-oħra r-rapport tal-Membri Tekniċi kien imparzjali u ndipendenti mill-partijiet u l-perit inkarigat fil-Qorti Kostituzzjonali kien saħansitra għamel stima ta' €850,000 tal-fond. Jgħidu li permezz tal-Att XXVIII tal-2018, il-legislatur kien ħass illi s-sidien kienu qegħdin isofru inġustizzja kbira meta ma jirċevux kumpens xieraq. Ir-rikorrenti qalu li huwa ludikruwu li l-intimati Barbara għalhekk qegħdin jippretendu li l-kera għandha tkun inqas, u jekk huma m'għandhomx il-mezzi, kellha tkun l-Awtorità tad-Djar li tassistihom u tissussidja l-kera pagabbli. Ir-rikorrenti jissottomettu li għal din ir-raġuni huma qegħdin jinterponu appell inċidentali fir-rigward tal-ewwel aggravju tal-intimati Barbara, għaliex huma jħosshom aggravati bil-fatt li l-Bord ma tax il-massimu ta' 2% fuq il-valur tal-fond fis-suq *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. Fit-tieni aggravju tagħhom ir-rikorrenti

jgħidu li l-Bord naqas milli jagħti awment mill-1 ta' Jannar, 2019, jiġifieri mis-sena tal-preżentata tar-rikors quddiemu skont kif kien jitlob is-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158. Jispjegaw li huma b'hekk setgħu jitolbu awment fil-kera wara tmien snin u mhux kif kien jagħtihom id-dritt is-subartikolu 12B(7) tal-Kap. 158, u b'hekk huma ser ikunu tilfu sentejn kera awmentata. Jikkontendu li l-perċentwali ta' 2% mogħti mill-Att XXVII tal-2018 bħala l-massimu, ma kienx wieħed ġust u xieraq, u jispjegaw li r-*rental yield* tal-proprjetà tvarja bejn 3.5% u 4%. Iżda bid-deċiżjoni tal-Bord li l-kera għandha tkun ta' 1% għall-ewwel sentejn, dan kien ifisser li s-sidien qed jirċievu 25% ta' dak li huma ntitolati għalih, b'mod li ma jistax jingħad li l-kumpens kien wieħed proporzjonali bejn id-drittijiet tal-inkwilin u dawk tas-sid. Filwaqt li r-rikorrenti jirreferu għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Gerald Camilleri *vs.* Avukat Ġenerali** kif deċiża fis-6 ta' Ottubru, 2020, huma jissottomettu li din il-Qorti għandha tirrevoka s-sentenza appellata u żżid il-kera għall-massimu ta' 2%, sabiex b'hekk għas-sitt snin li ġejjin huma jirċievu €10,000 fis-sena. Jikkontendu wkoll li s-sidien mhumiex *social service department,* u lanqas għandhom ibatu minħabba n-nuqqasijiet tal-Istat, li wara kollox kien tenut jikkumpensa lis-sid fejn l-inkwilin ma jiflaħx iħallas. Dan kienet esprimietu l-Qorti Kostituzzjonali stess, jgħidu r-rikorrenti, u dan huwa anki l-għan tal-Att XXVII tal-2018. Jgħidu li l-fatt li l-Awtorità tad-Djar kienet qegħda tipparteċipa fil-proċeduri odjerni bħala *amicus curiae,* kien ifisser li hija kienet tenuta tissussidja l-kera ġusta sal-massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà, u dan kien ukoll jirriżulta mid-dibattiti parlamentari.

13. Min-naħa tagħha anki l-Awtorità tad-Djar insistiet fit-tweġiba tagħha li l-Bord kien żbaljat meta straħ fuq il-fatt li hija kienet tgħin lill-inkwilini, għaliex l-

għajnuna kienet tingħata skont l-iskemi tagħha, fejn fil-fatt ma kienet tingħata l-ebda għajnuna jekk l-inkwilini ma jikkwalifikawx, u jekk jingħataw sussidju dan kien '*capped'.* Għalhekk il-Bord kellu jistrieħ fuq il-fatturi stabbiliti mil-liġi li kienu l-età tal-inkwilini u l-introjtu tagħhom. Hija tagħmel ukoll riferiment għall-artikolu 12B(6) tal-Kap. 158, b'enfażi fuq il-kliem *"u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera".* Tissottometti li l-liġi b'hekk qieset ukoll mhux biss il-bżonnijiet tal-inkwilini, iżda anki kull piż sproporzjonat għas-sid partikolari, sabiex b'hekk għamlet ġustizzja mat-tnejn. Tgħid li jekk is-sid ma jressaqx prova dwar il-qagħda partikolari tiegħu, il-Bord għandu jieħu in konsiderazzjoni l-fatt li s-sitwazzjoni tiegħu ma kinitx waħda prekarja u b'hekk il-konsiderazzjonijiet importanti huma l-età u l-introjtu tal-inkwilini. Fir-risposta tagħha għall-appell inċidentali tar-rikorrenti, l-Awtorità tad-Djar tibda billi tagħmel riferiment għal dawn iż-żewġ fatturi li skont hi għandhom jiġu kkonsidrati mill-Bord. Tgħid li fil-każ odjern l-inkwilini huma avvanzati fl-età u l-introjtu tagħhom huwa ferm baxx. Tkompli tgħid li meħud in konsiderazzjoni l-pensjoni tal-inkwilini ta' madwar €11,793.51 fis-sena, il-kera stabbilita mill-Bord kienet tirrappreżenta 42% tal-introjtu tagħhom meta l-Ewropa kienet tiċċita 40% tal-introjtu bħala l-limitu. Għal darb'oħra tinsisti li l-Bord kien żbaljat meta kkonsidra li l-Awtorità tad-Djar tgħin lill-inkwilini, u tikkontendi li s-sussidju ma kienx wieħed awtomatiku. Għal dak li kien jirrigwarda s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali li għaliha għamlu riferiment r-rikorrenti, tgħid li dik il-Qorti kienet qegħda tesprimi ruħha kemm dwar il-każ partikolari, u fil-fatt kienet tikkonferma li jeżisti *'middle-ground'* bejn l-iskop soċjali u l-interessi tas-sid, li jista' jintleħaq jekk wieħed jagħmel kalkolu tal-kera fl-ammont li jirrappreżenta mhux iktar minn 2% tal-valur lokatizzju. Tagħlaq billi tissottometti li sabiex il-

Bord jistabbilixxi l-kera fil-massimu ta' dak permess mil-liġi, huwa irid ikun moralment konvint li l-inkwilin jiflaħ għaż-żieda, altrimenti kien ser ikun hemm ħafna inkwilini li jitressqu lejn il-faqar. Huwa għalhekk li tgħid li fil-każ odjern l-kera għandha tkun f'ammont inqas minn dak deċiż mill-Bord.

14. L-intimati Barbara wieġbu għall-appell inċidentali mressaq mir-rikorrenti. Huma jirrilevaw li fir-rapport tal-perit inkarigat mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), kien ġie ndikat li *"il-valur tal-istess proprjetà iżda eskluż il-potenzjal ta' żvilupp tagħha, ġie kkalkulat li jammonta għal <u>tliet mija u għoxrin elf Euro (€320,000)</u>"*[1], filwaqt li jiġbdu l-attenzjoni tal-Qorti li huma ma kienu ħatru l-ebda perit *ex parte.* Jirrilevaw li ż-żieda fil-kera skont kif jipprovdi għaliha s-sub-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158, hija waħda diskrezzjonali u mhux tassattiva, u d-dibattitu parlamentari dwar l-Att XXVII tal-2018. li permezz tiegħu dak l-artikolu ddaħħal fil-liġi, jkompli jxejjen il-lanjanza tar-rikorrenti li l-Bord ma akkordax il-massimu ta' 2% żieda fil-kera. Filwaqt li jsostnu li hawn japplika l-prinċipju *ubi lex voluit, ubi dixit,* jirrilevaw ukoll li l-ilment tar-rikorrenti fir-rigward tal-awment ordnat mill-Bord, huwa wieħed infondat fid-dawl ta' dak li jipprovdi s-subartikolu 12B(6) tal-Kap. 158, u hawn ukoll l-intendiment tal-leġislatur kien joħroġ ċar mid-dibattiti parlamentari. Dwar it-tieni aggravju mressaq mir-rikorrenti, l-intimati Barbara jissottomettu li skont is-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158, kien il-valur tal-fond in kwistjoni li kellu jiġi stabbilit fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors promotur, u mhux kif qed jippretendu r-rikorrenti, li l-awment għandu jibda jitħallas minn dik id-data.

---

[1] Sottolinejar tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju.

15. Il-Qorti tikkonsidra li l-ewwel aggravju tal-intimati Barbara huwa li l-Bord straħ fuq premessi fattwalment erronji sabiex wasal għaż-żieda fil-kera pagabbli lir-rikorrenti. Mis-sottomissjonijiet li jsegwu, jidher li l-intimati Barbara huma aggravati kemm bil-fatt li skont huma l-Bord straħ fuq il-wegħda tal-Gvern li l-Awtorità tad-Djar kienet ser tkun qegħda tissussidja l-kera b'mod adegwat, minflok ħa in konsiderazzjoni biss il-mezzi u l-età tal-inkwilini, ġaladarba r-rikorrenti ma kienu ressqu l-ebda prova dwar iċ-ċirkostanzi tagħhom anki dwar xi piż sproporzjonat partikolari.

16. Din il-Qorti tibda billi tikkonsidra l-ewwel ilment tal-intimati Barbara. Il-Bord wara li kkonstata li l-intimati Barbara kellhom mezzi limitati u li kienu jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), u skont is-subartikolu 12B(5) tal-Kap. 158, ħa in konsiderazzjoni l-konstatazzjonijiet magħmulin mill-Membri Tekniċi tiegħu u anki id-disposizzjonijiet tas-subartikolu 12B(6) tal-Kap. 158. Osserva dak li kien intqal fid-diskussjonijiet parlamentari[2] dwar dan is-subartikolu u qies is-segwenti fatti: (a) ir-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova dwar iċ-ċirkostanzi tagħhom, b'mod partikolari fejn seta' jitqies li huma qed isofru minn piż sproporzjonat; (b) ir-rikorrenti għandhom proprjetajiet oħra; (ċ) il-kera perċepita mir-rikorrenti kienet ta' €519.29 fis-sena; (d) il-valur tal-proprjetà mikrija, il-lok u l-potenzjal tagħha; (e) l-età avvanzata tal-intimati Barbara; (f) il-mezzi ristretti tal-istess intimati Barbara konsistenti fi dħul minn pensjonijiet; u (ġ) il-ħtieġa tal-intimati Barbara skont iċ-ċirkostanzi personali u finanzjarji tagħhom kif irriżultaw, għal

[2] Skont ir-referenza tal-Bord, 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.

protezzjoni soċjali, billi jkollhom akkomodazzjoni adegwata u xierqa li tirrispetta id-dinjità tagħhom. Ċertament għalhekk ma jistax jingħad li l-Bord naqas milli jieħu in konsiderazzjoni l-fatturi rilevanti kollha, kif irriżultaw mill-provi u anki mir-rapport tal-Membri Tekniċi tiegħu, u l-Qorti tgħid li m'għandha xejn aktar x'iżżid fir-rigward u tagħmel tagħha l-osservazzjonijiet tal-Bord kif hawn riprodotti. Jirriżulta wkoll li l-partijiet mhux qed jikkontestaw dan kollu.

17. Iżda huwa proprju hawn fejn l-intimati Barbara jesprimu ħsibijiet differenti minn dak espressi mill-Bord, u hekk tagħmel ukoll bl-istess mod l-Awtorità tad-Djar. Kif diġà ngħad aktar 'il fuq, l-intimati Barbara jikkontendu li l-Bord ma kellux imbagħad jistrieħ fuq is-sussidju mwiegħed mill-Gvern u li kellu jingħata mill-Awtorità tad-Djar, li min-naħa tagħha tinsisti li l-Bord kellu japplika biss id-disposizzjonijiet tal-liġi, jiġifieri l-fatturi tal-età u tal-introjtu tal-intimati Barbara.

18. Il-Bord fil-fatt hawn għadda sabiex jikkonsidra li għalkemm mhuwiex ċar x'inhu eżattament ir-rwol tal-Awtorità tad-Djar f'każijiet bħal dak odjern, id-diskussjonijiet parlamentari kienu ċari dwar dan, u hawn għal darb'oħra jagħmel riferiment għad-dibattitu parlamentari relattiv, fejn l-Onor. Dr. Stefan Zrinzo Azzopardi wasal biex qal is-segwenti, *'[f]il-każ li inti ma tiflaħx għal dik il-kirja li se tiġi mposta 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'.*[3] Il-Bord osserva wkoll dak li kien qal Onor. Dr. Owen Bonnici, li l-emenda saret bħala *'a balancing act'* sabiex jintlaħaq *'bilanċ ġust li*

[3] Skont in-notament tal-Bord, 27.06.2018, pg. 410.

jirrispetta l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem', fejn f'ċirkostanzi partikolari *'jekk l-inkwilin ma jkollux il-mezzi, il-Bord jagħmel eżerċizzju li bih jiffissa l-kera xierqa u jista' jagħmel proċess ta' amortizzazzjoni, jiġifieri l-kera togħla ftit ftit'.* Kien wara li ħa in konsiderazzjoni dawn iż-żewġ punti, li l-Bord imbagħad stabbilixxa l-kera pagabbli lir-rikorrenti mill-intimati Barbara li kellha tiżdied b'mod gradwali.

19. Il-Qorti tikkonsidra li minħabba ż-żieda qawwija fil-valuri 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, mhux 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, iżda 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-leġislatur permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018, ipprovda għal emenda fil-Kap. 158 fejn permezz tal-*proviso* għas-subartikolu 12B(3) tal-Kap. 158, 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 tippartecipa bis-sħiħ bħala* amicus curiae *fil-proċedimenti.".*

20. Iżda l-leġislatur mhux biss ried li tiġi a konjizzjoni tal-Awtorità tad-Djar kull proċedura li tittieħed għall-awment fil-kera taħt il-Kap. 158, imma minn din id-disposizzjoni 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 anki turi x'joffri l-Istat sabiex jinżamm il-bilanċ rikjest mil-liġi bil-mod li 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. Għalhekk l-ewwel parti tal-aggravju tal-intimati Barbara ma jistax jintlaqa' mill-Qorti, kif ukoll ma tistax taċċetta s-sottomissjonijiet tal-Awtorità tad-Djar li l-Bord kien tenut jistrieħ biss fuq il-provvedimenti tal-liġi mingħajr ma jieħu in konsiderazzjoni kull għajnuna li l-inkwilin seta' jirċievi mingħandha.

21. Issa jekk il-Qorti tqis li l-iskema tal-benefiċċju massimu għal persuna waħedha hija fis-somma ta' €3,600 fis-sena, tikkonsidra li applikat għall-każ odjern l-intimati Barbara jkunu qegħdin jintalbu joħorġu ċirka 12% mill-introjtu tagħhom, sabiex b'hekk magħdud flimkien mas-sussidju li jista' jkun dovut lilhom sabiex titħallas il-kera kif stabbilita mill-Bord. Tqis li mid-deskrizzjoni li taw l-Membri Tekniċi tal-Bord[4], il-fond għandu *habitable internal space* fl-ewwel sular ta' 104 metri kwadri, faċċata ta' *circa* 11.6m fuq it-triq u fond ta' *circa* 12.3m, u jgawdi mill-arja sovrastanti tiegħu. Tqis ukoll li mid-diversi fatturi l-oħra rilevati mill-Membri Tekniċi fl-aħħar paġna tar-rapport tagħhom, li ħadhom ukoll in konsiderazzjoni l-Bord, jirriżulta li l-fond jinstab f'lokalità li prinċipalment hija magħmula minn proprjetajiet kummerċjali u li jistgħu jinbnew tliet sulari addizzjonali, u anki wieħed irtirat, sabiex b'hekk il-fond in kwistjoni jista' irendi lis-sidien rikorrenti ntrojtu sostanzjalment akbar u dan huwa rifless fil-valur mogħti lilu ta' €500,000 mill-imsemmija Membri Tekniċi.

[4] *A fol.* 287.

22. Il-Qorti tagħraf li għandha quddiemha sitwazzjoni xejn feliċi u xejn faċli sabiex tirriżolvi b'mod li jkun hemm bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet skont kif jirrikjedi s-subartikolu 12B(6) tal-Kap. 158, li għalih jagħmel ukoll riferiment il-Bord fis-sentenza appellata. Fuq naħa minnhom hemm l-intimati Barbara, li kif jirriżulta fis-sena 2018 kellhom introjtu li bilkemm kien ileħħaq €1,000 fix-xahar. Fuq in-naħa l-oħra hemm ir-rikorrenti li qegħdin jippretendu bir-raġun kollu li titħallas il-kera fil-massimu li tippermetti l-liġi. Ċertament meta wieħed iqis iċ-ċirkostanzi kollha tal-fond, inkluż il-valur lokatizzju tiegħu, il-pretensjoni tagħhom ma tistax titqies barra minn lokha. Iżda din il-Qorti, bħall-Bord qabilha, hija marbuta bil-parametri tal-liġi u l-aggravji tal-partijiet għandhom jiġu meqjusa f'dawn il-parametri kif stabbiliti mill-artikolu 12B tal-Kap. 158.

23. Il-Qorti aktar 'il fuq f'din is-sentenza, kellha l-opportunità li tagħmel riferiment għal dawk il-fatturi rilevanti kollha li jidentifika l-Bord, u għamlet tagħha l-osservazzjonijiet tiegħu. Ikkunsidrat dan kollu u meħud in konsiderazzjoni s-sussidju li l-intimati Barbara għandhom ikunu ntitolati għalih, il-fatt li huma kull sena diġà qegħdin jikkontribwixxu €519.29 lejn il-kera dovuta, u li għandhom imfaddla flus f'ammont li ma jeċċediex €25,000, tqis li l-Bord wasal għal deċiżjoni ġusta u xierqa fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ, anki fejn uża d-diskrezzjoni tiegħu u ddeċieda li l-kera pagabbli għandha tkun inqas mill-massimu stabbilit mil-liġi, u fejn ipprovda għal żieda gradwali tal-imsemmija kera.

24. Għaldaqstant il-Qorti ssib li ż-żewġ aggravji tal-intimati Barbara u l-ewwel aggravju tar-rikorrenti mhux ġustifikati u tiċħadhom.

25. Ir-rikorrenti jilmentaw ukoll mill-fatt li l-Bord kellu jakkorda l-awment fil-kera mill-1 ta' Jannar, 2018, jiġifieri s-sena meta ġie ppreżentat ir-rikors promotur. Huma jibbażaw l-argument tagħhom fuq l-interpretazzjoni li huma jagħtu lid-disposizzjonijiet tas-subartikolu 12B(2) tal-Kap. 158, b'dana li l-Qorti ma ssibx li għandhom raġun. Tgħid li kif sewwa jissottomettu l-intimati Barbara, 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, iżda mal-istima tal-proprjetà li teħtieġ li tittieħed in konsiderazzjoni. 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.

26. Għaldaqstant il-Qorti tgħid li dan it-tieni aggravju mressaq mir-rikorrenti mhux ġustifikat, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell prinċipali u dak inċidentali billi tiċħadhom it-tnejn li huma, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, dawk tal-appell prinċipali għandhom ikunu a karigu tal-intimati Barbara, u dawk tal-appell inċidentali għandhom ikun a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur