MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Marzu, 2023

Appell Inferjuri Numru 114/2021LM

Helen Sammut (K.I. nru. 137939(M))
('l-appellata')

vs.

Joseph Vella (K.I. nru. 522047(M)),
Maria Dolores sive Mary Vella (K.I. nru. 27054(M))
('l-appellanti')
u l-Awtorità tad-Djar

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Joseph Vella (K.I. nru. 522047(M))** u **Maria Dolores sive Mary Vella (K.I. nru. 27054(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija fil-5 ta' Lulju, 2022, [minn issa 'l

quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi li ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti **Helen Sammut (K.I. nru. 137939(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'] fil-konfront tagħhom kif ġej:

"(i) Jilqa' l-ewwel talba kif dedotta;

(ii) Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li ġiet eżawrita invista li t-test tal-mezzi twettaq;

(iii) jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti limitatament u għaldaqstant qiegħed jiġi deċiż li l-intimati Vella jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u jiddikjara li l-kera dovuta mill-intimati Vella għar-rigward tal-fond 52, Triq il-Ferrovija l-Qadima, Birkirkara għanda tiżdied u tkun fl-ammont ta' ħamest elef u mitejn Euro (€5,200) fis-sena, pagabbli fl-ammonti ta' elf u tlett mitt Euro (€1,300) kull tlett xhur bil-quddiem b'effett mid-data ta' din is-sentenza, u konsegwentement jikkundanna lill-istess intimati jħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk kif stabilita. Konsegwentement jiċħad il-bqija tat-tielet talba;

(iv) Jiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti.

(v) U konsegwentement jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati Vella sakemm mhux inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha f'din il-kawża. L-ispejjeż tal-Awtorità tad-Djar bla taxxa bejn il-partijiet."

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond bin-numru 52, Triq il-Ferrovija l-Qadima, Birkirkara, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] fejn l-appellanti jikru l-imsemmi fond mingħand l-appellata. Għandu jiġi spjegat li l-appellanti kienu akkwistaw it-titolu ta' kera tagħhom permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, kif emendat permezz tal-Att XXIII tal-1979, meta għażlu li jibqgħu jgħixu fil-fond soġġett għall-imsemmi titolu ta' kera wara li fit-22 ta' Lulju, 1990

skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja mogħtija lill-appellant. Il-kera żdiedet għad-doppju taċ-ċens temporanju li kien jitħallas, b'awmenti kull kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja, sabiex din illum hija fl-ammont ta' €1,025.84. Din il-konċessjoni kienet ingħatat lill-appellant mill-awtur tat-titolu tal-appellata għal perijodu ta' sbatax-il sena, permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Lulju, 1973 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut. Kontestwalment mal-preżentata tal-proċeduri odjerni, l-appellata ntavolat ukoll proċeduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha, kawża tal-imsemmija disposizzjonijiet tal-Kap. 158 li taw lill-appellanti d-dritt li jkomplu jirrisjedu fil-fond.

<u>Mertu</u>

3. Ir-rikorrenti **Helen Sammut** istitwiet proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fis-6 ta' Mejju, 2021, fil-konfront tal-appellanti, fejn talbet l-imsemmi Bord sabiex jogħġbu:

"I. Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimata Joseph Vella (K.I. 522047M) u Maria Dolores sive Mary Vella (K.I. 270547M) huma l-inkwilini tal-fond 52, Triq il-Ferrovija l-Qadima, Birkirkara ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

II. Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina Joseph Vella (K.I. 522047M) u Maria Dolores sive Mary Vella (K.I. 270547 M) 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 Joseph Vella (K.I. 522047 M) u Maria Dolores sive Mary Vella (K.I. 270547 M) bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess intimati Joseph Vella (K.I. 522047 M) u Maria Dolores sive Mary Vella (K.I. 270547 M) fil-31 ta' Diċembru 2020.

III. *Jiddikjara u Jiddeċiedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond 52, Triq il-Ferrovija l-Qadima, Birkirkara u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimati Joseph Vella (K.I. 522047 M) u Maria Dolores sive Mary Vella (K.I. 270547 M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimata tiġi permessa 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-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skont il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2020 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tlett snin ta' qabel.*

IV. *Jordna, f'każ illi l-intimati Joseph Vella (K.I. 522047M) u Maria Dolores sive Mary Vella (K.I. 270547 M) ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimati Joseph Vella (K.I. 522047 M) u Maria Dolores sive Mary Vella (K.I. 270547 M) mill-fond 52, Triq il-Ferrovija l-Qadima, Birkirkara 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 għal kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata".

4. **L-Awtorità tad-Djar** wieġbet fit-3 ta' Ġunju, 2021 fejn eċċepiet is-segwenti: (a) ir-rikorrenti għandha qabel xejn tipprova t-titolu tagħha u li hija waħedha sid tal-fond; (b)) ir-rikorrenti għanda tippreżenta d-dikjarazzjonijiet *causa mortis* tad-defunti awturi tagħha; (ċ) il-Bord għandu jikkonstata jekk huwa applikabbli l-Att XXIV tal-2021 għall-każ odjern; (d) hija kienet ġiet notifikata bħala intervenuta fil-kawża, u għaldaqstant kienet qed tipparteċipa f'din il-kwalità u m'għandhiex tbati l-ispejjeż; (e) jekk l-inkwilini jissodisfaw it-test tal-mezzi rikjest mil-liġi, il-kera għandha tiġi stabbilita f'ammont ta' mhux iktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà *ai termini* tal-artikolu 4A tal-Kap 69 jew l-artikolu 12B tal-Kap. 158; (f) hija għandha tiġi notifikata bl-atti kollha tal-

proċeduri odjerni; u (ġ) hija kienet qegħda tannetti dokument immarkat Dok. HA1 sabiex tispjega aħjar kif hija kienet tissussidja lil minn hu ntitolat.

5. L-intimati **Joseph Vella u Maria Dolores sive Mary Vella** ppreżentaw ir-risposta tagħhom fl-20 ta' Settembru, 2021 fejn eċċepew preliminarjament li t-talbiet tal-appellata kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt, u fit-tieni lok li huma kienu jissodisfaw it-test tal-mezzi stabbilit skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili), salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Is-Sentenza Appellata

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

> *"**Ikkunsidra***
>
> *Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond inkwistjoni huwa proprjetà tar-rikorrenti kif evidenzjat mid-dokumenti annessi mal-istess rikors promotur.*
>
> *Jirriżulta li dan il-fond kien ġie konċess b'konċessjoni enfitewtika lill-intimat Joseph Vella permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Angelo Sammut għall-perijodu ta' sbatax-il sena mit-23 ta' Lulju 1973. Mal-iskadenza tal-istess konċessjoni enfitewtika fit-22 ta' Lulju 1990, peress li l-intimati kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond inkwistjoni, huma invokaw id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera.*
>
> *Bħalissa l-kera li qiegħda titħallas hija fl-ammont ta'€1,025.84 fis-sena.*
>
> ***Ikkunsidra***
>
> *B'din il-kawża, li ġiet preżentata fis-6 ta' Mejju 2021, ir-rikorrenti kienet qegħda teżerċita l-jedd ta' azzjoni mogħti lilha bl-**art. 12B** tal-Ordinanza, liema rimedju kien introdott fil-liġi bl-Att XXVII tal-2018. Fil-frattemp, daħal fis-seħħ l-Att XXIV tas-sena 2021 intitolat '*Att li jemenda l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti'.

Dan l-Att li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021, fost diversi emendi, emenda l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158), billi ssostitwieh, u emenda wkoll ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) (Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11). B'mod partikolari, il-Bord jinnota li l-ewwel parti tal-artikolu 12B(6) tal-Kapitolu 158, li kien jistipula li meta l-Bord jgħaddi biex jistabilixxi l-kera li għandha titħallas kellu jqis (i) il-mezzi u l-età tal-kerrej; u (ii) kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera, issa tneħħa. Fl-istess artikolu tneħħiet ukoll dik il-parti fejn il-Bord kellu d-diskrezzjoni jistabilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali.

Il-Bord jirreferi wkoll għas-subartikolu (10) tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 li ġie miżjud permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 li jistipula s-segwenti:

Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw fil-każijiet kollha meta sid il-kera jkun beda proċeduri bl-iskop li jitlob awment ta' kera taħt din il-liġi, hekk kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 2021.

Għaldaqstant, l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att li jemenda l-liġijiet relattivi għall-kirjiet residenzjali protetti huma applikabbli wkoll għall-proċeduri pendenti li nbdew qabel id-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att l-aktar riċenti, u li kienu intavolati skont l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018, issa mħassar bl-istess Att l-aktar riċenti.

Ikkunsidra

Illi inkwantu għall-provi prodotti dwar it-test tal-mezzi jirriżulta li l-intimati għandhom 75 sena, u li fil-perijodu rilevanti kellhom 73 sena.

Min-nota ġuramentata tal-intimati jirriżulta li d-dħul tagħha huwa derivanti mill-pensjoni tas-sigurtà soċjali u minn dħul ieħor billi jwettaq xi xogħol mal-Università ta' Malta.

Il-Bord wara li ra d-dokumentazzjoni eżebita mill-intimata josserva li d-dħul tagħha fil-perijodu rilevanti ma jeċċedix is-somma ta' €46,500 ai termini tar-Reg. 5(6) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Jirriżulta wkoll li l-intimati m'għandhomx immobbli u għandhom xi kontijiet u xi ishma f'kumpannija iżda li ma jeċċedux is-somma ta' €245,000.

Dan il-kapital għalhekk huwa wkoll anqas mill-kapital indikat fir-Reg. 6(5) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11.

Il-Bord, wara li qies il-provi kollha, u li baqgħu mhux kontradetti, huwa tal-fehma li l-intimati Vella 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).

Il-Bord ra wkoll ir-Relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu Perit Danica Mifsud u Perit Elena Borg Costanzi, li aċċedew il-fond mikri lill-intimati. Huma stmaw li dan il-fond fl-ammont ta' €260,000. Għalhekk, il-kera bir-rata massima ta' 2% tiġi tammonta għal €5,200 fis-sena.

Ikkunsidra wkoll li :

Kemm qabel u anke wara l-introduzzjoni tal-Att l-aktar riċenti XXIV tal-2021, il-liġi tagħti lil dan il-Bord id-diskrezzjoni li jiddeċiedi fuq ir-rata, sa mhux aktar mill-massimu ta' 2%, li bih togħla l-kera kontrollata. Sfortunatament, issa aktar minn qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att l-aktar riċenti, il-liġi ma tistabilixxix ċar il-kriterji li l-Bord irid japplika fl-eżerċizzju ta' din id-diskrezzjoni.

Il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet Gerald Camilleri et vs l-Avukat Ġenerali et (fn. 4 Qorti Kostituzzjonali deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020) fejn il-Qorti Kostituzzjonali iggwidat lil dan il-Bord kif ġej:

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-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet 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 qieħed 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-minimu li tagħti l-liġi biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.

Il-Qorti Kostituzzjonali f'dan il-ġudikat ikkunsidrat li jkun għaqli li l-kera kontrollat tkun eqreb lejn il-massimu ta' 2% tal-valur tal-fond liberu u frank, milli lejn il-minimu,

però tat din il-gwida li kuntest 'jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien rilevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5- 4%)'.

Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Anthony Cesareo pro et noe et vs L-Avukat Ġenerali et*** *(fn. 5 26 ta' Mejju 2021), il-Qorti kienet qegħda tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Il-bran li se jiċċita issa dan il-Bord huwa rilevanti billi jikkonferma li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu jikkunsidra jersaq lejn il-massimu. Il-Qorti qalet:*

24. Li hu rilevanti għall-għanijiet tal-kwistjoni preżenti hu illi l-kera kif miżjud mill-Bord li Jirregola l-Kera huwa anqas min-nofs tal-kera fis-suq, u għalhekk huwa anqas minn kemm kellu jkun meta meqjusa l-kriterji ta' Cauchi. Fil-fatt għall-ewwel sentejn il-kera huwa ta' tlett elef u seba' mitt euro (€3,700) fis-sena. Il-Bord qal li dan huwa wieħed fil-mija (1%) tal-valur kapitali tal-proprjetà. Fil-fatt huwa anqas; jekk il-proprjetà stmata li tiswa erba' mitt elf euro (€400,000) wieħed fil-mija jiġi erbat elef euro (€4,000) mhux tlitt elef u seba' mija (€3,700). L-istess għat-tieni sentejn. Il-Bord għolla l-kera għal erbat elef, sitt mija u ħamsa u għoxrin euro (€4,625) fis-sena, li qal li huwa wieħed u kwart fil-mija (1.25%) tal-valur kapitali meta 1.25% jiġi ħamest elef euro (€5,000). L-istess ukoll għat-tielet sentejn. Il-Bord għolla l-kera għal ħamest elef ħames mija u ħamsin euro (€5,500) fis-sena, li qal li huwa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur kapitali meta 1.5% jiġi sitt elef euro (€6,000).

25. Tassew illi l-liġi trid illi l-Bord "iqis il-mezzi u l-età tal-kerrej u kwalunkwe piż sproporzjonat li huwa partikolari għal sid il-kera u jista' jistabbilixxi li kwalunkwe żieda fil-kera għandha tkun gradwali". Tassew ukoll illi jagħmel sens illi ż-żieda fil-kera tkun gradwali, sabiex il-bidla li l-kerrej ikollu jagħmel fit-tenur tal-ħajja tiegħu ma tkunx goffa f'salt u jkollu żmien jadatta ruħu, għax wara kollox dawn ma humiex biss deċiżjonijiet dwar ċifri iżda jolqtu wkoll lill-bnedmin. Jibqa' l-fatt iżda illi, meta kellu s-setgħa li jgħolli l-kera sa tnejn fil-mija (2%) ta' kemm tiswa l-proprjetà, li jiġi tmint elef euro (€8,000) fis-sena, u għalhekk seta' għolla l-kera sa sitt elef euro (€6,000) fis-sena biex jissodisfa l-kriterju ta' Cauchi, il-Bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċ-ċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u, anzi, osserva illi "hemm il-possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla.

Imbagħad fil-kawża fl-ismijiet ***Maria Pintley vs L-Avukat tal-Istat et****, il-Qorti Kostituzzjonali (fn. 6 Deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021) li trattat ukoll l-art 12B tal-Kapitolu 158 dik l-Onorabbli Qorti tenniet:*

22. Dan apparti li m'hemm xejn x'iżomm lill-Bord milli jiffissa r-rata ta' kera viċin ta' 2% tal-valur tal-fond meta jqis l-iskema li introduċa l-Gvern għas-sussidju tal-kera f'residenzi mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u li biha jkopri l-parti l-kbira tal-awment fil-kera (ara f'dan ir-rigward sentenza Rik. Kost. 137/20/1 13 ta' din ilQorti, Lorenza Zarb v. Carmelo Caruana et tat-30 ta' Ġunju, 2021, kif ukoll tagħrif dwar l-iskema fil-website tal-Awtorità tad-Djar)*(fn. 7 Fil-każ ta' pensjonanti u nies li jgħixu bil-benefiċċju soċjali jkopri l-awment sa massimu ta' €10,000 fis-sena, filwaqt li fil-każ ta' min jaħdem bi qligħ id-differenza bejn 25% tal-qligħ u l-kera stabbilita mill-Bord sa massimu ta' €10,000)*

Illi l-Bord jidhirlu li huwa ġust li l-kera tiżdied. Ladarba l-intimati ssodisfaw it-test tal-mezzi huma m'għandhomx jiġu żgumbrati.

Applikati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali għall-fatti kif jirriżultaw f'dan il-każ, il-Bord iqis li tenut kont (i) tad-dħul tal-intimati mill-pensjoni; (ii) l-ammont ta' kera li qed titħallas (iii) il-valur tal-fond liberu u frank; (iii) is-sottomissjonijiet tal-Awtorità tad-Djar dwar il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li se tibda titħaddem mill-istess Awtorità (fn. 8 ġie spjegat lill-Bord kif l-Awtorità tad-Djar bi ħsiebha timxi fl-għoti tal-benefiċċju); (iv) il-ġurisprudenza surriferita; (v) il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-fond li jappartjeni lilu u li jkun soġġett għal restrizzjonijiet għal finijiet soċjali, il-kera f'dan il-każ għandu jiżdied għal 2% tal-valur fis-suq miftuħ tal-fond mertu tal-kawża, u għalhekk il-kera għandha tiġi tammonta għal €5,200 fis-sena, pagabbli €1,300 kull tlett xhur bil-quddiem.

Dan il-Bord qiegħed jordna li ż-żieda fil-kera għandha tkun b'effett mid-data tas-sentenza u dan in linea wkoll ma' dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza fl-ismijiet Alessandra Radmilli vs Marion Pace Bonello et (fn. 9 app Nru. 242/2018 deċiża fis-17 ta' Frar 2021), fis-sens li l-Bord għandu diskrezzjoni minn meta għandu jordna l-awment tal-kera."

<u>L-Appell</u>

7. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom quddiem din il-Qorti fil-25 ta' Lulju, 2022, fejn qegħdin jitolbuha sabiex:

> *"...tirriforma s-sentenza appellata fejn filwaqt li tikkonferma s-sentenza tal-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera fl-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti, kif ukoll filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-appellanta sa fejn huma kompatibbli mal-ewwel u t-tieni talba, tirriforma t-tielet talba billi tirrevedi l-ammont li permezz tiegħu għandha togħla l-kera mħallsa mill-appellanta u dan billi tiffissa ammont anqas mill-massimu ta' 2% stabbilit mill-Kap. 158 u dan taħt kull provvediment ieħor li din l-Onorabbli Qorti tqis li hu xieraq u opportun.*
>
> *Bl-ispejjeż taż-żewg istanzi kontra l-appellati".*

Jgħidu li l-aggravju tagħhom huwa li l-Bord għamel interpretazzjoni ħażina tal-liġi, meħuda in konsiderazzjoni r-riżultanzi fattwali tal-każ odjern.

7. L-Awtorità tad-Djar wieġbet fis-16 ta' Awwissu, 2022, fejn tikkontendi prinċipalment li s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru, 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri *vs.* L-Avukat tal-Istat** m'għandhiex tinftiehem li din stabbiliet punt ġenerali.

8. L-appellata wieġbet fit-12 ta' Ottubru, 2022, fejn issottmettiet li s-sentenza appellata hija ġusta, u għaldaqstant timmerita konferma, u dan filwaqt li spjegat ir-raġunijiet għal dan.

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

9. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet tal-appellata.

10. L-aggravju tal-appellanti huwa li l-Bord għamel interpretazzjoni ħażina tal-ligi fid-dawl tar-riżultanzi tal-każ odjern. Filwaqt li jagħmlu riferiment għad-

diversi sentenzi ċitati mill-Bord fid-deċiżjoni appellata, huma jissottomettu li l-Bord straħ fuq dak li ngħad fl-imsemmija sentenzi minflok uża d-diskrezzjoni tiegħu skont il-liġi sabiex b'hekk jistabbilixxi awment ta' inqas minn 2%. Jgħidu li hekk ukoll għamel il-Bord fid-diversi sentenzi oħra tiegħu mogħtija fl-20 ta' Ġunju, 2022. Isostnu li għalhekk il-Bord qed jonqos milli jikkunsidra ċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ, skont is-setgħa mogħtija lilu mil-liġi. L-appellanti jissottomettu li minkejja li fis-sentenzi suriferiti ġie ndikat li l-awment għandu joqrob lejn il-massimu stabbilit mil-liġi, dan għandu jsir biss wara evalwazzjoni dettaljata taċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ imressaq quddiem il-Bord, fejn dan tal-aħħar għandu d-dmir li japplika d-diskrezzjoni tiegħu. Jgħidu li fis-sentenza appellata, il-Bord wasal għall-konklużjoni li huma kienu jissodisfaw it-test tal-mezzi, iżda min-nota li huma kienu ppreżentaw jirriżulta li huma għandhom mezzi limitati ferm, tant li l-ammont ta' flus iddepożitat mal-bank sal-aħħar tal-2020 kien ta' €5,087.69, u r-rendikont tat-taxxa għall-istess sena kien juri li l-introjtu tagħhom kien ta' €10,517, konsistenti l-iktar mill-pagamenti tal-pensjoni. L-appellanti jirrilevaw li l-appellanta qatt ma ħadmet, u għalhekk l-introjtu li hija tirċievi huwa l-ħlas tal-pensjoni tar-raġel tagħha l-appellant. Huma jagħmlu riferiment għal dak li fisser il-Bord fir-rigward tal-bilanċ li għandu jinstab bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa, u r-restrizzjonijiet għal finijiet soċjali, u jirrilevaw li dan il-bilanċ ma jistax jintlaħaq a skapitu tal-bżonnijiet tal-inkwilini. L-appellanti jikkontendu li l-kera kif stabbilita mill-Bord kienet fl-ammont ta' ftit inqas min-nofs l-introjtu tagħhom f'sena, u b'hekk kien ser jiġi affettwat il-livell tal-għajxien tagħhom b'mod sproprozjonat, tant li l-Bord kien tenut jieħu dan in konsiderazzjoni.

11. L-Awtorità tad-Djar tiftaħ is-sottomissjonijiet tagħha fit-tweġiba tagħha billi tiċċita d-disposizzjonijiet tas-subartikolu (2) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, u tikkontendi li l-liġi tħalli l-għażla f'idejn il-Bord sabiex jara kemm għandu jkun l-awment tal-kera. Tirrileva li bosta drabi fis-sentenzi tiegħu l-Bord qiegħed jagħmel riferiment għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru, 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri *vs.* L-Avukat tal-Istat**, u wħud qegħdin jifhmu li l-kera għandha tiġi stabbilita iktar lejn il-massimu tat-2% u mhux lejn il-minimu. Tikkontendi li din il-fehma hija waħda żbaljata għaliex il-Qorti Kostituzzjonali kienet qegħda tittratta każ partikolari. L-Awtorità tad-Djar tissottometti li l-imsemmija Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza msemmija għarfet li hemm "*middle-ground*", u qalet ukoll '*...illi, jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien rilevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija ... ,* iżda t-talba tas-sid għal żieda fil-kera ma kinitx intlaqgħet. Issostni li sabiex l-awment fil-kera jkun qrib it-2% tal-valur tal-fond, il-Bord għandu jkun moralment konvint li l-inkwilini jifilħu għalih. Filwaqt li tiċċita dak li qal il-Bord fis-sentenza tiegħu tal-15 ta' April, 2021 fl-ismijiet **Roger DeGaetano et *vs.* Matthew Micallef u Awtorità tad-Djar (bħal *amicus curiae*)**, issostni li għalhekk l-argument tal-appellata li l-Bord għandu jawmenta l-kera iktar lejn il-massimu mhuwiex punt sagrosant, u saħansitra kien hemm diversi sentenzi oħra fejn "*ir-regola*" ma kinitx regola xejn. Tammetti li hija min-naħa tagħha kienet introduċiet skema ta' sussidju, imma tikkontendi li l-Bord ma jistax jistrieħ fuq dan il-fatt.

12. Min-naħa tagħha l-appellata ssostni li s-sentenza appellata hija ġusta u għalhekk timmerita konferma minn din il-Qorti. Tissottometti qabel xejn li d-diskrezzjoni ta' qorti tal-ewwel istanza m'għandhiex tiġi disturbata għajr għal

raġunijiet serji u mpellenti, u tgħaddi sabiex tagħmel riferiment għal diversi sentenzi tal-Qrati in sostenn ta' dan. Dwar il-mertu, l-appellata tistrieħ fuq dak li ngħad mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et *vs.* Avukat Ġenerali**[1] sabiex turi kemm il-Bord kien korrett fid-deċiżjoni tiegħu hawnhekk. Hija tagħmel ukoll riferiment għas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), Rik. Nru. 304/21TA fl-ismijiet **Alessandra Radmilli *vs.* Avukat tal-Istat**, filwaqt li tissottometti li l-Bord kien ġust meta ddeċieda li l-kera għandha tiġi awmentata sal-massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq. Imma tgħid li fl-eventwalità li din id-deċiżjoni tiġi varjata, dan għandu jwassal għal ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż fl-imsemmija sentenza ċitata.

13. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija ġusta. Tirrileva li kuntrarjament għal dak li qegħdin isostnu l-appellanti, il-Bord ħa in konsiderazzjoni diversi fatturi li jirriflettu ċ-ċirkostanzi finanzjarji tagħhom, inkluż l-età u d-dħul tagħhom, il-fatt li huma m'għandhomx proprjetà immobbli, iżda għandhom xi ishma f'kumpannija li ma jeċċedux is-somma ta' €245,000. Wara li kkonstata dan kollu, il-Bord esprima l-fehma tiegħu li l-appellanti għandhom mezzi limitati, tant li huma jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi). Il-Bord għaraf li l-liġi ma tistabbilixxix kriterji ċari dwar kif huwa għandu japplika d-diskrezzjoni tiegħu meta jasal sabiex jiddeċiedi dwar l-awment fil-kera li m'għandux ikun iktar minn 2% tal-valur tal-fond. Huwa minnu li l-Bord anki hawn għamel riferiment għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fis-

[1] Ċit. *supra.*

sentenza tagħha fl-ismijiet **Gerald Camilleri et *vs.* l-Avukat Ġenerali et**, iżda tajjeb li wieħed josserva li s-silta ċċitata u li qegħda tiġi riprodotta hawn, fil-fatt tittratta kwistjoni ġenerali u mhux partikolari għal dak il-każ:

> *"26. Dan qieħed 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 relivanti 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-minimu li tagħti l-liġi biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi."*

14. Il-Bord stess saħansitra għamel aċċenn fuq il-kliem *"jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien rilevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%)",* liema kliem huwa korrettement qies bħala gwida għalih anki fil-każ odjern. L-appellanti ma taw l-ebda raġuni għalfejn din il-Qorti għandha tiskarta din il-fehma espressa mill-Qorti Kostituzzjonali kif applikata mill-Bord, u li tikkunsidra li għandha tindirizza b'mod ġust dak li għandu dritt li jirċievi s-sid. Iżda l-Qorti tagħraf ukoll li l-Bord ma jistax jieqaf hawn, u jwarrab kull kunsiderazzjoni rilevanti kemm fattwali u kemm finanzjarja tal-inkwilin. Jirriżulta li fil-fatt il-Bord kien ukoll ġust mal-appellanti u huwa f'loku r-riferiment tal-imsemmi Bord għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Anthony Cesareo pro et noe et *vs.* L-Avukat Ġenerali et** deċiża fis-6 ta' Ottubru, 2020. Il-Qorti tirrileva li għalkemm f'din is-sentenza saru diversi osservazzjonijiet dwar il-każ partikolari li l-Qorti Kostituzzjonali kellha quddiemha, hija għamlet osservazzjonijiet oħra ulterjuri fir-rigward tas-sussidju li jista' ikun intitolat għalih l-inkwilin. Il-Qorti tqis li dawn l-osservazzjonijiet huma wkoll rilevanti u għandhom jiġu applikati b'mod ġenerali f'kull każ ieħor:

"...il-Bord kien x'aktarx "xħiħ" mas-sid bla ma fisser jekk kienx hemm raġunijiet partikolari fiċ-ċirkostanzi tal-każ li jiġġustifikaw dan, u anzi, osserva illi "hemm il-possibilità li jingħata sussidju mill-Awtorità tad-Djar", li jkun ifisser li l-kerrej jiflaħ iħallas kera ogħla."

15. Fil-każ odjern fejn il-Bord wasal għall-konklużjoni li l-kera annwali kellha tiżdied għal 2% tal-valur tal-fond, ma jirriżultax li hemm ċirkostanzi partikolari li jimmeritaw żieda gradwali jew żieda inqas minn dak stabbilit mill-Bord. Il-Qorti tosserva li fir-rikors tal-appell tagħhom l-appellanti stess jonqsu li jaċċennaw għal xi ċirkostanza tagħhom li kienet tiġbed lejha awment inqas. Hawnhekk għandu jingħad li fil-paragrafu ta' qabel tal-aħħar tas-sentenza appellata, il-Bord jelenka dawk il-fatturi kollha li huwa ħa in konsiderazzjoni sabiex stabbilixxa kemm għandu jkun l-awment, fosthom ukoll is-sussidju li kienet lesta li tipprovdi l-Awtorità tad-Djar kif spjegat fis-sentenza ċitata mill-Bord fl-ismijiet **Maria Pintley *vs.* l-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Diċembru, 2021, u li din il-Qorti tqis għandu jtaffi l-piż tal-inkwilini.

16. Għaldaqstant il-Qorti ma tikkunsidrax li l-aggravju tal-appellant huwa ġust u jistħoqqlu li jintlaqa'.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur