MALTA

FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum t-Tnejn, 11 ta' Frar 2019

Rikors Numru 135/2018

Maria Concetta sive Connie Vidal
(ID 297360M)

vs

Pauline Gauci
(ID 90256M)

Il-Bord,

1. Premessi

1. Ra ir-rikors promotur ippresentat fil-11 ta' Settembru 2018 mir-rikorrenti, fejn ippremettiet is-segwenti:

Illi l-esponenti hija l-unika eredi tal-mejjet zewgha Mario Buttigieg skond l-ahhar testment tieghu tal-20 ta' Settembru 2013 pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Malcolm Licari.

Illi l-imsemmi Mario Buttigieg kellu bi proprjeta' l-mezzanin bl-arja tieghu, 60, Mirage, fi Triq is-Sidra, Swieqi, San Giljan, sovrappost ghal beni ta' terzi.

Illi b'kuntratt tan-Nutar George Bonello Dupuis tas-6 ta' Marzu 1987, Mario Buttigeg kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja, ghal zmien 21 sena mid-data tal-att, lill-intimata Pauline Gauci, dakinhar Pauline mart Joseph Mizzi, dan

il-mezzanin, bic-cens annwu u temporanju ta' LM130 (ekwivalenti ghal 302.82), pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

Illi l-imsemmija koncessjoni enfitewtika skadiet fis-6 ta' Marzu 2008, u l-intimata Pauline Gauci baqghet tokkupa dan il-fond b'kiri, b'effett tad-dritt tal-konverzjoni moghti lilha bis sahha tal-art. 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi 1-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), bil-kera ta' €665.20 fis-sena, tithallas kull tlett xhur bil-quddiem fi Frar, Mejju, Awissu u Novembru ta' kull sena.

Illi b'effett tal-emendi introdotti bl-Att V tal-2010, u skond 1-art. 1531C tal-Kodici Civili, il-kera dovut zdied skond l-Indici tal-Inflazzjoni fl-2010, fl-2013 u fl-2016, u llum jammonta ghal €724.11 fis-sena.

Illi din il-kera hija irrizorja fis-suq tallum, tant li skond valutazzjoni tal-perit AIC lan Cutajar, il-prezz ta' din il-proprjeta' fis-suq tallum huwa hames mija u ghoxrin elf Ewro (€520,000) u l-valur lokatizju tal-istess proprjeta' huwa hdax-il elf u erba' mitt Ewro (11,400) fis-sena.

Illi l-esponenti diga' talbet lill-intimata sabiex thallas kera oghla, gust fis-suq tallum, pero' din irrifjutat, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet moghtija u fit-termini tal-art. 12B tal-Kap. 158, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponenti titlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

(i) jwettaq it-test tal-mezzi tal-intimata, skond l-art. 12B(3)(iii) tal-Kap. 158 u jiddetermina jekk l-istess intimata tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;

(ii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

> *(a) ixolji l-kirja favur l-intimata tal-fond tal-esponenti 60, Mirage, Triq is-Sidra, Swieqi, San Giljan;*
>
> *(b) jaghti zmien perentorju lill-intimata, li ma jkunx izjed minn hames snin, sabiex tivvaka minn dan il-fond, u tirrilaxxjah battal u f'kundizzjoni tajba favur l-esponenti;*
>
> *(c) jikkundanna lill-intimata sabiex thallas lill-esponenti kumpens fis-somma ta' elf erba' mija u tmienja u erbghin Ewro u tlieta u ghoxrin centezmu (1448.23) kull sena, jew somma verjuri, b'effett mid-data tas-sentenza;*

(ii) f'kaz li dan il-Bord isib li l-intimata tissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi:

> *(a) jikkundanna lill-intimata sabiex thallas lill-esponenti kera rivedut ghal ammont ta, tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond imsemmi fl-1 ta' Jannar tas-sena korrenti, liema kera jkun rivedibbli kull sitt (6) snin sakemm ma jintlahaqx ftehim bejn il-partijiet;*

(b) jistabilixxi dawk il-kundizzjonijiet 1-ohra ta' din il-kirja, gusti fis-suq miftub tallum, fosthom li l-inkwilina ma tistax iccedi 1-kirja jew tissulloka l-fond, jew xi parti minnu lil terzi, li ma tistax taghmel tibdil strutturali fil-fond, u li tkun obbligata twettaq it-tiswijiet kollha mehtiega fl-istess fond, hlief ghal tiswijiet strutturali li jsiru mehtiega minghajr htijiet taghha.

Bl-ispejjez kontra l-intimata li tibqa' ngunta minn issa ghas-subizzjoni.

2. Ra ir-risposta ta' l-intimata ippresentata fit-8 ta' Ottubru 2018 fejn laqghet ghal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti eccezzjonijiet

1. Preliminarjament, l-azzjoni dedotta mir-rikorrenti hija inammissibbli stante li ghalkemm hu minnu li t-titolu ta' kera attwalment vestit fl-eccipjenti tassew li gie fis-sehh b'operazzjoni ta' l-artikolu 12 jew 12A ta' 1-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap.158), l-istess titolu lokatizju gie fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 1995, u ghalhekk huwa eskluż mill-applikazzjoni ta' l-artikolu 12B.

2. Preliminarjament ukoll, u minghajr hsara ghas-sueccepit, l-azzjoni dedotta mir-rikorrenti hija wkoll inammissibbli u infondata ghaliex l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti kien konsapevoli u xjenti mill-effetti legali ta' l-artikolu 12 u 12A ta' 1-Ordinanza fiż-żmien li saret il-koncessjoni enfitewtika li permezz taghha l-eccipjenti llum ghandha titolu ta' kera, u ghalhekk l-azzjoni dedotta ma tispettax lill-istess rikorrenti.

3. Bla pregudizzju ghas-sueccepit, u kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-każ, l-eccipjenti tissodisfa t-test tal-mezzi, u ghalhekk it-talbiet kollha tar-rikorrenti taht il-paragrafu (ii) tar-rikors promotur ghandhom jigu rigettati.

4. Bla pregudizzju ghas-sueccepit, l-eccipjenti hija persuna li timmerita 1-protezzjoni socjali, u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt.

5. Bla pregudizzju ghas-sueccepit, il-valutazzjoni tal-fond mikri lill-eccipienti hija eccessiva u minfuha, u kwindi kontestata.

6. Bla hsara ghas-sueccepit, l-eccipjenti tirrileva li z-zieda ta' tnejn fil-mija (2%) mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali ghal dan ir-rispettabbli Bord, tant illi l-artikolu 12B(2) ta' l-Ordinanza jipprovdi li z-zieda fil-kera "ma jeccedix" tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas.

7. Bla hsara ghas-sueccepit, l-eccipjenti tirrileva wkoll li kull bidla fil-kondizzjonijiet tal- kera li dan ir-rispettabbli Bord ikun joghgbu jordna tista ssir gradwalment, a tenur ta artikolu 12B (6) ta' l-Ordinanza.

8. Bla hsara ghas-sueccepit, jigi rilevat ukoll li kull interpellanza li saret mir-rikorrenti ghal zieda fil-kera kienet tipprecedi l-emendi promulgati bl-Att XXVII ta l-2018, u ghalhekk kienu intempestivi.

3. Ra illi fit-22 ta' Ottubru 2018 il-Bord ordna illi jingiebu provi dwar l-ewwel zewgt eccezzjonijet imqajjma mill-intimata.

4. Ra illi filwaqt li l-intimata, fid-19 ta' Novembru 2018, ippresentat kopja ta' sentenzi fl-ismijet '*Mario Buttigieg vs Pauline Gauci*' deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Novembru 2008, ir-rikorrenti ddikjarat illi ma kellhiex provi xi tressaq fis-seduta tal-10 ta' Dicembru 2018, u l-kawza giet differita ghat-trattazzjoni.

5. Sema t-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fit-28 ta' Jannar 2019, wara liema data il-kawza giet diffferita ghas-sentenza fuq l-ewwel zewgt eccezzjonijiet ta' l-intimata.

2. Konsiderazzjonijiet fattwali

1. Jirrizulta illi ma' hemm ebda kontestazzjoni illi r-rikorrenti hija sid tal-fond 60, Mirage, triq is-Sidra, Swieqi f'liema residenza tghix l-intimata Pauline Gauci.

2. Jirrizulta wkoll illi ma hemm ebda kontestazzjoni illi dana il-fond kienet inghata originalment b'titolu ta' emfitewsi temporanju fis-6 ta' Marzu 1987 u sussegwentement, meta skada l-kuntratt fis-6 ta' Marzu 2008, inholqot kirja bejn il-partijiet *ope legis* in vista ta' dak pprovdut fl-Artikolu 12 (2) tal-Kap 158.

3. Jirrizulta ukoll mhux kontestat illi l-kirja dovuta originalment fis-6 ta' Marzu 2008 kienet ta' €665.20 fis-sena, liema kirja sussegwentement zdiedet skond l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 skond l-indici tal-Inflazzjoni w illum l-kirja hija ta' €724.11 fis-sena.

4. Jirrizulta illi l-intimata, id-difiza taghha, qajjmet zewgt eccezzjonijet preliminari illi, in succint, jghidu s-segwenti:

   - id-dicitura tal-Artikolu 12B tirreferi ghal "*titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewzi u subenfitewzi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju 1995*" u ghalhekk, la darba fil-kaz odjern, l-konverzjoni *ope legis* sehhet fis-6 ta' Marzu 2008, dak indikat fl-Artikolu 12B ma japplikax ghal kirja msemmija fil-kaz odjern.

   - la darba meta gie iffirmat il-kuntratt ta' emfitewzi temporanju originali fis-6 ta' Marzu 1987 kienet gia tesisti l-ligi illi biha il-kuntratt *ope legis* jigi kkonvertit f'wiehed ta' kera kif jiskadi, allura r-rikorrenti ma tistax issa titlob l-applikazzjoni ta' dak ipprovdut fl-Artikolu 12B.

3. Konsiderazzjonijiet Legali

<u>*L-ewwel eccezzjoni*</u>

1. Jirrizulta illi l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimata tirrigwarda d-dicitura ta' l-ewwel subartiklu tal-Artikolu 12B tal-Kap 158, liema sub artikolu jghid is-segwenti:

Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.

2. Jirrizulta illi l-intimata tikkontendi illi, kif redatt, l-artikolu jindika illi ghandu japplika biss ghall "*titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewzi u subenfitewi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju 1995*" u tinsisti illi, fil-kaz taghha, l-kirja bdiet wara tali data, ossija fis-6 ta' Marzu 2008, u ghalhekkk l-procedura kontemplata fl-Artiklu 12B ma japplikax ghaliha.

3. Il-Bord josserva illi l-Artikolu 12(2), illi ma huwiex kkontestat li abbazi tieghu l-intimata llum tgawdi titolu ta' kera fuq il-fond, jipprovdi dan li gej:

   "2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja -

   (a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew

   (b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data,

   u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett"

4. Jirrizulta illi t-titolu ta' kera illi tgawdi l-intimata fuq il-fond meritu tal-kawza odjerna hija rizultat ta' dak ipprovdut hawn fuq fl-Artikolu 12 (2) (b) u ghalhekk hija bis-sahha ta' kuntratt ta' emfitewzi temporanja illi sar qabel l-1 ta' Gunju 1995 illi hija illum ghandha kirja ghall-fond.

5. Jirrizulta wkoll illi, ghalkemm id-dicitura tal-Artikolu 12B (1) ma hijiex wahda daqstant felici, huwa car illi l-frazi "*li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju 1995*" ghandu japplika ghall kull "***emfitewzi jew subenfitewzi***" li eventwalment iwassal ghad-dritt ta' konverzjoni minn cens ghal kera u mhux ghat-"*titolu ta' kera*", kif tikkontendi l-intimata fl-eccezzjoni taghha.

6. Jirrizulta car u mhux ikkontestat, fil-kaz odjern, illi t-titolu ta' emfitewzi inghata fis 6 ta' Marzu 1987, u ghalhekk qabel id-data tal-1 ta' Gunju 1995 stabbilit fl-Artikolu 12B, u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimata ma tistax tintlaqa favorevolment minn dana il-Bord.

It-tieni eccezzjoni

7. Jirrizulta illi t-tieni eccezzjoni ta' l-intimata hija fis-sens illi ladarba r-rikorrenti, jew l-aventi kawza taghha fil-kaz odjern, kien a korrent tal-fatt illi l-ligi kienet tipprotegi lill-intimata kif jiskadi l-kuntratt ta' emfitewzi, ghalhekk r-rikorrenti ma tistax issa tapplika dak id-dritt lilha moghti bhala sid abbazi tal-Artikolu 12B.

8. Jirrizulta, madanakollu, illi fid-dicitura tal-ligi kif redatta u li abbazi taghha qed issir l-azzjoni odjerna, ma hemm ebda restrizzjoni imposta fuq is-sid illi jkun qed jinvoka tali azzjoni, salv illi tapplika biss ghall-kirja illi tkun skattat abbazi ta' kuntratt ta' emfitewzi jew subemfitewzi illi sar sa l-1 ta' Gunju 1995, u ghalhekk ir-rikorrenti, bhala sidien, huma fil-possibbilta' illi jaghmlu l-azzjoni odjerna u jinvokaw id-dritt lilhom moghti fl-Artikolu 12B, a differenza ta' dak allegat mill-intimata.

9. Jirrizulta ghalhekk illi it-teni eccezzjoni ma tistax tintlaqa favorevolment minn dana il-Bord.

4. Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi sema it-trattazzjonij ta' l-abbli difensuri tal-partijiet

Jaqbad u jaqta u jiddeciedi l-ewwel zewgt eccezzjonijiet billi

Jichad l-ewwel zewgt eccezzjonijiet kif redatti mill-intimata, u ghalhekk

Jordna t-tkomplija tal-kawza odjerna w l-gbir tal-provi kif pprovdut fl-Artikolu 12B tal-Kap 158.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur