BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 62/2019

Mary Mifsud (KI 448441M)

vs

Tanio Tesi (KI 354973M)

Illum, 3 ta' Marzu 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi l-esponenti hija l-uzufruttwarja tal-fond urban ossia mezzanin bin-numru tmienja (8), Conception Street, Marsa liema mezzanin huwa mikri lill-intimat Tanio Tesi bil-kera ta' €372.70 fis-sena, bis-sahha tal-Artiklu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan wara li ghalqet il-koncessjoni enfitewtika ta' wiehed u ghoxrin (21) sena b'effett mill-erbatax (14) ta' Jannar 1997.

2. Illi jidher illi hemm lok ghar-revizjoni fil-kera a tenur ta-Artiklu 12B tal-Kap 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment titlob li dan il-Bord:

1. Jistabillixxi jekk l-intimat Tanio Tesi jikkwalifikax taht l-Artiklu 12B Kap 158 biex ikompli jikri t-terran li jinsab fl-indirizz 8, Conception Street, Marsa;

2. Fil-kaz li juikkwalifika, jistabillixxi kundizzjonijiet godda u jordna revizjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-proprjetà wara li jigi stabbilit il-valur tal-proprjetà permezz tal-membri teknici tal-Bord;

3. Fil-kaz li ma jikkwalifikax, jordna l-izgumbrament tieghu fi zmien hames snin bil-kera doppja tal-lum a tenur tal-Artiklu 12B(4) Kap 158.

Bl-ispejjez kontra l-intimat u minghajr prejudizzju ghal kwalunkwe rimedju iehor."

Ra r-risposta tal-intimat li tgħid hekk:

"Illi fl-ewwel lok u in linea preliminari l-improponibilità ta' l-azzjoni de quo stante illi artikolu 12B tal-Kap 158 jagħti dritt ta' azzjoni esklussiva lill-propjetarju u mhux lil użufruttwarju kif jirriżulta mir-rikors promotur. Il-liġi tiddisponi testwalment:

> il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, ...
> japplikaw fir-rigward ta' din il-kera, mill-10 ta'

April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet ta' l-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.

(2) Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn ....

għalhekk ir-rikorrenti ma tistax tmexxi b'din l-istanza li hi proċeduralment nulla.

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponent jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi għaliex kif ser jirriżulta fit-trattazzjoni ta' dan ir-rikors

(i) għandu sitta u erbgħin (46) sena u d-dħul annwu tiegħu huwa ta' ċirka disgħat elef Euro (€ 9,000) fis-sena,
(ii) ma għandux depositi f'istituzzjonijiet finanzjarji;
(iii) ma għandux propjetà immobli reġistrata f'ismu.

Illi ukoll l-esponenti għandu tlett (3) itfal minuri li ma jirrisjedux miegħu u li għall-ħteġijiet tagħhom iħallas manteniment mensili u għalhekk tenut kont tal-mezzi ta' l-esponenti dan l-Onorabbli Bord ma għandux jistabilixxi żieda fil-kera għaliex ikun ta' piż sproporzjonat."

Ra r-risposta ta' l-Awtorità tad-Djar bhala amicus curiae fejn qalet hekk:

"Illi l-attriċi trid qabel xejn tipprova it-titolu taghha u turi li għandha dritt tagħmel it-talbiet magħmula f'dan ir-rikors.

Illi l-Awtorità tad-Djar giet notifikata f' din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorità tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala Amicus Curiae. U ghalhekk l-Awtorità tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandhiex tbati l-ispejjez.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin jissoddisfa t-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-proprjetà – imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat biex jistabilixxi kera gusta. Il-ligi tghid hekk:
"(5) where the tenant meets the income and capital criteria of the means test tahe Board shall proceed according to the following sub-articles.
(6) in establishing the amount of rent payable in accordance with sub-article (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any disproportionate burden particular to the landlord and it may determine that any increase in rent shall be gradual."

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimat tas-16 t'Ottubru 2019 dwar l-eccezzjoni preliminari tieghu.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tad-29 t'Ottubru 2019 dwar l-eccezzjoni preliminari tal-intimat.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza preliminari dwar din l-eccezzjoni.

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghda tiddikjara illi hija l-uzufruttwarja tal-fond mertu tal-kawza mikri lill-intimat u titlob lil dan il-Bord jistabilixxi (1) jekk l-intimat jikkwalifikax taht l-Artiklu 12B Kapitolu 158 biex ikompli jikri l-fond u (2) f'tali kaz jistabilixxi kundizzjonijiet godda u jordna revizjoni tal-kera u (3) jekk ma jikkwalifikax jordna l-izgumbrament tieghu fi zmien hames snin bil-kera doppju tal-lum.

L-intimat eccepixxa (1) l-improponibilita ta' l-azzjoni mir-rikorrenti stante li l-ligi taht l-Artiklu 12B taghti dritt ta' azzjoni lill-proprjetarju u mhux lill-uzufruttwarju, u (2) l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u (3) l-intimat ihallas manteniment ghat-tlett uliedu minuri u ghalhekk tenut kont tal-mezzi tieghu l-Bord m'ghandux jistabilixxi zieda fil-kera.

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimat.

L-Eccezzjoni Preliminari

L-intimat eccepixxa li r-rikorrenti ma tistax tressaq din l-azzjoni u dan ghaliex dan id-dritt gie moghti mil-ligi lill-proprjetarju biss.

L-eccezzjoni taqra hekk:

> "*illi fl-ewwel lok u in linea preliminari l-improponibilità ta' l-azzjoni de quo stante illi artikolu 12B tal-Kap 158 jagħti dritt ta' azzjoni esklussiva lill-propjetarju u mhux lil użufruttwarju kif jirriżulta mir-rikors promotur. Il-liġi tiddisponi testwalment:*
>
> > *il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, ... japplikaw fir-rigward ta' din il-kera, mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet ta' l-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.*
> >
> > *(2) Il-proprjetarju għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn ....*
>
> *għalhekk ir-rikorrenti ma tistax tmexxi b'din l-istanza li hi proċeduralment nulla*.".

Illi r-rikors promotur huwa msejjes fuq l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u t-talbiet tar-rikorrenti maghmula taht l-Artikolu 12B.

Illi ghalhekk il-Bord se jghaddi biex jezamina x'tghid il-ligi fl-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 u jekk l-istess ligi titkellimx dwar jew issemmix proprjetarju biss jew anke uzufruttwarju jew jekk b'xi mod jew iehor taghti dritt lill-uzufruttwarju li jipprezenta azzjoni bhal din li ghandu quddiemu l-Bord.

Però qabel l-Artikolu 12B il-Bord se jara ukoll x'jghid l-Artikolu 2 li jaghti tifsir tal-kliem li jintuza f'din il-ligi.

Il-Ligi Applikabbli

Mill-Artikolu 2 tal-Kapitolu 158 li jaghti t-tifsir tal-kliem uzat f'din il-ligi l-kelma proprjetarju hija mfissra hekk:

> *"proprjetarju" użata dwar dar ta' abitazzjoni tfisser il-persuna jew kull waħda mill-persuni li jkollhom dritt għal dik id-dar ta' abitazzjoni bi proprjetà assoluta, enfitewsi, sub-enfitewsi, jew użufrutt:*
>
> **Iżda fl-artikolu 3(d) u, għall-finijiet ta' u dwar dak il-paragrafu, f'kull disposizzjoni oħra ta' din l-Ordinanza, "proprjetarju" użata dwar dar ta' abitazzjoni tfisser il-persuna jew kull waħda mill-persuni li jkollhom dritt għal dik id-dar ta' abitazzjoni bi proprjetà assoluta jew b'enfitewsi jew sub-enfitewsi perpetwa jew b'użufrutt, iżda, f'dan l-aħħar każ, biss jekk fit-tmiem tal-użufrutt, in-nudu proprjetarju jkollu d-dritt għal dik id-dar ta' abitazzjoni bi proprjetà assoluta jew b'enfitewsi jew sub-enfitewsi perpetwa;*".

L-Artiklu 12B jghid hekk:

> "*12B. (1) 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) ***Il-proprjetarju[1]*** *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 preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.*".

Kunsiderazzjonijiet

Illi huwa minnu li fejn il-ligi titkellem car ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni.

Illi huwa minnu wkoll illi fejn il-ligi ma hiex daqshekk cara, huwa solitu li wiehed jidhol fid-dibattiti parlamentari dwar dik il-ligi biex jara aktar x'kienet l-intenzjoni tal-legislatur.

Fil-kaz odjern, il-Bord huwa tal-fehma, illi l-ligi hija cara. Filwaqt illi fid-definizzjoni ta' proprjetarju l-ligi tinkludi d-dritt ta' uzufruttwarju, però imbaghad ghandek il-proviso, li fil-kaz tal-uzufrutt jaghmel kundizzjoni u cioè: "*.. jew b'użufrutt, iżda, f'dan l-aħħar każ[2], biss jekk fit-tmiem tal-użufrutt, in-nudu proprjetarju[3] jkollu d-dritt għal dik id-dar ta' abitazzjoni bi proprjetà assoluta jew b'enfitewsi jew sub-enfitewsi perpetwa;*".

[1] Enfasi tal-Bord
[2] Jigifieri fil-kaz ta' uzufrutt.
[3] Mhux l-uzufruttwarju innifsu kif tissottometti r-rikorrenti fil-paragrafu 8 tan-nota taghha.

Ir-rikorrenti tissottometti li din l-eccezzjoni tal-intimat u s-sottomissjonijiet tieghu ma jaghmlux sens u li l-intimat qieghed jizgwida lill-Bord "ghaliex persuna ma tistax jkollha kemm l-uzufrutt kif ukoll il-proprjetà assoluta meta jispicca l-uzufrutt tal-istess fond". Il-Bord ma jaqbilx li ma hux possibbli li uzufruttwarju jsir ukoll proprjetarju stante illi n-nuda proprjetà tista' tigi trasferita lill-uzufruttwarju minn min ikun akkwistaha u hekk l-uzufruttwarju jakkwista ukoll n-nuda proprjetà u l-proprjetà ssir tieghu kollha.

In oltre skont l-istess artiklu ma hux l-uzufruttwarju nnifsu li ghandu jkollu d-dritt ghal dik id-dar ta' abitazzjoni bi proprjetà assoluta jew b'enfitewsi jew sub-enfitewsi perpetwa izda in-nudu proprjetarju.

Illi l-Artikolu 2 li jaghti t-tifsir ma jillimitax il-proviso ghall-Artikolu 3d kif sottomess mir-rikorrenti izda jghid ukoll "*f'kull disposizzjoni oħra ta' din l-Ordinanza*". Dan ifisser li dak il-proviso japplika wkoll f'kull disposizzjoni ohra ta' din l-Ordinanza u konsegwentament f'kull disposizzjoni ohra gie eskluz l-uzufruttwarju mid-definizzjoni ta' proprjetarju ghajr f'dawk il-kazijiet fejn *"fit-tmiem tal-użufrutt, in-nudu proprjetarju jkollu d-dritt għal dik id-dar ta' abitazzjoni bi proprjetà assoluta jew b'enfitewsi jew sub-enfitewsi perpetwa;*".

Illi ghalhekk il-ligi tirrikjedi li d-dritt ta' l-uzufruttwarju sabiex jagixxi ai termini tal-Artikolu 12B jkun akkompanjat mid-dritt tan-nudu proprjetarju li fit-tmiem ta' l-uzufrutt ghandu d-dritt ghal dan il-fond bi proprjeta assoluta jew b'enfitewsi jew sub-enfitewsi perpetwa.

Dan ifisser li din il-kawza ma setetx tigi proposta mir-rikorrenti biss, li hija l-uzufruttwarja, izda kellha tigi proposta flimkien man-nudu/i proprjetarju/i li fit-tmiem tal-uzufrutt ghandu/hom id-dritt ghall-fond bi proprjeta assoluta jew b'enfitewsi jew sub-enfitewsi perpetwa.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' din l-eccezzjoni ta' l-intimat. Spejjez ta' din is-sentenza a karigu tar-rikorrenti.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur