BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 82/2019 SG

Francis Attard (I.D. 0074447M)

vs

Carmel Camilleri (I.D. 0831154M) u martu Josephine Camilleri (I.D. 0549656M)

Illum, 18 ta' Jannar, 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Francis Attard ipprezentat fil-15 ta' April 2019, li permezz tieghu qed jintalab li dan il-Bord :

i. *Jistabilixxi jekk l-intimati Carmel u Josephine konjugi Camilleri jikkwalifikawx taht l-Artiklu 12B Kap 158 biex ikomplu jikru d-dar li tinsab fl-indirizz 53, Triq San Frangisk Hamrun;*

ii. *Fil-kaz li jikkwalifikaw jistabilixxi kundizzjonijiet godda u jordna revizjoni fil-kera sa 2% tal-valur tal-proprjeta' wara li jigi stabbilit il-valur tal-proprjeta' permezz tal-membri teknici tal-Bord;*

iii. *Fil-kaz li ma jikkwalifikawx, jordna l-izgumbrament taghhom fi zmien hames snin bil-kera doppja tal-lum a tenur tal-Artikolu 12B(4) Kap 158.*

Bl-ispejjez kontra l-intimati u minghajr pregudizzju ghal kwalunkwe rimedju iehor.

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar ipprezentata fis-26 ta' April 2019, fejn intqal:

Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tieghu u li hu wahdu huwa s-sid uniku tal fond.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala Amicus Curiae. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati 1-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin tissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissa f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta - 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 the 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."

Ra r-risposta tal-konjugi Camilleri pprezentata fil-11 ta' Novembru 2019, fejn eccepew:

1. *Illi fl-ewwel lok l-attur iridu jippruvaw t-titolu taghhom bhala s-sid tal-post bin-numru tlieta u hamsin (53) f' Triq San Frangisk, Hamrun;*
2. *Illi minghajr pregudizzju ghal dan, l-azzjoni hija intempestiva u dan peress li l-kundizzjonijiet tal-kera jorbtu l-partijiet sal-31 ta' Dicembru 2019 qabel ma jergghu jigu awtomatikament imgedda;*
3. *Illi bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari, it-talbiet ta' l-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan primarjament minhabba li l-intimati huma pensjonanti u d-dhul u l-kapital taghhom huwa ferm anqas minn dak mahsub fit-test tad-dhul tal-mezzi kif stabbilit fil-ligi.*
4. *Illi l-kera li qed tithallas attwalment, tenut kont tad-dhul ta' l-intimati ma ghandhiex tizdied;*
5. *Illi ma tezisti l-ebda bazi legali sabiex l-attur jitlob l-izgumbrament ta' l-intmati mill-fond in kwisjtoni.*

6. Salv eccezzjonijet ohra li jistghu jitressqu fl-istadju ulterjuri.

Bl-ispejjez.

Ra li din il-kawza giet trattata fir-rigward tat-tieni eccezzjoni;

Ra l-provi prodotti;

Sema' t-trattazzjoni;

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza dwar l-eccezzjonijiet preliminari;

Ra l-atti kollha;

Ikkunsidra:

Dwar it-tieni eccezzjoni, l-intimati qed isostnu li l-azzjoni hija intempestiva peress li l-kundizzjonijiet tal-kera jorbtu lill-partijiet sal-31 ta' Dicembru 2019. L-intimati ezebew Dok CL 2, li minnu jirrizulta li l-ahhar kera li giet mhallsa lis-sid, u accettata, kienet dik li tkopri l-perijodu bejn l-1 ta' Lulju 2020, u l-31 ta' Dicembru 2020. Mill-istess dokument jidher li thallset u giet accettata wkoll mis-sid il-kera ghal perijodu bejn l-1 ta' Lulju 2019, sal-31 ta' Dicembru 2019, u l-kera ghal perijodu bejn l-1 ta' Jannar 2020 u l-31 ta' Gunju 2020.

Madanakollu, bil-fatt li giet accettata tali kera, ma jfissirx li b'daqshekk din l-eccezzjoni hija fondata. Is-sid ghandu dritt, ai termini tal-Art 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex jippreżenta r-rikors odjern quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għall-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.

Il-kera accettata tkopri sal-31 ta' Dicembru 2020, hekk kif jirrizulta minn Dok CL2, u semmai, dan jista' jittiehed in konsiderazzjoni meta dan il-Bord ikun qed jaghmel il-konsiderazzjonijiet finali tieghu dwar dan il-kaz. Madanakollu, il-fatt li giet accettata tali kera, assolutament ma tfissirx li b'daqshekk, ir-rikorrenti ma jistax jitlob li tali kera tizdied hekk kif qed jeccepixxu l-intimati.

F'dan il-kaz, il-Bord ma ghandhux quddiemu sitwazzjoni fejn japplikaw il-principji gurisprudenzjali relatati ma' accettazzjoni ta' kera u rinunzja tacta. Kif intqal minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fis-seduta tas-16 ta' Frar 2005, fl-ismijiet Mary Falzon u zewgha Alfred Falzon ghal kull interess li jista' jkollu vs Frank Tonna:

"Il-Qrati taghna diversi drabi ppronunzjaw ruhhom fuq ir-rinunzja tacita' li tista' tidderivi mill-fatt tar-ricezzjoni tal-kera da parti tas-sid lokatur. Il-gurisprudenza hi fis-sens li l-lokatur jista' dejjem jircievi l-kera sat-tmiem tar-rilokazzjoni bla ma jippregudika l-azzjoni ("MicheleCamilleri vs F.S. Abdilla", Bord li Jirregola l-Kera, 4 ta'Marzu, 1977). Dan ghar-raguni illi "biex ikun hemm rinunzja tacita' jehtieg li l-fatt ikun inkonciljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt, u l-fatt ta' min jircievi kera ghal perijodu tar-rilokazzjoni korrenti mhux inkonciljabbli mal-konservazzjoni tat-talba ghar-ripresa ta' pussess tal-fond biex tigi impeduta r-rilokazzjoni ulterjuri tal-istess fond". Carmelo Seychell vs Giovanni Depasquale", Appell, 25 ta' Marzu, 1955.

3. Invece l-lokatur jippregudika ruhu meta jircievi ammont ta' kera li jmur 'l hemm mill-perijodu tar-rilokazzjoni. Biex dan il-pregudizzju ma javverax ir-ricezzjoni tal-kera tkun trid issir bla pregudizzju ghall-azzjoni ezercitata ghall-izgumbrament tal-intimat("Giuseppe Chetcuti Bonavita vs Antonio Zarb", App. 7 ta'Gunju, 1950, "Maria Assunta Chetcuti Bonavita vs Aldo Borg Cherubino", Appell 25 ta' Novembru, 1963), "Agius Gilibert et vs Cassar Torreggiani" Appell 12 ta' Mejju, 2003).

"Tali accettazzjoni ma tistax tigi konciljata mat-talba tar-rikorrenti ghaliex mhux biss ma hijiex kompatibbli mat-talba taghha, izda wkoll ghax timplika rinnovazzjoni tal-lokazzjoni ("Alfred Sampinato vs Joseph Muscat", App.Kummercjali 11 ta' Frar, 1992, "Comdr. Godfrey Critien M.D. vs Anton Tabone et" Appell 10 ta' Marzu, 1972, "Agius Gilibert et vs Cassar Torreggiani" fuq imsemmija.Ara wkoll Appell Civili "Vella vs Castagna" 12 ta' Frar, 1971)".

F'dan il-kaz in ezami, il-fatt li giet accettata l-kera, bl-ebda mod ma tista' tigi interpretata li r-rikorrenti rrinunzja ghal jedd tal-azzjoni mressqa minnu, bhalma seta' jaghti l-kaz, li kieku t-talbiet fl-azzjoni promossa minnu, kienu ta' natura differenti.

Ghaldaqstant, din it-tieni eccezzjoni qed tigi michuda.

Decide

Ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija, dan il-Bord qed jichad it-tieni eccezzjoni tal-intimati, bl-ispejjez kontra l-istess intimati.

Magistrat Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur