BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 28 ta' April 2023

Dr. Joseph Lia (K.I. 307361M), u martu Carmen Lia (K.I. 313360M)

vs

Carmel Sciberras (K.I. 526734M)

Awtorità tad-Djar (amicus curiae)

Kawża Numru : 27
Rikors Numru : 518/21 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ta' Dr. Joseph Lia et datat 20 ta' Awwissu 2021 fejn gie premess:

Illi Dr. Joseph Lia iben il-mejtin Carmelo u Margaret Lia née Zarb, imwieled Pietà u residenti Zabbar, huwa proprjetarju tal-fond urban 100 & 102, Triq il-Fortizza tal-Grazzja, Xgħajra, li wirtu mingħand missieru Dr. Carmelo Lia, vide kopji tat-testmenti datati erbgha (4) ta' Awwissu elfejn u sittax (2016), sitta u għoxrin (26) ta' April elfejn u tmintax (2018), hamsa u għoxrin (25) ta' Frar elfejn u dsatax (2019), tlettax (13) ta' Frar elfejn u ghoxrin (2020), fl-atti tan-nutar Dr. Peter Carbonaro, hawn annessa u mmarkati Dok Al-A4;

Illi missier ir-rikorrent Dr. Carmelo Lia, ikkonċeda dan il-fond lill-intimat Carmel Sciberras, iben il-mejtin Louis u Amelia Sciberras née Vella, imwieled Cospicua u

residenti Xghajra, b'titolu ta' cens temporanju għaż-żmien ta' wieħed u ghoxrin sena (21 sena) li beda b'effett mill-ewwel (1) ta' Lulju elf disa' mija tmienja u sebghin (1978), b'ċens pagabbli ta' mija u sittin lira Maltin (Lm 160.00) kull sitt xhur (tlitt mija u għoxrin lira Maltin (Lm 320.00) fis-sena) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Joseph R. Darmanin datat 15 ta' Gunju tas-sena 1978, kopja tieghu hawn annessa u mmarkata Dok B;

Illi dan ic-cens għalaq fit-tletin (30) ta' Ġunju elf disa' mija disgha u disghin (1999), u in segwitu għall-istess terminazzjoni, iċ-ċens gie konvertit f'kera skont il-provvedimenti tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn l-inkwilin Carmel Sciberras għalhekk beda jħallas il-kera skont il-Liġi, liema kera preżentament tammonta għall-elf ewro (€1000) fis-sena, li hi wahda rriżorja meta wieħed iqis il-fond in kwistjoni u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond kien qiegħed jinkera fis-suq hieles tal-proprjetà;

Illi Artikolu 12B tal-istess Kap 158 gie emendat permezz ta' Att XXVII tas-sena 2018 u Att XXIV tas-sena 2021;

Illi permezz ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti huma intitolati jitolbu li l-kera tigi riveduta sa ammont li ma jeccedix 2% tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuh tal-fond fl-1 ta' Jannar 2021 u dan jekk l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dhul u t-test tal-mezzi stabbiliti fir-Regolamenti Dwar It-Tkomplija Tal-Kirja (Kriterji Ta' Test Tal-Mezzi) (Legislazzjoni Sussidjarja 16.11) mabruga taht l-artikolu 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, għall-perjodu bejn l-ewwel (1) ta' Jannar u l-wiched u tletin (31) ta' Diċembru elfejn u għoxrin (2020);

Illi jekk l-intimat ma jissofisfax dawn il-kriterji, ir-rikorrenti ntitolati jitolbu li dan il-fond jigi vakat fi żmien sentejn (2), b'kumpens pagabbli għall-okkupazzjoni tal-fond li jiġi determinat mill-Bord skont il-każ,

Għaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jitolbu li dan il-Bord:

1. Jistabilixxi sommarjament il-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigh.

2. Jistabilixxi jekk l-intimat Carmel Sciberras jikkwalifikax taħt l-Artikolu 12B tal-Kap. 158, kif ukoll taht Legislazzjoni Sussidjarja 16.11, biex ikompli jikri l-imsemmi fond li jinsab numru 100 & 102, Triq il-Fortizza tal-Grazzja, Xghajra;

3. Fil-każ li jikkwalifika, jistabilixxi kundizzjonijiet ġodda u jordna revizjoni fil-kera ghal żdieda sa 2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh, wara li jigi stabbilit il-valur tal-istess proprjetà permezz tal-membri tekniċi tal-Bord;

4. Fil-każ li ma jikkwalifikax jordna l-iżgumbrament tiegħu fi sentejn, b'kera pagabbli għall-okkupazzjoni tal-fond li jiġi determinat mill-Bord skont il-każ;

Bl-ispejjeż kontra l-istess intimat u mingħajr pregudizzju għal kwalunkwe rimedju ieħor spettanti lir-rikorrenti skont il-ligi, inkluż dawk ta' taħt il-Kap. 319 u dak ta' natura kostituzzjonali.

Ra r-risposta tal-Awtorita tad-Djar datata 28 ta' Settembru 2021 (fol 34) fejn ġie espost:

Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi l-atturi ukoll għandhom jipproducu u jesebixxu d-dikjarazzjoni causa mortis tad-defunt Dr. Carmelo Lia.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 ghandux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirriżulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin jissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera għandha tigi fissata f ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158.

Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika.

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess li l-inkwilin irid ikun qieghed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tieghu.

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

Ra r-risposta ta' Carmel Sciberras ID 526734(M) datata 7 ta' Ottubru 2021 (fol 38) fejn ġie eċċepit :

1. Preliminarjament l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikax f'dan il-kaz għaliex l-esponent beda jokkupa d-dar ta' abitazzjoni taghhom taht titolu ta' kera

wara l-1 ta' Gunju, 1995. Konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti mhumiex proponibbli fil-konfront tieghu u għandhom jigu michuda.

2. F'kull kaz, ir-rikorrenti għandhom jipprovaw li għandhom titolu tajjeb ta' proprjeta' fuq il-fond okkupat b'kiri mill-esponent, u mertu ta' din il-kawza.

3. F'kull kaz ukoll, il-kera pagabbli mill-esponent kienet giet stabbilita bonarjament bejn l-esponent u l-mejjet Nutar Carmelo Lia madwar sentejn ilu biss u minn dak in-nhar ma kienx hemm raguni ghaliex dan jinbidel.

4. L-esponent huwa pensjonant, jghix biss bil-pensjoni u ma għandu ebda proprjeta' jew gid iehor.

5. Ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma f'kull kaz, infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-21 ta' Novembru 2022 fejn il-kawża tħalliet ghallum għas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-intimat.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tal-intimat Sciberras pprezentata fit-3 ta' Frar 2023, tal-Awtorita tad-Djar ppreżentata fis-6 ta' Frar 2023 u dik tar-rikorrenti Lia ppreżentata fil-15 ta' Frar 2023.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Din hija sentenza preliminari limitata għall-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimat (fol 38) li permezz tagħha qiegħed jeċepixxi li l-Art. 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikax għal dan il-każ għaliex (i)huwa beda jokkupa d-dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera wara l-1 ta' Ġunju 1995 u (ii) il-partijiet ikkuntrattaw wara l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk it-talbiet mhumiex proponibbli fil-konfront tiegħu.

Ir-rikorrenti pproċedew bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jawmenta l-kera ai termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-fond 100 u 102, Triq il-Fortizza tal-Grazzja, Xgħajra. Dan il-fond kien okkupat mill-intimat b'titolu ta' ċens temporanju għaż-żmien ta' wieħed u għoxrin sena b'effett mill-1 ta' Lulju 1978 b'ċens pagabbli ta' Lm160 kull sitt xhur hekk kif jirriżulta mill-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph R. Darmanin tal-15 ta' Ġunju 1978 (Dok. B – fol 25 et seq). Il-konċessjoni skadiet fit-30 ta' Ġunju 1999 u ċ-ċens ġie konvertit f'kera skont il-provvedimenti tal-Art. 12 tal-Kap. 158.

Mill-provi prodotti mill-intimat flimkien mal-affidavit (fol 84 et seq) tiegħu jirriżulta li l-ħlas ta' Lm160 fis-sena baqa' l-istess sal-1999. Mill-1 ta' Lulju 1999 l-kera żdiedet għal Lm150 ekwivalenti għal €350 kull sitt xhur sal-2016. Mill-1 ta' Lulju 2016 żdiedet għal €378.86 kull sitt xhur sal-31 ta' Diċembru 2018. Fl-1 ta' Jannar 2019 is-sid ta' dak iż-żmien – in-Nutar Carmel Lia – aċċetta s-somma ta' €700 kull sitt xhur. L-intimat jgħid li fl-irċevuta tal-31 ta' Diċembru 2018 in-Nutar Lia kien aċċetta li huwa jaqbel li l-kera tal-fond tiġi aġġustata għas-somma ta' €500 kull sitt xhur sakemm jibqa' ħaj l-intimat. L-aħħar kera aċċettata kienet għall-iskadenza sat-30 ta' Ġunju 2021. Flimkien mal-affidavit tiegħu ppreżenta wkoll sensiela ta' ittri u l-irċevuti tal-kera (fol 86 sa 144). L-intimat xehed in kontro-ezami fis-seduta tat-8 ta' Lulju 2022.

Il-Bord ra wkoll l-affidavit tar-rikorrent Dr. Joseph Lia li huwa akkwista l-fond in meritu minghand missieru li miet fl-4 ta' Gunju 2020. Il-fond kien mikri lill-intimat wara li missieru kien tak lill-intimat b'cens temporanju u wara li c-cens skada t-titolu tal-intimat gie konvertit f'kera b'applikazzjoni tal-Kap 158. Jghid li fl-2020 missieru kien qallu li kien lahaq ftehim mal-intimat li l-kera tkun ta' €700 kull sitt xhur izda dan minghajr pregudizzju ghall-emendi fil-Ligi tal-kera. Wara li gie nieqes missieru huwa ma baqax jaccetta kera mill-1 ta' Lulju 2021 stante li l-kera hija irrizorja. Ir-rikorrent xehed in kontro-ezami fis-seduta tal-21 ta' Novembru 2022.

IKKUNSIDRA

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-intimat jgħid li l-Art. 12B tal-Kap. 158 huwa applikabbli meta l-inkwilin ikun qiegħed jokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera li seta' wkoll ġie stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi u li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Fi ftit kliem il-konċessjoni trid tkun ġiet fi tmiemha u kkonvertita f'kirja qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Jgħid li f'dan il-każ il-konverżjoni minn ċens għal kera saret wara din id-data u għalhekk l-Art. 12B tal-Kap. 158 huwa inapplikabbli.

L-Art. 12B(1) tal-Kap. 158 jipprovdi:-

> *12B. (1) Meta persuna tkun qiegħda tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera, li seta' wkoll ġie stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi jew subemfitewsi, u li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, il-kondizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dak il-kera mill-1 ta' Ġunju, 2021 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.*

Il-Bord josserva li l-Art. 12(2) tal-Kap. 158 imbagħad jgħid:-

(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

Jirriżulta li fit-30 ta' Ġunju 1999 t-titolu ta' enfitewsi tal-intimat ġie kkonvertit minn wieħed ta' enfitewsi temporanja f'kirja b'riżultat tal-Art. 12(2)(a) ċjoe bis-saħħa ta' kuntratt ta' enfitewsi temporanja li sar qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Għalkemm id-diċitura tal-Art. 12B m'hijiex waħda daqstant feliċi, huwa ċar illi l-frażi "li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995" għandu japplika għal kull emfitewsi jew subenfitewsi li eventwalment iwassal għad-dritt ta' konverzjoni minn ċens għal kera u mhux għat-titolu ta' kera kif jikkontendi l-intimat fl-eċċezzjoni tiegħu. Mhux ikkontestat li t-titolu ta' emfitewsi beda fl-1 ta' Lulju 1978, u għalhekk qabel id-data tal-1 ta' Ġunju 1995 stabbilit fl-Artikolu 12B. B'hekk l-eċċezzjoni fuq dan il-binarju ma treġġix.

Abbażi tal-istess eċċezzjoni l-intimat jgħid ukoll li fl-1 ta' Ottubru 1999 in-Nutar Carmel Lia, u l-intimat ftehmu dwar kera ġdida minn Lm160 fis-sena għal Lm300 fis-sena. Wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, f'Diċembru 2018 il-partijiet emendaw il-kera dovuta għal €1,400 fis-sena imbagħad f'Lulju 2019 ftehmu kera ġdida ta' €1,000 fis-sena. Fil-fehma tal-intimat, dawn l-arranġamenti b'mod partikolari dak tal-1999 ifissru kirja ġdida li saret wara l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk l-azzjoni ma tistax tintlaqa.

Il-Bord ma jaqbilx mat-teżi tal-intimat. Iż-żieda fil-ħlas tal-kera m'għandhiex titqies novazzjoni li toħloq kirja ġdida separata u distinta minn dik ta' qabilha. Il-prinċipji ewlenin li jirregolaw l-istitut tan-novazzjoni huma li n-novazzjoni ma tistax tiġi preżunta, u li fejn jeżisti dubju, il-preżunzjoni m'għandhiex tkun li saret novazzjoni. Huwa prinċipju stabbilit ukoll li ma jista' jkun hemm l-ebda novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-antika ma tiġix estinta kompletament imma tiġi sempliċiment modifikata, u meta l-partijiet iżidu jew ivarjaw xi ħaġa mill-obbligazzjoni oriġinali kkuntrattata bejniethom, ma jistax jintqal li jkun hemm novazzjoni. Ma jistax ikun hemm novazzjoni sakemm l-obbligazzjoni oriġinali miftiehma bejn il-partijiet ma tiġix maqtula. Huwa prinċipju stabbilit ukoll li novazzjoni tagħti lok għal obbligazzjoni ġdida li tkun inkompatibbli mal-obbligazzjoni oriġinali, u li bejn il-partijiet kontraenti jrid ikun hemm l-*animus novandi*. Fis-sentenza fl-ismijiet **Hector Cassola vs Kylie Cini** (Rik Nru 123/18) deċiża fil-21 ta' April 2021 mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) ingħad:-

18. Il-Qorti hija tal-fehma li l-fatt waħdu li bl-iskrittura tas-26 ta' Jannar, 2000 ġie miftiehem ammont ta' kera li huwa akbar minn dak stipulat fl-iskrittura tat-22 ta' Ġunju, 1989, ma jammontax għal novazzjoni. Il-partijiet għal dak il-

ftehim bl-ebda mod ma riedu li joqtlu l-obbligazzjoni oriġinali li kienet tirregola din ir-relazzjoni, tant hu hekk li f'dan il-ftehim tas-sena 2000, intqal bl-aktar mod espress li l-partijiet kienu qegħdin jirreferu għall-ftehim ta' lokazzjoni oriġinali ffirmat bejn Maria Egizia Cassola u Maria Victoria Cassar, u għall-iskritturi privati tat-22 ta' Ġunju, 1989 u tat-18 ta' Settembru, 1989. Fil-ftehim tas-sena 2000 intqal ukoll bl-aktar mod espress li l-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt oriġinali ta' lokazzjoni kellhom jibqgħu viġenti, u l-inkwilina obbligat ruħha li tosserva l-kundizzjonijiet kollha fil-ftehim oriġinali. Intenzjoni aktar ċara minn hekk li l-partijiet ma ridux joqtlu l-obbligazzjoni oriġinali, ma setax ikun hemm. Il-partijiet għall-ftehim tas-sena 2000 fl-ebda waqt ma indikaw, aħseb u ara kemm esprimew ix-xewqa li joqtlu l-obbligazzjoni oriġinali kkuntrattata, sabiex jissostitwuha b'dan il-ftehim il-ġdid. Il-fatt li l-partijiet varjaw l-ammont ta' kera li kellu jitħallas ma kellux iwassal lill-Bord jew lill-appellant għall-konklużjoni li f'dan il-każ kien hemm novazzjoni.

Il-Bord josserva li fl-ittra mibgħuta min-Nutar Lia lill-intimat fit-2 ta' Lulju 1999 (fol 86) huwa ċar li ma kienx hemm novazzjoni jew kirja ġdida. L-intenzjoni tan-Nutar Lia kienet li jagħmel referenza għall-kuntratt ta' enfitewsi u juża l-ittra tiegħu sabiex **jiċċara** xi punti dwar il-kuntratt u l-konverżjoni minn ċens għal kera. F'din l-ittra huwa jgħid li l-kera togħla wara ħmistax-il sena - dan huwa in linea ma' dak li jgħid l-Art. 12(2)(b)(i) li jirregola x'jiġri meta enfitewsi li saret qabel il-21 ta' Ġunju 1979 tiġi kkonvertita f'kera. Mill-provi prodotti ma jirriżultax li għajr għal varjazzjoni fl-ammont ta' kera dovuta kien hemm xi bdil ieħor. L-intimat jistrieħ fuq l-irċevuta tal-1 ta' Lulju 2019 (fol 144) u jgħid li l-ftehim skont din l-irċevuta kien l-kera tibqa' fl-ammont ta' €500 tul ħajtu kollha. Filwaqt li mill-provi mhuwiex ċar min kien irrediġa l-irċevuta (anke għaliex fiha kalligrafiji differenti), mad-daqqa t'għajn jidher li din id-dikjarazzjoni ġiet iffirmata min-Nutar Lia. Fil-parti t'isfel ta' din l-irċevuta jingħad ċar li dan l-arranġament kien qiegħed isir "*...Saving the provisions of law and **conditions arising from the original contract** and the agreement already made*".

Bejn il-partijiet kien hemm biss kuntratt oriġinali wieħed u ċjoe l-konċessjoni enfitewtika. Dan huwa wkoll korraborat mix-xhieda tar-rikorrenti (fol 151) li l-ftehim kien mingħajr preġudizzju għall-emendi fil-liġi. Il-Bord huwa konvint li bejn il-partijiet qatt ma saret kirja ġdida u ż-żidiet fl-ammont tal-kera huma bi tkomplija tal-kirja li seħħet bis-saħħa tal-Art. 12(2)(a) tal-Kap. 158. Ghaldaqstant ir-rimedju kontemplat fl-Artikolu 12B tal-Kap 158 huwa applikabbli ghar-rikorrenti.

III. KONKLUŻJONI.

Illi għal dawn il-motivi, l-Bord qiegħed jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Sciberras u jordna l-prosegwiment tal-kawża.

L-ispejjeż ta' din is-sentenza a karigu tal-istess intimat Sciberras.

Moqrija.

Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

28 ta' April 2023