MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Mejju, 2024

Appell Inferjuri Numru 1088/2021 LM

Michelle Doreen Xuereb (K.I. nru. 435571(M))
('l-appellanta')

vs.

Anthony sive Tonio Edwards (K.I. nru. 97358(M))
Awtorità tad-Djar
('l-appellati')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Michelle Doreen Xuereb (K.I. nru. 435571(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'], mis-sentenza mogħtija fis-27 ta' Marzu, 2023, [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 tagħha fil-konfront tal-intimat **Anthony sive Tonio Edwards (K.I. nru. 97358(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellat'] u l-intimata l-**Awtorità tad-Djar** [minn issa 'l quddiem 'l-Awtorità appellata'], billi ċaħad l-ewwel eċċezzjoni tal-appellat, laqa' *in parte* it-tieni eċċezzjoni tiegħu, filwaqt li ċaħad it-talbiet tal-appellanta.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja favur l-appellat tal-appartament nru. 1 fil-blokk magħruf bħala 'Brenda Flats' bin-numru uffiċjali 62, f'Triq l-Immakulata Kunċizzjoni, San Ġwann, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], proprjetà tal-appellanta. Mhux ikkontestat bejn il-partijiet li l-fond inkera lill-appellat permezz ta' skrittura tal-15 ta' Novembru, 1979, u dan b'kera ta' Lm150 fis-sena. Sussegwentement fl-20 ta' Ġunju, 2019, l-appellat inkwilin kien iffirma ftehim mal-użufruttwarja tal-fond ċerta Grazia Sciberras, sabiex b'hekk il-kera kellha togħla għal €75 fix-xahar, u tiżdied kull tliet snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni. Ġie miftiehem ukoll li d-drittijiet tal-appellat kif imfissra fl-iskrittura tal-15 ta' Novembru, 1979 u l-liġijiet relattivi, ma kellhomx jiġu preġudikati bl-ebda mod.

Mertu

3. L-appellanta istitwiet proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fid-29 ta' Diċembru, 2021 fejn ħarrket lill-appellati sabiex jgħidu għaliex il-Bord ma kellux:

> *"I)* ***Jiddikjara u jiddeċiedi*** *illi l-intimat* ***Anthony sive Tonio Edwards (K.I. 97358M)*** *huwa l-inkwilin tal-fond* 62, Brenda Flats, Flat 1, Triq l-Immakulata Kunċizzjoni, San Ġwann, *ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

II) ***Jordna*** *li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilin* ***Anthony sive Tonio Edwards (K.I. nru. 97358(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-inkwilin Edwards bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess intimat Edwards 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, b'effett mill-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimat Edwards ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li huwa jiġi permess żmien ta' sentejn sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jiġi ordnat jħallas kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skont il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għandhiex tiġi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2021 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tlett snin ta' qabel.*

IV) ***Jordna****, f'każ illi l-intimat* ***Anthony sive Tonio Edwards (K.I. 97358 M)*** *ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimat* ***Anthony sive Tonio Edwards (K.I. 97358 M)*** *mill-fond* 62, Brenda Flats, Flat 1, Triq l-Immakulata Kunċizzjoni, San Ġwann*, fi żmien sentejn millum.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrent u għal kwalsiasi talba għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet oħrajn jew kwalsiasi azzjoni oħra li tista' talvolta tiġi preżentata."

4. L-appellat Anthony sive Tonio Edwards laqa' għat-talbiet tal-appellanta billi eċċepixxa kif ġej: preliminarjament (a) ir-rikors promotur huwa rritu u null stante li hemm konfużjoni bejn il-premessi u t-talbiet fejn filwaqt li l-appellanta tgħid li t-titolu tiegħu ġej minn skrittura lokatizja tal-15 ta' Novembru, 1979, it-talbiet tagħha jagħmlu riferiment għad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap.

158; (b) ir-rikors promotur huwa wkoll irritu u null għaliex huwa msejjes fuq premessi ta' fatt li huma erronji, anki legalment, fejn il-kera preżenti kienet ġiet miftehma permezz ta' skrittura tal-20 ta' Ġunju, 2019; fil-mertu (ċ) huwa jissodisfa t-test tal-mezzi kif stabbilit permezz tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja; (d) l-appellanta għandha tressaq prova ta' dak pretiż u in sostenn tat-talbiet tagħha, ukoll fir-rigward tat-titolu vantat minnha; (e) it-talba għall-iżgumbrament tiegħu għandha tiġi miċħuda għaliex huwa jgħix b'pensjoni żgħira, m'għandu l-ebda proprjetà mmobbli u altru milli jissodisfa t-test tal-mezzi; (f) huwa m'għandux ibati spejjeż legali u ġudizzjarji għaliex l-appellanta kienet naqset milli tinterpellah skont il-liġi qabel ma ntavolat il-preżenti proċeduri; (g) salv eċċezzjonijiet oħra.

5. L-Awtorità appellata ppreżentat ir-risposta tagħha fil-25 ta' Mejju, 2022 fejn eċċepiet dan li ġej: (a) l-appellanta għandha ġġib prova dwar it-titolu tagħha u li hija proprjetarja unika tal-fond; (b) għandu jiġi nvestigat jekk id-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021 huma applikabbli għall-każ odjern; (ċ) hija kienet ġiet notifikata bħala ntervenuta fil-kawża *ai termini* tal-istess Att u għalhekk hija għandha d-dritt li tipparteċipa fil-proċeduri biss f'din il-kwalità mingħajr ma tbati spejjeż; (d) il-periti nominati skont il-liġi għandhom jagħtu stima tal-fond kif għandu jiġi mikri skont il-valur tiegħu fis-suq bħala liberu u frank fid-data tal-1 ta' Jannar tas-sena li fih ġie ppreżentat ir-rikors promotur; (e) jekk jiġi stabbilit li l-inkwilin jissoddisfa t-test tal-mezzi skont il-liġi, il-kera annwali għandha tiġi stabbilita f'ammont li ma jeċċediex 2% tal-valur tal-fond, u dan *ai termini* tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 jew l-artikolu 12B tal-Kap. 158; (f) hija kienet qiegħda tannetti dokument li fih kien muri s-sussidju li jista' jkun intitolat għalih min jikkwalifika; u (ġ) l-inkwilin seta' jibbenefika mill-iskema ta' sussidju

tal-kera jekk huwa jikkwalifika skont il-kundizzjonijiet tagħha, fosthom li huwa jkun qiegħed jgħix fil-fond.

Is-Sentenza Appellata

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

> *"Ikkonsidra*
>
> *Illi din is-sentenza hija limitatament rigward l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet mressqa mill-intimat kif hawn fuq riportati.*
>
> *Ikkonsidra;*
>
> *Illi mill-fatti kif esposti quddiem il-Bord, jirriżulta illi permezz ta' skrittura privata datata l-15 ta' Novembru 1979, id-*dante causa *tar-rikorrenti Grazia Sciberras, ikkonċediet il-fond* de quo *b'titolu ta' lokazzjoni versu l-kera ta' Lm 150 fis-sena li titħallas kull sitt xhur bil-quddiem b'effett minn dakinhar stess. Illi din l-iskrittura ma tistipolax il-perijodu tal-lokazzjoni. Sussegwentement, fl-1 ta' Novembru 2016 saret skrittura oħra fejn il-kondizzjonijiet tal-kera ġew radikalment mibdula billi, oltre milli għoliet il-kera, ġiet ukoll rexxisa l-iskrittura tal-1979 u l-perijodu lokatizju ġie ristrett għal sena waħda li jista' jiġġedded għal sena oħra. Illi Tonio Edwards allega li din l-iskrittura l-ġdida ġiet iffirmata b'mod frawdolenti. Qal li r-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb kienet avviċinatu lejn l-aħħar tal-2016 u qaltlu li se tibda tiġbor il-kera hi għan-nom taz-zija tagħha Grazia Sciberras. Meta marret biex tiġbor l-iskadenza tal-kera li kien jmiss, hi ppreżentatlu karta biex tibda tiġbor il-kera hi stess u peress li kienet mgħaġġla ħafna hu afdaha, hu qabad u ffirma l-karta. Irriżulta wara li dik il-karta kienet kuntratt ta' lokazzjoni ġdida datata l-1 ta' Novembru 2016. Hu allega li ffirma għaliha* ad insaputa *ta' dak li kien qed effettivament jiffirma.*
>
> *L-intimat Edwards nieda proċeduri quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla biex jattakka dik l-iskrittura, liema proċeduri ġew ċeduti minnu stess wara li hu u Grazia Sciberras fl-20 ta' Ġunju 2019 iffirmaw skrittura li permezz tagħha annullaw l-iskrittura tal-1 ta' Novembru 2016; iddikjaraw illi l-kera odjerna hija interament regolata bl-iskrittura tal-15 ta' Novembru 1979 u qablu li l-kera għandha togħla għal €75 fix-xahar, liema ammont għandu jiżdied kull tlett snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni u dan*

strettament mingħajr ebda preġudizzju għall-kwalsijasi jeddijiet spettanti lill-intimat Edwards skont kif jemanu mill-iskrittura ta15 ta' Novembru 1979 u l-liġijiet relattivi.

Ikkonsidra;

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni l-intimat jissottometti illi r-rikors promotur huwa rritu u null u dan għaliex filwaqt li t-talbiet huma arġinati fuq il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kirja de quo hija naxxenti minn skrittura lokatizja datata l-15 ta' Novembru 1979.

Illi mill-provi rriżulta li l-fond de quo kien ġie reġistrat bħala fond ħieles mill-kontroll fil-5 ta' Novembru 1979, ċioe' għaxart'ijiem qabel ma ġiet iffirmata l-iskrittura lokatizja oriġinali bejn il-partijiet. Illi miċ-ċertifikat ippreżentat (fn. 1 Ara dok "E" a fol. 25 tal-Atti proċesswali) jirriżulta illi r-reġistrazzjoni tal-fond kif imsemmi saret abbażi tal-Artikolu 3(a), ċioe' li fid-data stabbilita, senjatament fl-10 ta' April 1959, il-fond de quo *ma kienx komplut jew lest għall-użu bħala dar ta' abitazzjoni.*

Illi f'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għall-Artikolu 5(1) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola:-

> "5.(1) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 6, id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3."

Illi fil-każ de quo *ma hemm ebda ċirkostanza li taqa' taħt id-disposizzjonijiet l-oħra tal-Artikolu 5 jew taħt l-Artikolu 6. B'hekk, id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jgħoddu fil-każ in kwistjoni abbażi tal-fatt li l-fond* de quo *ġie reġistrat ai termini tal-Artikolu 3 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

B'hekk, din l-ewwel eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

Ikkonsidra;

*Illi permezz ta' din l-eċċezzjoni, l-intimat jgħid li l-kera mħallsa mill-intimat u l-mod ta' kif din għandha togħla kien ġie maqbul bejnu u bejn id-*dante causa *tar-rikorrenti Grazia Sciberras permezz ta' skrittura datata l-20 ta' Ġunju 2019 u b'hekk la d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u lanqas tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta m'huma applikabbli għall-każ* de quo.

Ikkonsidra;

Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu l-intimat jisħaq li hija l-iskrittura tal-20 ta' Ġunju 2019 li għandha tapplika fir-rigward tal-ammont u l-awment tal-kera u mhux id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Jgħid li dik l-

iskrittura tifforma l-liġi bejn il-kontendenti u abbażi tal-prinċipju ta' pacta sunt servanda *id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 m'għandhomx japplikaw.*

Fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent jgħid li l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 huwa liġi ta' ordni pubbliku u b'hekk għandu jissupera kwalunkwe ftehim li sar bejn il-partijiet. Huwa jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet Robert Galea vs Maġġur Vanni Ganado (fn. 2 ***Robert Galea vs Maġġur Vanni Ganado et****, Qorti tal-Appell, 25 ta' Mejju 2022 (App. Inf. Nru 41/2017/1LM) sabiex jisħaq illi minkejja li jista' jkun hemm kuntratt iffirmat bejn il-partijiet, fl-ambitu ta' kirjiet protetti hija l-liġi li għandha tapplika u dan bi vjolazzjoni tal-prinċipju* 'pacta sunt servanda'. *Illi dan il-Bord, madanakollu, jsib illi ċ-ċirkostanzi f'dik il-kawża huma fundamentalment differenti minn din il-kawża peress li,* inter alia, *l-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet f'dik il-kawża saret fl-2008 (ċioe' ferm qabel l-emendi fil-liġi li ppermettew l-awment tal-kera) u kienet maħsuba sabiex tirrevedi l-perijodu tal-lokazzjoni. Di più, a kuntrarju ta' dawn il-proċeduri, f'dawk il-proċeduri kien hemm dikjarazzjoni ġudizzjarja illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Galea. F'dan ir-rigward, il-Qorti tal-Appell irriteniet f'dik is-sentenza illi:*

> "...l-appellanta llum ma tistax issib aktar konfort mhux biss fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, iżda lanqas fl-iskrittura privata ffirmata bejn il-partijiet u li hija konsegwenzjali għad-disposizzjonjiet tal-Kap. 158. Ladarba l-liġi prinċipali ġiet iddikjarata li hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tas-sid, kull att li huwa konsegwenzjali għat-tħaddim tad-disposizzjonijiet ta' dik il-liġi, għandu jitqies bħala xolt u terminat ukoll, u dan in linea ma' dak li jipprovdi l-artikolu 3 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta."

Ir-rikorrenti jagħmel referenza wkoll fis-sottomissjonijiet tiegħu għall-każ Alessandra Radmilli vs Pace Axiaq [recte; Pace Bonello] iżda l-Bord, wara li ra d-diversi sentenzi f'dawk l-ismijiet, ma jarax x'relevanza għandhom għall-punt in eżami.

Ikkonsidra;

*Illi l-mekkaniżmu tal-awment tal-kera abbażi tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fl-10 ta' Lulju 2018 permezz tal-Att Nru XXVII tal-2018 filwaqt li l-ftehim in eżami ġie ffirmat fl-20 ta' Ġunju 2019. B'hekk meta d-*dante causa *Grazia Sciberras iffirmat l-imsemmi ftehim hija* <u>*diġà*</u> *kellha l-għażla li tirrikorri lil dan il-Bord sabiex titlob l-awment fil-kera ai termini ta' dak l-Att. Minflok ma għażlet dik il-proċedura, madanakollu, hija għażlet li tidħol fi ftehim ta' awment ta' kera direttament mal-intimat.*

Illi di più, fil-mument meta ġiet iffirmata l-iskrittura tal-2019, il-kliem tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 kif introdott bl-Att XXVII tal-2018 kien jistipola "(2) Il-proprjetarju <u>għandu jkollu l-jedd</u> jippreżenta rikors...", *liema artikolu ġie emendat fit-28 ta' Mejju 2021 permezz tal-Att XXIV tal-2021 sabiex jaqra "(*2) Sid il-kera <u>għandu jkun intitolat</u> jippreżenta rikors..." *Fil-fehma tal-Bord dan ifisser li l-element ta' ordni pubbliku fl-Artikolu 12B tal-Kap. 158 jinsab fil-fatt li kull proprjetarju jew sid il-kera, għandu <u>d-dritt</u> li jippreżenta tali rikors għall-awment bħalma għandu dritt ukoll li <u>ma jippreżentax</u> tali rikors.*

Illi fil-każ de quo *jirriżulta li Grazia Sciberras għażlet li ma tippreżentax tali rikors u li minflok għażlet li tiftiehem direttament mal-intimat inkwilin żieda fil-kera u* modus *tal-awment. B'hekk, Grazia Sciberras ma kienet bl-ebda mod prekluża milli fl-2019 tirrikorri lejn il-Bord għall-finijiet tal-Artikolu 12B tal-kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Effettivament kienet l-għażla tagħha stess li tidħol fi ftehim dirett mal-inkwilin u din id-deċiżjoni tagħha ma tistax issa tiġi skartata mill-Bord.*

Illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u tal-Att XXIV tal-2021 il-liġijiet tal-kera taw aktar flessibilità lis-sidien tal-kera tant li l-Qrati ta' Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali diversi drabi rrimarkaw li ma jistax jingħad li hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem mid-data tad-dħul rispettiv ta' dawn l-Atti 'l quddiem. (fn. 3 Ara f'dan is-sens ***Avukat Dottor Iana Said et vs Avukat Ġenerali et****, Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2019 (Rik Kost. Nru 9/2019);* ***Joseph Magri et vs Mary Rose sive Rose Edgar et****, Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 17 ta' Marzu 2023 (Rik Kost Nru. 606/2021);* ***101 Holdings Limited vs Avukat tal-Istat et,*** *Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 22 ta' Marzu 2023 (Rik Kost nru. 490/2021);* ***Monica Magro et vs Louis Cutajar et****, Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostitiuzzjonali), 22 ta' Marzu 2023, (Rik Kost Nru 274/2022)) B'hekk, id-dante causa tar-rikorrenti bl-ebda mod ma kienet forzata illi tiftiehem awment fil-kera u dan għamlitu b'volontà tagħha.*

Ikkonsidra;

Illi f'din l-eċċezzjoni, madanakollu, l-intimat jitlob lil dan il-Bord jiddikjara illi r-rikors promotur huwa irritu u nul inkwantu li hu bbażat fuq premessi erronji.

Illi fil-fehma tal-Bord, bil-fatt illi l-kera bejn il-partijiet hija regolata permezz ta' skrittura privata ma jfissirx illi t-talbiet rikorrenti huma irriti u nulli. Illi kif inhu kostantement ritenut minn dawn il-Qrati, in-nullità ta' Att ġudizzjarju hija sanzjoni estrema u l-Bord m'huwiex tal-fehma illi l-eżistenza ta' skrittura regolatriċi timporta n-nullità tal-atti odjerni.

Illi min-naħa l-oħra, bl-iffirmar tal-iskrittura tal-2019, id-dante causa tar-rikorrenti eskludiet a priori, tal-inqas sa dan l-istadju, l-applikazzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk il-Bord ma jistax jgħaddi sabiex jikkonsidra t-talbiet tar-rikorrenti.

Illi finalment, mill-provi rriżulta wkoll li fiż-żmien li ġiet iffirmata din l-iskrittura, l-imsemmija Grazia Sciberras kienet użufruttwarja ta' dan il-fond peress li b'Att ta' Donazzjoni ppublikat min-Nutar Dottor Joanne Lia fit-8 ta' Lulju 2016, hija ttrasferiet il-fond de quo *lir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli u Xuereb, da parti tagħha, ikkostitwixxiet a favur id-donatriċi d-dritt ta' użu u użufrutt gratuwitu matul ħajjitha fuq,* inter alia, *dan il-fond. Illi quddiem dan il-Bord ma tressqet ebda talba għal dikjarazzjoni ai termini tal-Artikolu 341 jew 1530 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk minkejja li saret din is-sottomissjoni verbalment mid-difensur tar-rikorrenti, il-Bord ma jistax jagħti deċiżjoni in mertu.*

Illi b'hekk, din l-eċċezzjoni qed tiġi, in parte, *akkolta".*

<u>L-Appell</u>

7. L-appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fit-13 ta' April, 2023 fejn talbet lil din il-Qorti sabiex:

"...tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera billi tikkonfermaha fejn ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-appellat Edwards, filwaqt li tħassarha fejn ċaħdet in parte *t-tieni eċċezzjoni tal-istess appellat Edwards u konsegwentement tirriformaha billi tiddikjara li l-appellanta għandha d-dritt li taġixxi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att XXIV tal-2021 u titlob l-awment fil-kera li talvolta huwa dovut lilha wara li jsir it-test tal-mezzi tal-istess appellat Edwards ai termini tal-liġi, u tikkundannah iħallas dik il-kera awmentata sal-massimu ta' 2% tal-valur lokatizju fis-suq liberu tal-fond* ***62, Brenda Flats, Flat 1, Triq l-Immakulata Kunċizzjoni, San Ġwann*** *u għalhekk, tirrimetti l-atti in Prim'Istanza quddiem l-istess Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitqabbdu l-Periti opportuni sabiex jistmaw il-valur lokatizju tal-fond.*

Bl-ispejjeż taż-żewg istanzi kontra l-appellati."

8. L-Awtorità appellata wieġbet 20 ta' April, 2023, fejn filwaqt li fissret ir-raġunijiet tagħha, iddikjarat li jidher li m'hemm xejn ħażin fis-sentenza appellata.

9. L-appellat wieġeb fit-18 ta' Ottubru, 2023, fejn qiegħed jikkontendi li l-aggravji tal-appellanta huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk l-appell għandu jiġi miċħud.

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

10. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanta, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet tal-appellati.

11. L-appellanta tirrileva li l-fond in kwistjoni huwa wieħed dekontrollat, u dan kif jirriżulta minn 'Dokument E'.[1] Tinsisti li l-iskrittura li tirregola l-kirja hija dik tal-15 ta' Novembru, 1979 li kopja tagħha tinsab fil-proċess bħala 'Dokument F'[2], fejn l-imsemmija skrittura kienet saret bejn is-sid ta' dak iż-żmien u l-appellat u skont it-tieni u t-tielet artikoli tal-iskrittura ta' tranżazzjoni tal-20 ta' Ġunju, 2019, li kopja tagħha ġiet esebita mill-appellat[3], il-kirja hija biss regolata mill-imsemmija skrittura tal-15 ta' Novembru, 1979. B'hekk tikkontendi li l-kirja baqgħet dejjem soġġetta għal-liġijiet relattivi, jiġifieri għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 u tal-Att XXIV tal-2021, u l-Bord ma kienx korrett meta warrab id-disposizzjonijiet tal-imsemmi Att. Tirrileva li dawn id-disposizzjonijiet jipprovdu b'mod tassattiv li jekk xi liġi u/jew ftehim ikunu inkonsistenti mal-istess

[1] *A fol.* 25 tal-proċess.
[2] *A fol.* 26 tal-proċess.
[3] *A fol.* 34 tal-proċess.

disposizzjonijiet, ir-relazzjoni ġuridika bejn sid u inkwilin kellha tiġi regolata minn dawn tal-aħħar, u dan tgħid *multo magis* fejn fil-każ odjern kienet proprju l-użufruttwarja, u mhux hi l-appellanta li kienet ftehmet mal-appellat. L-appellanta tissottometti li hija ma kellhiex tiddekadi mid-dritt tagħha li titlob għal awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizju tal-fond, għaliex l-ante-kawża tagħha ddeċidiet li ma taġixxiex u/jew għax iffirmat skrittura ta' tranżazzjoni mal-appellat. Tgħid ukoll li fl-istess ftehim m'hemm xejn miktub li juri li s-sidien kienu qegħdin jirrinunzjaw għal xi dritt spettanti lilhom. L-appellanta tirrileva wkoll li l-ftehim bejn l-użufruttwarja u l-appellat, kien wieħed inkonsistenti mad-dritt mogħti lilha lill-istess appellanta skont l-Att XXIV tal-2021. Tgħid li l-liġijiet tal-kera huma ta' ordni pubbliku, u d-dritt konċess lil sid il-kera sabiex jippreżenta talba quddiem il-Bord għal awment ma jistax jiġi mċaħħad minnu, fejn saħansitra l-ante-kawża tagħha bħala użufruttwarja ma setgħet qatt torbotha għal iktar minn erba' snin skont l-artikolu 341 u/jew l-artikolu 1530 tal-Kap. 16. In sostenn tal-argument tagħha, l-appellanta tiċċita d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, u tgħid li l-ftehim li għamlet l-ante-kawża tagħha kien inkonsistenti mal-imsemmija disposizzjonijiet.

12. L-Awtorità appellata twieġeb billi tissottometti qabel xejn li hemm distinzjoni fil-liġi bejn sid il-kera u sid il-proprjetà, iżda fejn il-ftehim isir mill-użufruttwarju mal-inkwilin, dak il-ftehim jibqa' validu wkoll wara li n-nuda proprjetà tingħaqad mal-użufrutt. Jikkontendi li fil-każ odjern, l-iskrittura ta' tranżazzjoni saret wara l-liġi tal-2018, u għalhekk ma jidhirx li s-sentenza appellata hija ħażina. Tgħid li m'hemm xejn li huwa ta' ordni pubbliku u li konsegwentement kien jimpedixxi lil sid il-kera, f'dan il-każ l-użufruttwarja, milli tiffirma ftehim mal-inkwilin, għaliex il-partijiet f'kuntratt ta' kera jistgħu

jiftehmu kif jixtiequ wkoll dwar l-ammont ta' kera li għandha titħallas. L-Awtorità appellata tgħid li mhijiex korretta l-appellanta meta tinsisti li l-użufruttwarja ma setgħetx tiddeċiedi dwar il-kera. Tissottometti li l-fatt li llum in-nuda proprjetà u l-użufrutt ingħaqdu flimkien, ma jistax jiswa kontra l-inkwilin, u tistrieħ fuq il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda.*

13. L-appellat iwieġeb li l-aggravji tal-appellanta huma nfondati fil-fatt u fid-dritt. Jikkontendi li d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, huma applikabbli biss fejn il-partijiet kontraenti ma jkunux laħqu ftehim mod ieħor. Jispjega li permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, huwa kien qed iressaq l-argument li l-appellanta ma tistax tipproċedi a tenur tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 għal awment tal-kera, ġaladarba l-ħlas u l-awment kienu ġew miftehma permezz tal-iskrittura tal-20 ta' Ġunju, 2019. Jgħid li huwa tassew *mala fede* min-naħa tal-appellanta li wara li sar ftehim bonarju mal-appellat sabiex dan jirtira proċeduri ġudizzjarji fil-konfront tagħha, tiddeċiedi li tinjora l-imsemmi ftehim u tipproċedi ġudizzjarjament kontrih. Jgħid li l-appellanta targumenta li l-liġijiet tal-kera huma ta' ordni pubbliku, iżda ma tippreżenta l-ebda sottomissjoni jew dottrina sabiex issostni dan. Jissottometti li għall-kuntrarju, ir-relazzjoni bejn sid u inkwilin hija regolata mid-dritt privat, u jekk xejn, huma biss uħud mir-regoli li jista' jingħad li huma ta' ordni pubbliku, bħal per eżempju l-artikolu 14 tal-Kap. 158. Jgħid li dan l-artikolu jimponi n-nullità fuq dak il-ftehim li jpoġġi kundizzjonijiet iktar onerużi fuq l-inkwilin minn dawk imposti mill-liġi, iżda mhux fejn il-ftehim iġib fix-xejn ir-rimedji mogħtija mill-artikolu 12B tal-Kap. 158. L-appellat jikkontendi li anki dan l-artikolu ma jipprovdiex li l-partijiet ma jistgħux jiftehmu mod ieħor milli jipprovdi l-istess artikolu, u l-leġislatur f'dik l-eventwalità kien jagħmel dan ċar kif għamel fil-każ tal-artikolu 14 tal-Kap. 158.

Jissottometti li hawnhekk għandha tiġi applikata l-massima *pacta sunt servanda,* u dan fejn saħansitra l-artikoli relattivi tal-liġi wkoll iwasslu għall-istess riżultat. L-appellat ikompli jgħid li f'sitwazzjoni fejn is-sid u l-inkwilin permezz tal-ftehim ta' bejniethom ikunu sabu l-bilanċ bejn l-interessi rispettivi tagħhom, il-liġi m'għandhiex ikollha supremazija fejn parti jew oħra tittanta li toħroġ mill-imsemmi ftehim. Dwar l-argument tal-appellanta li l-ftehim li għamlet l-ante-kawża tagħha kien wieħed *ultra vires* ġaladarba hija kienet biss użufruttwarja, l-appellat jirrileva li din hija kwistjoni li ma jistax jidħol fiha l-Bord, għaliex tirrigwarda l-validità o meno ta' skrittura, u l-appellanta għandha tressaq il-kontestazzjoni tagħha quddiem il-forum opportun. Jirrileva wkoll li r-riferiment tal-appellanta għall-artikolu 341 tal-Kap. 16, mhuwiex f'loku għaliex l-iskrittura tal-20 ta' Ġunju, 2019 ma pprovdietx għal kirja ġdida, iżda sar ftehim biss għall-awment tal-kera. Għal dawn ir-raġunijiet, l-appellat isostni li l-aggravju tal-appellanta huwa saħansitra fieragħ u vessatorju, u għandu jiġi miċħud.

14. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija tajba. Wara li l-Bord ħa konjizzjoni tal-argumenti rispettivi tal-partijiet, ikkunsidra li l-Att XXVII tal-2018 li pprovda għall-awment tal-kera taħt il-Kap. 158, ġie fis-seħħ fl-10 ta' Lulju, 2018, iżda l-ftehim in kwistjoni sar fl-20 ta' Ġunju, 2019, fejn korrettement għaraf li l-ante-kawża tal-appellanta kienet libera li minflok tersaq quddiemu sabiex titlob awment skont l-imsemmi Att, tidħol minflok fi ftehim dirett mal-inkwilin.

15. Dwar il-kwistjoni sollevata mill-appellanta, li d-disposizzjonijiet tal-liġi rilevanti huma ta' ordni pubbliku, il-Bord esprima l-fehma li l-element ta' ordni

pubbliku fl-artikolu 12B tal-Kap. 158, jikkonsisti fil-fatt li kull proprjetarju jew sid il-kera għandu d-dritt li jippreżenta rikors b’talba għall-awment fil-kera, imma għandu wkoll id-dritt li jagħżel li dan ma jagħmlux. Irrileva li hekk għamlet l-ante-kawża tal-appellanta, u minflok b’mod volontarju daħlet fi ftehim dirett mal-appellat dwar l-awment fil-kera, u kif dan kellu jseħħ. Il-Qorti hawnhekk iżżid tgħid li huwa inutli li l-appellanta tittanta targumenta li dejjem baqa’ jgħodd il-ftehim tal-15 ta’ Novembru, 1979, għaliex joħroġ ċar mit-tieni ftehim tal-20 ta’ Ġunju, 2019, li l-kera pagabbli ma kellhiex tibqa’ regolata minn dak il-ftehim, iżda mit-tieni wieħed. Barra minn hekk l-appellanta inutilment issostni li minħabba n-natura tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 li huma ta’ ordni pubbliku, it-tieni ftehim ma setax jorbotha. Il-Qorti tagħraf li l-inkonsistenza li l-leġislatur kien qiegħed jikkunsidra meta pprovda għal dawn id-disposizzjonijiet, kienet waħda li twassal għal obbligi iktar onerużi fuq l-inkwilin u mhux f’ċirkostanzi fejn is-sid volontarjament jagħżel li ma jipprevalixxix ruħu minn dritt li tagħtih il-liġi għall-fini tal-awment fil-kera, u minflok jidħol fi ftehim dirett mal-inkwilin.

16. Dwar il-kwistjoni l-oħra li ressqet b’mod verbali l-appellanta, li fiż-żmien li sar il-ftehim l-ante-kawża tagħha kienet biss użufruttwarja, għaliex permezz ta’ att ta’ donazzjoni fl-atti tan-Nutar Joanne Lia tat-8 ta’ Lulju, 2016, hija kienet ittrasferiet il-fond favur l-istess appellanta b’mod irrevokabbli, filwaqt li żammet id-dritt ta’ użu u użufrutt fuqu matul ħajjitha, il-Bord osserva li ma saret l-ebda talba għal dikjarazzjoni a tenur tal-artikolu 341 jew 1530 tal-Kap. 16, u għalhekk huwa ma setax jiddeċiedi l-kwistjoni. Il-Qorti, filwaqt li tgħid li hija tikkondividi dawn il-konklużjonijiet kollha tal-Bord u tagħmilhom tagħha, tirrileva li m’għandha xejn iktar x’iżżid magħhom.

Decide

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

L-ispejjeż tal-preżenti proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur