BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Marilyn Tanti

Vs

Joseph Paul Vella u martu Theresa Vella

Rikors Numru: 114/16

Illum 7 ta' Jannar 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Marilyn Tanti li jaqra hekk:

Illi hija tikri lill-intimati l-fond numru 102, Triq Fleur-de-Lys, Birkirkara.

Illi din il-kirja dahlet fis-sehh *ope legis* meta, wara li dahlu fis-sehh l-emendi introdotti bis-sahha tal-Att XXIII. 1979 lill-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, skadiet l-emfitewsi li bis-sahha taghha, ommha, il-mejta Emily Stivala kienet ikkoncediet dan il-fond in emfitewsi temporanja ghal sbatax –il (17) sena versu s-subcens ta' tnejn u sebghin lira Maltija (Lm72) b'effett mill-ewwel (1) ta' Gunju elf disa' mija hamsa u sittin,

(1965), skont kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Giuseppe Sammut fl-erbgha u ghoxrin (24) ta' Mejju elf disa' mija hamsa u sittin (1965);

Illi l-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati huwa ta' tlett mija sita u tletin ewro u erbghin centezmu (€336.40) fis-sena pagabbli kull erba' xhur bil-quddiem;

Illi l-esponenti ghandha bzonn dan il-fond sabiex tmur tabita fih hija stess, u ghalkemm ma tistax toffri akkomodazzjoni alternattiva lill-intimati, it-tbatija li ser issofri hija jekk it-talba taghha tigi michuda hija ferm ikbar minn dik li ser ibatu l-intimati f'kaz illi t-talba tigi milqugha;

Illi l-esponenti tixtieq taghmilha cara li din it-talba qeghda ssir interament minghajr pregudizzju ghad-drittijiet tal-esponenti fid-dawl tal-fatt li l-Att XXIII 1979 tivvjola d-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-propjeta' taghha u drittijiet ohra, dwar liema ksur ta' drittijiet hija qeghda espressament tiddikjara li ser tipprocedi gudizzjarjament wara li tkun ezawriet ir-rimedji quddiem il-Qrati u Tribunali ordinarji.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzaha tittermina l-kirja u tirriprendi l-pussess tal-fond mikri, dak numru 102, Triq Fleur-de-Lys, Birkirkara fi tmiem il-perjodu ta' lokazzjoni llum korrenti u cioe' fl-1 ta' Gunju 2017, u dan dawk il-kunizzjonijiet kolla li dan l-istess Bord jidhirlu xieraq li jimponi, inkluz jekk hemm bzonn il-fissazzjoni ta' xi kumpens li jista' jkun pagabbli lill-intimati jew minn minnhom.

Ra r-risposta ta' Joseph Paul Vella et fejn permezz taghha eccepew:

1. Illi qabel xejn ir-rikorrenti trid turi prova li hija s-sid ghax ghalkemm fir-rikors isemmi lill-koncedenti tac-cens originali Emily Stivala, ma

jirrizultax kif ir-rikorrenti saret is-sid flok l-imsemmija Emily Stivala u jekk hija ghamlitx dikjarazzjoni jew avviz dwar trasferiment *causa mortis* skont il-ligi jekk hija wirtitu minghand ommha. Fin-nuqqas ta' dan hija ma tistax tipprosegwi b'din il-kawza.

2. Illi l-ammont ta' kera pagabbli mill-intimati ma huwiex is-somma indikata mir-rikorrenti;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, is-sid ma ghandux il-jedd ghar-ripreza tal-fond inkwistjoni kif mtluba mir-rikorrenti;

4. Illi sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghat-tielet eccezzjoni:

(i) ir-rikorrenti trid turi prova tal-bzonn ghall-fond allegat minnha u dan peress li ghalkemm ir-rikorrenti ghandha abitazzjoni alternattiva, l-esponenti ma ghandhomx l-istess possibbilta' ta' abitazzjoni alternattiva;

(ii) It-tbatija tal-esponent f'kaz li tigi milqugha t-talba tkun ferm ikbar minn tar-rikorrenti u dan minhabba wkoll li l-esponent ghandu 93 sena u ma huwiex mobbli (wheelchair dependant) filwaqt li martu ghanha 87 sena.

5. Illi dejjem iktar sussidjarjemnt u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponenti dejjem osservaw il-ligi li tahtha wkoll huma jgawdu mit-titolu ta' kera li huma ghandhom u ghaldaqstant huma ma jahtux ghal-lanjanza ta' indoli kostituzzjonali tar-rikorrenti. Ghal din ir-raguni, u f'kaz biss li l-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrenti, l-esponenti ma ghandhomx ikunu suggetti ghal terminu daqshekk qasir kif mitlub mir-rikorrenti izda ghal wiehed itwal ragonevoli tenut kont tal-fatt li r-rikorrenti damet iktar minn tletin (30) sena biex ressqet l-ilment u tenut kont ukoll tac-cirkostanzi tal-kaz.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra:

Permezz tal-proceduri odjerni r-rikorrenti qeghda titlob ir-ripreza tal-fond inkwistjoni minhabba li hija ssostni li ghandha bzonn l-istess sabiex tmur tghix fih hija stess.

Illi l-intimati ressqu diversi eccezzjonijiet biex jilqghu ghat-talbiet tar-rikorrenti whud minnhom ta' natura preliminari. Mill-atti jirrizulta li t-tieni eccezzjoni giet sorvolata permezz tal-verbal tal-24 ta' April 2017 billi ntlaqghet it-talba tar-rikorrenti ghall-korezzjoni fir-rikors promotur. Inkwantu ghall-ewwel eccezzjoni din ukoll giet sorvolata permezz tal-verbal maghmul fil-15 ta' Jannar 2018.

Infatti inkwantu ghal dak sollevat mill-intimati fl-ewwel eccezzjoni taghhom jirrizulta mir-ricerki prezentati li fil-fatt ir-rikorrenti hija s-sid tal-fond inkwistjoni billi hija wirtitu minghand ommha Emily Stivala.

Ikkunsidra

Il-fatti li mhumiex kontestati huma s-segwenti:

- Emily Stivala, omm ir-rikorrenti, kienet ikkoncediet dan il-fond b'emfitewsi temporanja ghal sbatax-il sena versu s-subcens ta' LM72 il-fond inkwistjoni lill-intimati b'effett mill-1 ta' Gunju 1965, skont kuntratt ippubblikat min-Nutar Dr Giuseppe Sammut fl-24 ta' Mejju 1965.
- Din l-enfitewsi temporanja giet ikkonvertita f'kirja bis-sahha tal-Att XX111 tas-sena 1979 li emenda l-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.
- Ma jirrizultax li qatt kien hemm xi problem bejn il-partijiet fil-kawza u lanqas ma jirrizulta li l-intimati naqsu minn xi obbligu taghhom lejn is-sid.
- L-intimati m'ghandhomx proprjeta' ohra fejn jistghu jmorru jghixu. Lanqas m'ghandhom tfal. L-intimat ghandu problemi ta' mobilita' u ghandu 97 sena filwaqt li l-intimata ghandha fuq it-tmenin sena. Huma ghalhekk pensjonanti.
- Ir-rikorrenti min-naha l-ohra ghandha zewg proprjetajiet li huma l-fond mertu tal-kawza odjerna; u fond iehor 19, St Anthony Street, Birkirkara izda dan tal-ahhar huwa wkoll okkupat b'kirja minn terzi

(li giet ukoll konvertita ope legis). Ir-rikorrenti ppruvat tiehu lura l-pussess tal-fond izda t-talba taghha giet definittivament michuda mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) permezz ta' sentenza moghtija fit-28 ta' Lulju 2017.

- Ir-rikorrenti fil-prezent qeghda tghix fl-appartament f'San Pawl il-Bahar li huwa proprjeta' taz-ziju taghha Dr Grech u dan b'mera tolleranza kif jirrizulta minn skrittura privata datata 19 ta' Frar 2007 u anki l-istess rikorrenti kkonfermat dan bil-gurament taghha. D'altronde' dan il-fatt lanqas mhu b'xi mod kontestat mill-intimati.
- L-intimata wkoll hija pensjonanta u fil-mori tal-proceduri giet dijanjostikata li tbati minn kundizzjoni medika.

Ikkunsidra

Illi fl-ewwel lok il-Bord jinnota li r-rikorrenti kemm fir-rikors promotur u partikolarment fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha resqet lanjanzi ta' indoli kostituzzjonali u kkwotat estensivament rigwardanti dan il-punt. Certament li dan il-Bord mhux kompetenti li jikkunsidra jew b'xi mod jitratta tali lanjanzi.

Ghalhekk jifdal li jigi trattat il-mertu tal-proceduri odjerni.

Ir-rikorrenti qeghda tibbaza t-talba taghha fuq dak li jiddisponi l-artikolu 9(b) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dan ghalkemm dan l-artikolu ma jissemmiex fir-rikors promotur, biss pero' l-gurisprudenza li saret referenza ghaliha fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-istess rikorrenti kienu kollha proceduri li trattaw dan l-artikolu.

L-intimati infatti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom jirrilevaw li s-sentenzi kollha kkwotati mir-rikorrenti kienu jirrigwardaw kirjiet regolati mill-Kapitolu 69; mentri l-kaz odjern huwa differenti billi l-kirja inkwistjoni hija konsegwenza tal-konverzjoni li sehhet *ope legis.*

Infatti permezz tat-tielet eccezzjoni, l-intimati eccepew li r-rikorrenti m'ghandhiex il-jedd ghar-ripreza tal-fond kif mitlub minnha u dan billi l-kirja odjerna hija wahda rregolata mill-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossija mill-artikolu 12(2)(a) w allura japplika ghaliha s-subparagrafu 12(2)(ia).

Sabiex jigi determinat dan il-punt jehtieg li ssir referenza ghall-artikoli relevanti:

L-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi s-segwenti:

12(1) Minkejja kull haga li tinsab fil-Kodici Civili jew f'xi ligi ohra, id-dipsosizzjonijiet li gejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 12A ghandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe zmien.

(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun inghatat b'enfitewsi temporanja –

(a) ghal perijodu ta' mhux izjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Gunju, 1979, jew

(b) ghal kull perjodu iehor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data,

U fit-tmiem xi enfitewsi bhal dik l-enfitewta jkun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'kera minghand il-padrun dirett –

(i) B'kera li jkun daqs ic-cens li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-enfitewsi, mizjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-sahha ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull hmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant mic-cens li kien jithallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' hmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens, li jirraprezenta bi proporzjoni ghal dak ic-cens iz-zieda fl-inflazzjoni minn meta c-cens li ghandu jizdied ikun gie stabbilit l-ahhar; u

(ii) Suggett ghall-kundizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b); u

(iii) taht dawk il-kundizzjonijiet l-ohra li jistghu jigu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.

Imbaghad is-subartikolu (ia) jirreferi ghall-artikolu 5(3)(b) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi:

5(1) Bla hsara ghad-disposizzjonijiet li gejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 6, id-disposizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma ghandhom ighoddu ghal ebda dar ta' abitazzjoni mnehhija mill-kontroll mill-gurnata li fiha d-dar tkun registrata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 3.

(2) Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mnehhija mill-kontroll (sew jekk dak iz-zmien ikun skont il-ftehim legali, skont l-uzu jew xort'ohra) il-kerrej ikun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu, id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) ghandu jkollhom effett u d-disposizzjonijiet tal-Ordninanza li tirregola t-tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandhom japplikaw ukoll izda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

(3) Id-disposizzjonijiet imsemmija fis-subartikolu (2) huma:

(a) Ikun kontra l-ligi li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jirrifjuta li jgedded il-kirja hlief f'xi wahda mic-cirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b), u jkun kontra l-ligi wkoll li dan igholli l-kera, jew jimponi kundizzjonijiet godda hat-tigdid tal-kirja, hlief kif provdut fil-paragrafi (c) u (d).

(b) Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jgedded il-kirja, u jista' biss jiehu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri ghas-sodisfazzjoni tal-Bord, b'rikors biex jiehu lura l-pussess, li matul iz-zmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jhallas il-kera dovut minnu ghal zewg skadenzi jew iktar fi zmien hmistax-il gurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex ihallas, jew ghax ikun ghamel hafna hsara fid-dar, jew ghax-

xort'ohra jkun naqas milli jhares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tieghu tahtha, jew ghax ikun uza l-fond xort'ohra milli principalment bhala r-residenza ordinarja tieghu.

Fis-sentenza fl-ismijiet **C. Azzopardi vs M. Rodenas**[1] intqal:

Stabbilita. din. l-analizi. dwar. id-dispost. surreferit. tal-ligi, xorta wahda jsegwi illi l-kirja subentrata ghac-cens. pre-ezistenti. ma. ghandhiex, fl-ebda. zmien, titqies assoggettata ghad-disposizzjonijiet tal-ligi specjali invokata mill-appellanti, u cjoe il-Kap. 69. Dan ma huwa dezunt minn imkien mill-Kap 158 u mhux sewwa li wiehed jassumih xort'ohra meta "ir-ratio legis" wara l-introduzzjoni mill-legislatur tal-Kap. 158 kien proprju dak li jirregolamenta l-

[1] Deciza mill-Qorti tal-Appell fis-17 ta' Frar 2003

kazijiet partikolari tal-kuntratti tal-enfitewsi u jikkreja hu l-kirja, u mhux bil-volonta' tal-partijiet, fil-parametri specjali ta' dan il-kap. U taht dan biss u mhux ukoll taht xi ligi ohra.. . Li kieku kien mod iehor ma kienx ikollu ghalfejn il-legislatur jintroduci tifsira gdida lil kelma "kerrej" minn dik stabbilita fil-Kap 69. Tifsira din li hi wkoll allaccjata mal-fatt tar-residenza mal-kerrej fi zmien mewtu jew mewtha. Il-fatt li l-legislatur ghamel dan juri, ghal kuntrarju, li. ried jiddistakka din il-ligi specjali (Kap. 158) minn dik l-ohra (Kap 69).

Gie ritenut ukoll:

*Huwa minnu li l-Bord li Jirregola l-Kera jibqa' kompetenti biex jiddeciedi certi materji specifikament imsemmija fil-**Kap 158** b'mod partikolari dawk espressament menzjonati fis-**subparagrafu (b) ghas-subinciz (3) tal-Artikolu 5.** Ad exemplum, talba ta' zgumbrament bazata fuq il-morozita` fil-hlas tal-kera. Ara a propozitu sentenzi fl-ismijiet **Raphael Fenech Adami et – vs- Francis Micallef**, Appell, Sede Inferjuri, 13 ta' Lulju 2001 u **Julian Borg – vs- Anthony Rickard**, Prim'Awla, Qorti Civili, 3 ta' Novembru 1982.*

Jibqa' l-fatt illi kif ampjament manifest il-materja de quo mhiex wahda minnhom. Mhux il-kaz allura li tigi disturbata l-konkluzjoni tal-Bord[2].

Hekk kif imbaghad inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Perit Ian Zammit et vs Dottor Michael Azzopardi[3]:**

4. Skond l-Artikolu 1531B tal-Kodici Civili:-

"Ghal kirja li kienet fis - sehh qabel l - 1 ta' Gunju, 1995, ghandha tibqa' tghodd il - ligi kif kienet fis -sehh qabel l -1 ta' Gunju , 1995, hekk izda li mill - 1 t a' Jannar, 2010 ghandhom japplikaw l - Artikoli 1531C, 1531D, 1531E, 1531F, 1531G, 1531H, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K" .

Imbaghad l-Artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 jipprovdi:-

"Id - disposizzjonijiet tat - Titolu IX tat - Taqsima II tat - Tieni Ktieb tal - Kodiċi Ċivili, Fuq il - Kuntratt ta' Kiri, għandhom japplikaw ukoll għall - kirjiet

[2] James G. Gollcher v Godfrey Zarb – 15.12.2003

[3] Qorti tal-Appell fit-8 ta' April 2016

ta' fondi urbani fejn kuntratti ta' ċens jew sub - ċens ikunu fi tmiemhom ġew jew għad iridu jiġu mibdula f'kera bis - saħħa tal - liġi :

Iżda fil - każ ta' kirjiet kostitwiti permezz ta' l - Ordinanza li Tneħħi l - Kontroll tad Djar, id -disposizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza li jiddefinixxu min hu l - inkwilin u d- disposizzjonijiet li jipprovdu għat - trasferiment tal - kirj a wara l-mewt ta' l inkwilin għandhom jibqgħu japplikaw minkejja d - disposizzjoniijet hawn qabel imsemmija tal - Kodiċi Ċivili" (enfazi tal-qorti).

Jidher ghalhekk ghall-kaz in ezami japplikaw l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009."

Minn dan isegwi li ladarba t-test tal-artikolu 5(3)(b) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa car m'hemm lok ghal ebda interpretazzjoni. Dan l-artikolu jispecifika liema huma z-zewg istanzi meta f'kaz ta' kirja bhal dik *de quo* u dan billi juza' l-kliem ''is-sid **jista' biss** jiehu lura l-pussess tad-dar". Il-kawzali tal-bzonn mhiex wahda mir-ragunijiet elenkati fil-ligi u ghalhekk billi l-kirja odjerna mhiex regolata bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta l-azzjoni tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-intimati, jilqa' t-tielet eccezzjoni tal-intimati u konsegwentement jichad it-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjez a karigu tal-istess rikorrenti.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur