MALTA

FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum t-Tnejn, 11 ta' Marzu 2019

Rikors Numru 221/2018

Martha Grixti (ID 776430M), Pauline mart Louis Ferrante, Antonia sive Tanya mart Salvino Farrugia, Maria Theresa sive Marisa mart Martin Xuereb, Salvatore sive Saviour Grixti, Norbert Grixti u Neville Grixti

vs

Emanuel Muscat (ID 20952M) u Ria Muscat nee Agius u Awtorita' tad-Djar

Il-Bord,

1. Premessi

1. Ra ir-rikors promotur ippresentat fl-10 ta' Dicembru 2018 fejn ir-rikorrenti talbu is-segwenti:

    1. *Illi b' kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja tad-19 ta' Ottubru 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore sive Sammy Abela hawn anness u mmarkat bhala dokument A missier u zewg l-atturi ossia l-mejjet Anthony Grixti, bhala nudu proprjetarju tal-mejjet zewgha Paolo Vella, u l-mejta Paola Vella bhala usufruttwarja tal-mejjet zewgha Paolo Vella, kienu ikkoncedew b'titolu ta' sub-koncessjonii enfitewtika temporanja ghal 17 il-sena b'effett mill-1 ta' Novembru 1973, il-fond ossia mezzanin numru sbatax (17) u bl-isem St. Paul Flat, llum maghruf bin-numru ufficjali 2, gewwa Shepherd Street, fir-Rabat, Malta, u dan versu s-subcens annwu u temporanju ta' Lm140 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u li pero per via di amministrazjoni ghall-ewwel sittax il-sena kienu jithallsu biss Lm90 fis-sena bl-istess mod fuq imsemmi.*

    2. *Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fl-1 ta' Novembru 1990 izda l-intimati konjugi Muscat xorta baqghu jghixu fil-fond taht titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979, u mill-1 ta' Jannar 2010 irregolaw wkoll il-*

kirja bejniethom u bejn 1-antekawza tal-mittenti ossia Martha Grixti bhala usufruttwarja tal-mejet zewgha Anthony Grixti u l-intimati u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979 u permezz ta' skrittura tad-9 ta' Settembru 2010 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument B

3. *Illi l-kera fl-1990 kellu jkun ta' Lm280 fis-sena u fl-2005 il-kera kellha terga tigi riveduta izda fil-fatt dan ma sarx.*

4. *Kien ghalhekk illi saret l-iskrittura surreferita tad-9 ta' Settembru 2010 fejn il-kera giet riveduta ghal €978.33c fis-sena, liema ammont huwa rivedibbli kull tlett snin u dan a bazi tar-Rata tal-Inflazzjoni ai termini tal-Att X tal-2009 u pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, b'effett mill-1 ta' Jannar 2010.*

5. *Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"Dokument C" hawn anness.*

6. *Illi minkejja li din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Ottubru 1990 l-intimati Muscat baaghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni stante li kienu cittadini Maltin u din kienet ir-residenza ordinarja taghhom, u din il-fakolta' inghatat lilhom bl-Att XXIII tal-1979 taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju.*

7. *Illi l-konjugi Muscat kienu jhallsu ghalhekk kera ta' Lm280 fis-sena, u dan mill-1 ta' Novembru 1990 sal-31 ta' Dicembru 2009 minkeja illi l-kera kellha terga' tizdied ghal Lm419.98c ekwivalenti ghal EURO 978.28c fis-sena.*

8. *Illi fil-fatt din il-kera ta' EURO 978.28c fis-sena bdiet tithallas ai termini tal-iskrittura tad-9ta' Settembru 2010 u toghla kull tlett snin ai termini tal-Att X tal-2009.*

9. *Illi l-wirt tal-mejjet Antonio sive Anthony Grixti li gie dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni 'causa mortis' tal-15 ta' Novembru 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor John Spiteri li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala dokument D li miet fit-22 ta' Lulju 2007.*

10. *Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta'1-1979, gjaladarba l-fond ma kienx fond dekontrollat, kien soggett ghar-rekwizizzjoni u l-fair rent u ghalhekk il-konsulent legali tal-antekawza tar-rikorrent kien ta parir lil missier ir-rikorrent biex jaghtu b'koncessjoni emfitewtika temporanja l-fond imsemmi lill-intimati Muscat u l-mejjet zewgha ghax b'hekk id-disposizzjonijiet tar-Rent Restrictions Dwelling Houses) Ordinance 1944 ma jkunux japplikaw.*

11. *Illi kieku l-antekawza tar-rikorrenti kera il-fond lill-intimati Muscat, kien japplika I-fair rent li ma kien fair rent xejn l-kumpens li huwa seta' jircievi bhala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soggett ghar-rekwizizzjoni.*

12. *Illi l-antekawza tar-rikorrenti riedu jipprotegu 1-proprjeta' taghhom sabiex fit-terminazjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja jergghu jiehdu lura hwejjighom minghajr okkupazzjoni.*

13. *Illi bid-dhul fis-sehh ta' 1-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati gew moghtija d-dritt li jibaghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u l-anqas izzomm bilanc bejn id-drittijet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimati Muscat li kienu cittadini Maltin u kienu juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.*

14. *Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew spossessatat mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettat ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkeja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, Dokument A.*

15. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma gie moghti lilhom kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' 1-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' koncessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawza tar-rikorrenti u l-intimati Muscat u dan qabel id-dhul in vigore tal-Att XXIII ta' 1-1979 u infatti l-unika awment possibli kien li tithallas iz-zieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazjoni pero' qatt iktar mid-dopju tal-kera wara l-gheluq tal perijodu emfitewtiku temporarju.*

16. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' 1-istess fond, dak iz-zmien ossia fl-1 ta' Novembru 1990 u kull 15 il-sena sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII ta' 1-1979 li jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.*

17. *Illi minhabba 1-impossibilita' tar-rikorrenti biex jiehdu lura l-pussess tal-fond ossia li jergghu jiehdu lura l-fond proprjeta' taghhom id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXII qieghed jilledi d-drittjiet taghhom ta' proprjieta, kif protetti mil-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.*

18. *Illi b'rikors prezentat quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili (sede kostituzzjonali) fil-kawza l-ismijiet "Martha Grixti et vs Avukat General et" l-esponenti talbu d-dikjarazzjoni tal-istess Qorti li gew lezi d-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti bid-disposizzjonijiet ta' 1-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligjiet ta' Malta u dan sal-31 ta' Dicembru 2017 u talbu il-likwidazijoni tad-danni mill-istess Qorti in confront tal-Avukat Generali ghal tali lezjoni.*

19. *Illi konsegwentement bid-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta qed jitolbu li l-kera tigi riveduta mill-1 ta' Jannar 2018 liema kera ghandha tigi riveduta ghall-ammont li ma jeccedix 2% tal-valur liberu u frank fis- suq tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2018 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera.*

20. *Illi f'dan il-kaz u in subsidium dan il-Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Muscat li fir-regolamenti dwar il-tkomplija tal-kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) mahruga taht 1-Artikoli 1531(F) u 1622(A) tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwuhom liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2017 u fuq il-kapital tal-inkwilini fil-31 ta' Dicembru 2017.*

21. *Illi jekk l-inkwilini Muscat ma tissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini Muscat huma m'ghandhomx dritt jibgghu fl-okkupazzjoni tal-istess fond zmien aktar ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perjodu ghandu jammonta ghad-doppju tal- kirja mhallsa ossija fl-ammont ta' Euro 1956.56c.*

Jghidu l-intimati prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux-

I. *Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Muscat huma l-inkwilini tal-fond 2 gja 17 Shepherd Street, Rabat Malta ai termini tal-Att XXIII tal-1979 li kienet originarjament koncessa ghal 17 il-sena taht titolu ta' emfitewsi temporanja b'effett mill-1ta' Novembru 1973 ai termini tal-koncessjoni emfitewtika temporanja tad-19ta' Ottubru 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore sive Sammy Abela.*

II. *Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Muscat li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti Dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji tat-Test tal-Mezzi mahruga that 1-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jisosstitwuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Muscat bejn 1-1 ta' Jannar 2017 u l-31ta' Dicembru 2017 u fuq il-kapital tal-inkwilini Muscat fil-31ta' Dicembru 2017.*

III. *Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-fond 2 gja 17 Shepherd Street, Rabat, Malta mill-1 ta' Jannar 2018 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jigu permessi zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat, oltre li jhallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun vigenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'ghandhiex tigi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta mill-1ta' Jannar 2018 u m'ghandhix tkun inqas minn Euro 1956.56c fis-sena.*

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva ghall-azzjoni li r-rikorrenti odjerni intavolaw quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet "Martha Grixti et vs Avukat Generali et"

2. Ra illi l-intimati ippresenta ir-risposta taghhom fil-11 ta' Frar 2019 fejn qajjmu s-segwenti difizi:

    1. Illi preliminarjament, ir-Rikors tal-atturi huwa irritwali u null stante li r-Rikors ma jikkonfigurax taht l-elementi rikjesti ghall-prezentata ta' tali Rikors kif mitlub taht I-Artikolu 12B(3) (ii) tal-Kap 158 u l-Artikolu 4(1) tar-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Krija (Kriterji ta'Test tal-Mezzi).

2. Illi bla hsara ghal premess, ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu.

3. Illi bla hsara ghal premess, it-talbiet li rikorrenti qed javvanza huma ghal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt.

4. Illi bla hsara ghal premess, il-kirja stipulata hija wahda gusta u ma jezistux l-estremi stipulati fil-ligi sabiex jigu akkolti t-talbiet avvanzati mir-rikorrenti.

5. Illi bla hsara ghal premess il-partijiet kkonkludew skrittura biex irregolaw il-kirja in kwistjoni datat l-1 ta' Jannar 2010 u ghalhekk hemm vinkolu kontrattwali li ghandu jigi rispettat l-volonta' tal-kontraenti kif espressa fil-ftehim u li ghandha tigi osservata skont id-dictum pacta sunt servanda.

3. Illi fil-25 ta’ Frar 2019 il-Bord ordna illi jigi trattat l-ewwel eccezzjoni ta’ l-intimati sabiex tinghata decizjoni dwarha.

4. Semghat t-trattazzjoni ta’ l-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fil-25 ta’ Frar 2019, wara liema data il-kawza giet differita ghallum ghal sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni.

Konsiderazzjonjiiet

1. Jirrizulta, mis-sottomissjonijet tal-abbli difensur ta’ l-intimati, illi l-ewwel eccezzjoni hija bbazata fuq l-argument illi l-artikolu 12B (3) (iii) jaghmel referenza ghat-Test tal-Mezzi stabbilit fil-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 intitolat ‘*Regolament dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta’ test tal-Mezzi)*’ liema Regolamenti jistabilixxu, fl-Artikolu 4 tieghu illi

   Meta sid il-kera u l-persuna li jkollha pretensjoni għat-tkomplija tal-kera ma jaqblux li dik il-persuna tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi stabbiliti b'dawn ir-regolamenti kull parti tista', fi zmien tmintax-il (18) xahar mill-mewt tal-inkwilin, tagħmel rikors quddiem il-Bord tal-Kera fejn titlob lil dak il-Bord jagħmel it-test tal-mezzi:

2. Jirrizulta, dejjem mis-sottomissjonijit tal-abbli difensur ta’ l-intimati, illi stante li r-regolament jikkontendi illi l-azzjoni issir “*fi zmien tmintax-il xahar mill-mewt tal-inkwilin*”, la darba l-inkwilini, ossija l-intimati fil-proceduri odjerni, ghadhom hajjin, il-proceduri stabbilita fl-Artikolu 12B ma ghandhiex tapplika.

3. Il-Bord josserva illi l-azzjoni mahsuba fl-Artikolu 12B tal-Kap 158 hija azzjoni moghtija lill-propretarju, a tenur tas-subartikolu (2) ta’ l-istess Artikolu, in vista ta’ protezzjoni moghtija lill-inkwilin mill-Legislatur permezz ta’ Att Nru XXVII tas-sena 2018, liema protezzjoni tapplika, kif jinghad fis-subartikolu (1) ghas-segwenti:

   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.

4. Jirrizulta, mid-dokumentazzjoni esebita mir-rikorrenti, illi l-intimati qed jokkupaw il-fond meritu tal-kawza odjerna, ossija 2, Shephard Street, Rabat (Malta), bis-sahha ta' skrittura datata 9 ta' Settembru 2010, liema skrittura tghid testwalment:

   Qabel xejn il-partijiet jippremttu u jiddikjaraw illi il-mizzewgin Muscat kienu hadu b'titolu ta enfitewsi temporanju il-fond numru tnejn (2) Triq ir-Rghajja, ir-Rabat, Malta, b'kuntratt tan- Nutar Salvatore Abela tad-dsatax (19) ta' Ottubru, tas-sena elf, disa' mija u tlieta u sebghin (1973) u sussegwentement fis-sena elf disa mija u disghin (1990) l'enfitewsi giet konvertita f'kera u b'hekk l'ammont tal-kera gie awmentat ghal mitejn u tmenin lira Maltin (Lm280) fis-sena. Illi fis-sena elfejn u hamsa (2005) il-kera kellha tigi riveduta izda fil-fatt dan ma sarx.

5. Jirrizulta car illi l-intimati jaqghu fid-deskrizzjoni ta' "*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*" kif imsemmija fis-suba-artikolu (1) tal-Art 12B.

6. Jirrizulta illi s-sub-artikolu (3) tal-Artikolu 12B jaghmel referenza ghall-procedura illi kellha tigi adoperata "ghas-smigh ta' rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera", fejn il-Legislatur ghogbu illi jghid, fis-subartikolu (3) (iii) ta' l-istess Artikolu 12B, illi, fost affarjiet ohra,

   "It-test tal-mezzi ghandu jitmexxa b'referenza partikolari, inter alia, gharregolamenti 4 sa 8 tal-imsemmija regolamenti li ghandhom japplikaw mutatis mutandis"

7. Jirrizulta car illi l-hsieb tal-legislatur kien illi japplika l-procedura tat-test tal-mezzi stabbilita fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' test tal-Mezzi) gia adoperata fil-proceduri mahsuba fl-Artikolu 1531F tal-Kodici Civili.

8. Jirrizulta, di fatti, illi l-istess legsilatur irrediga Regolamenti ohra, ossija dak li jidhru fir-Regolamenti 158.02 intitolati "Reglamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' test tal-mezzi dwar kirijiet li joriginaw mill-ordinanza li tnehhi l-kontroll tad-Djar)", liema regolamenti jipprovdu fl-Artikolu 3(a) taghhom:

   Ir-regolament 4 tar-regolamenti applikabbli għandu japplika għal kirjiet u pretensjonijiet għall-kirjiet taħt artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar u l-preżentazzjoni ta' talba dwar l-imsemmija kirjiet jew pretensjonijiet għall-kirjiet għandha ssir skont id-dispożizzjonijiet tal-imsemmi artikolu 12B.

9. Jirrizulta car, ghalhekk, illi l-parti operattiva tal-azzjoni odjerna ma ghandhiex tkun dak stabbilit fl-Artikolu 4 (1) tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11, ossija illi rikors isir "*fi zmien tmintax-il (18) xahar mill-mewt tal-inkwilini*" izda dawk stabbiliti fis-subartikolu (2) tal-Artikolu 12B fejn jinghad illi mill-10 ta' April 2018:

   Il-proprjetarju 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.

10. Jirrizulta car illi, fil-proceduri odjerni, ir-rikorrenti qed jezercitaw id-dritt moghti lilhom fl-Artikolu 12B (2), u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati ma tissusistix.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi sema t-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet dwar l-ewwel eccezzjoni,

Wara illi ghamel il-konsiderazzjoni tieghu,

Jichad l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati u

Jordna t-tkomplija tal-kawza.

Jirriserva illi jipprovdi dwar spejjez fis-sentenza finali

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur