BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 65/2019

Mary Mifsud (KI 448441M)

vs

Anthony Borg (KI 622049M) u martu Violet Borg (KI 299055M)

Illum, 27 ta' Novembru 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi l-esponenti hija l-uzufruttwarja tal-fond bin-numru ghaxra (10), Conception Street, Marsa liema fond huwa mikri lill-intimati Anthony u Violet konjugi Borg bil-kera ta' €270.23 fis-sena, bis-sahha tal-Artiklu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan wara li ghalqet il-koncessjoni enfitewtika ta' wiehed u ghoxrin (21) sena b'effett mit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Marzu 1993.

2. Illi jidher illi hemm lok ghar-revizjoni fil-kera a tenur ta-Artiklu 12B tal-Kap 158 kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment titlob li dan il-Bord:

1. Jistabillixxi jekk l-intimati konjugi Borg jikkwalifikawx taht l-Artiklu 12B Kap 158 biex ikompli jikru l-fond li jinsab fl-indirizz 10, Conception Street, Marsa;

2. Fil-kaz li jikkwalifikaw, jistabillixxi 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;

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

Bl-ispejjez kontra l-intimat u minghajr prejudizzju ghal kwalunkwe rimedju iehor.”

Ra r-risposta ta’ l-intimati Anthony Borg u martu Violet Borg li permezz taghha eccepew:

“(i) Illi fl-ewwel lok in-nullita’ stante li r-rikors promotur ma fihx dak kollu rikjest minn artikolu 25 ta’ Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

(i) Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti ghandha tipprova t-titolu taghha fuq il-fond li tieghu qieghda titlob revizjoni fil-kera;

(ii) Illi in linea preliminari wkoll u minghajr hsara ghas-sueccepit, l-azzjoni dedotta mir-rikorrenti hija wkoll inamissibbli u infondata ghaliex ir-rikorrenti stess kienet konsapevoli u xjenti mill-effetti legali ta' l-artikolu 12 u 12A ta' l-Ordinanza fiz-zmien li saret il-koncessjoni enfitewtika li permezz taghha l-eccipjenti llum ghandha titolu ta' kera, u ghalhekk l-azzjoni dedotta ma tispettax lill-istess rikorrenti.

(iii) Bla hsara ghas-sueccepit, iz-zieda ta' tnejn fil-mija (2%) mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali tant illi l-artikolu 12B(2) ta' l-Ordinanza jipprovdi li z-zieda fil-kera "ma jeccedix" tali ammont, u kwindi jista' jkun inqas;

(iv) Bla pregudizzju ghas-sueccepit, u kif se jigi muri waqt it-trattazzjoni tal-kaz, l-esponenti jissodisfaw it-test tal-mezzi, u ghalhekk it-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu rigettati.

(v) Bla pregudizzju ghas-sueccepit, l-esponenti jimmeritaw il-protezzjoni socjali, u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt.

(vi) Illi f'kull kaz, l-esponenti m'ghandhomx ibghatu ebda spejjez billi t-talbiet tar-rikorrent hija intempestiva u anki vessatorja stante illi sa gimghatejn qabel ma saret din it-talba l-istess rikorrenti kienet gabret il-kera bil-quddiem tal-fond in kwistjoni, liema kera hija mhalsa sat-23 ta' Marzu 2020, pero r-rikorrenti xorta ittentat din l-azzjoni intempestiva;

Salv eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi."

Ra n-nota tal-Awtorita tad-Djar (bhala amicus curiae) li biha rrilevat:

"Illi l-attrici triq qabel xejn tippruva t-titolu taghha u turi li ghandha dritt li taghmel it-talba li qed taghmel f'dan ir-rikors.

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 l-ispejjez.

Illi jigi rilevat li f'kaz li l-inkwilin jissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata 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."

Illi ghandu jittiehed qies ukoll tall-fatt li meta inghata ic-cens (cioe' wara is-sena 1979) l-awturi tal-atturi gia kienu jafu bil-konsegwenzi legali ta' dak ic-cens u ghalhekk kienu komdi b'dak li kien ser jigri wara li jiskadi c-cens.

Tant ghall-eghref gudizzju ta’ dana l-Bord”.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema’ s-sottomissjonijiet tal-partijiet dwar l-eccezzjonijiet preliminari mressqa mil-intimati.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza preliminari dwar l-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati.

Ikkunsidra:

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor

Illi f’din il-kawza r-rikorrenti qeghda tiddikjara illi hija l-uzufruttwarja tal-fond mertu tal-kawza mikri lill-intimati u titlob lil dan il-Bord jistabilixxi (1) jekk l-intimat jikkwalifikawx taht l-Artiklu 12B Kapitolu 158 biex ikomplu jikru l-fond u (2) f’tali kaz jistabilixxi kundizzjonijiet godda u jordna revizjoni tal-kera u (3) jekk ma jikkwalifikawx jordna l-izgumbrament taghhom fi zmien hames snin bil-kera doppju tal-lum.

L-intimati eccepew (1) in-nullita’ stante li r-rikors promotur ma fihx dak kollu rikjest minn artikolu 25 ta’ Kapitolu 69, (2) il-prova tat-titolu, (3) l-inammissibilita’ ta’ l-azzjoni stante li l-azzjoni dedotta mir-rikorrenti hija infondata ghaliex ir-rikorrenti stess kienet konsapevoli u xjenti mill-effetti legali ta’ l-artikolu 12 u 12A ta’ l-Ordinanza fiz-zmien li saret il-koncessjoni enfitewtika, (4) iz-zieda ta’ tnejn fil-mija (2%) mitluba mir-rikorrenti ma hijiex tassattiva izda diskrezzjonali, (5) l-intimati jissodisfaw it-test tal-mezzi, (6) l-intimati jimmeritaw il-protezzjoni

socjali u (7) l-esponenti m'ghandhomx ibatu ebda spejjez billi t-talbiet tar-rikorrenti huma intempestivi u vessatorji stante illi sa gimghatejn qabel ma saret din it-talba hija kienet gabret il-kera bil-quddiem tal-fond in kwistjoni, liema kera hija mhallsa sat-23 ta' Marzu 2020.

Illi din hija sentenza dwar l-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati.

L-Ewwel Eccezzjoni Preliminari

Illi fis-seduta tal-11 ta' Gunju 2020, l-intimat iddikjara illi qed jirtira l-ewwel eccezzjoni kif jirrizulta mill-verbal tal-istess seduta a folio 29 tal-process.

Illi ghalhekk il-Bord ma hux ser jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-imsemmija eccezzjoni preliminari.

It-Tieni Eccezzjoni Preliminari

Din taqra hekk:

"*Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti ghadha tipprova t-titolu taghha fuq il-fond li tieghu qieghda titlob revizjoni fil-kera*;".

Provi

Illi r-rikorrenti prezentat nota fl-atti tal-kawza a folio 14 fejn Dok MM1 kellu jkun il-kuntratt li jipprova t-titolu tar-rikorrenti. Dan id-dokument pero ma hux kuntratt bejn il-partijiet fil-kawza izda bejn ir-rikorrenti u terz iehor. Tant illi fis-seduta tal-11 ta' Gunju 2020 ir-rikorrenti

iddikjarat li dan kien zball u li kienet se tipprezenta l-kuntratt bejn il-partijiet.

Illi permezz tan-nota prezentata fil-15 ta' Gunju 2020 a folio 32 tal-process ir-rikorrenti prezentat il-kuntratt li sar bejn ic-censwalisti originali u l-intimata, fuq liema kuntratt fit-tieni parti deher Anthony Mifsud, zewg ir-rikorrenti in rapprezentanza ta' l-istess konjugi Mifsud u rrikonoxxa lill-intimati bhala c-censwalisti l-godda. Konsegwentament jirrizulta li n-nuda proprjeta' tal-imsemmi fond tappartjeni liz-zewg konjugi.

In oltre mid-dokumenti MM2, MM3, MM4 u MM5 a folio 17 sa 23 tal-process jirrizulta li r-rikorrenti hija in uzufruttwarja tal-fond kollu pero' ma ghandhiex in-nuda proprjeta' tal-fond kollu izda biss ta' nofs indiviz minnu u cioe' ta' sehemha mill-istess fond. Mill-istess dokumenti jirrizulta li n-nuda proprjeta' tan-nofs indiviz ta' zewgha ghadda lill-ulied il-konjugi Mifsud, skond l-ahhar testament tieghu.

Illi permezz tan-nota esebita a folio 32 sa 36 tal-process ir-rikorrenti prezentat il-kuntratt li permezz tieghu l-konjugi Mifsud, qua proprjetarji tal-imsemmi fond, irrikonoxxew lill-intimati bhala censwalisti godda tal-imsemmi fond.

Il-Ligi Applikabbli

Il-liġi fil-Kap. 158 tiddisponi testwalment:

> *"il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, ... japplikaw fir-rigward ta' din il-kera, mill-10 ta' April 2018 minkejja d-dispożizzjonijiet ta' l-*

> *imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra.*
>
> *(2)* ***Il-proprjetarju***[1] *għandu jkollu l-jedd jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn ....*

Illi r-rikors promotur huwa msejjes fuq l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u t-talbiet tar-rikorrenti maghmula taht l-Artikolu 12B.

Illi ghalhekk il-Bord se jghaddi biex jezamina x'tghid il-ligi fl-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 u jekk l-istess ligi titkellimx dwar jew issemmix proprjetarju biss jew anke uzufruttwarju jew jekk b'xi mod jew iehor taghti dritt lill-uzufruttwarju li jipprezenta azzjoni bhal din li ghandu quddiemu l-Bord.

Pero' qabel l-Artikolu 12B il-Bord se jara ukoll x'jghid l-Artikolu 2 li jaghti tifsir tal-kliem li jintuza f'din il-ligi.

Mill-Artikolu 2 tal-Kapitolu 158 li jaghti t-tifsir tal-kliem uzat f'din il-ligi l-kelma proprjetarju hija mfissra hekk:

> *" 'proprjetarju' użata dwar dar ta' abitazzjoni tfisser il-persuna jew kull waħda mill-persuni li jkollhom dritt għal dik id-dar ta' abitazzjoni bi proprjetà assoluta, enfitewsi, sub-enfitewsi, jew użufrutt:*

[1] Emfasi tal-Bord

**Iżda fl-artikolu 3(d) u, għall-finijiet ta' u dwar dak il-paragrafu, f'kull disposizzjoni oħra ta' din l-Ordinanza, 'proprjetarju' użata dwar dar ta' abitazzjoni tfisser il-persuna jew kull waħda mill-persuni li jkollhom dritt għal dik id-dar ta' abitazzjoni bi proprjetà assoluta jew b'enfitewsi jew sub-enfitewsi perpetwa jew b'użufrutt, iżda, f'dan l-aħħar każ, biss jekk fit-tmiem tal-użufrutt, in-nudu proprjetarju jkollu d-dritt għal dik id-dar ta' abitazzjoni bi proprjetà assoluta jew b'enfitewsi jew sub-enfitewsi perpetwa;*".

L-Artiklu 12B jghid hekk:

"*12B. (1) 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.*

(2) ***Il-proprjetarju***[2] *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*

---

[2] Enfasi tal-Bord.

preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.".

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord

Illi huwa minnu li fejn il-ligi titkellem car ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni.

Illi huwa minnu wkoll illi fejn il-ligi ma hiex daqshekk cara, huwa solitu li wiehed jidhol fid-dibattiti parlamentari dwar dik il-ligi biex jara aktar x'kienet l-intenzjoni tal-legislatur.

Fil-kaz odjern, il-Bord huwa tal-fehma, illi l-ligi hija cara. Filwaqt illi fid-definizzjoni ta' proprjetarju l-ligi tinkludi d-dritt ta' uzufruttwarju, pero' imbaghad ghandek il-proviso, li fil-kaz tal-uzufrutt jaghmel kundizzjoni u cioe': "*.. jew b'użufrutt, iżda, f'dan l-aħħar każ*[3]*, biss jekk fit-tmiem tal-użufrutt, in-nudu proprjetarju*[4] *jkollu d-dritt għal dik id-dar ta' abitazzjoni bi proprjetà assoluta jew b'enfitewsi jew sub-enfitewsi perpetwa;*".

Illi ghalhekk skont l-istess artiklu ma hux l-uzufruttwarju nnifsu li ghandu jkollu d-dritt ghal dik id-dar ta' abitazzjoni bi proprjeta' assoluta jew b'enfitewsi jew sub-enfitewsi perpetwa izda in-nudu proprjetarju.

Illi l-Artikolu 2 li jaghti t-tifsir ma jillimitax il-proviso ghall-Artikolu 3d kif sottomess mir-rikorrenti izda jghid ukoll "*f'kull disposizzjoni oħra ta' din l-Ordinanza".* Dan ifisser li dak il-proviso japplika wkoll f'kull disposizzjoni ohra ta' din l-

[3] Jigifieri fil-kaz ta' uzufrutt.
[4] Mhux l-uzufruttwarju innifsu kif tissottometti r-rikorrenti fil-paragrafu 8 tan-nota taghha.

Ordinanza u konsegwentament f'kull disposizzjoni ohra gie eskluz l-uzufruttwarju mid-definizzjoni ta' proprjetarju ghajr f'dawk il-kazijiet fejn *"fit-tmiem tal-użufrutt, in-nudu proprjetarju jkollu d-dritt għal dik id-dar ta' abitazzjoni bi proprjetà assoluta jew b'enfitewsi jew sub-enfitewsi perpetwa;*".

Illi ghalhekk il-ligi tirrikjedi li d-dritt ta' l-uzufruttwarju sabiex jagixxi ai termini tal-Artikolu 12B irid jirrisolvi ruhu fid-dritt ta' proprjeta' fit-tmiem tal-koncessjoni enfitewtika billi d-dritt ta' l-uzufruttwarju fit-tmiem ta' tali koncessjoni jinghaqad mad-dritt tan-nuda proprjeta' fit-tmiem tal-koncessjoni enfitewtika u b'hekk l-uzufruttwarju jrid juri li huwa ghandu d-dritt ta' proprjetarju fuq l-imsemmija proprjeta' fit-tmiem tal-koncessjoni enfitewtika sabiex ikun jista' jressaq tali azzjoni.

Dan ifisser li din il-kawza ma setetx tigi proposta mir-rikorrenti biss, li hija l-uzufruttwarja tal-fond kollu izda hija l-proprjetarja tan-nofs indiviz tal-imsemmi fond biss u mhux tal-fond kollu. Konsegwentament fil-kaz in ezami d-dritt taghha ma hux bizzejjed biex jissodisfa dan il-kriterju tan-nuda proprjeta' impost mil-ligi.

Konsegwentament, hija m'ghandha l-ebda dritt fil-ligi li tistitwixxi l-kawza odjerna.

Ghal dawn ir-ragunijiet din l-eccezzjoni preliminari qed tigi milqugha.

It-Tielet Eccezzjoni Preliminari

Illi in vista ta’ dak deciz rigwardanti t-tieni eccezzjoni preliminari, ma hemmx lok illi l-Bord jezamina t-tielet eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa’ t-tieni eccezzjoni mressqa mill-intimati u konsegwentament jichad it-talbiet tar-rikorrenti. Spejjez a karigu tar-rikorrenti.

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur