**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**
**MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)**
CHAIRPERSON

Rikors Nru 515/2021 LC

**WILHELMINA SOTTILE ATTARD**
(K.I. 867549M)

*vs*

**CAROLINE CURMI**
(K.I. 171762M)

u

**AWTORITÀ TAD-DJAR**

**Illum, 13 ta' Ġunju 2022,**

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Wilhelmina Sottile Attard datat l-20 ta' Awwissu 2021, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti talbet lil dan il-Bord sabiex:

I. Jiddikkjara u jiddeċiedi illi Caroline Curmi (K.I. 0171762M) hija l-inkwilina fil-fond 3, Pjazza tal-Lunzjata, Sliema;

II. Jordna illi jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilina intimata Caroline Curmi (K.I. 0171762M) ai termini tal-Artikolu 12B

tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema test tal-mezzi 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 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissosstitwuhom;

III. Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeċidi illi ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera għandu jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena, jew kwalunkwe persentaġġ li jista' minn żmien għal żmien jiġi stabbilit, tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2021, u ċioè s-sena li matulha ġie preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk ikun il-każ.

IV. Tikkundana lill-inkwilina intimata Caroline Curmi (K.I. 0171762M) tibda tħallas dik it-tali kera hekk likwidata.

V. Jagħti dawk l-ordnijiet neċessarji ai termini tal-Artikolu 12B(4) f'każ li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimata minn issa in subbizzjoni;

Ra r-risposta tal-intimata Caroline Curmi datata t-13 ta' Ottubru 2021 fejn sommarjament qed teċċepixxi illi (i) l-azzjoni odjerna impostata taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma tista qatt tirnexxi fil-konfront tagħha peress li din il-kirja temani esklussivament mill-kuntratt lokatizzju datat l-1 ta' Settembru 1988 u mhux minn konverżjoni ta' enfitewsi; (ii) l-Awtorità tad-Djar ġiet erronjament imħarrka bħala konvenuta; (iii) it-talbiet attriċi lanqas ma jistgħu jirnexxu taħt xi liġi oħra peress li d-drittijiet tagħha ġew espressament pattwiti bejn l-antekawża tal-partijiet fil-kuntratt tal-1 ta'

Settembru 1988. Filfatt, l-intimata ma rċeviet ebda protezzjoni aġġuntiva mil-liġi minħabba dan il-kuntratt. Di più, il-klawsola 2(d) tal-imsemmi kuntratt jistipola l-mod kif il-kuntratt jista' jiġi mġedded għal perjodi oħra; (iv) minkejja li l-kuntratt lokatizzju jippreċedi l-1 ta' Ġunju 1995, l-okkupazzjoni tal-fond m'hijiex waħda abbażi tal-liġijiet spejċali iżda abbażi tal-kuntratt lokatizzju msemmi; (v) konsegwentement, l-intimata ma tistax tottempora ruħha mad-Digriet tal-Bord tad-9 ta' Settembru 2021 fejn ġiet ordnata twettaq it-Test tal-Mezzi relattiv għaliha; (vi) id-dokument ippreżentat mar-rikors promotur li fuqu qed issejjes it-titolu tagħha r-rikorrenti m'huwiex komplut; (vii) preżentement hemm ukoll pendenti proċeduri quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili bejn il-partijiet u hi ser titlob is-sopra sessjoni ta' dik il-Qorti sakemm dan il-Bord jasal għal deċiżjoni fir-rigward ta' dak eċċepit;

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar datata t-30 ta' Settembru 2021, fejn sommarjament, eċċepiet, fost l-oħrajn li (i) r-rikorrenti jeħtieġilha tipprova it-titolu tagħha u li hija waħedha hija s-sid unika tal-fond; (ii) il-Bord għandu jikkostata jekk l-Att XXIV tal-2021 huwiex applikabbli għall-każ odjern, (ii) peress li l-Awtorità hija intervenuta fil-kawża ai termini tal-liġi, hija m'għandhiex tbati l-ispejjeż tal-preżenti u (iv) f'każ li l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjetà skont il-liġi.

Ra r-rikors tal-intimata datat it-13 ta' Ottubru 2022 fejn talbet, *inter alia,* is-sospensjoni tad-Digriet tal-Bord tad-9 ta' Settembru 2021 sakemm ikun hemm deċiżjoni definittiva fuq l-eċċezzjonijiet tagħha;

Ra r-risposta tal-attriċi datata d-29 ta' Ottubru 2021;

Ra d-digriet tiegħu tat-8 ta' Novembru 2021 fejn issospenda d-Digriet preċedenti tad-9 ta' Settembru 2021 u ordna li jitressqu l-provi limitatament rigward l-ewwel, it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-intimata;

Ra illi fis-seduta tat-22 ta' Marzu 2022, il-partijiet ressqu l-provi u trattataw l-ewwel tlett eċċezzjonijiet preliminari;

Ra illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza rigward l-eċċezzjonijiet preliminari;

Ikkonsidra;

Illi din is-sentenza preliminari tirrigwardja l-ewwel tlett eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimata. L-ewwel u t-tielet eċċezzjoni huma kumplimentari għal xulxin u, in suċċint, jirrgwardjaw l-inapplikabilità tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar[1] jew tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini[2] abbażi tal-fatt li l-antekawża tal-partijiet, senjatament omm ir-rikorrenti Helma Attard u missier l-intimata Saviour Attard, daħlu f'kuntratt lokatizzju fl-1 ta' Settembru 1988 u huma l-klawsoli ta' dak il-kuntratt li jirregolaw il-kirja *de quo* u mhux l-Ordinanzi msemmija. Premess dan, qed issostni l-intimata, m'hemmx lok għall-awment tal-kera ai termini tal-Att X tal-2009.

It-tieni eċċezzjoni tirrigwardja l-fatt li l-Awtorità tad-Djar ġiet erronjament imħarrka bħala konvenuta.

Illi l-Bord ser jittrata l-ewwel u t-tielet eċċezzjoni flimkien, imbagħad jgħaddi għat-tieni eċċezzjoni.

Illi l-kuntratt lokatizzju datat l-1 ta' Settembru 1988 jistipola fil-klawsola 2(c) tiegħu illi l-kirja qed issir għal perjodu ta' ħmistax-il sena mill-1 ta' Settembru 1988 u li l-inkiwlin jista' jittermina l-kirja billi jagħti konġedo ta' mhux inqas minn tlett xhur lil sid il-kera. Fil-klawsola 2(d) jingħad li sakemm il-kirja ma tkunx ġiet preċedentement itterminata, mal-iskadenza tal-ħmistax-il sena, il-kirja tiġġedded awtomatikament taħt l-istess kondizzjonijiet tal-kirja oriġinali, b'dan illi mar-rinnovazzjoni tagħha l-kera

[1] Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta
[2] Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta

għandha togħla b'ammont ekwivalenti għaż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni iffissata mill-Gvern ta' Malta.

Illi ġie ppreżentat ukoll ċertifikat ta' Dekontroll li jindika li l-fond *de quo* ġie reġistrat bħala fond dekontrollat fis-19 ta' Ġunju 1963.

**L-ewwel eċċezzjoni:**

Illi l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata hija arġinata fuq il-fatt li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta m'humiex applikabbli għall-każ *de quo* stante li l-kirja ma temanix minn konverżjoni ta' enfitewsi iżda mill-kuntratt ta' kera datat l-1 ta' Settembru 1988.

Riferibbilment, l-intimata f'din l-eċċezzjoni qed tagħmel referenza għad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola li fejn dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja, dik l-enfitewsi tiġi konvertita f'kera, purchè li l-kondizzjonijet hemm imsemmija jkunu sodisfatti.

Illi madanakollu, <u>din m'hijiex l-unika ċirkostanza fejn il-Kap. 158 huwa applikabbli</u>. Filfatt, l-Artikolu 5 tal-istess Ordinanza jestendi l-applikazzjoni tal-Ordinanza fir-rigward ta' dawk il-fondi li jkunu mneħħija mill-kontrol. Illi l-Artikolu 2 tal-Ordinanza jiddefinixxi dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll bħala dar ta'abitazzjoni reġistrata mill-Uffiċjal tal-Valutazzjoni tal-Artijiet skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3. Illi miċ-ċertifikat ta' reġistrazzjoni ta' dekontroll ippreżentat mir-rikorrenti[3] jirriżulta ampju li l-fond *de quo* huwa fond li jaqa' taħt din id-definizzjoni u b'hekk, id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta) huma applikabbli għal fond *de quo.*

[3] Ara ċ-ċertifikat ppreżentat a fol. 48 tal-Atti proċesswali.

Illi il-proċedura odjerna hija bbażata fuq l-Artikolu 12B tal-imsemmija Ordinanza, liema artikolu stess jikkonċedi li t-titolu ta' kera tal-inkwilin jista' jkun derivanti (i) minn kuntratt ta' enfitewsi temporanja konvertit ai termini tal-Artikolu 12 tal-Ordinanza jew (ii) minn ċirkostanzi oħrajn. Filfatt, l-Artikolu 12B(1) jistipola, *inter alia*, li:-

> *"**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' xiliġi oħra."* (emfasi tal-Bord).

Illi mid-diċitura ta' dan l-artikolu jirriżulta li l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tiegħu japplikaw għal dawk il-persuni li jkunu qed jokkupaw dar ta' abitazzjoni abbażi ta' titolu ta' kera, liema titolu seta wkoll jkun derivat minn konverżjoni enfitewtika[4]. B'hekk, l-applikazzjoni ta' dan l-artikolu m'hijiex limitata biss għall-koverżjonijiet enfitewtiċi kif qed tippretendi l-intimata b'din l-ewwel eċċezzjoni tagħha.

Għalhekk, il-Bord qed jiċħad din l-ewwel eċċezzjoni.

**It-Tielet eċċezzjoni:**

Illi t-tielet eċezzjoni hi fis-sens li huwa l-kuntratt ta' kera li jirregola l-kera viġenti u mhux id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

[4] Ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi minn qari tal-kuntratt[5] toħroġ mal-ewwel is-somiljanza kbira bejn il-klawsoli tiegħu u d-disposizzjoni tal-Artikolu 5(3)(ċ) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-elementi tal-(i) perjodu lokatizzju, (ii) it-tiġdid awtomatiku tal-kirja u (iii) l-awment fil-kera mat-tiġdid tiegħu. Il-Bord hu tal-fehma li minkejja li m'hemm ebda referenza għall-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar fil-kuntratt, huwa ċar illi meta l-partijiet irrediġew din il-kirja huma żammew quddiem għajnejhom id-dispożizzjonijiet stipolati mill-imsemmi Artikolu u bbażaw il-kuntratt fuqhom.

Illi l-Bord jagħmel referenza wkoll għall-Artikolu 14(1) tal-Kap. 158 kif kien viġenti kemm meta ġie ffirmat il-kuntratt *de quo* kif ukoll meta ġie mġedded awtomatikament fl-1 ta' Settembru 2003, li kien jistipola, *inter alia*, is-segwenti:

> *"**14.** (1) Id-disposizzjonijiet ta din l-Ordinanza u, b'mod partikolari, iżda bla ħsara għall-ġeneralità ta' l-imsemmija espressjoni, id-disposizzjonijiet ta' l-artikoli 5, 7, 12 u 13, għandu jkollhom effett minkejja kull ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġ' oħra li hi kuntrarja għal, jew li tillimita, jew li tkun tidher li tillimita, xi wieħed mill-jeddijiet mogħtija b'dawk id-disposizzjonijiet lill-kerrej, enfitewta jew okkupant ta' dar ta' abitazzjoni*"

Illi fil-fehma tal-Bord, dan l-Artikolu kien jagħmilha ċara fil-mument li ġie ffirmat il-kuntratt lokatizzju u anke fil-mument meta ġie mġedded, li l-kuntratt lokatizzju ma setax jirrimpjazza jew jeskludi l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan minkejja li l-kirja *de quo* sabet it-twelid tagħha fl-imsemmi kuntratt. Illi di più, l-applikazzjoni tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma tħalli ebda spazju lill-kontraenti sabiex jidderogaw b'xi mod jew ieħor mill-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tiegħu u b'hekk minkejja li hemm kuntratt pattwit bejn l-aventi kawża tal-partijiet, huwa ċar li din il-kirja xorta taqa' fl-ambitu tal-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

---

[5] A fol. 4 tal-Atti proċesswali.

Għalhekk il-Bord qed jiċħad it-tielet eċċezzjoni.

**It-Tieni eċċezzjoni:**

Illi t-tieni eċċezzjoni hija fis-sens li l-Awtorità tad-Djar ġiet erronjament imħarrka bħala intimata.

Illi l-Artikolu 12B(3)(a) tal-Kap. 158 jistipola li meta t-talba bħal dik odjerna ssir minn sid il-kera skont is-subartikolu 12B(2) u l-fond mikri jkun dar ta' abitazzjoni, l-Awtorità tad-Djar għandha tiġi notifikata bir-rikors u għandu jkollha d-dritt li tipparteċipa bis-sħiħ bħala <u>intervenuta</u> fil-proċedimenti.

Illi b'hekk, il-posizzjoni tal-Awtorità tad-Djar hi ben deflineata mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta ' Malta bħala dik ta' intervenuta fil-kawża. Illi dan l-istitut hu regolat bl-Artikolu 960 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jistipola li kull minn juri b'sodisfazzjon tal-Qorti li għandu interess f'kawża li tkun miexja bejn partijiet oħra, jista' fuq rikors jiġi mdaħħal *in statu et terminis* bħala parti fil-kawża. Illi fis-sentenza **Anthony Psaila vs Arthur Biggerstaff**[6] il-Qort tal-Appell irriteniet illi

> *"Illi kif deċiż diversi drabi minn din il-qorti, l-intervenut fil-kawża in statu et terminis skond l-artikolu 960 tal-Kap.12 (Ediz. Riv 1984) mhux imdaħħal fil-ġudizzju pendenti bejn il-kontendenti la bħala attur u anqas bħala konvenut fis-sens li la jista' jiġi kkundannat u anqas liberat u dan a differenza tal-kjamat fil-kawża".*

Illi f'dawn il-proċeduri speċjali, il-posizzjoni tal-Awtorità tad-Djar hija waħda *ex lege* u m'hemmx għalfejn li tagħmel rikors kif kontemplat fl-Artikolu 960 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta peress li hija intervenuta *ab initio*. Il-posizzjoni tal-Awtorità f'dawn il-proċeduri hi waħda li jkun xi jkun l-eżitu tas-sentenza tal-Bord, tali sentenza ma tistax tiġi eżegwita fil-

[6] **Anthony Psaila vs Arthur Biggerstaff**, Qorti tal-Appell, 7 ta' Novembru 1988.

konfront tagħha ladarba tgħaddi in ġudikat. Filfatt, l-Awtorità tad-Djar qed toffri għajnuna għall-awment fil-kera lill-inkwilini eliġibbli mhux bl-infurzar ta' sentenza kontriha, iżda bi skema mnedija minnha stess.

Illi fil-każ de quo, ir-rikorrenti ħarrket lill-Awtorità tad-Djar bħala konvenuta flimkien mal-intimata Caroline Curmi. Għalkemm ir-rikors promotur ġie notifikat lilha fit-28 ta' Settembru 2021, hi daħlet ir-risposta tagħha mhux bħala konvenuta iżda bħala intervenuta fil-kawża.

B'hekk jirriżulta ċar li l-Awtorità tad-Djar tħarrket mir-rikorrenti bħala konvenuta diretta u mhux innotifikata bħala intervenuta *in statu et terminis* kif trid il-liġi.

Għalhekk, il-Bord qiegħed jilqa' din it-tieni eċċezzjoni.

**Deċide,**

Għaldaqstant, għar-raġunijiet hawn mogħtija, il-Bord qiegħed jiċħad l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet tal-intimata u jilqa' t-tieni eċċezzjoni tagħha, filwaqt li jordna l-prosegwiment tal-kawża.

Spejjeż ta' din l-istanza jibqgħu riżervati għad-deċiżjoni finali.

Sentenza in parte.

**Dr. Leonard Caruana**
**Maġistrat.**