BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 121/2019

Alfred Balzan (K.I. 0824237M) u Maria Assunta Balzan (K.I. Nru 0867238M)

Vs

Moussa Yassin (K.I. Nru 0211003L) u Fathie Yassine (K.I. Nru 0348802L)

Awtorita' tad-Djar (bhala amicus curiae)

Sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari ta' l-intimati illi l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 ma japplikax ghall-kaz taghhom stante li huma jipposjedu l-fond mertu ta' dan ir-rikors b'titolu ta' kera u mhux b'titolu konsegwenti ghall-titlu ta' enfitewsi jew subenfitewsi.

Illum, 16 ta' Settembru, 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

> "Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond bl-isem '*Barbara*', 40, Triq Indri Calleja, Birkirkara, bil-garage anness mieghu, liema fondi huma akkwistaw b'kuntratt tat-12 ta' Marzu 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala "*Dokument A*".
>
> Illi bi skrittura tal-1 ta' Awwissu 1993, li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala "*Dokument B*", ir-rikorrenti krew il-fond in kwistjoni b'kera ta' Lm90 fix-xahar ghal perijodu ta' sentejn.
>
> Illi dan il-fond gie dekontrollat fit-30 ta'Gunju 1969 kif jirrizulta mid-"*Dokument C*" hawn anness.
>
> Illi meta krew il-fond in kwistjoni l-intimati ma kienux cittadini Maltin u ghalhekk ma kellhomx il-protezzjoni tal-Att XXIII tal-1979, liema protezzjoni giet lilhom estiza wara li saru cittadini Maltin u bdew jippretendu li huma jistghu joqoghdu fil-fond in kwistjoni a tenur tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.
>
> Illi r-rikorrenti b'rikors guramentat nru. 169/2017 JD prezentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-

ismijiet *Alfred Balzan et vs Moussa Yassin et* talab illi l-intimati jigu zgumbrati mill-fond in kwistjoni u jirrilaxxaw il-pussess liberu u battal tal-istess a favur tar-rikorrenti u jirritornaw ic-cwievet fi zmien lilhom prefiss.

Illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-13 ta' Mejju 2019 it-talbiet tar-rikorrenti gew michuda stante illi gialadarba l-kirja bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995, baqghat regolata bil-ligijiet specjali tal-kera, nkluz il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Bord iddetermina illi l-fond kien mikri lill-intimati bis-sahha tal-Artikolu 5(2) (3) (4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan skond "*Dokument D*" hawn anness.

Illi l-kera tal-fond illum hija ta' €375.00 fix-xahar, liema kera kellha terga' tizdied fl-1 ta' Jannar 2019 skond l-Att X tal-2009, waqt li l-intimati ilhom ma jhallsu kera mill-2017.

Illi gja la darba l-ftehim kien intlahhaq u gie ffirmat fl-1 ta' Awwissu 1993, ossia qabel ma dahlu fis-sehh id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXXI tal-1995, ossia fejn l-intimati ma kienx ikollhom protezzjoni minkejja li huma cittadini Maltin, u d-drittijiet patrimonjali ta' l-atturi tbiddlu radikalment b'tali mod meta l-intimati saru cittadini Maltin fis-sena 2003 illi l-proprjeta' in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setghet tittiehed lura qatt minn idejn l-intimati Yassin.

Illi bi dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment minn mindu l-intimati saru cittadini Maltin u gie moghti lilhom id-dritt li jibqghu jghixu fil-fond basta li jkunu cittadini Maltin u li juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom u awment fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gie assoggettat ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghall-perijodu indefinit u ghalhekk intilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milhuq bejn il-partijiet fl-1 ta' Awwissu 1993 u minhabba l-bdil fic-cittadinanza tal-istess intimati.

Illi konsegwentement bl-Att XXIII ta' l-1979, minkejja li l-fond 'Barbara', 40, Triq Indri Calleja, Birkirkara kien fond dekontrollat kif jirrizulta mid-dokument tal-Valuation Office, hawn anness u mmarkat bhala Dokument C u ghalhekk ma setax jigi rekwizizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-intimati konjugi Yassin ma kinux cittadini Maltin, ppretendew illi jkomplu jiddetjenu l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perijodu ta' rilokazzjoni taht il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghax issa saru cittadini Maltin, li juzaw il-fond

bhala residenza ordinarja taghhom u li kienu lesti biex ihallsu awment fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni mill-ahhar tigdida.

Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-ftehim ezistenti fit-1 ta' Awwissu 1993, "Dokument B" fil-process u l-ligijiet vigenti fil-pajjiz, qabel id-dhul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li gie offrut kien li jithallas iz-zieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-dopju wara l-gheluq tal-perijodu lokatizju.

Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iz-zmien ossija fl-1 ta' Jannar 1995, kif ukoll minn dak iz-zmien l'quddiem kien ferm oghla mill-Lm90 li kienu jhallsu u li suppost qed jhallsu minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979, u kull hames snin de quo kien ferm oghla minn dak li kien stabbilit fil-ligi oltre li sabu lilhom nfushom affacjati bi protezzjoni tal-intimati meta dawn saru cittadini Maltin.

Illi a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taht titolu ta' kera stabbilit abbazi ta' titolu precedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju 1995 permezz ta' l-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158

tal-Ligijiet ta' Malta, id-dispozizzjonijet ta' l-artiklu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandhom japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018, minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jew ta' xi ligi ohra.

Illi fid-dawl ta' dak appena premess r-rikorrenti b'rikors li qed jigi prezentat kontestwalment quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) qed titlob dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta in konfront taghhom fejn taw lill-intimati Yassin id-dritt li jibqghu jghixu fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera, ossia l-Artikolu 5 tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali taghha u li l-Avukat Generali ghandu jhallas id-danni minhabba din il-legislazzjoni li ma zammitx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, oltre li din hija relazzjoni sfurzata u mhux konsentita mis-sidien.

Illi nel frattemp, izda strettament minghajr pregudizzju ghall-proceduri fuq referiti li ser jinfethu quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), ai termini tal-Att XXVII tal-2018 senjatament a tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta'Malta, ir-rikorrenti ghandhom dritt jitolbu li l-kera tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix

tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta'Jannar 2019 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser tezercita dan id-dritt strettament bla pregudizzju ghad-dritt taghha li jekk jkun il-kaz jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem u ghaldaqstant ghandhom jitqiesu minghajr effett.

Illi fl-istadju inizjali tal-procedimenti dan l-Onorabbli Bord ghandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Yassin skond ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta'Test tal-Mezzi) mahruga taht l-artikoli 1531F 1622A tal-Kodici Civili u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostiwixxuhom, liema test tal-mezzi ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Yassin bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess inkwini Yassin fil-31 ta' Dicembru 2018.

Illi jekk l-inkwilini intimati Yassin ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi dan l-Onorabbli Bord ghandu jaghti decizjoni li tippermetti lill-inkwilini zmien ta' hames snin sabiex il-fond jigi vakat. Il-kumpens f'dan il-perijodu ghandu jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossia €4,500.00c x 2 = €9,000.00c fis-sena.

GHALDAQSTANT, jghidu l-intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, ghalhiex dan l-Onorabbli Bord m'ghandux:-

(I) Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati Yassin huma l-inkwilini tal-fond bl-isem 'Barbara', 40, Triq Indri Calleja, Birkirkara, bil-garage anness mieghu ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta liema fond kien originarjament mikri lilhom bi skrittura tal-1 ta'Awwissu 1993, Dokument B, versu kera ta' Lm90 fix-xahar.

(II) Jordna li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Yassin li ghandu jkun ibbazat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi mahruga taht l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodici Civili) u kwalunkwe regolamenti li jistghu minn zmien ghal zmien jissostitwixxuhom, liema test ghandu jkun ibbazat fuq id-dhul tal-inkwilini Yassin bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Dicembru 2018 u fuq il-kapital tal-istess Yassin fil-31 ta' Dicembru 2018.

(III) Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, l-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 'Barbara', 40, Triq Indri Calleja,

Birkirkara, bil-garage anness mieghu. B'effett mill-1 ta' Jannar 2019 u sabiex jigu stabbiliti kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati Yassin ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li huma jigu permessi zmien ta' hames snin sabiex il-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta ghad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikolu 5 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 fl-1 ta' Jannar 2019 meta l-istess kera ghandha toghla fuq it-tlett snin ta' qabel.

(IV) Jordna f'kaz illi l-intimati Yassin ma jissodisfawx il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-izgumbrament tal-istess intimati Yassin mill-fond 'Barbara', 40, Triq Indri Calleja, Birkirkara, bil-garage anness mieghu fi zmien hames snin millum.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti u ghal kwalsiasi talba ghad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u talbiet ohrajn jew kwalsiasi azzjoni ohra li tista' talvolta tigi prezentata."

Ra r-risposta ta' l-Awtorita' tad-Djar bhala amicus curiae fejn qalet hekk:

> "Illi l-atturi iridu qabel xejn jippruvaw it-titolu taghhom.
>
> Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala amicus cariae 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 imposti 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 jistabbilixxi 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-article.*
>
> *(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."*

Tant għall-eghref gudizzju ta'dana l-Bord."

Ra r-risposta ta' l-intimati fejn eccepew hekk:

1. Fl-ewwel lok, in linea preliminari, ir-rikors huwa irritu u null u ghandu jigi michud immedjatament, u dan ghaliex qeghda ssir talba ai termini tal-Att XXVII tal-2018, ossia tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, li hija riservata biss ghal *"meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taht titolu ta' kera stabbili abbazi ta' titolu precedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A …".* L-istanti qatt ma kellhom titolu ta' enfitewzi jew subenfitewzi, izda dejjem okkupaw il-proprjeta' taht titolu ta' kera, tabilhaqq kif ammess mir-rikorrenti stess fir-rikors promotur taghhom. B'hekk, l-artikolu 12B ma huwiex applikabbli;

2. Fit-tieni lok, in linea preliminari, l-ewwel talba tar-rikorrenti hija ghal kollox kontradittorja u kunfliggenti ma' dak mitlub minnhom fir-rikors kostituzzjonali bin-numru 95/2019LM fl-ismijiet ta' Alfred Balzan et vs Yassin Moussa et (Qorti Civili Prim'Awla – Sede Kostituzzjonali). Qieghed jinghad hekk ghaliex f'dawk il-proceduri r-rikorrenti qieghdin jittentaw jikkontestaw l-ezistenza tal-inkwilinat validu skont il-ligi, mentri hawnhekk – f'dawn il-proceduri – qieghdin jitolbu

lil dan l-Onorabbli Bord jiddikjara li l-istanti huma fil-fatt inkwilini ai termini tal-ligi fil-proceduri l-ohra huma qieghdin jittentaw jinvalidaw. Min-naha l-ohra, fil-proceduri paralleli, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu l-izgumbrament tal-istanti izda hawnhekk qeghdin jippropettaw il-permanenza fil-kira b'zieda fil-kera mhallsa. Ir-rikorrenti ghalhekk jehtiegu jirregolaw il-posizzjoni taghhom fil-proceduri l-ohrajn inkella f'dawn – inkella, dan il-Bord ghandu jiddikjara n-nullita' ta' din it-talba;

3. Fit-tielet lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjenti jissodisfaw bis-shih il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fil-ligi kif ibbazat fuq id-dhul taghha fil-perjodu relattiv;

4. Fir-raba' lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba dan l-Onorabbli Bord joghgbu jistabilixxi kera ai termini tal-artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-ligi, flimkien ma' fatturi ohra, fost l-ohrajn, il-fatt li l-esponenti diga jhallsu kera ta' €375 fix-xahar, l-eta' taghhom, il-benefikati li hija ghamlet fil-fond, l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versus dak tal-intimati, et cetera, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 12B. Dan qieghed l-aktar jinghad ghaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas jifilhu jhallsu l-

massimu tal-persentagg mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu;

5. Fil-hames lok, l-esponenti jistqarru illi fi kwalunkwe kaz, il-posizzjoni taghhom hija wahda ta' bla htija, u jekk xi hadd ghandu jwiegeb ghal kwalunkwe revizjoni fl-ammont ta' kera li joghgbu jordna dan l-Onorabbli Bord, huwa il-Gvern inkella l-Awtorita' tad-Djar kif delegata fl-irwol taghha. Dan kollu b'riserva li l-intimati jkunu huma din id-darba li jitolbu stharrig kostituzzjonali;

6. Fis-sitt lok, l-intimata tirriserva illi titlob li tressaq risposta jew eccezzjonijiet ulterjuri skont l-ezitu finali tal-proceduri kostituzzjonali 56/2018JZM, u l-konsegwenzi jew ic-cirkostanzi godda li l-eventwali sentenza finali ggib maghha;

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti s-subizzjoni, u bla pregudizzju ghal dawk imwiegeb mill-esponenti fil-proceduri kostituzzjonali 56/2018JZM."

Ra l-atti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati tat-30 t'Ottubru 2019.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tas-06 ta' Novembru 2019.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza preliminari dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi fil-11 ta' Ottubru, 2019, il-Bord ordna illi jigu trattati l-ewwel zewg eccezzjonijiet ta' l-intimati sabiex tinghata decizjoni dwarhom.

L-Ewwel Eccezzjoni

L-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati taqra hekk:

"Fl-ewwel lok, in linea preliminari, ir-rikors huwa irritu u null u ghandu jigi michud immedjatament, u dan ghaliex qeghda ssir talba ai termini tal-Att XXVII tal-2018, ossia tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, li hija riservata biss ghal "meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taht titolu ta' kera stabbilita abbazi ta' titolu precedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A …". L-istanti qatt ma kellhom titolu ta' enfitewsi jew subenfitewsi, izda dejjem okkupaw il-proprjeta' taht titolu ta' kera, tabilhaqq kif ammess

mir-rikorrenti stess fir-rikors promotur taghhom. B'hekk, l-artikolu 12B ma huwiex applikabbli;".

L-ewwel eccezzjoni ta' l-intimati ghalhekk hija bbazata fuq l-argument illi l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 ma japplikax ghall-kaz taghhom stante li huma jipposjedu l-fond mertu ta' dan ir-rikors b'titolu ta' kera u dan il-fond qatt ma gie ghandhom b'enfitewsi jew subenfitewsi.

L-artikolu 12B tal-Kap 158 jistipula hekk:

(1) Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi[1] *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.".*

Il-Bord jinnota li t-test Ingliz jghid is-segwenti:

12B. (1) Where a person is in occupation of a dwelling house under title of lease created by virtue of a previous title of emphyteusis or sub-emphyteusis[2] *which commenced before the 1st June 1995 through the*

[1] Sottolinejar tal-Bord.
[2] Ibid.

application of article 5, 12, or 12A the following conditions shall, insofar as they are inconsistent with the provisions of the said articles of this Ordinance apply in respect of such lease as from, the 10th April 2018 notwithstanding the provisions of the said articles of the Ordinance or of any other law.".

Jirrizulta mhux ikkontestat li l-intimati jokkupaw u dejjem okkupaw il-fond mertu tal-kawza odjerna, ossija 'Barbara', 40, Triq Indri Calleja, Birkirkara, bis-sahha ta' skrittura ta' kera datata l-1 ta' Awwissu 1993, liema skrittura tghid testwalment:

"By virtue of this agreement under private signature Alfred Balzan hereunder called the Lessor grants on lease to Mr. Musa Yassin hereunder called the Lessee, who agrees and accepts, the unfurnished premises at flat No. Barbara House, Frangesco Buhagiar Street, Birkirkara under the following conditions…"

Il-Bord jirrileva illi waqt id-diskussjonijiet li taw lok ghall-emendi fl-ordinanza li tnehhi l-kontroll tad-djar, dejjem saret referenza ghall-titolu ta' enfitewsi u subenfitwesi li ma' l-gheluq taghhom inqalbu f'titolu ta' kera permezz ta' l-artikolu 12 tal-Kap 158.

Konsegwentament dan gie ukoll rifless fil-ligi hekk kif l-Artikolu 12B japplika ghall-kirjiet *stabbiliti abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi.*

Illi fil-kaz in ezami jirrizulta car illi l-intimati kienu mill-bidu nett tal-kirja inkwilini tal-fond mertu tal-kawza, u t-titolu taghhom kien mill-bidu nett titolu ta' kera per se. It-titolu taghhom ma hu gej mill-ebda titolu precedenti ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi kif jirrikjedi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158. Dan kif jirrizulta wkoll mill-kuntratt tal-kirja esebit mir-rikorrenti nfushom.

Illi **l-Artikolu 12** tal-Kapitolu 158 jistipula hekk:

"*12.(1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikoli 12A u 12B għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta'enfitewsi temporanja*[3] *li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.*

(2) *Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja*[4] - *(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew (b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data, u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett....".*

Illi **l-Artikolu 12A** jaqra hekk:

[3] Sottolinejar tal-Bord
[4] Ibi

12A. (1) Dan l-artikolu <u>għandu japplika</u>:

<u>(a) fl-għeluq ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja</u>[5] *(aktar 'il quddiem f'dan l-artikolu msejħin "l-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-aktar reċenti") li ma tkunx waħda li l-effetti tat-tmiem tagħha jkunu regolati bl-artikolu 12(2)(a) jew (b) jew bl-artikolu 12(4) jew 12(5);*

(b) ta' dar ta' abitazzjoni <u>illi fit-tmiem tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi</u>[6] *l-aktar reċenti:*
(i) tkun okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu; u
(ii) tkun soġġetta għal xi enfitewsi jew sub-enfitewsi oħra (aktar 'il quddiem f'dan l-artikolu msejħin "l-enfitewsi jew sub-enfitewsi preċedenti"),kemm jekk perpetwa u kemm jekk temporanja....".

Il-Bord huwa tal-fehma li ma hemmx htiega li jirriproduci is-subartikoli kollha ta' dawn iz-zewg Artikli. Huwa bizzejjed u huwa car illi kull subartikolu jaghmel referenza ghall-titolu ta' kera derivanti minn titolu ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi u mhux ghal kirja li originat minn titolu ta' kera.

Illi, minn naha l-ohra **l-Artikolu 5** tal-Kapitolu 158 jaqra hekk:

> "5.*(1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 6, id-disposizzjonijiet tal-*

[5] Sottolinejar tal-Bord.
[6] Ibid.

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-*disposizzjonijiet tal-artikolu 3.

(2) Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew xort'oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar *bħala r-*residenza *ordinarja tiegħu, id-*disposizzjonijiet tas-*subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll*[7] *iżda 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-liġi li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jirrifjuta li jġedded il-kirja[8] *ħlief f'xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija fil-*paragrafu (b), *u jkun kontra l-liġi wkoll li dan jgħolli l-kera, jew jimponi kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja*[9], *ħlief kif provdut fil-paragrafi (ċ) u (d).*

(b) Sid il-kera ***jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja,*** *u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-*sodisfazzjon tal-Bord*,* ***b'rikors biex jieħu lura l-pussess****, li matul iż-żmien*

[7] Sottolinejar tal-Bord
[8] Ibid.
[9] Ibid.

tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xort'oħra jkun naqas milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża l-fond xort'oħra milli prinċipalmentbħala r-residenza ordinarja tiegħu.

(ċ) Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu jista' jiżdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit.

(d) Meta, fid-data jew qabel id-data ta' xi tiġdid ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni, sid il-kera jippreżenta fir-Reġistru tal-Bord, ċertifikat, iffirmat minn arkitett u inġinier ċivili u li jkun aċċettat bħala jaqbel mal-fatti mill-kerrej jew ikun ġie hekk dikjarat mill-Bord fuq rikors li jsir minn sid il-kera fejn jitlob dik id-dikjarazzjoni, li juri li d-dar tkun fi stat tajjeb ta' tiswija, it-tiswijiet kollha u l-manutenzjoni kollha għandhom minn hemm 'il quddiem, u sakemm tibqa'

l-kirja favur l-istess kerrej, ikunu r-responsabbiltà tal-kerrej.

(4) Id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan is-subartikolu għandu jkollhom effett dwar il-kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll meta l-kerrej ikun ċittadin ta' Malta. L-imsemmija disposizzjonijiet huma:

(a) Meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll tkun ġiet imġedda kif provdut fis-subartikolu(3) jew taħt l-artikolu 12(3), jew tkun saret taħt is-subartikolu (2) tal-imsemmi artikolu, ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' xi dar bħal dik jitlob mingħand xi ċittadin ta' Malta, taħt kirja li ssir wara, kera li jkun ogħla mill-ammont li kien ikollu jitħallas bħala kera kieku l-kerrej li favur tiegħu l-kirja tkun għall-ewwel darba hekk ġiet imġedda jew tkun hekk saret, baqa' l-kerrej ta' dik id-dar; u kull ammont akbar li jitħallas ikun jista' jinġabar lura mingħand sid il-kera.

(b) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jitlob il-ħlas ta' kera lijkun suġġett għal tibdil f'xi żmien qabel ma tintemmil-kirja, sew jekk it-tibdil ikun minħabba żieda sewjekk ikun minħabba tnaqqis f'dak il-kera; u meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll issirsuġġetta għal dak it-tibdil il-kera li għandu jitħallas dwar dik il-kirja għandu, minkejja ftehim kuntrarju, ikun l-inqas rata li għandha titħallas għal xi parti taż-żmien tal-kirja, u kull

ammont li jitħallas żejjed jista' jinġabar lura mingħand sid il-kera.

(ċ) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jimponi kondizzjoni li teħtieġ li t-tiswijiet ta' dar ta' abitazzjoni jkunu responsabbiltà tal-kerrej kemm-il darba l-kirja ma tkunx bil-miktub u ċertifikat kif imsemmi fis-subartikolu (3)(d) ma jkunx anness mal-att tal-kirja.

(d) Meta d-dar ta' abitazzjoni tinkera bl-għamara -(i) jekk il-kirja ssir qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, il-kerrej ikollu jedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena wara l-imsemmija data, li jitlob li, b'effett mill-egħluq ta' sitt xhur wara d-data ta' dik it-talba, il-kirja tibqa' biss dwar il-bini u li hu jħallas biss dik il-parti tal-kera li tkun tirreferi għall-bini kif jista' jiġi miftieħem bejnu u bejn sid il-kera, jew jekk ma jkunx hemm ftehim bħal dak, kif il-Bord jista' jistabbilixxi fuq rikors li jsir minn xi wieħed minnhom;(ii) jekk il-kirja ssir wara l-imsemmija data, il-kirja għandha tiddistingwi bejn il-parti tal-kera miftehma dwar id-dar u l-parti miftehma dwar l-għamara u oġġetti oħra tad-dar; u l-kerrej ikollu jedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena mid-data li fiha jkun għall-ewwel darba okkupa d-dar mikrija, jitlob ix-xoljiment tal-kirja tal-għamara u tal-oġġetti l-oħra tad-dar, u b'effett minn meta jgħaddu sitt xhur wara d-data tat-talba jkollu jedd għax-xoljiment ta' dik il-kirja u li jħallas biss il-kera miftiehem dwar id-dar;(iii) (revokat bl-Att XVIII. 2004 115.); (iv) il-jeddijiet mogħtija bid-disposizzjonijiet ta' qabel ta' dan il-

paragrafu jkunu japplikaw ukoll, mutatis mutandis, dwar kull ftehim li jirreferi għal għamara jew oġġetti oħra tad-dar meta dak il-ftehim ikun hekk marbut mal-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll li għaliha japplika dan is-subartikolu li l-imsemmija kirja ma kenitx issir kieku ma sarx ukoll l-imsemmi ftehim.

(5) Bla ħsara għal <u>kull ftehim li jkun sar qabel il-21 ta' Ġunju,1979</u>, u bla ħsara għall-jeddijiet li kerrej jista' jkollu dritt għalihom skont dan l-artikolu wara l-imsemmija data, id-disposizzjonijiet tas-subartikoli (2) u (3) għandhom japplikaw ukoll għalkemm iż-żmien tal-kirja jkun għalaq qabel dik id-data jekk il-kerrej ikun għadu jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu f'dik id-data.

Il-Bord huwa tal-fehma li ghalhekk fejn hemm titolu originali ta' kera abbazi ta' dan l-Artiklu, jibqghu jghoddu id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 flimkien ma' dan l-Artiklu 5, skont kif jistipula dan l-istess Artikolu.

Konsegwentament wara li l-Bord fela bir-reqqa dan l-Artikolu 5 u wara li fela wkoll l-Artikolu 12B, il-Bord huwa tal-fehma li l-Artikolu 12B jista' japplika biss ghal titolu ta' kera li jkun gej minn titolu ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi u ma jistax ikun applikabbli ghall-kirja li tkun originat minn ftehim ta' kera, bhal kaz in ezami. Tant illi dan l-Artikolu 5 jipprovdi l-procedura li sid il-kera ghandu jadotta jekk ikun irid jgholli l-kera, jibdel xi kundizzjoni tal-kirja jew inkella jitlob ir-

ripreza tal-fond, liema procedura ma hiex dik stabbilita mill-Artikolu 12B. Mhux biss izda l-istess Artikolu 5 jipprovdi ghal certu istanzi u jiddikjarahom kontra l-ligi.

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord huwa tal-fehma li din l-eccezzjoni tal-intimati ghandha tigi milqugha.

Ghaldaqstant il-Bord qieghed jilqa’ din l-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati u stante li l-Bord laqa’ din l-ewwel eccezzjoni tal-intimati, ma hemmx lok li dan il-Bord jiddikjara dwar it-tieni eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati u dwar it-talbiet tar-rikorrenti fil-mertu.

Spejjez tal-prezenti procedura a karigu tar-rikorrenti.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur