MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-13 ta' Ottubru, 2021

Appell Inferjuri Numru 132/2019/1 LM

Paul Borg (K.I. 67737M)
('l-appellant')

vs.

Giovanna Yvonne Saliba *('l-appellata')*
u l-Awtorità tad-Djar *('l-appellanta')*
(bħala amicus curiae)

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Paul Borg (K.I. 67737M)**, [hawnhekk 'l-appellant'], minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tas-27 ta' Ottubru, 2020 (minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord iddeċieda li filwaqt li l-intimata **Giovanna**

Yvonne Saliba [‘minn hawn ’l quddiem ‘l-appellata’] hija l-inkwilina tal-fond 103, Flat 3, St. Mary Flats, Hookham Frere Street, Gwardamangia [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’], ċaħad it-talbiet attriċi sa fejn dawn huma inkompatibbli mad-deċiżjoni tal-Bord.

Fatti

2. Permezz tar-rikors tiegħu quddiem il-Bord, ir-rikorrent spjega li huwa proprjetarju tal-fond, li huwa kien akkwista permezz ta’ kuntratt ta’ diviżjoni fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino tal-10 ta’ Awwissu, 1992, liema proprjetà hija dekontrollata. Ir-rikorrent spjega li fl-1 ta’ Settembru, 1983, l-intimata u l-mejjet żewġha Joseph Saliba kienu krew mingħandu l-fond bil-kera ta’ LM300 fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem, u li tawmenta b’10% kull ħames snin. Ir-rikorrent qal li qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, ladarba l-fond kien dekontrollat, dan ma setax jiġi rekwiżizzjonat u għalhekk ma kienx regolat bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, sabiex b’hekk wara li jiskadi t-terminu lokatizju, ir-rikorrenti setgħu jitterminaw il-lokazzjoni kif u meta jridu a tenur tal-liġi. Ir-rikorrent qal li bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, din il-fakoltà mogħtija lilhom bil-liġi tteħditilhom stante li l-intimata hija ċittadina Maltija u ordinarjament residenti f’dan il-fond, u għalhekk ingħatalha d-dritt li tibqa’ tgħix fil-fond anke fil-perijodu tar-rilokazzjoni, b’żieda fil-kera li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju darba kull ħmistax-il sena. Ir-rikorrent qal li l-valur lokatizju tal-fond, kemm fiż-żmien tat-terminazzjoni tal-lokazzjoni kuntrattwali, jiġifieri fl-1 ta’ Settembru, 1988, kif ukoll illum, huwa ferm ogħla minn dak li l-intimata qiegħda tħallas a tenur tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta kif emendat

bl-Att X tal-2009. Ir-rikorrent qal li m'hemmx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u għalhekk id-drittijiet tar-rikorrenti huma intralċjati bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Ir-rikorrent għamel riferiment għal deċiżjonijiet tal-Qrati li ddeċidew li anki meta konċessjoni enfitewtika temporanja jew kirja jkunu daħlu fis-seħħ wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, xorta waħda jkun hemm lanjanza kostituzzjonali. Qal li huwa safa spussessat mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tiegħu wara li skada t-terminu lokatizju, u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit, mingħajr ebda bilanċ bejn il-jeddijiet tiegħu bħala sid u dawk tal-inkwilin. Qal li fil-preżent l-intimata qiegħda tħallas kera ta' €1,400 fis-sena. Ir-rikorrent spjega li huwa istitwixxa proċeduri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fejn qiegħed jitlob li jiġi ddikjarat li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 taw dritt lill-intimata tibqa' tgħix fil-fond inkwistjoni b'titolu ta' kera, liema dritt jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu. Ir-rikorrent kompla jgħid li fil-frattemp huwa għandu jedd jinvoka l-artikolu 12B tal-Kap. 158, li bis-saħħa tiegħu qiegħed jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-djar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar, 2019, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, mingħajr preġudizzju għad-dritt li jitlob lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tiddikjara li tali emendi jiksru d-drittijiet fundamentali tiegħu. Ir-rikorrent talab li jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilina Saliba skont ir-Regolamenti dwar it-tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilina bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru, 2018, u fuq il-kapital tagħha fil-31 ta'

Diċembru, 2018. Ir-rikorrent kompla jgħid li jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tat-test tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-intimata żmien ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat. Ir-rikorrent qal li l-kumpens f'dan il-perijodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikolu 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158, jiġifieri €1,400 x 2: €2,800 fis-sena.

Mertu

3. Fit-talbiet tiegħu lill-Bord, ir-rikorrent talab li jiġi ddikjarat li l-intimata Giovanna Yvonne Saliba hija l-inkwilina tal-fond ai termini tal-Kap. 158, liema fond kien oriġinarjament mikri lilha skont skrittura tal-1 ta' Settembru, 1983, bil-kera ta' LM300 fis-sena pagabbli bil-quddiem, u li kien jogħla bi LM30 kull ħames snin. L-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet tgħid li l-kera għandha togħla b'10% kull ħames snin. Talab ukoll li jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilina li jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit bir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja maħruġa taħt l-artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilina Saliba bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru, 2018, u fuq il-kapital tal-istess Saliba fil-31 ta' Diċembru, 2018. Ir-rikorrent talab lill-Bord jiddikjara u jiddeċiedi wkoll illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u fin-nuqqas, jekk l-intimata ma tissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, tiġi

permessa żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li tiġi ordnata tħallas kumpens lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul dan il-perijodu li jammonta għad-doppju tal-kera li kienet tkun pagabbli skont l-artikolu 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158.

4. **L-Awtorità tad-Djar** [aktar 'l quddiem 'l-appellanta'] fir-risposta tagħha wieġbet li hija ġiet notifikata bil-kawża bħala *amicus curiae* abbażi tal-artikolu 4 tal-Att XXVII tal-2018, u għalhekk għandha dritt li tipparteċipa fil-kawża, anki jekk qiegħda tagħmel dan bħala *amicus curiae.* Qalet li f'każ li l-inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi impost bil-liġi, il-kera għandha tiġi ffissata f'ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur tal-proprjetà, għalkemm il-liġi tistabbilixxi kriterji biex il-Bord jiġi ggwidat sabiex jiffissa kera ġusta, fosthom billi tittieħed konsiderazzjoni tal-età u l-mezzi tal-inkwilina.

5. L-intimata **Giovanna Yvonne Saliba** wieġbet li t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu. Qalet li meta r-rikorrent u qrabatu daħlu fi ftehim lokatizju magħha, huma għamlu dan b'mod kompletament liberu, u li kieku riedu setgħu ma daħlux fi ftehim bħal dan, għaliex huma kienu jafu l-pożizzjoni legali x'kienet. Ir-rikorrenti qalet li f'kull każ il-kera li qiegħda titħallas qiegħda tiġi awmentata b'mod differenti minn kif allega r-rikorrent, u ddikjarat li l-mezzi tagħha jikkonsistu fil-pensjoni tar-romol li hija tirċievi mid-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali.

6. Il-Membri Tekniċi tal-Bord l-**Perit Elena Borg Costanzi** u l-**Perit Marie Louise Caruana Galea fuq** ġew inkarigati mill-Bord sabiex jaċċedu fil-fond sabiex

jistabbilixxu l-valur tiegħu ai termini tal-artikolu 12B (2) tal-Kap. 158. Fir-rapport tagħhom il-Membri Tekniċi tal-Bord spjegaw li l-fond jikkonsisti f'appartament ta' madwar 115-il metru kwadru, fit-tieni sular ta' blokka residenzjali mibnija fuq żewġ garaxxijiet livell mat-triq u aċċessibbli minn parapett. Fil-binja m'hemmx *lift.* Il-Membri Tekniċi tal-Bord waslu għall-konklużjoni li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ huwa ta' €155,000.

7. L-intimata Giovanna Yvonne Saliba ppreżentat nota spjegattiva ġuramentata, fejn qalet li hija tissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi kif stabbiliti fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 'Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi)', u ppreżentat għadd ta' dokumenti in sostenn ta' din l-istqarrija tagħha. L-intimata ppreżentat kopja taċ-ċertifikat tat-twelid tagħha, dokumenti maħruġa mid-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali minn fejn jirriżulta li l-uniku dħul tagħha ġej minn benefiċċji, *allowances* u pensjoni, u *records* tal-uniku kont bankarju tagħha. L-intimata ddikjarat ukoll x'bilanċi kellha fl-uniku kont bankarju tagħha bejn is-snin 2013 u 2017.

8. Għad-domandi in eskussjoni li saru lill-Membri Tekniċi tal-Bord, dawn wieġbu li huma għamlu l-aċċess u r-rapport tagħhom qabel il-bidu tal-imxija COVID-19, u l-istima tal-fond hija bbażata fuq is-suq liberu fid-data li ngħataw l-inkarigu.

9. Fl-*affidavit* tagħha l-intimata Giovanna Yvonne Saliba spjegat li hija ilha tgħix f'dan il-fond għal madwar erbgħin sena, fejn kienet tgħix flimkien mar-raġel u maż-żewġt itfal tagħha. Qalet li dak iż-żmien ir-raġel tagħha kien iffirma kuntratt mar-rikorrent u ma' ħutu. Qalet li f'erbgħin sena huma qatt ma kellhom

kwistjonijiet ma' sidien il-kera. Qalet ukoll li huma min-naħa tagħhom dejjem ħallsu l-kera fil-ħin, u kull meta kien jasal iż-żmien tal-ħlas tal-kera, hija kienet tavviċina lir-rikorrent u tara fejn ser jiftiehmu biex tmur tħallsu. Qalet li r-rikorrent baqa' jaċċetta l-flus tal-kera anki wara li nfetħet din il-kawża, u meta hija tkellmet mar-rikorrent fuq it-*telephone,* dan ikkonferma kemm ir-relazzjoni bejn il-partijiet kienet waħda tajba. L-intimata qalet li hija tgħix bil-pensjoni tar-romol u wara l-1989 il-kera bdiet togħla kull ħames snin. Qalet li sas-sena 2019 hija ħallset l-ammont ta' €1,361.72 bħala kera annwali, u qabel ma nbdiet din il-kawża, hija qatt ma ntalbet tgħolli l-kera mir-rikorrent.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

10. Permezz tas-sentenza mogħtija fis-27 ta' Ottubru, 2020, il-Bord iddeċieda l-vertenza li kellu quddiemu, billi filwaqt li kkonferma li mhux kontestat li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond, ċaħad it-talbiet tar-rikorrent sa fejn dawn huma inkompatibbli mad-deċiżjoni tal-Qorti, wara li għamel dawn il-konsiderazzjonijiet:

> *"**Ikkunsidra:***
>
> *Illi mill-atti jirriżulta li l-proprjetà in kwistjoni hija proprjetà dekontrollata u dan permezz ta' ordni ta' reġistrazzjoni datat 15 ta' Ottubru, 1973. Dan il-fond ġie f'idejn ir-rikorrent odjern permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-Atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino tal-10 ta' Awwissu, 1992. Jirriżulta li permezz ta' skrittura privata tal-1 ta' Settembru, 1983, żewġ l-intimata kien kera mingħand ir-rikorrent u oħrajn il-fond in kwistjoni. Għaldaqstant ir-relazzjoni bejn il-partijiet dejjem kienet dik ta' inkwilinat.*

Kif diġà ngħad, ir-rikorrent qiegħed jippretendi żieda fil-kera mħallsa mill-intimata li għandha tiġi awmentata abbażi ta' dak li jiddisponi l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Permezz ta' digriet ta' dan il-Bord tas-17 ta' Awwissu, 2020, il-partijiet ġew mistiedna jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom għas-segwenti raġuni:

Illi qari akkurat tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 jitfa' dubju dwar kemm sid ta' fond dekontrollat li ngħata b'titolu ta' kera lill-inkwilin u li fl-ebda mument allura ma kien hemm ċens jew sub-ċens jista' jinvoka l-istess artikolu għall-awment ta' kera.

Il-Bord qajjem din il-kwistjoni ex officio *għaliex, jekk din id-dispożizzjoni ma tapplikax għall-kirja ta' fond dekontrollat li ma nħolqitx b'konverżjoni* ex lege *wara l-iskadenza ta' enfitewsi temporanja, allura l-Bord huwa prekluż mil-liġi stess milli japplikah f'dan il-każ. Dwar in-natura tal-liġi li tipprekludi ż-żieda tal-kera ta' fond dekontrollat mikri qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, il-Bord ra dak li ngħad fis-sentenza fl-ismijiet* **Joseph Pisani et vs Mario Rolé et** *(fn. 1 Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) mogħtija fl-4 ta' Ottubru, 2019) fejn ġie ritenut li,* "Fl-artikolu 5(3)(a) jingħad ċar u tond li hu kontra l-liġi li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jgħolli l-kera 'ħlief kif provdut fil-paragrafi (ċ) ...". Għalhekk il-mod kif togħla l-kera hi **materja ta' ordni pubbliku**.' *(fn. 2 Sottolinear tal-Bord)*

Fis-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub dwar dan il-kweżit, ir-rikorrent irrefera għad-diċitura tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jagħmel referenza għall-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 u għadda biex ikkwota dan l-aħħar artikolu. Huwa ssottometta li minkejja li dak li jirrisali minn enfitewsi u sub-enfitewsi huwa regolat bl-artikolu 12 u 12A tal-Kapitolu 158, dak li jirrisalu minn titolu ta' kera ta' fond dekontrollat huwa regolat mill-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 u għalhekk l-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018 japplikaw ukoll għal fondi dekontrollati okkupati minn ċittadini Maltin. Irrefera wkoll għas-subartikolu (11) tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158. Huwa jsostni li huwa ċar li n-nuqqas ta' referenza għall-kliem 'titolu ta' lokazzjoni ta' fond dekontrollat' *fejn l-artikolu 12B tal-Kap. 158 isemmi* 'titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A' *hija lapsus tal-leġislatur għaliex ma jagħmilx sens altrimenti.*

Illi l-Awtorità tad-Djar issottomettiet li jekk il-kirja dekontrollata tissodisfa l-kriterji msemmija fl-artikolu 5(2) tal-Kapitolu 158, allura dik il-kirja hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158.

Illi l-intimata Saliba rrimettiet ruħha għad-deċiżjoni tal-Bord.

Illi ***l-artikolu 12B*** *tal-Kapitolu 158 jiddisponi s-segwenti:*

"(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-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018 minkejja d-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra."

Il-liġi kif inhi artikolata ssemmi li t-titolu tal-kera jrid ikun twieled minħabba, u wara l-iskadenza ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi, li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Biex jippreċiża għal liema tip ta' kiri qed jirreferi, il-leġislatur żied referenza għall-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158. Effettivament, l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 ma jirrigwardax kiri li jitwieled b'konverżjoni minn enfitewsi jew subenfitewsi, wara t-tmiem tal-istess enfitewsi jew subenfitewsi, imma jitkellem fuq, u jirregola, kirjiet ta' fondi residenzjali dekontrollati li nħolqu bi ftehim bejn il-lokatur u l-inkwilin qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, fejn allura r-relazzjoni dejjem kienet kontinwament u esklussivament waħda lokatizja sic et simpliciter.

Interessanti wkoll it-test Ingliż ta' dan l-artikolu:

"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 (fn. 3 Ibid.) which commenced before the 1st June, 1995 through the 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 leases as from, the 10th April, 2018 notwithstanding the provisions of the said Articles of the Ordinance or of any other law."

*Fil-fatt, it-test Ingliż ikompli jsaħħaħ il-fehma tal-Bord li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 nonostante li huwa mniżżel fl-artikolu 12B (1) u 12B (11) tal-Kapitolu 158 m'għandu x'jaqsam xejn miegħu, u ġie inserit biss b'*lapsus calami, *ladarba wieħed mir-rekwiżiti għall-applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 huwa titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi. Il-pożizzjoni kienet tkun differenti kieku l-istess disposizzjoni kienet tinkludi, fil-parti spjegattiva, li tapplika wkoll għal kirjiet ta' fondi dekontrollati.*

Din l-interpretazzjoni tal-Bord hija sorretta wkoll mill-kontenut tad-diskussjonijiet reġistrati fid-Dibattiti Parlamentari meta kienu qegħdin jiġu diskussi l-emendi li sussegwentement daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018.

Fl-intervent tiegħu, l-Onor. Ministru Dr Owen Bonnici fis-seduta tat-12 ta' Ġunju, 2018 qal hekk:

"X'qegħdin nipproponu permezz ta' dan l-Abbozz ta' Liġi, Sur President? Illum qed jiġi propost li meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni bis-saħħa ta' kirja magħluqa għax qabel din l-istess dar kienet mogħtija b'ċens u din il-kera nħolqot permez tal-Ordinanza tal-1959, mill-10 ta' April, 2018 għandu jibda japplika dan li se ngħid issa. Is-sid ikollu d-dritt li jitlob li l-kera togħla u ssir sal-ammont ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha ssir it-talba. Qed ngħidu li f'dawn il-każijiet li semmejt, jiġifieri f'każijiet ta' proprjetà li qiegħda f'idejn in-nies bil-liġijiet antiki ta' qabel l-1995 u li llum, min joqgħod fiha qiegħed f'riskju li jispiċċa barra għax il-Qrati qalu li l-liġi tal-1979 tmur kontra d-drittijiet tal-proprjetà għax ma tilħaqx dan il-prinċipju tal-proporzjonalità, is-sid jista' jibda jitħallas ammont ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha ssir it-talba u jkollu wkoll id-dritt li jitlob li jiġu ffissati kondizzjonijiet oħrajn dwar il-kirja mill-Bord tal-Kera."

Fl-intervent tal-Onor Dr Therese Comodini Cachia fl-istess seduta hija qalet:

"Għalhekk, filwaqt li l-Oppożizzjoni taqbel mal-għan ta' dawn l-emendi dwar il-ħtieġa ta' intervent leġislattiv fil-konfront ta' kirjiet li jiġu fis-seħħ sussegwenti għal ċens enfitewsi, ma taqbilx għal kollox mal-miżuri u l-mezzi li l-Gvern qed jissuġġerixxi."

Fl-intervent tal-Onor. Dr Stefan Zrinzo Azzopardi fl-istess seduta huwa sostna:

"Naħseb li tajjeb ngħidu li dan li qegħdin nemendaw permezz ta' dan l-Abbozz jirrelata għal sitwazzjoni fejn it-tradizzjoni kienet li ċerti proprjetajiet, minflok ma kienu jingħataw b'kera, kienu jingħataw b'ċens, bil-konsegwenza li meta jagħlaq iċ-ċens, l-inkwilin kien jispiċċa mingħajr l-ebda protezzjoni u jkollu jrodd il-proprjetà lura. Meta daħlet il-liġi tal-1979 kienet tħares lejn dawn iċ-ċnus f'żewġ proporzjonijiet, ċens li kien taħt it-30 sena u ċens li kien 'il fuq minn 30 sena. Dak iż-żmien, il-Parlament kien approva liġi li kienet tgħid li jekk inti ċittadin ta' Malta u dik il-proprjetà tużaha bħala r-residenza ordinarja tiegħek, jekk il-proprjetà ngħatat b'ċens taħt it-30 sena, wara l-għeluq tiegħu dak iċ-ċens kien jiġi konvertit f'kirja. F'każ ta' ċens li kien jeċċedi t-30 sena, dan iċ-ċens temporanju kien jiġi kkonvertit f'ċens perpetwu."

Dawn id-diskorsi huma ċari u kollha jirreferu għal kirjiet li jinħolqu b'operazzjoni tal-liġi – art. 12 u art. 12 A tal-Kap. 158 – wara li jiskadi enfitewsi jew sub-enfitewsi ta' fond residenzjali.

Issa dan il-Bord huwa konxju li hemm, sallum, deċiżjonijiet kunfliġġenti dwar din il-kwistjoni.

Il-Bord qies bir-reqqa r-raġunament ta' dan il-Bord, diversament presjedut, fis-sentenzi ***Alfred Balzan et vs Moussa Yassin et*** *(fn. 4 Bord li Jirregola l-kera (MV) 16.9.2020, appellata) u* ***Maria Pia sive Marian Galea vs George Attard et*** *(fn. 5 Bord li Jirregola l-Kera (SG). 19.2.2020, appell ċedut fit-23 ta' Ġunju, 2020), u wkoll fil-fehmiet rilevanti espressi mill-Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza* ***Barbara Cassar et vs Avukat Ġenerali et*** *(fn. 6 Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 23.7.2020, appellata), però jagħmel tiegħu r-raġunament dettaljat u spjegat fis-sentenza* ***Balzan et vs Yassin et****, u jidhirlu li l-interpretazzjoni korretta hija dik mogħtija fl-istess sentenza, li jaqblu għal kollox mar-raġunijiet kollha hawn fuq spjegati.*

Għalhekk, fil-fehma tal-Bord, l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 huwa applikabbli biss għal kirjiet li bdew ope legis*, b'applikazzjoni tal-art. 12 jew 12A tal-Kap. 158, wara t-tmiem ta' konċessjoni enfitewtika jew sub-enfitewtika ta' fond residenzjali.*

Stabbilit dan, il-Bord ma jistax jinoltra ruħhu fil-mertu tal-każ.

Decide

Għal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li huwa minnu u mhux kontestat li l-intimata hija l-inkwilina tal-fond in kwistjoni, biss però jiċħad it-talbiet attriċi fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak hawn deċiż.

Fiċ-ċirkostanzi spejjeż bla taxxa bejn il-partijiet."

L-Appell

11. L-appellant ressaq l-appell tiegħu minn din id-deċiżjoni permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fit-3 ta' Novembru, 2020, fejn talab lil din il-Qorti sabiex,

"... is-sentenza (għandha) tiġi revokata u l-atti rimessi lill-Bord li Jirregola l-Kera, biex il-Bord li Jirregola l-Kera jistipola l-kera li għandha titħallas għall-fond in kwistjoni sa massimu ta' 2% għall-ewwel sitt snin mill-kirja mill-preżentata tar-rikors odjern.

Għaldaqstant, l-appellanti qed jitolbu r-revoka tas-sentenza hawn fuq imsemmija tas-27 ta' Ottubru, 2020 mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-sens illi tiċħad l-eċċezzjoni sollevata ex officio *mill-Bord li Jirregola l-Kera u minflok tirrimanda l-atti quddiem l-istess Bord li Jirregola l-Kera biex jissokta bis-smigħ tal-kawża.*

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimati appellati."

12. L-appellant qal li huwa qiegħed jippretendi żieda fil-kera li titħallas mill-intimata abbażi ta' dak li jiddisponi l-artikolu 12B tal-Kap. 158. Qal li l-Bord wera dubju dwar kemm l-artikolu 12B tal-Kap. 158 jagħti dritt lil sid ta' fond dekontrollat li ngħata b'titolu ta' kera lill-inkwilin, jinvoka dan l-artikolu għal żieda fil-kera. Qal li l-Bord qajjem din il-kwistjoni *ex officio* għaliex jekk din id-dispożizzjoni ma tapplikax għall-kirja ta' fond dekontrollat li ma nħolqitx b'konverżjoni *ex lege* wara l-iskadenza ta' enfitewsi temporanja, il-Bord huwa prekluż mil-liġi stess milli japplika l-imsemmi artikolu għall-każ odjern. L-appellant qal li huwa ħass ruħu aggravat bid-deċiżjoni tal-Bord li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ma japplikax għall-każ odjern, u dan għaliex l-intimata tippossjedi l-fond b'titolu ta' kera u mhux b'titolu konsegwenti għal titolu ta' enfitewsi u/jew sub-enfitewsi. L-appellant qal li huwa ħassu aggravat b'din is-sentenza għaliex l-artikolu 12B tal-Kap. 158 jagħmilha ċara li żieda fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq, tapplika mhux biss għal kirjiet naxxenti minn konċessjoni enfitewtika temporanja, iżda anki ai termini tal-artikolu 5 tal-Kap. 158, li l-istess artikolu 12B jagħmel riferiment għalih, fir-rigward ta' fondi dekontrollati, kif inhu l-każ in eżami.

13. L-appellant għamel riferiment għall-artikolu 12B tal-Kap. 158 li jistipula illi:

> "(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-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018 minkejja d-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra."

14. L-appellant għamel riferiment għal xi deċiżjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera, fejn ġie deċiż li minkejja li l-kirja kienet ta' fond dekontrollat u mhux naxxenti minn konċessjoni enfitewtika temporanja, il-kera kellha tiġi awmentata, għaliex il-Bord iddeċieda li l-kirjiet ta' fondi dekontrollati jaqgħu taħt id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, u s-sidien għandhom dritt jawmentaw il-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq. L-appellant qal li l-liġi ġiet emendata sabiex tipproteġi lill-inkwilini fit-titolu tagħhom, sakemm iħallsu kera adegwata li żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, speċjalment meta l-Qorti Kostituzzjonali tkun sabet li hemm ksur tad-drittijiet proprjetarji tas-sidien.

15. L-appellant qal li s-sentenza tal-Bord f'dan il-każ ma tagħmilx sens, għaliex l-iskop tal-liġi kien li tipproteġi l-inkwilini mill-konċessjonijiet enfitewtiċi temporanji ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u l-inkwilini ta' fondi dekontrollati ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u dan għaliex li kieku l-leġislatur ma ħasibx għal dan, kien ser ikun hemm nies li jispiċċaw mingħajr saqaf fuq rashom fejn il-Qrati tagħna jiddeċiedu li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem billi ma jkunx inżamm il-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

16. L-appellant qal illi li kieku ma saritx il-leġislazzjoni abbażi tal-Att XXVII tal-2018, l-konsegwenza ta' dawn is-sentenzi kienet tkun illi l-inkwilini jkollhom il-kirjiet tagħhom reżi nulli ai termini tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk b'din il-liġi ġie kkreat bilanċ biex jiġi protett l-inkwilini kemm fir-rigward ta' kirjiet naxxenti minn konċessjoni enfitewtika temporanja, kif ukoll fir-rigward ta' fondi dekontrollati. L-appellant

qal illi li kieku dan ma sarx, l-inkwilini ma kien ser ikollhom l-ebda protezzjoni f'għajnejn il-liġi u kienu jispiċċaw barra t-triq, meta dan żgur ma kienx l-iskop tal-leġislatur. L-appellant qal li l-unika *lacuna* li teżisti fil-liġi hija fir-rigward tal-kirjiet naxxenti mill-Kap. 69, peress li s'issa għad m'hemmx liġi li tkopri lill-inkwilini fl-inkwilinat tagħhom, meta jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

17. Kompla jgħid illi ladarba l-iskop tal-liġi kien li jipproteġi l-inkwilini ta' fondi dekontrollati fil-fond tagħhom ai termini tal-artikolu 5 tal-Kap. 158, kif inhu l-każ odjern, id-deċiżjoni tal-Bord tmur kontra l-intenzjoni tal-leġislatur u l-protezzjoni li ried jagħti lill-inkwilini f'każijiet.

18. L-appellant ikkonkluda billi qal li għalhekk is-sentenza għandha tiġi revokata u l-atti rimessi lura lill-Bord sabiex il-Bord jistabbilixxi l-kera li għandha titħallas għall-fond inkwistjoni sa massimu ta' 2% għall-ewwel sitt snin tal-kirja mill-preżentata tar-rikors promotur.

<u>L-Appell tal-Awtorità tad-Djar</u>

19. L-Awtorità tad-Djar ukoll ħasset ruħha aggravata bid-deċiżjoni tal-Bord, fejn iddeċieda li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ma japplikax għal kirjiet b'titolu oriġinali. L-Awtorità appellanta qalet li fin-nota mal-ġenb tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 hemm deskrizzjoni li tgħid, "*Okkupazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi tal-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza.*"

20. L-Awtorità appellanta qalet li minkejja li din in-nota mhijiex parti mil-liġi, xorta waħda tiswa biex tiddeskrivi l-artikolu u l-iskop tiegħu. Kompliet tgħid li kirja ai termini tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 terġa' tissemma fl-artikolu 12B (4) tal-Kap. 158.[1] Kompliet tgħid li l-artikolu 5 jissemma wkoll diversi drabi, fis-sub-artikoli 12B (8), (9), (10) u (11) tal-Kap. 158. Qalet li ladarba l-artikolu 5 dwar kirjiet dekontrollati, flimkien mal-artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158, jissemma b'mod speċifiku fl-artikolu 12B tal-Kap. 158, m'għandux ikun hemm dubju li l-artikolu 12B għandu japplika wkoll f'każ ta' kirja regolata bl-artikolu 5, għaliex li kieku ma kienx hekk ir-riferiment għall-artikolu 5 fl-artikolu 12B tal-Kap. 158 kien ikun superfluwu u jkun sar għalxejn. L-Awtorità appellanta qalet ukoll li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 iddaħħal fil-liġi tagħna għaliex il-Qorti Kostituzzjonali sabet li mhux biss l-artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-proprjetà tas-sidien, iżda anke l-artikolu 5, u għamlet riferiment għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella *vs.* Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Settembru, 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali. L-appellanta qalet illi li kieku s-sidien ma jingħatawx il-possibilità li jużaw din il-liġi fil-każ ta' kirjiet li qed isibu l-protezzjoni tal-artikolu 5 tal-Kap. 158, f'dawn il-każijiet l-inkwilini jistgħu jiġu preġudikati jekk ikun hemm eżitu negattiv f'kawża kostituzzjonali li jkun għamel is-sid. L-appellanta qalet li l-ħsieb tal-leġislatur dejjem kien li fil-każ ta' dawk iċ-ċnus jew sub-ċnus li jiġu konvertiti f'kirja, u ta' dawk il-kirjiet li kellhom il-protezzjoni tal-Kap. 158 skont l-artikoli 5, 12 u 12A, b'mod li s-sid la seta' jwaqqaf il-kirja u lanqas jgħolli l-kera, is-sid kellu jingħata rimedju biex ikun jista'

[1] Dan l-artikolu tal-liġi jgħid hekk: *"Meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti, deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat. Il-kumpens pagabbli lill-proprjetarju għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu għandu jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 5, 12 jew 12A."*

jgħolli l-kera u f'ċerti każijiet anki jtemmha. Qalet li l-emendi fil-liġi ma kinux ikunu jagħmlu sens li kieku s-soluzzjoni leġislattiva ngħatat biss għal kirjiet ġejjin minn ċens jew sub-ċens. L-Awtorità appellanta għamlet riferiment ukoll għal deċiżjoni tat-28 ta' Settembru, 2020, fl-ismijiet **Hadrian Cassar Torregiani *vs.* Maria Grasso et**, fejn il-Bord li Jirregola l-Kera ikkonferma l-fatt li l-artikolu 12B jinkludi u japplika wkoll għal dawk il-kirjiet li joħorġu mill-artikolu 5 tal-Kap. 158. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, l-Awtorità appellanta talbet lil din il-Qorti tirrevoka u tirriforma s-sentenza appellata billi tiddikjara li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 jinkludi wkoll u japplika għal dawk il-kirjiet li joħorġu mill-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

21. Fir-risposta tal-appell tagħha, l-appellata qalet li l-aggravji mressqa mill-appellanti fir-rikorsi tal-appell tagħhom, jittentaw imorru kontra dak li trid espressament il-liġi, jiġifieri kontra dak li jgħid l-artikolu 12B tal-Kap. 158, li jeskludi mill-iskop tiegħu l-kirjiet ta' fondi ddekontrollati li ma oriġinawx minn enfitewsi jew sub-enfitewsi. Qalet li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 huwa ċar fid-diċitura tiegħu, u meta l-liġi hija ċara m'hemmx lok għall-użu ta' diskussjoni interpretattiva. L-appellata qalet li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 jitkellem dwar kirjiet li ġejjin minn ċnus, u mhux dwar relazzjoni bejn il-partijiet li sa mill-bidu tagħha kienet waħda ta' kirja, u għalhekk il-Bord tal-Kera kien korrett fl-konklużjonijiet tiegħu. Qalet ukoll li dan ġie kkonfermat fis-sentenza tal-Bord fl-ismijiet **Alfred Balzan et *vs.* Moussa Yassin et**, tas-16 ta' Settembru, 2020, fejn

il-Bord ikkonkluda li fir-rigward ta' titoli oriġinali ta' kera abbażi ta' dan l-artikolu, jibqgħu jgħoddu d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, flimkien mal-artikolu 5 tal-Kap. 158. Il-Bord f'dak il-każ kien ikkonkluda li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 jista' japplika biss għal titolu ta' kera li jkun ġej minn titolu ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi u ma jistax ikun applikabbli għall-kirja li tkun oriġinat minn ftehim ta' kera.

22. L-appellata qalet li f'każ li din il-Qorti tikkonsidra li s-sentenza tal-Ewwel Qorti m'għandhiex tiġi kkonfermata, u għaldaqstant l-artikolu 12B tal-Kap. 158 għandu jiġi applikat għall-każ odjern, l-atti m'għandhomx jiġu rimessi quddiem il-Bord, u dan għaliex l-għan ta' din il-kawża huwa li l-kera tiġi awmentata jew inkella li l-appellata tiġi żgumbrata mill-fond. L-appellata qalet li hija mara armla u llum hija anzjana, u qalet li kif ġie muri quddiem il-Bord, hija diġà ssottomettiet ruħha għal reviżjonijiet mitluba mill-appellant kull ħames snin, fejn il-kera togħla b'madwar 10% kull darba, u l-appellant naqas milli jsemmi jew jirrikonoxxi dan il-fatt. L-appellata qalet li din ir-reviżjoni diġà tkopri ż-żidiet leġislattivi kkontemplati fl-artikolu 12B tal-Kap. 158, ladarba hija bħala inkwilina tissodisfa t-test tal-mezzi, kif intwera permezz tad-dokumentazzjoni ppreżentata mill-appellata stess. L-appellata qalet li hija dejjem kienet responsabbli u mill-ftit li għandha dejjem ħallset il-kera puntwalment skont l-awmenti mitluba minnha, u l-ħlas tal-kera effettwat minnha dejjem ġie aċċettat mill-appellant Paul Borg.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

23. Il-Qorti sejra tgħaddi biex tikkonsidra l-aggravju sollevat mill-appellant Paul Borg, billi tagħmel riferiment għat-tibdil fil-liġi li ddaħħal fis-seħħ dan l-aħħar permezz tal-Att XXIV tal-2021, li indirizza proprju l-lanjanza sollevata mill-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, jiġifieri jekk l-artikolu 12B tal-Kap. 158 għandux japplika għal kirjiet ta' fondi dekontrollati, liema fondi kienu ngħataw b'titolu ta' kera li mhuwiex derivat minn konċessjoni enfitewtika jew sub-enfitewtika. In vista tal-interpretazzjonijiet varji u xi drabi kunfliġġenti li ngħataw mill-Bord fl-aħħar xhur, il-leġislatur ħa ħsieb li jindirizza n-nuqqas ta' kjarezza fil-liġi billi daħħal emenda li tgħid b'mod ċar li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 jinkludi kull tip ta' kirja. L-Att XXIV tal-2021 introduċa emenda li tgħid illi:

> "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-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, il-kondizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dak il-kera mill-1 ta' Ġunju, 2021 minkejja d-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra."

24. Jidher ċar għalhekk li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 kif emendat, kien imfassal biex jolqot kull tip ta' kirja, mhux biss dawk ġejjin minn konċessjoni enfitewtika jew sub-enfitewtika li skadiet u li ġiet ikkonvertita f'kirja, imma anki dawk il-kirjiet ta' fondi dekontrollati li ngħataw b'titolu ta' kera lill-inkwilin u li permezz tat-tħaddim ta' diversi dispożizzjonijiet leġislattivi kienu kkontrollati. Il-leġislatur ried li permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, is-sidien ta' fondi bħal dawn

jingħataw iċ-ċans jibdew jirċievu kera li tkun tipparaguna mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, wara li jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilin.

25. F'dan il-każ irriżulta ċar mill-provi miġjuba quddiem il-Bord, li l-inkwilina m'għandhiex il-mezzi biex tissodisfa l-kriterji tal-liġi, imma l-Qorti, kif għamlet f'każijiet simili għal dak odjern, iddur fuq l-Awtorità tad-Djar u titlobha sabiex f'każijiet bħal dawn tkun aktar proattiva, tenut kont l-età u l-mezzi limitati tal-appellata, u tispjega lill-Bord xi skemi tista' tibbenefika minnhom l-appellata sabiex filwaqt li s-sidien ma jibqgħux żvantaġġati bl-ammont ta' kera li jirċievu, l-inkwilina ma titlifx is-saqaf ta' fuq rasha.

26. In vista tal-bidliet leġislattivi li kkristallizzaw il-pożizzjoni legali f'sitwazzjonijiet bħal dawn, il-Qorti qiegħda tibgħat l-atti lura quddiem il-Bord sabiex dan jieħu deċiżjoni dwar it-talbiet tar-rikorrent, wara li jisma' x'għandha xi tgħid l-Awtorità tad-Djar fir-rigward tal-għajnuna li tista' tiġi offruta lill-appellata. Il-Qorti qiegħda tagħti din id-direzzjoni tenut kont tal-fatt li f'każ li jiġi deċiż li l-appellata ma tissodisfax it-test tal-mezzi, din ser tkun ikkundannata tħallas kera li tkun tammonta għad-doppju ta' dak li qiegħda tħallas fil-preżent, jiġifieri €2,800 fis-sena, li mhuwiex 'il bogħod ħafna mill-massimu ta' 2% tal-valur tal-fond li kieku l-Bord kellu jagħżel li jmur għall-ogħla rata ta' żieda fil-kera li jista' jakkorda lis-sidien.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tilqgħu, tagħti direzzjoni lill-Awtorità tad-Djar sabiex tispjega quddiem il-Bord xi skemi u għajnuniet hi eliġibbli għalihom l-appellata, u titlob lill-Bord ikompli bis-smigħ tal-kawża.

F'dan l-istadju, u in vista taċ-ċirkostanzi tal-każ, l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur