MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-3 ta' Diċembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 121/2019 LM

Alfred Balzan (ID 824237M) u Maria Assunta Balzan (ID 867238M)
('l-appellanti')

vs.

Moussa Yassin (ID 211003L) u Fathie Yassine (ID 348802L) *('l-appellati')*
u l-Awtorità tad-Djar *('l-appellanta')*

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huma żewġ appelli magħmula rispettivament mir-rikorrenti **Alfred Balzan (ID 824237M)** u **Maria Assunta Balzan (ID 867238M)**, [hawnhekk 'l-appellanti'] u mill-Awtorità tad-Djar [hawnhekk 'l-Awtorità appellanta'] , minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tas-16 ta'

Settembru, 2020 (minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord iddeċieda li jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati **Moussa Yassin (ID 211003L)** u **Fathie Yassine (ID 348802L)** ['minn hawn 'il quddiem 'l-appellati'], u stante li l-Bord laqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati li kienet tgħid li r-rikors promotur huwa irritu u null u għandu jiġi miċħud immedjatament għaliex qiegħda ssir talba *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, ossija tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, li huwa riservat biss għal *"...meta persuna tkun 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-artikoli 5, 12, jew 12A..."*, u ddeċieda li m'hemmx lok li l-Bord jippronunzja ruħhu dwar it-tieni eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimati u dwar it-talbiet tar-rikorrenti fil-mertu.

Fatti

2. Permezz tar-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma proprjetarji tal-fond bl-isem 'Barbara', 40, Triq Indri Calleja, Birkirkara [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], li huma kienu akkwistaw permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Marzu, 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona, liema fond ġie dekontrollat. Ir-rikorrenti spjegaw li fl-1 ta' Awwissu, 1993, l-intimati krew mingħandhom l-fond bil-kera ta' LM90 fix-xahar, għal perijodu ta' sentejn. Ir-rikorrenti qalu li meta krew il-fond in kwistjoni, l-intimati ma kienux ċittadini Maltin u għalhekk ma kellhomx il-protezzjoni tal-Att XXIII tal-1979, liema protezzjoni ġiet lilhom estiza wara li saru ċittadini Maltin u bdew jippretendu li huma jistgħu joqogħdu fil-fond in kwistjoni a tenur tal-istess Kap. 158 tal-Liġijiet

ta' Malta. Ir-rikorrenti spjegaw li b'rikors ġuramentat nru. 169/2017JD ippreżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Alfred Balzan et *vs.* Moussa Yassin et**, ir-rikorrenti kienu talbu illi l-intimati jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni u jirrilaxxaw il-pussess liberu u battal tal-istess a favur tar-rikorrenti u jirritornaw iċ-ċwievet fi żmien lilhom prefiss. Ir-rikorrenti spjegaw illi b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-13 ta' Mejju 2019 it-talbiet tar-rikorrenti ġew miċħuda stante illi ġialadarba l-kirja bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, baqgħat regolata bil-liġijiet speċjali tal-kera, inkluż il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Bord iddetermina illi l-fond kien mikri lill-intimati bis-saħħa tal-artikolu 5(2) (3) (4) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti qalu illi l-kera tal-fond illum hija ta' €375.00 fix-xahar, liema kera kellha terġa' tiżdied fl-1 ta' Jannar, 2019 skont l-Att X tal-2009, waqt li l-intimati ilhom ma jħallsu kera mill-2017. Ir-rikorrenti jsostnu illi ġialadarba l-ftehim kien intlaħaq u ġie ffirmat fl-1 ta' Awwissu, 1993, ossia qabel ma daħlu fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Att XXXI tal-1995, ossia fejn l-intimati ma kienx ikollhom protezzjoni minkejja li huma ċittadini Maltin, u d-drittijiet patrimonjali tal-atturi tbiddlu radikalment b'tali mod meta l-intimati saru ċittadini Maltin fis-sena 2003, il-proprjetà in kwistjoni minkejja t-terminu miftiehem, ma setgħet tittieħed lura qatt minn idejn l-intimati Yassin. Ir-rikorrenti jgħidu li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment minn mindu l-intimati saru ċittadini Maltin u ġie mogħti lilhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond basta li jkunu ċittadini Maltin u li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u bil-kera awmenta skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Ir-rikorrenti jgħidu illi ghalhekk effettivament huma ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġew

assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għall-perijodu ndefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim milħuq bejn il-partijiet fl-1 ta' Awwissu 1993, u minħabba l-bdil fiċ-ċittadinanza tal-istess intimati. Ir-rikorrenti jgħidu li konsegwentement bl-Att XXIII ta' l-1979, minkejja li l-fond kien dekontrollat, u għalhekk ma setax jiġi rekwizizzjonat mill-Awtoritajiet kompetenti, u l-intimati konjuġi Yassin ma kinux ċittadini Maltin, ppretendew illi jkomplu jiddetjenu l-istess fond, b'titolu ta' lokazzjoni fil-perijodu ta' rilokazzjoni taħt il-provvedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għax issa saru ċittadini Maltin, li jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom u li kienu lesti biex iħallsu awment fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni mill-aħħar tiġdida. Ir-rikorrenti jgħidu illi b'dan il-mod huma ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-fond, minkejja l-ftehim eżistenti fit-1 ta' Awwissu, 1993, u l-liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul *in vigore* tal-Att XXIII tal-1979, u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li titħallas iż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni, però qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju. Ir-rikorrenti jgħidu illi l-valur lokatizzju tal-fond, dak iż-żmien ossija fl-1 ta' Jannar, 1995, kif ukoll minn dak iż-żmien 'l quddiem, kien ferm ogħla mid-Lm90 li kienu jħallsu u li suppost qed iħallsu minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII tal-1979, u kull ħames snin *de quo* kien ferm ogħla minn dak li kien stabbilit fil-liġi, oltre li sabu lilhom nfushom affaċċjati bi protezzjoni tal-intimati meta dawn saru ċittadini Maltin. Ir-rikorrenti qalu illi a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, 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 tal-

Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, id-disposizzjonijet tal-artiklu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-istess Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, għandhom japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April 2018, minkejja d-disposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew ta' xi liġi oħra. Ir-rikorrenti jgħidu illi fid-dawl ta' dak appena premess, b'rikors li qed jiġi ppreżentat kontestwalment quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), huma talbu dikjarazzjoni illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tagħhom fejn taw lill-intimati Yassin id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera, ossia l-artikolu 5 tal-istess Kap. 158, jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħhom u li l-Avukat Ġenerali għandu jħallas id-danni minħabba din il-leġislazzjoni li ma żammitx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, oltre li din hija relazzjoni sfurzata u mhux konsentita mis-sidien. Ir-rikorrenti qalu li fil-frattemp, iżda strettament mingħajr preġudizzju għall-proċeduri kostituzzjonali, *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, senjatament a tenur tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix tnejn fil-mija (2%) tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar 2019, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, b'dan illi r-rikorrenti ser jeżerċitaw dan id-dritt strettament bla preġudizzju għad-dritt tagħhom illi jekk jkun il-każ jitolbu dikjarazzjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) li tali emendi tal-Att XXVII tal-2018 jiksru d-drittijiet fundamentali tal-bniedem, u għaldaqstant għandhom jitqiesu mingħajr effett. Ir-rikorrenti qalu illi fl-istadju inizjali tal-proċedimenti, il-Bord għandu jwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini Yassin skont ir-Regolamenti dwar it-

tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta'Test tal-Mezzi) maħruġa taħt l-artikoli 1531F 1622A tal-Kodici Civili, liema test tal-mezzi għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini Yassin bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2018, u fuq il-kapital tal-istess inkwini Yassin fil-31 ta' Diċembru 2018. Ir-rikorrenti qalu illi jekk l-inkwilini intimati Yassin ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord għandu jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-inkwilini żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat. Ir-rikorrenti qalu li l-kumpens f'dan il-perijodu għandu jammonta għad-doppju tal-kera li kienet tkun pagabbli skont l-artikolu 5 tal-Kap. 158.

<u>Mertu</u>

3. Fit-talbiet tagħhom lill-Bord, ir-rikorrenti talbu li jiġi ddikjarat li l-intimati huma l-inkwilini tal-fond *ai termini* tal-Kap. 158, liema fond kien oriġinarjament mikri lilhom skont skrittura tal-1 ta' Awwissu, 1993, bil-kera ta' LM90 fix-xahar. Talbu wkoll li jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilini 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-inkwilini Yassin bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru, 2018, u fuq il-kapital tal-istess Yassin fil-31 ta' Diċembru, 2018. Ir-rikorrenti talbu 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-intimati Yassin ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jiġi permess żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jiġu ordnati jħallsu 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** 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,* u għalhekk hija m'għandhiex tbati spejjeż. Qalet li f'każ li l-inkwilini jissodisfaw it-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-inkwilini.

5. L-intimati **Moussa Yassin** u **Fathie Yassine** wieġbu fl-ewwel lok, in linea preliminari, illi r-rikors huwa irritu u null u għandu jiġi miċħud immedjatament, u dan għaliex qiegħda ssir talba *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, ossia tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, u jsostnu li hija riservata biss għal *"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 …"*. L-intimati qalu li huma qatt ma kellhom titolu ta' enfitewżi jew subenfitewżi, iżda dejjem okkupaw il-fond taħt titolu ta' kera, tabilħaqq kif ammess mir-rikorrenti stess fir-rikors promotur tagħhom. B'hekk, l-artikolu 12B tal-Kap. 158 mhuwiex applikabbli. Fit-

tieni lok, in linea preliminari, l-intimati Yassin jikkontendu illi l-ewwel talba tar-rikorrenti hija għal kollox kontradittorja u konfliġġenti ma' dak mitlub minnhom fir-rikors kostituzzjonali bin-numru 95/2019LM fl-ismijiet ta' Alfred Balzan et *vs*. Yassin Moussa et (Qorti Ċivili Prim'Awla – Sede Kostituzzjonali). Qiegħed jingħad hekk għaliex f'dawk il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jittentaw jikkontestaw l-eżistenza tal-inkwilinat validu skont il-liġi, mentri hawnhekk f'dawn il-proċeduri qegħdin jitolbu lil Bord jiddikjara li l-istanti huma fil-fatt inkwilini *ai termini* tal-liġi li fil-proċeduri l-oħra huma qeghdin jittentaw jinvalidaw. L-intimati Yassin qalu illi in-naħa l-oħra, fil-proċeduri paralleli, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tagħhom, iżda hawnhekk qegħdin jipprospettaw il-permanenza fil-kirja b'zieda fil-kera mħallsa. L-intimati Yassin qalu illi r-rikorrenti għalhekk jeħtieġu jirregolaw il-pozizzjoni tagħhom fil-proċeduri l-oħrajn, jew f'dawn, inkella l-Bord għandu jiddikjara n-nullità ta' din it-talba. Fit-tielet lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati Yassin qalu li huma jissodisfaw bi sħiħ il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit fil-liġi kif ibbażat fuq id-dħul tagħhom fil-perijodu relattiv. Qalu wkoll illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, kemm-il darba dan il-Bord jogħġbu jistabbilixxi kera *ai termini* tal-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158, huwa ghandu jqis il-fatturi kollha fil-liġi, flimkien ma' fatturi oħra, fost l-oħrajn, il-fatt li huma diġà jħallsu kera ta' €375 fix-xahar, l-età tagħhom, il-benefikati li huma għamlu fil-fond, u l-istat finanzjarju tar-rikorrenti versu dak tal-intimati, biex b'hekk kwalunkwe kera riveduta tkun fl-inqas ammonti permessi mis-subartikolu (2) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. Dan qieghed l-aktar jingħad għaliex il-posizzjoni finanzjarja tal-intimati hija tali illi lanqas jifilħu jħallsu l-massimu tal-perċentwali mill-valur tas-suq stabbilit fl-istess sub-artikolu. L-intimati Yassin qalu wkoll illi fi kwalunkwe każ, il-posizzjoni tagħhom

hija waħda ta' bla ħtija, u jekk xi ħadd għandu jwieġeb għal kwalunkwe reviżjoni fl-ammont ta' kera li jogħġbu jordna dan l-Bord, huwa l-Gvern inkella l-Awtorità tad-Djar kif delegata fir-rwol tagħha. Dan kollu b'riserva li l-intimati jkunu huma din id-darba li jitolbu stħarriġ kostituzzjonali.

Is-Sentenza Appellata

6. Permezz ta' sentenza mogħtija fis-16 ta' Settembru, 2020, il-Bord iddeċieda l-eċċezzjoni preliminari tal-intimati illi l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ma japplikax għall-każ tagħhom, stante li huma jipposjedu l-fond b'titolu ta' kera u mhux b'titolu konsegwenti għal titolu ta' enfitewsi jew subenfitewsi, wara li għamel dawn il-konsiderazzjonijiet:

> *"**Ikkunsidra:***
>
> *Illi fil-11 ta' Ottubru, 2019, il-Bord ordna illi jiġu trattati l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimati sabiex tingħata deċiżjoni dwarhom.*
>
> ***L-Ewwel Eċċezzjoni***
>
> *L-ewwel eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimati taqra hekk:* "Fl-ewwel lok, in linea preliminari, ir-rikors huwa irritu u null u għandu jiġi miċħud immedjatament, u dan għaliex qegħda ssir talba ai termini tal-Att XXVII tal-2018, ossia tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li hija riservata biss għal "meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilita 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 …". L-istanti qatt ma kellhom titolu ta' enfitewsi jew subenfitewsi, iżda dejjem okkupaw il-proprjetà taħt titolu ta' kera, tabilħaqq kif ammess mir-rikorrenti stess fir-rikors promotur tagħhom. B'hekk, l-artikolu 12B ma huwiex applikabbli;".
>
> *L-ewwel eċċezzjoni tal-intimati għalhekk hija bbażata fuq l-argument illi l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 ma japplikax għall-każ tagħhom stante li huma jippossjedu l-fond*

mertu ta' dan ir-rikors b'titolu ta' kera u dan il-fond qatt ma ġie għandhom 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 *(fn. 1 sottolinejar tal-Bord)* 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-Bord jinnota li t-test Ingliż jgħid 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 *(fn. 2 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 lease as from, the 10th April 2018 notwithstanding the provisions of the said articles of the Ordinance or of any other law.".

Jirriżulta mhux ikkontestat li l-intimati jokkupaw u dejjem okkupaw il-fond mertu tal-kawża odjerna, ossija 'Barbara', 40, Triq Indri Calleja, Birkirkara, bis-saħħa ta' skrittura ta' kera datata l-1 ta' Awwissu 1993, liema skrittura tgħid 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, Francesco Buhagiar Street, Birkirkara under the following conditions…"

Il-Bord jirrileva illi waqt id-diskussjonijiet li taw lok għall-emendi fl-ordinanza li tneħħi l-kontroll tad-djar, dejjem saret referenza għal titolu ta' enfitewsi u subenfitwesi li mal-għeluq tagħhom inqalbu f'titolu ta' kera permezz tal-artikolu 12 tal-Kap 158.

Konsegwentament dan ġie ukoll rifless fil-liġi hekk kif l-Artikolu 12B japplika għall-kirjiet stabbiliti abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi.

Illi fil-każ in eżami jirriżulta ċar illi l-intimati kienu mill-bidu nett tal-kirja inkwilini tal-fond mertu tal-kawża, u t-titolu tagħhom kien mill-bidu nett titolu ta' kera per se. It-titolu tagħhom ma hu ġej mill-ebda titolu preċedenti ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi

kif jirrikjedi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158. Dan kif jirriżulta 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 *(fn. 3 Sottolinejar tal-Bord)* li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.

(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja *(fn. 4 Ibid)* - (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:*

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

(a) fl-għeluq ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja *(fn. 5 Sottolinejar tal-Bord)* (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 illi fit-tmiem tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi *(fn. 6 Ibid)* 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 ħtieġa li jirripproduċi is-subartikoli kollha ta' dawn iż-żewġ Artikli. Huwa biżżejjed u huwa ċar illi kull subartikolu jagħmel referenza għal titolu ta' kera derivanti minn titolu ta' enfitewsi jew sub-enfitewsi u mhux ghal kirja li oriġinat minn titolu ta' kera.

Illi, minn naħa l-oħra 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-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 *(fn. 7 Sottolinejar tal-Bord)* 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 *(fn. 8 Ibid)* 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 *(fn. 9 Ibid)*, 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 tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnata minn dakinhar 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 prinċipalment bħala 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 li jkun suġġett għal tibdil f'xi żmien qabel ma tintemm il-kirja, sew jekk it-tibdil ikun minħabba żieda sew jekk ikun minħabba tnaqqis f'dak il-kera; u meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll issir suġġetta 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 kull ftehim li jkun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, 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 għalhekk fejn hemm titolu oriġinali ta' kera abbażi ta' dan l-Artiklu, jibqgħu jgħoddu 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 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, bħal każ in eżami. Tant illi dan l-Artikolu 5 jipprovdi l-proċedura li sid il-kera għandu jadotta jekk ikun irid jgħolli l-kera, jibdel xi kundizzjoni tal-kirja jew inkella jitlob ir-ripreża tal-fond, liema proċedura ma hiex dik stabbilita mill-Artikolu 12B. Mhux biss iżda l-istess Artikolu 5 jipprovdi għal ċertu istanzi u jiddikjarahom kontra l-liġi.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Bord huwa tal-fehma li din l-eċċezzjoni tal-intimati għandha tiġi milqugħa.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jilqa' din l-ewwel eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimati u stante li l-Bord laqa' din l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati, ma hemmx lok li dan il-Bord jiddikjara dwar it-tieni eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimati u dwar it-talbiet tar-rikorrenti fil-mertu.

Spejjeż tal-preżenti proċedura a karigu tar-rikorrenti."

L-Appell

7. L-Awtorità appellanta ressqet l-appell tagħha mis-sentenza appellata permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fil-25 ta' Settembru, 2020, fejn talbet li din il-Qorti sabiex,

"Tirrevoka u tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-16 ta' Settembru, 2020 fl-ismijiet Alfred Balzan u Maria Assunta Balzan vs Moussa Yassin u Fathie Yassine u l-Awtorità tad-Djar (bħala amicus curiae) billi tiddikjara li l-artikolu 12B jinkludi ukoll u japplika ukoll għal dawk il-kirjiet li joħorġu mill-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti Moussa Yassin (ID 211003L) u Fathie Yassin (ID 348802L)."

8. L-appellanti konjuġi Balzan ressqu l-appell tagħhom mis-sentenza appellata permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fis-6 ta' Ottubru, 2020, fejn talbu:

"...ir-revoka tas-sentenza hawn fuq imsemmija tas-16 ta' Settembru, 2020 mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-sens illi tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Yassin u minflok tirrimanda l-atti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jissokta bis-smigħ tal-kawża.

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

Ir-Rikors tal-Appell tal-Awtorità tad-Djar

9. Anki l-Awtorità tad-Djar ħasset ruħha aggravata bid-deċiżjoni appellata, fejn il-Bord 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."*

10. 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-

[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*

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 għas-sentenza 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' 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. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, l-Awtorità appellanta talbet lil din il-Qorti tirrevoka u tirriforma s-sentenza appellata billi

---

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."

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.

11. Min-naħa tagħhom l-appellanti konjuġi Balzan qalu li huma jħossu ruħhom aggravati bis-sentenza appellata 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, imma anki *ai termini* tal-artikolu 5 tal-Kap. 158, li l-istess artikolu 12B tal-Kap. 158 jagħmel riferiment għalih, fir-rigward ta' fondi dekontrollati, kif inhu l-każ in eżami.

12. L-appellanti għamlu 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."

13. L-appellanti għamlu riferiment għal xi deċiżjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera[2], 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-disposizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, u s-sidien għandhom dritt

[2] **Maria Pia Galea** *vs.* **George Attard**,19.02.2020, u **Hadrian Cassar Torreggiani** *vs.* **Maria Grasso et**, 28.09.2020.

jawmentaw il-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq. L-appellanti qalu 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.

14. L-appellanti qalu 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.

15. L-appellanti qalu 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-appellanti qalu 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-appellanti Balzan qalu 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.

16. Komplew jgħidu 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 bħal fil-każ in eżami.

17. L-appellanti ikkonkludew billi qalu 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 in kwistjoni sa massimu ta' 2% għall-ewwel sitt snin tal-kirja mill-preżentata tar-rikors promotur.

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

18. Fir-risposta tal-appell tagħha, l-Awtorità tad-Djar qalet illi taqbel mat-talba fir-rikors tal-appell tar-rikorrenti konjuġi Balzan.

19. Fir-risposta tal-appell tagħhom, ir-rikorrenti konjuġi Balzan qalu li jaqblu mal-appell interpost mill-Awtorità tad-Djar, u qalu li t-talbiet tal-appellanti għandhom jiġu milqugħa u l-appellati Moussa Yassin et għandhom jiġu kkundannati jħallsu l-ispejjeż taż-żewġ istanzi u l-atti jiġu rimessi in prim istanza quddiem il-Bord biex jiġu nominati periti sabiex jistmaw il-valur tal-fond fis-suq, u konsegwentement il-valur lokatizju tal-fond imsemmi *ai termini* tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

20. Il-Qorti sejra tgħaddi biex tikkonsidra l-aggravju sollevat mill-appellanti Alfred Balzan u Maria Assunta Balzan, u mill-appellanta Awtorità tad-Djar, billi tagħmel riferiment għat-tibdil fil-liġi li ddaħħal fis-seħħ dan l-aħħar permezz tal-Att XXIV tal-2021, li ndirizza proprju l-lanjanza sollevata mill-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, jiġifieri jekk l-artikolu 12B tal-Kap. 158 għandux japplika għal kirjiet ta' fondi dekontrollati, liema fondi kienu ngħataw b'titolu ta' kera li m'huwiex 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-emenda introdotta bl-Att XXIV tal-2021 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."

21. 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 disposizzjonijiet 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.

22. In vista tal-bidliet leġislattivi li kkristallizzaw il-pożizzjoni legali f'sitwazzjonijiet bħal dawn, il-Qorti ser tibgħat l-atti lura quddiem il-Bord sabiex dan jieħu deċiżjoni dwar it-talbiet tar-rikorrenti, wara li jisma' x'għandha xi tgħid l-Awtorità tad-Djar fir-rigward tal-għajnuna li tista' tiġi offruta lill-appellati.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appelli tal-appellanti billi tilqagħhom, tirrevoka s-sentenza appellata, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Yassin, u tirrimanda l-atti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jissokta bis-smigħ tal-kawża. Tagħti direzzjoni lill-Awtorità tad-Djar sabiex tispjega quddiem il-Bord xi skemi u għajnuniet huma eliġibbli għalihom l-appellati.

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur