BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Maġistrat Dr. Noel Bartolo
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D. Dip. Trib. Eccles. Melit.

Seduta tal-llum 27 ta' Mejju, 2022.

Adrian John Borg (K.I Nru 432317L) f'ishmu personali u f'isem hutu Raymond Jude Borg (Nru tal-Licenzja ta' Kalifornja N8813008), Reueben Jude Borg (Pass Amerikan Nru 47573897), Catherine Knezevic (Pass Amerikan Nru 549407899) u Carmelina Agnes Borg (Pass Amerikan Nru 528805679) kif debitament rapprezentati permezz ta' prokura favur Adrian John Borg (K.I Nru 432317L)

Vs

Benjamin Zammit (K.I 0301348M)

Kawża Numru : 1
Rikors Numru : 148/2019NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra ir-rikors ta' **Adrian John Borg detentur tal-karta' tal-identita' bin-Nru 432317L et** datat 9 ta' Lulju 2019 fejn gie premess:

1. Illi l-esponenti huwa debitament awtorizzat jintavola dan ir-rikors f'ismu personali kif ukoll in rapprezentanza ta' hutu Carmelina Agnes Borg, Raymond Jude Borg, Reuben Jude Borg, u Catherine Knezevic ai termini ta' erba' (4) prokuri mahrugin u ffirmati a favur tieghu nhar is-sittax (16) ta' Mejju tas-sena

elfejn u dsatax (2019) li qedin jigu hawn annessi u mmarkati bhala Doks 'A' – 'D';

2. Illi r-rikorrenti, fil-kwalita' tagħhom bħala ulied u eredi ta' ommhom, ossija Mary Rose Borg daħlu f'lokazzjoni ta' fond mal-intimat u dana skont skrittura lokatizzja datata nhar it-tlieta (3) ta' Jannar tas-sena elf disgħa mija u sebgħa u disgħin (1977), in konnessjoni ma' fond numru 78, California, Flat, 2, Triq il-Wilga, Hal-Luqa, proprjeta' tagħhom, liema skritturi qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dok '**E**';

3. Illi l-lokazzjoni suriferita ġiet konċessa a favur l-intimat, u kellha tibqa' tiġġeded kull seba' (7) snin *nonostante'* mhux taċitament, u ossija l-inkwilin ma setax jeċepixxi t-tiġdid taċitu tal-kirja. Illi l-istess fond ġie mikri versu l-intimat fl-ammont annwali ta' mija u tletin Liri Maltin (Lm 130), ekwivalenti għall-tlett mija u żewġ Ewro u tnejn u tmenin-il ċenteżmu (€ 302.82) li jitħallsu kull sena bil-quddiem;

4. Illi permezz ta' ittra ġudizzjarja bin-numru 1781/18 datata nhar il-wieħed u għoxrin (21) ta' Mejju tas-sena elfejn u tmintax (2018), ir-rikorrenti interpellaw lill-intimat ai termini tal-artikolu 1537 tal-Kodiċi Civili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta) sabiex jirregola l-pożizzjoni tiegħu, fid-dawl ta' dak ssolevat minnhom, u ossija li huma m'għandhom l-ebda intenzjoni li jġeddu tali lokazzjoni u jridu jieħdu l-pussess tal-fond, u min naħa l-oħra l-istess intimat m' għandhu l-ebda jedd li jġedded it-tali lokazzjoni skont id-dispożizzjoni tal-liġi, liema ittra ġudizzjarja qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala dok '**F**';

5. Illi għaldaqstant, fil-jum tal-presentata tal-preżenti kawża, l-intimat qiegħed jiddetjeni l-imsemmi fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, u dan billi l-istess kirja llum skadiet;

6. Illi r-rikorrenti kellhom iressqu dina l-kawża odjerna in vista tal-pretensjonijiet ssolevati mill-intimat, u ċioe' li għandhu d-dritt assolut li jibqa' fl-imsemmi fond;

7. Illi r-rikorrenti jiddikjaraw li l-konvenut m' għandhu l-ebda eċċezzjonijiet x' jagħti li biha tista' tiġġustifika l-okkupazzjoni tiegħu fl-istess fond, u b' hekk jeżistu ċ-ċirkostanzi kollha għaliex din il-kawża tista' tiġi deċiża ai terini tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

8. Illi dawn il-fatti huma a diretta konoxxenza tal-esponenti.

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, l-esponenti qegħdin jitlobu bir-rispett għala dana l-Onorabbli Bord, m'għandhux prevja kwalunkwe' deċiżjoni oħra neċessarja u opportuna f' dana r-rigward:

1. Jgħaddi sabiex jiddeċiedi dina l-kawża bid-dispensa tas-smigħ u dan ai termini tal-artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Jiddikjara li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u mingħajr il-kunsens tas-sidien, okkorrendo billi jiddikjara terminata għar-raġunijiet premessi l-kirja mogħtija lill-intimat tal-istess fond;

3. Jordna lill-intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Borg jiżgombra mill-fond numru 78 California, Flat 2, Triq il-Wilġa, Hal-Luqa, u jikkonsenja c-cavetta tal-istess fond lir-rikorrenti u dan prevja kull provvediment li dan il-Bord jidhirlu xieraq u opportun;

Bl-ispejjeż kollha inkluż tal-ittra ġudizzjarja bin-numru 1781/18 kontra l-intimat li minn issa hu nġunt in subizzjoni, u b' riserva ċara għall-azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti għall-okkuppazzjoni illegali tiegħu.

Ra li fl-udjenza tad-9 ta' Dicembru 2019 il-Bord awtorizza lill-intimat sabiex iressaq ir-risposta tieghu.

Ra r-risposta tal-intimat Benjamin Zammit ID 301348M datata 19 ta' Dicembru 2019 (fol 27) fej gie eccepit:

1.Illi qabel xejn jigi indikat li hemm diskrepanza sostanzjali bejn ir-rikors promtur, id-dikjarazzjoni mieghu annessa u d-dokument esebit li huwa l-kuntratt tal-kera;

2. Illi wara li saret il-korrezzjoni mitluba fid-9 ta' Dicembru 2019 wara li gie indikat mir-rikorrent stess li hemm zball fir-rikors promotur fir-rigward tad-data tal-kuntratt, ir-rikorrent issa ghandu obbligu li jispjega jew jikkoregi l-premessi kollha li huma bbazati fuq id-data indikata qabel;

3.Illi f'dan ir-rigward u wara li jsiru tali talbiet/korrezzjonijiet l-esponenti jirrizerva li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri;

4.Illi in ogni kaz jigi ecepit in-nullita tar-rikors promotur peress li jikkontjeni kontradazzjoni sostanzjali meta mqabbel mad-dikjarazzjoni mahlufa anness mieghu;

5.Illi in ogni kaz ir-rikorrenti iridu jippruvaw li huma s-sidien kollha u shah tal-fond in kwisjtoni;

6. Illi r-rikorrenti qieghed jinsisti li l-intimat ma ghandux titolu haga li trid tigi ppruvata mir-rikorrenti stess filwaqt li l-intimat jista jipprova l-kuntrarju;

7.Sal eccezzjonijiet ohra jekk ikun il-kaz u li ghad jistghu jirrizultaw;

8. Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti processwali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tal-4 ta' April 2022 fejn il-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

Ra n-Nota ta' Osservazzjonijiet tar-rikorrenti prezentata fil-21 ta' Jannar 2022 fol 153 *et seq* u sema t-trattazzjoni orali tal-gheluq tad-difensur tal-intimat fis-seduta tal-4 ta' April 2022.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Jirriżulta mhux kontestat li Mary Rose Borg u Emanuel Borg, il-predeċessuri fit-titlu tar-rikorrenti, ikkonċedew permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni tat-3 ta' Jannar 1977 (Dok. F – fol 15)[1] lill-intimat il-fond 78, California Flats, Flat 2, Triq il-Wilġa, Ħal Luqa għal perjodu ta' seba' snin li jistgħu jiġu mġedda għal seba' snin oħra versu l-kera annwa ta' Lm130 ekwivalenti għal €302.82. Il-wirt ta' Mary Rose Borg ippervjena fuq uliedhom ir-rikorrenti hekk kif jidher mid-dikjarazzjoni *causa mortis* (Dok. AB01 – fol 46). Permezz ta' ittra ġudizzjarja 1781/18 datata 21 ta' Mejju 2018 (Dok. E – fol 13) ir-rikorrenti informaw lill-intimat ai termini tal-Art. 1537 tal-Kap. 16 li ma kienux bi ħsiebhom illi jġeddu l-kirja tal-fond in jwistjoni u interpellaw lill-intimat sabiex tiżgombra mill-fond fi żmien qasir u perentorju. L-intimat naqas milli jiżgombra mill-fond u r-rikorrenti pproċedew b'dawn il-proċeduri.

Fl-affidavit tieghu a fol 61 l-intimat jghid illi huwa mar jara l-post in kwistjoni l-ewwel darba fin-1976 meta l-blokka kienet ghadha kemm inbniet. Kien iltaqa ma Emanuel Borg (missier l-atturi). Dak iz-zmien il-fond kien dar wahda izda sussegwentement Emanuel Borg kien qal lill-intimat li kien dispost jaqsam id-dar f'zewg appartamenti u jikrilu wiehed minnhom bil-kera ta' LM 130 fis-sena. Huma ftehmu u ffirmat il-kuntratt ta' kera Dok BZ 1 a fol 62 u 63. Jghid li l-kera kienet ghal 14 il-sena u esebixxa kopja tal-ewwel ktieb tal-kera Dok BZ 3 li jkopri minn Jannar 1977 sa Jannar 1990. Wara li ghaddew l-14 il-sena l-atturi ghamlu ittra ufficjali biex jghollu l-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni (Dok BZ 4 – fol 72). Skond l-ittra Dok BZ 7 a fol 83 il-kera mis-sena 1991 il-quddiem kellha tawmenta ghal Lm 215 fis-sena. L-intimat esebixxa r-ricevuti tal-kera minn Jannar 1991 il-quddiem (Dok BZ 8 – fol 84 et seq).

Il-Bord ra x-xhieda ta' Etienne Scicluna Assisstent Registratur tal-Qorti, tal-14 ta' Lulju 2021 li esebixxa kopja legali ta' zewg sentenzi wahda tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Cumbo vs Zammit (294/1994 – Dok ES 1 fol 120) u ohra tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Zammit vs Cumbo (81/1991 – Dok ES 2 fol 126). Fl-istess seduta xehed ukoll in-Nutar Joseph Saydon li pprezenta kopja awtentikata tal-iskritturabta' kera bejn il-partijiet – Dok JS 1 – fol 128 et seq.

[1] Vera Kopja tal-iskrittura ġiet esebita minn Nutar Joseph Henry Saydon (Dok. JS1 – fol 128)

Il-Bord ra wkoll ix-xhieda tal-intimat Benjamin Zammit fis-seduta tat-22 ta' Novembru 2021 (fol 152A) fejn qal li lftehim kien ghal seba snin u jiggedded ghal seba snin ohra jekk ikun irid huwa u mistoqsi jekk talabx lis-sid biex igedded wara s-seba snin jghid qatt ma tkellmu. Wara li ghaddew l-ewwel seba snin u baqa fil-post ghas-seba snin ta' wara u wara li ghaddew it-tieni seba snin qatt ma kien hemm skrittura ohra.

Fir-risposta tiegħu l-intimat jeċepixxi n-nullita' tar-rikors promotur minħabba diskrepanza u kontradizzjonijiet bejn ir-rikors promotur, id-dikjarazzjoni u d-dokumenti annessi kif ukoll jeċepixxi eċċezzjoni dwar il-prova tat-titlu tar-rikorrenti. Fl-affidavit tiegħu (fol 61) l-intimat jgħid li oriġinarjament il-blokka kienet dar waħda. Huwa kien ħallas Lm500 lill-missier il-rikorrenti sabiex jghamel tajjeb għall-ispejjeż sabiex din tinqasam id-dar (Dok. BZ2 – fol 64). Meta tlestew ix-xogħolijiet l-intimat għażel l-appartament numru 2 u għamel ħafna spejjeż inkluż bibien interni u xogħol ieħor li kien sar ħażin. Hu u Emanuel Borg iffirmaw skrittura tal-kera għand in-Nutar Joseph Henry Saydon (Dok. BZ1 – fol 62). Xehed li l-fond kien iddekontrollat u kien hemm proċeduri quddiem dan il-Bord diversament presedut biex issir korrezzjoni tal-indirizz fiċ-ċertifikat ta' dekontroll (Dok. BZ5 – fol 73) kif ukoll proċeduri sabiex tonqos il-kera dovuta (Dok. BZ6 – fol 81). Il-Kera baqgħat titħallas sal-2019 bl-aħħar irċevuta nħarġet fit-3 ta' Jannar 2019 (Dok. BZ8 – fol 91).

IKKUNSIDRA

Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-intimat dwar in-nullita' tar-rikors promotur minħabba diskrepanza u kontradizzjonijiet bejn ir-rikors promotur, id-dikjarazzjoni u d-dokumenti annessi, il-Bord iqis li din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata permezz tad-digrieti datati 9 ta' Diċembru 2019 u 13 ta' Jannar 2020 u għalhekk ser jastjeni milli jieħu konjizzjoni tagħha. In kwantu għall-eċċezzjoni dwar it-titlu, din hija wkoll sorvolata billi r-rikorrenti ppreżentaw il-*causa mortis* ta' ommhom Mary Rose Borg datata 14 ta' Novembru 2017 (Dok. AB01 – fol 46).

Dwar il-mertu, jirriżulta li l-qofol ta' din il-vertenza jirrigwarda l-kwistjoni dwar jekk il-kirja *de quo* hiex wahda protetta jew inkella le. Filwaqt li l-atturi jikkontendu li wara li skada t-terminu lokatizju pattwit huma ma kellhom ebda intenzjoni jgeddu il-lokazzjoni tant li waqfu jaccettaw il-kera u kif ukoll billi interpellawh b'ittra ufficjali (numru 1781/18) ai termini tal-Artikolu 1537 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimat jikkontendi li l-kirja hija wahda protetta billi fiz-zmien relevanti huwa kien jokkupa l-fond in meritu bhala citaddin Malti u din kienet ir-residenza ordinarja tieghu.

Filwaqt li l-atturi jibbazaw l-azzjoni taghhom fuq il-fatt li l-fond huwa dekontrollat u bhala tali mhux aktar protett bil-ligi l-antika, jghidu wkoll li l-intimat baqa jokkupa l-fond b'kera li hija ferm aktar baxxa mill-valur lokatizju attwali u dan flimkien mal-fatt li l-intimat qed jirriffjuta li jivvaka qed johloq nuqqas ta' proporzjonalita fit-thaddim tal-Ligi bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u li l-atturi gew li huma effettivament spossessati mill-uzu ta' hwejjihom.

Minn naha l-ohra l-intimat jissottometti li bl-emendi fin-1979 il-kirja *de quo* hija protetta u billi l-intimat hu cittadin Malti u jokkupa l-fond bhala residenza unika tieghu m'hemmx lok li jintlaqghu t-talbiet attrici ghal zgumbrament.

Jibda biex jinghad illi hija ghal kollox mhux f'lokha is-sottomissjoni tar-rikorrenti dwar allegat ksur tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li huwa car li dan il-Bord m'ghandu ebda kompetenza jinvesti f'talbiet ta' indoli konvenzjonali. Ghalhekk tali sottomissjoni tal-atturi qed tigi rigettata.

Dwar il-kwistjoni jekk il-kirja gietx mitmuma bl-ittra ufficjali kif qed jikkontendu l-atturi jew inkella l-inkwilin kellux dritt protett, jinghad illi mill-provi hareg li (i) il-fond in kwistjoni huwa dekontrollat, skond sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-23 ta' Gunju 1994 (Dok ES 1 – fol 120) li kkonfermat li c-certifikat ta' dekontroll numru 13523/1977 mahrug fl-10 ta' Jannar 1977 jirreferi ghal fond de quo, (ii) il-kirja hija regolata bi skrittura privata ffirmata bejn l-intimat u missier ir-rikorrenti datata 3 ta' Jannar 1977; u (iii) l-intimat huwa cittadin ta' Malta kif jidher minn numru tal-karta tal-identita' tieghu.

Fil-kawza fl-ismijiet **Alfred u Mary konjugi Balzan vs Moussa Yassin u Fathie Yassine Rikors Guramentat Numru: 169/2017JD** deciza fit-13 ta' Mejju 2019 dan il-Bord diversament presedut qal hekk f'cirkostanzi simili:

> *Wara li qies il-provi prodotti dwar il-kirja in ezami, partikolarment il-kuntratt tal-kiri tal-fond dekontrollat mertu tal-kawza, il-Bord ma jistax jaqbel mal-intimat li t-tigdid ta' din il-kirja huwa regolat biss bl-art. 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69). Dana ghaliex il-kuncett tad-dekontroll, kif jindika l-isem innifsu, kien introdott appuntu sabiex jintroduci regim gdid li bih djar ta' abitazzjoni ma jkunux soggetti ghad-dritt ta' rilokazzjoni, minghajr tmiem, favur kull persuna li tissodisfa d-definizzjoni ta' 'kerrej' fl-Ordinanza msemmija (Kap. 69). Fil-fatt, l-art. 5(1) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) jipprovdi 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.*
>
> *Skond dan il-paragrafu, l-obbligu mpost fuq is-sid lokatur, bl-art. 3 tal-Kap. 69, li ma jirrifjutax li jgedded il-kirja fi tmiem iz-zmien originali tal-kirja, jew kwalunkwe tigdid sussegwenti – sew jekk bi ftehim, inkella b'effett tal-ligi – jekk mhux bil-permess moghti minn qabel minn dan il-Bord, mhux applikabbli ghall-kirja in ezami.*
>
> *Mill-banda 'l ohra, pero', lanqas ma huma korretti r-rikorrenti li jippretendu li din il-kirja moghtija minnhom lill-intimat, li meta krewlu ma kienx cittadin ta' Malta, mhix protetta bil-ligijiet specjali tal-kiri, u li ghalhekk jistghu jtemmu din il-kirja b'semplici avviz bil-miktub – kongedo – moghti xahar*

qabel id-data tat-terminazzjoni. L-art. 5(2) tal-Kap. 158 jipprovdi li: (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 iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu. Biex japplika l-art. 5(3) tal-Kap. 158, u sa fejn konsistenti mieghu, id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, iridu jirrikorru s-segwenti elementi essenzjali, u b'mod kumulattiv: (i) fond ikun dar ta' abitazzjoni dekontrollat; (ii) il-mument ikun it-tmiem tal-kirja, liema tmiem isehh skond ftehim, jew b'effett tal-ligi, jew skond uzu, jew b'xi mod iehor; (iii) f'dak il-mumemt, il-kerrej ikun cittadin ta' Malta, u jkun jokkupa l-fond imsemmi fil-(i) bhala r-residenza ordinarja tieghu".

Mill-provi prodotti f'dan il-kaz dawn it-tlett rekwiziti huma soddisfatti u b'hekk, wara l-iskadenza tat-terminu lokatizju, bdiet tapplika ghall-intimat cittadin ta' Malta, li kien qed jokkupa dan il-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu, il-protezzjoni tat-tigdid tal-kiri bl-istess kera u kundizzjonijiet favur l-istess intimat moghtija lilhu bis-sahha tal-Art. 5(3) u 5(4) tal-Kap. 158, u safejn kompatibbli maghhom, bl-Art. 3 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Hawnhekk issir ukoll referenza ghas-sentenza fl-ismijiet ***James G. Gollcher vs Godfrey Zarb*** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Dicembru 2003 fejn intqal hekk:

"Jibda biex jigi osservat illi skond l-Artikolu 3 tal-Kap 69 sid il-kera ma jistax jgholli l-kera minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Fl-istess Kapitolu, mbaghad, hemm mahsub bl-liema mod jista' il-Bord jawmenta dan il-kera. Fil-kaz tal-Kap 158, invece, jinghad testwalment fis-subinciz (1) ghall-Artikolu 5 illi "bla hsara ghad-disposizzjonijiet li gejjin ta' dan l-artikolu u ta' l-artikolu 6 ta' din l-Ordinanza, d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanzi dwar il-Kera ma ghandhom jghoddu ghall-ebda dar ta' abitazzjoni mnehhija mill-kontroll mill-gurnata li fiha d-dar tkun registrata skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 3 ta' din l-Ordinanza". Issokta jinghad fis-subinciz (2) tal-istess artikolu illi "meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mnehhija mill-kontroll... il-kerrej ikun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu, id-disposizzjonijiet tas-sub-artikolu (3) ta' dan l-artikolu ghandu jkollhom effett u d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandhom japplikaw ukoll izda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti ma' l-imsemmija disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu".

Fuq is-suggett il-gurisprudenza taghna fissret dawn id-disposizzjonijiet bil-mod segwenti:- "L-imsemmija kliem 'bla hsara ghad-disposizzjonijiet li gejjin ta' dan l-artiklu "juru li l-legislatur ried li l-principju li d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar il-Kiri – jigifieri l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-

Kiri ta' Bini u l-Ordinanza li Trazzan il-kera fuq id-Djar - m'ghandhomx jghoddu ghal dar ta' abitazzjoni dekontrollata mill-gurnata li fiha tkun registrata bhala dekontrollata ma kellux japplika jekk is-subartikoli l-ohra tal-Artikolu 5 kienu jiddisponu mod iehor. Dawn is-subartikoli kellhom jipprevalu" – ***Joseph Agius et –vs- Anthony Mamo, Appell, Sede Inferjuri, 18 ta' Frar 1986.*** *Fiha ssokta jinghad illi "l-legislatur fis-subartikolu (2) ma ghamel l-ebda distinzjoni bejn dar dekontrollata qabel il-kirja u dar dekontrollata wara l-kirja izda stabilixxa biss x'ghandu jigri fit-tmien ta' kirja ta' dar dekontrollata, tkun saret meta tkun saret din il-kirja".*

Sentenza ohra li segwiet din l-enuncjazzjoni ziedet tamplifika illi "l-artikolu tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 ma jirregolax il-kirjiet ta' dar ta' abitazzjoni mnehhija mill-kontroll imma tirregola tali dar ta' abitazzjoni nfisha li tkun mikrija lil cittadin Malti u minnu okkupata. Il-mument rilevanti ghal-ligi allura ma baqax il-mument meta saret il-kirja, imma meta l-kirja ntemmet. Id-dekontroll sar ghal-ligi kwalita` tal-fond mehtiega biex taghti l-protezzjoni kontra l-izgombru lill-inkwilin taht regim gdid. Dana indipendentement minn meta l-istess fond gie dekontrollat jew jekk kienx hekk dekontrollat fil-bidu tal-kirja" - ***Emanuel Camilleri et –vs- Philip Attard et, Appell, Sede Inferjuri, 11 ta' Jannar 1996****.*

Il-Bord jinnota li l-emendi li saru fil-ligijiet tal-kiri bl-Att XXXI tal-1995 u bl-Att X tal-2009 ma nbidel xejn fil-Kodici Civili li jnehhi jew jibdel id-drittijiet vestiti fl-intimat bhala cittadin ta' Malta fi tmiem il-kirja fuq il-fond in meritu u kif awkiziti minnu bis-sahha tal-Art. 5(2), 5(3) u 5(4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif imfissra aktar il-fuq. Di piu l-Bord jinnota wkoll li bl-ahhar emendi fil-Ligijiet tal-kera ossia XXVII tal-2018 u XXIV tal-2021 gie introdott rimedju gdid lis-sid biex jinzamm dak il-bilanc mehtieg biex jibqa protett l-inkwilin li jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi filwaqt li s-sid igawdi minn awment fil-kera għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors.

Il-Bord jinnota wkoll kif mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti stess bl-ittra ufficjali taghhom tal-24 ta' Mejju 1990 (Dok BZ 4) irrikonoxxew l-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet sudetti meta huma stess interpellaw lill-intimat sabiex il-kera tiggedded b'awment tal-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni. Di piu mir-ricevuti tal-kera esebiti mill-intimat Dok BZ 8 a fol 84 et seq datati 1995 il-quddiem jirrizulta li l-atturi stess kienu qed jirrikonoxxu lill-intimat bhala l-inkwilin. B'hekk mill-ewwel set ta' ricevuti (Dok BZ 3 fol 65 et seq) li kienu jkopru l-perijodu mill-bidu tal-kirja sa Jannar 1991 u t-tieni set ta' ricevuti (Dok BZ 8 appena msemmi) li jkopru l-kera minn Jannar 1991 il-quddiem jidher li hemm kontinwazzjoni cara tal-kirja bis-sidien stess jaccettaw il-kirja relattiva sat-2019 meta fl-istess sena intavolaw il-kawza odjerna. B'hekk anke minn dan il-lat huwa car li l-ittra ufficjali tal-atturi tal-21 ta' Mejju 2018 ma jista' u ma ghandu jkollha ebda effett fir-rigward tad-drittijiet tal-intimat meta l-atturi stess bir-ricevuti kemm tat-2018 u tat-2019 accettaw il-kera minghand l-intimat.

Applikati dawn il-principji u provi sudetti ghal kaz in dizamina il-Bord hu tal-fehema illi mal-gheluq tat-terminu lokatizju pattwit l-intimat kellu dritt ghal protezzjoni tal-kera bis-sahha tal-Art. 5(2), 5(3) u 5(4) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif imfissra *supra* oltre li r-rikorrenti stess irrikonoxxew id-dritt tal-intimat bhala inkwilin bl-accettazzjoni tal-kera.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimat billi filwaqt li jilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimat safejn kompatibbli ma dak hawn deciz, jichad it-talbiet tar-rikorrenti. L-ispejjez tal-kawza a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

27 ta' Mejju 2022