QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)
Għawdex

Onorevoli Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A. Mag. Jur. (EUR. LAW.), LL.D.

Appell numru: 11/2022/1 JVC
Wara sentenza in parte tal-Bord li Jirregola l-Kera
datata 13 ta' Ottubru, 2023

Joseph Xerri

vs.

Victor Zammit

Illum 19 ta' April, 2024

Il-Qorti

1. Illi dan huwa appell minn deċiżjoni preliminari tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 13 ta' Ottubru, 2023 fejn ġie deciz kif isegwi:

'Għaldaqstant, dan il-Bord iqis li l-emendi viġenti nklużi dawk relativi għall-awment ommeno fil-kera japplikaw għal kirja in eżami u dana

stante li l-ftehim raġġunt bejn il-partijiet sar fiż-żmien meta kerrej ta' fond dekontrollat kien ġia' protett bid-disposizzjonijiet dakinar viġenti.

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, il-Bord, qiegħed jiċħad l-eċċezzjoni ulterjuri kontenuta fir-risposta ulterjuri ta' Victor Zammit ppreżentata fil-15 ta' Novembru 2022 bl-ispejjeż kontra l-istess intimat. Jordna l-prosegwiment tal-kawża.'

2. Illi s-sentenza in parte appellata nghatat wara li r-rikorrent appellat ippremetta u talab kif isegwi:

'Illi r-rikorrenti Joseph Xerri huwa l-propjetarju tal-fond ossia dar minghajr numru ufficcjali bl-isem 'Faith' fi Triq it-8 ta' Dicembru, Rabat, Ghawdex;

Illi dan il-fond ossia dar, tinsab okkupata b'titolu ta' kera mill-intimat Victor Zammit versu l-kera annwa ta' tmien mija u tlieta u ghoxrin Euro u sitt centezmi (€823.06), liema kirja hija wahda protetta taht il-Kap. LXIX tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi din il-kera hija ferma anqas minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond bl-isem 'Fatih', Triq it-8 ta' Dicembru, Rabat, Ghawdex;

Illi l-esponenti jrid jipprevalixxi ruhu mid-dritt moghti lilu bis-sahha tal-Artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini - Kap. LXIX tal-Liġijiet ta' Malta;

Għaldaqstant, l-esponenti qieghed jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. *Fl-ewwel stadju, b'applikażżjoni ta' dak li jipprovdi s-subartikolu 6 tal-Artikolu 4A, wara li jkun sema' somarjament u ezamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti jordna l-hlas ta' zieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smiegh ta' dan ir-rikors; u*

Fis-sentenza finali:

1. *Japplika l-provvedimenti tas-subartikolu 2 tal-imsemmi Artikolu u jirrevedi l-kera fl-ammont ta' tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuh tal-fond lokatizju fl-1 ta' Jannar, 2022, jew ammont hekk stabbilit minn dan l-Onorabbli Bord, sa massimu ta' ghaxart elef Euro (€10,000) fis-sena, u jistabilixxi kundizzjonijiet godda fir-rigward tal-kera billi fost affarijiet ohra jgħaddi l-obbliġi kollha rigward manutenzjoni ordinarja esterna u interna tal-fond fuq l-inkwilin; u*

2. *F'każ li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dhul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), mahruga taht l-Artikolu 1622A tal-Kodici Civili - Kap. XVI tal-Liġijiet ta' Malta, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrejja żmien ta' sentejn (2) sabiex id-dar ta' abitazzjoni tiġi vakata favur l-esponenti;*

Bl-ispejjez kollha ta' dan ir-rikors a spejjez tal-intimat.

Bir-rizerva ta' kull dritt ta' azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti kontra l-Istat ta' Malta.'

3. L-intimat appellant ikkontesta l-pretensjonijiet tar-rikorrenti permezz ta' żewg risposti kif isegwi:

'Illi għalkemm huwa minnu li huwa ma jikkwalifikax fit-termini tal- liġi kif attwalment fis-seħħ sabiex ikompli fil-kirja minħabba li l- mezzi kapitali tiegħu jeċċedu l-limiti stabbiliti minn dik l-istess liġi, l- esponenti jeċċepixxi li t-talba tar-rikorrenti sabiex huwa jiġi żgumbrat mill-fond okkupat minnu b'kera hija infondata:

Huwa fatt li meta ġiet ikkuntrattata l-kirja, sid il-kera kien konxju mill-fatt li skont il-liġi fis-seħħ dakinhar, 1-inkwilin kien ser igawdi minn kirja protetta u ma setax jitkeċċa. Min-naħa tiegħu, l-esponenti daħal għal dik il-kirja, u għamel l-ispejjeż f'ammonti kunsiderevoli sabiex jimmiljora l-fond mikri lilu u jġibu l'quddiem għal livell u standard aċċettabbli biex jikkostitwixxi d-dar residenzjali normali u unika tiegħu proprju għaliex kellu moħħu mistrieħ li ħadd ma kien ser ikeċċih minn dak il-fond.

L-esponenti ma huwiex kontra li jħallas kera gust għall-fond mikri lilu, meħud inkunsiderazzjoni l-istat u kundizzjoni li fih dak il-fond kien ġie hekk mikri. Imma ma jaqbilx li huwa għandu jitkeċċa minn dan il-fond f'dan l-istadju ta' ħajtu.

L-esponenti jsostni għalhekk li huwa kellu dritt kweżit li jkompli fil- kirja sal-mument ta' mewtu u ta' martu, u li l-emendi li ġew introdotti bis-saħħa tal-Att XXIV.2021 u l-liġijiet konnessi ma' dak l-att caħħduh mid-dritt fundamentali tiegħu għat-tgawdija tad-drittijiet kweżiti tiegħu (li jiffurmaw parti mill-assi patrimonjali tiegħu), u għalhekk jammontaw għal ksur tal-ewwel artikolu ta-Ewwel Protokoll

tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u tal-artikoli 37 u 38 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Sussidjarjament, l-esponenti jemmen ukoll li l-effetti tal-liġi fis-sens li persuni li jikkwalifikaw skont il-means test jitħallew jokkupaw il-fond mikri lilhom għal żmien indeterminat, u bi spiża fuq l-erarju pubbliku, mentri persuni li ma jikkwalifikawx skont dak il-means test jiġu esklużi minn kull possibbiltà li jkomplu fil-kirja anki meta huma jkunu lesti li jħallsu l-kera stabbilit b'applikażżjoni tal-emendi fil- liġijiet tal-kera minn buthom, huma fihom infushom diskriminatorji kontra dawn tal-aħħar, u li tali diskriminazzjoni ma tistax titqies li hija ġustifikata fi stat demokratiku.

Huwa konxju li dawn materji possibbilment jeżorbitaw il-kompetenza ta' dan l-Onorabbli Bord, u għalhekk huwa qiegħed minn issa jitlob li dan il-Bord jagħmel referenza lill-Qorti Kostituzzjonali sabiex hija tkun tista' tiddetermina din il-kwistjoni.

Salvi risposti oħra fid-dritt u fil-fatt.'

Ir-risposta ulterjuri tal-intimat taqra kif isegwi:

'Illi huwa jokkupa l-fond b'titolu ta' kera naxxenti minn skrittura tat-28 ta' Jannar 1982 li kopja tagħha qegħda tiġi eżebita bħala Dok. VZ1.

Fit-termini ta' din l-iskrittura, il-kirja saret "għal żmien indefinit li jiġġedded minn sena għal sena, u li jibda jgħodd mill-ewwel ta' Frar 1982". Dan ifisser li, kif mgħallem magistralment mill-Onorabbi Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri fis-sentenza tagħha tal-15 ta' Lulju 2009 fil- kawża fl-ismijiet "Xuereb Joseph vs Matrenza Richard", it-termini stipulati fil-kuntratt jiffurmaw liġi bejn il-partijiet kontraenti, u l-Qorti hija obbligata li tirrispetta u tapplika dak hemm miftiehem b'mod li allura l-kirja għandha tibqa' tiġġedded awtomatikament għal żmien indefinit minn sena għal sena. (Dak il-każ ukoll kien jittratta minn fond lokatizju li kien dekontrollat taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u kien pattwit li l-kera kellha tibqa' tiġġedded sakemm l- inkwilin ma jurix il-volontà tiegħu li jrid jitterminaha).

Għaldaqstant, u b'żieda mal-punt ventilat waqt is-seduta mill-esponenti dwar l-anti-kostituzzjonalità ta' liġi li ċċaħħad lill-inkwilin mill-fakoltà li jkompli fil-kirja għaliex huwa ma jissodisfax it-test tal-mezzi jekk huwa jkun lest li jħallas il-kera bir-rata għolja riżultanti wara l-emendi tal-2021, l-esponenti jissottometti li dan l-Onorabbli Bord ma għandux is-setgħa li jordna t-terminazzjoni tal-kirja li jgawdi l-esponenti għaliex id-dritt tal-esponenti jitnissel minn kuntratt bejn il- partijiet u mhux minn xi protezzjoni mogħtija lilu bil-Kap. 158 jew bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ulterjorment, fit-termini tal-kuntratt ta' kera, il-kera kienet ta' Lm240 fis-sena u li "din il-kera għandu jogħla minn żmien skont id- dispożizzjonijiet tal-Att tal-1959 dwar id-Dekontroll tad-Djar, peress li l-fond huwa dekontrollat". Din il-klawżola għandha neċessarjament tiġi tinterpretata fis-sens li hija tagħmel referenza għall-iskeda li tifforma parti mill-Kap. 158 u tirrifletti ż-żieda fl-għoli tal-ħajja minn sena għal sena. Fil-fatt, bejn 1-1982

u l-2021, il-kera pagabbli mill- esponenti kienet kull tant żmien tiġi riveduta b'applikażżjoni ta' dan il-ftehim.

Fid-dawl ta' din il-klawżola l-esponenti jissottometti li l-awment fil-kera għandu jkun dak riżultanti mill-imsemmija iskeda u mhux minn xi liġi li daħlet fis-seħħ għexirien ta' snin wara li l-partijiet volontarjament daħlu f'kuntratt bilaterali li ħoloq drittijiet u obbligazzjonijiet reciproci fid-dawl tal-liġi kif vigenti dakinhar li ġie ffirmat.

Għaldaqstant it-talba tar-rikorrenti sabiex il-kera togħla bl- applikażżjoni tal-emendi riportati bl-Att XXIV.2021ma hijiex ammissibbli fil-każ preżenti; għaliex il-kera għandha tiżdied biss bl- applikażżjoni tal-iskeda tal-Kap. 158.

Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.'

4. L-Awtorità tad-Djar fl-atti quddiem il-Bord ukoll preżentat risposta kif isegwi:

Illi l-attur irid qabel xejn jipprova it-titolu tiegħu u li hu wahdu huwa s-sid uniku tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-bord għandu jikkonstata jekk l-Att XXIV tal-2021 għandux jigi applikat għal dan il-każ.

Illi l-Awtorita' tad-Djar ġiet notifikata f' din il-kawza bhala intervenuta fil-kawza a bazi tal-Att XXIV tal-2021; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar għandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekk taghmel dan, taghmel hekk biss bhala intervenuta fil-kawza. U għalhekk l-Awtorita' ***tad****-Djar anke f' dan il-każ ma għandiex tbati l-ispejjez. U dan kollu purche jirrizulta li l-Att XXIV tal-2021 hu applikabbli għal każ in kwistjoni.*

Illi il-Periti mahtura bil-liġi għandhom jaghtu il-valur tal-fond liberu ***u*** *frank fis-suq miftuh imma kif ikun fl-1 ta' Jannar tas-sena li fih isir ir-rikors. Mela*

il-valur irid isir tal-fond li hemm kif qed jigi mikri u mhux kif jista' jigi sviluppat. Kieku ried hekk il-legislatur kien jghid hekk.

*Illi jigi **rilevat** li f' każ li l-inkwilin jissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-liġi allura il-kera għandha tiġi fissata f' ammont ta' mhux **aktar** minn 2% tal-valur tal-propjeta u dan skont l-Art 4A tal-Kap 69, jew Art 12B tal-Kap 158. Intant qed jigi anness Dok HA1 li jindika il-mod kif l-Awtorita' tad-Djar ser tkun qed tissussidja lil minn ikun jikkwalifika. Għal iktar informazzjoni wiehed jista' jidhol fuq:*
https://housingauthority.gov.mt/en/Pages/Schemes/Sussidju-tal-Kera-f%E2%80%99Residenzi-Privati-Mikrija-Qabel-1-1-ta%E2%80%99-%C4%A0unju-1995-.aspx

Illi jigi rilevat li l-inkwilin ikun jista' jibbenefika minn skema ta' sussidju tal-kera jekk jikkwalifika skont il-kondizzjonijiet tal-istess skema - fost dawn il-kondizzjonijiet hemm dik li l-inkwilin irid ikun qieghed jabita fil-fond bhala residenza ordinarja tiegħu.

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

5. Rat illi l-kawża ġiet differita mill-Bord għad-deċiżjoni preliminari dwar l-eċċezzjoni ulterjuri u konsegwentement wara li ngħatat id-deċiżjoni ġie intavolat l-appell odjern mill-intimat appellant liema appell jikkontjeni prinċipalment żewġ agggravji:

   (i) In succint fl-ewwel aggravju l-appellant isostni li dan huwa bbażat fuq il-prinċipju *pacta sund servanda* fis-sens li l-iskrittura ffirmata bejn il-partijiet fit-28 ta' Jannar 1982 għandha effett ta' liġi bejn il-partijiet u għandha għalhekk tipprevali fuq l-emendi introdotti fil-Liġijiet tal-Kera bl-Att XXIV.2021. Dan għandu japplika kemm għal dak li jirrigwarda l-awment tal-kera imma iktar u iktar id-dritt tal-intimat li jibqa' fil-kirja għal tul ħajtu u ħajjet il-mara tiegħu.

Isostni li l-ġurisprudenza li fuqha l-Bord serraħ id-deċiżjoni tiegħu m'għandhiex l-istess fattispecie tal-każ odjern stante li fil-każ odjern iż-żewġ partijiet aderixxew għall-kuntratt tal-kera mingħajr ebda impożizzjoni leġiżlattiva, u fejn l-ammont tal-kera seta' jiġi miftehem bejniethom liberament u infatti ġie miftiehem liberament. Isostni li huwa ċert li sal-lum ma kienx hem każ anki fil-kamp kostituzzjonali fejn fil-ftehim kuntrattat liberament kien hemm ftehim li l-kirja tibqa' tiġi mġedda għal perjodu indefinit. Isostni li għall-kuntarju tal-każijiet ikkwotati l-impożizzjoni oriġinali fuq is-sid li kienet tobbligah jersaq għall-kuntratt tal-kiri kif ukoll ir-restrizzjoni fuq l-ammont tal-kera ma humiex applikabbli fil-konfront tar-rikorrent fil-każ odjern. Fil-mument li daħal għall-kuntratt mal-appellant, is-sid kien pjenament konxju mil-limitazzjonijiet tal-liġi u xorta waħda għażel li konxjament u liberalment jidħol fil-kuntratt mal-intimat appellant. Tant l-appellat ried jissalvagwardja ruħhu li daħħal klawżola li tistipula awment perjodiku fil-kera. Għalhekk il-kuntratt li sar bejn il-partijiet għandu jipprevali fuq l-emendi introdotti bl-Att XXIV.2001.

(ii) It-tieni aggravju in succint huwa li l-appellant isostni li jekk ikollu jiġi skartat l-ewwel aggravju għandha tiskatta l-preġudizzjali li qajjem l-appellant fir-risposta oriġinali tiegħu u ripetuta fir-risposta ulterjuri li anki jekk ikollha tiġi applikata fil-konfront tiegħu dik il-parti mill-emendi li tistipula li l-kera għandu jkun fil-valur ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq miftuħ, xorta waħda dan huwa leżiv għad-drittijiet kwesiti tiegħu li tiġi ordnata t-terminazzjoni tal-kirja unikament għaliex huwa ma jikkwalifikax taħt it-test tal-mezzi stabbilit bl-emendi tal-2021, minkejja li huwa lest li jibqa' jħallas il-kera kif awmentata skont dawk l-emendi.

Għalhekk filwaqt li jekk jintlaqa' l-ewwel aggravju, dan l-aggravju ma jibqax f'loku, jekk ma jintlaqax l-appellant isostni li l-Qorti għandha tikkunsidra jekk id-distinzjoni bejn dawk li jikkwalifikaw taht it-test tal-mezzi u dawk li le, fis-sens fejn dak tal-aħħar m'għandux il-jedd li jġedded il-kirja bil-kirja kif riveduta hijiex waħda mhux ġustifikata u proporzjonata. L-appellant isostni li din id-distinzjoni mhijiex waħda neċċessarja sabiex jintlaħaq l-għan li jkun hemm bilanċ bejn id-drittijiet xi minn daqqiet kontrastanti u in kunflitt ma' xulxin tas-sid u l-inkwilin. Iżid iżda:

'Huwa konxju mill-fatt li dan probabbilment dovut għall-fatt li skont il-verbal tal-udjenza tal-4 ta' Mejju 2023, il-kawża thalliet ghas-sentenza biss "dwar l-eccezzioni ulterjuri" u għalhekk minn banda, il-Bord ma hassx li kellu kompetenza sabiex jaghti decizioni fuq xi punt li ma jissemmiex f" dik ir-risposta ulterjuri, u min-naha l-ohra, għadha ma inghatatx deċiżjoni fuq dan il-pregudizziali. Jekk madankollu, din 1-Onorabbli Qorti thoss li bid-deċiżjoni tat-13 ta Ottubru 2023, ġie deciz ukoll dan għandhiex issir referenza lill-Qorti Kostituzzionali fug dan il-pregudizzjali.'

L-appellant għalhekk jitlob li din il-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola I-Kera fit-13 ta' Ottubru 2023 u minflok jilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri tiegħu mqajma bir-risposta tiegħu tat-22 ta' Novembru 2023.

6. Rat illi l-Awtorità tad-Djar irrispondiet għall-appellatal-intimat, in succint, billi sostniet li din il-Qorti mhix il-forum korrett għall-ilmenti tal-intimat appellant. Iżżid li l-Att XXIV tas-sena 2021 ġie promulgat appuntu sabiex jingħata rimedju lis-sidien ta' kirjiet stante li kienu qed ibatu minn kirjiet baxxi ħafna bl-intiża li bil-liġi kif emendata kemm id-drittijiet tas-sidien kif ukoll tal-kerrejja

jiġu protetti. Iżżid li jekk l-inkwilini ma jissodisfawx il-kriterji tat-test tal-mezzi u allura ma jikkwalifikawx għall-għajnuna soċjali allura ma jistax ikun li l-istess inkwilini li għandhom mezzi biżżejjed sabiex isibu residenza oħra għandhom jibqgħu jokkupaw il-fond mertu tal-kawża a dannu tas-sidien tal-kera.

7. Rat illi r-rikorrent appellat irrisponda li ż-żewġ aggravji m'għandhomx mis-sewwa u għandhom jiġu miċħuda. Illi in succint dwar l-ewwel aggravju jsostni li l-iskrittura ġiet redatta fit-28 ta' Jannar 1982 u għalhekk ferm qabel l-introduzzjoni tal-emendi relattivi fl-2021. Illi għalkemm l-iskrittura saret għal żmien indefinit ma hemm l-ebda indikażżjoni ta' terminazzjoni mal-mewt tal-konvenut jew tal-mara tiegħu kif isostni l-intimat appellant. Illi l-fond fil-mument tal-iskrittura fil-fatt kien dekontrollat. Għalhekk ikompli li l-Bord kien korrett meta osserva li l-partijiet ma setgħux f'dak il-mument ikunu konsapevoli x'kienu ser ikunu l-emendi relattivi kważi erbgħin (40) sena wara. Kien f'dan is-sens li l-Qorti osservat u għamlet analiżi dwar deċiżjonijiet oħrajn relevanti u simili għal dan il-każ. Illi kuntrarjament għal dak sottomess mill-appellant, mhux minnu li l-Bord applika l-argument fil-każ ta' fond soġġett għal enfitewsi temporanja. Fil-fatt, fid-deċiżjoni tiegħu l-Bord għamel sintezi ta' numru ta' deċiżjonijiet li jagħmlu stat ta' fatt il-każ in eżami. Inoltre huwa korrett l-appellat f'dawn il-proċeduri li jagħmel it-talba sabiex tiġi awmentata l-kera jew fil-kera u f'każ li l-intimat appellant ma jikkwalifikax allura l-kirja tiġi terminata. Isostni wkoll li mhux minnu li l-kirja kienet għal dejjem ta' dejjem tant illi l-kuntratt jipprovdi għall-eventwalità li jkun hemm terminazzjoni tagħha u l-obbliġi tal-inkwilin f'dak il-każ.

Dwar it-tieni aggravju jsostni li l-leġiżlatur appuntu bl-emendi qed jissalvagwardja il-proporzjonalità u l-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u

d-drittijiet tal-inkwilin. Għalhekk m'għandux ikun is-sid li jibqa' jagħmilha ta' Social Housing u m'għandhiex tkun l-Awtorità tad-Djar li tissussidja persuna li għandha l-mezzi kollha biex tmanti lilha nnifisha. Huwa f'dan l-ambitu li għandu jitħares l-element tal-proporzjonalità.

In vista tas-suespost, ir-rikorrent appellat talab li din il-Qorti tikkonferma s-sentenza appellata.

8. Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet fis-seduta tas-16 ta' Frar, 2024 u konsegwentement l-appell ġie differit għad-deċiżjoni għal-lum.

9. Rat l-atti kollha tal-Bord.

Konsiderazzjonijiet

10. Illi din il-Qorti rat li t-Tribunal wasal għad-deċiżjoni preliminari tiegħu dwar l-eċċezzjoni sussidjarja tal-intimat appellant kif isegwi:

Ikkunsidra:

Permezz ta' eċċezzjoni ulterjuri tiegħu, l-intimat sostna li huwa jokkupa l-fond b' titolu ta' kera naxxenti minn skrittura tat-28 ta' Jannar 1982. Sostna li fit-termini ta' din l-iskrittura, il-kirja saret għal żmien indefinit li jiġġedded minn sena għal sena u li jibda jgħodd mill-ewwel ta' Frar 1982. L-intimat qed jargumenta li dan il-Bord ma għandhux is-setgħa li jordna t-terminazzjoni tal-kirja li jgawdi l-istess intimat għaliex id-dritt tal-intimat jitnissel minn kuntratt bejn il-partijiet u mhux minn xi protezzjoni mogħtija lilu bil-Kap 158 jew bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li qal dan il-Bord hekk kif ippresedut fis-sentenza in parte mogħtija fl-ismijiet Galea Mario et vs Micallef Raymond et deċiża fid-9 ta' Ottubru 2023 li fiha ntqal:

"Illi l-mekkaniżmu tal-awment tal-kera abbażi tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, adoperat f'dawn il-proċeduri odjerni, daħal fis-seħħ fl-10 ta' Lulju 2018 permezz tal-Att Nru XXVII tal-2018. Il-ftehim bejn il-partijiet, min-naħa l-oħra, ġie iffirmat fis-7 ta' April 2003 u ċioè ħmistax-il sena qabel id-dħul fis-seħħ tal-imsemmi Att. Fiż-żmien meta ġie ffirmat il-ftehim, ir-rikorrenti la setgħu jobsru bil-bdil eventwali fil-liġijiet u lanqas kellhom għażla oħra għajr li jirrikonoxxu lill-intimati u lil binthom bħala inkwilini tal-fond u li jħalluhom fil-kirja skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti f'dak iż-żmien. Illi filfatt, fix-xhieda tiegħu, ir-rikorrenti Raymond Micallef jgħid illi "il-proposta kienet illi dik il-kera kienet baxxa u għall-ewwel m'aċċettax. Imbagħad aċċetta li tirdoppja u għamilna ftehim illi joqgħod hemm sal-mewt fuq il-liġi ta' dak iż-żmien u li l-kera ma togħliex." (emfasi tal-Bord). Illi b'hekk, jirriżulta ampju li l-kondizzjoni li l-kirja tibqa' vita durante tal-intimati u li l-kera ma togħliex saru fil-qafas tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Filfatt, il-kontraenti stess ftehmu fl-aħħar klawsola illi għall-kumplament, ilkirja għandha tibqa' regolata mill-Att Nru XXIII tal-1979 u mil-liġi.

Illi fil-fehma tal-Bord, għalkemm huwa vera li l-kunċett legali ta' pacta sunt servanda għandu jiġi rispettat minn kull kontraent abbażi ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 992 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-ftehim u l-kundizzjonijiet hemm magħmulha jridu jitqiesu wkoll fiddawl tal-imposizzjonijiet legali ristretti li kienu imposti fuq is-sidien tal-kera u f'dak li setgħu jikkontrattaw.

Illi llum-il ġurnata, is-sitwazzjoni tar-rikorrenti nbidlet għalkollox bl-Att XXVII tal-2018 u bl-Att XXIV tal-2021 u d-drittijiet li ngħataw lirrikorrenti qua sidien tal-kera ma jistgħux jiġu sempliċiment kalpestati abbażi tal-ftehim li sar fl-2003 bejniethom. Irid jiġi wkoll imfakkar li l-qafas legali li fiħ saret il-preżenti skrittura ġie dikjarat kemm-il darba bħala li jilledi d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-kera.

Illi filfatt, din hija d-direzzjoni li ngħatat diversi drabi mill-Qrati tagħna ta' kompetenza Kostituzzjonali. Wieħed isib numru kbir ta' sentenzi fejn minkejja li ngħatat eċċezzjoni simili, il-Qorti skartat tali eċċezzjoni u sabet li kien hemm leżjoni tad-Drittijiet Fundamentali tas-sidien tal-kera bit-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu eżistenti qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018. Illi għalkemm dan il-Bord m'huwiex adit sabiex jistħarreġ temi ta' indoli Kostituzzjonali, ma jistax, fil-ħsieb u l-kunsiderazzjonijiet tiegħu, jiskarta l-varji pronunzjamenti tal-Qrati ta' kompetenza Kostituzzjonali f'temi simili għal dawk odjernigħaliex jekk jagħmel hekk, huwa stess ikun qiegħed joħloq inġustizzja.

Illi sitwazzjoni bħal dik odjerna diġà ġiet mistħarrġa minn dawn il-qrati fil-każ Robert Galea vs Maġġur John sive Vanni Ganado u Diana Ganado u fil-każ Giovanna Testa et vs

Alex Pace Gouder fejn il-Qrati, għar-raġunijet hemm mogħtija skartaw ftehim bejn il-partijiet li sar qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u applikaw l-liġi kif emendata."

Il-Bord jagħmel referenza għal dak li ġie deċiż minnu fir-rikors Numru 221/2018 fl-ismijiet Martha Grixti et vs Emanuel Muscat et fejn ġie ribadit:

"Irrizulta li l-fond ossia mezzanin numru sbatax (17) bl-isem 'St Paul Flat' illum maghruf bin-numru ufficjali tnejn (2), gewwa Shepherd Street fir-Rabat Malta kien ġie moghti b' sub-koncessjoni enfitewtika termporanja għal sbatax-il sena b' effett mill-1 ta' Novembru 1973. Din il-koncessjoni enfitewtika temporanja għalqet fl-1 ta' Novembru 1990 izda l-intimati konjugi Muscat baqghu jghixu fl-istess fond taht titolu ta' kera.

Irrizulta li fid-9 ta' Settembru 2010 saret skrittura fejn il-kera ġiet riveduta għal EUR 978.33c fis-sena liema ammont huwa rivedibbli kull tlett snin abbazi tar-rata ta' inflazzjoni ai termini tal-Att X tal-2009 u pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem b' effett mill-1 ta' Jannar 2010.

L-intimati konjugi Muscat sostnew, fil-hames eccezzjoni taghhom, li gialadarba ntlahaq ftehim rigwardanti l-kirja koncessa fid-9 ta' Settembru 2010, liema ftehim jistipola zidiet fil-kera, tali termini u kundizzjonijiet għandhom jissussistu u jirregolaw il-partijiet. Fid-dawl ta' din l-eccezzjoni, dan il-Bord jagħmel referenza ghas-sentenza moghtija minn dan il-Bord kif diversament ippresedut fl-ismijiet Robert Galea Vs Maggur John sive Vanni Ganado u Diana Ganado deciza fl-24 ta' Settembru 2018 fejn il-Bord irriskontra cirkostanzi simili għal dak odjern:

"Inkwantu għall-argumenti l-ohra mressqa mill-intimata, il-Bord iqis li m'għandhiex ragun u dan minhabba s-segwenti:

M'hemmx dubju li meta ntemm iz-żmien originarjament miftiehem għal koncessjoni enfitewtika, id-dritt tal-konjugi Ganado li jibqghu fil-post bis-sahha ta' kirja kien jedd li nholoq bl-emendi li kienu saru fil-liġi u mhux għaliex il-partijiet ghazlu minn rajhom li jaghmlu dan. Dan jirrizulta kemm mix-xhieda tal-partijiet kif ukoll huwa rifless fil-ftehim tal-kera li sar f'Jannar 1994 u f'Marzu 2009 billi fl-istess kitbiet hemm referenza specifika għall-emendi tal-1979.

Huwa minnu li l-istess emendi ma holqux ukoll l-obbligu li r-rikorrent u l-konjugi Ganado kellhom bilfors jaghmlu kitba ta' lokażżjoni biex l-istess intimati jibqghu jirrisjedu fil-fond de quo b'kirja li nholqot mil-liġi.

Il-kwistjoni dwar il-fatt li saret skrittura bejn il-partijiet diga' ttiehdet in kunsiderazzjoni mill-Onorabbli Prim'Awla meta tenniet:

"Illi l-kwestjoni li tqum hi dwar il-ftehim tal-kera li sar f'Jannar tal-1994 u l-ftehim l-iehor li sar f'Marzu tal-2009 (u li għadu għaddej sallum). Fiz-zewg każijiet, il-kitbiet jirreferu għall-koncessjoni enfitewtika originali; għall-fatt li l-imsemmija koncessjoni enfitewtika għalqet fit-30 ta' Novembru, 1993; u għall-fatt li, bis-sahha tal-bidliet imdahhlin fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979, l-okkupanti kellhom jedd jibqghu joqoghdu fil-post b'titolu ta' kera. Minn dawn il-premessi l-Qorti tqis li l-partijiet kienu qeghdin juru li l-ftehim ta' kirja li kienu dehlin għalih kien kundizzjonat minn dawk ic-cirkostanzi, kif turi l-klawsola dwar ic-cessjoni jew is-sullokażżjoni;

Illi madankollu, kif sewwa jghidu l-intimati fis-sottomissjonijiet rispettivi taghhom, ma kien hemm l-ebda obbligazzjoni mahluqa mil-liġi li r-rikorrent u l-intimati Ganado kellhom tabilfors jaghmlu kitba ta' lokażżjoni biex listess intimate setgħu jibqghu jgawdu l-post bil-kirja mahluqa mil-liġi. Mhux hekk biss, izda l-intimati Ganado jghidu li kien ir-rikorrent li insista li jsiru l-ftehim ta' lokażżjoni u li dan sar bis-sehem attiv ta' avukat imqabbad minnu u li hejja kitba b'kundizzjonijiet li jmorru lil hinn minn dawk li tistipula l-liġi. L-intimati għalhekk iqisu li b'dak li ried ir-rikorrent sehhet bidla gdida fir-rabta kuntrattwali ta' bejniethom u li għal din ir-rabta r-rikorrent ma jistax iwahhal aktar fil-bidliet impost mil-liġi tal-1979;

Illi din kienet kwestjoni li habbtet lill-Qorti għaliex taghraf tabilhaqq li, jekk kellu jirrizulta li dak li sar bejn ir-rikorrent u l-intimati kien sewwasew ftehim li halaq rabta kuntrattwali gdida, il-fatt li tali rabta grat wara li dahlu fis-sehh il-bidliet migjuba bl-Att XXIII tal-1979, kien ikun ifisser li rrikorrrent ma jistax jilminta aktar minn ksur tal-jeddijiet fundamentali ghattgawdija pacifika ta' hwejgu għaliex b'eghmilu jkun tqies li rrinunzja għal dak il-jedd (Ara, f'dan ir-rigward, Kost 26.6.2015 fil-kawza fl-ismijiet Avukat Leslie Grech pro et noe et vs Avukat Generali et), u għaliex wiehed irid joqghod għal dak li ghazel li jintrabat bih (Kost, 6.2.2015, fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttiġieg et vs Avukat Generali et);

Illi wara li l-Qorti qieset sewwa l-imsemmija ftehim ta' kirja fil-qafas taccirkostanzi fattwali u legali li jolqtu l-każ, hija tasal għall-fehma li l-ftehim ta' kirja li dahlu għalih ir-rikorrent u l-intimati Ganado ma kienx wiehed li halaq novazzjoni tal-kirja li kienet tnislet dwar il-post bis-sahha tal-liġi. Din il-fehma tasal għaliha minhabba li dak iz-żmien li saret il-kitba, ir-rikorrent ma kellux ghazla li ma jaghrafx il-kirja li kienet inhalqet favur l-intimati Ganado fuq il-post tiegħu bis-sahha tal-liġi (Ara, b'ezempju, P.A. (Kost) AE 30.10.2015 fil-kawza fl-ismijiet Maria Ludgarda sive Mary Borg et vs Rosario Mifsud et (konfermata mill-Qorti Kost 29.4.2016). Fit-tieni lok, għalkemm xi whud mill-patti

maghmula fil-kitba kienu jmorru lil hinn minn dak li jistipula l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 f'dak li jirrigwarda l-kundizzjonijiet li tahthom kirja mahluqa ex lege kellha tkun regolata, il-qofol tal-ftehim kien marbut sewwasew mat-thaddim tal-imsemmi artikolu u l-bidliet li ddahhlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979. Fit-tielet lok, il-fatt wahdu li sid jipprova jikseb l-akbar gid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qaghda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iccahda jew l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu minhabba f'liġi bhal dik jew illi rrinunzja (Q.E.D.B. 30.7.2015 fil-kawza fl-ismijiet Zammit & Attard Cassar vs Malta (Applik. Nru 1046/12) għall-jedd li jitlob rimedju (Ara Kost. 11.7.2016 fl-ismijiet Rose Borg vs Avukat Generali et);

Illi dwar is-sottomissjoni tal-intimati Ganado li r-rikorrent qieghed jinqeda bil-kawza tallum dwar ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali biex jikseb thassir tal-kuntratt tal-kirja miftiehem bejniethom, il-Qorti ssib li s-setghat tagħha f'kawza bhal din jitolbu li hija tqis jekk huwiex minnu jew le li rrikorrent garrab jew qieghed igarrab ksur tal-jedd tiegħu ghat-tgawdija pacifika ta' hwejgu. Dan jitlob li l-Qorti tqis ic-cirkostanzi kollha, fattwali u legali, li jsawru l-każ. Izda l-Qorti mhijiex sejra tqis jekk il-ftehim tal-kirja jiswiex jew le jew jekk għandux jitqies bhala mhassar f'każ li sejra ssib favur ir-rikorrent. Il-kwestjoni tas-siwi tal-ftehim taqa' fis-setgha ta' qorti ohra u tkun determinata fi procedure li jistghu jitniedu għal dan il-ghan. Fi kliem iehor, is-sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali tar-rikorrent ma għandux ukoll jitqies bhala siewi jew jekk għandux jitqies li m'għandux jibqa' fis-sehh;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti qieghda għalhekk issib li t-tieni eccezzjoni tal-intimati mizzewgin Ganado u kif ukoll l-eccezzjoni ulterjuri tal-intimat Avukat Generali mhumiex tajbin u mhijiex sejra tilqaghhom"

Meta l-Qorti ddikjarat li l-intimati, illum l-intimata, ma jistghux jistriehu izjed fuq id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 biex jibqghu joqoghdu fil-post mertu tal-kawza odjerna jfisser li l-kirja ma tistax tibqa' tgawdi l-protezzjoni tal-liġi u l-konsegwenza naturali ta' dan hija u għandha tkun li l-intimata ma tistax tibqa' tinvoka l-iskrittura tas-6 ta' Marzu 2009 sabiex tibqa' tokkupa l-fond anki jekk it-terminu ta' 15-il sena għadu qieghed jiddekorri u kien miftiehem bejn il-partijiet. Kif diga' ġie rilevat aktar il-fuq, għalkemm ma kienx hemm obbligu legali li jkun hemm skrittura biss pero' r-relazzjoni lokatizja kienet wahda imposta bil-liġi. L-iskrittura ma tistax tinqara in vacuo u titqies bhala separata mill-effetti tal-emendi tas-sena 1979 u mill-imposizzjoni ta' kirja. Għalhekk isegwi li l-intimata m'għadhiex tgawdi aktar titolu ta' lokażżjoni fuq il-fond inkwistjoni u dan in linea ma dak deciz fis-sentenza."

Minn din is-sentenza sar appell li ġie deciz fil-25 ta' Frar, 2019 fejn intqal:

"L-Onorabbli Prim'Awla ma ddikjaratx l-iskrittura tas-6 ta' Marzu 2009 bhala nulla izda qalet li l-intimati ma jistghux jibqghu jistriehu fuq iddisposizzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap 158 biex jibqghu joqoghdu fil-fond. Liskrittura saret bejn il-partijiet proprju minhabba dan l-artikolu w allura jsegwi li b'tali dikjarazzjoni l-Qorti qalet li l-intimata m'għadhiex aktar tgawdi titolu fuq il-fond.

Hu minnu li l-kontendenti kienu ffirmaw l-iskrittura tat-8 ta' Jannar, 1994 pero' dak il-kuntratt sar minhabba li l-konjugi Ganado kellhom, b'applikażzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, jedd li jkomplu jgawdu l-fond b'lokażzjoni. Dan wara kollox kif ġie espressament dikjarat fl-istess skrittura. Għalhekk dik l-iskrittura ma tistax tinqara b'mod separat mill-artikolu 12 tal-Kap. 158. Il-kirja tat-8 ta' Jannar, 1994 saret proprju minhabba l-jedd tal-konjugi Ganado li jkomplu jghixu fil-fond bis-sahha tal-artikolu 12 tal-Kap. 158. Liġi li saret riferenza għaliha fl-iskrittura. Hekk per ezempju klawzola 2 tal-iskrittura taqra:

"(2) The lease is for a period of fifteen years from the 1 st December 1993, renewable in terms of law, which rent is to be increased on the sixteenth year of the lease according to the rate of inflation index however never exceeding double the rent and this in accordance with Act XXIII of 1979".

10.Inoltre, l-kera lanqas taqbez id-doppju tac-cens li kien qieghed jithallas meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika.

11.L-istess ragunament li sar fiz-zewg paragrafi precedenti japplika għalliskrittura tas-6 ta' Marzu, 2009. In vista ta' dan ir-ragunament il-qorti ma tarax kif tista' tinzamm fis-sehh il-kirja regolata minn dik l-iskrittura. Il-konvenuta m'ghamlitx argumenti li jistghu jikkonvincu mod iehor lil din il-qorti.

12.Madankollu hu minnu li bl-Att XXVII.2018 ġie ntrodott l-artikolu 12B fil-Kap. 158, li tikkoncerna l-okkupazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni taht titolu ta' kera stabbilit abbazi tal-artikoli 5, 12 jew 12A. Emenda li ddahhlet fis-sehh fl-10 ta' Lulju, 2018 u nghatat effett retroattiv għall-10 ta' April, 2018. Liġi li għaldaqstant dahlet fis-sehh qabel is-sentenza tal-Bord, u li taf iggib fix-xejn sentenzi tal-Prim'Awla (sede kostituzzjonali) u Qorti Kostituzzjonali. Qieghed jingħad hekk għaliex b'dik id-disposizzjoni jekk il-kirja 'skadiet' (bl-Ingliz 'has lapsed') b'effett tas-sentenza ta' xi wahda mill-imsemmija qrati, is-sid ma jistax jipprocedi għall-izgumbrament tal-okkupant minghajr qabel ma jsegwi lprocedura kontemplata f'dik id-disposizzjoni.

13.Il-konvenuta fil-mori tal-ahhar tad-differiment ma talbitx lill-Bord li jissospendi l-ghoti tas-sentenza sabiex issir diskussjoni fuq l-imsemmija emenda, cjoe' jekk l-artikolu 12B

japplikax għall-każ in ezami mehud in konsiderazzjoni dak li jingħad f'subinciz (11). Kien biss fir-rikors tal-appell li rreferiet għalih.

14.Skont subinciz (11) tal-artikolu 12B tal-Kap. 158:

"(11) Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom ukoll japplikaw filkażijiet kollha fejn kwalunkwe enfitewsi, subenfitewsi jew kirja fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni regolata taht l-artikoli 5, 12 jew 12A tkun skadiet minhabba deċiżjoni tal-qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita bejn il-valur tal-proprjeta u l-ammont li għaliha huwa ntitolat sid il-kera u lpersuna li kienet l-enfitewta, is-subenfitewta jew il-kerrej għadha tokkupa ddar bhala r-residenza ordinarja tagħha fl-10 ta' April 2018. F'dawn il-każijiet is-sid ma jistax jipprocedi biex jitlob l-izgumbrament tal-okkupant minghajr ma jagħmel uzu minn qabel tad-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu".

15.Din hi disposizzjoni ta' ordni pubbliku. Il-Bord m'għandux diskrezzjoni flapplikażżjoni tagħha.

16.Wiehed jista' jargumenta li bis-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017 il-kirja kienet għadha ma skaditx minhabba dik il-parti tas-sentenza tal-Prim'Awla citata f'paragrafu 7 tas-sentenza tal-lum, u hekk jidher li hu. Fil-fatt il-Prim'Awla ghamlitha cara li m'hijiex tippronunzja ruhha dwar il-kwistjoni, "tas-siwi u zzamma fis-sehh ta' dak il-kuntratt" li qalet li għandhom jitqiesu "mit-tribunal xieraq f'azzjoni apposta". Madankollu id-dikjarazzjoni tal-Bord li l-konvenuta ma tistax tkompli tistrieh fuq l-iskrittura tas-6 ta' Marzu, 2007 hi bazata fuq ilfatt li l-Prim'Awla ddecidiet li l-konjugi Ganado ma jistghux jinvokaw l-artikolu 12 tal-Kap. 158. Sentenza li ddikjarat li l-attur kien garrab ksur tal-jedd tiegħu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghat-tgawdija ta' hwejgu minhabba l-applikażżjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, u li l-konsegwenza tagħha kienet is-sentenza tal-Bord. Minghajr is-sentenza tal-Prim'Awla tas-7 ta' Frar, 2017 il-Bord qatt ma kien ser jiddeciedi bil-mod li ghamel. Il-qorti taqbel perfettament mal-Bord li:

"L-iskrittura ma tistax tinqara in vacuo u titqies bhala separata mill-effetti tal-emendi tas-sena 1979 u mill-imposizzjoni ta' kirja".

Dan apparti li m'hemmx logika li jsir xi argument li l-artikolu 12B ma japplikax għaliex il-kirja ma skaditx b'effett tas-sentenza tal-Prim'Awla. Jekk il-legislatur ried li jaghti protezzjoni lill-inkwilin li għandu sentenza kontrih li l-kirja skadiet, ahseb u ara kemm irid ikompli jipprotegi lil min għad m'għandux sentenza kontrih f'dak is-sens. Fic-cirkostanzi tiddeciedi li artikolu 12B japplika għall-każ in ezami.

17.Il-konvenuta għadha sal-gurnata tal-lum tokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tagħha. Hu car li minhabba l-artikolu 12B tal-Kap. 158 il-konvenuta ma tistax tiġi zgumbrata jekk qabel ma ssirx il-procedura kontemplata flartikolu 12B.

18.Fit-twegiba l-attur argumenta: "Illi r-riferenza għall-Att XXVII tal-2018 ossija l-artikolu 12B(1) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikax għall-każ in kwistjoni peress li l-kirja li lappellanta tippretendi li talvolta seta' kellha ġiet terminata bissentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, sede kostituzzjonali tas-7 ta' Frar, 2017 u cioe' minn dik il-gurnata stess gialadarba ma ġiex intavolat appell mill-istess sentenza u konsegwentement tifforma stat bejn il-partijiet.

Illi l-kwistjoni jekk l-appellanta tistax tgawdi mid-disposizzjonijiet tal-kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta illum hija res judicata u għalhekk ma tistax tibqa' tippretendi li tgawdi mil-lokażżjoni li hija bla effett".

19. Il-qorti ma taqbilx ma' dak ir-ragunament meta tqies:

i. Subinciz (11) tal-artikolu 12B jagħmilha cara li japplika fejn il-kirja tkun skadiet minhabba deċiżjoni tal-qorti "msejsa fuq in-nuqqas ta' proprozjonalita bejn il-valur tal-proprjeta u l-ammont li għalih huwa ntitolat sid il-kera". Dak hu proprju li wassal lill-Prim'Awla biex tiddeciedi bil-mod li ddecidiet (ara pagni 24 u 25 tas-sentenza). Jekk kif qiegħed jippretendi l-attur il-kirja li kellhom Ganado ġiet terminata bis- sahha tas-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017, l-artikolu 12B japplika. F'dan ir-rigward subinciz (11) hu car.

ii. B'introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jistax jintalab zgumbrament tal-okkupant jekk qabel ma ssirx il-procedura kontemplata f'dik id-disposizzjoni.

20.Wiehed jista' jkollu rizervi għall-artikolu 12B minhabba konsiderazzjonijiet relatati mad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, iktar u iktar fejn dan ikollu sentenza tal-Prim'Awla fil-vesti tagħha kostituzzjonali jew sahansitra tal-Qorti Kostituzzjonali. Liġi li l-qorti tasal biex tghid li gabet sitwazzjoni fejn sabiex sid jiehu lura l-pussess ta' dar ta' abitazzjoni li kienet mikrija qabel l-1 ta' Gunju, 1995 permezz tal-applikażżjoni tal-artikolu 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158 m'huwiex bizzejjed li jkollu sentenza ta' qorti li dawk id-disposizzjonijiet jiksru l-jedd fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta. Liġi li ser isservi biex tohloq iktar frustrazzjoni lil sidien bhall-attur li minkejja li jkollhom sentenza li lartikolu 12 tal-Kap. 158 jilledi d-dritt fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta u għalhekk skont il-Kostituzzjoni (artikolu 6) u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (artikolu 3(2) tal-Kap. 319) tkun 'bla effett', qed isib ma' wiccu hurdle iehor li tpoġġielu mil-legislatur u li jipprivah milli jiehu lura l-pussess ta' hwejgu mingħand l-inkwilin. Pero'

dik hi materja li din il-qorti m'għandhiex ilkompetenza li tiddeciedi dwarha, kif lanqas ma tista' ex officio tordna riferenza kostituzzjonali.

21.Għalkemm il-qorti ser tvarja s-sentenza, m'hijiex ser tichad it-tieni u tielet talba tar-rikors promotur in kwantu hi tal-fehma li l-attur għandu jkollu lopportunita' li jiddeciedi l-pass li għandu jiehu. Dan mehud in konsiderazzjoni c-cirkostanzi specjali li sab ruhu fihom fl-ahhar stadju tal-kawza blintroduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158. "
Fil-każ odjern, il-koncessjoni enfitewtika temporanja għalqet fl-1 ta' Novembru 1990 izda l-intimati baqghu jghixu fil-fond taht titolu ta' kera ai termini tal-Att XXIII tal-1979 u sussegwentement permezz ta' skrittura fid-9 ta' Settembru 2010 rregolaw il-kirja bejniethom mill-1 ta' Jannar 2010. Il-kera fl-1990 kellha tkun ta' Lm 260 fis-sena u fl-2005 kellha tiġi riveduta izda ma sarx u mentri l-kera ġiet imbagħad riveduta fl-iskrittura ta' Settembru 2010 billi ġiet riveduta għal EUR 978.33c fis-sena, liema ammont huwa rivedibbli kull tlett snin u dan abazi tar-rata tal-inflazzjoni ai termini tal-Att X tal-2009 u pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem b' effett mill-1 ta' Jannar 2010.

Il-Bord iqies li fl-iskrittura tad-9 ta' Settembru 2010 hemm espressament imnizzel li l-mizzewwgin Muscat hadu b' titolu ta' enfitewsi temporanju l-fond in kwisjtoni u li sussegwentement fis-sena 1990, l-enfitewsi ġiet konvertita f' kera u b' hekk l-ammont tal-kera ġie awmentat għal Lm 280 fis-sena u li fis-sena 2005 il-kera kellha tiġi riveduta izda fil-fatt ma sar xejn.

L-intimat Emanuel Muscat jinsisti fl-affidavit tiegħu li meta ġiet iffirmata l-iskrittura tad-9 ta' Settembru 2010, din saret sabiex jigi regolat iz-zieda tal-kera, u għalhekk ma jistax jifhem kif ir-rikorrenti qed jippretendu hlas ikbar tal-kera. Saret insistenza li huma sa anke rrinunzjaw li l-kirja tintiret mit-tifel minkejja li skont il-liġi dan għandu tali dritt.

Il-Bord haseb fit-tul fuq din il-kwistjoni izda josserva li għalkemm ma kienx hemm bzonn li ssir tali skrittura bejn il-partijiet minhabba d-disposizzjonijiet tal-liġi vigenti, din l-istess skrittura tad-9 ta' Settembru 2010 saret bejn il-partijiet proprju minhabba li l-konjugi Muscat, b'applikażżjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, jedd li jkomplu jgawdu l-fond b'lokażżjoni. Din l-iskrittura ma tistax tinqara b'mod separat mill-artikolu 12 tal-Kap. 158. In oltre, l-kera li bdiet tithallas u kif din għandha tawmenta huwa proprju kif għandha tiġi komputata l-kera fid-dawl tal-emendi tal-Att X tal-2009. Il-Bord ma jqisx li l-iskrittura tad-9 ta' Settembru 2010 tikkostitwixxi ftehim gdid u li saret xi forma ta' novazzjoni bi kreazzjoni ta' obbligazzjoni gdida bejn il-partijiet. Il-Bord sejjer għalhekk jichad il-hames eccezzjoni mressqa mill-konjugi Muscat u jgħaddi biex japplika d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif qeghdin jitolbu r-rikorrenti."

Il-Bord ħa konjizzjoni tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Lulju, 2009 fl-ismijiet George Xuereb et vs Richard Matrenza, li saret referenza għaliha mill-intimat, fejn intqal:

"Il-fond mertu tal-kawza hu wiehed dekontrollat li nkera lill-appellanti mill-attur bi skrittura tas-16 ta' Lulju, 1972 (ara kopja a fol. 18). In kwantu għall-fattur żmien tal-lokażżjoni appattwita din il-Qorti gja pprovdiet bis-sentenza anterjuri tagħha tal-15 ta' Settembru, 2005 illi "l-kirja saret l-ewwel għal sentejn li kienu obbligatorji ghaz-zewg kontraenti u li, skontat dan il-perijodu, il-kuntratt ma kienx jispicca ipso jure billi kien patwit ukoll illi l-appellanti, qua kerrej, kellu dritt, fin-nuqqas ta' terminazzjoni da parti tiegħu, jissokta fil-kirja għall-perijodu addizzjonali ta' sena kull darba".

Ziedet tosserva l-Qorti illi "huwa veru illi biex il-lokażżjoni setghet tintemm kien rikjest il-manifestazzjoni tal-volonta da parti tal-kerrej izda għall-issoktar tagħha ma kienx hemm htiega ta' tali manifestazzjoni għaliex il-kuntratt sa mill-bidunett ipprovda għal prorogazzjoni tat-terminu". Irragonament hekk maghmul minn din il-Qorti kien bi twegiba għall-kwestjoni jekk il-kuntratt kienx wiehed ta' kirja bla terminu;

Premess dan, il-kwestjoni issa posta bl-appell odjern għall-attenzjoni u ezami ta' din il-Qorti hi din. Bl-azzjoni tiegħu l-attur jippretendi li, trattasi minn fond dekontrollat u la kkongeda lill-konvenut, kerrej tiegħu, dan ġie li qed jokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-liġi. Għal dan, ilkonvenut opponielu l-infondatezza tat-talba ta' lizgumbrament tiegħu mill-fond in kwantu hu għandu titolu validu ta' lokażżjoni. Bis-sottomissjonijiet minnu maghmula bl-appell huwa jargomenta illi l-kuntratt kien jahseb ghar-rilokażżjoni tal-fond u biex allura din irrilokażżjoni ma tkomplix tissussisti kien hemm il-htiega li hu jaghti preavviz lis-sid li ma jridx ikompli fil-kirja. Dan, kif maqbul fi klawsola 2 (i) u (ii) ta' l-iskrittura ta' ftehim b'dik il-modalita`;

Għal mument din il-Qorti jokkorri tirregistra dan il-hsieb generali. Id-dixxiplina tal-lokażżjoni b'durata konvenzjonali tartikola ruhha hekk: (i) il-kirja tispicca fliskadenza espressament miftehma (Artikolu 1566, Kodici Civili); (ii) il-kirja hi rinnovata jekk it-tgawdija tal-fond millkerrej tipprosegwi wara dik l-iskadenza; (iii) il-kirja ma tiġix imgedda jekk tinghata s-sensja lill-inkwilin minn sid il-fond (Artikolu 1537, Kodici Civili). Taht punt (ii) hu postulat mill-Artikolu 1536 Kodici Civili illi ghar-rinnovazzjoni tacita tal-kirja għandek il-kontinwazzjoni mill-kerrej fid-detenzjoni tal-fond lokat u l-mankanza tal-manifestazzjoni tal-volonta kuntrarja mill-kontroparti li jgib fit-tmiem ir-rapport kontrattwali ezistenti;

Fil-każ in ezami l-kiri tal-fond kien specifikament approvat u miftiehem għall-perijodu inizzjali ta' sentejn dekorribbli mis-16 ta' Lulju, 1972 u, wara, għall-perijodi rinnovabbli

ta' sena kull darba a xelta tal-kerrej u skond l-istess kondizzjonijiet appattwiti. Kien jispetta lill-kerrej li jaghti preavviz ta' xahar "of his non-intention of occupation for the subsequent additional periods". Li jfisser, skond lappellanti illi l-partijiet kontraenti ikkonvenew illi biex malgheluq ta' xi sena l-kirja setghet tispicca kienet mehtiega lmanifestazzjoni tal-volonta tal-kerrej li jkun hekk. In mertu għal dan l-assunt tiegħu, l-appellanti jigbed rifless middispost ta' l-Artikolu 1057 tal-Kodici Civili li jipprovdi illi "kull kondizzjoni għandha tiġi ezegwita kif il-partijiet aktarx riedu u ftehmu li għandha tiġi ezegwita";

Materja bhal din hawn ventilata tqajjem bla dubju kwestjoni ta' interpretazzjoni u l-aktar dik ta' l-indagini talprobabbli volonta komuni tal-partijiet fil-kuntratt u tarricerka ta' l-elementi ta' l-intenzjonijiet rispettivi konfluwenti f'dik l-istess volonta komuni li, a sensu ta' l-Artikolu 992 (1) tal-Kodici Civili, tikkostitwixxi l-liġi talkuntratti. Dan hu hekk rikonoxxut ukoll mill-attur appellat fir-risposta ta' l-appell tiegħu;

Intant, l-istess attur appellat, filwaqt li jsostni illi rredazzjoni ta' klawsola 2 tal-kuntratt ta' ftehim ma hi xejn felici, jissottometti, fuq l-interpretazzjoni tiegħu, illi l-kliem ta' din il-klawsola għandu jigi mfisser fid-dawl taddisposizzjonijiet vigenti f'dak iz-żmien, jigifieri illi "l-partijiet kienu konxji illi la darba s-sid ikun ikkonceda l-fond b'kirja għal żmien determinat, l-inkwilin ikun intitolat jibqa' jirrinova l-kirja minn sena għal sena minhabba illi immedjatament li jiskadi l-perijodu ta' lokażżjoni konvenzjonali, jiskattaw id-disposizzjonijiet tal-liġi li jipprovdu protezzjoni specjali lill-inkwilin". L-istess appellanti jkompli jipprospetta b'interpretazzjoni illi, u apparti li hadd mill-partijiet ma kellu gharfien legali, dak li hu cert jibqa' "illi hadd minnhom ma ried illi s-sid jirrinunzja b'mod definitiv, u in perpetwu, għall-ftit protezzjoni illi kienet taghtih il-liġi f'dak iz-żmien";

Diga ngħad illi l-fond mikri hu dekontrollat. Fl-istat tal-liġi kif kienet dakinhar li saret il-kontrattazzjoni (1972) kien prevvist mill-Artikolu 5 ta' l-Ordinanza XIX ta' l-1959 li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar illi "bla hsara għaddisposizzjonijiet ta' l-Artikolu 6 ta' din l-Ordinanza ta' Emergenza, id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza dwar il-Kera ma għandhom jghoddu għall-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". Kif inhu fil-prezent, bl-emendi introdotti bl-Att XXIII ta' l-1979, dan id-dispost baqa' kwazi immutat hlief li fil-bidu tiegħu zdiedu l-kliem "bla hsara għaddisposizzjonijiet li gejjin ta' dan l-artikolu";

Jinzel minn din id-disposizzjoni illi kerrej ta' fond dekontrollat, almenu fl-1972 ma kellux il-protezzjoni li jsemmi l-attur appellat għaliex fond bhal dan kien jesorbita mill-beneficcju li l-liġi specjali taht il-Kapitolu 69, gja Kapitolu 109, takkorda lill-kerrej fil-perijodu tarrilokażżjoni. Pjuttost, l-oppost kien il-każ u sid il-fond seta' dejjem jittermina l-kirja jew, ahjar, ma jgeddedx l-istess, terminat il-perijodu konvenzjonali miftiehem, jew dak legali.

Din kienet il-qaghda tal-liġi fiz-żmien ta' l-iskrittura ta' ftehim u skond ma hu accettat, "f'materja ta' kuntratti lliġi applikabbli hija dik ta' meta saret l-obbligazzjoni u meta sehh il-kuntratt, u mhux dik ta' meta għandha tiġi deciza xi kontroversja relattiva, jekk fl-intervall il-liġi tkun inbiddlet". Ara "Negte. V. Salamone et -vs- Dr. Giuseppe Mifsud Speranza", Qorti tal-Kummerc, 12 ta' Novembru 1934. Li jista' jizdied f'dan il-kuntest hu dan.

Jekk iddahhlu disposizzjonijiet protettivi għall-kerrej taht lOrdinanza li tnehhi l-Kontrol tad-Djar", dan hekk sar bl-operat ta' l-emendi introdotti fl-1979, kif ezemplifikat minn diversi disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII. Ara, fost ohrajn, l-istess Artikolu 5 (2) u l-Artikolu 14. Din il-qaghda ma kienetx ezistenti la meta l-fond ġie registrat bhala dekontrollat fl-1971 (ara dokument a fol. 9) u lanqas meta sar n-negozju kontrattwali fis-16 ta' Lulju, 1972;

Jikkonsegwi minn dan interpretazzjoni xort'ohra minn dik sottomessa mill-appellat. Ragonevolment b'dik il-klawsola 2 ta' ftehim il-partijiet, u b'mod magguri l-konvenut inkwilin, riedu jovvjaw għal dik il-qaghda li kienet tohrog mil-liġi tad-dekontroll, kif kienet dakinhar, u l-kerrej, b'mod konvenzjonali u għal vantagg tiegħu, ried li tkun tutelata lqaghda tiegħu fis-sens illi wara d-dekors ta' sentejn, jew ta' kull żmien iehor tar-rilokażzjoni tacita sena b'sena, ma jsibx ruhu kostrett illi jitlaq il-kirja. Anke kieku stess wiehed ma kellux jieqaf fuq is-sens letterali tal-kliem, jidher li l-intenzjoni komuni li tinzel b'mod cert u immedjat mill-espressjonijiet adoperati kienet dik li t-terminazzjoni tal-kirja kellha tirrealizza ruhha bil-preavviz ta' l-appellanti- kerrej u mhux minn xi volonta unilaterali ta' sid il-fond anke jekk bis-sahha tal-liġi;

Ghas-sussidjarjeta ta' din l-interpretazzjoni l-Qorti thoss li għandha l-konfort tal-kondotta komplessiva persegwita mill-partijiet kontraenti għal perijodu apprezzabbli ta' 'l fuq minn dsatax-il sena. Jghidilna l-Giorgi (Obbligazz. Vol. IV para 182) in tema ta' kuntratti illi "quando le parti contraenti abbiano eseguito una convenzione, il modo con cui l'hanno attuata chiarisce la loro volonta`, la convenzione deve eseguirsi nel modo medesimo anche nel rimanente e per l-avvenire". Ta' l-istess fehma identika hu l-Baudry-Lacantinerie (Obbl. Vol. I para 554):- "Quando si tratta di una convenzione che è stata gia eseguita durante una o piu` anni, la commune intenzione delle parti risulta a sufficenza dall'interpretazione che esse stessi hanno dato alla convenzione per gli anni decorsi". Tghodd ukoll għallimportanza tagħha f'materja ta' interpretazzjoni ta' kuntratti d-deċiżjoni tal-Qorti ta' l-Appell, sede Civili, tat-13 ta' Frar, 1950 fl-ismijiet "Onor. Edgar Cuschieri nomine -vs- Perit Gustavo R. Vincenti". Ikollu jingħad illi anke minn din il-kondotta hu manifest illi b'dik il-klawsola 2 ilpartijiet kienu qed jaqblu illi t-terminazzjoni tal-kirja kellha tkun rimessa għal volonta tal-kerrej u subordinata għallghazla libera tiegħu b'dan li kien dejjem imperanti fuqu li jaghti preavviz. B'daqshekk, ma kien hemm xejn in kontradizzjoni mal-

liġi komuni in tema ta' rilokażżjoni, jekk mhux forsi biex jingħad li l-partijiet xtaqu jidderogaw mill-portata effikaci tal-liġi specjali fl-Ordinanza dwar itTnehhija tal-Kontroll tad-Djar kif kienet fiz-żmien tal-ftehim u riedu li fil-perijodu tar-rilokażżjoni r-rapport taghhom jibqa' regolat fit-termini u l-kondizzjonijiet tal-ftehim originali in virtu tar-rabta ex contractu;

In konkluzjoni, ma jidherx li jkun inopportun illi din il-Qorti tirrepeti l-enuncjazzjoni tal-Qorti ta' l-Appell kolleggjali in re: "Gloria Beacon et -vs- AIC Anthony Spiteri Staines", 5 ta' Ottubru, 1998 u, cjoe, li "il-principju kardini li jirregola l-istitut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jigi rispettat u li hi l-volonta talkontraenti kif espress fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. Pacta sunt servanda". Ukoll, f'dan ilkaż, il-kuntratt kellu jkompli jipprevali;

Raggunta din il-konkluzjoni u allura dak ta' l-akkoljiment ta' l-ewwel aggravju ta' l-appellanti, din il-Qorti ma tarax li hu necessarju li tgħaddi biex tinvestiga t-tieni motiv ta' aggravju anke għaliex il-kwestjoni tibqa' wahda regolata mill-kuntratt ta' ftehim bejn il-partijiet."

Ikkunsidra

Dan il-Bord fela l-iskrittura tat-28 ta' Jannar 1982 esibita f'dawn l-atti. Iqis li l-possibilità li sidien jagħmlu talba lil Bord għall-awment tal-kera jew għall-eventwali żgumbrament tal-inkwilin wara li jsir it-test tal-mezzi u tal-kapital ġiet introdotta fis-sistema legali nostrana snin wara l-iffirmar ta' din l-iskrittura. Fiż-żmien li saret l-iskrittura odjerna, ir-rikorrenti ma setgħux ikunu konsapevoli ta' l-introduzzjoni ta' dan il-mekkanizmu tal-awment tal-kera. Il-Bord iqis li din l-iskrittura saret fil-qafas tas-sitwazzjoni legali viġenti f'dak iż-żmien. In fatti, fit-termini tal-istess kuntratt, issir referenza li l-kera kellha togħla minn żmien għal żmien skont id-dispożizzjonijiet tal-Att tal-1959 dwar id-Dekontroll tad-Djar.

Dan il-Bord huwa ben konsapevoli tal-kunċett legali ta' *pacta sunt servanda* iżda dan il-ftehim għandu jiġi kkunsidrat fid-dawl tal-xenarju legali viġenti f'dak iż-żmien fejn kien hemm limitazzjonijiet kbar imposti fuq is-sidien meta dawn jersqu biex jagħmlu ftehim ta' lokażżjoni ma' terzi. Il-Bord ma jistax fid-dawl ta' dawn iċ-ċirkostanzi jinjora l-emendi li ddaħħlu fil-kap 158 u fil-kap 69 b' mod partikolari meta jiġu kkunsidrati wkoll l-multipliċita ta' sentenzi mogħtija mill-Qrati Kostituzzjonali li b'mod kontinwu qed isibu lezjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien tal-kera. Il-Bord ikkunsidra wkoll li meta wieħed jieħu konjizzjoni li l-iskrittura saret fil-1982 u ċjoè meta kienu daħlu l-emendi fil-Kap 158. Kuntrarjament għal fatti kif żvolġew ruħhom fil-kawża fuq ċitata mogħtija mill-

Qorti tal-Appell fil-15 ta' Lulju 2009 fl-ismijiet Xuereb vs Matrenza, l-iskrittura in eżami saret meta kienu daħlu l-emendi mill-Artikolu 5 ta' l-Ordinanza XIX tal-1959 b'dana li kienu ġia mniżżla l-kliem "bla ħsara għad-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu". Fiż-żmien li saret l-iskrittura in eżami, kerrej ta' fond dekontrollat kien ġa protett bid-disposizzjonijiet viġenti. In fatti, f' dik l-istess sentenza fl-ismijiet Xuereb vs Matrenza, il-Qorti tal-Appell irrimarkat li jekk iddaħħlu dispożizzjonijiet protettivi għall-kerrej taħt l-Ordinanza li tneħħi l-Kontrol tad-Djar, dan hekk sar bl-operat ta' l-emendi introdotti fl-1979, kif eżemplifikat minn diversi dispożizzjonijiet ta' l-Att XXIII u li din il-qagħda ma kinitx eżistenti la meta l-fond ġie reġistrat bħala dekontrollat fl-1971 u lanqas meta sar n-negozju kontrattwali fis-16 ta' Lulju, 1972. Dan assolutament ma huwiex il-każ fil-każ li għandu quddiemu dan il-Bord.

Għaldaqstant, dan il-Bord iqis li l-emendi viġenti inklużi dawk relativi għall-awment o meno fil-kera japplikaw għal kirja in eżami u dana stante li l-ftehim raġġunt bejn il-partijiet sar fiż-żmien meta kerrej ta' fond dekontrollat kien ġa protett bid-dispożizzjonijiet dakinar viġenti.

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, il-Bord, qiegħed jiċħad l-eċċezzjoni ulterjuri kontenuta fir-risposta ulterjuri ta' Victor Zammit ppreżentata fil-15 ta' Novembru 2022 bl-ispejjeż kontra l-istess intimat. Jordna l-prosegwiment tal-kawża.'

11. Illi b'referenza għall-ewwel aggravju tal-intimat appellant fejn jemfasizza li l-kuntratt bejn il-partijiet għandu jipprevali abbażi tal-prinċipju tal-*pacta sunt servanda* fuq il-liġi kif emendata fejn isostni wkoll li l-Bord straħ fuq ġurisprudenza li ma tapplikax għall-każ odjern, din il-Qorti rat li l-argument prinċipali tal-Bord għalfejn wasal għad-deċiżjoni li jiddikjara li l-kuntratt m'għandux jipprevali u li għandha tapplika l-liġi kif emendata reċentement huwa għaliex il-partijiet ċertament erbghin (40) sena ilu rrediġew u waslu għall-kuntratt in kwistjoni f'ambitu ta' liġi li kienet restrittiva ferm u ċertament ma setgħux jipprevedu x'kienet ser tkun il-bidla fil-liġi erbgħin sena (40) wara. L-intimat appellant jargumenta fl-aggravju tiegħu li l-każijiet kwotati mill-Bord ma kinux tal-istess fattispecie tal-każ odjern u jinsisti li sal-lum ma

kienx hemm każ bhal dak odjern bil-kuntratt kif redatt u l-kundizzjonijiet inklużi fosthom li li huwa għal żmien indefinit. Illi din il-Qorti dwar dan l-argument tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Avukat Carlos Bugeja nomine et vs. Amalia Pace et (2/2021) deciza nhar il-31 ta' Mejju, 2023** fejn fiha ġie dikjarat kif isegwi:

'9. Fil-kitba privata bejn l-awtur fit-titolu tal-atturi u l-konvenuta – li x'aktarx li ġiet iffirmata fl-1983 – il-partijiet, fost affarijiet oħra, ftiehmu hekk:

»The lease herein inscribed is for an indefinite period, renewable however, automatically on an annual basis.«

10. Il-partijiet għalhekk, minn jeddhom, qablu li l-kirja tal-fond kellha tkun għal żmien indefinit fis-sens illi l-kirja kellha tiġġedded minn sena għal oħra b'mod awtomatiku u mingħajr ma kien hemm bżonn kull darba l-kunsens tal-partijiet.

11. Madanakollu, sempliċement għax il-partijiet għal dan il-ftehim qablu illi l'kirja in kwistjoni – li hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 – kellha tkun għal żmien indefinit u li l-appellanti Pace kellha dritt li ġġedded l-istess kirja minn sena għal sena b'mod awtomatiku, ma jfissirx, b'daqshekk, illi ma kienx hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom.

12. Għalkemm, kif ingħad aktar 'il fuq, il-partijiet għall-kuntratt tal-1983 daħlu għalih minn jeddhom, bla ma kienu mġegħlin minn ħadd, u xtaqu li joħolqu rabta legali bejniethom għas-snin ta' wara (għal żmien indefinit), huma ċertament ma setgħux jipprevedu kemm kien ser jikber id-distakk bejn il-kera kontrollat u kera xieraq u ma għandhomx jitqiesu li b'dak il-ftehim irrinunzjaw għad-drittijiet fundamentali tagħhom. F'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ tal-lum il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fil-każ ta' Montanaro and others v. Malta , xorta waħda sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sidien:

»27. ... ... the Court notes that it has already held, in similar circumstances, that, at the time, the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come, and that the decisions of the domestic courts regarding their request challenging such

laws constituted interference in the applicants' (heirs) respect ... Further the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect.

»28. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property.«

14. Hekk ukoll fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar v. Malta il-Qorti Europea addottat l-istess raġunament u qalet hekk:

»50. In the present case the Court observes that the applicants' predecessor in title knowingly entered into the rent agreement in 1971. It is the Court's considered opinion that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come. Moreover, the Court observes that when the applicants inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request thus constitute interference in their respect. Furthermore, … the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect. »

51. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property ...«

15. Għalkemm l-argument imsejjes fuq il-konsiderazzjoni illi "the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves" huwa legalment ħażin, għax il-werriet ikompli l-personalità tal-awtur tiegħu, u dak li għamel l-awtur jitqies li għamlu s-suċċessur, jibqa' validu l-argument l-ieħor illi "the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come".

16. Għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, din il-qorti taqbel mal-ewwel qorti illi bejn is-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2020 l-atturi ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali imħarsin bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.'

Illi din il-Qorti tqis li għalkemm l-insenjament suespost ingħata f'deċiżjoni ta' indoli kostituzzjonali uħud mill-enunċjazzjonijiet tal-istess Qorti jikkontradixxu l-ewwel aggravju tal-intimat appellant odjern. Fil-fatt fil-każ suespost jirriżulta li l-Qorti kienet qed tittratta kuntratt li sar wara s-sena 1979 liberament bejn is-sid u l-kerrej u f'liema kuntratt tniżżel ukoll li l-kera kienet għal żmien indefinit bħal każ odjern. Nonostante dan, dik il-Qorti sabet li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti sidien. Dan ir-raġunament prinċipalment kien abbażi tal-fatt li l-partijiet ċertament ma setgħux jipprevedu kemm kien ser jikber id-distakk bejn il-kera ta' dak iż-żmien u l-awment kbir fil-valur tal-kera tul is-snin.

Il-Qorti tqis li fil-każ odjern qed nitkellmu fuq fond li ilu mikri madwar erbghin sena (40) b'kera li applikazzjoni l-enuncjazzjonijiet f'bosta deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali, hija waħda rrizorja komparata mal-valur tal-kirjiet kif inhuma llum fis-suq, nonostante l-provvediment f'dak il-kuntratt għaż-żieda kull tant żmien tal-kera, provvediment li fuq kollox kien marbut mal-liġi qabel ma kienet emendata. Il-partijiet lanqas setgħu b'xi mod jipprevedu kif il-liġijiet tal-kera applikabbli kienu tant ser jinbidlu tul is-snin li finalment jibdew jippermettu żieda sostanzjali fil-kera f'ċertu ċirkustanzi u saħansitra l-iżgumbrament f'ċirkustanzi oħra. Din il-Qorti tazzarda tgħid li lanqas persuni legali bħalma huma Avukati dak iż-żmien ma setgħu jipprevedu bidla tant drastika u żvilupp daqshekk qawwi fil-liġijiet tal-kera kif appuntu seħħ f'dawn l-aħħar snin aħseb u ara persuni li m'għandhomx bażi legali. Illi in vista tal-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali kif suespost li jagħti sapport l-argumentazzjoni tal-Bord fid-deċiżjoni appellata, din il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju tal-intimat appellant mhux ġustifikat u ser tgħaddi sabiex tiċħad l-istess.

12. Illi dwar it-tieni aggravju li permezz tiegħu l-intimat appellant qed jilmenta mill-proporzjonalità jew nuqqas tal-istess tal-liġi kif emendata meta applikata għall-każ tiegħu b'allegazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, kif sewwa s-sottometta l-istess appellant fir-rikors tal-appell, il-Bord għadu ma tax deċiżjoni dwar l-istess stante li l-każ kien biss differit għal deċiżjoni dwar l-eċċezzjoni ulterjuri tal-intimat ċjoè dik li kienet tittratta l-applikabilità o meno tal-kuntratt. Din il-Qorti għalhekk abbażi tal-prinċipju tad-*doppio esame* mhix ser tidħol f'analiżi tal-istess aggravju u ser tħalli l-mertu ta' din l-eċċezzjoni jew allegazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali tal-intimat impreġudikat sabiex fl-ewwel lok jiġi deċiż jew tingħata direzzjoni dwaru mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tgħaddi sabiex taqta' u tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċħad l-ewwel aggravju tal-intimat appellant, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni aggravju tal-intimat appellat u tgħaddi sabiex tikkonferma d-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera appellata bejn il-partijiet datata 13 ta' Ottubru, 2023.

Tordna li l-atti jintbagħtu lura lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ikompli jinstema' fil-mertu li fadal u fid-dawl tal-eċċezzjonijiet li għadhom mhux deċiżi.

Bl-ispejjeż ta' dan l-appell kontra l-intimat appellant.

Imħallef Dr. Joanne Vella Cuschieri

Deputat