BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Alfred u Mary konjugi Balzan

vs

Moussa Yassin u Fathie Yassine

Rikors Guramentat Numru: 169/2017

Illum 13 ta' Mejju 2019

Il-Bord,

Ra r-Rikors Guramentat tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond residenzjali inkluz b'garage mieghu liema fond residenzjali jgib l-isem 'Barbara', bin-numru ufficjali erbghin (40) li jinsab fi Triq indri Calleja, kantuniera ma' Triq Francesco Buhagiar f'Birkirkara u illum accessibbli minn Triq Indri Calleja;

2. Illi dan il-fond kien inghata b'kirja mill-atturi lill-intimat Moussa Yassin sabiex jistabilixxi fih ir-residenza tieghu, permezz ta' ftehim datat l-1 ta' Awwissu 1993, hawn anness u indikat bhala Dokument A;

3. Illi permezz tal-istess ftehim hawn indikat, il-partijiet kienu ftehmu li wara li jghaddi l-perjodu ta' sentejn *di fermo,* il-kera kellha tiggedded minn xahar ghal xahar sakemm tkun xolta minn wiehed mill-partijiet billi jaghti avviz ta' xahar lill-parti l-ohra;

4. Illi stante l-kirja hija *di rispetto.* L-esponenti xtaqu li jsir kuntratt ta' kirja gdid. Ghal dan il-ghan kien hemm korrispondenza mal-iben tal-intimat fejn gie infurmat b'dan. Minkejja li kienu ntbaghtu diversi emails mill-esponenti kemm sabiex jithallsu l-arretrati tal-kirja kif ukoll sabiex isir il-kuntratt il-gdid huma baqghu minghajr twegiba sakemm fl-ahhar l-intimati wrew ir-rifjut taghhom li jidhlu f'kuntratt gdid. Ghal dan il-ghan qed jigu annessi ghadd ta' emails li kienu ntbaghtu u li qed jigu annessi u mmarkata bhala Dok B1 sa B5;

5. Illi sussegwentement l-esponenti ddecidew li ma jgeddux il-kirja ta' dan il-fond u in linea mal-ewwel klawsola tal-ftehim tal-1 ta' Awwissu 1993 ntbaghtet kemm ittra ufficjali numru 2520/17 u ittra bonarja li qed jigu annessi u mmarkati bhala Dok C1 u C2 bhala avvizi sabiex l-intimati jizgombraw mill-fond;

6. Illi minkejja dan l-avviz, l-intimati baqghu ma rritornawx ic-cavetta u baqghu jokkupaw il-fond inkwistjoni;

7. Illi fil-fehma tal-esponenti jikkonkorru l-elementi preskritti mill-artiklu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh, billi safejn jafu l-esponenti, l-intimati ma ghandhomx eccezzjoni jew difiza x'jaghtu fil-kontra din it-talba u ghal din ir-raguni t-talbiet attrici ghandhom jigu milqugha minghajr ma dan il-Bord jghaddi ghas-smiegh tal-kawza;

Illi r-raguni tat-talba hi li minkejja d-diversi nterpellazzjonijiet li sar lill-intimati in linea mal-ftehim tal-1 ta' Awwissu 1993 sabiex jivvakaw is-sit inkwistjoni, huma ghadhom ma rritornawx ic-cwievet u ghadhom jokkupaw il-fond li jgib l-isem 'Barbara' bin-numru ufficjali erbghin (40) li jinsab fi Triq Indri Calleja, kantuniera ma' Triq Francesco Buhagiar f'Birkirkara;

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan il-Bord, prevja dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghgbu:

1. B'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 16A tal-Kap 69 jiddeciedi li jilqa' t-talba tar-rikorrenti, b'dispensa tas-smiegh;

2. Jordna lill-intimati sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dan l-istess Bord, jizgumbraw mill-fond li jgib l-isem 'Barbara', bin-numru ufficjali erbghin (40) inkluz il-garaxx mieghu, li jinsab fi Triq Indri Calleja, kantuniera ma' Triq Francesco Buhagiar f'Birkirkara, jirrilaxxjaw il-pussess liberu u battal tal-istess a favor tar-rikorrenti u jirritornaw ic-cwievet entro terminu qasir u perentorju li jigi prefiss lilhom.

Bl-ispejjez inkluz tal-ittra ufficjali bin-numru 2520/2017 kontra l-konvenuti li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Ra li, b'digriet tat-12 ta' Marzu 2019, dan il-Bord awtorizza lill-intimati sabiex jipprezentaw Risposta.

Ra r-Risposta tal-intimati[1] tas-27 ta' Marzu 2018 li permezz taghha eccepew:

1. Fl-ewwel lok, it-talbiet odjerni huma improponibbli inkwantu japplika bis-shih ghal-lokazzjoni odjerna d-dispost tal-art. 3 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

   Ir-rikorrenti filfatt ma jistghux, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dan iz-zmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-uzu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjutaw li jgeddu l-kiri.

2. Fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghall-premess, ghad li r-rikorrenti ma jissollevaw ebda lanjanza ta' din ix-xorta, ma jezistux fil-kaz odjern, ebda mic-cirkostanzi kontemplati fl-art 4 jew 9 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jew addirittura xi cirkostanza ohra li jippermettu lir-rikorrenti jadixxu lil dan il-Bord jirriprendu l-pussess tal-fond *de quo.*

3. Fit-tielet lok, it-talbiet tar-rikorrenti huma ghal kollox infondati fil-fatt u fil-Ligi.

Salv kull eccezzjoni ohra permessa mil-Ligi.

Salvi u fermi d-drittijiet kollha spettanti lill-esponenti.

Sema' x-xhieda mressqa mill-partijiet.

Ra d-dokumenti ezibiti minnhom.

Sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri taghhom.

Ikkunsidra li:

Din hija kawza li r-rikorrenti lokaturi tad-dar bil-garaxx, bin-numru 40 u jisimha 'Barbara',fi Triq Indri Calleja kantuniera ma' Triq Francesco Buhagiar, f'Birkirkara, qed jaghmlu kontra l-intimati inkwilini taghhom ghall-izgumbrament taghhom minn dan il-fond. Skond ir-rikorrenti, huma taw avviz lill-intimati b'zewg ittri, wahda ufficjali datata 14 ta' Lulju 2017[2], u ohra legali datata 7 ta' Settembru 2017[3], li ma ridux igeddulhom aktar din il-kirja, u li ghalhekk kellhom jivvakaw minn dan il-fond, pero' sal-lum l-

[1] Fol. 17
[2] Fol. 11
[3] Fol. 12

intimati baqghu jokkupawh. Ir-rikorrenti jippretendu li din l-okkupazzjoni tal-intimati hija minghajr jedd. L-intimati min-naha taghhom jippretendu li ghandhom dritt ghar-rilokazzjoni bil-ligi, u jistriehu fuq l-**art. 3** tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini** (Kap. 69).[4]

M'hemmx kwistjoni bejn il-partijiet li:

(i) il-fond in kwistjoni huwa dekontrollat, skond certifikat mahrug mill-Land Valuation Office fit-30 ta' Gunju 1969, ghaliex jissodisfa r-rekwiziti tal-**art. 3(a)** tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158)[5];

(ii) din il-kirja hija regolata bi skrittura privata ffirmata bejn ir-rikorrent u l-intimat datata 1 ta' Awissu 1993[6];

(iii) l-intimati llum huma cittadini ta' Malta, u min-numru tal-karta tal-identita' taghhom jidher li saru cittadini Maltin bejn is-snin 2002 u 2003, ghalkemm l-intimati naqsu li jipproducu c-certifikat relattiv.

Bl-iskrittura msemmija[7], ir-rikorrent kien kera dan il-fond bl-ghamara u bl-attrezzi ta' go fih, ghal skop residenzjali, lill-intimat, ghal zmien cert ta' sentejn, b'effett mill-1 ta' Awissu 1993, u mbaghad bil-fakulta' li l-kirja tiggedded xahar b'xahar sakemm xi parti taghti avviz lill-parti l-ohra li riedet ittemm il-kirja. Il-ftehim jinkludi l-patt li l-kirja testendi ghall-garaxx li kellu jinbena, adjacenti ghad-dar, meta allura l-kera kellha tawmenta minn LM90 fix-xahar ghal LM100 (€233) fix-xahar.

Bint ir-rikorrenti **Fleur Balzan**[8] xehdet li l-fond inkera bl-ghamara kollha, u f'kundizzjoni tajba hafna. Fih erba' kmamar tas-sodda, huwa spazjuz hafna u ghandu gnien. Jinkludi fih garaxx. Oltre z-zieda fil-kera stipulata fil-kuntratt, hija qalet li r-rikorrenti talbu, u hadu minghand l-intimati, zieda ulterjuri fil-kera, b'effett mis-sena 2015, ghal €375 fix-xahar. Ix-xhud iddeskriviet fid-dettall l-ghamara li nkriet lill-intimati mal-fond, ossia l-kcina, kmamar tas-sodda, bibien interni. Hija qalet ukoll li, meta dahlet fil-post biex jiddiskutu l-ahhar awment fil-kera, hija rat li l-post kien fih hafna hsara kemm fl-istruttura u anke fl-ghamara, u tat id-dettalji tal-hsara li rat. Hija ziedet tghid li, meta sussegwentement marret thabbtilhom ghaliex kienu tard fil-hlas tal-kera u ma kinux qed iwiegbu t-telefonati taghhom, hija rat qoffa kbira bil-hobz li taf li jbiegh l-intimat ghar-

[4] Ara r-Risposta tal-intimati, fol. 17
[5] Fol. 28
[6] Fol. 51
[7] Fol. 51
[8] Ara xiehda, 3.5.2018, fol. 20 et seq.

reklam fil-garax tal-fond, u ghalhekk staqsiethom kinux qed imexxu n-negozju taghhom minn dan il-fond, pero' huma ma wegbux.

In kontroezami, ix-xhud irrikonoxxiet li l-genituri taghha talbu lill-intimati jersqu ghal kuntratt gdid biex jirregolaw it-tiswija tal-hsarat li saru fil-post, u biex ikun hemm terminu stabbilit tal-kiri minflok tigdid xahar b'xahar. Dan il-kuntratt pero' qatt ma gie ffirmat.

Ir-rikorrenti ressqu b'xhud taghhom lill-intimat **Yassin Mousa**.[9] Huwa xehed li ilu jikri din id-dar minghand ir-rikorrenti ghal tlieta u ghoxrin sena, u fid-dar ghexu hu, l-intimata martu u l-ghaxar uliedhom, sakemm dawn hadu l-istat taghhom u marru jghixu band'ohra. Huwa ddikjara li llum huwa cittadin Malti. Qal ukoll li jahdem fil-forn, inizjalment kien jahdem San Giljan, u mbaghad ha forn Hal-Qormi u jahdem minn hemm. Huwa cahad li jahdem mid-dar mikrija lilu, mertu ta' din il-kawza, jew minn xi parti minnha. Fir-rigward tal-ghamara, l-intimat qal li meta kera d-dar, l-ghamara li kien hemm kienet antika u ramewha kollha, haduha r-rikorrenti, u mbaghad dahhal ghamara u attrezzi godda li xtara hu.

Xehed ukoll ir-rikorrent **Alfred Balzan**.[10]

Ir-rikorrent iddikjara li dan il-fond, mertu tal-kawza, jappartjeni lilu u huwa kien krieh lill-intimat fl-1 ta' Awissu 1993, bhala *furnished flat*, ghalkemm ma talbu ebda kera tal-ghamara. Huwa kkonferma l-iskrittura tal-kiri ezibita fl-atti bhala li kienet tirregola din il-kirja. Huwa lmenta li l-intimat kien ikun tardiv fil-hlas tal-kera, u minhabba f'hekk, fis-sena 2017, talbu biex jiltaqghu u jaghmlu kuntratt gdid anke biex jghollu l-kera. Qal ukoll li, qabel dan, il-kera kienu ghollewha bi ftehim, ghal €375 fix-xahar, ghalkemm ma kinux ghamlu kitba fuq hekk.

Ir-rikorrenti pproducew ukoll pjanti tal-fond mertu tal-kawza, li juru t-tqassim tieghu u l-ambjenti interni, fuq iz-zewg sulari.[11]

In kontroezami[12], ir-rikorrent iccara li l-unika ftehim miktub bejnu u l-intimat kien dak tal-kiri originali 1 ta' Awissu 1993, u li kull ftehim iehor li seta' kien hemm sussegwentement bejniethom kien verbali. Qal ukoll li kien krielu ghaliex kien barrani, u li kieku kien Malti ma kienx jikrilu. Ir-rikorrent pero' nsista li dak il-kuntratt ghalaq wara sentejn.

---

[9] Ara xiehda, 16.7.2018, fol. 31 et seq.
[10] Ara xiehda, 10.10.2018, fol. 41 et seq.
[11] Dok. AB, fol. 49 u 50
[12] Ara xiehda, 6.12.2018, fol. 53 et seq.

Ikkunsidra wkoll li:

Jirrizulta mill-provi u mis-sottomissjonijiet orali tad-difensuri tal-partijiet li d-divergenza principali bejn iz-zewg nahat tirrigwardja liema ligi tirregola din il-kirja li r-rikorrent ta lill-intimat dwar il-fond mertu tal-kawza, f'Birkirkara, bis-sahha tal-iskrittura datata 1 ta' Awissu 1993, u aktar minn hekk, jekk l-effetti ta' dak il-ftehim spiccawx, jew ghadhomx fis-sehh minhabba xi protezzjoni li taghti l-ligi lill-inkwilin. Ir-rikorrenti jsostnu li huma krew fond dekontrollat lil persuna li ma kienx cittadin Malti, u allura r-regim regolatorju li kien jipprotegi l-okkupazzjoni tal-fond mikri bir-rilokazzjoni forzata lill-inkwilini Maltin ma kienx japplika, u l-intimat ma jistax jibbenefika minnu ghad-dannu taghhom. Min-naha 'l ohra, l-intimati jargumentaw li llum huma cittadini Maltin, pero' dan il-fatt mhuwiex importanti fic-cirkostanzi in ezami, ghaliex ir-rilokazzjoni tal-fond residenzjali mikri lilhom ghandhom jedd ghaliha bis-sahha tal-**art. 3** tal-Kap. 69 li ma jiddistingwix f'dan ir-rigward.

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-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (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). Filfatt, l-**art. 5(1)** tal-<u>Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar</u> (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****.*[13]

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.

[13] Enfasi tal-Bord

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-<u>tmiem</u> 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.

Il-Bord qies dawn it-tlett rekwiziti fix-xenarju li ghandu quddiemu, u ma jistax jaqbel mar-rikorrenti li l-kirja ntemmet, skond il-ftehim, meta ghalaq iz-zmien *di fermo* ta' sentejn, ghaliex il-kuntratt ta' kiri kien jikkontempla – kif wara kollox kien jippermetti l-Kodici Civili dakinhar bl-**art. 1532** u **1566** – tigdid xahar b'xahar sakemm xi parti taghti avviz ta' terminazzjoni lill-parti l-ohra. Ir-rikorrenti setghu itterminaw il-kirja f'kull zmien wara l-1 ta' Awissu 1995, meta l-intimati kienu ghadhom mhux cittadini ta' Malta, pero' dan m'ghamluhx. Dan ifisser li, sal-avviz tat-terminazzjoni li taw ir-rikorrenti lill-intimati bl-ittra ufficjali taghhom tal-14 ta' Lulju 2017, iz-zmien tal-kiri kien ghadu regolat bil-ftehim originali ta' bejniethom datat 1 ta' Awissu 1993. Dan l-avviz jirreferi *'ghad-diversi avvizi lilek moghtija sabiex tivvaka mill-fond'*[14] qabel dan l-avviz innifsu, pero' ma jirrizultax car mill-provi meta effettivament inghataw dawk l-avvizi l-ohra, u b'effett minn meta kellu jieqaf it-tigdid. Ghalhekk il-Bord iqis li, fit-termini tal-ftehim bejn il-

[14] Fol. 11

partijet, l-avviz tat-tmiem tal-kiri inghata b'mod cert bl-ittra ufficjali tal-14 ta' Lulju 2017, li kienet notifikata lill-intimat fit-22 ta' Lulju 2017, u li ghalhekk il-kirja intemmet definittivament, skond l-istess kuntratt tal-kiri, fi tmiem l-iskadenza ta' wara u cioe fil-31 ta' Awissu 2017. Hija din id-data li ghandha titqies ghall-finijiet tar-rekwiziti tal-**art. 5(3)** tal-Kap. 158, u f'din id-data jirrizulta li t-tlett rekwiziti kienu lkoll sodisfatti. B'hekk, wara l-31 ta' Awissu 2017, bdiet tapplika ghall-intimati cittadini ta' Malta, li kienu qed jokkupaw dan il-fond bhala r-residenza ordinarja taghhom, il-protezzjoni tat-tigdid tal-kiri bl-istess kera u kundizzjonijiet favur l-istess intimati moghtija lilhom bis-sahha tal-**art. 5(3)** u **5(4)** tal-Kap. 158, u safejn kompatibbli maghhom, bl-**art. 3** tal-Kap. 69.

Il-Bord jidhirlu li dan huwa konformi ma' dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **James G. Gollcher vs Godfrey Zarb**[15]

*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".*

[15] Deciza mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Dicembru 2003. Ghalkemm f'din is-sentenza il-punt li kellu jigi determinat kienet il-kwistjoni dwar awment tal-kera, ir-ragunament tal-Qorti huwa applikabbli wkoll ghall-kaz in dizamina.

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.*

Tornando ghall-kaz *de quo,* lanqas ma huwa legalment korrett l-argument tar-rikorrenti li l-ligijiet tal-kiri nbidlu bl-Att XXXI tal-1995, b'effett mill-1 ta' Gunju 1995, u li dan it-tibdil jagevola lilhom ukoll. L-**art. 16** tal-Kap. 158, introdott appuntu b'dik il-ligi, jaghmilha cara li:

> *16.(1) Id-disposizzjonijiet tal-****artikolu 5(2) sa (5)****, tal-artikolu 7, tal-artikolu 10 u tal-artikolu 11 ta' din 1-Ordinanza, ma għandhomx ikunu* ***japplikaw għall-kiri ta' xi dar li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data****.*
>
> *(2) Għall-għanijiet tas-subartikolu (1) -*

(a) ***it-tigdid ta' kiri fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data (sew jekk dak it-tiġdid ikun wieħed konvenzjonali, legali, konswetudinarju jew xort'oħra) ma għandux jitqies li jkun kiri li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data***

Konsegwentement, din il-kirja li bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995, baqghet regolata bil-ligijiet specjali tal-kiri, inkluz l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) u l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), kif kienu fis-sehh meta bdiet il-kirja. Dan l-istat legali baqa' l-istess anke wara, u gie kkonfermat bid-disposizzjoni tranzitorja fl-ahhar emendi fil-ligijiet specjali tal-kiri bl-**art. 39(1)** tal-Att X tal-2009.[16] Ma zdied jew inbidel xejn fil-Kodici Civili, bl-Att X tal-2009, li jnehhi jew jibdel id-drittijiet li jvestu fl-intimati, bhala cittadini ta' Malta fi tmiem il-kirja, fuq dan il-fond kif mikri lilhom, bis-sahha tal-**art. 5(2)**, **5(3)** u **5(4)** tal-Kap. 158.

Ghal dawn ir-ragunijiet kollha, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt li jilqa' l-eccezzjonijiet tal-intimati safejn kompatibbli ma dak hawn deciz, jichad it-tieni talba tar-rikorrenti.

L-ispejjez tal-kawza a karigu tar-rikorrenti.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur

[16] "Il-kirjiet li kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, li jkunu għadhom fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2010, jibqgħu jiġu regolati mil-liġijiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, minbarra għal dak li jinsab fid-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att kif ukoll bir-regolamenti magħmula in forza ta' l-emendi introdotti b'dan l-Att."