Bord Li Jirregola l-Kera

Magistrat Dr Josette Demicoli LL.D

Maria Lourdes Vella (ID 286523M)

Vs

Younis Masih (ID 424116L)

Rik Nru: 42/17

Illum 27 ta' Mejju 2019

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li jaqra hekk:

1. Illi hija kienet tikri lill-intimat ghal skopijiet residenzjali l-appartament numru 1, 374 'Maryville Flats', Triq Haz-Zabbar, Fgura.

2. Peress illi l-partijiet xoljew il-kirja li temmet fil-31 ta' Dicembru 2016.

3. Peress illi sussegwentement ghall-ftehim l-intimat unilateralment ippretenda li ghandu dritt ikompli bil-lokazzjoni izda din it-talba ma gietx milqugha mill-esponenti.

4. Illi l-intimat hareg mill-fond lejn l-ahhar tas-sena 2016 u siefer, izda meta gie lura f'Marzu 2017, huwa, jew persuni minnu nkarigati, sgassa l-fond u rega' okkupah u qed jippretendi li ghandu d-drittijiet lokatizji fir-rigward tal-istess fond.

5. Illi fil-fatt l-kirja intemmet u l-intimat m'ghandux dritt li jokkupa l-fond b'titolu ta' lokazzjoni.

6. Illi l-esponenti tiddikjara illi safejn taf hi l-intimat m'ghandux difiza x'jaghti ghat-talbiet tal-esponenti u anness ma' dan ir-rikors qed tigi prezentata dikjarazzjoni guramentata li fiha l-fatti li jirrigwardaw it-talba.

7. Illi l-intimat ghandu jidher quddiem il-Bord fil-gurnata u l-hin li jigu lilu avzati.

8. Illi dan ir-rikors qed isir permezz ta' procedura sommarja specjali f'liema procedure s-sentenza ghandha tinghata fl-ewwel dehra tal-kawza jekk l-intimat ikun kontumacji f'dik is-seduta jew inkella jekk huwa jonqos milli juri f'dik is-seduta li jkollu difiza li tiswa u li jistgha jaghmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talbu lill-Bord joghgbu:

i. Jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

ii. Jikkonferma illi l-intimat m'ghandux dritt li jokkupa l-fond inkwistjoni stante li l-kirja giet xolta bi ftehim bejn iz-zewg partijiet; u konsegwentement

iii. Jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju li jigi hekk lilu prefiss.

Bl-ispejjez kontra l-intmat u b'rizerva ghal kull azzjoni ulterjuri lilha spettanti skont il-ligi, liema intimat huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra li fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2017 l-intimat inghata d-dritt jipprezenta risposta.

Ra li l-intimat fir-risposta tieghu eccepixxa:

1. It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha.

   L-eccipjenti igawdi minn kirja antika liema kirja bdiet f'Gunju tas-sena 1993. L-iskrittura li a bazi taghha l-attrici qed tippretendi li l-kirja hija llum mitmuma hija nulla u bla effett skont il-ligi.

2. F'kull kaz, l-attrici ghandha taghti prova shiha li hija s-sid tal-fond inkwistjoni u l-eccipjent qed jirriserva li jressaq eccezzjonijiet ulterjuri skont dak li ser jirrizulta.

3. Fil-mertu, l-eccipjent jirrespingi bhala infondati l-allegazzjonijiet kollha kif dedotti mill-attrici bil-gurament taghha fir-rikors guramentat u d-dikjarazzjoni mahlufa tat-30 ta' Marzu 2017. L-eccipjent qed jirrizerva minn issa kwalsijasi dritt ta' azzjoni spettanti lilu skont il-ligi fir-rigward tad-dikjarazzjonijiet guramentati maghmula mill-attrici.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra kompetenti lill-eccipjent skont il-ligi.

Sema' x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Ikkunsidra

Permezz tal-proceduri odjerni r-rikorrenti qeghda tittenta tizgombra lill-intimat mill-appartament numru 1, 374 'Maryville Flats', fi Triq Haz-Zabbar, Fgura abbazi ta' skrittura datata 28 ta' Settembru 2016 li hija ffirmata miz-zewg partijiet fil-kawza odjerna.

Mill-provi jirrizulta s-segwenti:

❖ Il-fond in kwistjoni huwa dekontrollat, skond certifikat mahrug mill-Land Valuation Office fit-18 ta' Dicembru 1974, ghaliex jissodisfa r-

rekwiziti tal-**art. 3(b)** tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158)[1]. Ghalkemm fit-tieni eccezzjoni tieghu l-intimat isostni li r-rikorrenti kellha taghti prova li hija sid il-fond, il-Bord jidhirlu li dan gie pruvat mhux biss bid-dokumenti ezebiti u bix-xhieda prodotti izda mill-fatt innifsu li l-istess intimat kien ihallas il-kera lill-istess rikorrenti.

- L-intimat sar cittadin Malti fid-29 ta' Lulju 2016 u dan kif jirrizulta minn dokument ezebit[2] li huwa vera kopja tal-origina tac-certifikat tac-Cittadinanza Maltija.
- Ir-rikorrenti li huwa ta' origini Pakistana gie Malta fis-sena 1990 u billi meta kien ighix fil-Pakistan kien jahdem mas-Sorijiet tal-Karita', meta gie Malta diversi drabi ghenuh isib residenza[3].
- Filfatt hekk gara fis-sena 1993. Ir-rikorrenti giet avvicinata minn xi hadd mill-Knisja tal-Fgura sabiex l-intimat jikri post minghandha[4].
- Fil-31 ta' Mejju 1993 giet iffirmata skrittura li permezz taghha Mary Vella kriet il-fond mertu tal-proceduri odjerni lill-intimat ghall-perjodu ta' sitt xhur di fermo izda ma giex indikat il-perjodu *di rispetto*. Il-kera kellha tithallas kull xahar bil-quddiem.
- Jirrizulta li l-intimat baqa' jghix f'dan il-fond u ghadu jghix fih sallum.
- Ma jirrizultax u lanqas gie allegat li l-intimat b'xi mod kiser xi kundizzjoni imposta fl-iskrittura ta' lokazzjoni.
- Ghall-habta ta' Marzu 2016, Maria Rosaria Mallia (bint ir-rikorrenti) tat lill-intimat sitt xhur zmien sabiex johrog mill-proprjeta' ossija sa Settembru 2016. Huwa accetta u qalilha li kien se jipprova jsib proprjeta' ohra ghall-kiri[5].
- Maria Rosaria Mallia xehdet li l-proprjeta' inkwistjoni jriduha lura billi din hija parti minn blokka shiha ta' appartamenti u l-ahwa flimkien mal-omm iddecidew li jixtiequ jbieghu l-blokka shiha.
- L-intimat dak iz-zmien kien qieghed ihallas €100 kera fix-xahar.
- L-intimat jixhed li huwa pprova jsib post alternattiv izda l-ammont ta' kera li beda jintalab huwa ma kienx f'posizzjoni li jhallsu u dan

[1] Dok WV3 a fol 50 tal-process
[2] A fol 76 tal-process
[3] Xhieda intimat fis-seduta tal-24 ta' April 2018
[4] Xhieda ta' William Vella, iben ir-rikorrenti, fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2017
[5] Xhieda tal-15 ta' Dicembru 2017; u kkoroborata mill-intimat stess fix-xhieda tieghu.

partikolarment ghaliex minhabba ragunijiet ta' sahha ta' natura serja huwa kellu jieqaf mix-xoghol.

- ❖ Ghalhekk hemm qbil fil-versjoni tal-partijiet li f'Settembru 2016, l-intimat mar l-ufficcju fejn jahdmu wlied ir-rikorrenti u talabhom jestendulu z-zmien biex minflok f'Settembru jibqa' sal-ahhar tas-sena.
- ❖ Bejn Marzu u Settembru 2016, l-intimat baqa' jhallas il-kera lir-rikorrenti mensilment.
- ❖ Fit-28 ta' Settembru 2016 l-intimat iffirma s-segwenti dokument[6]:

Dear Younis,

We refer to our letter, in which we had requested you to vacate the above premises by the end of September 2016.

It has been mutually agreed that you shall remain in the premises until December 2016.

After the end December 2016, we will not extend the rent further.

- ❖ Permezz ta' ittra datata 30 ta' Settembru 2016, intbaghtet ittra legali, minghajr pregudizzju, mill-intimat li permezz taghha r-rikorrenti giet avzata li dak li kien intalab jiffirma fit-28 ta' Settembru 2016 ma kienx jiswa u huwa null skont l-artikolu 15 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

- ❖ Permezz ta' ittra ohra li ggib l-istess data tat-30 ta' Settembru 2016, intbaghtet ittra legali, minghajr pregudizzju, mill-intimat li permezz taghha r-rikorrenti giet avzata li dak li kien intalab jiffirma fit-28 ta' Settembru 2016 ma kienx jiswa u huwa null skont l-artikolu 14 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghaldaqstant ir-rikorrenti giet avzata li l-intimat kien se jibqa' jokkupa r-residenza tieghu skont il-ligi ghal hajtu kollha. Giet avzata wkoll li jekk ma kinitx se taccetta l-kera huwa kien se jiddepozita l-istess kera l-Qorti. Intalbet li tibda tikkomunika direttament mal-avukat tal-intimat.

- ❖ Jirrizulta li l-intimat siefer fl-ewwel gimgha ta' Jannar 2017 u gie lura Malta fl-14 ta' Marzu 2017. Fil-frattemp ic-cavetta halliha mas-siehba

---

[6] Dok WV2 a fol 49 tal-process

tieghu, Rita Compagno. Ghalkemm ir-rikorrenti sostnew li huma hasbu li kien telaq tant li kien mar l-ufficcju u ftehmu dwar il-meter tar-readings eccetera, dan ma jirrizultax ippruvat. L-intimat kull sena jmur lura fil-pajjiz tal-origini tieghu ghal xi zmien u imbaghad jigi lura. Tant huwa hekk li bint ir-rikorrenti mistoqsija l-intimat tax lura c-cavetta tal-fond fl-ahhar ta' Dicembru 2016 hija evitat li twiegeb il-mistoqsija, izda huwa altru milli evidenti li c-cavetta ma gietx ritornata lilha.

- Ir-rikorrenti m'accettatx il-kirjiet relattivi ghax-xhur ta' Jannar, Frar u Marzu 2017.

- Maria Rosaria Mallia xehdet li meta l-intimat siefer huma biddlu s-serratura, li imbaghad gie sgassat waqt li l-intimat kien imsiefer li meta gie lura mar jirrisjedi fl-istess fond.

Illi l-intimat jirreferi ghall-artikolu 14 tal-Kap 158 u l-artikolu 15 tal-Kap 69 u jsostni li permezz ta' dawn iz-zewg artikoli fil-kaz ta' kirjiet protetti, il-legizlatur ried jassigura li kwalunkwe tibdiliet fil-kundizzjonijiet tal-kirjiet ghandhom ikunu mharsa u decizi mill-Bord li Jirregola l-Kera u dan bil-ghan li jkunu salvagwardjati l-interessi socjali u finanzjarji tal-kerrej.

Wara li qies il-provi prodotti dwar il-kirja in ezami, partikolarment il-kuntratt tal-kiri tal-fond dekontrollat mertu tal-kawza, il-Bord jirrileva li t-tigdid ta' din il-kirja mhux regolat bl-**artikolu 3** tal-<u>Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini</u> (Kap. 69). Il-kirja hija regolata bil-Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. 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****.*[7]

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.

Dan ma jfissirx pero', lanqas li hekk kif jippretendu r-rikorrenti li din il-kirja moghtija minnha lill-intimat, li meta krietlu ma kienx cittadin ta' Malta, mhix protetta bil-ligijiet specjali tal-kiri, u li ghalhekk tista' ttemm din il-kirja kif ippruvat taghmel.

Il-kwistjoni f'dan il-kaz hija li ladarba l-intimat accetta u ffirma li kien se jitlaq mill-fond ghandu jsegwi li huwa ta l-kunsens tieghu sabiex il-kirja tigi terminata w ghalhekk ghandu jizgombra mill-fond?

L-abbli difensur tal-intimat jargumenta li r-risposta ghal tali mistoqsija ghandha tkun fin-negattiv tant li eccepixxa fl-ewwel eccezzjoni li l-iskrittura li abbazi taghha r-rikorrenti qed tippretendi li l-kirja hija mitmuma hija nulla u bla effett u dan abbazi tal-artikolu 14 tal-Kap 158 li testwalment jipprovdi:

14(1) Id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza u b'mod partikolari, izda bla hsara ghall-generalita' tal-imsemmija espressjoni, id-disposizzjonijiet tal-artikoli 5,7, 12 u 13, ghandu jkollhom effett minkejja kull ftehim, obbligazzjoni, weghda jew ghemil jew hag'ohra li hi kuntrarja ghal, jew li tillimita, jew li tkun tidher li tillimita, xi wiehed mill-jeddijiet moghtija b'dawk id-disposizzjonijiet lill-kerrej, enfitewta jew okkupant ta' dar ta' abitazzjoni, u meta persuna li tezercita xi wiehed mill-imsemmija jeddijiet issir, bis-sahha ta' xi ftehim, obbligazzjoni, weghda jew ghemil jew haga ohra bhal dik, suggetta li tehel xi penali jew obbligu iehor jew xi konsegwenza ohra jew effett iehor, kull ftehim,

[7] Enfasi tal-Bord

obbligazzjoni, weghda jew ghemil jew haga ohra tkun, sal-limiti li tipprovdi li dik il-persuna tkun hekk suggetta kif intqal qabel, nulla u minghajr effett.

(2) Kull rinunzja u kull restrizzjoni jew limitiazzjoni ta' xi wiehed mill-jeddijiet imsemmija fis-subartikolu (1), isiru kif isiru, u kull haga li tissuggetta xi jedd bhal dak ghal xi obbligu jew responsabbilita', tkun nulla u minghajr effett.

Ghalhekk f'dan l-istadju se ssir referenza ghall-**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[8]) 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-intimat invista tal-firma fuq l-iskrittura prezentata lilu ghandu jizgombra.

Jibda biex jinghad li wara li ghadda l-perjodu originarjament miftiehem, l-intimat kien ghadu mhux cittadin Malti w ghalhekk il-kirja setghet tigi terminata u dan anki wara li bdiet tiggedded minn xahar ghal xahar purche' tigi osservata l-klawzola tal-iskrittura. Infatti l-kuntratt ta' kiri

[8] Li, fost ohrajn, jispecifika meta sid il-kera jista' jirrifjuta li jgedded il-kera

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 bil-miktub lill-parti l-ohra. Pero' r-rikorrenti dan m'ghamlitux f'dak il-perjodu.

Filwaqt li l-partijiet jikkonfermaw li bint ir-rikorrenti avzat lill-intimat li r-rikorrenti ma riditx tkompli tikri l-fond inkwistjoni ma jirrizultax mill-atti li dan sar bil-miktub. Fid-dokument datat 28 ta' Settembru 2016 issir referenza ghal ittra li ntbaghtet biss pero' in atti ebda ittra ma giet prezentata u l-intimat jichad li f'Marzu 2016 intbaghtet xi ittra lilu li permezz taghha inghata avviz ta' terminazzjoni kif kienet semmai obbligata li taghmel is-sid ghaliex hekk kien hemm maqbul fl-ewwel klawzola tal-iskrittura ta' lokazzjoni. Dak iz-zmien l-intimat ma kienx cittadin Maltin. Il-Bord jemmen lill-intimat meta jixhed li ma ntbaghtitlu ebda ittra izda kollox sar bil-fomm u jemmen ukoll li kieku tali ittra kienet ezistenti kienet tigi prezentata bhalma gew prezentati dokumenti ohrajn mill-istess rikorrenti.

Dan ifisser li, sal-avviz tat-terminazzjoni li tat ir-rikorrenti lill-intimat bl-ittra taghha tat-28 ta' Settembru 2016, iz-zmien tal-kiri kien ghadu regolat bil-ftehim originali ta' bejniethom datat 31 ta' Mejju 1993. F'tali ittra r-rikorrenti qeghda tindika li l-kirja kellha tigi terminata fil-31 ta' Dicembru 2016. D'altronde' din hija wahda mill-premessi fir-rikors promotur. Illi l-intimat kien cittadin Malti diga' dakinhar tat-28 ta' Settembru 2016 u kien ilu hekk sa mid-29 ta' Lulju 2016.

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 tali data, bdiet tapplika ghall-intimat cittadin ta' Malta, li kien qieghed 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 lilu bis-sahha tal-**art. 5(3)** u **5(4)** tal-Kap. 158, u safejn kompatibbli maghhom, bl-**art. 3** tal-Kap. 69. Ghalhekk l-iskrittura tat-28 ta' Settembru 2016 ghandha titqies bhala wahda nulla u minghajr effett u ghalhekk ir-rinunzja min-naha tal-intimat (li mill-

ewwel wara jumejn baghat ittra legali fejn kien qieghed jindika li ma kienx fi hsiebu jizgombra) ma tistax tiswa ghall-azzjoni tar-rikorrenti.

Il-Bord jidhirlu li dan huwa konformi ma' dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet **James G. Gollcher vs Godfrey Zarb**[9]

*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-***

[9] 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.

***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.*

Illi ghalkemm il-ligijiet tal-kiri nbidlu bl-Att XXXI tal-1995, b'effett mill-1 ta' Gunju 1995, 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.[10] Ma zdied jew inbidel xejn fil-Kodici Civili, bl-Att X tal-2009, li jnehhi jew jibdel id-drittijiet li jvestu fl-intimat, bhala cittadin ta' Malta fi tmiem il-kirja, fuq dan il-fond kif mikri lilu, bis-sahha tal-**art. 5(2)**, **5(3)** u **5(4)** tal-Kap. 158.

Decide

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimat, jichad it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez a karigu tal-istess rikorrenti.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur

[10] "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."