BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 66/2020SG

Giovanna Testa detentriċi tal-karta tal-identità nru 557123(M), Stephen Testa detentur tal-karta tal-identità nru 84762M, Raymond Testa detentur tal-karta tal-identità nru 908551M, Frederick Testa detentur tal-karta tal-identità numru 856854M u Joseph Testa detentur tal-karta tal-identità numru 50661M

vs

Alex Pace Gouder

L-Awtorità tad-Djar

Illum, 5 ta' Ottubru, 2021

Il-Bord

Ra r-rikors ta' Giovanna Testa et ippreżentat fil-11 ta' Mejju 2020, fejn ġie premess:

"1. Ir-rikorrenti huma sidien tal-propjeta' ossia l-fond bl-indirizz Flat 1, Milton Flats, Birkirkara Road, San Ġiljan.

2. Dan il-fond kien għal żmien kien miżmum mill-intimati b'titolu ta' ċens tempranju. Mal-għeluq tat-terminu tal-konċessjoni, il-mittenti kienu sfurzati, bl-artikolu 12 tal-Kapitolu 158, jikkonċedi il-konverżjoni taċ-ċens f'kera protetta. Il-kirja protetta ġiet regolata bl-iskrittura tad-19 ta' Novembru 2014.

3. Illi mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe dritt tar-rikorrenti illi jikkontestaw il-validita' kostituzzjonali tal-artikoli 12 u 12B fil-Kapitolu 148, huma qegħdin iressqu dan ir-rikors ai termini tal-artikolu 12B sabiex jitwettaq it-test tal-mezzi, u f'kaz illi l-intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, biex jitlob li l-kera tiġi riveduta sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. B'dana għalhekk illi jingħad illi din l-azzjoni qegħda ssir mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe proċeduri kostituzzjonali illi jigħu jittieħdu mir-rikorrenti biex tiġi kontestata l-validita' kostituzzjonali tal-artikoli 12 u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u biex jintalbu danni pekunjarji u non-pekunjarji għall kull ksur passat, preżenti u futur, u kwalunkwe azzjoni oħra, liema drittijiet fuqhom qegħdin jinżammu fermi.

GĦALDAQSTANT, tgħid għalhekk l-intimata 'l għaliex, dan l-Onorabbli Bord m'għandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni u/jew ordni meqjusa neċessarja:

1. *Jordna li wettaq it-test tal-mezzi tal-kerrejj intimat skont l-artikolu 12B(3)(iii) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew dak applikabbli fid-data tas-sentenza finali;*
2. *Kemm-il darba l-kerrejj intimat ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, jordna lill-intimat jivvaka mill-fond de quo fi żmien perentorju, bil-kumpens kif maħsub fl-artikolu 12B(4) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew dak applikabbli fid-data tas-sentenza finali.*
3. *Kemm-il darba l-kerrejj intimat jissodisfa l-kriterji tad-dħul u l-kapital tat-test tal-mezzi, jordna li l-kera tiġi riveduta u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, jew dak applikabbli fid-data tas-sentenza finali.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimat, li jinsab minn iss inġunta għas-subizzjoni, u mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe proċeduri kostituzzjonali illi jistgħu jittieħdu mir-rikorrenti biex tiġi kontestata l-validita' kostituzzjonali tal-artikoli 12 u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u biex jintalbu danni pekunjarji u non-pekunjarji għall kull ksur passat, preżenti u futur, u kwalunkwe azzjoni oħra, liema drittijiet fuqhom qegħdin jinżammu fermi."

Ra r-risposta tal-intimat ippreżentata fid-19 ta' Frar 2021, fejn ġie eċċepiet:

"1. Illi fl-ewwel lok l-atturi ghandhom igibu provi sufficjenti fil-ligi dwar it-titolu taghhom ghall-fond Flat 1, Milton Flats, Triq Birkirkara, San Giljan.

2. Illi fil-waqt li l-kuntratt ta' cens imsemmi fir-rikors promotur, u cioe' tad-9 ta' Novembru 1993 kien sar bejn is-sidien u l-esponent Alexander Pace Gouder, il-kirja vigenti hija regolata b'kuntratt tad-19 ta' Novembru 2014 kemm ma' Alexander Pace Gouder kif ukoll ma' martu Monica Pace Gouder, u li mhix parti f'din il-kawza u ghalhekk dan il-gudizzju mhuwiex integru.

3. Illi bla pregudizzju ghall-permess, u b'mod preliminari, il-kuntratt ta' kiri vigenti tad-19 ta' Novembru 2014 ghandu jitqies bhala kuntratt distint u ghalhekk il-procedura mitluba mir-rikorrenti ghal biex il-kera tigi riveduta skond it-test tal-mezzi mhijiex applikabbli. Di fatti, fost affarijiet ohra, dahlet Monica Pace Gouder bhala kerrejja u l-kirja kellha tigi reveduta kull 5 snin, u cioe' mhux kif awtomatikament tipprefiggi l-ligi relattiva.

4. Illi bla pregudizzju ghal dak eccepit qabel, l-esponent u martu huma penzjonanti u l-mezzi taghhom ma jippermettulhomx li jikru fond b'rata gholja.

5. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, fi kwalunkwe kaz il-ligi relattiva ghall-kirjiet li hargu minn koncessjonijiet emfitewtici giet emendata bl-intiza li jinholoq bilanc bejn id-drittijiet tas-diein u dawk tal-inkwilini, u c-cifra ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valura tal-fond hija biss il-massimu li bih il-propjeta' tista' tinkera, pero' skond ic-cirkostanzi tal-kaz tista' tkun kwalunkwe percentwal iehor li hu inqas minn tnejn fil-mija (2%).

6. Illi l-esponenti m'ghandux ibaghti l-ispejjez ta' dawn il-proceduri."

Ra r-risposta tal-Awtorità tad-Djar ippreżentata fis-26 ta' Frar 2021:

"Illi l-atturi iridu qabel xejn jipprovaw it-titolu taghhom u li huma wahedhom huma s-sidien unici tal-fond.

Illi qabel xejn dan il-bord ghandu jikkonstata jekk l-Att XXVII tal-2018 ghandhux jigi applikat ghal dan il-kaz.

Illi l-Awtorita' tad-Djar giet notifikata f'din il-kawza bhala amicus curiae a bazi tal-Art 4 tal-Att XXVII tal-2018; allura ukoll l-Awtorita' tad-Djar ghandha id-dritt li tippartecipa fil-kawza u jekkt aghmel dan, taghmel hekk biss bhala Amicus Curiae. U ghalhekk l-Awtorita' tad-Djar anke f'dan il-kaz ma ghandiex tbati l-ispejjez. U dan purche jirrizulta li l-Att XXVII tal-2018 hu applikabbli ghal kaz in kwistjoni.

Illi jigi rilevat li f'kaz tal-inkwilin jissoddisfa it-test tal-mezzi impost bil-ligi allura il-kera ghandha tigi fissata f'ammont ta' mhux aktar minn 2% tal-valur tal-propjeta – imma intant il-ligi tistabilixxi kriterji biex il-Bord jigi gwidat biex jistabilixxi kera gusta. Il-ligi tghid hekk:

(5) Where tenant meets the income and capital criteria of the means test the Board shall proceed according to the following sub-articles.

(6) In establishing the amount of rent payable in accordance with sub-article (1) the Board shall give due account to the means and age of the tenant and to any disproportionate burden particular to the landlord and it may determine that any increase in rent shall be gradual."

Tant ghall-eghref gudizzju ta' dana l-Bord."

Sema' trattazzjoni;

Ra li din il-kawża ġiet differita għal sentenza dwar it-tielet eċċezzjoni preliminari.

Ikkunsidra:

Din il-kawża ġiet differita sabiex tingħata sentenza dwar it-tielet eċċezzjoni mressqa mill-intimat Pace Gouder. Permezz ta' din l-eċċezzjoni, ġie premess li l-kuntratt ta' kiri viġenti tad-19 ta' Novembru 2014, għandu jitiqies bħala kuntratt distint, u għalhekk, il-proċedura mitluba biex il-kera tiġi riveduta skont it-test tal-

mezzi, mhijiex applikabbli. Intqal li di fatti, fost affarijiet oħra, daħlet Monica Pace Gouder bħala kerreja, u l-kirja kellha tiġi reveduta kull 5 snin, u ċioè mhux kif awtomatikament tipprefiġġi l-liġi relattiva.

Prinċipji legali dwar novazzjoni

Dwar l-istitut ta' novazzjoni, dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li għamel referenza dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fis-sentenza deċiża fit-22 ta' Frar 2019, fl-ismijiet, Jesmond u Dennis aħwa Vassallo vs Paul Fenech :

> *L-Artiklu 179 tal-Kodici Civili jistabilixxi meta ssehh novazzjoni u jaqra hekk:*
>
> *179. Hemm novazzjoni:-*
>
> *(a) meta d-debitur jagħmel mal-kreditur tiegħu dejn ġdid, u dan jiġi mqiegħed flok il-qadim, illi jispiċċa;*
>
> *(b) meta debitur ġdid jiġi mqiegħed flok il-qadim, illi jiġi meħlus mill-kreditur;*
>
> *(ċ) meta, bis-saħħa ta' obbligazzjoni ġdida, kreditur ġdid jiġi mqiegħed flok il-qadim, li lejh id-debitur jiġi meħlus.*
>
> *...Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell Superjuri fis-27 t'April 1962 fl-ismijiet Maria Zahra Vs Carmelo Valletta Et, il-Qorti qalet hekk:*
>
> *"Biex rapport ta' lokazzjoni wahda ghal zewg fondi jinqasam f'zewg lokazzjonijiet, jehtieg li tkun giet operata novazzjoni oggettiva, fejn hija kondizzjoni essenzjali lintenzjoni tal-partijiet, cjoe' il-volonta' taghhom li joperaw novazzjoni bis-sostituzzjoni ta' obligazzjoni gdida f'lok dik ezistenti, li tinqatel. U b'ligi espressa, in-novazzjoni ma tistghax tigi prezunta, u l-intenzjoni li ssir ghandha tidher bic-car."*
>
> *Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell Superjuri fis-sitta ta' Gunju 1984 fl-ismijiet Albert Mizzi U Gordon Mizzi Noe Vs Sheila Kathleen Ennis Armla Ta' James Moore Ennis, il-Qorti qalet hekk:*
>
> *"Obbligazzjoni ta' allokazzjoni ta' parking space tammonta ghal kuntratt sui generis bil-konsegwenza li l-ligijiet regolanti l-kuntratt ta' lokazzjoni huma totalment irrelevanti ghalih u min iforni dan lispazju*

jista' liberament minn zmien ghal zmien skond iccirkostanzi u purche' fl-ambitu ta' l-istess obligazzjoni liberalment jipprovdi spazju iehor flok dak li attwalment qed iforni.

Ikun hemm novazzjoni oggettiva meta ssir obbligazzjoni gdida li tigi sostitwita ghal ohra pre-ezistenti. Innovazzjoni ma tistax tigi prezunta u l-animus novandi ghandu jirrizulta b'mod car u univoku. Ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjonijiet l-antika ma tigix maqtula imma sempliciment modifikata. F'kaz ta' dubbju, in-novazzjoni ghandha tigi eskluza."

Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell Superjuri fis-sitta ta' Dicembru 1999 fl-ismijiet Borg Alfred vs Spiteri Anton, il-Qorti qalet hekk:

"Is-socjeta' attrici hija proprjetarja ta' Martin's Snack bar f'Bugibba u dan gie mikri lill-konvenut Anton Spiteri permezz ta' skrittura tal-25 ta' April, 1989. Dan il-konvenut waqa' lura fil-hlas tal-kera u gie kkundannat ihallas issomma ta' Lm5,282.90c, oltre imghax u spejjez permezz ta' sentenza moghtija fl-14 ta' Jannar, 1991. Il-konvenut baqa' ma hallasx u fit-28 ta' Marzu 1991, saret skrittura fejn irrikonoxxa li kellu jhallas lill-attur 'is-somma ta' Lm6,980 rapresentanti arretrati ta' kera sad-data tal-konsenja taccavetta kif premess u l-imghax legali relativ sal-gurnata tal-effettiv pagament.' Huwa obbliga ruhu li jhallas lispejjez gudizzjarji tal-kawza precedenti. Il-Qrati taghna irritenew illi 'biex ikun hemm novazzjoni, hemm bzonn li jitbiddel il-kreditu fis-sentenza u jigi annullat it-titolu originali tal-kreditu u mottura 'ma hemmx novazzjoni jekk lobbligazzjoni l-antika ma tigix maqtula, imma semplicement modifikata; ma nistghux nitkellmu dwar novazzjoni jekk ma jkunx hemm intenzjoni cara li tkun qed issir obbligazzjoni gdida ghal dik precedenti li bl-istess att tigi estinta u l-partijiet jistghu izidu jew inaqqsu xi haga mill-obbligazzjoni originali minghajr ma jannullawha u din ma timportax innovazzjoni.

Fin-nuqqas tal-estremi rikjesti mil-ligi u mill-gurisprudenza fuq il-materja, il-Qorti ma tabqilx malkonvenut li l-iskrittura ta' Marzu 1991 tikkostitwixxi novazzjoni u ghalhekk l-ewwel titolu ghadu validu.".

Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-05 ta' Marzu 2003 fl-ismijiet Abela Emmanuel Vs Abela Paul et, il-Qorti qalet hekk:

"Il-kongedo li jinghata minn sid il-kera lill-inkwilin ma jehtieg ebda formalita` u mhix mehtiega l-prova skritta.

Fejn is-sid ma jaccettax il-kera dan ir-rifjut tieghu kien kongedo sufficjenti, jigifieri manifestazzjoni cara talvolonta` u intenzjoni tal-attur li ma jkomplix jikri l-fond lill-konvenut.

Sabiex issir distinzjoni bejn kirja ta` immobbli u kirja ta` avvjament hi gurisprudenza pacifika dik li irriteniet illi wiehed irid jara x'kien fl-intendiment tal-kontraenti loggett veru u sostanzjali tal-kuntratt, jekk hux cioe il-bini fih innifsu bhala lokal inkella principalment l-azjenda kummercjali bhala tali gestita fih.

Il-gurisprudenza li nehhiet mill-protezzjoni tal-ligi specjali certi lokazzjonijiet jew cessjonijiet ta' azjendi kummercjali ma ghandhiex tigi estiza, u anzi ghandha tigi ristretta ghal kazijiet genwini ta' veri azjendi kummercjali li naturalment maghhom ikun hemm l-accessorji taghhom.

Mhux kull meta ssir kirja ta' fond gja uzat bhala hanut, talvolta anke b'xi ghamara fih (per ez. xi bank jew vetrina) u b'xi licenzja tal-pulizija fuqu ghandu bilfors jinghad illi si tratta ta' twellij' twellija ta' azjenda kummercjali.

Ghalkemm ma huwiex forsi facli li tinstab definizzjoni ta' x'inhuma "avvjament" f'kuntest guridiku, b'referenza ghall-gurisprudenza, b'dana kollu din il-Qorti jidhrilha illi l-kuncett kummercjali tal-kelma huwa facli u ghandu jigi uzat Id-distinzjoni li jaghmel negozjant hija bejn li jibda huwa, negozju, f'hanut, f'fabbrika jew f'xi stabbiliment, u li huwa jkompli f'negozju ghaddej u miexi - jigifieri dak avvjat - f'hanut, f'fabbrika jew f'stabbiliment. L-espressjoni ingliza "a going concern" hija indikattiva ta' l-istess kuncett.

Il-qofol huwa dejjem li biex tapplika l-ligi ordinarja, l-kirja trid tkun ta' negozju avvjat u mhux ta' hanut avvjat ghan-negozju li pero mhux avvjat fin-negozju.

Huwa desumibbli illi l-veru test huwa jekk fil-lokazzjoni taht konsiderazzjoni huwiex kompriz "a going concern".

L-animus novandi ma jistax jigi prezunt u l-intenzjoni ghandha tidher bic-car. Skond id-dottrina u lgurisprudenza fid-dubbju, il-konkluzjoni ghandha tkun ghall-eskluzjoni tan-novazzjoni.

Biex in-natura legali tal-kuntratt jinbidel kien hemm allura bzonn ta' ftehim gdid bejn il-kontendenti wara liskadenza tal-ftehim legali prezunt.

Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fit-22 ta' Gunju 2005 fl-ismijiet Briffa Joanna Vs Gauci Bernard Et, il-Qorti qalet hekk:

"In-novazzjoni hu ftehim li permezz tieghu l-partijiet jiddeterminaw l-effett estintiv-kostituttiv intervenut fuq irrapport li jew ghadu ma giex attwat jew mhux ghal kollox attwat. Certament il-modifika ta' l-oggett tal-kuntratt jintegra n-novazzjoni meta din taghti lok ghallobbligazzjoni gdida nkompatibbli ma' lobbligazzjoni originarja. F' kaz bhal dan wiehed ikollu jezamina jekk il-partijiet riedux semplicement modifikazzjoni tar-rapport li jibqa' immutat fl-identita` tieghu jew riedux joholqu rapport gdid.

Dan anke ghaliex kif jinghad fis-subinciz (1) ta' l-Artikolu 1181, Kodici Civili, "ma hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-qadima ma tigix maqtula ghalkemm tigi mbiddla";

L-animus novandi, intiz bhala volonta` esternata millpartijiet, oltre li jrid ikun komuni ghaz-zewg kontraenti u hekk rapprezentanti dik il-volonta` li l-obbligazzjoni precedenti tigi estinta, irid jirrizulta b' mod inekwivoku u konkretament provat mill-fatti konkludenti;

Ghalkemm in-novazzjoni tista' tirrizulta minghajr l-uzu ta' formoli jew kliem specjali, madanakollu n-novazzjoni qatt ma tista' tigi prezunta u hija mehtiega li tkun espressa u trid tirrizulta kjarament.

Intqal ukoll illi "biex ikun hemm novazzjoni hemm bzonn li jkun hemm l-inkompatibilita` ta' l-ezistenza taz-zewg obbligazzjonijiet, u f' kaz ta' dubju, in-novazzjoni ghandha tigi eskluza".

Il-kuntratt ta' spedizzjoni ta' merci on consignment huwa kuntratt mhux ta' bejgh imma pjuttost ta' kummissjoni u ghalhekk il-kreditur ghandu dritt jitlob il-prezz talmerkanzija biss li tkun inbieghet u r-restituzzjoni talmerkanzija li ma nbieghetx.".

Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fit-22 ta' Gunju 2005 fl-ismijiet John's Garage Ltd Vs Nicholsons The Supermarket Ltd, il-Qorti qalet hekk:

"Hemm novazzjoni oggettiva meta ssir obbligazzjoni gdida li tigi sostitwita ghall-ohra pre-ezistenti, u b' hekk tigi estinta. U b' ligi espressa, in-novazzjoni ma tistax tigi prezunta, u l-animus novandi ghandu jirrizulta b' mod car u univoku. In-novazzjoni oggettiva tacita ghandha tirrizulta minn imkompatibilita` bejn l-'id quod actum est' u l-eskluzjoni tal-volonta` li ssir novazzjoni; ghaliex billi ssir xi modifikazzjoni fi ftehim, ma tavverax ruhha novazzjoni bejn il-partijiet, jekk ma kienx hemm lintenzjoni li ssir obbligazzjoni gdida in sostituzzjoni ghallantika, li tigi millpartijiet imhassra. Mhux kull modifika, ghalhekk, iggib l-estinzjoni ta' l-obbligazzjoni, billi lpartijiet jistghu jzidu jew inaqqsu xi haga minghajr ma tigi annullata l-obbligazzjoni, bir-rizultat li tkun giet biss modifikata";

Dan il-principju gie wkoll applikat f' bosta sentenzi ohra.

Hekk per ezempju ntqal illi l-koncessjoni ta' dilazzjoni fin-nuqqas ta' cirkostanzi ohra ma titqiesx bhala novazzjoni.

Is-semplici riduzzjoni timporta semplici modalita` u ma testingwix l-obbligazzjoni. F'kaz ta' dubju in-novazzjoni ghandha tigi eskluza.

Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell Superjuri fis-sitta ta' Dicembru 1999 fl-ismijiet C&b Autoparts Ltd Vs Spiteri Caroline Et, il-Qorti qalet hekk:

"Novazzjoni ssehh, fost cirkostanzi ohra, "meta debitur gdid jigi mqieghed flok il-qadim, illi jigi mehlus mill-kreditur".

Novazzjoni, pero`, mhix prezunta; l-intenzjoni li ssir ghandha tidher bic-car, u inoltre m'hemmx novazzjoni jekk l-obbligazzjoni qadima ma tigix maqtula. Inoltre kif

> *jinghad fl-artikolu 1183 tal-Kap. 16, "id-delegazzjoni li biha d-debitur jaghti lill-kreditur tieghu debitur iehor, illi jintrabat lejn dan il-kreditur, ma ggibx novazzjoni, jekk ilkreditur ma jkunx iddikjara espressament il-volonta` tieghu li jehles lid-debitur li jkun ghamel id-delegazzjoni."*
>
> *Illi ghalhekk kemm mil-ligi u kemm mill-istess gurisprudenza johrog car illi novazzjoni trid tkun espresso u ma tistax tigi prezunta. In oltre trid tkun wkoll skritta u fejn hemm dubju ghandha tigi eskluza.*

Il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza tagħha tal-25 ta' Mejju 1956, fl-ismijiet, Paul Koludrovich vs Carmelo Muscat, spjegat is-segwenti:

> *Illi skond il-ligi, in-novazzjoni hija wieħed mill-modi ta' estinzjoni tal-obbligazzjoni (art 1188 Kodici Civili) u hemm novazzjoni oggettiva meta ssir obbligazzjoni gdida li tigi sostitwita ghall-ohra pre-ezistenti, li b' hekk tigi estinta (art 1222(a) Kod. Cit). B' ligi espressa, innovazzjoni ma tistghax tigi prezunta, u l-animus novandi ghandu jirrizulta b' mod car u univoku (art 1223(2) Kod cit). Il-Giorgi (Delle Obbligazioni, Vol VIII, par 242) jiddefinixxi l-animus novandi bhala 'la volonta' e l' accordo delle parti di estinguere l' antica obbligazione.' L-istess awtur, wara li jghid li n-novazzjoni tista' tkun espressa jew tacita, ikompli jghid (op.cit. VOL VII, pag 515, para 389), li 'tacita e' la novazione quando risulta dalla incompatibilita' tra il quod actum est e la esclusione della volonta' di novare. Della quale incompatibilita' soo queste le caratteristiche:1. Che il debitore sia stato svincolato assolutamente della obligazione primitiva; 2. Che la seconda obbligazione contenga un mutamento tanto sostanziale in confronto della prima da non permettere di considerarla come semplice modificazione della obbligazione precedente. La novazione cumulativa, quale appunto risulterebbe della unione di due obbligazioni, non e vera novazione.'*

In-novazzjoni hija waħda mill-modi ta' estinzjoni tal-obligazzjoni; u hemm novazzjoni oġġettiva meta ssir obligazzjoni ġdida li tiġi sostitwita għall-oħra pre-eżistenti, li b'hekk tiġi estinta. U b'liġi espressa, in-novazzjoni ma tistax tiġi

preżunta, u l-"animus novandi" għandu jirriżulta b'mod ċar u univoku. In-novazzjoni oġġettiva taċita għandha tirriżulta minn inkompatibbilità bejn l-"id quod actum est" u l-eskluzjoni tal-volontà li ssir novazzjoni; u ma hemmx novazzjoni jekk l-obligazzjoni antika ma tiġix maqtula, imma sempliċiment modifikata; għaliex billi ssir xi modifikazzjoni fi ftehim, ma tavverax ruħha novazzjoni bejn il-partijiet, jekk ma kienx hemm l-intenzjoni li ssir obligazzjoni ġdida in sostituzzjoni għall-antika, li tiġi mill-partijiet imħassra. Mhux kull modifika, għalhekk, iġġib l-estinzjoni tal-obligazzjoni, billi l-partijiet jistgħu jżidu jew inaqqsu xi ħaġa mingħajr ma tiġi annullata l-obligazzjoni, bir-riżultat li tkun ġiet biss modifikata. Barra minn dan, in-novazzjoni trid tiġi ppruvata minn min jallegha; u f'każ ta' dubju, għandha tiġi eskluża.

In-novazzjoni ma tistax tiġi preżunta, u l-"animus novandi" għandu jidher biċ-ċar. U jekk stess parti waħda kellha dak l-animu, jeħtieġ dejjem li jkun hemm l-akkordju mal-parti l-oħra biex issir in-novazzjoni. Biex tirriżulta novazzjoni, jrid ikun hemm l-intenzjoni li ssir tibdil tal-ftehim oriġinali, u ma jistax jitqies li hemm novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-antika ma tiġix maqtula.

L-intimat sostna li ġjaladarba ntlaħaq ftehim fid-19 ta' Novembru 2014, liema ftehim jistipola żidiet fil-kera, tali termini u kundizzjonijiet għandhom jissussistu u jirregolaw il-partijiet. Fid-dawl ta' din l-eċċezzjoni, dan il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija minn dan il-Bord kif diversament ippresedut, fl-ismijiet, **<u>Robert Galea vs Maggur John sive Vanni Ganado u Diana Ganado,</u>** deċiża fl-24 ta' Settembru 2018, fejn il-Bord irriskontra ċirkostanzi simili għal dak odjern:

> *"Inkwantu ghall-argumenti l-ohra mressqa mill-intimata, il-Bord iqis li m'ghandhiex ragun u dan minhabba s-segwenti:*
> *M'hemmx dubju li meta ntemm iz-zmien originarjament miftiehem ghal koncessjoni enfite wtika, id-dritt tal-konjugi Ganado li jibqghu fil-post bis-sahha ta' kirja kien jedd li nholoq bl-emendi li kienu saru fil-ligi u mhux ghaliex 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 ghall-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' lokaz*

zjoni biex l-istess intimati jibqghu jirrisjedu fil-fond de quo b'kirja li nholqot mil-ligi.

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 ghadu ghaddej sallum). Fiz-zewg kazijiet, il-kitbiet jirreferu ghall-koncessjoni enfitewtika originali; ghall-fatt li l-imsemmija koncessjoni enfitewtika ghalqet fit-30 ta' Novembru, 1993; u ghall-fatt li, bis-sahha tal-bidliet imdahhlin fil-ligi 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 ghalih kien kundizzjonat minn dawk ic-cirkostanzi, kif turi l-klawsola dwar ic-cessjoni jew is-sullokazzjoni;

Illi madankollu, kif sewwa jghidu l-intimati fis-sottomissjonijiet rispettivi taghhom, ma kien hemm l-ebda obbligazzjoni mahluqa mil-ligi li r-rikorrent u l-intimati Ganado kellhom tabilfors jaghmlu kitba ta' lokazzjoni biex listess intimate setghu jibqghu jgawdu l-post bil-kirja mahluqa mil-ligi. Mhux hekk biss, izda l-intimati Ganado jghidu li kien ir-rikorrent li insista li jsiru l-ftehim ta' lokazzjoni 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-ligi. L-intimati ghalhekk iqisu li b'dak li ried ir-rikorrent sehhet bidla gdida fir-rabta kuntrattwali ta' bejniethom u li ghal din ir-rabta rrikorrent ma jistax iwahhal aktar fil-bidliet impost mil-ligi tal-1979;

Illi din kienet kwestjoni li habbtet lill-Qorti ghaliex 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 ghaliex b'eghmilu jkun tqies li rrinunzja ghal 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 ghaliex wiehed irid joqghod ghal dak li ghazel li jintrabat bih (Kost, 6.2.2015, fil-kawza fl-ismijiet Franco Buttigieg 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-kaz, hija tasal ghall-fehma li l-ftehim ta' kirja li dahlu ghalih ir-rikorrent u l-intimati Ganado ma kienx wiehed li halaq novazzjoni tal-kirja li kienet tnislet dwar il-post bis-sahha tal-ligi. Din il-fehma tasal ghaliha minhabba li dak iz-zmien li saret il-kitba, ir-rikorrent ma kellux ghazla li ma jaghrafx il-kirja li kienet inhalqet favur l-intimati Ganado fuq il-post tieghu bis-sahha tal-ligi (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, ghalkemm 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-ligi 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' ghandu dwar icca hda jew l-indhil fit-tgawdija ta' hwejgu minhabba f'ligi bhal dik jew illi rri nunzja (Q.E.D.B. 30.7.2015 fil-kawza fl-ismijiet Zammit & Attard Cassar vs Malta (Applik. Nru 1046/12) ghall-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 fundamenta li biex jikseb thassir tal-kuntratt tal-kirja miftiehem bejniethom, il-Qorti ssib li s-setghat taghha f'kawza bhal din jitolbu li hija tqis jekk huwiex minnu jew le li rrikorrent garrab jew qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu ghat-tgawdija pacifika ta' hwejgu.

Dan jitlob li l-Qorti tqis ic-cirkostanzi kollha, fattwali u legali, li jsawru l-kaz. Izda l-Qorti mhijiex sejra tqis jekk il-ftehim tal-kirja jiswiex jew le jew jekk ghandux jitqies bhala mhas sar f'kaz 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 ghal dan il-ghan. Fi kliem iehor, is-sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali tar-rikorrent ma ghandux ukoll jitqies bhala siewi jew jekk ghandux jitqies li m'ghandux jibqa' fis-sehh;

Illi fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti qieghda ghalhekk issib li t-tieni eccezzjoni tal-intimati mizzewgin Ganado u kif ukoll l-eccezzjoni ulterjuri tal-intimat Avukat Generali mhumiex tajbin u mhijiex sejr a 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-ligi u l-konsegwenza naturali ta' dan hija u ghandha 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 ghadu qieghed jiddekorri u kien miftiehem bejn il-partijiet. Kif diga' gie rilevat aktar il-fuq, ghalkemm ma kienx hemm obbligu legali li jkun h emm skrittura biss pero' r-relazzjoni lokatizja kienet wahda imposta bil-ligi. L-iskrittura ma tistax tinqara in vacuo u titqies bhala separata mill-effetti tal-emendi tas-sena 1979 u mill-imposizzjoni ta' kirja. Ghalhekk isegwi li l-intimata m'ghadhiex tgawdi aktar titolu ta' lokazzjoni f uq il-fond inkwistjoni u dan in linea ma dak deciz fis-sentenza."

Minn din is-sentenza sar appell, li ġie deċiż 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 iddisposizzjo ni 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'ghadhiex 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'applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, jedd li jkomplu jgawdu l-fond b'lokazzjoni.

Dan wara kollox kif gie espressament dikjarat fl-istess skrittura. Ghalhekk 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. Ligi li saret riferenza ghaliha 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 ghalliskrittura 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 gie 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 ghall-10 ta' April, 2018. Ligi li ghaldaqstant dahlet fis-sehh qabel is-sentenza tal-Bord, u li taf iggib fix-xejn sentenzi tal-Prim'Awla (sede kostituzzjonali) u Qorti Kostituzzjonali. Qieghed jinghad hekk ghaliex 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 ghall-izgumbrament tal-okkupant minghajr qabel ma jsegwi lprocedura kontem plata 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 ghall-kaz in ezami mehud in konsiderazzjoni dak li jinghad f' subinciz (11). Kien biss fir-rikors tal-appell li rreferiet ghalih.

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

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

15.Din hi disposizzjoni ta' ordni pubbliku. Il-Bord m'ghandux diskrezzjoni flapplikazzjoni taghha.

16.Wiehed jista' jargumenta li bis-sentenza tas-7 ta' Frar, 2017 il-kirja kienet ghadha 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 ruh ha dwar il-kwistjoni, "tas-siwi u zzamma fis-sehh ta' dak il-kuntratt" li qalet li ghandhom 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 tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ghat-tgawdija ta' hwejgu minhabba l-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, u li l-konsegwenza taghha 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 ghaliex il-kirja ma skaditx b'effett tas-sentenza tal-Prim'Awla. Jekk il-legislatur ried li jaghti protezzjoni lill-inkwilin li ghandu sentenza kontrih li l-kirja skadiet, ahseb u ara kemm irid ikompli jipprotegi lil min ghad m'ghandux sentenza kontrih f'dak is-sens. Fic-cirkostanzi tiddeciedi li artikolu 12B japplika ghall-kaz in ezami.

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

18.Fit-twegiba l-attur argumenta: "Illi r-riferenza ghall-Att XXVII tal-2018 ossija l-artikolu 12B(1) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma japplikax ghall-kaz in kwistjoni peress li l-kirja li lappellanta tippretendi li talvolta seta' kellha gi et terminata bissentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, sede kostituzzjonali tas-7 ta' Frar, 2017 u cioe' minn dik il-gurnata stess gialadarba ma giex 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-Ligijiet ta' Malta illum hija res judicata u ghalhekk ma tistax tibqa' tippretendi li tgawdi mil-lokazzjoni li hija bla effett".

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

i. Subinciz (11) tal-artikolu 12B jaghmilha cara li japplika fejn il-kirja tkun skadiet minhabba decizjoni tal-

qorti "msejsa fuq in-nuqqas ta' proprozjonalita bejn il-valur tal-proprjeta u l-ammont li ghalih 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 qieghed jippretendi l-attur il-kirja li kellhom Ganado giet 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 ghall-artikolu 12B minhabba konsiderazzjonijiet relatati ma d-drittijiet fundamentali tal-bniedem, iktar u iktar fejn dan ikollu sentenza tal-Prim'Awla fil-vesti taghha kostituzzjonali jew sahansitra tal-Qorti Kostituzzjonali. Ligi 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-applikazzjoni tal-artikolu 5, 12 jew 12A tal-Kap. 158 m'huwiex bizzejjed li jkollu sentenza ta' qorti li da wk id-disposizzjonijiet jiksru l-jedd fundamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta. Ligi 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 ghalhekk 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 t poggielu mil-legislatur u li jipprivah milli jiehu lura l-pussess ta' hwejgu minghand l-inkwilin. Pero' dik hi materja li din il-qorti m'ghandhiex ilkompetenza li tiddeciedi dwarha, k if lanqas ma tista' ex officio tordna riferenza kostituzzjonali.

21.Ghalkemm 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 ghandu jkollu l-opportunita' li jiddeciedi l-pass li ghandu jiehu. Dan mehud in konsiderazzjoni c-

cirkostanzi specjali li sab ruhu fihom fl-ahhar stadju tal-kawza bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158. "

Fil-kaz odjern, il-Bord iqies li dan il-fond kien għal żmien, miżmum mill-intimat Alex Pace Gouder, b'titolu ta' ċens temporanju. Mal-għeluq tat-terminu tal-konċessjoni, ir-rikorrenti, in vista tal-Artikolu 12 tal-Kap 158, kellhom jikkonċedu l-konverżjoni taċ-ċens, f'kera protetta. Dan il-Bord iqis li l-intimat ma rnexxielux jipprova li seħħet xi tip ta' novazzjoni. Il-fatt li fid-19 ta' Novembru 2014, saret skrittura ta' kera, ma jammontax għal novazzjoni. Fuq l-istess ftehim, saret referenza għall-iskadenza tat-terminu ta' enfitewsi temporanja, u għall-fatt li l-inkwilini talbu li jibqgħu f'din il-proprjetà b'titolu ta' kera, ai termini tal-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Irriżulta wkoll li għalkemm il-kera, ġie miftiehem li tiġi riveduta kull ħames snin, l-iffissar ta' kera ġie stabbilit bil-metodu ta' kalkolazzjoni ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-liġi. Fil-fehma ta' dan il-Bord, ma ġiex ippruvat li kien hemm akkordju, li l-obbligazzjoni preċedenti tiġi maqtula. L-intimat jinsisti li f'dan il-ftehim ta' kera, kien hemm inkwilina ġdida, u ċioè martu, kif ukoll li l-kera kellha tiġi riveduta kull ħames snin.

Il-Bord ħaseb fit-tul fuq din il-kwistjoni, iżda josserva li għalkemm ma kienx hemm bżonn li ssir tali skrittura bejn il-partijiet minħabba d-dispożizzjonijiet tal-liġi viġenti, din l-istess skrittura tad-19 ta' Novembru 2014, saret bejn il-partijiet proprju minħabba li l-intimat, b'applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158, kellu l-jedd li jkompli jgawdi l-fond b'lokazzjoni. Din l-iskrittura ma tistax tinqara b'mod separat mill-Artikolu 12 tal-Kap. 158. In oltre, il-kera li bdiet titħallas 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 bil-fatt li ġiet inkluża l-mara tal-intimat, ġie krejat ftehim ġdid, jew li saret xi forma ta' novazzjoni bi kreazzjoni ta' obbligazzjoni ġdida bejn is-sidien u Alexander Pace Gouder. Kif intqal fis-sentenza mogħtija fis-16 ta' Ġunju 1952, mill-Qorti tal-Appell, fl-ismijiet, Gaston Bianchi A & C.E. vs Avv. Dr Alessandro Stilon De Piro, f'sitwazzjoni fejn id-dritt tal-inkwilinat kien tal-mara qabel iż-żwieġ, dak id-dritt jidħol fl-amministrazzjoni tar-raġel wara li hija tiżżewweġ, billi r-raġel fil-kors taż-żwieġ, għandu l-amministrazzjoni tal-beni ta' martu; imma dak id-dritt jibqa' tal-mara, u ma jsirx partikulari tar-raġel, u lanqas ma jidħol fil-komunjoni tal-akkwisti. Il-Qorti qalet li jekk fil-kors taż-żwieġ, is-sid jottjeni awment tal-kera billi jkun irrikorra għal dan l-iskop quddiem il-Bord tal-Kera, fil-kontestazzjoni tar-ragel, u b'daqshekk ma hemmx novazzjoni, fis-sens illi l-inkwilin sar ir-raġel minflok il-mara; u d-dritt tal-inkwilinat jibqa' tal-mara, avvolja s-sid ikun irrikonoxxa bħala inkwilin tiegħu, lir-raġel, jekk il-mara ma tkunx akkonsentiet b'mod univoku għal dik in-novazzjoni. Fil-każ odjern, l-enfitewsi temporanja kienet favur l-intimat, u bil-fatt li saret skrittura li nkludiet il-mara tal-intimat, ma jfissirx li b'daqshekk ifisser li saret xi tip ta' novazzjoni jew ftehim distint. Il-proċedura mitluba mir-rikorrenti sabiex din il-kera tiġi riveduta skont it-test tal-mezzi, hija applikabbli.

Il-Bord sejjer għalhekk, jiċħad it-tielet eċċezzjoni mressqa mill-intimat, u per konsegwenza, id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 japplikaw.

Decide

Għar-raġunijiet hawn fuq premessi, dan il-Bord qed jiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Alexander Pace Gouder, bl-ispejjeż kollha kontra l-istess intimat.

Jordna l-prosegwiment ta' din il-kawża.

Maġistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur