BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 08 ta' Lulju 2024

Rikors Numru 80/24

Kingsway Palace Company Limited (C 437)

Vs

Janet Ann Cini (KI 285812L)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Kingsway Palace Company Limited** fid-19 ta' Frar, 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

***Illi** r-rikorrenti hija proprjetarja tal-blokk maghruf bhala Kingsway Palace, fi Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, kif jidher mill-kuntratt anness u mmarkat **Dok KWP 1**, liema blokk huwa kompost minn diversi ħwienet, uffiċini u stores. Illi zewg kmamar, bin-numru 1K u 21 li jagħmlu parti minn Kingsway Palace gew mikrija lil Abriamo Reginiano permezz ta' zewg kuntratti ta' kera datati 22 ta' April, 1981, u 20 ta' Frar, 1959, rispettivament. Il-fond bin-numru 1K gie mikri b'kera annwali ta' LM30 (€69.88) u dak bin-numru 21, gie mikri b'kera annwali ta' LM60 (€139.76) kif jidher mill-kuntratti annessi u mmarkati **Dok KWP 2 u KWP 3** rispettivament. Il-kera taz-zewg fondi waqghu f'idejn l-intimata Janet Cini bhala l-eredi ta' huha Daniel Reginiano li kien wiret missierhom Abriamo Reginiano.*

***Illi** dawn il-kirjiet tal-fondi 1K u 21 Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, l-Belt Valletta, baqghu jipperduraw b'effett tal-ligi sal-gurnata tal-lum, ghad-detriment uniku tas-sid, l-esponenti.*

***Illi**, sakemm dahlu in vigore d-dispozizzjonijiet tal-Att X tal-2009, il-kera baqghet l-istess. Sussegwentement bdew isiru l-awmenti mill-1 ta' Jannar, 2010, b'zieda ta' hmistax fil-mija fis-sena (15%) sal-31 ta' Dicembru, 2013, u b'zieda ta' hamsa fil-mija (5%) kull sena wara l-2013.*

L-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) jzomm lis-socjeta` esponenti, milli tirrifjuta li ggedded il-kirja jew li zzid il-kera, jew li timponi kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kirja, anke wara l-gheluq taz-zmien tal-kirja, minghajr il-permess tal-

Bord li Jirregola l-Kera. Inoltre, u permezz tal-artikolu 4 tal-istess Ligi, li gie emendat recentement permezz tal-Att XXIV 2021, l-awment fil-kera ma jistax jeccedi izjed minn 2% tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuh. Mhemmx dubju illi iz-zieda kontemplata mil-Ligi tibqa' wahda rrizorja ghall-ahhar – specjalment meta wiehed jiehu konjizzjoni tat-tip ta' fond li qed jinkera – ossija fond kummercjali, fi triq principali gol-Belt Valletta.

***Illi** l-kera hija wahda rrizorja meta paragonata mal-kera li l-fondi simili jiksbu fis-suq u l-isproporzjon huwa tant kbir illi, bil-mekkanizmu previst mil-ligi, l-attrici qatt ma setghet tinghata kirja ekwa ghaz-zmien li l-fond ser jibqa' f'idejn l-inkwilina.*

***Illi** r-rikorrenti giet u qed tigi mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha minghajr ma qed tinghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess proprjeta'.*

***Illi** l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Konvenzjoni Ewropea.*

*Konsegwentement u sabiex tipprotegi d-drittijiet taghha, l-esponenti ntavolat kawza kostituzzjonali quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) **Rikors Kostituzzjonali Nru 792/2021 AD fl-ismijiet Kingsway Palace Co. Limited vs. Avukat tal-Istat et** fejn ressqet l-ilment u t-talbiet Kostituzzjonali u Konvenzjonali.*

***Illi**, permezz ta' sentenza, illum res judicata, moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (sede kostituzzjonali) nhar is-26 ta' Settembru, 2023, il-Qorti ddecidiet il-kawza bil-mod segwenti:*

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. *Tilqa' in parte l-ewwel talba tas-soċjeta' rikorrenti, u tiddikjara illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikoli 3, 4, 9 u 12 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata, u flimkien mal-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti (kif emendati mill-Att X tal-2009) qed jilledu d-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Mill-bqija, il-Qorti qiegħda tiċħad l-istess talba in kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 37 u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

ii. *Tilqa' t-tieni talba tas-soċjeta' rikorrenti, u tiddikjara li l-operat tal-Ordinanza u tal-liġijiet viġenti, kif dedott fl-ewwel talba, huma nulli u mingħajr effett, u għalhekk mhumiex applikabbli għal din il-kirja;*

iii. *Tilqa' in parte t-tielet talba tas-soċjeta' rikorrenti, u tiddikjara illi l-inkwilina intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni tal-liġijiet imsemmija fir-rigward tal-kirja mertu tal-kawża. Dan iżda mhux ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, iżda bħala rimedju għal-leżjoni sofferta mis-soċjeta' rikorrenti;*

iv. *Tilqa' r-raba' talba tas-soċjeta' rikorrenti u tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni perkunjarji u*

nonpekunjarji sofferti mir-rikorrenti, b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Liġijiet fuq imsemmija;

v. *Tilqa' l-ħames talba tas-soċjeta' rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens fl-ammont ta' dsatax-il elf, tmien mija u sebgħa u tletin Ewro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€ 19,837.74) rappreżentanti kumpens pekunjarju, u fl-ammont ta' elf Ewro (€1,000) rappreżentanti kumpens non-pekunjarju;*

vi. *Tilqa' s-sitt talba tas-soċjeta' rikorrenti, u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti ai termini tal-Liġi. Dan iżda mhux ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, iżda bħala rimedju għal-leżjoni sofferta mis-soċjeta' rikorrenti;*

vii. *Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Cini in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.*

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu parti waħda minn sitta (1/6) mis-soċjeta' rikorrenti, u l-ispejjeż l-oħra (5/6) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat. Tordna li meta din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, ir-Reġistratur tal-Qorti għandu jibgħat kopja tagħha lill-iSpeaker tal-Kamra tadDeputati għall-fini tal-Artikolu 242(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Kopja legali ta' din is-sentenza qed tigi hawn annessa u mmarkata ***Dok KWP 4.***

Illi, *konsegwentement, m'hemmx dubju illi l-intimata ma tistax tibqa' tgawdi l-lokazzjoni msemmija ghax din il-lokazzjoni tivvjola d-drittijiet konvenzjonali tar-rikorrenti, kif gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza surreferita.*

Illi *l-Artikolu 3 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) jipprovdi illi :- "(2) Fejn ikun hemm xi ligi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali ghandhom jipprevalu, u dik il-ligi ordinarja ghandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett."*

Illi, *ghalhekk, jsegwi li l-okkupazzjoni tal-intimata ghal kull ġurnata wara din is-sentenza hawn fuq msemmija hija leziva tad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, u kif jiddisponi l-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea, kulma sar taht liġi li ġiet dikjarata li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-individwu, hija nulla u bla effett.*

Illi, *gialadarba, l-lokazzjoni ta' bejn il-kontendenti hija nulla u bla effett, jfisser illi l-intimata ma tistax tibqa' in okkupazzjoni ghax it-titolu ta' kirja taghha gie terminat ex lege.*

Illi, *ghalhekk, l-intimata m'ghandhiex dritt tibqa' in okkupazzjoni tal-fond de quo stante li, ai termini tas-sentenza surriferita, il-Qorti ddikjarat, illi l-intimata ma ghandhiex tibqa' tgawdi*

l-protezzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tat-2009 vis-a-vis iI-fond in kwistjoni.

***Illi** l-intimata, wara s-sentenza surriferita, ma tistax tibqa' tistrieh fuq il-kirja li saret abbazi tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u dan kif deciz mill-istess Qorti Kostituzzjonali.*

Illi l**-intimata taf b'dawn il-fatti, kif fuq esposti, u s-socjeta rikorrenti bil-gurament taghha, tiddikjara li l-intimata ma ghandhiex difiza x'taghti kontra t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti**.

*Illi, Francesco Apap Bologna ghan-nom tar-rikorrenti jikkonferma dawn il-fatti fl-affidavit anness u mmarkat **Dok KWP 5.***

***Illi,** kif ingħad fil-każ '**Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et'** deciz fis-27 ta' Ġunju, 2017 (Rik 96/2014) "gie deciz diversi drabi mill-Qrati taghna li l-proceduri kostituzzjonali m'humiex il-forum addattat sabiex jigi deciz jekk inkwilin ghandux jigi zgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-kaz. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-kaz li jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-ligi ma tistax tibqa' tinghata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni taghha tkun leziva ghad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti" (ara sentenza Curmi vs Avukat Generali, Kost 24/06/2016)."*

***Illi,** ghalhekk kellha ssir din il-kawza sabiex, in segwitu ghad-dikjarazzjoni tal-Prim' Awla (sede Kostituzzjonali) illi l-intimata ma tistax tkompli tgawdi mill-kirja tal-fondi 21 u 1K Kingsway Palace triq ir-Repubblika Valletta ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) jew ta' xi dispozizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera, jigi konsegwentement ordnat l-izgumbrament tal-istess intimata mill-fondi in kwistjoni gialadarba t-titolu taghha gie terminat ex lege, ghar-ragunijiet indikat fi-sentenza surriferita.*

***Ghaldaqstant,** prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportun u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smiegh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali, kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, is-socjeta` rikorrenti titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jordna lill-intimata sabiex tidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimata tkun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk tonqos milli tidher f'dik is-seduta u li jkollha difiza li tiswa' u li tista' taghmel sabiex tikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:*

1. ***Jghaddi** sabiex **jiddeciedi** u **jilqa'** t-talbiet tas-socjeta` attrici bid-dispensa mis-smiegh tal-kawza b'applikazzjoni ta' Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2. ***Jiddikjara** u **Jiddeciedi** illi l-intimata Cini ma tistax tibqa' tistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) sabiex tibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond 21 u 1K Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta;*

3. ***Jiddikjara** u **Jiddeciedi** illi r-rikorrenti m'hijiex obbligata ggedded il-kirja tal-fondi, mertu ta' din il-kawza, lill-intimata u b'hekk l-esponenti hija ntitolata tiehu lura l-pussess sħih u immedjat tal-istess fondi.*

4. *Konsegwentement* ***Jiddikjara*** *u* ***Jiddeciedi*** *illi l-intimata ma tistax tibqa' in okkupazzjoni tal-fondi, mertu ta' din il-kawza, stante illi l-kirja giet terminata ex lege gialadarba giet reza nulla u bla effett minhabba li kienet saret ai termini tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) liema lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan kif deciz fis-sentenza res judiciata deciza fis-26 ta' Settembru, 2023, fil-kawza rikors numru 792/2021 AD fl-ismijiet* ***Kingsway Palace Co. Ltd vs Avukat Generali et,*** *u kull gurnata in okkupazzjoni qed tikkawza danni lill-istess rikorrenti.*

5. ***Jikkundanna*** *u* ***Jordna*** *lill-intimata tizgombra mill-fondi numru 21 u 1K Kingsway Palace Triq ir-Repubblika, Valletta fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom ffissat minn dan il-Bord u taghti r-rikorrenti l-fakolta' tbiddel is-serratura tal-fondi u tiehu lura l-pussess taghhom, u dan b'opra ta' perit/i nominandi.*

Ra illi fis-seduta tal-lum l-intimata ma deheritx għalkemm debitament notifikata;

Ra id-digriet moghti minn dan il-Bord illum stess fejn laqa' t-talba tas-soċjeta rikorrenti sabiex dawn il-proċeduri jinstemgħu u jiġu deċiżi b'mod sommarju;

Ra d-dikjarazzjoni ġuramentata ta' Francesco Apap Bologna;

Sema' bil-ġurament lil Alexander Bianchi;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra li l-Bord huwa obbligat li jagħti s-sentenza illum stess.

Ikkunsidra:

Illi mid-dokumenti pprezentati mis-soċjeta rikorrenti jirriżulta illi hija proprjetarja tal-fondi 1K u 21, Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, l-Belt Valletta liema fondi kienu mikrija lill-intimata wara li wirtet l-istess kirja kummerċjali mingħand ħuha Daniel Reginiano.

Illi permezz ta' sentenza datata 26 ta' Settembru 2023 fl-ismijiet **Kingsway Palace Co. Limited vs Avukat tal-Istat et**, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) iddeċidiet is-segwenti, u cioe`:

(i) ***<u>Tilqa' in parte l-ewwel talba</u>*** *tas-soċjeta' rikorrenti, u tiddikjara illi l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikoli 3, 4, 9 u 12 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata, u flimkien mal-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti (kif emendati mill-Att X tal-2009) qed jilledu d-drittijiet fundamentali tas-soċjeta' rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Mill-bqija, il-Qorti qiegħda* ***<u>tiċħad</u>*** *l-istess talba in*

kwantu tagħmel referenza għall-Artikolu 37 u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

(ii) ***<u>Tilqa' t-tieni talba</u>*** *tas-soċjeta' rikorrenti, u tiddikjara li l-operat tal-Ordinanza u tal-liġijiet viġenti kif dedott fl-ewwel talba huma nulli u mingħajr effett, u għalhekk mhumiex applikabbli għal din il-kirja;*

(iii) ***<u>Tilqa' in parte t-tielet talba</u>*** *tas-soċjeta' rikorrenti, u tiddikjara illi l-inkwilina intimata ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni tal-liġijiet imsemmija fir-rigward tal-kirja mertu tal-kawża. Dan iżda mhux ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, iżda bħala rimedju għal-leżjoni sofferta mis-soċjeta' rikorrenti;*

(iv) ***<u>Tilqa' r-raba' talba</u>*** *tas-soċjeta' rikorrenti u tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni perkunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Liġijiet fuq imsemmija;*

(v) ***<u>Tilqa' l-ħames talba</u>*** *tas-soċjeta' rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens fl-ammont ta'* ***dsatax-il elf, tmien mija u sebgħa u tletin Ewro u erbgħa u sebgħin ċenteżmu (€ 19,837.74)*** *rappreżentanti kumpens pekunjarju, u fl-ammont ta'* ***elf Ewro (€ 1,000)*** *rappreżentanti kumpens non-pekunjarju;*

(vi) ***<u>Tilqa' s-sitt talba</u>*** *tas-soċjeta' rikorrenti, u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti ai termini tal-Liġi. Dan iżda mhux ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, iżda bħala rimedju għal-leżjoni sofferta mis-soċjeta' rikorrenti;*

(vii) ***<u>Tiċħad</u>*** *l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimata Cini in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni.*

91. *Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu in kwantu parti waħda minn sitta (1/6) mis-soċjeta' rikorrenti, u l-ispejjeż l-oħra (5/6) jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.*

92. ***Tordna li meta din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, ir-Reġistratur tal-Qorti għandu jibgħat kopja tagħha lill-iSpeaker tal-Kamra tad-Deputati għall-fini tal-Artikolu 242(1) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.***

Illi għaldaqstant is-soċjeta rikorrenti pproċediet b'din il-kawża għall-iżgumbrament tal-intimata mill-istess fondi.

Illi wara li l-Bord ħa in konsiderazzjoni d-dokumenti kollha esebiti u wkoll is-sentenza hawn fuq ċitata, iqis li t-talbiet tas-soċjeta` rikorrenti huma ġustifikati, u għaldaqstant se jgħaddi biex jilqa' l-istess talbiet ħlief għal dik il-parti mill-ħames talba fejn qiegħed jintalab li tingħata l-fakolta` li jbiddlu s-serratura tal-fondi u tieħu l-pussess tal-istess.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi filwaqt li jilqa' l-ewwel erba' talbiet kif dedotti, jilqa' l-ħames talba in parte u filwaqt li jipprefiġġi terminu ta' tletin (30) ġurnata entro liema l-intimata Janet Ann Cini qieħda tiġi ordnata tiżgombra mill-fondi 1K u 21, Kingsway Palace, Triq ir-Repubblika, l-Belt Valletta, jiċħad dik il-parti tal-ħames talba fejn intalab li s-soċjeta` rikorrenti tingħata l-fakolta` li tbiddel is-serratura tal-fondi in kwistjoni u tieħu pussess tal-istess, u dan mingħajr ebda preġudizzju għal kwalunke azzjoni ulterjuri spettanti lis-soċjeta` rikorrenti għall-esekuzzjoni ta' din is-sentenza skont il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur