BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 14 ta' Mejju 2025

Kawża Nru: 196/2023
Nru fuq il-Lista: 3

Martin Manduca (K.I. nru 0120956M[1])
Anne Tabone (K.I. nru 0184455M)
Louise Manduca Morley (K.I. nru 0559358M)
Anthony Manduca (K.I. nru 0713262M)
Pippa Mattei (K.I. nru 0564250M)
James Arrigo (K.I. nru 295958M)
Andrew Manduca (K.I. nru 221954M)
Christine Coney (K.I. nru 837357M)
Irene Christ (K.I. nru 23531A)
Philip Manduca (K.I. nru 339960M)
Sarah wife of Kenneth Paris (K.I. nru 46062M)
Victor Manduca (K.I. nru 332770M)
Simon Manduca (K.I. nru 39988M)
Sylvia Manduca armla ta' John Manduca (K.I. nru 10287428M)
Michaela Fiorini Lowell KI 622861M, Paul Manduca KI 337379M u Shanna Buhagiar KI 302690M

vs

[1] Korrezzjoni tal-karta tal-identita ta' Martin Manduca awtorizzata fir-registru fl-14 t'April 2023.

Edward Caruana (K.I. nru 0158462M) u Sylvana Caruana (KI 351359)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur fl-14 ta' April 2023[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn *ad litteram,* ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***8, Inguanez Street, Mdina*** *li ilha mikrija lil l-intimat Caruana ghal dawn l-ahhar snin soggett ghal kirja ta' 1000 euro fis-sena u ai termini tal-ligi il-kera gholiet ghal euro1252.33 fis-sena.*

2. *Illi skond il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar George Cassar datat 26 ta' Novembur 1985 il-fond fuq imsemmi kien inghata b'cens ta' LM240 fis-sena (**Dok A**). Illi skond kuntratt fl-atti tan-Nutar Hugh Grima datat 26 ta' Ottubru 1995 (**Dok B**) l-konvenut Edward Caruana, li dak iz-zmien ma kienx mizzewweg, akkwista l-utile dominium temporanium in konnessjoni ma' din il-propieta ghaz-zmien li kien ghad fadal u cioe ghal perjodu ta' xi 11 il-sena.*

3. *illi l-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet fil-31 ta' Ottubru 2006. Illi a tenur tal-art 12 (8) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-konvenuti ma ghandhomx ebda protezzjoni ai termini tal-istess ligu u l-kirja hija regolata bl-ATT XXX1 ta' 1995 u konsegwentement soggetta ghat-terminazzjoni wara li jghaddi l-perjodu lokatizzju skond l-hlas tal-kera (vide sentenza Rikors Numru 13/2019/1 fl-ismijiet* ***Georgina Grima et vs***

[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

Joseph Darmanin et *deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Dicembru 2021).*

4. *Illi l-partijiet imbaghad dahlu f'kuntratt ta' kera datat 11 ta' Gunju 2007, registrat fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono. (**Dok C**).*

5. *Illi skond il-ligi kirja li ssir wara l-1 ta' Gunju ta' 1995 hija biss ghat-terminu miftiehem u gheluq dak it-terminu, l-inkwilin irid jizgombra mill-fond u dan ai termini tal-Att XXXI tal-1995.*

6. *Illi fit-30 ta' Novembru 2022 r-rikorrenti ippresentaw ittra ufficjali fejn inghata avviz lil intimati sabiex ihollu l-haga (congedo) fl-gheluq taz-zmien tal-kiri u cioe fl-ewwel ta' Mejju 2023 (**Dok D**).*

7. *Illi l-intimati gew debitamenti notifikati bil-congedo izda irrifjutaw li jirritornaw il-propieta lis-sidien.*

8. *Illi l-okkupazzjoni taghhom wara l-1 ta' Mejju 2023 hija abbuziva u illegali u dan stante r-ragunijiet premessi.*

GHALDAQSTANT*, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:*

I. *Tiddikjara u Tiddeċiedi l-kirja datata 11 ta' Gunju 2007 bejn il-partijiet ghandha tintemm fl-ewwel ta' Mejju 2023.*

II. *Tordna lil intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombraw mill-fond 8 Inguanez Street, Mdina u jirritornaw il-fond lis-sidien.*

Ra l-assenjazzjoni datata 17 ta' Mejju 2023 maħruġa ai termini tal-artikolu 11(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 520 tal-Kapitolu 9 tal-Liġijiet ta' Malta[3].

Ra d-digriet tiegħu tas-6 ta' Ġunju 2023[4] fejn ġie spjegat li l-atti kienu ġew a konjizzjoni tal-Bord fit-2 ta' Ġunju 2023.

Ra r-risposta tal-intimati mressqa fl-4 ta' Lulju 2023[5] fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

> *1. ILLI preliminarjament ir-rikorrenti iridu juru u jipprovaw it-titolu u allura l-interess guridiku taghhom;*
>
> *2. ILLI r-rikorrenti u l-intimati kienu dahlu f'Att pubbliku ricevut min-Nutar Dottor Myriam Spiteri Debono fil-11 ta' Gunju 2007 fejn volontarjament u konsenwalment taw effett ex lege ghad-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kap 158, partikolarment Artiklu 12 (1) u 12 (2) – dan ifisser illi skond dik il-ligi u l-emendi relativi ghaliha, l-inkwilin kellu d-dritt illi jibqa' fil-fond b'titolu ta' kera. Id-dicitura u l-lingwa tal-Ligi huma cari u tassattivi. Inoltre dan gie konsenswalment u voluntarjament konfermat mir-rikorrenti meta resqqu ghal dak il-kuntratt;*

[3] A fol 22 *et seq* tal-proċess.
[4] A fol 24 tal-proċess.
[5] A fol 27 tal-proċess.

3. ILLI l-esponenti ma jablux u ma jaccettawx il-posizzjoni illi bl-Att XXI tal-1993, inghata d-dritt lis-sid illi jittermina l-kirja li saret kif premess – tant illi l-artikolu 16 (2) (b) tal-Kap 158 espressament jeskludi l-applikazzjoni tieghu u inter alia f'dawn it-termini:

> *"t-tkomplija tal-okkupazzjoni ta' dar b'kiri mingħand id-directus dominus meta tintemm konċessjoni ta'enfitewsi temporanja li ttemm fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data skont l-artikolu 12 ma għandux jitqies bħala kiri li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data."*

Dan huwa ghaliex l-iskop politiko-legislativ tal-emendi tal-Kap 158 bl-Att XXIII tal-1979 u dak tal-Att XXXI tal-1995 kellhom skop differenti. Ir-ratio tal-Att XXXI kien li jilliberalizza s-suq ghal kirjiet godda li saru wara l-ta' Giunju 1995 fil-kaz tal-Kap 69 u kirjiet u koncessjonijiet enfitewtici godda wara l-1 ta' Gunju 1995;

4. ILLI fil-kaz in ezami inghata d-dritt ex lege, illi fic-cirkostanzi tal-art 12 (1) u (2) tal-Kap 158, l-inkwilin jibqa' jokkupa b'kera rivedibbli, li tiggedded skond il-Ligi ghal zmien indefinit. Ghandu jinghad illi r-rikorrenti voluntarjament dahlu f'kuntratt u Att pubbliku Notarili fejn dan ikkonfermawh u baqghu sa zmien recenti jircievu jaccettaw il-kera. Jigifier huma irratifikaw dan l-istat ta' l-affarijiet;

5. ILLI qed jigi ukoll eccepit u ssir kull riserva legali f'sens aktar wiesgħa illi dak illi sar validament u skond il-ligi fiz-zmien rilevanti jikkrea dritt favur il-partijiet li wettquh;

6. ILLI jinghad ukoll illi s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali citata mir-Rikorrenti fir-Rikors Promotur taghhom u cioe' is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-1 ta' Dicembru 2021 fl-ismijiet Georgina armla minn Philip Grima et v Joseph Darmanin et iddeciediet ben divers minn dak citat – tant illi l-Qorti Kostituzzjonali irrevokat is-sentenza ta' l-ewwel Qorti u cahdet it-talbiet tar-rikorrenti. Dwar dan issir riserva li jigi ulterjorment trattat, izda ma hix applikabbli ghas-sitwazzjoni odjerna;

7. ILLI jinghad illi l-esponenti dejjem qaghdu ghall-obbligazzjonijiet lokatizjji taghhom u ghalhekk ghandhom aspettativa legittima li r-rikorrenti joqghodu ukoll ghall-Ligi u l-pattijiet lokatizji. Tant illi, u inoltre, l-esponenti ghamlu spejjez u mijoramenti konsiderevoli fil-fond lilhom mikri, u dwar liema spejjez qed issir id-debita riserva;

8. ILLI ghaldaqstant it-talbiet tar-Rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salvi eccezzjonijiet ohra

Ra n-nota tar-rikorrenti mressqa fl-10 ta' Ottubru 2023[6], kontenenti l-affidavit ta' Dr. Philip Manduca.

[6] A fol 32 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Novembru 2023[7] meta nstemgħet ix-xhieda ta' Edward Caruana u ġew imressqa dokumenti konċernanti t-titolu tar-rikorrenti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-22 ta' Jannar 2024[8] meta ġie mressaq l-affidavit ta' Dr. Simon Manduca[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Marzu 2024[10] meta tressqu l-affidavits tal-intimati.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2024[11] meta ġie mwettaq il-kontro-eżami lil Dr. Philip Manduca.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-19 ta' Ġunju 2024[12] meta nstemgħet ix-xhieda ta' Anne Tabone u Martin Manduca.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2024[13] meta nstemgħet ix-xhieda tal-L-Eċċellenza tagħha n-Nutar Dr. Myriam Spiteri Debono. Dakinhar l-intimati ingħataw żmien iressaq ċedoli u l-partijiet qablu li t-trattazzjoni finali issir bil-mod skritt.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti mressqa fil-15 ta' Novembru 2024[14].

---

[7] Verbal relattiv jinsab a fol 56 tal-proċess.
[8] Verbal relattiv jinsab a fol 174 tal-proċess.
[9] Nota relattiv tinsab a fol 175 tal-proċess.
[10] Verbal relattiv jinsab a fol 177 tal-proċess.
[11] A fol 197 tal-proċess.
[12] Verbal relattiv jinsab a fol 205 tal-proċess.
[13] A fol 217 tal-proċess.
[14] Din tibda a fol 223 tal-proċess.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva mressaq fl-udjenza tal-14 ta' Frar 2025[15]. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi l-provi, sa fejn dawn huma rilevanti għal dan il-każ, kienu s-segwenti.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed ir-rikorrent l-avukat **Philip Manduca.** Fl-affidavit tiegħu[16] jitlaq billi jispjega li l-fond huwa mikri lill-intimati versu l-kirja tal-elf Ewro (€1,000) fis-sena. Imbagħad jagħti rendikont sħiħ ta' kif ir-rikorrenti saru sidien tal-fond. Fis-26 ta' Novembru 1985, l-fond ingħata b'titolu t'emfitewsi temporanju għal perjodu ta' wieħed u għoxrin sena, lil ċertu Charles Vassallo. Imbagħad, fis-26 ta' Ottubru 1995, dan Charles Vassallo biegħ l-utile dominju temporanju tal-perjodu rimanenti ta' ċirca ħdax il-sena lil l-intimat Edward Caruana. Meta dan il-perjodu skada, fil-11 ta' Ġunju 2007, huwa (għalih u għan-nom tar-rikorrenti l-oħra) daħal f'kuntratt ta' kera mal-intimati. Fit-30 ta' Novembru 2022, huma nfurmaw lill-intimati li ż-żmien tal-kirja kien sejjer jagħlaq fl-1 ta' Mejju 2023 u li huma riedu l-fond lura. Skond l-istess xhud, l-intimati m'għandhom l-ebda protezzjoni f'għajnejn il-liġi iżda dawn baqgħu jirrisjedu fil-fond.

Illi l-istess **Dr. Philip Manduca** ġie mressaq għal kontro-eżami[17]. Hawnhekk jibda billi jikkonferma l-awtentiċita tad-dokumenti mressqa minnu. Jikkonferma li l-intimat Caruana kien jiġi għandu bil-ħlas, għad li ma jafx jekk mhux l-ewwel

[15] Din tibda a fol 231 tal-proċess.
[16] Dan jinsab a fol 33 tal-proċess.
[17] A fol 197A tal-proċess.

biċ-ċens imbagħad bil-kera. Kien hu l-persuna nkarigat mill-familja sabiex jiġbor il-kera. Qabel il-kuntratt man-Nutar Spiteri Debono, kien ġie deċiż li l-pożizzjoni legali li adotta l-intimat kienet korretta, u li dan kellu protezzjoni tal-liġi. Hu qatt ma mar fil-post u allura ma jafx jixhed dwar miljoramenti. Ma jafx jgħid jekk it-tfal tal-intimati jgħixux hemm ukoll.

Illi xehed ukoll l-intimat **Edward Caruana.** Imressaq mir-rikorrenti[18] jikkonferma li akkwista ċ-ċens temporanju minn Charles Vassallo fis-sena 1995. Wara li għalaq iċ-ċens, rappreżentat ta' sid il-kera ma kienx aċċettata iktar il-ħlas tal-kera u din ġiet depożitata. Sussegwentement sar kuntratt ieħor ma Nutar. Meta kien ħa ċ-ċens huwa kien iħallas lil Dr. Philip Manduca.

Illi **Edward Caruana** reġa' xehed din id-darba in eżami. Fl-affidavit tiegħu[19] jikkonferma li kien akkwista ċ-ċens rimanenti fis-sena 1995. Iċ-ċens kien għad fadallu 11-il sena u kien jagħlaq fil-31 ta' Ottubru 2006. Fi tmiem l-enfitewsi, l-padrun dirett (isemmi kemm lil Simon u Philip Manduca) m'aċċettawx li jibqa' fil-fond b'kera u għalhekk kien iddepożita xi flus il-Qorti (hu jgħid li kien feda' ċ-ċens). Saru xi diskussjonijiet bejn avukati u fil-11 ta' Ġunju 2007 l-kera ġiet regolata b'kuntratt. Kien hemm qbil li l-kirja tibqa kontrollata skond il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-parti li jmiss tal-affidavit tikkonċerna tiswijiet, riparazzjoni u xogħol ta' manutenzjoni fuq il-fond, li ai fini ta' din il-kawża kienu irrelevanti. Dwar il-kera, jgħid li fis-sena 2018 kien ġie miktub li l-kera kellha togħla kull 3 snin. Għad li huma jafu li kellhom iħallsu ftit inqas, bdew iħallsu elf Ewro fis-sena. F'Awwissu tas-sena 2002 Martin Manduca ġie għandu u qallu li kien hemm bżonn issir reviżjoni tal-kera. Hu qabel. F'Novembru 2022 ma kien rċieva ebda komunikazzjoni u għalhekk mar għand Dr. Philip Manduca bil-kera. Dan m'aċċettax iktar ħlas. Jagħlaq billi jgħid li fis-sena 2023 kien irċieva

[18] Xhieda relattiva tibda a fol 57 tal-proċes.s
[19] Dan jibda a fol 179 tal-proċess.

komunikazzjoni lir-rikorrenti riedu ħlas ta' tlett elef Ewro fix-xahar. Skond l-intimat allura l-kwisjtoni m'hijiex żgumbrament iżda r-rata tal-kera.

Illi xehdet ukoll **Sylvana Caruana**. Fl-affidavit tagħha[20] hija sempliċiment tikkonferma l-kontenut tal-affidavit ta' Edward Caruana.

Illi xehed ukoll **Dr. Simon Manduca.** Fl-affidavit tiegħu[21] jispjega li l-fond kien ġie għandhom min-nanniet tiegħu u hija mikrija lill-intimati. Jispjega li l-fond kien ingħata lil Charles Vassallo b'ċens għal wieħed u għoxrin sena b'kuntratt tas-26 ta' Novembru 1985. Fis-sena 1995 iċ-ċens rimanenti ġie mibjugħ lil Edward Caruana. Fis-sena 2007 daħlu f'kuntratt ta' kera ma l-intimati. Fit-30 ta' Novembru 2022 informaw lill-intimati li fl-aħħar tal-kuntratt (skond hu fl-1 ta' Mejju 2023) huma riedu l-propjetà lura, iżda l-intimati baqgħu jokkupaw il-fond.

Illi xehdet ukoll **Anne Tabone**. Imressaq mill-intimati[22] tgħid li hija taf b'dawn il-proċeduri iżda m'hijiex involuta. Mistoqsija jekk tafx li saru xi miljoramenti fil-fond, ma tafx tirrispondi.

Illi xehed ukoll **Martin Manduca**. Imressaq mill-intimati[23] jgħid li huwa mar xi darbtejn fil-fond, fis-sena 2015 u 2023. Fit-tieni okkażjoni kien qal lill-intimati li l-familja tiegħu donnhom riedu l-fond lura.

Illi xehdet ukoll **L-Eċċellenza tagħha l-President ta' Malta n-Nutar Dr. Myriam Spiteri Debono.** Imressqa mill-intimati[24] tispjega li kienet ġie avviċinata mill-konjuġi Caruana xi żmien qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

[20] A fol 183 tal-proċess.
[21] Affidavit jinsab a fol 176 tal-proċess.
[22] Xhieda relattiva tibda a fol 207 tal-proċess.
[23] Xhieda relattiva tibda a fol 210 tal-proċess.
[24] Xhieda relattiva tibda a fol 219 tal-proċess.

Kienu spjegaw li huma ma kienux l-ewwel enfitewti u meta għadda l-perjodu taċ-ċens is-sidien m'aċċettawx il-kera. Kien hemm diskussjonijiet bejn l-avukat ta' Caruana u l-avukat Philip Manduca u ġiet avviċinata sabiex tagħmel il-kuntratt. L-istruzzjonijiet ħadithom kemm minn Caruana u Manduca. Bejn il-kuntatt inizjali u l-kuntratt finali kien hemm xi sitt xhur.

L-Ewwel Eċċezzjoni – Titolu

Illi fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom l-intimati jeżiġu li r-rikorrenti jġibu prova tat-titolu tagħhom.

Illi l-liġi tal-kera tagħna, ġustament, tirrikonoxxi li sid il-kera m'għandux għalfejn ikun neċessarjament sid tal-fond[25]. Huwa propju għalhekk li din tirreferi

[25] Artikolu 1530 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Emmanuel Vella *et* vs Abdul Al-Kadi *sive* Abdul Al Kali**, (App Ċiv Nru: 2725/1996/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-29 ta' April 2005 fejn ingħad hekk: *"In-nuqqas ta' relazzjoni bejn l-inkwilin u sid il-fond, izda, mhux bil-fors twassal ghan-nuqqas ta' titolu. Infatti l-istess Kodici Civili fl-Artikolu 1530 jipprovdi b'mod espress ghall validita` ta' dawk il-kirjiet li jkunu koncessi minn persuni li ma jkunux is-sidien tal-fond mikri. Inoltre,* ***inkwantu kirja hija obbligazzjoni ta' natura strettament personali, mhux mehtieg li minn jikkoncediha jkun sid il-fond lokat****, izda, kif osservat il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha ta' l-1 ta' Settembru, 1964 fil-kawza fl-ismijiet "Walter Agius vs Carmelo Cachia" il-lokatur jista' jkun "inkwilin, semplici uzufruttwarju, kreditur antikretiku, u pussessur tal-fond, anki b'titolu abusiv u illegittimu, rizolubbli u tranzitorju". Dan, kif osservat dik il-Qorti fis-sentenza citata, b'rispett ukoll lejn dak li jipprovdi l-kap rigwardanti l-jeddijiet u l-obbligi ta' sid il-kera billi, "(il-ligi) dejjem tirriferixxi ghal sid il-kera, u f'ebda parti ta' l-istess ligi ma jinsab imadahhal il-'proprjetarju tal-fond'".* ***(enfasi tal-Bord.)*** Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Shalmi Bakery Limited vs Louis Mula,** (App Ċiv Nru: 1174/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Ottubru 2014 fejn ingħad hekk: *"Trattat il-meritu tal-ewwel eccezzjoni, marbuta mal-interess guridiku tassocjeta` attrici li tippromuovi din il-kawza, jigi notat li ghalkemm hu veru li l-forn inkwistjoni huwa tal-konjugi Tonna, l-iskrittura tat-23 ta' Dicembru 2000, saret f'isem is-socjeta` attrici, u l-obbligazzjonijiet li assuma l-konvenut kienu lejn din is-socjeta`. Il-qafas tal-pretensjoni tas-socjeta` attrici hi din l-iskrittura, u fuq listess skrittura hija s-socjeta` attrici li tidher bhala l-kreditur tal-obbligazzjoni.".*

għal sid il-kera u mhux propjetarju[26]. It-talbiet magħmula mir-rikorrenti fil-każ odjern, huma spettanti lil sid il-kera[27] u mhux sid il-proprjeta[28].

Illi mill-provi irriżulta ċar lir-rikorrenti kellhom l-interess meħtieġa sabiex iressqu din il-kawża u dan bil-provi minnhom imressqa. Tassew, din l-eċċezzjoni kienet tistona xi ftit meta wieħed jikkunsidra li l-intimat daħlu volontarjament f'kuntratt ta' kirja ma ħafna mir-rikorrenti. Fi kwalunkwe każ, din l-eċċezzjoni hija ormai sorvolata billi r-rikorrenti ressqu provi tajbin tant li l-intimati ma jlissnu l-ebda kelma dwarha fin-nota aħħarija tagħhom.

---

[26] Huwa t'interess, bħala eżemplari, li n-nomenklatura ta' min jista' jħejji azzjoni ai termini tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inbidel. Filwaqt li l-Att XXVII tas-sena 2018 (relevanti għall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kien isemmi li l-azzjoni li kien "il-propjetarju" li seta' jippreżenta tali rikors, l-Att XXIV 2021, ġustament, illum jutilizza l-kliem "sid il-kera".

[27] Eżemplari ta' każ bħal dan huwa l-każ fl-ismijiet **<u>Joseph Mercieca *et* vs Michael Mercieca *et*,</u>** (App Ċiv Nru: 1473/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-24 ta' Jannar 2007 fejn ġie mfakkar hekk: *"Fl-ewwel lok qed jiġi rilevat illi għall-assunzjoni tal-kwalita ta' lokatur mhux neċessarju li wieħed ikun sine qua non proprjetaju tal-ħaġa lokata, imma hu biżżejjed li jkollu d-disponibilità tal-ħaġa. Konsegwentement, il-konduttur ma jistax jikkontrasta u jirreżisti l-pretiża tal-lokatur għal pagament tal-kanoni miftiehma billi jakkampa b'difiża illi min krielu ma huwiex ukoll il-proprjetarju tal-ħaġa".*

[28] Kif tajjeb ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Nicholas Vassallo vs Joseph Farrugia *et*,</u>** (Rik Nru: 903/2021) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar it-8 ta' Marzu 2023 (mhux appellata) u ċioé li: *"Madanakollu l-liġi tal-kera toħloq distinzjoni bejn "sid il-fond" soġġett għalllokazzjoni u "sid il-kera". Filfatt, G. Cian u A. Trabucchi jsostnu li : "La concessione in locazione di un immobile non costituisce atto esclusivo del propietario, potendo legittimamente assumere veste di locatore anche colui che abbia la mera disponibilità de bene medesimo (04/14395). Il contratto di locazione ha natura personale e prescinde del tutto dall'esistenza e titolarità nel locatore di un diritto relate sulla cosa... ... Pertanto chiunque abbia la disponibilità di fatto di una cosa in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico (esclusi, cioè, il ladro, il ricettatore, l'usurpatore di immobile, etc.: 98/10627) può validatamente concederla in locazione." Din il-fehma hija wkoll konkordi mal-użu tal-kliem "Sid il-kera" aktar milli l-kliem "Sid il-fond" fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri talBini. Di più, l-Artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili jippermetti l-għoti b'kiri minn dak li jkun jippossjedi l-ħaġa taħt diversi titoli, fosthom ta' fedekommess, użufrutt jew inkella taħt titolu ieħor temporanju jew li jista' jinħall. Isegwi, b'hekk, li "sid il-kera" mhux neċessarjament ikun il-propjetarju tal-fond konċess b'lokazzjoni, iżda biżżejjed li jkollu xi forma ta' pussess legali fuqu"*

Illi għalhekk, ladarba din l l-eċċezzjoni m'għadhiex ta' xkiel għall-azzjoni tar-rikorrenti din qiegħda tiġi miċħuda.

<u>Mertu</u>

Illi fil-fehma tal-Bord il-kwistjonijiet li jeħtieġu determinazzjoni f'dan il-każ huma tnejn. Fl-ewwel lok irid jiġi deċiż jekk l-intimati, bħala enfitewti ġodda (u mhux oriġinali) kellhomx il-jedd li jkomplu jokkupaw il-fond taħt titolu ta' kera mal-għeluq tat-terminu tal-konċessjoni enfitetwika. Jekk it-tweġiba għal dan l-ewwel kweżit tkun fl-affermattiv, allura mbagħad imiss li jiġi eżaminat l-import tal-kuntratt ta' bejn il-partijiet tas-sena 2007.

<u>Jeddijiet tal-intimati skond il-kuntratt tas-6 ta' Ottubru 1995.</u>

Illi l-mistoqsija hija din: Meta l-intimati akkwistaw iċ-ċens għaż-żmien li kien għad fadal, akkwistaw ukoll il-jedd tal-protezzjoni tal-liġi derivanti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta?

Illi skond l-artikolu 12(8) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fir-rigward ta' ċnus li jaqgħu fit-tifsira tal-artikolu 12(2)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kontinwazzjoni tal-okkupazzjoni b'titolu ta' kera, minn persuna li ma tkunx l-enfitewta oriġinali, mal-għeluq taċ-ċens temporanju tista' ssir hekk:

> *(a) jekk –*
> *(i) il-persuna li tkun tokkupa d-dar fid-data msemmija kompliet tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha sakemm mietet; u(ii) il-persuna li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fl-egħluq tal-enfitewsi kienet tirrisjedi mal-enfitewta fi żmien mewtu u kellha f'dak iż-żmien il-kwalifiki l-oħra kollha biex tiġi meqjusa bħala kerrej għall-*

finijiet ta' dan l-artikolu; jew(b) jekk -(i) il-persuna li tkun qed tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fl-imsemmija data tkun kisbet u t-titolu li bih kienet hekk tokkupa d-dar mingħand l-enfitewta li jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu mal-egħluq tal-enfitewsi jew, jekk l-enfitewta li mingħandu jkun inkiseb l-imsemmi titolu jmut qabel l-egħluq tal-enfitewsi, mingħand l-enfitewta li l-werriet tiegħu jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu mal-egħluq tal-enfitewsi; u(ii) sa l-egħluq tal-enfitewsi, ebda persuna barra mill-persuna fuq imsemmija u mill-imsemmi enfitewta, jew il-werriet tiegħu, u membri tal-familja tagħhom li jkunu jgħixu magħhom, ma kienet okkupat id-dar b'xi mod ikun li jkun; u (iii) mhux iktar tard mit-30 ta' Settembru, 1979,jingħata avviż bil-miktub lill-Awtorità tad-Djar dwar it-titolu li taħtu tkun okkupata d-dar fil-21 ta' Ġunju, 1979, li jgħid ix-xorta ta' dak it-titolu, għal kemm żmien ikun mistenni jdum u l-isem tal-persuna li tkun tokkupa d-dar taħt dak it-titolu.

Illi mbagħad, l-artikolu 12(2)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jrid hekk:

(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja - (a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979

Illi minn dan joħroġ li jekk iċ-ċens oriġinali kien wieħed marbut mal-artikolu 12(2)(a) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, allura dak kollu li jkun sar wara jkun wieħed inutili, għaliex l-intimat, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, ma kien ikollu ebda jedd ikompli bil-kera u semmai ikun qiegħed jokkupa l-fond biss sforz

interpretazzjoni ħażina tar-rikorrenti[29]. Madanakollu dan m'huwiex il-każ tal-lum.

Illi rriżulta li l-intimati akkwistaw iċ-ċens temporanju rimanenti ta' kuntratt ta' ċens li kien beda fis-sena 1985 u allura wara d-data li tindika l-liġi[30]. Jiġi b'hekk li meta huma akkwistaw iċ-ċens rimanenti, akkwistaw il-protezzjoni offruta wkoll lill-enfitewta Charles Vassallo. Il-Qrati tagħna, f'ċirkostanzi simili għal dawn, ukoll irranġunaw b'dan il-mod[31] u dan il-Bord ma ngħatalu l-ebda raġuni l-għala għandu jmur kontra din l-interpretazzjoni.

---

[29] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Georgina Grima *et* vs Joseph Darmanin *et*** (Rik Kost Nru: 13/19/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-1 ta' Diċembru 2021 (inċidentalment din is-sentenza ġiet erronjament utilizzata mir-rikorrenti biex isostnu t-teżi tagħhom). Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Cassar vs L-Avukat tal-Istat *et,*** (Rik Kost Nru: 213/2023) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-23 ta' Frar 2024 (mhux appellata).

[30] Dik tal-21 ta' Ġunju 1979.

[31] Issir ampja referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Brincat *et* vs Mario Caruana *et,*** (Ċit Nru: 1065/2007) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Novembru 2009 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: *"I. Din il-Qorti ma taqbilx mal-interpretazzjoni li qed jaghtu l-atturi ghall-istat tad-dritt u cioe' li sabiex ilkonvenuti jkunu jistghu jesigu li fi tmiem ic-cens temporanju jikkonvertu t-titolu ghal kera, iridu jkunu listess persuni li hadu c-cens fil-bidu. Dan ghaliex dak li qed jipprospettaw l-atturi japplika biss fejn si tratta ta' cens temporanju li jkun ghal zmien inferjuri ghal 30 sena u li jkun beda qabel il-21 ta' Gunju 1979. Il-kaz in esami huwa differenti. J. L-Art. 12(2)(b) huwa car. Fil-kaz ta' cens li jkun sar wara l-21 ta' Gunju 1979, l-enfitewta ghandu dritt jikkonverti f'kera t-titolu tal-okkupazzjoni tieghu. Dan ighodd ghall-konvenuti ladarba kienu l-enfitewti, huma cittadini Maltin u l-fond de quo huwa r-residenza ordinarja taghhom."* Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Concetta Scicluna vs Carmelo Farrugia *et,*** (Ċit Nru: 993/2004) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-19 ta' Ottubru 2006 (mhux appellata) fejn ġie deċiż hekk: *"L-enfitewsi in kwistjoni huwa kuntratt li sehh wara l-21 ta` Gunju, 1979, u kwindi hu milqut bil-provvedimenti tal-artikolu 12(2)(b) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta). Skond dak l-artikolu, fit-tmiem enfitewsi simili, jekk l-enfitewita jkun cittadin malti u jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarja tieghu, ikollu l-jedd li jibqa` jokkupa d-dar b`kera minghand il-padrum dirett bil-kondizzjonijiet miftiehma jew stabbiliti fil-ligi. Jidher li l-konvenuti kienu qed jinvokaw dan l-artikolu, ghax fi tmien l-enfitewsi, baqghu fil-fond u offrew li jhallsu kumpens ghal wara z-zmien ta` enfitewsi originarjament koncess. L-attrici issostni li l-konvenuti m`ghandhomx dritt jibqghu in okkupazzjoni tal-fond, peress li l-ligi tipprotegi biss l-enfitewta originali. Din l-interpretazzjoni giet, pero`, skartata b`sentenza li din il-Qorti tat fit-8 ta Mejju, 1984, fil-kawza fl-ismijiet "Mifsud et vs Tabone et", wara li osservat li dak li jipprovdi l-artikolu 12(9)(b), li jitkellem fuq l-enfitewta "originali", japplika biss għall-kuntratt ta` enfitewsi mhux milqut bis-subartikolu (2)(a) jew (b), jigifieri enfitewsi kontemplata fis-subartikolu (4), u cioe`, ta` aktar minn 30 sena u li jkun sar qabel il-21 ta`*

Illi eliminati ir-restrizzjonijiet tal-artikolu 12(8) allura, l-konklużjoni loġika hija li meta l-intimat Caruana daħal fil-kuntratt ma' Vassallo huwa kien qiegħed jakkwista wkoll il-jeddijiet tal-istess Vassallo u seta jikkonverti titolu ta' ċens għal wieħed ta' kera mal-għeluq tal-perjodu rimanenti[32], għaliex hemmhekk il-liġi ma tagħmilx distinzjonijiet fuq it-tifsira tal-kelma enfitewta. Magħdud ma dan, ma hemm ebda dubju li l-intimati huma ċittadini Maltin u li jutilizzaw il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom.

Illi għalhekk l-intimati kellhom kull jedd li fl-għeluq taċ-ċens temporanju jikkonvertu l-istess titolu f'wieħed ta' kera.

Illi deċiż hekk, imiss li jiġi eżaminat l-import tal-kuntratt ta' kera li ġie magħmul mill-partijiet fis-sena 2007 għandux jitqies bħala kuntratt li wassal għar-rapport ġuridiku **ġdid** jew allura kienx biss kristalizzazzjoni tad-drittijiet u obbligi reċiproki, emerġenti mill-liġi.

<u>Mertu- Kuntratt ta' kera tas-sena 2007</u>

Illi l-mistoqsija issa hija din: Stabbiliti l-jeddijiet tal-intimati fuq il-fond wara l-għeluq taċ-ċens, x'inhu l-import tal-kuntratt ta' kera magħmul fis-sena 2007? Fi kliem ieħor, b'dak il-kuntratt, l-intimati riedu jiżvestu ruħhom mill-jeddijiet tagħhom skond il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta?

Gunju, 1979 – li mhux il-kaz tal-enfitewsi in kwistjoni. ***Fil-każijiet l-oħra, m`hemmx limitazzjoni fuq it-tifsira tal-kelma "enfitewta", li allura tolqot kull min huwa l-enfitewta fit-tmien tal-enfitewsi." (enfasi tal-Bord).***

[32] Hekk similment ġie deċiż f'każ ta' sub-enfitweta. Referenza qiegħda ssir għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Paul Borg vs Sharon Bellizzi</u>** (App Ċiv Nru: 328/2004) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' April 2007.

Illi bħala daħla qasira, u mingħajr dilungar żejjed, huwa aċċettat li n-novazzjoni hija waħda mill-modi li ġġib fix-xejn obbligazzjoni[33]. Huwa mgħallem kemm dottrinalment[34] u fil-ġurisprudenza li n-novazzjoni m'għandhiex għalfejn tkun espressa u tista' tkun waħda taċita, iżda mhux preżunta[35]. Ġie aċċettat ukoll li sabiex tissussisti n-novazzjoni irid ikun hemm l-inkompatibilitá bejn iż-żewġ obbligazzjonijiet u wkoll, fid-dubju n-novazzjoni għandha tiġi eskluża[36].

Illi b'dawn il-fehmiet f'moħħ il-Bord, qiegħed jinstab li dawn l-elementi ma jissussistux. Dan qiegħed jingħad minħabba s-segwenti:

1) Meta wieħed jikkonsidra t-tempistika ta' meta saret il-kitba (ftit wara l-għeluq taċ-ċens u wara negozjati fuq il-jeddijiet rispettivi), u l-

[33] Artikolu 1145(b) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[34] Fl-opra tiegħu **Corso Teorico-Pratico di Diritto Civile**, il-ġurist Francesco Ricci jgħid hekk: "*La novazione non in altro consiste se non nella sostituzione di una nuova obbligazione ad altra precedente, che, col sorgere di questa, rimane estinta. Tre elementi pertanto sono indispensabili a costituire novazione, vale a dire: un'obbligazione precedente, un'obbligazione nuova, e la volontà delle parti di sostituire questa seconda obbligazione alla prima*" . – UTET, 1923, III edizzjoni, Vol VII, para 285 a fol 358 . Imbagħad ikompli jamplifika hekk: "*Perché la novazione non si presume? Perché ogni novazione contiene implicita una rinuncia alla precedente obbligazione e le rinuncie non si presumono mai; come la rinuncia deve essere chiaramente dimostrata, così del pari la volontà delle parti di effetuare la novazione deve chiramente risultare dall'atto, nè può stabilirsi per via di presunzione. Ciò però non vuol dire che le parti debbono esplicitamente dichairare nell'atto la loro volontà di effetuare la novazione ... imperocché la volontà di novare può chiaramente risultare, quantunque non esplicita, ma contenuta implicatamente e necessariamente nelle convenzioni intervenute tra le parti e nelle relative circostanze di fatto. La novazione pertanto dipende dalla volontà delle parti, perché essendo arbire dei loro interessi, non puo che spettare ad esse il giudizio sulla convenienza di sostiuire, oppur no, un altra obbligazione.*" UTET, 1923, III edizzjoni, Vol VII, para 287 a fol 359-360.
[35] Artikolu 1180(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
[36] Fost oħrajn isir riljev għas-sentenza fl-ismijiet **Joanna Briffa vs Bernard Gauci *et,*** (App Ċiv Nru: 1192/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Ġunju 2005 fejn ġie mfakkar hekk: *"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" (Kollez. Vol. XXXIV P II p 657; Vol. XLVIII P II p 794; Vol. L P I p 412)"* Ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet **HSBC Bank (Malta) plc vs Pirella Supermarkets Limited,** (App Ċiv Nru: 829/11) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar id-29 ta' April 2016.

kontenut ta' dik il-kitba, għal dan il-Bord huwa ċar li l-partijiet riedu sempliċiment jikkodifikaw f'għamla ta' kuntratt il-pożizzjoni emerġenti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan ħareġ ukoll mix-xhieda oġġettiva tan-Nutar li rrediġiet l-att.

2) Skond ix-xhieda in kontro-eżami ta' Dr. Philip Manduca ħareġ biċ-ċar lir-rikorrenti aċċettaw li l-intimati kellhom il-protezzjoni tal-liġi[37].
3) Huwa ta' sinjifikat li f'dak l-istess kuntratt ingħad hekk: "*Now therefore by virtue of this deed both owner/lessor and tenants are regulating their position* ***according to Chapter one hundred fifty eight of the Laws of Malta that is the Housing (Decontrol) Ordinance and particularly Article twelve sub article Oe and sub article Two thereof, the rent payable for the next fifteen years and thereafter to be established according to Article Twelve sub Article Two One (12(2)(i)) of the said Housing (Decontrol) Ordinance).*** Għal dan il-Bord hija din ir-referenza għal dik il-liġi titkellem waħedha.
4) Fl-att pubbliku ma hemm l-ebda terminu tal-kera, għaliex il-partijiet kienu jafu sew li ma setgħux jillimitaw l-effetti tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'dan il-mod.
5) L-istess jingħad dwar l-ammont ta' kera pagabbli, dan huwa skond l-istess liġi.

Illi mela ħareġ li l-partijiet sempliċiment għażlu li jikkodifikaw fi ftehim dak li kienet tipprovdi l-liġi. Ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom ma kellhomx għażla salv li jgħarrfu lill-intimati[38] wara l-iskadenza taċ-ċens. Il-Qrati tagħna kellhom issa

[37] Il-Bord qiegħed jistrieħ fuq ix-xhieda tiegħu u dan mingħajr referenza għall-ittra legali eżebita.

[38] Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Hector Cassola vs Kylie Cini**, (Rik Appell Nru: 123/2018/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-21 ta' April

diversi okkażjonijiet sabiex jeżaminaw kuntratt simili u b'mod linjari (kemm f'qafas Kostituzzjonali jew Konvenzjonali[39] u f'dawk relatati ma' proċeduri dwar

2021 fejn dwar argument simili b'fatti li jixxiebhu rraġunat hekk: "*Il-Qorti tirrileva li prinċipji ewlenin li jirregolaw l-istitut tan-novazzjoni huma li n-novazzjoni ma tistax tiġi preżunta, u li fejn jeżisti dubju, il-preżunzjoni m'għandhiex tkun li saret novazzjoni. Huwa prinċipju stabbilit ukoll li ma jista' jkun hemm l-ebda novazzjoni jekk l-obbligazzjoni l-antika ma tiġix estinta kompletament imma tiġi sempliċiment modifikata, u meta l-partijiet iżidu jew ivarjaw xi ħaġa mill-obbligazzjoni oriġinali kkuntrattata bejniethom, ma jistax jintqal li jkun hemm novazzjoni. Ma jistax ikun hemm novazzjoni sakemm l-obbligazzjoni oriġinali miftiehma bejn il-partijiet ma tiġix maqtula. Huwa prinċipju stabbilit ukoll li novazzjoni tagħti lok għal obbligazzjoni ġdida li tkun inkompatibbli mal-obbligazzjoni oriġinali, u li bejn il-partijiet kontraenti jrid ikun hemm l-animus novandi. 18. Il-Qorti hija tal-fehma li l-fatt waħdu li bl-iskrittura tas-26 ta' Jannar, 2000 ġie miftiehem ammont ta' kera li huwa akbar minn dak stipulat fl-iskrittura tat22 ta' Ġunju, 1989, ma jammontax għal novazzjoni. Il-partijiet għal dak il-ftehim bl-ebda mod ma riedu li joqtlu l-obbligazzjoni oriġinali li kienet tirregola din ir-relazzjoni, tant hu hekk li f'dan il-ftehim tas-sena 2000, intqal bl-aktar mod espress li l-partijiet kienu qegħdin jirreferu għall-ftehim ta' lokazzjoni oriġinali ffirmat bejn Maria Egizia Cassola u Maria Victoria Cassar, u għall-iskritturi privati tat-22 ta' Ġunju, 1989 u tat-18 ta' Settembru, 1989. Filftehim tas-sena 2000 intqal ukoll bl-aktar mod espress li l-kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt oriġinali ta' lokazzjoni kellhom jibqgħu viġenti, u l-inkwilina obbligat ruħha li tosserva l-kundizzjonijiet kollha fil-ftehim oriġinali. Intenzjoni aktar ċara minn hekk li l-partijiet ma ridux joqtlu lobbligazzjoni oriġinali, ma setax ikun hemm. Il-partijiet għall-ftehim tas-sena 2000 fl-ebda waqt ma indikaw, aħseb u ara kemm esprimew ix-xewqa li joqtlu l-obbligazzjoni oriġinali kkuntrattata, sabiex jissostitwuha b'dan il-ftehim il-ġdid. Il-fatt li l-partijiet varjaw l-ammont ta' kera li kellu jitħallas ma kellux iwassal lill-Bord jew lill-appellant għall-konklużjoni li f'dan il-każ kien hemm novazzjoni.*"

[39] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs L-Avukat Ġenerali et**, ((Rik Kost Nru: 50/2015) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-7 ta' Frar 2015 (mhux appellata) fejn intqal hekk: "*Illi wara li l-Qorti qieset sewwa l-imsemmija ftehim ta' kirja fil-qafas taċ-ċirkostanzi fattwali u legali li jolqtu l-każ, hija tasal għall-fehma li l-ftehim ta' kirja li daħlu għalih ir-rikorrent u l-intimati Ganado ma kienx wieħed li ħalaq novazzjoni tal-kirja li kienet tnisslet dwar il-post bis-saħħa tal-liġi. Din il-fehma tasal għaliha minħabba li dak iż-żmien li saret ilkitba, ir-rikorrent ma kellux għażla li ma jagħrafx il-kirja li kienet inħalqet favur l-intimati Ganado fuq il-post tiegħu bis-saħħa tal-liġi. Fit-tieni lok, għalkemm xi wħud mill-patti magħmula fil-kitba kienu jmorru lil hinn minn dak li jistipula lartikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 f'dak li jirrigwarda l-kundizzjonijiet li taħthom kirja maħluqa ex lege kellha tkun regolata, ilqofol tal-ftehim kien marbut sewwasew mat-tħaddim talimsemmi artikolu u l-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979. Fit-tielet lok, il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi irrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju;*" Fuq l-istess vena, issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Rose Borg vs Avukat Ġenerali et**, (Rik Kost Nru: 25/2013) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-11 ta' Lulju 2016. Sa fejn hekk applikabbli, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Victor Vella et vs Monica Borg Olivier De Puget et**, (Rik Kost Nru: 156/2019) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-10 ta' Diċembru 2020.

awment fil-kera skond it-test tal-mezzi[40]) dejjem sabu li tali kuntratti ma jistgħux jitqiesu bħala estinzjoni tal-obbligazzjonijiet naxxenti mill-ewwel kuntratt ta' ċens[41].

Illi ġaladarba l-Bord qiegħed isib li dan il-kuntratt ta' kera ma jistax jitqies bħala kuntratt ġdid, allura l-konsegwenza naturali hija li r-rikorrenti ma setgħux jinqdew bl-artikoli 1536 u 1537 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jipprovaw joqtlu din ir-relazzjoni[42], għaliex dik il-liġi ma tapplikax.

Illi b'hekk jiġi lit-talbiet tar-rikorrenti m'għandhomx mis-sewwa u qegħdin jiġu riġettati.

<u>Konklużjoni</u>

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza billi:

1) Jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati.
2) Jilqa' l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimati u b'hekk jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mir-rikorrenti.

[40] Fost diversi, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Dr. Joseph Lia *et* vs Carmel Sciberras *et*</u>**, (Rik Nru: 518/2021) mogħtija minn dan il-Bord diversament preseduta nhar it-28 ta' April 2023 (mhux appellata); dik fl-ismijiet **<u>Giovanna Testa *et* vs Alex Pace Gouder *et*,</u>** (Rik Nru: 66/2020) mogħtija minn dan il-Bord diversament presedut nhar il-5 ta' Ottubru 2021, kif ukoll dik fl-ismijiet **<u>Robert Galea vs Maġġur John *sive* Vanni Ganado</u>**, (Rik Nru: 41/2017) mogħtija min dan il-Bord diversament presedut nhar il-24 ta' Settembru 2018 (għalkemm din ġie varjata fl-istadju tal-appell, dan l-istess raġunament reġa' sab konferma anke mill-Qorti tal-Appell).
[41] Fost oħrajn, il-Bord jissenjala wkoll s-sentenza tiegħu fl-ismijiet **<u>Simon Micallef *et* vs Delia Efton</u>**, (Rik Nru: 487/2023) mogħtija nhar il-15 ta' Lulju 2023 (mhux appellata).
[42] Ara kontenut tal-ittra uffiċjali mressqa a fol 21 tal-proċess.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur