



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON**

Rikors numru 237/2018

**Louis Vincenti (KI
0631128M) u Annunziata
sive Nancy Vincenti (KI
0237229M) u b'digriet tal-
Bord tat-08 ta' Novembru
2019, wara l-mewt ta' Louis
Vincenti, l-atti ġew
leġittimati f'isem l-eredi
Edwina Vassallo**

vs

**Maria sive May Herrera
(KI757546M)**

**Awtorita' tad-Djar u
b'digriet tal-Bord tal-05 ta'
Ġunju 2019 żdiedu l-kliem
“bħala amicus curiae”**

Illum, 02 ta' Lulju 2021

Il-Bord;

Rega' ra r-rikors tal-intimata tat-03 ta' Novembru 2020 li jghid hekk:

“1. Illi fl-udjenza tal-24 ta' Settembru 2020, dan il-Bord iddekrete li għaladarba l-azzjoni odjerna hija waħda intavolata a tenur tal-Artikolu 12B(2) tal-Kap 158, ordna sabiex isir it-test tal-mezzi fit-termini tal-artikoli 4 sa 8 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 16.11 intitolati Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) kif reżi applikabbli fil-proċeduri odjerni permezz ta' Legislazzjoni Sussidjarja 158.02 intitolat 'Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) dwar kirjiet li joriġinaw mill-Ordinanza li Tneħhi l-Kontroll tad-Djar'.

2. Illi pero' fir-Risposta oriġinali tal-esponenti għar-Rikors promotur, l-esponenti kienet inter alia eċċepiet:

‘Illi fil-31 t’Awwissu 2012, ċioe’ qabel ma skadiet it-tieni subkonċessjoni enfitewtika (li kellha tiskadi fl-24 ta’ Settembru 2012) ir-rikorrenti u l-esponenti għamlu ftehim gdid ta' kera għal hmistax (15) il-sena jiskadi fit-30 ta’ Settembru 2027 u għalhekk l-imsemmi ftehim ta’ kera għadu għaddej u kwindi abbażi tal-prinċipju ta’ pacta sunt servanda il-kera pagabbli huwa dak miftiehem fl-imsemmi ftehim (Dok D). Il-Bord ma jistax għalhekk japplika d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 kif qegħdin jitolbu r-rikorrenti. F’tali kuntest l-esponenti tagħmel riferenza speċifika għal Artikolu 1531A(3) tal-Kodiċi Ċivili.’

3. Illi bl-eċċezzjoni riferita fil-paragrafu preċedenti l-esponenti qed tagħmel riferenza għall-iskrittura ta’ lokazzjoni esebita

bħala Dokument D mill-istess rikorrenti Louis Vincenti et fir-rikors promotur tagħhom. Permezz ta' dik l-iskrittura l-partijiet ippattwew konċessjoni ta' lokazzjoni minn Louis Vincenti u martu Annunziata a favur tal-esponenti Maria sive May Herrera, liema skrittura fiha l-elementi kollha li l-liġi tistipula sabiex titqies bħala lokazzjoni valida ai termini tal-artikolu 1531A(1) tal-Kodiċi Ċivili għaliex tikkontjeni:

- (a) Il-propjeta' soġġetta għal-lokazzjon, ossia l-fond 12/19, Vincenti Buildings, Strait Street, Valletta;
- (b) L-użu li għandha ssir mill-propjeta', ossia, skont il-klawsola 9, il-propjeta' inkriet għal skopijiet residenzjali;
- (c) Il-perjodu tal-kirja, ossia, skont il-klawsola 2, il-fond inkera gal perjodu ta' ħmistax (15) il-sena bil-patt li l-kirja tiġi terminata ipso iure kemm il-darba l-inkwilin tmut qabel;
- (d) Jekk il-kirja setgħetx tiġi estiża u b'liema mod – skont il-klawsola 10, it-terminu seta' jiġġedded biss ai termini tal-Kap 158 b'żieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni wara l-egħluq tal-perjodu fuq imsemmi – kundizzjoni li jekk tirriżulta mhux applikabbli mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza li għad trid tingħata bejn il-partijiet u l-Avukat Ġenerali, xorta waħda ma gġibx in-nullita' tal-ftehim ta' lokazzjoni;
- (e) L-ammont tal-kera u l-modalita' tal-pagament tiegħu – skont il-klawsola 1, il-kera gie miftiehem fl-ammont ta' €843.51 fis-sena pagabbli kull tlet xhur bil-quddiem.

4. Illi in vista tas-suespost, kif sostnut mill-istess rikorrenti f'din il-kawża, bħalissa tesisti lokazzjoni valida tal-fond in kwistjoni li tiskadi fit-30 ta' Settembru 2027 u fit-termini tal-

ftehim pattwit bejn il-partijiet, il-kera tal-fond in kwistjoni għadu jkun dak hemm miftiehem u tali kera ma tistax jinbidel sa l-aħħar ta' Settembru 2027. Fid-dawl ta' dan il-ftehim għalhekk ikun inutli u mhux applikabbli li jsir it-test tal-mezzi kif dekretat fl-24 ta' Settembru 2020.

Għaldaqstant l-esponenti umilment titlob li dan l-Onorabbli Bord jirrevoka contrario imperio d-digriet mogħti fl-24 ta' Settembru 202 in vista tal-ftehim ta' kera pattwit bejn il-partijiet iffirmit fil-31 ta' Awwissu 2012.”

Ra r-risposta tar-rikorrenti tad-09 ta' Novembru 2020 li tgħid hekk:

“Illi huma jagħmlu riferenza għar-rikors tat-3 ta' Novembru 2020 tal-intimata Maria sive May Herrera fejn ir-rikorrenti Maria sive May Herrera talbet illi l-kera tal-fond in kwistjoni għandu jkun dak pattwit bejn il-partijiet fil-31 ta' Awwissu 2012 liema kirja hija naxxenti ai termini tal-Att XXIII tal-1979 u cioè' wara l-koncessjoni emfitewtika temporanja tal-25 ta' Settembru 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat, dokument A fil-proċess, liema koncessjoni skadiet fit-30 ta' Settembru 1991.

Illi a tenur tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ossija l-Artikolu 12(2)(b)(i), l-intimata Maria sive May Herrera kellhom id-dritt jikkonvertu f'kera l-enfitewsi temporanja u bdew iħallsu kera awmentata skont ir-rata ta' inflazzjoni pero' qatt aktar mid-doppju liema kera kellha tiżdied darba kull ħmistax il-sena pero' qatt aktar mid-doppju u dan fis-somma ta' EURO 605.64c.

Illi fil-31 ta' Awwissu 2012 skond skrittura dokument B, a tenur tal-Att XXIII tal-1979, il-kera reggħet għet awmentata għal EURO 843.51c.

Illi b'sentenza deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża Rikors Nru. 8/17 JVC fl-ismijiet 'Louis Vincenti vs Maria sive May Herrera et' deċiża fil-5 ta' Ġunju 2020 li kopja tagħha hija esebita fl-atti ta' dan ir-rikors il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali laqgħet l-ewwel, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba attriċi u t-tieni talba in parte tant li ddikjarat li l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta sad-data tal-intavolar tar-rikors odjern kienu qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Maria sive May Herrera li jirrenduha impossibli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom oltre li l-liġijiet ossija l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta qed jivvolaw id-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' taghom bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea waqt li llikwidat id-danni sal-intavolar tar-rikors kostituzzjonali fis-somma ta' EURO 33,400. Bl-ispejjeż kontra l-Avukat Ġenerali.

Illi l-Avukat Ġenerali appella minn din is-sentenza li hija differita għat-trattazzjoni finali quddiem il-Qorti Kostituzzjonali għas-seduta tad-9 ta' Novembru 2020.

Illi Maria sive May Herrera ssokkombiet għal din is-sentenza u ma ntavolatx rikors kostituzzjonali bħal ma għamlu r-rikorrenti odjerni.

Illi bir-rikors odjern, l-intimat May Herrera qed titlob illi d-digriet ta' din l-Onorabli Qorti tal-24 ta' Settembru 2020 jiġi revokat contrario imperio għax tippretendi illi l-kirja naxxenti wara l-iskadenza tal-kuntratt ta' ċens tal-31 ta' Awwissu 2020 hija indipendenti mill-koncessjoni enfitewtika temporanja li skadiet fit-30 ta' Settembru 1991.

Illi huwa ovvju illi din il-kirja m'hijiex independenti minn dak li jistipola l-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, imma soġġetta għall-istess Liġi, tant illi b'emendi tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, dan il-Bord korrettament innomina l-Periti Tekniċi ossia Elena Borg Costanzi u Danica Mifsud li fil-21 ta' Ottubru 2020 pprezentaw ir-rapport tagħhom ta' tenur tal-Liġi, li diġa' huwa inserit fl-atti tal-kawża.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali diġa' kellha opportunita' biex tiddeċiedi jekk ir-rikorrenti sidien kienux obbligati o meno biex jirrikonoxxu lill-intimata Herrera fil-lokazzjoni li hija qed tħallas a tenur ta' l-istess liġi u dan fil-kawża 'Victor Portanier vs Avukat Ġenerali' deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016 illi f'każ simili bħal dan iddeċidiet ili r-rikorrenti appellati kienux sfurzati biex jagħmlu dan u dan stante li l-konċessjoni emfitewtika temporanja tal-25 ta' Settembru 1974 fl-atti taan-Nutar Dottor Joseph Brincat, dokument A fil-proċess giet segwita b'konċessjoni emfitewtika temporanja oħra għal wiehed u għoxrin sena fil-21 ta' Ottubru 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat.

Illi konsegwentament wara t-terminazzjoni ta' din il-konċessjoni emfitewtika li skadiet fil-31 ta' Ottubru 2012, ir-rikorrenti ma kellhomx għażla ora hlief li jaċċettaw lill-intimat Maria sive May Herrera tkompli tħallas kera b'rata ta' EURO 843.61 fis-sena u dan mill-1 ta' Novembru 2012.

Illi ma kien l-ebda volontarjeta' għad-dhul ta' din il-kirja kif del resto ddetminat il-Prim awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali bis-sentenza tagħha tal-5 ta' Ġunju 2020, dokument MT1 fil-proċess sotto appell quddiem il-Qorti Kostituzzjonali liema rikors ser jinstema fid-9 ta' Novembru 2020.

Illi l-konsegwenza ta' din is-sentenza kostituzzjonali hija s-segwent:

Illi a tenur tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ossija l-Artikolu 3 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponu li kull ma sar taht liġi li giet dikjarata li tivvjola d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti. Artikolu 3(2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponu s-segwent:

3(2) fejn hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu u dik il-liġi ordinarja għandha tkun inkonsistenti, tkun bla effett.

Illi l-istess jiddisponi l-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta li jgħid is-segwent:

6: Bla ħsara għad-dispozizzjonijiet tas-subartikoli 7 u 9 tal-Artikolu 47 u tal-Artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, sa fejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.

Illi konsegwentement dan ifisser illi l-kirja tal-31 ta' Ottubru 2012 naxxenti miż-żewġ konċessjonijiet emfitewtiċi temporanji huma nulli u bla effett bis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fuq riferita.

Illi f'dan l-istadju l-intimata ma tista' tippretendi r-revoka tad-digriet ta' din il-Qorti meta kif jirriżulta illi bis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, Sede Inferjuri tal-15 ta' Lulju 2020 fl-ismijiet premessi dak li ssottomettiet ossija li ma jistgħux jiġu applikati l-artikoli 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġialadarba talbet l-applikazzjoni ta' l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi din it-talba ġiet miċhuda minn dan il-Bord u kkonfermata mill-Qorti ta' l-Appell, sede Inferjuri biex b'hekk issa ma tistax tippretendi wkoll illi m'għandhomx jiġu applikati d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta fejn il-Qorti ddikjarat illi fil-fatt dawn l-azzjonijiet huma komplimentari u preordnati għal xulxin.

Ili għalhekk il-kirja tal-31 ta' Ottubru 2012 hija nulla u bla effett b'konsegwenza mhux biss bid-deċiżjoni tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali imma wkoll għax Maria sive May Herrera t-talba tagħha biex ma jiġux applikati d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12B tal-Kap 158 ġew respinti mill-Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri kif fuq riferit.

Għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti Maria sive May Herrera bir-rikors tagħha tat-3 ta' Novembru 2020 għandhom jiġu respinti stante din l-iskrittura tal-31 ta' Ottubru 2012 hija nulla u bla effett ai termini ta' l-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 3 tal-Kap 31 tal-Liġijiet ta' Malta biex b'hekk ir-rapport tal-21 ta' Ottubru 2020 tal-Periti Elena Borg Costanzi u Danica Mifsud fl-atti ta' din il-kawża m'għandhomx jiġu skartati u l-inkarigu tagħhom mhux revokat imma din il-kawża għandha tibqa' għas-sentenza biex ir-rikorrenti jirċievu l-kumpens lilhom dovut ai termini tal-liġi ossija tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.”

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar tal-14 ta' Jannar 2021 li tgħid hekk:

“Illi jekk għal din il-kirja partikolari ma japplikax l-artiklu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex għada għaddejja kirja vigenti li bdiet fil-31 t'Awwissu 2012, allura din il-proċedura partikolari indikat fl-artiklu 12B tal-Kap 158 m'għandhiex tapplika.

Illi għalhekk jekk dan hu il-każ, il-kawża għandha tiġi deċiża f'dan is-sens.

Tant għall-egħref ġudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord.”

Ra l-atti.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra illi l-kawza thalliet għas-sentenza preliminari, dwar it-talba kontenuta fir-rikors, għas-seduta tal-lum.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-rikors l-intimata tissottometti illi d-dritt tagħha ta' inkwilinat huwa msejjes fuq kuntratt ta' kirja originali u mhux fuq kuntratt ta' kirja li giet fis-sehh wara l-iskadenza ta' koncessjoni jew subkoncessjoni enfitewtika ai termini ta' dak dispost fil-Kap. 158 u konsegwentament (1) hemm kirja valida ai termini tal-Artikolu 1531A (3) tal-Kap. 16 u (2) ma jistax jiġi applikat l-Artikolu 12B tal-Kap. 158.

Illi r-rikorrenti jopponu għat-talba tal-intimati u jissottomettu illi l-kirja vigenti bejn il-partijiet ma hiex kirja originali izda hija kirja li giet fis-

sehħ konsegwenza tad-disposizzjoni tal-ligi fl-artiklu 12B tal-Kap. 158 u konsegwentament l-argument imressaq mill-intimata ma jregix.

Illi l-Awtorita' tad-Djar issottomettiet illi jekk għal din il-kirja ma japplikax l-Artiklu 12B tal-Kap 158 minhabba li għaddejja kirja vigenti li bdiet fil-31 t'Awissu 2012, allura l-procedura taħt l-Artiklu 12B tal-Kap. 158 m'għandhiex tapplika.

Ikkunsidra:

Illi fis-seduta tat-18 ta' Mejju 2021 il-Bord ordna lill-partijiet iressqu l-provi tagħhom fir-rigward ta' dan ir-rikors. Il-partijiet kollha seduta stante iddikjaraw illi m'għandhomx provi xi jressqu u se jistrieħu fuq il-provi diga in atti.

Ikkunsidra:

Il-Bord qies u ezamina d-dokumenti u provi kollha migjuba u in partikolari id-Dokument D a folio 17 tal-process, illi hija l-iskrittura li saret bejn il-partijiet fil-31 ta' Awissu 2012 li permezz tagħha giet fis-seħħ il-kirja vigenti bejn il-partijiet.

Illi minn qari tal-imsemmija skrittura jirrizulta illi:

1. Originarjament il-fond kien ingħata lil Philip Herrera, zewg l-intimata, b'titolu ta' enfitewsi temporanja b'kuntratt tal-21 t'Ottubru 1991.
2. Illi din il-koncessjoni enfitewtika kienet tiskadi fit-30 ta' Settembru 2012.
3. Illi a tenur tal-Artiklu 12B tal-Kap. 158 l-inkwilini kellhom id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fl-imsemmi fond b'titolu ta' kera biz-zieda prevista mil-ligi.

4. Illi konsegwentament is-sidien taw il-fond lill-inkwilina b'titolu ta' lokazzjoni ghall-hmistax il-sena b'diversi pattijiet u kundizzjonijiet.

Ikkunsidra:

Illi konsegwentament minn qari ta' din l-iskrittura huwa evidenti li l-lokazzjoni li giet iffirmata bejn il-partijiet fil-31 t'Awissu 2012 kienet konsegwenza tal-obbligu tas-sid taht l-Artiklu 12B tal-Kap. 158 u bl-ebda mod ma kienet kirja originali miftehma bejn il-partijiet.

Illi huwa minnu illi l-iskrittura tal-kera tirrispekkja ir-rekwiziti kollha tal-ligi sabiex ikun hemm kirja valida ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi taht l-Artikolu 1531A (1) tal-Kap. 16.

Illi, pero', il-Bord huwa tal-fehma li ma jistax jikkunsidra dan biss izda l-ewwel u qabel kollox ghandu jikkunsidra x'kienet ir-raguni li gabet din il-kirja fis-sehh. U r-raguni kienet l-obbligu tas-sid taht l-Artiklu 12B tal-Kap. 158 u mhux ir-rieda volontarja tal-partijiet li jikkrejaw ftehim lokatizju bejniethom.

Ikkunsidra:

Illi fid-dawl tal-gurisprudenza ricenti tal-Qrati taghna fejn il-Qrati taghna ddikjaraw ormai diversi drabi li l-Artiklu 12B tal-Kap. 158 jikser id-drittijiet fundamentali tas-sid ghat-tgawdija tal-proprjeta' u fid-dawl tal-fatt illi diga' hemm sentenza li tghid dan bejn il-partijiet f'din il-kawza li inghatat mill-Prim Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali fil-05 ta' Gunju 2020, u li giet konfermata fl-Appell bis-sentenza tas-27 ta' Jannar 2021, il-Bord huwa tal-fehma illi s-sottomissjoni tal-intimata illi hija ghandha kirja valida fil-ligi ma tistax tigi milqugha.

Il-Bord hawn jagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-**Qorti Civili Prim Awla (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali)** Rikors Numru: 133/2018, Imhalled Joseph Zammit McKeon, fl-ismijiet **J & C Properties Limited vs Nazzareno Pulis u Antonia Pulis u Avukat Generali**, li kien sostitwit ope legis bl-Avukat tal-Istat deciza fis-27 ta` Frar 2020, konfermata fil-principji enuncjati bis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru 2020 u li giet varjata biss fl-ammont tal-kumpens erogat lir-rikorrenti.

Decide:

Għal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talba tal-intimata kif kontenuta fl-imsemmi rikors.

Spejjez ta' din is-sentenza a karigu tal-intimata.

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Angelo Buttigieg
Deputat Registratur