Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 63/2012

Avukat Dr Edward Debono bhala mandatarju tal-assenti Joseph u Antonia Vassallo

Vs

Domenic u Rosemarie Ellul Philips

2 ta' Frar, 2018.

1. B'sentenza tal-31 ta' Ottubru, 2016 il-Bord Li Jirregola l-Kera cahad it-talba tal-attur *nomine* sabiex jiehu lura l-pussess tal-fond London House, Triq Pietru Mallia, Siggiewi. Ghal dak li jirrigwarda l-meritu, il-Bord qal:

"Illi, minkejja dan il-Bord se jikkunsidra ukoll il-mertu tal-kawza. Illi l-punti legali kollha naxxenti mill-kawza odjerna gew ben spjegati fil-kawza Thomas Zahra et vs Anthony Bugeja et, Appell Civili deciz fit-18 ta' Mejju, 2005, liema kawza giet dettaljatament kwotata fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata. Illi l-Bord huwa tal-fehma illi ghandu jimxi mal-principji enuncjati fl-istess kawza stante illi dawk il-principji ghandhom jibqghu japplikaw u in partikolari ghall-kawzi istitwiti qabel l-imsemmija emendi u ghalhekk tapplika ghalihom il-ligi applikabbli qabel l-emendi li wessghu l-kompetenza tal-Bord odjern.

Il-Bord huwa ukoll tal-fehma illi d-distinzjoni li saret mir-rikorrenti fil-konfront tal-applikabbilità ta' l-Artikolu 16 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta fil-fatt ma tezistix. Dan johrog minn qari semplici ta' l-istess Artikolu u ghalhekk m'hemmx izjed x'jinghad mill-Bord rigward tali distinzjoni li qed jipprospettaw ir-rikorrenti. Fejn il-ligi hija cara ma hemmx lok ta' estropolazzjonijiet.

Minn ezami tal-kuntratti ezebiti u anke mill-provi mressqa mill-intimati jirrizulta' li l-intimati ghandhom titolu ta' kera validu fil-ligi li huwa wkoll protett u li ma jistax jigi terminat permezz ta' congedo mibghut mir-rikorrenti a bazi tal-iskadenza tal-koncessjoni subenfitewtika.

Illi, in oltre, huwa minnu li negozjati bejn il-partijiet li ma jkunux finalizzati ma jikkostitwixxux prova bejn il-partijiet u ma jippregudikawhomx izda fil-kaz odjern, id-Dokumenti EP3a u EP3b a folio 59 et sequitur tal-process, esebiti mill-intimati, jikkonfermaw illi r-rikorrenti kienu accettaw li l-intimati kellhom titlu validu fil-ligi u wara l-iskadenza tal-koncessjoni subenfitewtika dan it-titlu kellu jigi konvertit f'kera skont il-ligi.

Illi in oltre, huwa car ukoll mill-kuntratt tal-koncessjoni subenfitewtika tat-28 t'April 1995, Dokument EP1 esebit mill-intimati a folio 53 et sequitur tal-process, din il-koncessjoni saret qabel il-cut-off date li stabillixxa l-legislatur u cioè qabel l-01 ta' Gunju 1995, u ma taghmilx differenza jekk bhala okkupazzjoni tali okkupazzjoni tkun sehhet f'xi zmien wara. Dan ghaliex huwa l-kuntratt illi jaghti t-titolu u mhux l-okkupazzjoni o meno".

2. Fis-17 ta' Novembru, 2016 l-attur *nomine* appella mis-sentenza. L-aggravji huma:

    i. Illi l-gurisdizzjoni hija tal-Bord tal-Kera stante li l-kirja pretiza dahlet *in vigore* wara l-1 ta' Jannar, 2010, u dan *ai termini* tal-Att X tal-2009 u cioe' mit-30 ta' April, 2012 fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja hawn fuq riferita;
    ii. Illi s-subkoncessjoni emfitewtika temporanja tal-fond "London House", Triq Pietru Mallia, Siggiewi mill-intimati mal-vendituri Anthony u Josephine Cachia dahlet fis-sehh mill-1 ta' Jannar, 1996, u dan *ai termini* tal-kuntratt dokument EP1 fil-process;
    iii. Illi mhux minnu li l-intimati gew rikonoxxuti mill-atturi mid-dokumenti EP3a u EP3b a fol. 59 *et. seq* tal-process stante li l-ittri legali tal-konsulent legali huma bla pregudizzju tad-drittijiet tal-partijiet, li saru jafu bl-ezistenza tal-subkoncessjoni emfitewtika tul il-kors ta' din il-kawza, u fi kwalunkwe kaz *ai termini* tal-Artikolu 1531A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta kirja wara l-1 ta' Jannar, 2010, trid issir bil-miktub *ad validitatem*, haga li ma saritx fil-kaz in kwistjoni ghax id-dritt tal-kirja gie' kontestat b'din il-kawza;

3. Fit-3 ta' Marzu, 2017 l-appellati wiegbu fejn taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud. L-appellati jinsistu li jgawdu kirja li tnisslet bis-sahha tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 li hi ligi ta' ordni pubbliku. L-artikolu 16 tal-Kap. 158 japplika fir-rigward ta' kirjiet li huma regolati bl-artikolu 5, 7, 10 u 11 u ma jistax jinghata interpretazzjoni estensiva biex jigi applikat ghal kirjiet li jitnisslu bis-sahha tal-artikolu 12.

4. Fir-rikors promotur l-attur *nomine* ppremetta li kien hemm subenfitewsi temporanja li skadiet fit-30 ta' April, 2012 favur Anthony Cachia, u li l-intimata kienet kriet il-fond minghandu fl-1 ta' Jannar, 1996. L-attur *nomine* jsostnu li kif skadiet il-koncessjoni, il-konvenuta kellha tizgombra mill-fond ghaliex ma kellhiex jedd li l-kirja tiggedded.

5. Il-konvenuti jsostnu li b'effett mill-1 ta' Mejju, 2012 bdew jokkupaw l-fond b'kera *ai termini* tal-artikolu 12 tal-Kap. 158.

6. **<u>Fatti</u>**.

    i. Fit-28 ta' Settembru 1990 l-atturi taw lil Anthony Cachia b'subenfitewsi temporanja ghal 21 sena b'effett mill-1 ta' Mejju, 1991 il-fond oggett tal-kawza.
    ii. B'kuntratt tat-28 ta' April, 1995 pubblikat min-nutar Philip Said, Anthony u Josephine konjugi Cachia ttrasferew is-subenfitewsi

temporanja lill-appellata ghaz-zmien li kien fadal mill-21 sena, u dan b'effett mill-1 ta' Jannar 1996.

iii. B'ittra datata 20 ta' Jannar 1996 il-konvenuta nfurmat lill-appellanti li kienet dahlet fil-fond minflok Cachia biex tkompli c-cens; *"Ic-cens tieghi beda mill-1 ta' Jannar 1996. Jien hallast Lm174 ghac-cens ghal sena u Lm174 ohra ghall-lawdemju. Dawn jammontaw ghal Lm348. Hawn ghandek photocopy tal-ircevuta. Jiena qieghda nhallas Lm6 ohra ghal cens fuq l-art u Lm6 ghall-lawdemju lil Johnny Vassallo il-fieres"*.

iv. Fl-10 ta' Jannar, 2012 in-nutar Grech Trapani kiteb ittra ghan-nom ta' Vassallo u li biha gharraf lill-appellati li s-subenfitewsi kienet ser taghlaq fit-30 ta' April, 2012 u ma kinux behsiebhom igeddu s-subenfitewsi, *"…. Biex ghalhekk int taqa' f'kera; ukoll, il-kijenti tieghi bi hsiebhom jghollu dak li inti qed thallas bhalissa cioe' €419.29, skont il-ligi, l-klijenti tieghi ghandhom id-dritt li jghollu b'dan il-persentagg li gholiet il-hajja skont il-cost of living index mahrug mill-Gvern"*.

v. Fil-11 ta' Lulju, 2012 l-attur *nomine* pprezenta ittra ufficjali u nterpella lill-konvenuta biex tizgombra mill-fond ghaliex il-koncessjoni enfitewtika kienet skadiet fit-30 ta' April, 2012 u l-appellati ma kinux fil-fond fl-1 ta' Gunju, 1995.

vi. Fl-1 ta' Awissu, 2012 l-appellant *nomine* ipprezenta r-rikors promotur fejn talab: *"Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond ossia London House, Triq Pietru Mallia, Siggiewi, mikri mir-rikorrenti proprjetarja lill-intimati a tenur tal-lokazzjoni tal-istess fond mill-1 ta' Jannar, 1996 ghandha tigi terminate ai termini tal-artikolu 16(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta wara t-30 ta' April, 2012 ossia mal-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja tat-28 ta' Settembru, 1990 fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani – Dok. A hawn anness a tenur tal-istess Ligi peress illi t-terminu tal-lokazzjoni ghalaq, liema zgumbrament ghandu jsir fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn da nil-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li da nil-Bord joghgbu xieraq u opportun"*.

Konsiderazzjoni.

7. Fis-sentenza l-Bord qal li ma kellux kompetenza biex jiddeciedi u jiddetermina l-kawza. Fir-rikors promotur l-appellant *nomine* ta x'jifhem li tezisti kirja, izda li l-appellati ma kellhomx jedd li jipprorogaw l-istess kirja ai termini tal-artikolu 16 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158). Il-Bord, minghajr ma kien hemm eccezzjoni, qal:

"… Jirrizulta li l-procedura odjerna fiz-zmien li giet istitwita hija rrita u nulla stante illi giet prezentata quddiem il-Qorti zbaljata. Illi kif inhu ben saput qabel l-emendi li gew fis-sehh bl-Att X tal-2009, il-kawzi li jemanaw minn titlu taht il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, bhala kaz in ezami, kienu jaqghu fil-kompetenza tal-Ligijiet ta' Malta, bhala kaz in ezami, kienu jaqghu fil-kompetenza esklussiva tal-Qorti Civili".

Il-qorti ma taqbilx mal-fehma tal-Bord. Fir-rikors promotur l-appellanti *nomine* ha l-posizzjoni li l-appellati kellhom kirja li pero' ma kellhomx jedd li jgeddu minhabba dak li jiddisponi l-artikolu 16 tal-Kap. 158. L-artikolu 1525 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ***għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni*** *u ta' fond kummerċjali".*

Madankollu l-Bord xorta ghadda biex jikkunsidra l-meritu u ghalhekk dak li qal il-Bord dwar kompetenza ma baqax daqstant rilevanti.

8. M'hemmx kontestazzjoni li l-appellata hi cittadina Maltija u fl-eghluq tal-koncessjoni kienet qeghda tokkupa l-fond bhala r-residenza ordinarja taghha.

9. Fir-rikors promotur l-appellant *nomine* jppremetta li l-appellati m'ghandhomx jedd **jipprorogaw il-kirja**, *"... ai termini tal-artikolu 16 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, peress illi d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5(2) sa 5(5) tal-Artikolu 7, 10 u 11 tal-istess Kap. 158, m'ghandhomx japplikaw ghal kiri ta' xi dar li jkun sar fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data".* L-artikolu 16(1) jipprovdi:
"Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 5(2) sa (5), tal-artikolu 7, tal-artikolu 10 u tal-artikolu 11 ta' din l-Ordinanza, ma għandhomx ikunu japplikaw għall-kiri ta' xi dar li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data".

Ghalkemm l-appellant *nomine* bena l-argument tieghu fuq allegata kirja li saret fl-1 ta' Jannar, 1996 (ara raba' paragrafu tar-rikors promotur), mhemmx prova li l-appellati kienu hadu l-fond minghand Vassallo b'kera b'effett mill-1 ta' Jannar, 1996. Ghalhekk l-azzjoni li jppropona l-appellant *nomine* ma setghet qatt tirnexxi fit-talba taghha biex il-Bord:
"Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond ossia London House, Triq Pietru Mallia, Siggiewi mikri mir-rikorrenti proprjetarja lill-intimati a tenur tal-lokazzjoni tal-istess fond mill-1 ta' Jannar, 1996, ghandha tigi terminata ai termini tal-Artikolu 16(2) tal-Kap. 158….."

Fl-1 ta' Jannar, 1996 ma saritx lokazzjoni bejn il-kontendenti.

10. Il-qorti zzid li l-artikolu 16(1) tal-Kap. 158 ma jaghmel ebda riferenza ghall-artikolu 12 tal-Kap. 158.

11. Fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezenta fil-Bord Li Jirregola l-Kera, l-appellant argumenta:
"3. Illi effettivament l-Artikolu 16 li dahal fis-sehh permezz tal-Att XXXI tal-1995 jistipula cut off date, ossija dik tal-1 ta' Gunju 1995, b'konsegwenza li kull min jakkwista koncessjoni enfitewtika temporanja li tinghata wara l-imsemmija data ma jkunx jista' jipprevalixxi ruhu mill-protezzjoni moghtija mill-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta".

Subinciz 3 tal-artikolu 16 jaghmilha cara li:
*"(3) Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 ma għandhomx japplikaw għal **kuntratt ta' enfitewsi temporanja** li jsir fl-1 ta' Ġunju, 1995 jew wara dik id-data".*

Fil-kaz in ezami, il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja sar fl-1 ta' Mejju 1991 bejn l-atturi u Anthony Cachia. Il-kuntratt tat-28 ta' April, 1995 ma kienx kuntratt ta' enfitewsi temporanja izda kuntratt li bih **l-appellata akkwistat minghand is-subenfitewti (il-konjugi Cachia) iz-zmien li kien ghad fadlilhom mis-subenfitewsi**. Hekk biss il-qorti tista' tqies dak il-kuntratt, meta tikkunsidra li:

- Is-subcens kien ta' Lm180, l-istess ammont li kienu jhallsu l-konjugi Cachia;
- L-appellata minnufih bdiet thallas is-subcens direttament lill-konjugi Vassallo li accettaw il-hlas. Fl-ittra tal-20 ta' Jannar, 1996 infurmat lill-appellanti li kienet ser tkompli l-perjodu li kien fadal mis-subenfitewsi;
- Sahansitra hallset Lm180 lawdemju lill-konjugi Vassallo. B'hekk huma gew li gharfu lill-appellata bhala s-subenfitewta minflok il-konjugi Cachia;

Dan apparti li l-ligi teskludi l-applikazzjoni tal-artikolu 12 fil-kaz ta' *"kuntratt ta' enfitewsi temporanja **li jsir** fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data"*. Fil-kaz in ezami l-kuntratt sar **qabel** l-1 ta' Gunju, 1995. Ghalhekk l-appellant *nomine* ma jistax jiehu beneficcju mill-artikolu 16(3) tal-Kap. 158.

12. Ghaldaqstant, hekk kif skadiet il-koncessjoni subenfitewtika l-appellati kellhom jedd ikomplu jokkupa l-fond b'kirja li tnisslet *ope legis* (artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158).

13. Fir-rikors tal-appell saret ukoll riferenza ghall-artikolu 1531A tal-Kodici Civili.

Ghandhom ragun l-appellanti jsostnu:
"Illi fil-kawza in dizamina l-artikolu 1531A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta ma jiccentra b'ebda mod peress illi din hija kera li kif spjegat iktar 'l fuq topera ope legis u ghaldaqstant ma hemm ebda kera gdida u ghalhekk ma kien hemm ebda htiega li jkun hemm skrittura ta' kera ad validitatem".

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kollha kontra l-attur *nomine*.

Anthony Ellul.