QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 28 ta' Gunju 2018

Kawza Numru : 26
Rikors Guramentat Numru : 1005/2017/LSO

Jonathan Cutajar (Kl 402385M) u Charmaine Cutajar (Kl 144984M) u George Cutajar (Kl 402285M)

vs

Samir Lotfi Fahim Tawdrous (Kl 531295M) u Tereza Tawdrous (Kl 236863M)

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors guramentat ta’ Jonathan Cutajar et datat 31 ta’ Ottubru 2017 fejn bil-gurament tieghu Jonathan Cutajar (Kl 402385M) ikkonferma: -

IIIi permezz tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat 17 ta' Ottubru 1996 (Dok A), omm l-esponenti kriet lill-intimati t-terran bin-numru 38, Strada Fedele, il-Hamrun, liema fond intiret mill-esponenti wara li ommhom giet nieqsa.

Illi permezz tal-imsemmi kuntratt, gie miftiehem li l-fond ghandu jigi mikri versu l-kera ta' tmenin Lira Maltin illi llum huma ekwivalenti ghal mija u sitta u tmenin ewro u hamsa u tletin centezmu (€186.35) ghall-ewwel sentejn, liema kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem. Il-partijiet qablu wkoll illi fit-tielet sena u kull sena sussegwenti, il-kera toghla skont l-gholi tal-hajja kif mahruga mill-Gvern ta' Malta kull sitt xhur bil-quddiem.

Illi l-kuntratt ta' lokazzjoni ma jipprovdix terminu tal-lokazzjoni u ghaldaqstant il-kirja baqghet tiggedded kull sena skont id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1532 *et seq* tal-Kodici Civli.

Illi abbazi tal-Artikolu 1568 tal-Kodici Civili, l-esponenti kienu taw il-*congedo* lill-intimati permezz ta' ittra legali datata 17 ta' Jannar 2017 (Dok B) kif ukoll permezz ta' ittra ufficjali datata 22 ta' Frar 2017 (Dok C) illi l-kirja kienet ser tigi itterminata fl-ahhar ta' Settembru 2017.

Illi *nonostante* illi gew avvzati sabiex jivvakaw il-fond diversi xhur qabel l-iskadenza tal-kirja permezz tal-imsemmija ittri,

l-intimati naqqsu milli jaghmlu dan. Sahansitra permezz tar-risposta datata 2 ta' Marzu 2017 (Dok D) ghall-ittra ufficjali intavolata mill-esponenti sostnew li ma humiex behsiebhom jivvakaw il-fond u sahansitra talbu lill-esponenti jaccettaw il-hlas tal-kera.

Illi minkejja t-terminazzjoni tal-kirja u d-debitu *congedo* moghti lilhom kif fuq premess, il-konvenuti baqghu jokkupaw il-fond u dan minghajr ebda titolu validu fil-Ligi.

Illi l-intimati inghataw l-ahhar avviz sabiex jivvakaw il-post permezz tal-ittra legali datata 2 ta' Ottubru 2017 (Dok E) izda fir-risposta taghhom datata 4 ta' Ottubru 2017 (Dok F) sahqu li ma humiex intenzjonati li jivvakaw mill-fond.

Illi inoltre, l-intimati wettqu tibdil strutturali fil-fond in kwistjoni minghajr ma ottjenew permessi mill-Awtoritajiet kompetenti, u wisq anqas mis-sidien, u minkejja li gew interpellati diversi drabi sabiex inehhu dawn l-istrutturi, huma baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant, l-esponenti qeghdin jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-kuntratt ta' lokazzjoni huwa null;

2. Tiddikjara konsegwentement illi l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond 38, Strada Fedele, il-Hamrun, minghajr ebda titolu validu fil-Ligi;

3. Tordna lill-intimati sabiex inehhu l-istrutturi illegali minnhom maghmula;

4. Tordna lill-intimati sabiex jivvakaw u jizgombraw mill-imsemmi fond mill-aktar fis;

5. Tawtorizza lill-esponenti sabiex fin-nuqqas, huma jirriprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi skont il-Ligi.

Bl-ispejjez, inkluzi tal-ittra ufficjali datata 22 ta' Frar 2017, kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-ghas-seduta tal-5 ta' Dicembru 2017.

Rat ir-risposta guramentata ta' Samir Lotfi Fahim Tawdrous u Teresza Tawdrous datata 29 ta' Novembru 2017 (fol 16) fejn esponew:

1. Illi qabel xejn in-nuqqas ta' kompetenza ta' Qorti *stante* li huwa il-Bord li jirregola l-Kera kompetenti li jiddeciedi fuq it-talbiet ta' l-atturi;

2. IIIi minghajr pregudizzju ghal dan l-atturi ghandhom igibu l-prova li huma sid il-fond in kwistjoni;

3. Illi fuq il-mertu u bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet preliminari, t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan *stante* li l-esponenti ghandhom titolu ta' kera li jmur lura minn qabel is-sena elf disa' mija u hamsa u disghin (1995) u tgawdi l-protezzjoni tal-ligi;

4. Illi bla pregudizzju ukoll, il-kuntratt tal-kera li ghalih ghamlu referenza l-atturi ma ghandux terminazzjoni taz-zmien;

5. Illi l-atturi ma ghandhomx raguni valida u legali sabiex jitterminaw il-kirja;

Ghaldaqstant t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 17 ta' April 2018 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Rose Marie Farrugia ghall-atturi. Deher Dr Jason Grima ghall-intimati. Dr Farrugia prezentat nota ta' referenzi u ghaddiet kopja tal-istess lid-difensur tal-kontro-parti. Dr Grima talab zmien biex jirregola ruhu, u ghandu jipprezenta nota ta' referenzi fi zmien ghoxrin (20) jum minn dan id-digriet. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difetto ostacolo fuq l-ewwel eccezzjoni ghat-28 ta' Gunju 2018 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija sentenza *in parte* fuq l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-intimat.

Illi permezz ta' din il-kawza, ir-rikorrent qed jitlob in-nullita` tal-kuntratt ta' lokazzjoni datat 17 ta' Ottubru 1996, kif ukoll qed jitlob l-izgumbrament tal-intimati mill-fond numru 38

Strade Fedele Hamrun, *stante* li qed jigi allegat li qed jokkupawh minghajr titolu validu fil-ligi.

Illi l-intimat laqa' preliminarjament billi eccepixxa in-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti *ratione materiae stante* li l-Bord Li Jirregola l-Kera ghandu jiddeciedi t-talbiet tar-rikorrenti.

Fatti:

Illi jirrizulta li, kien hemm kuntratt ta' lokazzjoni datat 17 ta' Ottubru 1996, esebit bhala Dok A mar-rikors promotur, liema kuntratt ma jipprovdix terminu b'hekk il-kirja baqghet tiggedded kull sena *ai termini* tal-artikolu 1532 *et seqens* tal-Kodici Civili. In segwitu, jirrizulta, li r-rikorrenti taw il-*congedo* lill-intimati permezz ta' ittra legali Dok B, u ittra ufficjali Dok C u regghet intbaghtet ittra ulterjuri, Dok E. Sussegwentement, l-intimati baghtu ittri responsivi datati 2 ta' Marzu 2017 Dok D, u Dok F, 2 ta' Ottubru 2017, fejn sostnew li l-kirja taghhom hija protetta.

Dritt u applikazzjoni ghall-kaz *de quo*:

Huwa pacifikament accertat illi l-kompetenza tal-Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi taghhom li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha. (**Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et** (Appell – 7 ta' Ottubru 1997).

Il-Qorti tal-Appell f'sentenza ricenti fl-ismijiet **George Falzon et vs Raymond Buttigieg et** (28 ta' Marzu 2014) qalet li:

"……….*u filwaqt li kif gja` ssemma minghajr dubju l-kompetenza tohrog mill-att promotorju, jekk it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti tigi milqugha, l-attur ikollu allura xorta wahda jirrikorri ghall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jiehu pussess tal-fond in kwistjoni – izda mbaghad fuq kawzali ghal kollox differenti ghaliex tkun giet stabbilita gudizzjarjament relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet*. *Ghalhekk, ladarba l-ewwel Qorti ddecidiet biss, kif giet mitluba taghmel fuq l-ewwel eccezzjoni hija ghamlet sew li kkoncentrat fuq it-talba tal-attur* (kif iddikjarat is-sentenza Refalo vs Azzopardi fuq imsemmija) *li kienet titlob l-izgumbrament fuq il-kawzali li l-konvenuti ma ghandhomx titolu u allura kkonkludiet gustament li fuq dik il-bazi li hija kellha tisma' l-kawza u tiddecidieha."*

Illi fi kliem iehor allura l-Qorti tal-Appell iddecidiet li fejn l-attur jallega li l-konvenut ma ghandux titolu, hija l-Prim' Awla li ghandha kompetenza tisma' l-kaz. Dan jaghmel sens anke logiku ghaliex il-kompetenza ma tistax tigi michuda semplicement ghaliex il-konvenut jeccepixxi illi ghandu titolu ta' lokazzjoni; naturalment dejjem salv li l-attur imbaghad irnexxielu jipprova li l-konvenut qed jokkupa minghajr titolu.

Illi kif irriteniet din l-istess Qorti fuq skorta tal-gurisprudenza fil-kaz fl-ismijiet **Strickland Limited vs Maria Frendo** (deciza fl-24 ta' Marzu 2015):

"*Din it-talba qed issir mis-socjeta` bhala sid u mhux qua lokatur. Fi kwalunkwe azzjoni t-talbiet tal-attur huma vitali sabiex ikun stradat il-kaz quddiem dik il-Qorti kompetenti u t-talba tar-rikorrenti fil-kawza odjerna hi sabiex "tordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond … previa dikjarazzjoni li qed tokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi*."

Konsistentement mal-premess, inghad *"Inoltre` ma jirrizultax mit-talba li l-izgumbrament qed jintalab abbazi ta' xi ksur ta' drittijiet jew obbligazzjonijiet naxxenti mill-kirja*." (Ara wkoll "**Leo Stafrace et vs Charles Sammut**" (P.A. LSO – 30 ta' Aprl 2015).

Illi jsir referenza ghall-**artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69** (Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini):

"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili Fuq il-Kuntratti, inkluzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."

Issa dwar l-applikazzjoni ta' dan l-artikolu u tal-**artikiolu 1525 tal-Kodici Civili,** din il-Qorti tirreferi ghal dak li ntqal fil-kaz diga sucitat, **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et**, Qorti tal-App. Inf. 16-12-2015:

"i. Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn l-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 ghandu jipprevali fuq l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili. Iz-zewg provvedimenti tal-ligi gew introdotti bis-sahha tal-istess ligi, u l-applikazzjoni ta' wiehed ma jiddependix mill-iehor.

*ii. Wiehed jista' jargumenta li l-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 japplika fejn il-kirja tkun ghadha fis-sehh in kwantu jipprovdi li l-Bord ghandu jiddeciedi … "l-materji kollha li **jolqtu kirjiet** ta' fondi urbani……" u fit-test Ingliz: "……**affecting the leases** of urban property." Il-kelma "jolqtu" bl-Ingliz "affecting" taghti lil wiehed x'jifhem li tirreferi ghal kirja ezistenti u mhux li tkun spiccat. Il-kliem "…inkluz kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn **il-kirjiet ikunu ntemmu** … "jistghu ikomplu jsahhu l-fehma li l-kelma **kirjiet** fl-ewwel parti tal-provvediment qeghda tirreferi ghal kirja li ghadha fis-sehh. Pero`, l-interpretazzjoni tal-artikolu 1525 tal-Kodici Civili m'ghandhiex tiddependi mill-interpretazzjoni tal-Artikoli 16(4) tal-Kap 69. Fil-fatt, l-artikolu 16(4) hu intiz biss biex jaghti lill-Bord **ukoll** l-kompetenza li jiddeciedi l-materji li jissemmew f'dak il-provvediment. Tant hu hekk, li fl-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 jinghad li "…l-Bord ghandu **wkoll** jiddeciedi l-materji…." Ghalhekk, il-kompetenza tal-Bord m'hijiex limitata biss ghal materji li jissemmew fl-imsemmi provvediment."*

iii. L-artikolu 1525 jipprovdi li l-Bord hu kompetenti jiddeciedi "kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri". Din id-disposizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu, u ghalhekk, fil-fehma tal-qorti

m'ghandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-ligi ma taghmilx."

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament u taghmlu taghha. Madankollu, jigi osservat, li fil-vertenza odjerna, ir-rikorrenti, bl-ewwel talba taghhom, qed jitolbu li jigi dikjarat li l-kuntratt lokatizju huwa null. Ghalhekk it-talba taghhom mhiex semplicement kwistjoni ta' okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja (**Edmund Mifsud vs Doris Micallef**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar 2016).

F'dan il-kaz gie ritenut:

"Il-kompetenza hija determinata mit-talba. Fil-kaz tal-lum, it-talba hija ghall-izgumbrament tal-konvenuta ghax intemm it-titolu ta' kiri li bih kienet qeghda zzomm il-fond. Il-kawza tal-lum ghalhekk, kif definita mill-attur stess, hija "dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja" u ghalhekk taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Li kieku l-attur talab biss l-izgumbrament tal-konvenuta ghax qeghda zzomm il-fond bla titolu, u l-konvenuta ressqet l-eccezzjoni li kellha titolu ta' kiri ghalkemm intemm, il-Qorti,…kien ikollha kompetenza tara jekk huwiex minnu li l-konvenuta kellha dak it-titolu, ghalkemm issa ntemm. Ladarba izda t-talba hija ghall-izgumbrament tal-konvenuta ghax intemmilha t-titolu ta' kiri, it-talba stess tiddetermina illi l-kompetenza hija tal-Bord li Jirregola l-Kera."

Illi qari tar-rikors promotur juri li ghalkemm tissemma " kirja", l-atturi qed jsostnu li l-kirja hija nulla.

L-intimati, fin-nota ta' referenzi taghhom irrefew ghad-decizjonijiet fl-ismijiet **Joseph Sammut vs Liliana Jalil**, deciza minn din il-Qorti kif preseduta fit-30 ta' Novembru 2017, u ghaz-zewg decizjonijiet tal-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri, decizi fit-30 ta' Novembru 2017, u fis-16 ta' ta' Dicembru 2015,fl-ismijiet **Bartolo vs Deguara** u **Catherine Darmann et vs Miriam Cutajar Fiorini et.** Madankollu, jigi osservat, li f'dawk il-kawzi gie premess it-terminazzjoni tal-kirja, b'hekk gie sewwa ritenut, li l-gudizzju kien jispetta lill-Bord Li Jirregola L-Kera. Izda, ma jirrizultax li kien hemm kontestazzjonijiet dwar il-validita` *o meno* tal-iskrittura tal-kera f'dawn il-kawzi sureferiti.

Min-naha l-ohra, fin-nota ta' referenzi taghhom, ir-rikorrenti rreferew ghall-kaz **Antonia Frendo et vs Christopher Agius et,** deciza minn din il-Qorti fl-10 ta' Lulju 2014, u ghall-kaz **Strickland Limited vs Maria Frendo** deciz minn din il-Qorti fl-24 ta' Marzu 2015, kif ukoll ghall-kaz **Nazzareno Fenech et vs Carmelina Borg** deciz fis-16 ta' Jannar 2014 mill-Bord Li Jirregola L-Kera. Illi kif tajjeb ritenut, fil-kaz **Frendo et vs Agius et,** fejn f'dak il-kaz it-talba ghall-izgumbrament kienet ippernjata fuq il-validita` *o meno* tal-iskrittura ta' lokazzjoni b'terminu indefinittiv, liema analizi , fil-fehma ta' din il-Qorti, tesorbita mill-kompetenza tal-Bord Li Jirregola L-Kera u taqa' fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji.

Illi din is-sitwazzjoni mhi xejn felici specjalment ghall-partijiet li jkunu jridu certezza fid-drittijiet taghhom. Sakemm ikun hemm linji gwidi cari mill-Qorti tal-Appell jew mil-legislatur, ser jibqghu kwistjonijiet li ma jaqghux strettament fil-parametri tal-artikolu 16(4) tal-Kap 69 u tal-artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Wiehed jista' jargumenta li d-distribuzzjoni tal-kompetenzi fil-materja ta' kirjiet bejn il-Qrati ordinarji u l-Bord tal-Kera giet illum rovvexxjata u li l-Bord tal-Kera issa ghandha l-kompetenza generali biex tiddetermina kull kwistjoni konnessa ma' kirja. Min-naha l-ohra, jekk kuntratt lokatizju huwa null, ma jipproducix l-effett ta' kirja.

L-Artikolu 32 (2) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta jvesti kompetenza residwali fil-Qorti Ċivili sabiex "*taqta' l-kawżi kollha ta' natura ċivili jew kummerċjali, u dawk il-kawżi l-oħra kollha li l-liġi tgħid espressament li għandha tieħu konjizzjoni tagħhom.*"

In vista tal-premess, fil-kaz in dizamina, l-ewwel talba tinnecessita' stharrig dwar jekk hemmx kuntratt lokatizju jew le. Ghalhekk din il-Qorti tqis li hija kompetenti biex tiddetermina l-ewwel talba attrici. F'kaz li t-talba tigi michuda, il-kwistjoni tirrisolvi ruhha f'indagni ta' okkupazzjoni wara terminazzjoni ta' kirja u ghalhekk tidhol fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk, ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta'** u **tiddeciedi** billi ghar-ragunijiet dedotti, tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimat, u tiddikjara li ghandha l-kompetenza *ratione materiae* biex tkompli tisma' dan il-kaz <u>fuq l-ewwel talba attrici</u> kwindi tordna l-prosegwiment tal-kawza sabiex fl-ewwel lok, tigi mistharrga din it-talba.

L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
28 ta' Gunju 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
28 ta' Gunju 2018