QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(President)
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Hamis 9 ta' Mejju 2019

Numru 2
Rikors numru 1005/17 LSO

Jonathan Cutajar, Charmaine Cutajar u George Cutajar

v.

Samir Lofti Fahim Tawdrous u Tereza Tawdrous

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Jonathan Cutajar et tal-31 ta' Ottubru 2017, li permezz tieghu kkonferma:

> "1. IIli 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.
>
> "2. 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.

“3. 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.

“4. 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.

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

“6. 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.

“7. 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.

“8. 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 ir-risposta guramentata ta' Samir Lotfi Fahim Tawdrous u Tereza Tawdrous tad-29 ta' Jannar, 2017, li permezz taghha eccepew:

> "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. IIli 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 is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta' Gunju, 2018, li permezz taghha ddecidiet il-kawza fis-sens li cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-intimati u ddikjarat li hija ghandha l-kompetenza *ratione materiae* biex tkompli tisma' dan il-kaz fuq l-ewwel talba attrici, kwindi ordnat il-prosegwiment tal-kawza sabiex fl-ewwel lok tigi mistharrga t-talba in kwistjoni. Bl-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti 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.

"<u>Fatti</u>:

"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-dispozizzjonijiet 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 limitatat 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-dispozizzjoni 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."

Rat ir-rikors tal-appell ta' Semir Lotfi Fahim u Tereza Tawdrous li permezz tieghu talbu li din il-Qorti tilqa' l-appell taghhom u filwaqt li tikkancella u thassar is-sentenza tat-28 ta' Gunju, 2018, fl-ismijiet premessi, tilqa' l-ewwel eccezzjoni mressqa minnhom fis-sens li tiddikjara li l-Prim'Awla tal-Qorti Civili ma ghandhiex il-kompetenza li tiddeciedi dwar dan il-kaz.

Rat ir-risposta ta' Jonathan, Charmaine u George ahwa Cutajar, li permezz taghha sahqu li l-appell hekk kif promoss ghandu jigi michud u

s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta' Gunju, 2018, ikkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Marzu, 2019, li permezz taghha l-kawza baqghet ghas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawza, ir-rikorrenti appellanti ghamlu referenza ghal kuntratt ta' lokazzjoni li sar fis-17 ta' Ottubru, 1996, bejn ommhom u l-konvenuti appellati ghat-terran bin-numru 38, Strada Fedele, l-Hamrun, versu l-kera ta' Lm80 fis-sena (ekwivalenti ghal €186.35) ghall-ewwel sentejn, liema kera wara t-tielet sena toghla kull sena skont l-gholi tal-hajja u tithallas kull sitt xhur bil-quddiem. Peress li l-kuntratt ta' lokazzjoni ma pprovdiex terminu tal-lokazzjoni, il-kirja baqghet tiggedded kull sena hekk kif jipprovdi l-Artikolu 1532 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta), sakemm l-appellanti baghtu ittra bhala avviz ghat-tmiem tal-kirja, kif jipprovdi l-Artikolu 1568 tal-Kodici Civili. Minkejja l-kongedo moghti lill-intimati appellati, dawn baqghu jokkupaw l-imsemmi fond. Jinghad ukoll li l-intimati wettqu tibdil strutturali fil-fond, minghajr il-permessi mehtiega tal-Awtoritajiet kompetenti jew tas-sidien.

Kwindi, permezz tal-kawza odjerna qieghed jintalab (i) dikjarazzjoni li l-kuntratt ta' lokazzjoni huwa wiehed null; (ii) dikjarazzjoni li l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi; (iii) ordni sabiex l-intimati jnehhu l-istrutturi illegali maghmula minnhom; (iv) ordni sabiex jivvakaw u jizgumbraw mill-imsemmi fond; u (v) fin-nuqqas tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond skont il-ligi.

Apparti l-eccezzjonijiet fil-mertu, l-intimati wiegbu fis-sens li, filwaqt li jehtieg li r-rikorrenti jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-fond in kwistjoni, qeghdin jikkontestaw il-kompetenza *ratione materiae* tal-qrati ordinarji, stante li jikkontendu li huwa l-Bord li jirregola l-Kera li huwa kompetenti li jiddeciedi fuq it-talbiet tal-atturi.

L-ewwel Qorti permezz tas-sentenza appellata ddecidiet li hija kompetenti sabiex tkompli tisma' l-kawza fuq l-ewwel talba attrici u ordnat il-prosegwiment tal-kawza sabiex tigi mistharrga din it-talba. Stqarret ukoll li, fil-kaz li l-ewwel talba attrici tigi michuda, il-kwistjoni tirrizolvi ruhha f'indagni ta' okkupazzjoni wara terminazzjoni ta' kirja u ghalhekk tidhol fil-kompetenza tal-Bord li jirregola l-Kera.

L-intimati appellanti hassewhom aggravati b'din is-sentenza u ressqu l-appell odjern fuq l-uniku aggravju li l-ewwel talba attrici ma kellhiex tittiehed b'mod izolat, izda sabiex jigi determinat jekk kuntratt ta'

lokazzjoni hux null jew le, kellu jsir skrutinju tad-drittijiet u obbligi tal-partijiet. Hekk ukoll l-appellanti jishqu li l-ewwel Qorti kellha tistharreg ukoll l-eccezzjonijiet taghhom, sabiex tkun f'pozizzjoni ahjar tiddeciedi hix kompetenti jew le, kunsidrat ukoll li f'dan il-kaz huma jikkontendu li ghandhom kirja protetta.

Jibda billi jigi pprecizat li s-sentenza appellata ma tittrattax il-kwistjoni jekk il-konvenuti appellanti ghandhomx titolu ta' kiri, izda jekk il-Qorti ghandhiex kompetenza tiddeciedi l-kaz hekk kif impostat mill-atturi appellati. Ghandu jinghad mal-ewwel li din il-Qorti hija propensa li taqbel mal-appellanti in kwantu l-appellati jressqu l-kaz taghhom a bazi ta' kuntratt ta' kera u l-premessi u l-pretensjonijiet taghhom huma kollha konnessi ma' kuntratt ta' kiri. L-artikolu 1525 tal-Kap. 16 jipprovdi hekk:

> "***Il-Bord li Jirregola l-Kera*** *(hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini* ***ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni*** *u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqgħu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' mahtur bid-dispozizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'*".

L-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69, dwar il-Bord li jirregola l-Kera, jipprovdi li:

> "*(4) Minkejja d-dispozizzjonijiet ta' kull liġi oħra, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja*".

Din il-Qorti hija ben konsapevoli tal-gurisprudenza konfliggenti dwar l-interpretazzjoni ta' dawn iz-zewg provvedimenti tal-ligi u dan kif jinstilet mill-istess sentenzi esebiti in atti mill-kontendenti fil-kawza u mis-sentenzi citati minnhom quddiem din il-Qorti. Jigi osservat però, li r-referenza li ssir mill-kontendenti fil-kawza ghall-gurisprudenza ta' qabel l-Att X tal-2009 hija pjuttost inutili. Din il-Qorti hija propensa li taqbel mal-pozizzjoni mehuda mal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet **Salvatore Bartolo et v. Anthony Deguara et**, deciza fis-16 ta' Dicembru 2015, citata mill-ewwel Qorti, fejn madankollu nghad ukoll:

> "Ghal finijiet ta' kompetenza, il-ligi ma taghmilx distinzjoni jekk fiz-zmien li l-*attur jipproponi l-kawza l-kirja tkunx ghadha fis-sehh jew le. Mill-Artikolu 1525 tal-Kodici* Civili ma jirrizultax li l-kompetenza tal-Bord tiddependi mill-ezistenza ta' lokazzjoni fiz-zmien li tigi proposta l-kawza. *Ghalkemm l-atturi argumentaw li: "… meta giet intavolata l-kawza ir-relazzjoni bejn il-partijiet ma baqghetx dik ta' inkwilin u sid, imma saret dik ta' kreditur u debitur u ghalhekk il-forum korrett fejn ghandha tigi ntavolata kawza bhal dik odjenra huma l-Qrati Civili Ordinarji" u ghalhekk il-kawza taqa' fil-kompetenza tat-Tribunal, il-qorti ma taqbilx.*
>
> *…*
>
> "*Il-qorti taf li hemm gurisprudenza li tghid mod iehor. Hekk per ezempju l-kawza Enriketta Bonnici vs Gordon Borg, deciza minn din il-qorti*[1] *fl-4 ta' Dicembru 2013*[2]*. Il-qorti ser tillimita ruhha biex tosserva li jidher li d-decizjoni tal-qorti kienet bazata fuq interpretazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69. Fir-rigward tal-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili, il-qorti osservat:*
>
>> "*il-Qorti tqis illi l-kliem tal-artikolu 16(4) Kap. 69 cioe' 'minkejja d-dispozizzjonijiet ta' kull ligi ohra ghandha tiftiehem illi anke jekk ghal grazzja tal-argument hemm divergenza fil-portata tat-tifsira li ghandha tinghata lill-artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 u artikolu 16(4) tal-Kap. 69, ghandu jipprevali dak li qed jinghad fl-ahhar imsemmi artikolu. Pero din*

[1] Imhallef M. Chetcuti.
[2] *Ara wkoll Pawla Xerri vs Francis Muscat et, deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Inferjuri fit-18 ta' Gunju 2013; Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et, deciza minn din il-qorti (Imhallef E. Grima) fid-9 ta' Lulju 2014; Joseph Portelli vs Ejder Karadol, deciza mill-Prim'Awla (Imhallef A. Felice) fit-8 ta' Ottubru 2015;*

il-qorti tqis li ma hemm ebda divergenza izda biss aktar kjarezza fil-kliem tal-artikolu 16(4)".

"*Din il-qorti tosserva li:-*

"*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 intemmu….", jistghu jkomplu 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-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69. Fil-fatt l-Artikolu 16(4) hu ntiz biss biex jaghti lill-Bord ukoll il-kompetenza li jiddeciedi l-materji li jissemmew f'dak il-provvediment. Tant hu hekk li fl-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 jinghad li "…. il-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-dispozizzjoni 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...*".

Hekk ukoll, kif intqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Catherine Darmanin et v. Miriam Cutajar Fiorini et**, deciza fis-16 ta' Dicembru 2015, l-emendi fil-ligi tal-kera kienu intizi biex ir-regola tkun li l-Bord li Jirregola l-Kera jkollu l-kompetenza li jisma' kull kwistjoni konnessa ma' kirja ta' fond urban, fond ta' abitazzjoni u fond kummercjali u illi hi l-eccezzjoni li l-Bord ma jkunx kompetenti. Sahansitra l-Artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009 jghid li l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu jkollu

gurisdizzjoni esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummercjali kif ukoll residenzjali. Isegwi li jispetta lil din il-Qorti tqis jekk il-kirja in ezami hix eskluza mill-gurisdizzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Applikati l-principji hawn qabel enuncjati ghall-kaz in ezami jirrizulta li, ghalkemm l-ewwel talba tal-atturi appellati hija wahda ta' dikjarazzjoni ta' nullità tal-kuntratt ta' lokazzjoni in kwistjoni, dan jibqa' jitqies bhala wiehed ezistenti u validu sakemm ma jigix dikjarat null (ghalkemm imbaghad f'kaz li jigi dikjarat null dan jitqies hekk *ab initio*). Il-kwistjoni dwar il-validità tal-kuntratt ta' lokazzjoni bla dubju hi kwistjoni konnessa ma' dak il-kuntratt. (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza recenti tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Kane Grima v. Josephine Micallef et** deciza fil-25 ta' Jannar, 2019). Il-kliem li uza l-legizlatur fl-Artikolu 1525 tal-Kap. 16, huwa wiesa' hafna u jekk hemmx nullità jew le tal-kuntratt ta' kera tista' titqies kwistjoni "*konnessa ma' kuntratt ta' kiri*". Kif inghad qabel, bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-kompetenza tal-Bord hija r-regola u mhux l-eccezzjoni. Ghaldaqstant din il-Qorti ma taqbilx li t-talbiet attrici, jigu spezzettati kif inghad mill-ewwel Qorti, izda tqis li t-talbiet attrici kif proposti, jistghu lkoll jittiehdu bhala konnessi ma' kuntratt ta' kera.

Hija l-fehma ta' din il-Qorti li l-aggravju tal-appellanti jimmerita li jintlaqa' u ladarba ser tintlaqa' l-eccezzjoni taghhom ta' nuqqas ta' kompetenza

ratione materiae tal-qrati ordinarji, b'applikazzjoni tal-Artikolu 741(b) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta ser tordna wkoll li l-atti tal-kawza jigu trasferiti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jiehu konjizzjoni tal-kawza.

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti <u>tilqa'</u> l-appell interpost mill-appellanti konjugi Tawdrous u thassar u tirrevoka s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tat-28 ta' Gunju, 2018, fil-kawza fl-ismijiet premessi u minflok tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti appellanti u tordna li l-atti jintbaghtu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

L-ispejjez ta' dan l-episodju ihallsuhom l-atturi.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb