QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
AGENT PRESIDENT
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 21 ta' Mejju,2019.

Numru 1

Rikors numru 422/13JA

Dr Mark A. Mifsud Cutajar għan-nom u in rappreżentanza ta' Joseph John Vella u martu Carmen Vella; u b'digriet tat-23 ta' Ottubru, 2018, Dr Mark A. Mifsud Cutajar ġie konfermat ukoll bħala kuratur tal-eredità ġjaċenti tal-imsemmija Carmen Vella

v.

Alfred u Lucia konjuġi Azzopardi; Charles u Adelina konjuġi Azzopardi; Jeffrey u Rita konjuġi Azzopardi; Rosaria Maria Azzopardi; Mabruk Saleh Rahuna u martu Amanda Bartolo Rahuma

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell imressaq mill-intimati minn sentenza preliminari mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Ottubru, 2013, li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija, ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni preliminari

mqajma minnhom li tgħid li dik il-Qorti ma kellhiex is-setgħa li tisma' l-kawża ladarba kien hemm kirja u li l-kwestjoni kienet taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera;

2. L-azzjoni tal-attur *nomine* li nfetħet fit-3 ta' Mejju, 2013, hija waħda maħsuba taħt l-artikolu 1527(3) tal-Kodiċi Ċivili u fiha ntalab li:

> "*l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja kull dikjarazzjoni meħtieġa u opportuna, illi:*
>
> *"1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond "Wellington Court", fi Triq Wilġa, Paceville jikkonsisti f'sittax-il (16) appartament liema lokazzjoni saret bi skrittura privata fl-1 ta' Marzu 2013 bejn l-intimati aħwa Azzopardi u l-konjuġi tagħhom u l-intimati Mabruk Saleh Rahuna u martu Amanda Bartolo Rahuma hija nulla u dan, inter alia ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1527 tal-Kap 16 tal-Kodiċi Ċivili tal-Liġijiet ta' Malta;*
>
> *"2. Tordna l-iżgumbrament tal-intimati Mabruk Saleh Rahuna u martu Amanda Bartolo Rahuma mill-istess fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn din il-Qorti;*
>
> *"3. Tordna li titwaħħal s-serratura l-antika u jiġi repristinat l-istat tal-fond kif kien qabel fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit minn din il-Qorti okkorendo bl-opera ta' perit nominandi;*
>
> *"4. Tordna li fin-nuqqas li l-intimati jagħmlu dak lilhom ordnat, ir-rikorrenti jkunu awtorizzati sabiex jagħmlu dawk ix-xogħlijiet kollha neċessarji a spejjeż tal-konvenuti taħt is-sorveljanza tal-istess perit nominandi;*
>
> *"5. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-okkupazzjoni tal-fond imsemmi da parti tal-intimati Mabruk Saleh Rahuna u martu Amanda Bartolo Rahuma huwa wieħed abbużiv u llegali;*
>
> *"6. Tillikwida sussegwentement danni rappreżentanti l-okkupazzjoni llegali tal-fond inkwistjoni għall-perjodu kollu li l-intimati Mabruk Saleh Rahuna u martu Amanda Bartolo Rahuma jagħmlu fl-okkupazzjoni tal-fond sad-data tar-rilaxx effettiv tiegħu;*

> *"7. Tordna lill-intimati Mabruk Saleh Rahuna u martu Amanda Bartolo Rahuma sabiex iħallsu tali ammonti hekk likwidati;*
>
> *"Bl-ispejjeż kontra l-intimati inkluż dawk tal-mandat ta' inibizzjoni ppreżentat kontestwalment ma' dan ir-rikors ġuramentat li huma mil-lum inġunti għas-subizzjoni."*

3. Għal dawn it-talbiet, l-intimati appellanti Rahuma laqgħu bi Tweġiba maħlufa tas-27 ta' Mejju, 2013, li biha eċċepew fl-ewwel lok illi:

> *"1. Qed tiġi eċċepita l-inkompetenza ta' di il-Qorti stante li si tratta ta' kirja kif jirriżulta mill-paragrafu 4 tar-rikors ġuramentat. Illi konsegwentement, fejn hemm kirja, il-kompetenza esklussiva hija l-Bord li Jirregola l-Kera.*
>
> *"2. Illi l-maġġoranza tas-sidien għandhom kull jedd illi jadixxu l-Bord li Jirregola l-Kera skond l-Artikolu 1528 peress illi l-kirja ċertament saret b'kundizzjonijiet ferm favorevoli għas-sidien u l-atturi m'għandhomx verament raġuni valida għala jopponu għal tali kirja"*

4. Min-naħa tagħhom, l-intimati appellanti aħwa Azzopardi, fit-Tweġiba maħlufa mressqa minnhom fit-28 ta' Mejju, 2013, laqgħu għat-talbiet attriċi billi eċċepew

> "*Illi preliminarjament l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti "rationae materiae" stante illi l-mertu tar-rikors jittratta dwar kirja u drittijiet naxxenti a favur l-intimati Rahuma minn pretensjonijiet naxxenti minn kirja, u t-talbiet attriċi wkoll jirrigwardaw rimedji minn dak li r-rikorrenti nomine jqis bħala okkupazzjoni illegali mill-intimati Rahuma u għalhekk hemm ġurisdizzjoni esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera.*
>
> *"Illi mingħajr preġudizzju l-esponenti biħsiebhom jadixxu l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera sabiex din tikkonferma l-kuntratt ta' kirja ai termini tal-Artikolu 1528 tal-Kap 16 tal-Kodiċi Ċivili, filwaqt li tordna lir-rikorrenti sabiex jaderixxu għal dan il-kuntratt għaliex huwa ta' ġid u vantaġġ tal-partijiet kollha senjatament tas-sidien, inklużi r-rikorrenti. Illi mingħajr preġudizzju l-kirja mogħtija fl-1 ta' Marzu 2013, mhix nulla, u ċertament mhix abbużiva u lanqas illegali."*

5. Bis-sentenza appellata, l-ewwel Qorti ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' kull wieħed mill-intimati w ordnat li s-smigħ tal-kawża jitkompla quddiemha wara li qieset hekk:

> "*Ikkunsidrat;*
>
> *"Illi l-eċċezzjoni tal-konvenuti in kwistjoni hija fis-sens li din il-Qorti mhijiex kompetenti rationae materiae biex tisma' l-kawża iżda huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu din il-kompetenza ai termini tal-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili.*
>
> *"Illi din il-Qorti kif preseduta ġja' kellha okkażjoni tiddeċiedi dan il-punt fil-kawża fl-ismijiet* ***"Dottor Mario Bonnici vs Daniel Coppini"*** *fis-sentenza preliminari tagħha mogħtija fit-30 ta' April 2012, u jidhrilha li għandha tiddeċiedi din il-kwistjoni bl-istess mod. Fil-fatt se tirriproduċi l-istess konklużjonijiet raġġunti minnha fil-kawża msemmija.*
>
> *"Illi huwa paċifikament aċċettat illi l-"kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni mogħtija mit-termini tal-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teżerċita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha" –* ***"Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et"*** *(deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997).*
>
> *"Illi deċiżjoni simili ttieħdet ukoll minn din il-Qorti kif presjeduta fil-kawża fl-ismijiet* ***"Dottor Francis Saliba et vs C. Boffa Company Limited et"*** *deċiza parzjalment fil-25 ta' Frar 2009. Il-Qorti hemm hekk kienet għamlet referenza għall-artikolu 47(3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta illi jgħid illi:*
>
> > *"Iżda l-kawżi li fihom jidħlu … inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli kemm urbani u kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqogħdu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-Qorti ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati."*
>
> *"Illi l-Qorti tal-Appell (Sede inferjuri) elenkat diversi sentenzi fir-rigward fis-sentenza tagħha fl-ismijiet* ***"Victor Peralta et vs Maria Curmi et"*** *(deċiża fit-8 ta' Ġunju 2005). Fost affarijiet oħra qalet illi:*

"In linea ta' prinċipju ġenerali ġie bosta drabi deċiż illi talba għall-iżgumbrament minħabba vjolazzjoni ta' patt espress jew taċitu kontrattwali kienet tispetta b'kompetenza lit-tribunal ordinarju. Sa mill-bidunett tal-introduzzjoni tal-liġi (illum il-Kapitolu 69) ġie ritenut illi dan 'contempla la <u>rilocazione</u> ma non lo <u>scioglimento</u> del contratto di locazione. (sottolinear tal-Qorti). Tale scioglimento e' di competenza della Prim Aula del Corte Civile… Lo sgombramento rientrante nella competenza della Giunta per il Regolamento dei Fitti e' solamente inteso ad impedire la rilocazione. ***("Carmela Galea vs Filippo Gatt"*** *– Appell Ċivili deċiż fl-1 ta' Ġunju 1931).*

"Illi fl-istess sentenza ġew ċitati wkoll dawn is-sentenzi: ***Vol. XXXIII p I paġna 685 u 805: "Innocenzo Debattista et vs Giovanni Farrugia"*** *(Appell – 4 ta' Diċembru 1957);* ***"Madeline Muscat vs Lina Edwardson"*** *(Appell Inferjuri – 2 ta' Marzu 1977);* ***"Arthur Fenech vs Michael Vella"*** *(Appell 16 ta' Ġunju 1992) u* ***"Rosina Grima vs Joseph Vella proprio et nomine"*** *(Appell 14 ta' April 1997).*

"Illi huwa pero' importanti li wieħed jissottolineja li ***dawn is-sentenzi ġew deċiżi qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 1525 fis-sena 2009*** *u għalhekk illum għandhom valur relattiv ħafna. Dan l-artikolu jgħid fost affarijiet oħra li:*

> *"Il-Bord li Jirregola l-Kera ... .. għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar t'abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il- Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' .. ..".*

"Illi jidher ċar allura li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordjiet rispettivi. Kif ġja' ssemma, l-kompetenza ta' Qorti jew Tribunal tiġi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawża. F'dik odjerna l-atturi qed jitolbu l-Qorti biex tiddikjara nulla l-lokazzjoni msemmija u qed jagħmlu dan a tenur tal-artikolu 1527 kif infatti jiddikjaraw fir-rikors tagħhom. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti, hija mhijex qed tintalab tinvestiga xi kwistjoni konnessa mal-kirja, iżda li ***tiddikjara l-kirja nulla****. Jekk allura l-Qorti tilqa' t-talba tagħhom ma jibqax kirja.*

"Illi fi kwistjoni ta' kompetenza l-Qorti ma tistax tinterpreta wisq dak li huwa miktub fil-liġi iżda li ssegwi dak li tgħid. Ma tistax għalhekk twessa' jew iddejjaq il-kompetenza tagħha billi b'xi mod tinterpreta l-liġi b'mod diskrezjonali";

6. L-intimati appellaw mill-imsemmija sentenza b'Rikors tal-Appell imressaq minnhom ilkoll fit-8 ta' Novembru, 2013, li bih fissru l-aggravju tagħhom li l-azzjoni attriċi kif imfassla kienet timplika li l-kuntratt tal-kirja mertu tal-każ kien wieħed jiswa mal-ħolqien tiegħu, u jekk kien wieħed li seta' jitħassar, xorta waħda l-kompetenza biex jiddetermina kwestjoni bħal din kienet taqa' fis-setgħat tal-Bord li Jirregola l-Kera taħt id-dispożizzjonijiet tal-ewwel *proviso* tal-artikolu 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili. Minħabba f'hekk, talbu li din il-Qorti tħassar is-sentenza appellata;

7. L-attur *nomine* appellat laqa' n-notifika tal-atti tal-appell, imma ma ressaqx Risposta għar-rikors tal-appellanti. Madankollu, huwa ittratta l-appell;

8. Rat in-Noti ta' Astensjoni mressqa mill-Onor. Imħallef Joseph Azzopardi waqt is-smigħ tat-13 ta' April, 2018, u bħala Prim'Imħallef waqt is-smigħ tal-5 ta' Ġunju, 2018;

9. Rat is-surroga tas-6 ta' Ġunju, 2018, li bis-saħħa tagħha l-Qorti ġiet kostitwita kif issa komposta;

10. Semgħet it-trattazzjoni tal-appell waqt is-smigħ tat-12 ta' Marzu, 2019, wara li ntemm il-proċess tal-leġittimazzjoni tal-atti;

11. Rat l-atti kollha tal-kawża;

12. Rat li l-appell tħalla għal-lum għas-sentenza;

Ikkonsidrat:

13. Illi din hija kawża għat-tħassir ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni li ma saritx bil-qbil tal-kompussessuri kollha tal-ġid hekk mikri. L-attur *nomine* appellat, f'isem uħud mis-sidien tal-binja mikrija, talab li l-ewwel Qorti ssib ma tiswiex għall-finijiet tal-artikolu 1527 tal-Kodiċi Ċivili il-kirja ta' blokka ta' sittax-il (16) appartament f'binja magħrufa bħala "*Wellington Court*", fi Triq il-Wilġa, f'Paceville, magħmula b'kitba tal-1 ta' Marzu, 2013, favur l-intimati appellanti Rahuna [*recte:* Rahuma] mill-intimati appellanti l-oħrajn aħwa Azzopardi, u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma[1]. Jitlob ukoll li, għalhekk, l-appellanti Mabrouk Saleh Rahuma u martu Amanda Bartolo Rahuma jitneħħew mill-imsemmi bini mikri lilhom u li kollox jerġa' jitqiegħed fl-istat li kien qabel ma saret il-kirja attakkata;

14. Illi fis-sentenza appellata, l-ewwel Qorti qieset li, għall-finijiet ta' kompetenza, wieħed kellu jqis in-natura tat-talbiet attriċi. Minn hemm fissret li, ladarba l-attur *nomine* kien qiegħed jattakka s-siwi tal-ftehim

[1] Dok "B", f'paġġ. 10 sa 22 tal-proċess

tal-kirja, kienu l-Qrati ordinarji u mhux it-Tribunal speċjalizżat li kellhom is-setgħa li jqisu dik il-kwestjoni. Kien fuq dan ir-raġunament li l-ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet preliminari tal-appellanti;

15. Illi l-appellanti ħassewhom aggravati mill-imsemmija sentenza għaliex iqisu li l-ewwel Qorti ma messhiex waslet għaċ-ċaħda tal-eċċezzjoni rispettiva tagħhom li kieku kellha tħaddem kif jixraq il-liġi. B'mod partikolari, huma jgħidu li huwa sewwasew mill-premessi tal-azzjoni attriċi li joħroġ ċar li jeżisti kuntratt ta' kirja u li allura huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu s-setgħa li jqis il-kwestjoni tas-siwi tal-kuntratt li, għall-finijiet kollha tal-liġi, jibqa' jiswa sakemm l-istess Bord ma jsibx mod ieħor. Isaħħu l-argument tagħhom taħt dan l-aggravju billi jsemmu l-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili;

16. Illi l-Qorti jidhrilha li l-aggravju huwa mistħoqq. Huwa minnu li meta titqanqal kontestazzjoni dwar jekk Qorti li quddiemha titressaq kawża għandhiex il-kompetenza li tismagħha, hija dik il-Qorti li għandha tistħarreġ u tiddeċiedi dwar eċċezzjoni bħal dik fl-aspetti kollha tagħha. Daqstant ieħor huwa prinċipju aċċettat li l-ewwel Qorti, bħala Qorti ta' kompetenza ordinarja, għandha s-setgħa li tisma' u taqta' dwar kull kwestjoni ta' għamla ċivili sakemm is-setgħa dwar kwestjoni bħal dik ma tkunx ġiet mogħtija lil tribunal speċjali b'liġi apposta[2]. Minkejja t-twessigħ tas-setgħat mogħtija lill-Bord li Jirregola l-Kera bis-saħħa tad-

[2] App. Inf. **28.10.1994** fil-kawża fl-ismijiet ***Attard vs Attard*** (Kollez. Vol: **LXXVIII.iii.319**)

dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009, jibqa' l-fatt li dak il-Bord huwa tribunal ta' ġurisdizzjoni speċjali u s-setgħat mogħtija lill-Bord iridu jitfissru b'mod ristrett bla twessigħ jew analoġiji[3]. Bħalma jingħad dejjem u mingħajr kontestazzjoni, it-tribunal speċjali għandu l-ġurisdizzjoni li tagħtih il-liġi li bis-saħħa tagħha huwa mwaqqaf u ma jistax iwessagħha iżjed minn dak li tagħtih dik l-istess liġi[4]. Tista' tkun ġurisdizzjoni esklussiva, imma hija dejjem waħda li trid titwettaq fil-parametri stretti ta' dik l-istess liġi[5];

17. Illi ngħad ukoll li l-kwestjoni ta' ġurisdizzjoni ta' tribunal speċjali, limitata kif inhi bil-kompetenza speċifika li liġi speċjali tagħtih, hija kwestjoni ta' ordni pubbliku[6], u ma tistax tiġi deċiża fuq bażi ta' ekwità jew konvenjenza[7]. Kemm hu hekk, il-liġi nfisha trid[8] li fejn ikun il-każ, Qorti li ma tkunx waħda ta' appell għandha minn jeddha *ex ufficio* tiddikjara li m'għandhiex kompetenza, ukoll jekk ma tkunx tqajmet eċċezzjoni quddiemha f'dan is-sens[9];

18. Illi l-problemi mnissla minn diffikultà dwar liema tribunal għandu s-setgħa jisma' kwestjoni bejn kerrej u sid dwar il-kirja ilhom żmien joħolqu wġigħ ta' ras u taw lok għal għadd bla qies ta' deċiżjonijiet li

---

[3] Ara App. Inf. MCH **4.12.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Enriketta Bonniċi et vs Gordon Borġ***
[4] P.A. MCH **2.7.2013** fil-kawża fl-ismijiet ***Massih Massihnia vs Stivala Properties Ltd et*** (mhix appellata)
[5] App. Inf. RCP **16.7.2012** fil-kawża fl-ismijiet ***P.L. John Privitera noe vs Josephine Camilleri***
[6] App. Ċiv. **28.2.1969** fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Buġeja vs Giovanni Paċe*** (mhix pubblikata)
[7] App. Inf. **29.3.1996** fil-kawża fl-ismijiet ***Grima et vs Spagnol et*** (Kollez. Vol: **LXXX.ii.1163**)
[8] Art. 774 tal-Kap 12
[9] P.A. JA **31.10.2011**fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Camilleri et vs International Trading Co Ltd***

mhux kollha jaqblu bejniethom. Jingħad biss li l-Qrati tagħna stabilew, permezz ta' sentenzi, ċerti regoli li jiddeterminaw distinzjonijiet dwar is-setgħat ta' kompetenza wkoll fejn il-kwestjoni kienet tidher li taqa' taħt il-liġi speċjali[10];

19. Illi kif sewwa qalet l-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, huwa fatt ukoll li n-natura ta' azzjoni ġudizzjarja tiddependi mill-għażla tal-parti li tibdiha, u hija determinabbli mis-sura ta' talbiet li dik il-parti tkun tathom[11]. B'mod partikolari, il-kompetenza ma tiddependix fuq iż-żmien meta ssir it-talba iżda fuq il-materja tat-talba[12];

20. Illi minħabba li l-azzjoni attriċi tinbena fuq l-eżistenza u s-siwi ta' kirja ta' ġid maħsub għall-abitazzjoni, din il-Qorti tqis li għandha timxi fuq dak li jgħid l-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili biex tara quddiem min imissha tinġieb kwestjoni bħal din. L-ewwel *proviso* tal-imsemmi artikolu huwa ċar biżżejjed meta jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwestjonijiet konnessi ma' kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ta' abitazzjoni, u dan minkejja li l-Bord jibqa' tribunal speċjali b'kompetenza mogħtija lilu minn liġi speċjali;

---

[10] App. Kumm.:**11.5.1992** fil-kawża fl-ismijiet ***Edward Borġ vs Edward Bartlett et,*** (mhix pubblikata) u s-sentenzi hemm imsemmija
[11] App. Ċiv. **7.10.1997** fil-kawża fl-ismijiet ***Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et*** (mhix pubblikata)
[12] P.A. GCD **30.4.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Rev. David Morris noe vs Avukat Rachel Bonello et***

21. Illi maż-żmien, l-imsemmija dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu tfissru fis-sens li, fil-qafas ta' dawk il-parametri, il-Bord għandu l-kompetenza esklussiva li jiddetermina wkoll is-siwi ta' kuntratt ta' kirja u li, sa dan ir-rigward, il-kompetenza tiegħu hija r-regola u s-setgħat tal-Qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili huma ċirkoskritti[13]. Dan jgħodd ukoll safejn il-parti attriċi titlob it-tneħħija mill-post tal-persuna li tkun qiegħda tokkupah[14], u jidher li ma jagħmilx differenza jekk kemm-il darba l-kirja tkunx għadha fis-seħħ jew le fil-waqt li tinfetaħ il-kawża[15], għaliex l-imsemmi *proviso* tal-artikolu 1525(1) huwa magħmul b'mod wiesa' biżżejjed biex jiġbor fih firxa ta' kwestjonijiet marbuta ma' kuntratti ta' lokazzjoni li għalihom il-leġislatur riedu jgħodd;

22. Illi din il-Qorti tqis ukoll li, fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ li għandha quddiemha, l-azzjoni attriċi tinbena fuq il-presuppost tal-eżistenza ta' kuntratt li, sa ma jitqies li huwa mħassar, ġab l-effetti kollha ta' kuntratt li jiswa u jqiegħed lill-partijiet kontraenti f'rabta kuntrattwali ma' xulxin. Fil-fehma tal-Qorti, qagħda bħal din hija waħda li taqa' sewwasew fil-qafas tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili;

---

[13] App. Inf. AE **25.1.2019** fil-kawża fl-ismijiet ***Kane Grima vs Josephine Micallef et***

[14] App. Inf. AE **16.12.2015** fil-kawża fl-ismijiet ***Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et*** u App. Ċiv. **12.2.2016** fil-kawża fl-ismijiet ***Edmund Mifsud vs Doris Micallef***

[15] App. Inf. AE **16.12.2015** fil-kawża fl-ismijiet ***Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et***

23. Illi fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet din il-Qorti tqis li l-kwestjoni tal-kompetenza fi kwestjonijiet marbuta ma' kirjiet ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali tinsab stabbilita b'mod li ma għandux jibqa' jinħoloq taħwid fl-imħuħ dwar liema forum għandu s-setgħa li jisma' u jaqta' kwestjonijiet bħal dawn[16];

24. Illi ladarba l-appell se jintlaqa', jiġi li l-atti tal-kawża ma jistgħux jerġgħu jintbagħtu lura lill-ewwel Qorti u għalhekk, bi tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 741(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-Qorti tqis li l-atti għandhom jintbagħtu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex ikompli jqis il-każ;

Decide:

25. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi:

Tilqa' l-appell imressaq mill-intimati Azzopardi u Rahuma u tħassar is-sentenza preliminari mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Ottubru, 2013, fil-kawża fl-ismijiet premessi, u minflok tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' kull wieħed u waħda mill-imsemmija appellant u ssib li l-każ jaqa' fis-setgħat tal-Bord li Jirregola l-Kera;

[16] Dan il-ħsieb hu rifless ukoll f'sentenza ta' din il-Qorti (diversament komposta) tad-**9.5.2019** fil-kawża fl-ismijiet ***Jonathan Cutajar et vs Samir Lofti Fahim Tawdrous***

Tordna li l-atti ta' din il-kawża jintbagħtu lill-Bord li Jirregola l-Kera; u

Tordna li l-attur *nomine* jħallas l-**ispejjeż** marbuta ma' dan l-episodju fiż-żewġ istanzi.

Joseph R. Micallef Agent Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
gr