QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

Onorevoli Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A. Mag. Jur. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta tal-lum il-Gimgha, 5 ta' Lulju, 2019

Appell numru: 28/15
Wara sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera
datata 17 ta' Ottubru, 2018

Nicola u Carmen Cutajar u Salvatore u Pauline Cutajar

vs.

VG Property Developments Company Limited (C-39509)

Il-Qorti

1. Illi dan huwa appell minn decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera datata 17 ta' Ottubru, 2018 fejn gie deciz kif isegwi:

> "Ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jilqa' l-ewwel eccezzjoni preliminari tas-socjeta' intimata u konsegwentament jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom."

L-ewwel eccezzjoni eccepiet l-inkompetenza tal-Bord in kwantu s-Socjeta' intimata appellata targumenta li l-kwistjoni sollevata mir-rikorrenti ma tikkoncernax il-kuntratt tal-kiri in kwistjoni jew l-ezekuzzjoni tieghu izda r-relazzjoni bejn il-komproprjetarji mal-lokaturi l-ohra Peter Paul Cutajar u martu Josette Cutajar.

Id-decizjoni appellata nghatat wara li l-appellanti Nicola u Carmen Cutajar u Salvatore u Pauline Cutajar ressqu rikors kontra s-socjeta' intimata appellata VG Property Developments Company Limited (C-39509) quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn allegaw li s-socjeta' appellata permezz ta' kuntratt datat 10 ta' April, 2013 nghatat b'titolu ta' kera fond u cioe' blokk ta' bini konsistenti f'ghaxar (10) appartamenti, inkluz is-semi-basement u penthouse bl-arja taghha u bin-numru ufficjali 44, Tigne Seafront, Sliema b'kera ta' €83,857 fis-sena. L-appellanti li huma l-proprjetarji tal-fond imsemmi (flimkien ma huwhom iehor u cioe' Peter Paul u martu Josette Cutajar li ma humiex parti f'din il-kawza) isostnu li l-kwota taghhom fil-fond imsemmi mihjiex ugwali bejn l-ahwa kollha u ghalhekk il-pagament tal-kera da parti tas-socjeta' intimata ma kellux isir fi tliet (3) porzjonijiet ugwali. L-appellanti jsostnu li huma ghandhom kwota akbar minn dik ta' huhom Peter Paul Cutajar u martu Josette Cutajar w'ghalhekk talbu li s-socjeta' appellata tigi kkundannata thallas l-ammont ta' €2329.36 kull koppja rapprezentanti d-differenza fil-kwota ezistenti bejn l-ahwa Cutajar.

Is-socjeta' intimata appellata ressqet risposta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn wiegbet:

"1. Preliminarjament l-inkompetenza ta' dan il-Bord in kwantu l-kwistjoni sollevata mir-rikorrenti ma tirrigwardjax il-kuntratt tal-kiri datat 10 ta' April 2013, jew l-ezekuzzjoni tieghu, imma r-relazzjoni taghhom ta' komproprjetarji mal-lokaturi l-ohra Peter Paul Cutajar u martu Josette Cutajar.

Ir-rikorrenti, flimkien mal-imsemmija Peter Paul Cutajar u Josette Cutajar, krew ***in solidum*** *lill-eccepjenti l-blokk 44, Tigne Seafront, Sliema, bil-kera ta' €83,857 ghall-perjodu mill-10 t'April 2014 sad-9 ta' Frar 2015, liema kera l-eccepjenti hallset shih u ghas-saldu lill-lokaturi flimkien bejniethom, terz kull koppja.*

2. Preliminarjament ukoll, l-eccepjenti mhix il-legittimu kuntradittur ghat-talbiet tar-rikorrenti billi huma flimkien ma' Peter Paul Cutajar u Josette Cutajar krew dan il-blokk ***in solidum*** *lill-eccepjenti u l-eccepjenti hallset il-kera shih miftiehem lil-lokaturi flimkien bejniethom.*

3. Fil-mertu, l-eccepjenti diga' hallset il-kera shih dovut minnha, kif miftiehem bil-kuntratt ta' kiri datat 10 ta' April 2013, u ghalhekk ma fadlilha thallas xejn.

4. Minghajr pregudizzju u f'kull kaz, l-eccepjenti kellha l-ghazla li thallas 'il wiehed jew lill-iehor mill-kredituri in solidum kif filfatt ghamlet, u ghalhekk in kwantu diretti kontra taghha, it-talbiet tar-rikorrenti huma legalment insostenibbli.

5. F'kull kaz ukoll, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra taghhom."

Kif inghad permezz ta' sentenza moghtija fis-17 ta' Ottubru, 2018, il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' l-ewwel eccezzjoni preliminari tas-socjeta' konvenuta abbazi li qies li l-kwistjoni ma kinitx ta' kompetenza tieghu u konsegwentement cahad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

2. Rat illi r-rikorrenti kollha cioe' Nicola u Carmen Cutajar flimkien ma' Salvatore u Pauline Cutajar appellaw mis-sentenza u ressqu zewg aggravji li jikkoncernaw:

i. Il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera; u
ii. In-nuqqas ta' solidarjeta' fil-hlas tal-kirja.

L-appellanti qed jitolbu li din il-Qorti:

> "…joghgobha thassar u tirrevoka is-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera datata 17 ta' Ottubru 2018 b'dan illi tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta' konvenuta bl-ispejjez kontra l-istess konvenuta."

3. Rat illi s-socjeta' appellata wiegbet illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita li tigi konfermata.

Is-socjeta' appellata flimkien mar-risposta tal-appell ressqet ukoll appell incidentali fejn talbet li fl-eventwalita' li l-appell jigi milqugh, il-Qorti ghandha fi kwalunkwe kaz tilqa' l-eccezzjonijiet l-ohra mressqa u konsegwentement tichad it-talbiet tal-appellanti a bazi ta' dawk l-eccezzjonijiet jew sabiex ma tintilifx il-possibilita' tad-

doppju ezami, tibghat il-kawza lura quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jigu trattati u decizi l-eccezzjonijiet l-ohra.

4. Semghet it-trattazzjoni tal-appell tal-partijiet fis-seduta tal-21 ta' Gunju, 2019 u ddiferiet l-appell ghad-decizjoni ghal-lum.

Konsiderazzjonijiet

5. Illi l-fatti fil-qosor fil-kaz odjerni huma li r-rikorrenti u huhom Peter Paul Cutajar u martu Josette Cutajar (li dawn tal-ahhar mhumiex parti fil-kawza odjerna) krew bejniethom lis-socjeta' intimata l-blokk bini 44, Tigne Seafront, Sliema, permezz ta' kuntratt ta' kera esebit a fol. 5 tal-process. Fil-partijiet rilevanti ghal-lanjanza odjerna dan il-kuntratt jaqra kif isegwi:

'In forza ta' dan il-ftehim, is-Sidien qeghdin in solidum bejniethom jaghtu u jikkoncedu b'titolu ta' lokazzjoni a favur tal-Inkwilina, li taccetta, u tikri minghandhom, il-blokk ta' bini konsistenti f'ghaxar (10) appartamenti, inkluz is-*semi-basement* u *penthouse* bl-arja taghha, liema blokk huwa ufficjalment markat bin-numru erbgha u erbghin (44), Tigne Seafront, Sliema . . .

2. Bil-kera ta':
(a) tlieta u tmenin elf tmien mija u sebgha u hamsin euro (€83,857), ghall-perjodu . . . . . liema hlas qed isir prezenzjalment illum u s-sidien qeghdin ihallu ricevuta permezz ta' din l-iskrittura…'

Jirrizulta mhux kontestat fl-atti li fil-kaz tal-ewwel pagament ta' kera dovuta, bi ftehim bejn l-istess ahwa rikorrenti u huhom Peter Paul Cutajar, huma taw struzzjonijiet lis-socjeta' intimata sabiex il-pagament jinqasam fi tliet ishma ugwali u jsir pagament lil kull koppja. Konsegwentement ma' kull skadenza s-socjeta' intimata baqghet taqsem il-pagament fi tliet porzjonijiet ugwali u thallas lis-sidien b'dan il-mod. Ir-rikorrenti odjerni jsostnu li huma ghandhom sehem akbar minn dak ta' huhom w'ghalhekk fethu r-rikors odjern stante li jsostnu li d-differenza fis-sehem rispettiv taghhom fi flus ghandha tithallas lilhom mis-socjeta' intimata nonostante li din hallset l-ammont kollu dovut bhala kera bejn l-ahwa kollha f'ishma ndaqs bejniethom. Fl-istess decizjoni appellata l-Bord ikkonferma li r-rikorrenti stess jirrikonoxxu li bhala

ammont shih ta' kera dan thallas kollu mis-socjeta' intimata. Ir-rikorrenti odjerni qed jippretendu permezz tar-rikors intavolat quddiem il-Bord li jirregola l-Kera w'issa li din il-Qorti tikkundanna lis-socjeta' intimata thallas id-differenza fis-sehem kif allegat minnhom lilhom liema ammont gia gie mhallas mis-socjeta' intimata lil huhom Peter Paul Cutajar mhux parti mill-kawza. Dan neccessarjament ifisser li kieku t-talbiet attrici kellhom jigu milqugha s-socjeta' intimata tkun qed tigi ordnata thallas ammont ta' kera akbar minn dak miftiehem fil-kuntratt ta' kera.

5. L-ewwel aggravju

Illi l-ewwel aggravju tal-appellanti jaqra kif isegwi:

'fil-fatt illi l-Bord, f'pagna 6 tas-sentenza, iddecida illi huwa ma kienx kompetenti u dan billi l-kawza li kienet qed tigi proposta quddiemu kienet tirrigwarda relazzjoni bejn ko-proprjetarji u mhux dik bejn sid u kerrej . . . . l-appellanti jissottomettu illi l-Bord li Jirregola l-Kera kien kompetenti sabiex jiddeciedi l-vertenza illi giet migjuba quddiemu. Jigi rilevat illi dak li ntalab lill-Bord ma kienx jitratta r-relazzjoni illi l-kompropjetarji ghandhom bejniethom izda r-relazzjoni illi kull wiehed, fil-kaz de quo l-esponenti, ghandhom fil-konfront tal-inkwilin, u cioe' l-ammont piu o meno illi l-istess ghandhom bi dritt jircievu ndividwalment minghand is-socjeta' appellata u dan kif maqbul bejn il-partijiet.'

L-appellanti jkomplu jelaboraw fuq l-aggravju taghhom billi wkoll jaghmlu referenza ghall-artikolu 16 (4) tal-Kap. 69 u diversa gurisprudenza.

Is-socjeta' appellata tirrispondi billi tinsisti li dak li ntalab lill-Bord kien kif ghandha tinqasam il-kera nternament bejn is-sidien li fil-kuntratt ta' lokazzjoni deheru solidalment bejniethom w'ghaldaqstant tinsisti li d-decizjoni tal-Bord kienet korretta fejn iddikjara li ma kellux kompetenza.

Illi fid-decizjoni tieghu l-Bord li Jirregola l-Kera dwar l-eccezzjoni tal-inkompetenza tieghu ddecieda kif isegwi:

"Is-socjeta' intimata teccepixxi n-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord stante illi hawn non si tratta minn nuqqas tal-hlas tal-kera jew xi ksur iehor tal-kundizzjonijiet tal-kirja izda si tratta minn pretensjonijiet tar-rikorrenti li huma suppost thallsu sehem akbar mill-kera mhallsa.

Illi l-kompetenza ta' dan il-Bord hija delinejata mil-Kap 69 u mill-Artikoli 1525 sa 1622A, taht it-Titlu IX Fuq il-Kuntratt tal-Kiri tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-Artikolu 16 (4) tal-Kapitolu 69 jghid:

"(4) 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 tal-Kiri, inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."

Illi ghalhekk il-kompetenza ta' dan il-Bord hija kompetenza li tolqot ir-relazzjoni ta' kera bejn is-sid u l-kerrej dwar il-kuntratt tal-kera ta' bejniethom. Ghalhekk bl-ebda estrapolazzjoni tal-ligi ma tista' tinkludi ukoll relazzjoni bejn koproprjetarji rigwardanti s-sehem mill-kera dovut lil kull wiehed minnhom."

Jirrizulta mill-atti li l-pretensjoni tal-atturi appellanti hija li huma jigbru l-bilanc tal-kera fl-ammont ta' elfejn, tliet mija u disgha u ghoxrin u sitta u tletin centezmu (€2329.36) kull koppja rapprezentanti d-differenza li tezisti fil-kwoti taghhom u dik ta' Peter Paul u martu Josette Cutajar fil-proprjeta' 44, Tigne Seafront, Sliema mikrija lis-socjeta' appellata liema ammonti thallsu mis-socjeta' intimata lis-sid l-iehor stante li s-socjeta' intimata thallas ma' kull skadenza il-kera fi tliet kwoti ndaqs bejn is-sidien.

Mill-atti jirrizulta li bejn is-sidien ma hemmx qbil dwar il-kwota ta' Peter Paul u martu Josette Cutajar mill-fond 44, Tigne Seafront, Sliema tant li hemm kawza pendenti bejn is-sidien li llum tinsab fi stadju ta' appell. Madanakollu fil-kuntratt ta' kera datat 10 ta' April, 2013 (a fol. 5 sa fol. 9 tal-process quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera) ma jissemma xejn dwar kwoti wisq anqas dwar kif ghandu

jsir il-hlas. Ghall-kuntrarju l-atturi appellanti flimkien ma' huhom Peter Paul u martu Josette Cutajar taw *in solidum* bejniethom l-imsemmi fond b'kera lis-socjeta' appellata VG Property Developments Company Limited (C-39509).

Dwar il-hlas tal-kera jirrizulta li VG Property Developments Company Limited (C-39509) fuq struzzjonijiet tal-istess sidien hallset lit-tliet (3) sidien billi qasmet l-ammont totali fi tliet (3) porzjonijiet ugwali u baqghet taghmel hekk ma' kull skadenza. Dan gie kkonfermat kemm minn Nicola Cutajar, Salvatore Cutajar u minn Peter Paul Cutajar.

Illi ghalkemm fit-trattazzjoni quddiem din il-Qorti l-appellanti argumentaw illi l-argument kien ikun diferenti li kieku s-socjeta'appellata hallset l-ammont shih lil wiehed mis-sidien, din il-Qorti ma taqbilx ma' din is-sottomissjoni.

Fil-fatt harsa lejn ix-xhieda ta' Nicholas Cutajar (a fol.19 sa fol. 21) moghtija nhar is-6 ta' Lulju, 2015 jirrizulta car li l-kwistjoni kollha ddur mal-kwoti li l-partijiet (sidien) ghandhom mill-fond 44, Tigne Seafront, Sliema, Malta. Huwa jixhed:

> "…Mistoqsi jekk krejniex il-proprjeta' kirja wahda nghid illi krejna l-propjeta' b'kirja wahda pero' kulhadd skond is-sehem li ghandu. … Mistoqsi sabiex nuri fejn hu fil-kuntratt illi l-inkwilin kien marbut b'dawn il-kwoti nghid illi ahna ma nizilniex il-kwoti fuq il-kuntratt, l-inkwilin kien jaf li rridu naghmlu r-ricerki biex nohorgu l-kwoti u hu jhallas skont il-kwoti.
> … Mistoqsi kif indunajna li l-kwoti ma kienux ezatt nghid illi dan qalulna n-nutar Toni Abela ghaliex il-blokk kienet mixtrija b'diversi kuntratti u mill-kuntratti jirrizulta illi l-kwoti ma kienux l-istess…"

Dan kollu rega' gie riaffermat fil-affidavit tieghu a fol. 49 sa fol. 51 tal-process fejn qal:

> "… Dan is-sehem ahna bejnietna ma xtrajniehx fi kwoti ndaqs, izda minflok fuq il-kalkolu tan-Nutar jiena u hija Salvu

xtrajna u hallasna ghas-sehem ta' 19/72 kull wiehed, filwaqt li Peter Paul xtara u hallas is-sehem ta' 7/72…"

L-istess jixhed Saviour Cutajar a fol. 31 sa fol. 33 tal-process fis-seduta ta' nhar il-31 ta' Ottubru, 2016:

> "…Mistoqsij jekk qabel ghamilna l-kuntratt tal-kiri, in-nutar Abela kienx diga kitbilna fuq il-kwoti, nghid illi iva, mistoqsi jekk filfatt kien spjegalna dwar il-kwoti, nghid li kien bghatilna ittra li ahna ressaqna dakinhar tal-kuntratt. Mistoqsi jekk jiena u huti l-ohra ghandniex xi kawza dwar il-kwoti nghid illi iva. Ahna t-tnejn jiena u hija Nicholas naqblu dwar il-kwota, pero' hija l-iehor mhux jaqbel maghna."

Dan kollu rega' gie riaffermat fil-affidavit tieghu esebit fil-process a fol. 54 sa fol. 56 tal-process:

> "Kemm jiena kif ukoll huti fil-kuntratt ta' Philip Said, konna nafu perfettament is-sehem li qeghdin nixtru, u ma kienx hemm fejn titfixkel ghaliex in-nutar fil-kuntratt tat-2 ta' Frar 1990 qal specifikament li hija Peter Paul Paul kien qed jixtri sehem ta' 7/72 indiviz. Ghalhekk ma nistax nifhem kif jippretendi li sehem ta' 7/72 isir sehem ta' 11/72."

Huwa car mill-atti li jdawru kif idawru l-argument l-appellanti, l-kwistjoni hija dwar il-hlas li rcieva *dato ma non concesso* 'zejjed' huhom Peter Paul Cutajar bhala kera ghall-fond li tieghu huma sidien mieghu u li dwaru ma jaqblux kull parti xi kwota ghandha. F'xenarju fejn originarjament is-socjeta' intimata kienet inghatat struzzjonijiet sabiex il-pagament taghmlu fi tliet ishma ugwali u fejn sal-lum is-sidien ghadhom ma konkretizzawx il-kwistjoni ta' bejniethom dwar l-ishma, din il-Qorti bl-ebda mod ma tista' tqis din il-kwistjoni bhala pretensjoni ta' hlas ta' kera mis-socjeta' intimata lis-sidien meta hemm qbil li l-kera thallset kollha mis-socjeta' intimata, izda hija purament kwistjoni bejn is-sidien dwar it-tqassim tal-hlas bejniethom.

Illi kif osservat mill-Qorti tal-Appell, sede Inferjuri, fid-decizjoni fl-ismijiet **PL John Privitera noe et -vs- Josephine Camilleri** deciza

nhar is-16 ta' Lulju, 2012 in meritu għall-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera:

"... l-artikolu 1525 tal-Kap. 12 [recte: 16] jagħti lill-Bord li Jirregola l-Kera "kompetenza esklussiva li ***jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri*** *ta' fond urban u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummerċjali". Mela allura kull kwistjoni dwar kera, inkluż ħlas ta' kera, taqa fil-kompetenza esklussiva tal-istess Bord li Jirregola l-Kera, u dan ġja ġie deċiż bid-deċizjoni fl-ismijiet Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited (PA (JA) – 31 ta' Ottubru, 2011) fejn proprju fuq talbiet għal ħlas ta' kera, minkejja li ma kienx hemm eċċezzjoni ta' kompetenza dwar l-istess talbiet, l-istess Qorti sostniet korrettament li għalkemm ma hemmx eċċezzjoni ta' kompetenza, din hija materja ta' ordni pubbliku u ingħad "huwa ċar li din il-Qorti ma tistax tittratta kwistjoni ta' ħlas li ma hijiex kompetenza tagħha..."".* (enfażi miżjuda)

Mill-banda l-oħra, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Massih Massihnia -vs- Stivala Properties Limited et** deċiża fit-2 ta' Lulju, 2013 irridimensjonat ix-xenarju legali dwar il-kompentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera billi qalet li:

"... la darba l-Bord tal-Kera hu xorta waħda Tribunal Speċjali, allura l-ġurisdizzjoni tiegħu għandha tiġi interpretata b'mod restrittiv u għandha tipprevali l-ġurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti fejn ma jirriżultax ċar li l-Bord ingħata ġurisdizzjoni".

Kompliet tgħid dik il-Qorti:

"kwalunkwe kwistjoni oħra li tinsorġi wara tmiem il-kirja għalkemm konnessa u relatata ma' kirja ma tistax taqa fil-ġurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera li kien u baqa bord speċjali b'poteri li jwasslu biss safejn tagħtih il-liġi."

Fil-każ *de quo* huwa ċar li l-kwistjoni hija waħda nterna bejn is-sidien tal-fond 44, Tigne Seafront, Sliema, Malta u ma hijiex kwistjoni konnessa mal-kuntratt ta' kiri bejn is-sidien u l-inkwilin wisq anqas kwistjoni dwar ħlas ta' kera li fil-fatt tħallset *in toto.* Fid-dawl ta' dak espost, din il-Qorti taqbel perfettament mad-deċizjoni tal-Bord li din il-kwistjoni ma hijiex kompetenza tal-Bord li Jirregola

l-Kera pero' kwistjoni li ghandha tigi trattata quddiem Qorti ordinarju bejn is-sidien.

6. It-tieni aggravju:

Illi ghalkemm decizjoni fuq it-tieni aggravju f'dan l-istadju hija purament wahda akkademika stante li l-ewwel aggravju mhux qed jigi milqugh minn din il-Qorti, il-Qorti tqis li t-tieni aggravju tal-appellanti dwar is-solidarjeta' tal-hlas jikkonsolida l-argumenti ta' din il-Qorti fir-rigward tal-ewwel aggravju anki ghaliex bosta mill-argumenti huma repetuti f'dan l-aggravju kif isegwi:

It-tieni aggravju jaqra kif isegwi:

'... minkejja illi l-koncessjoni lokatizzja inghatat in solidum lill-inkwilina, la darba gie maqbul bejn il-partijiet illi l-istess kirja kellha tithallas fi tlett partijiet lis-sidien individwali daqstant ma kienet tezisti l-ebda solidarjeta u l-fatt li s-socejta' intimata ddecidiet bi qbil li thallas lis-sidien fi tlett partijiet separatament jigb fix-xejn l-argument illi jekk jezisti drit ta' rivalsa irid jigi esercitat fil-konfront tal-koproprjetajru Peter Paul Cutajar u mhux is-socjeta' appellata.'

L-appellanti jkomplu jelaboraw fl-appell taghhom dwar dan l-aggravju u wkoll jaghmlu referenza ghall-artikoli 1089 u 1090 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jitrattaw meta huwa meqjus li jkun hemm solidarjeta.

Illi l-artikolu 1089 jaqra:

'Ma jitqiesx li hemm solidarjeta'. Jekk ma tkunx iddikjarata mil-ligi, ghandha tkun miftiehma espressament.'

Filwaqt li l-artikolu 1090 jaqra kif isegwi:

'L-obbligazzjoni hija in solidum favur zewg kredituri jew izjed meta hija taghti espressament lil kull wiehed minn dawn il-kredituri l-jedd li jitlob il-hlas tal-kreditu kollu, u l-hlas maghmul lil wiehed minnhom jehles lid-debitur, ukoll jekk il-beneficcju ta' l-obbligazzjoni jkun jista' jinqasam bejn il-kredituri kollha.'

Il-Qorti izda taghmel referenza wkoll ghall-artikolu 1091 li jaqra kif isegwi:

'Id-debitur jista' jaghzel li jhallas 'il-wiehed jew 'l-iehor mill-kredituri in solidum, meta qabel ma jkunx gie mwissi minn wiehed minn dawk il-kredituri b'talba gudizzjarja jew b'att iehor tal-qorti.'

L-appellanti jsostnu li l-fatt illi ghal darba wahda biss is-sidien qablu bejniethom illi jircievu l-ewwel pagament tal-kirja f'partijiet ugwali bl-ebda mod ma jfisser illi l-appellanti rrinunzjaw ghas-sehem shih tal-kirja taghhom fil-pagamenti sussegwenti. Isostnu wkoll li huma nnotifikaw lis-socjeta' intimata bil-kuntratti u hija ma kkontestax il-kontenut tal-kuntratti ghal dak li huma ishma. Isostnu ghalhekk li ghandha tkun is-socjeta' intimata li thallas il-kera mhallsa nieqsa lilhom filwaqt li tifittex lil Peter Paul cutajar ghal dak imhallas zejjed lilu.

Il-Qorti tosserva li fl-Artikolu 1089 ikkwotat fuq, is-solidarjeta' tezisti fejn hija (i) iddikjarata fil-ligi u fejn (ii) tigi espressament miftiehma. Fil-kaz taghha s-solidarjeta' giet espressament miftiehma fil-kuntatt ta' kera ta' nhar il-10 ta' April, 2013. Il-fatt biss li l-partijiet ftehmu li l-hlas tal-kera ghandu jinqasam fi tliet (3) porzjonijiet u jaghtu struzzjonijiet dwar dan lill-inkwilin, b'ebda mod ma jbiddel l-obbligu tas-solidarjeta' tal-partijiet dikjarata fil-kuntratt. Dipiu' minn imkien mill-process ma jirrizulta li din is-solidarjeta' giet ikkancellata jew diminuita' b'xi mod. Ghalkemm is-socjeta' appellata facilment setghet ghazlet lil wiehed mis-sidien u ghaddiet l-ammont shih tal-kera madanakollu hija kienet inghatat struzzjonijiet differenti fl-ewwel pagament u l-Qorti ma tlumx lil Franco Grech li fix-xhieda tieghu ta' nhar il-25 ta' Frar, 2016 xehed kif isegwi:

"… Jiena ma ridtx nidhol f'din is-sitwazzjoni ghax jiena ghandi rapport tajjeb maghhom it-tlieta imbaghad hadt decizjoni, hassejt illi kelli nibqa nhallas bl-istess mod illi kont hallast l-ewwel darba u bqajt inhallas hekk."

Dan f'xenarju fejn is-sidien wara l-ewwel struzzjonijiet moghtija lis-socjeta' intimata baqghu qatt ma ftehmu fuq l-ishma bejniethom tant illi nfethu kawzi l-Qorti li ghadhom pendenti. Bl-argument tal-appellanti f'dan l-aggravju huma qed jipretendu li s-socjeta'

intimata taghmilha ta' Qorti u tiddeciedi hi skont il-kuntratti notifikati lilha x'inhuma l-ishma rispettivi tar-rikorrenti izda l-Qorti tqis li certament dan mhux l-irwol ta' inkwilin f'kuntratt ta' kera. Dak li qed jippretendu r-rikorrenti huwa aktar u aktar mhux accettabbli f'xenarju fejn fil-mori tal-proceduri odjerni sahansitra giet deciza l-kawza bejniethom fil-prim'istanza fejn gie deciz li l-ishma ndikati fil-kuntratti ghandhom jigu korretti sabiex jigu ugwali bejn il-partijiet (ghall-kuntrarju ta' dak sostnut mir-rikorrenti appellanti) liema kawza issa tinsab fi stadju ta' appell.

Illi dak suespost aktar u aktar isahhah l-argument ta' din il-Qorti u tal-Bord illi l-kwistjoni mqajjma quddiemu hija purament disgwit bejn is-sidien u li l-inkwilina hija kompletament estranea ghal dan l-argument b'dana li jerga' jigi konfermat li l-Bord li Jirregola l-Kera ma ghandu l-ebda kompetenza fuq din il-kwistjoni.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti, l-Qorti ma tqisx dan it-tieni aggravju mqajjem mill-appellanti bhala legalment validu fil-konfront tal-inkwilina u ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

7. Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi la darba z-zewg aggravji mqajjma mill-appellanti qed jitqiesu minn din il-Qorti bhala li mhux legalment gjustifikati din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-appell u tikkonferma d-decizjoni appellata. Ghaldaqstant in vista li ser tigi konfermata d-decizjoni tal-Bord fl-intier taghha u stante d-dikjarazzjoni tal-istess Bord li ma ghandux kompetenza jisma l-lanjanza mressqa quddiemu, jirrizulta li din il-Qorti ma ghandhiex ghalfejn tinoltra ruhha oltre fil-mertu tal-appell incidentali li ghahekk b'din id-decizjoni huwa ezawrit.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi dan l-appell kif isegwi:

(1) Tichad l-aggravji u cioe' l-appell tal-appellanti u tikkonferma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi datata tas-17 ta' Ottubru, 2018.

(2) Fid-dawl ta' dak hawn fuq deciz tiddikjara li l-appell incidentali intavolat mill-appellati huwa ezawrit.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jigu sopportati kollha mill-atturi appellanti.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb
Deputat Registratur

Vera kopja

D/Registratur