QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar l-Gimgha, 5 ta' Gunju 2020

Kawza Numru: 7

Rikors Ġuramentat Numru:- 440/2014 JVC

Iris armla ta' Edgar Cauchi (ID 617625M) u kif wkoll Jennifer Cauchi (ID 321954M) f'isimha u ghan-nom u in rapprezentanza ta' huha assenti John Cauchi

vs

Carmel Abela (ID 0534938M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Iris Cauchi et kkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. Illi huma kienu jikru lill-intimat il-proprjeta' li tinsab iz-Zejtun fil-kontrada tal-Kotob liema propjeta qed tintuza bhala farm ghall-annimali u liema proprjeta' ghandha kejl superficjali ta' tomejn, zewg sieghan u seba` decimi ta' kejla ekwivalenti ghal 2760m² li hija murija fuq l-pjanta hawn annessa u immarkata bhala Dokument A;

2. Illi permezz ta' ittra tal-15 ta' Mejju 2013 l-esponenti intimaw lill-intimat illi b'effett mill-iskadenza li jmiss wara l-imsemmija ittra kull dritt lokatizju li huwa seta` kellhu fuq il-proprjeta' in kwistjoni qieghda tigi mitmuma;

3. Illi l-kera kienet tithallas sal-ahhar tas-sena u ghalhekk b'effett mill-1 ta' Jannar 2014 l-intimat baqa` jokkupa l-proprjeta' minghjar ebda titolu validu fil-ligi;

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddeciedi u tiddikjara li l-intimat m'ghandu l-ebda titolu validu sabiex jibqa' in okkupazzjoni fil-proprjeta' in kwistjoni;

2. Tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-istess proprjeta' fi zmien qasir u perentorju li jigi hekk lilhu prefiss.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti komprizi proceduri ghad-danni.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Carmel Abela kif isegwi:

1. Preliminarjament l-inkompetenza ta' din il-Qorti peress li l-eccepjent jiddetjeni il-fond de quo b'titolu validu ta' kera;

2. F'kull kaz, preliminarjament ukoll, anke fl-ipotezi legali postulata mill-atturi, din il-Qorti mhix kompetenti biex tiddeciedi talba ghall-izgumbrament wara t-terminazzjoni ta' kirja;

3. Preliminarjament ukoll u minghajr pregudizzju, l-atturi Jennifer Cauchi u John Cauchi ghandhom jipprovaw it-titolu taghhom, waqt li l-attrici Jennifer Cauchi ghandha taghti prova tal-mandat taghha tal-attur John Cauchi;

4. Fil-mertu, it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez. Ir-razzett ilu 'l fuq minn erbghin sena mikri bil-mod u ghall-iskopijiet prezenti bil-konoxxenza tas-sid;

5. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat illi fil-verbal tat-3 ta' Frar, 2015 din il-Qorti diversament preseduta ghamlet referenza ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat u halliet il-kawza ghall-provi tal-atturi dwar it-terminazzjoni tal-kirja allegata minnhom.

Rat izda li fil-verbal tat-22 ta' Novembru, 2016 gie vverbalizzat kif isegwi:

'Il-Qorti ssollevat ex ufficio l-kwistjoni ta' kompetenza rationae materiae u semghat lid-difensuri tal-partijiet preliminarjament hemm qbil li dan jigi trattat mal-mertu tal-kawza.'

Rat illi fit-8 ta' Ottubru, 2019 gie deciz li kellha ssir trattazzjoni dwar jekk din il-Qorti ghandhiex kompetenza jew le u f'kaz negattiv quddiem liema bord ghandhom jigu rinvijati l-atti.

Rat li fis-seduta tal-21 ta' Jannar, 2020 saret trattazzjoni mill-Avukati difensuri tal-partijiet dwar il-kwistjoni tal-kompetenza.

Rat l-affidavits, xiehda, dokumenti u provi kollha esebiti fl-atti.

Rat illi fl-istess verbal datat 21 ta' Jannar 2020 r-rikors gie differit ghallum ghad-decizjoni dwar il-kompetenza ta' din il-Qorti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi odjerni ntavolaw il-kawza odjerna bil-pretensjoni li huma s-sidien ta' proprjeta' li tinsab fiz-Zejtun fil-kontrada tal-Kotob liema proprjeta' skont l-atturi tintuza bhal razzett ghall-annimali mill-intimat Carmel Abela u liema proprjeta' ghandha l-kejl supericjali ta' tomnejn, zewg sieghan u seba' decimi ta' kejla ekwivalenti ghal 2760 m^2. Din il-proprjeta' hija mmarkata bil-kulur ahmar fis-site plan a fol. 57 tal-process. Skont l-atturi l-kirja favur l-intimat giet terminata b'effett mill-1 ta' Jannar, 2014 u

ghalhekk minn dakinhar sallum qed jokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Jitolbu ghalhekk li din il-Qorti tiddikjara li m'ghandu ebda titolu validu sabiex jibqa' in okkupazzjoni tal-proprjeta in kwistjoni u tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-istess.

Illi fir-risposta tieghu l-intimat apparti eccezzjonijiet dwar il-prova tat-titolu, il-prova tal-mandat u fil-mertu, l-intimat qajjem iz-zewg eccezzjonijiet preliminari segwenti:

1. L-inkompetenza ta' din il-Qorti peress li l-eccipjent jiddetjeni il-fond de quo b'titolu validu ta' kera;

2. F'kull kaz, anke fl-ipotezi legali postulata mill-atturi, din il-Qorti mhix kompetenti biex tiddeciedi talba ghall-izgumbrament wara t-terminazzjoni ta' kirja;'

Illi kif gia suespost din il-kawza thalliet ghad-decizjoni dwar il-kwistjoni tal-kompetenza ta' din il-Qorti wara li nstemghu il-provi relattivi u t-trattazzjoni tal-Avukati difensuri tal-partijiet.

Illi l-atturi jargumentaw illi l-fond originali in kwistjoni kien originarjament mikri bhala fond agrikolu pero', dejjem skont l-atturi, mal-medda taz-zmien bil-permess tas-sid ma baqax fond agrikolu u gie uzat ghat-trobbija tal-annimali partikolarment baqar. Skont l-atturi allura din il-kirja ma baqghetx tigi regolata taht il-Kap. 199 (Att Dwar it-Tigdid Ta' Kiri Ta' Raba'), izda giet tikkwalifika bhala *commercial premises* li mhux fond urban u li allura skont l-emendi recenti fl-artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta (Kodici Civili) u fil-Kap. 69 (Ordinanza Li Tirregola T-

Tigdid Tal-Kiri Ta' Bini) din issa taqa' taht il-kompetenza ta' din il-Qorti.

Da parti tieghu l-intimat isostni li l-kirja ezistenti bejn is-sid u l-inkwilin fil-kaz odjern kienet u ghada wahda agrikola u ghalhekk jinsisti fuq l-eccezzjoni tieghu tal-inkompetenza ta' din il-Qorti. Jeccepixxi li la l-intimat ghandu titolu validu ta' kirja u la darba l-atturi jirrikonoxxu li kien hemm kirja allura din il-Qorti mhix kompetenti izda l-Bord tal-Qbiela anki wara l-emendi msemmija mill-atturi. L-intimat jinsisti li t-Tribunal tal-Qbiela kien kompetenti, ghadu kompetenti u huwa biss dak it-Tribunal li jista' jiddetermina jekk il-kirja ghadhiex fis-sehh wara l-azzjoni li jghidu li hadu l-atturi jew inkella hemmx xi ragunijiet bizzejjed biex tinbidel ir-relazzjoni ta' inkwilin u sid.

Il-Qorti rat li a fol. 24 tal-process gie pprezentat affidavit tal-attrici Jennifer Cauchi. Flimkien mal-affidavit taghha gew esebiti dokumenti li jevidenzjaw it-titolu tal-atturi (fol. 27 et seq) u wkoll il-prokura (fol. 41) li ta l-attur John Cauchi lill-istess Jennifer Cauchi. Principalment l-attrici tixhed li hi minn dejjem kienet informata li l-propjeta' mikrija lil Carmel Abela l-intimat kienet tikkonsisti f'razzett tal-baqar u kull meta hi marret fuq il-post dejjem ratu uzat bhala razzett tal-baqar. Tghid li l-ewwel darba li marret kien fis-sena 1981 u mill-kontro-ezami (ara fol. 165 et seq) johrog li hi marret b'kollox madwar hames darbiet. Esebiet ukoll mal-affidavit a fol. 42 tal-process l-ircevuta tal-kirja ta' hames snin partikolari u cioe' dawk li jiskadu sa l-ahhar tas-sena 2004 li ggib id-data tat-3 ta' Settembru 2003 u taqra kif isegwi:

'Karmenu Abela hallas is-somma ta' hames snin sa' l-ahhar ta' 2004 . . . . Lm 8.75'.

Skont l-attrici din l-ircevuta giet iffirmata minn ommha. L-attrici tghid li minn dak iz-zmien il-quddiem ma thallsitx aktar kera. Giet izda esebita kopja ta' cedola ta' depozitu tal-kera ntavolata mill-intimat li tindika li l-fond huwa kopert b'titolu ta' qbiela u tindika li tkopri l-perjodu bejn 15 ta' Awissu, 2005 u 15 ta' Awissu, 2013 a fol. 52 tal-process annessa mal-istess affidavit. L-istess attrici mal-affidavit esebiet diversi ittri legali li ntbaghtu bejn il-partijiet fosthom ittra datata 22 ta' Ottubru, 2008 li tallega bidla fid-destinazzjoni tas-sit mikri (ara fol. 43), ittra datata 3 ta' Frar, 2010 li ssostni li l-fond qed jintuza ghal skopijiet kummercjali (ara fol. 45) u ittra datata 15 ta' Mejju, 2013 (fol. 50) li permezz taghha l-intimat gie nfurmat li l-kirja kienet qed tigi terminata b'effett mill-ahhar ta' Dicembru 2013. Rat ukoll l-ittra responsiva a fol. 51 tal-process fejn l-intimat insista li huwa ghandu titolu validu ta' kera u ghalhekk ma kienx bi hsiebu jirrilaxxja l-proprjeta'. Rat illi mill-kontro-ezamijiet taghha anki dak ulterjuri l-attrici tibqa' tinsisti li d-drabi li hija marret fil-fond in kwistjoni dejjem ivverifikat l-istess u cioe' l-uzu tal-proprjeta' ghall-iskop tat-trobbija tal-baqar u mhux ghal skop agrikolu. L-istess attrici xehdet li hija m'ghandhiex il-ktieb tal-kera u ghandha biss xi kopji sporadici tal-istess u li l-intimat kien qalilha li tilfu. Taccenna li seta' kien hemm xi disgwit bejn l-ahwa u ghalhekk l-intimat m'ghandux il-ktieb.

Rat id-diversi ritratti mill-ajru li jkopru zminijiet diversi, permessi ta' zvilupp mahruga fuq is-sit li izda jinkludu r-razzett li skont l-evidenza ma jinstabx fuq l-art allegatament tal-atturi u l-pjanti approvati kif esebiti mix-xhud rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar Oliver Magro a fol. 70 et seq. Partikolarment rat id-dokument a fol. 95 tal-process datat 14 ta' Lulju, 2009 li minnu

tohrog konferma mill-awtoritajiet veterinarji li l-proprjeta' tintuza bhala razzett tal-baqar almenu f'dak iz-zmien.

Rat ix-xiehda ta' Joseph Borg u l-kopji tal-kotba tar-raba' esebit minnu a fol. 115 et seq tal-process. Rat ukoll ix-xiehda ta' Joseph Zammit *enforcement officer* u *coordinator* in rapprezentanza tas-Servizzi Veterinarji a fol. 118 et ergo et seq tal-process minn fejn jirrizulta li l-intimat f'ismu deher li kellu attivita` fuq moghoz sa mis-sena 1998 il' quddiem. Minn dan ix-xhud partikolari ma hargitx evidenza dwar ir-razzett tal-baqar.

Rat ukoll l-affidavit ta' hu l-intimat Joseph Abela a fol. 173 et seq tal-process fejn jixhed dwar kif l-art in kwistoni minn dejjem kienet tintuza ghat-trobbija tal-baqar minn missieru bil-permess ghall-baqar bil-halib u kompla hu warajh. Jghid ukoll li l-kirja originali kienet fuq iz-Ziju tieghu Ganni Cassar izda kienu jahdmu wkoll missieru Filomenu, hu u hutu fosthom l-intimat izda imbaghad inqelbet il-kirja fuq l-intimat Carmelo Abela (huh) bil-kunsens tas-sid. Jinsisti li l-kirja baqghet dejjem tithallas. Jispjega wkoll li r-razzett proprju ma jinstabx fuq l-art in kwistjoni izda art proprjeta' taghhom u li fuq l-art in kontestazzjoni ghandhom xi mqawel u btiehi. Jixhed li mir-razzett l-annimali johorgu fil-bitha u fuq l-art mertu tal-kawza. Jinsisti li hekk dejjem jiftakar l-affarijiet, jinsisti li zgur ir-razzett kien jezisti qabel is-sena 1971 u jikkonkludi kif isegwi:

'Il-bini u l-annimali fil-post kien jaf bihom sid il-kera u zgur li qatt ma qalu xejn. Sid il-kera kien gie kemm-il darba u l-istrutturi kollha kien jaf bihom u qatt ma lmenta xejn, anzi niftakar li f'okkazzjoni minnhom kien qalilna biex inkomplu ghaliex il-post f'idejna kien. Kien kuntent bil-mod kif konna qeghdin niehdu hsieb il-post. Kien sahansitra tela' fuq il-bejt u

anke l-attrici dakinhar kienet mieghu. Qatt ma qalu xejn u sakemm inqalghet din il-kwistjoni baqghu jircievi l-kera bla problema ta' xejn.'

Kunsiderazzjonijiet legali

Il-Qorti rat illi l-artikolu 2 tal-Kap. 199 (Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba') jiddefinixxi raba' kif isegwi:

'"raba" tfisser kull art li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu ma' l-agrikoltura, inkluż it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames, iżda ma tinkludix art intiża biex jirgħu l-annimali.'

Il-Qorti rat mill-atti li z-zewg partijiet jaqblu li l-art in kwistjoni tintuza biex jirghu l-annimali f'dan il-kaz baqar. Dan jammettih l-istess xhud tal-intimat fl-affidavit tieghu Joseph Abela a fol. 174 tal-process. L-istess xhud isostni li dan l-uzu ilu sa minn qabel is-sena 1971. Huwa ghalhekk car lil din il-Qorti li t-terminazzjoni tal-kirja odjerna ma taqax fil-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' u li din is-sitwazzjoni legali kienet gia` ezistenti mal-intavolar tal-kawza odjerna.

Rat ukoll l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 Kodici Civili ta' Malta kif recentament emendat li ghalih saret referenza miz-zewg partijiet u li jaqra kif isegwi:

'(1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' ħaġa kemm ta' xogħol, jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, iżda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban

u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba.

Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem msejjaħ"il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali, inkluż kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' kiri ta'raba' għandhom jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdidta' Kiri ta' Raba:

Iżda kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jiġu mistħarrġa mill-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili, b'dan illi kull kwistjoni oħra in segwitu għad-determinazzjoni ta' tali kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Il-Bord tal-Kera għandu wkoll kompetenza li jiddeċiedi talbiet relatati ma' manutenzjoni, tiswijiet, difetti u ħsarat tal-fond inklużi dawk moħbija, ħsarat jew miljoramenti, ammonti pendenti dwar dawl u ilma u kwalunkwe ammonti depożitati bħala garanzija mill-inkwilin, fejn dawn it-talbiet jiġu inklużi ma' talbiet jew eċċezzjonijiet oħra magħmula quddiem il-Bord, li fuqhom il-Panel ta' Arbitraġġ ma għandux ġurisdizzjoni.

Il-Bord tal-Kera għandu l-poter jitlob informazzjoni u dokumenti minn entitajiet, dipartimenti u awtoritajiet tal-gvern kifukoll

istituzzjonijiet oħra biex ikun jista' jaqdi l-funzjonijiet tiegħu għall-fini ta' dan il-Kodiċi.

(2) Id-dispożizzjonijiet ta' dan it-Titolu, sakemm ma jkunx ġie hekk indikat speċifikament f'dan it-Titolu, ma jgħoddux għall-kiri ta' raba' li għandu jibqa' jiġi regolat bid-dispożizzjonijiet tal-Attdwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'.

(3) Għall-finijiet ta' dan it-Titolu:

"fond kummerċjali" tfisser fond urban li mhuwiex dar residenzjali u li hu mikri primarjament sabiex minnu ssir attività għal skopijiet ta' qligħ u fost oħrajn jinkludi, uffiċċju, klinika, fond mikri għall-bejgħ ta' oġġetti jew merkanzija bl-ingrossa jew bl-imnut, posta fis-suq, maħżen u fond b'liċenza għall-bejgħ ta'oġġetti, imbejjed, spiriti jew ħwejjeġ ta' ikel jew ta' xorb, sala għal rappreżentazzjoni jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti, sengħa jew professjoni:

Iżda fond mikri lil soċjetà jew mikri lil entità mużikali,filantropika, soċjali, sportiva jew politika, użat bħala każin, ma għandux jitqies bħala fond kummerċjali ukoll jekk parti minnu hiutilizzata għal skop ta' qligħ;

"każin" tfisser kull każin reġistrat bħala hekk mal-Kummissarjutal-Pulizija skont id-dispożizzjonijiet xierqa tal-liġi;

"kirja residenzjali privata" tfisser kwalunkwe kirja residenzjaliprivata twila jew qasira, inkluż il-kiri ta' spazju residenzjali maqsum, li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2020, u kwalunkwe

kirja għal skopresidenzjali li ssir qabel l-1 ta' Jannar, 2020, li tkun għadha fil-perjodu oriġinali jew imġedded fl-1 ta' Jannar, 2021.'

Il-Qorti rat ukoll dawk il-partijiet rilevanti ta' dan l-artikolu ghall-kaz odjern bil-lingwa Ingliza kif isegwi:

'The Rent Regulation Board (hereinafter referred to as the"Rent Board") established under the Reletting of Urban Property(Regulation) Ordinance shall decide all matters affecting the leases of urban tenements including residential as well as commercial tenements including causes relating to the occupation of urban tenements where such leases have expired, and any damages resulting during such period of occupation.

Other leases fall under the competence of the courts of civil jurisdiction while matters relating to agricultural leases shall fall under the competence of the Rural Leases Control Boardappointed according to the provisions of the Agricultural Leases(Reletting) Act:

Provided that matters relating to the validity of a contract of lease, shall be examined by the courts of civil jurisdiction, so however, that any other matter following the determination of such matters relating to validity shall fall under the competence of the Rent Board.'

'For the purposes of this Title:

"commercial tenement" means an urban tenement which is not a residence and which is leased to house an activity primarily intended to generate profit and includes, but is not limited to, an

office, a clinic, a tenement leased out for the sale of merchandise by wholesale or retail, a market stall, a warehouse, a storage used for commercial purposes as well as any tenement licensed to sellthings, wines, spirits or foodstuff or drinks, theatre, or tenement mainly used for any art, trade or profession:'

Illi l-Qorti rat illi kemm fil-verzjoni bil-lingwa Maltija kif ukoll f'dik bil-lingwa Ingliza l-enfasi fuq id-definizzjoni ta' fond kummercjali huwa li dan irid ukoll ikun 'fond urban' jew 'urban tenement. F'kaz li l-fond in kontestazzjoni jikkwalifika bhala fond kummercjali skont it-termini tal-artikolu 1525 tal-Kap. 16 allura din il-Qorti ma jkollhiex gurisdizzjoni u dan stante li evidentement it-talba attrici tikkonsisti f'talba sabiex tinghata decizjoni dwar l-okkupazzjoni ta' proprjeta' wara li din il-kirja allegatament ntemmet. Il-Qorti tqis illi kieku l-kwistjoni odjerna kienet dwar fond urban fiz-zona ta' zvilupp inkluz fond kummercjali din il-Qorti evidentement ma kienx ikollha gurisdizzjoni fuq l-istess. Ghalhekk il-kwistjoni kollha hija jekk l-art in kwistjoni tikkwalifikax bhala fond kummercjali fit-termini tal-artikolu 1525 tal-Kap. 16. Il-Qorti rat mill-provi migbura fl-atti li l-art in kwistjoni ghalkemm tinsab adjacenti ghal razzett mhijiex hi fiha nnifisha li tikkonsisti fir-razzett. Fl-art in kwistjoni jinhargu l-bhejjem u cioe' l-baqar sabiex jirghu fuq l-istess art minn gewwa r-razzett. Skont l-attrici kif jirrizulta mill-kontro-ezami fuq din l-art hemm xi binjiet konsistenti fi kmamar zghar izda fil-bqija rat baqar u xejn aktar. Il-Qorti tqis li l-kelma 'urban' kif indikata kemm fil-verzjoni bil-Malti kif ukoll b'dik bl-Ingliz neccessarjament taghmel referenza ghall-propjeta' li tinsab f'zona ta' zvilupp u allura f'zona predominantement mibnija u li l-proprjeta' in kwistjoni trid tkun mibnija jew bl-Ingliz 'built-up'. Jirrizulta lill-Qorti li fil-kaz odjern il-proprjeta' in kwistjoni tinsab

qalb l-eghlieqi u ghalhekk ma tinsabx f'zona urbana. In oltre, l-proprjeta' innifisha mhijiex mibnjia izda hija ghalqa b'xi kmamar zghar fiha, uzata fi kliem ix-xhud mressaq mill-intimat Joseph Abela sabiex jinhargu l-baqar fiha. Din is-sitwazzjoni ghalkemm ma teskludix li l-art in kwistjoni qed tintuza ghal skop kummercjali, teskludi izda l-applikazzjoni tal-Kap. 69 (Ordinanza Li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri Ta' Bini) ghall-istess stante li ma tikkwalifikax l-art in kontestazzjoni bhala 'fond urban'.

Illi skont l-istess artikolu 1525 tal-Kap. 16 (Kodici Civili) kirjiet ohra li ma jikkwalifikawx ghal quddiem il-Bord li jirregola t-Tigdid tal-Kiri Ta' Bini jaqghu tatt il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' kiri ta'raba ghandhom jaqghu taht il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba mahtur bid-dispozizzjonijiet tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'. Din il-Qorti gia kkunsidrat aktar il-fuq li l-kirja in kwistjoni stante li l-fond jintuza sabiex il-baqar jirghu fih huwa specifikament eskluz mill-applikazzjoni tal-Kap. 199 u ghalhekk tibqa' biss il-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti.

Illi finalment fit-trattazzjoni tal-abbli avukat tal-intimat gie sottomess li fil-mument li giet intavolata l-kawza odjerna l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 ma kienx jaqra dak li jghid illum kif emendat. Il-Qorti rat li l-Att Numru X tal-2019 jipprovdi disposizzjonijiet transitorji li fil-parti rilevanti ghall-kaz odjern jaqra kif isegwi (artikolu 39)"

'39. (1) Il-kirjiet li kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, li jkunu għadhom fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2010, jibqgħu jiġu regolati mil-liġijiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995,

minbarra għal dak li jinsab fid-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att kif ukoll bir-regolamenti magħmula in forza ta' l-emendi introdotti b'dan l-Att.(2)'

'(5) Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan iżda li kawżi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar, 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali.'

Il-Qorti rat li s-sub-artikolu 5 ma japplikax ghall-kaz odjern stante li l-kawza giet intavolata fis-sena 2014. Rat ukoll li fit-termini tal-ewwel sub-artikolu transitorju suespost l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 kif emendat japplika wkoll ghall-kirjiet li sehhew qabel l-1 ta' Gunju, 1995 u li kien ghadhom fis-sehh fl-1 ta' Jannar 2010 b'dana li d-definizzjonijiet moghtija fl-istess kif emendati japplikaw allura ghall-kaz odjern.

Ghaldaqstant in vista tas-suespost l-Qorti tqis li ghandha gurisdizzjoni sabiex tisma' u tiddeciedi l-kawza odjerna b'dana li ser tghaddi sabiex tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat dwar il-kompetenza ta' din il-Qorti billi tiddikjara li ghandha gurisdizzjoni tisma' u tiddeciedi l-kaz odjern u ghalhekk tghaddi sabiex tichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat.

Bl-ispejjez ta' din l-istanza kontra l-intimat.

Tordna l-kontinwazzjoni tas-smigh fil-mertu kollu li fadal.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
5 ta' Gunju, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
5 ta' Gunju, 2020