QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Illum, il-Ħamis, 19 ta' Novembru, 2020

Rikors Numru 35/20TA

Fl-atti tar-rikors numru 35/20CG
Fil-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet:

Ronnie Camilleri I.D. 282375 (M)

vs

Abdalhady Hamood I.D. 26773 (A)

Il-Qorti:

Rat id-digriet tal-Bord li Jirregola l-Kera tad-9 ta' Novembru 2020 li bis-saħħa tiegħu r-rikors fl-ismijiet premessi ġie rimess lil din il-Qorti abbażi tal-ewwel proviso tal-artiklu 741(b) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta.

Rat li l-atti ta' dawn il-proċeduri ġew trasferiti lil din il-Qorti fit-12 ta' Novembru 2020.

Rat l-atti kollha tal-proceduri li saru quddiem dak il-Bord.

Ikkunsidrat

Din il-Qorti rat id-digriet fuq imsemmi tal-Bord inkwistjoni u jidhrilha li d-deċiżjoni finali dwar il-vertenza imqanqla trid dejjem tittieħed minn dak il-Bord u dan għar-raġunijiet spjegati hawn taħt.

Wara li din il-Qorti eżaminat l-atti kollha tal-proċess waslet għall-konklużjoni li l-vertenza mertu ta' dawn il-proċeduri taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Dan għas-segwenti raġunijiet:

1. Huwa minnu li artiklu 16 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula li kwistjonijiet ta' validita' ta' kuntratt ta' Kera ghandhom ikunu mistħarrġa mil-Qrati ta' Ġurisdizzjoni Ċivili. Dan l-artikolu kif inhu llum, ġie introdott bl-Att XXVIII tal-2019 li l-effetti tiegħu daħlu fis-seħħ fl-l ta' Jannar 2019 meta l-kuntratt ta' kera mertu tal-proċeduri quddiem il-Bord kien maqbul fit-28 ta' Settembru 2018. Għalkemm liġi tax-xorta proċedurali u formalistika jista' jkollha effetti retroattivi u f'ċertu ċirkostanzi , jekk l-istess liġi ma tipprovdix għal tali retroattivita', allura għandu jkun applikabbli l-prinċipju *lege retro oculo non habet.* Il-konsegwenza hija waħda, li safejn jirrigwarda l-kuntratt ta' kirja inkwistjoni, il-liġi li għadha tapplika hija dik li kienet viġenti qabel l-2019. Fil-fatti artikolu 3 (1) tal-Att XXVIII tal-2019 jiddisponi hekk:

"Id-dispożizzjonijiet tal-Att għandhom japplikaw għal kirjiet residenzjali privati li daħlu fis-seħħ jew ġew imgedda wara d-dħul fis-seħħ tal-Att. Iżda l-kirjiet li ngħataw wara l-1 ta' Ġunju, 1995, u li għadhom fis-seħħ fil-ġurnata tad-dħul fis-seħħ ta' dan l-Attgħandhom ikomplu jiġu regolati esklussivament mid-dispożizzjonijiettal-Kodiċi Ċivili, ħlief għal dawk il-każijiet speċifikati taħt l-artikolu 5".

2. Din il-Qorti tirrileva li artikolu 39(5) tat-Tielet Skeda tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi hekk transitorjament:

"Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdidtal-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 pendent quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istessQrati jew Tribunal".

Fil-fehma ta' din il-Qorti dan ifisser, li anke kwistjoni li tqum fir-rigward tal-artikolu 1531 tal-Kodiċi, din għandha tittieħed bħala kwistjoni anċillari u aċċidentali konnessa mal-kwalitajiet ta' nullita' formali u mhux sostanzjali li hija konnessa ma' kirja. Di fatti, ix-xorta ta' indaġini li jrid dan l-artikolu hija waħda prettament formalistika. Jekk id-difett formali jesistix jew le għandu jirrisulta *icto oculi* u ma tinneċessitax indaġini tax-xorta li jirrikjedi per

eżempju l-vizzju tal-kunsens kif regolat mid-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili u regoli ġenerali ta' kuntratti in ġenerali.

Għalhekk tenut kont il-punti kollha fuq imsemmija, din il-Qorti li għall-każ in eżami għadu japplika dak li qalet il-**Qorti tal-Appell fis-Sentenza fl-ismijiet Cane Grima -vs- Josephine Micallef tal-25 ta' Jannar 2019** fejn intqal hekk:

> *"Hemm ukoll il-kwistjoni dwar il-validita tal-kuntratt ta' kiri minhabba li filkuntratt ma tissemmiex il-kera li ghandhom ihallsu l-inkwilini. Bir-ragunament tal-attur ikun ifisser li l-Bord, fejn ma tinghatax eccezzjoni dwar in-nullita' talkuntratt, ghandu jiddeciedi l-meritu. Dan meta hu ovvju li l-artikolu 1531A talKodici Civili hu ta' ordni pubbliku. M'hemmx dubju li l-kuntratt a fol. 8 hu kuntratt ta' lokazzjoni. Il-kwistjoni hi pero' jekk dak il-kuntratt fihx ir-rekwiziti kontemplati fl-artikolu 1531A tal-Kodici Civili. Ghal din il-qorti, dik il-materja hi wkoll kwistjoni konnessa mal-kuntratt ta' lokazzjoni. Ghaldaqstant, il-Bord ghandu l-kompetenza esklussiva sabiex jiddeciedi dwarha".*

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija u fid-dawl ta' dak li jipprovdi t-tieni proviso tal-artiklu 741(b) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta, din il-Qorti tikkunsidra li ma għandhiex ġurisdizzjoni biex tieħu konjizzjoni tar-Rikors ossia kawza fl-ismijiet premessi u għalhekk tordna, li l-atti tar-Rikors jintbagħtu lill-Qorti tal-Appell Superjuri, sabiex tiddeċiedi skont il-liġi min

għandu jieħu konjizzjoni tar-Rikors odjern ossia kawża, jekk hux din il-Qorti jew l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera.

Il-Qorti, għal kull bon fini qed tordna li dan id-digriet jiġi notifikat lill-partijiet a' kura tar-Reġistratur tal-Qrati u Tribunali Ċivili u li di piu' jiġi komunikat lil Dr. Ludvic Caruuna u lil Dr. Janice Borg.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur