**BORD LI JIRREGOLA L-KERA**
**MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH**

**Rikors Numru 82/2020**

**Dr Joseph Chetcuti (K.I. 381873M)**

**vs**

**Antonino Pizzino (K.I. 187229A)**

**Illum, 22 ta' Gunju, 2021**

Il-Bord

Ra r-rikors ta' Dr. Joseph Chetcuti detentur tal-Karta tal-Identità numru 381873M, fejn gie premess:

*"1. Illi r-rikorrent huwa proprjetarju tal-fond bin-numru 116, Triq il-Ponta (kantuniera ma' Triq id-Duluri) Senglea;*

*2. Illi l-imsemmi fond inkera lill-intimat ghal skopijiet kummercjali (residence units) bis-saħħa ta' kuntratt datat 22 ta' Mejju 2019 għal perjodu ta' sentejn 'di fermo' b'effett mill-20 ta' Lulju 2019, u b'hekk kellu jiskadi fid-19 ta' Lulju 2021, u dan versu l-kera ta' elfejn u sitt mitt Ewro (€2,600) fix-xahar (Dok. A);*

*3. Illi l-intimat unilateralment u mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi għazel li jabbanduna l-fond u jittermina l-kuntratt fuq imsemmi qabel ma għalaq it-terminu 'di fermo' ta' sentejn, u dan bi ksur tal-obbligi lokatizzji li accetta bħala inkwilin, senjatament tal-klawżola 'a' tal-ftehim suriferit;*

*4. Illi in segwitu r-rikorrent interpella bil-miktub lill-intimat sabiex jonora l-obbligi tiegħu (Dok. B) u dan ai termini tal-klawzola 'g' tal-istess ftehim, izda l-*

*intimat xorta baqa' inadempjenti, b'dan illi la irritorna fil-fond, u l-anqas kompla jhallas il-kera;*

*5. Illi ghalhekk l-intimat ittermina din il-lokazzjoni b'mod bikri u abbusiv, kontra dak illi kien ftiehem mar-rikorrent, bi ksur tal-principju 'pacta sunt servanda';*

*6. Illi skond il-klawzola 'j' tal-istess ftehim l-intimat accetta u ipprometta illi, f'kaz illi jittermina l-lokazzjoni b'mod prematur, ossia qabel ma jaghlaq it-terminu ta' sentejn pattwit fil-klawzola 'a', huwa jhallas lir-rikorrent somma ekwivalenti ghal sitt xhur kera, ammontanti komplessivament ghal ħmistax-il elf u sitt mitt Ewro (€15,600);*

*7. Illi l-intimat debitament interpellat sabiex iħallas din is-somma permezz ma' ittra uffiċjali datata 11 ta' Mejju 2020 (Dok Ċ), naqas milli jħallas;*

*8. Illi b'danakollu, l-intimat oppona t-talba mfissra fl-ittra uffiċjali tar-rikorrent u għalhekk għar-ragunijiet premessi, kellha issir din il-kawża;*

*Għaldaqstant l-esponenti għar-raġunijiet hawn fuq premessi, jitlob umilment lil dan l-Onorabbli Bord sabiex;*

1. *Prevja dikjarazzjoni illi l-intimat, bi ksuir tal-obbligi minnu assunti bil-klawsoli 'a' u 'g' tla-kuntratt ta' lokatizzju datat 22 ta' Mejju 2019, ittermina l-lokazzjoni tal-fond 116, Triq il-Ponta, Senglea, unilateralment u qabel l-isakdenza tal-perjodu 'di fermo' pattwit, jiddikjara lill-intimat debitur tar-rikorrent fis-somma ta' ħmista-il elf u sitt mitt Ewro (€15,600) a tenur tal-klawzola 'j' tal-istess ftehim, u*
2. *Jikkundanna u jordna lill-intimat sabiex iħallas fi zmien qasir u perentorju lir-rikorrenti s-somma ta' ħmistax-il elf u sitt mitt Ewro (€15,600);*

*Bl-ispejjeż inluż, dawk tal-ittra ufficali ai tenur tal-artiklu 166A tal-Kap 12 bin-numru 28/2020 u tal-mandat ta' sekwestru kawtelatorju numru 504/2020 maħrug kontra l-intimat, u bl-imgħaxijiet legali dekorribbli min-notifika tal-istess ittra uffiċjali sad-data tal-effettiv pagament kontra l-intimat li huwa minn issa nġunt in subizzjoni.*

*Salv kwalunkwe rimedju u azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat.*

Ra r-risposta ta' Antonino Pizzino li fih gie premess:

*"1. Illi preliminarjament l-attur ghandu jgib il-prova tar-registrazzjoni tal-kija ma l-Awtorita' tal-Artijiet. Fin-nuqqas ta' registrazzjoni, dan il-Bord ma ghandux jiehu konjizzjoni tat-talbiet ta' l-attur skond l-artikolu 16B tal-Kap 69;*

*2. Illi bla pregudizzju jekk jirrizulta li l-kuntratt ma hux registrat, il-kuntratt ghandu jitqies li mhux validu. L-eccezzjoni tal-validita tal-kuntratt ghandha tigi decis mill-Prim Awla tal-Qorti Civili u dan ai terminit tal-proviso tas-sub artikolu 4 ta' l-Artikolu 16 tal-Kap 69;*

*3. Illi minghajr pregudizzju ukoll, f'kaz li l-kirja kienet wahda valida u skond il-ligi qed tigi ecepitta bhala difiza l-forza magguri minhabba l-effetti tal-pandemija Covid 19. Dak li kien ikkawzat minn forza magguri ma jista' jinsab responsabbli ghalih l-eccipjenti;*

*4. Illi l-ebda persuna ma ipprevediet id-disastru ekonomiku mondjali li din il-pandemija gabet maghha. L-intimat dejjem ottempra ruhhu mal-kundizzjonijiet tal-kirja pero minhabba l-effetti tal-Covid 19 huma ma kellux triq ohra ghajr li jitlob li l-kirja titwaqqaf;*

*5. Illi l-attur ghandu fidu depozitu ta' flus ta' €2600 li irrifjuta ukoll li jirritorna;*

*Ghaldaqstant t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes."*

Ra d-dokumenti ezebiti;

Sema' x-xhieda;

Ra li saret trattazzjoni orali dwar l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari mressqa;

Ra l-atti kollha ta' din il-kawza;

**Ikkunsidra:**

Dan il-Bord qies l-eccezzjonijiet preliminari mressqa, fejn gie eccepiet li l-attur ghandu jgib il-prova ta' registrazzjoni tal-kirja mal-Awtorità tal-Artijiet, u li fin-nuqqas ta' registrazzjoni, dan il-Bord ma ghandhux jiehu konjizzjoni tat-talbiet tal-attur skont l-Artikolu 16B tal-Kap 69. In oltre, gie eccepiet li jekk jirrizulta li l-kuntratt ma hux registrat, il-kuntratt ghandu jitqies li mhux validu, u li l-eccezzjoni tal-validità tal-kuntratt ghandha tigi deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili, u dan ai termini tal-proviso tas-sub artikolu 4 tal-Artikolu 16 tal-Kap 69.

Il-Bord fela x-xhieda prodotta.

In succint, mix-xhieda ta' Andrew Xuereb in rapprezentanza tal-Awtorità tad-Djar irrizulta, li l-kuntratt datat 22 ta' Mejju 2019, ma kienx irregistrat. Irrizulta li ai termini tal-ligi, jekk il-ftehim ikun ser jiskadi fl-2019 jew fl-2020, dan ma kellux ghalfejn jigi rregistrat, izda f'kaz li l-ftehim ikun ser jiskadi jew jiggedded fl-2021, dak il-ftehim kellu jigi rregistrat. Ix-xhud tal-Awtorità tad-Djar ikkonferma wkoll li jekk ftehim ikun gie tterminat fis-sena 2020, ma kienx hemm htiega li tali ftehim jigi rregistrat. Ikkonferma wkoll li l-obbligu ta' registrazzjoni jqum biss f'kaz ta' kirijiet residenzjali, u mhux f'kaz ta' kirjiet kummercjali.

L-istess xhud spjega bil-gurament tieghu, li meta vverifika dwar jekk il-ftehim odjern kellux jigi rregistrat, gie spjegat lilu li f'dan il-ftehim, ma hemmx imnizzel il-kelma 'residenzjali'.

Mix-xhieda tar-rikorrenti, jirrizulta li dan insista li din il-kirja mhijiex wahda residenzjali stante li l-intimat kien kera din il-proprjetà sabiex jerga' jikrihom. Insista li dan kien kera kummercjali. Spjega wkoll li l-intimat kien talbu f'Marzu 2020, sabiex ir-relazzjoni ta' kera tigi tterminata, u dana minkejja li l-ftehim kien rigwardanti perijodu ta' sentejn. Spjega li huwa kien inghata c-cwievet lura, u meta staqsa mal-Awtorità tad-Djar jekk kienx hemm obbligu ta' registrazzjoni, ir-rapprezentant tal-Awtorità nfurmatu li, gialadarba l-kuntratt gie tterminat, ma kienx hemm il-htiega li ssir registrazzjoni.

Dan il-Bord iqies li minghajr ma jidhol f'ezami dwar jekk dan il-ftehim kienx wiehed ta' natura residenzjali jew ta' natura kummercjali, l-eccezzjonijiet imressqa mill-intimat ifallu, in vista tal-fatt li rrizulta li matul is-sena 2020, din il-kirja giet itterminata, u c-cwievet inghataw lura lir-rikorrenti mill-intimat. L-

obbligu ta' registrazzjoni kien ikun ghadu vinkolanti li kieku l-kirja in kwistjoni kienet ghadha vigenti matul is-sena 2021. In fatti, ai termini tal-Artikolu 3(1)tal-Kap 604 tal-Ligijiet ta' Malta, id-dispozizzjonijiet tal-Att ghandhom japplikaw ghal kirjiet residenzjali privati li dahlu fis-sehh jew gew imgedda wara d-ddul fis-sehh tal-Att; izda l-kirjiet li nghataw wara l-1 ta' Gunju 1995, u li ghadhom fis-sehh fil-gurnata tad-dhul fis-sehh ta' dan l-Att ghandhom ikomplu jigu regolati esklussivament mid-dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili, hlief ghal dawk il-kazijiet spevcfikati taht l-Artikolu 5. Imbaghad l-Artikolu 5(1) tal-Kap 604 tal-Ligijiet ta' Malta jistipola li l-kirjiet residenzjali privati li saru wara l-1 ta' Gunju, 1995, imma qabel id-dhul fis-sehh tal-Att, u **li xorta jibqghu fis-sehh fl-1 ta' Jannar 2021**, kemm jekk fit-terminu originali jew imgedded taghhom, ghandhom jigu rregistrati: Izda l-obbligu tar-registrazzjoni ghandu japplika wkoll ghal kwalunkwe kirja li tiggedded wara l-1 ta' Jannar, 2021. (enfazi mizjud minn dan il-Bord)

Imbaghad l-Artikolu 16B tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, jistipola li l-Bord ma ghandux jittratta ma' kwalunkwe talba maghmula minn xi wahda mill-partijiet fil-kirja, jekk il-ftehim,ikkuntrattat wara d-dhul fis-sehh tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati, mhux registrat skont l-Artikolu 4 tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati. Izda l-Bord ma ghandux ikollu gurizdizzjoni biex jiddetermina kwalunkwe talba maghmula minn xi wahda mill-partijiet ghal kirja li tkun saret wara l-1 ta' Gunju, 1995, imma qabel id-dhul fis-sehh tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati, li jiggedded jew jigi estiz lil hinn mill-1 ta' Jannar, 2021, u li mhux registrat skont l-Artikolu 5 tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati.

Fil-kaz odjern, mill-provi prodotti li ma gewx ikkontestati mill-intimat, ir-rikorrenti gie mitlub mill-intimat biex il-kirja tigi tterminata f'Marzu 2020, u in fatti, wara diversi komunikazzjonijiet bejn il-kontendenti, ic-cwievet gew mghoddija lura lir-rikorrenti.

Ghaldaqstant, dan il-Bord lanqas ghandu ghalfejn jezamina n-natura ta' din il-kirja, peress li anke jekk ghall-**grazzja ta' l-argument biss**, din il-kirja kellha tigi kkunsidrata bhala wahda residenzjali, il-fatt jibqa' li l-kirja giet itterminata fis-sena 2020, u b'hekk ma kienx hemm x'wiehed jirregistra.

L-intimat fir-risposta tieghu pprezentata fis-7 ta' Lulju 2020, ikkonferma fir-raba' eccezzjoni tieghu, li huwa ma kellux triq ohra ghajr li jitlob li l-kirja titwaqqaf. Ghalhekk, anke l-istess intimat qabel li din il-kirja kienet giet itterminata fl-2020.

Il-Bord sejjer ghalhekk jichad l-ewwel u t-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimat, u dana stante li fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, ma kienx hemm l-obbligu li dan il-kuntratt partikolari jigi rregistrat mal-Awtorità kkoncernata.

**Decide**

**Ghar-ragunijet fuq premessi, dan il-Bord qieghed jichad l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimat. Jordna wkoll il-prosegwiment tas-smigh ta' din il-kawza.**

**Spejjez a karigu tal-istess intimat.**

**Magistrat Simone Grech**

**Janet Calleja**

**Deputat Registratur**