QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 10 ta' Jannar, 2022

Numru 6

Rikors Numru 35/20TA

Ronnie Camilleri I.D. 282375(M)

vs

Abdalhady Hamood I.D. 26773(A)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Ronnie Camilleri (ir-rikorrent) tal-20 ta' Mejju 2020 presentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (il-Bord) li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

> "Illi permezz ta' kuntratt datat tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru tas-sena elfejn u tmintax (2018), kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata 'Dok A', l-esponenti kera lill-intimat fond bin-numru uffiċjali 95, Triq is-Sultana, Paola, u dan għall-perjodu ta' għoxrin (20) sena li bdew jiddekorru mit-tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2018.
>
> Illi artikolu 1531A(1) tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula illi, '*Għar-rigward ta' kirja ta' fond urban u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsiru wara l-ewwel (1) ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri ghandu jkun bil-miktub u jistipula (a) l-fond li ser jinkera, (b) l-użu miftiehem, (ċ) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera, (d) jekk il-kera tistax tiġġeded u kif, u (e) l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħalla*.' Fl-eventwalita` li dan ma jsirx, il-kuntratt ikun null *ab initio*.

Illi jirriżulta illi l-kuntratt suċitat huwa mankanti minn ampji dettalji meqjusa neċessarja li fuqhom hi msejsa l-validita` tal-imsemmi kuntratt, ċioe` '*l-użu miftiehem*', '*jekk din il-kera tistax tiġġedded u kif*', u '*l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas*'.

Illi minn analiżi tal-kuntratt iffirmat bejn il-kontendenti, jirriżulta ben kjar illi l-'*użu miftiehem*' ai termini ta' artikolu 1531A(1)(b) tal-Kap. 16 huwa nieqes stante illi fl-istess, ma saret l-ebda referenza għal liema skop dan il-fond inkera. Għalhekk, dan ir-rekwiżit legali evidentement ma ġiex milħuq.

Illi huwa notevoli wkoll li r-rekwiżit sublineat f'artikolu 1531A(1)(d) ukoll huwa nieqes billi l-kuntratt ma jistipulax '*jekk din il-kera tistax tiġġedded u kif*'.

Illi l-kuntratt suċitat huwa mankanti wkoll mir-rekwiżiti neċessarju illi kuntratt ta' kiri għandu jinkludi ċioe, '*l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas*'. Għalkemm fil-ftehim bejn il-partijiet issir referenza għall-fatt illi l-'*inkwilin se jagħmel ix-xogħlijiet kollha fil-fond numru 95, Triq is-Sultana, Paola*', li huwa l-fond li ġie mikri mill-esponenti, '*a spejjeż tiegħu inkluż ix-xogħlijiet ta' madum, kisi, aperturi, plumbing u elettriku u dak kollu neċessarju sabiex l-istess fond jiġi reż abitabbli,* il-partijiet ma ftehmu fuq l-ebda ammont jew valur. Inoltre, l-inkwilin għandu wkoll jagħmel '*xogħlijiet ta' manutenzjoni fuq il-bejt tal-fond 159, Triq is-Sultana, Paola ossia l-fond fejn jirrisjedi preżentament is-Sid*.' Tenendo conto quanto detto, l-intimat qua inkwilin xorta waħda naqas milli jesegwixxi din l-obligazzjoni imsemmija aktar 'il fuq. Għalhekk, l-intimat qua inkwilin huwa inadempjenti fid-doveri tiegħu.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni oħra li tirriżulta meħtieġa, l-umli rikjesta tal-esponent lil dan il-Bord hija illi jogħġbu:

(i) Jipproċedi għas-sentenza skont it-talba tar-rikorrent u ċioe`, li jiddikjara dan il-kuntratt null u bla effett *ai termini* tal-artikolu 1531A(2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta in vista tal-fatt illi r-rekwiżiti legali għall-validita` ta' kuntratt tal-kera skont l-artikolu 1531A(1)(b)(d)(e) huma neqsin.

(ii) Fl-eventwalita` illi dan il-Bord ma jiddikjarax illi l-kuntratt huwa null, dan il-Bord għandu jxolji dan il-kuntratt stante li l-intimat għadu ma wettaq l-ebda xogħol fuq il-proprjetajiet imsemmija aktar 'il fuq u għalhekk, l-intimat, bl-inadempjenza tiegħu, kiser din il-kundizzjoni tal-kuntratt.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali numru 2711/2019, hawn annessa u markata Dok B."

Rat li l-intimat f'dawk il-proċeduri għalkemm notifikat baqa' ma presenta ebda risposta.

Rat il-verbal tal-10 ta' Settembru 2020, meta l-proċeduri kienu għadhom quddiem il-Bord, fejn fost oħrajn ġie verbalizzat is-segwenti:

> "Il-Bord jirrileva illi skont il-proviso tal-Artikolu 16 (4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, kwistjonijiet dwar il-validita ta' kuntratt ta' kirja ghandhom jigu mistharrga minn Qrati ta' gurisdizzjoni civili. Dr. Ludvic Caruana jigbed l-attenzjoni tal-Bord ghal sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri datata 25 ta' Jannar 2019 fl-ismijiet Cane Grima kontra Josephine Micallef et (Appell numru 50/15 AE) li ddecidiet li dan il-Bord huwa kompetenti biex jistharreg kwistjonijiet simili.
>
> Peress li l-Bord ghandu bzonn ftit zmien sabiex jistharreg din il-kwistjoni, ir-rikors qieghed jigi differit ghat-22 ta' Ottubru 2020 fid-09:30a.m."

Rat il-verbal tat-22 ta' Ottubru 2020 fejn fost oħrajn hemm imniżżel:

> "B' referenza ghall-verbal ta' l-10 ta' Settembru, 2020, il-Bord qieghed jissolleva ex officcio l-inkompetenza tieghu sabiex jiddetermina l-ewwel talba tar-rikorrenti u dan skond il-proviso tal-Art. 16 (4) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta."

Rat id-digriet ta' dak il-Bord fir-rigward tal-kompetenza ta' dak il-Bord datat 9 ta' Novembru, 2020 li jgħid hekk:

> "Il-Bord,
>
> Ra r-Rikors ta' Ronnie Camilleri li permezz tieghu jppremetta s-segwenti:
>
> *"Illi permezz ta' kuntratt datat tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru tas-sena elfejn u tmintax (2018), kopja ta' liema qieghda tigi hawn annessa u mmarkata 'Dok A', l-esponenti kera lill-intimat fond bin-numru ufficjali 95, Triq is-Sultana, Paola, u dan ghall-perjodu ta' ghoxrin (20) sena li bdew jiddekorru mit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Settembru 2018.*
>
> *Illi artikolu 1531A(1) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula illi, 'Ghar-rigward ta' kirja ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali li jsiru wara l-ewwel (1) ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri ghandu jkun bil-miktub u jistipula (a) l-fond li ser jinkera, (b) l-uzu miftiehem, (c) iz-zmien li ghalih dak il-fond ikun ser jinkera, (d) jekk il-kera tistax tiggeded u kif, u (e) l-ammont ta' kera u l-mod kif dan ghandu jithallas.' Fl-eventwalita' li dan ma jsirx, il-kuntratt ikun null ab initio.*

Illi jirrizulta illi l-kuntratt sucitat huwa mankanti minn ampji dettalji meqjusa necessarja li fuqhom hi msejsa l-validità tal-imsemmi kuntratt, cioè 'l-uzu miftiehem', 'jekk din il-kera tistax tiggedded u kif', u 'l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas'.

Illi minn analizi tal-kuntratt iffirmat bejn il-kontendenti, jirrizulta ben kjar illi l-'uzu miftiehem' ai termini ta' artikolu 1531A(1)(b) tal-Kap. 16 huwa nieqes stante illi fl-istess, ma saret l-ebda referenza ghal liema skop dan il-fond inkera. Ghalhekk, dan ir-rekwizit legali evidentement ma giex milhuq.

Illi huwa notevoli wkoll li r-rekwiżit sublineat f'artikolu 1531A(1)(d) ukoll huwa nieqes billi l-kuntratt ma jistipulax 'jekk din il-kera tistax tiggedded u kif'.

Illi l-kuntratt sucitat huwa mankanti wkoll mir-rekwiżit neċessarju illi kuntratt ta' kiri ghandu jinkludi cioè, 'l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas'. Għalkemm fil-ftehim bejn il-partijiet issir referenza ghall-fatt illi l-'inkwilin se jaghmel ix-xoghlijiet kollha fil-fond numru 95, Triq is-Sultana, Paola', li huwa l-fond li ġie mikri mill-esponenti, 'a spejjez tieghu inkluz ix-xoghlijiet ta' madum, kisi, aperturi, plumbing u elettriku u dak kollu necessarju sabiex l-istess fond jigi rez abitabbli, il-partijiet ma ftehmu fuq l-ebda ammont jew valur. Inoltre, l-inkwilin għandu wkoll jaghmel 'xoghlijiet ta' manutenzjoni fuq il-bejt tal-fond 159, Triq is-Sultana, Paola ossia l-fond fejn jirrisjedi prezentament is-Sid.' Tenendo conto quanto detto, l-intimat qua inkwilin xorta waħda naqas milli jesegwixxi din l-obligazzjoni kontrattwali stante li sallum huwa ma ghamel l-ebda xoghlijiet fuq il-proprjetajiet imsemmija aktar 'il fuq. Ghalhekk, l-intimat qua inkwilin huwa inadempjenti fid-doveri tieghu.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni oħra li tirriżulta meħtieġa, l-umli rikjesta tal-esponent lil dan il-Bord hija illi jogħġbu:

(i) Jipproċedi għas-sentenza skont it-talba tar-rikorrent u cioe', li jiddikjara dan il-kuntratt null u bla effett ai termini tal-artikolu 1531A(2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta in vista tal-fatt illi r-rekwiziti legali ghall-validità ta' kuntratt tal-kera skont l-artikolu 1531A(1)(b)(d)(e) huma neqsin.

(ii) Fl-eventwalità illi dan il-Bord ma jiddikjarax illi l-kuntratt huwa null, dan il-Bord ghandu jxolji dan il-kuntratt stante li l-intimat ghadu ma wettaq l-ebda xoghol fuq il-proprjetajiet imsemmija aktar 'il fuq u ghalhekk, l-intimat, bl-inadempjenza tieghu, kiser din il-kundizzjoni tal-kuntratt.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 2711/2019, hawn annessa u markata Dok B."

Ra illi l-intimat debitament notifikat fis-16 ta' Marzu 2020 ma pprezenta l-ebda risposta;

Ra illi fl-udjenza tat-22 ta' Ottubru 2020 il-Bord issolleva *ex officio* l-inkompetenza tieghu sabiex jiddetermina l-ewwel talba tar-rikorrent u cioe` sabiex "jiddikjara dan il-kuntratt nullu bla effett ai termini tal-artikolu 1531A (2) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta in vista tal-fatt illi r-rekwiziti legali ghall-

validita` ta' kuntratt tal-kera skont l-artikolu 1531A (1) (b) (d) (e) huma neqsin."

Ra illi l-kompetenza ta' dan il-Bord tohrog minn artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta fejn il-*proviso* ta' subinciz (4) jistipula *"Izda kwistjonijiet dwar il-validita` ta' kuntratt ta' kirja, ghandhom jigu mistharrga mill-qrati ta' gurisdizzjoni civili, b'dan illi kull kwisjtoni ohra in segwitu ghad-determinazzjoni ta' tali kwistjonijiet dwar validita` ghandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera."*[1]

Il-Bord huwa konxju ta' gurisprudenza li taghti kompetenza lil dan il-Bord dwar kwistjonijet ta' validita` ta' kuntratt ta' kera,[2] filwaqt li hemm gurisprudenza ohra li ddikjarat li l-Bord m'ghandux kompetenza fejn tigi attakkata l-validita` ta' kuntratt ta' kera.[3] Illi pero` din il-gurisprudenza tirrisali ghal qabel dahlu l-emendi tal-Att XXVIII tal-2019 li ghamilha cara li huma l-qrati ta' gurisidzzjoni civili li ghandhom kompetenza jippronunzjaw ruhhom dwar materja ta' validita` ta' kuntratt ta' kera.

Ghaldaqstant il-Bord qieghed jiddikjara ruhu inkompetenti sabiex jitratta u jiddeciedi l-ewwel talba tar-rikorrent u, ai termini tal-artikolu 741 (b) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, jordna li l-atti ta' dawn il-proċeduri jiġu trasferiti lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili sabiex tiehu konjizzjoni taghhom u wara li tigi deciza l-ewwel talba, jekk ikun il-kaz, l-atti jergghu jintbaghtu lil dan il-Bord.

Dan id-digriet ghandu jigi komunikat lil Dr. Ludvic Caruana

Bl-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet."

Rat il-verbal ta' dak il-Bord li permezz tiegħu b'konsegwenza tad-digriet fuq imsemmi bagħat l-atti lill-Prim Awla Qorti Ċivili skont artikolu 741(b) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tad-19 ta' Novembru 2020 li fih intqal hekk:

"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.

[1] Liema *proviso* dahal *in vigore* permezz ta' Att XXVIII tal-2019

[2] **Kane Grima vs Josephine Micallef et (Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) 25 ta' Jannar 2019**

[3] **Christopher Gatt vs Daniel Doneo,** Qorti Civili Prim'Awla 28 ta' Marzu 2011

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."

Rat id-digriet tal-Qorti tal-Appell tas-26 ta' Novembru 2020 fejn intqal hekk:

"Il-Qorti:

Rat id-digriet tal-Prim Awla tal-Qorti Civili moghti fid-19 ta' Novembru 2020 li permezz tieghu ddikjarat li ma kellhiex gurisdizzjoni tisma' kwistjoni konnessa ma' kuntratt ta' kiri li f'dawk ic-cirkostanzi kienet taqa' fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera u ghalhekk id-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tad-9 ta' Novembru 2020 li tibghat l-atti ta' quddiemha lill-Prim Awla tal-Qorti Civili ma kinitx wahda tajba u l-atti kellhom jigu rimessi lill-Bord li Jirregola l-Kera.

Rat l-Artikolu 741(b) tal-Kap. 12.

Rat id-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tad-9 ta' Novembru 2020.

Rat l-Artikolu 1531A(1) tal-Kap. 16 u l-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 imsemmija mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Ikkunsidrat

Il-Bord li Jirregola l-Kera b'decizjoni tad-9 ta' Novembru 2020 iddecieda li ma kellux gurisdizzjoni jisma t-talba ta' Ronnie Camilleri li kienet tirrigwarda n-nuqqas ta' validita` ta' kuntratt ta' kera billi l-proviso tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 kien jitlob li tali kwistjoni tigi mistharrga mill-Qorti ta' gurisdizzjoni civili u dan in forza tal-emendi li dahlu fis-sehh fl-2019 bl-Att XXVIII tal-2019.

Il-Prim Awla li quddiemha giet trasferita l-kawza, b'digriet tad-19 ta' Novembru 2020, waslet ghal konkluzjoni diversa u sostniet li l-Att XXVIII tal-2019 dahal fis-sehh wara li kienet saret il-kirja liema kirja saret fit-28 ta' Settembru 2018. L-Artikolu 3(1) tal-istess Att iddispona illi

"Id-dispozizzjonijiet tal-Att ghandhom japplikaw ghal kirjiet residenzjali privati li dahlu fis-sehh jew gew imgedda wara d-dhul 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 specifikati taht l-Artikolu 5."

Hi l-fehma ta' din il-Qorti illi *tempus regit actum.* Billi l-emenda fl-Att XXVIII tal-2019 kienet tinkludi l-emenda ghall-Artikolu 1525 fejn kwistjonijiet dwar validita` ta' kirja ghandhom jigu determinati mill-qrati ordinarji u billi l-kawza inbdiet wara d-dhul fis-sehh ta' din l-emenda, hi l-Prim Awla li ghandha tisma' din il-kawza rigward il-validita` o meno tal-iskrittura tal-kera. Hi irrelevanti ghalhekk meta saret il-kirja izda hu rilevanti meta saret il-kawza.

Decide

Ghalhekk il-Qorti tirrevoka d-digriet tad-19 ta' Novembru 2020 u filwaqt li tikkonferma d-digriet tal-Bord li Jirregola l-Kera tad-9 ta' Novembru 2020, tordna l-atti jigu rimessi lill-Qorti Civili biex tikkunsidra u tiddeciedi l-kawza."

Rat, li anke f'dawn il-proċeduri, l-intimat minkejja notifikat kif trid il-liġi baqa' ma għamel ebda risposta.

Punti ta' fatti

1. Ir-rikorrent, permezz ta' skrittura ta' lokazzjoni tat-28 ta' Settembru 2018 kera lill-intimat il-fond 95, Triq is-Sultana, Paola'. Dan il-fond jidher li kien malandat, tant li l-intimat kellu jagħmel ħafna xogħlijiet fih a' spejjes tiegħu.

2. Fil-qosor, din il-kirja saret għal żmien għoxrin sena. Bħala ħlas għall-perjodu *kollu* tal-kirja, l-intimat obbliga ruħu li jagħmel xogħolijiet estensivi kemm fil-fond mertu tal-kirja u kif ukoll f'żewġ fondi oħra, propjeta' tar-rikorrent u ċioe' fil-159 u 163 Triq is-Sultana, Paola. B'dawn ix-xogħolijiet l-intimat ikun issodisfa kull ħlas għal tul il-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Ma tissemma' ebda somma perjodikali jew waħda.

F'waħda mill-klawsoli, il-kontendenti anke ftehmu s-segwenti u ċioe':

> "Il-partijiet komparenti ftehmu li l-Inkwilin ikun jista' jissulloka l-fond precitat a favur terzi persuni b'dan illi l-Inkwilin odjern biss jibqa' responsabbli versu s-Sid. Fi kwalunkwe kaz il-partijiet qeghdin jiftehmu li s-Sid jirrikonoxxi lit-terzi persuni li jkunu qieghdin jabitaw fil-fond."

3. Il-Qorti għalhekk ser tgħaddi biex teżamina l-indole legali ta' dan il-ftehim fid-dawl tal-fatti u partikolarment, tal-kuntratt ta' lokazzjoni imsemmija.

Punti legali

4. Ir-rikorrent qiegħed jinvoka n-nullita' tal-ftehim abbażi tan-nullita' komminata espressament mil-liġi in virtu' tal-artikolu 1531A(2) u 1531A(1)(b)(d)u(e) tal-Kodiċi Ċivili. Għalll-aħjar apprezzament tal-punti legali in dibattitu l-Qorti qed tirriproduċi dawn l-artikoli fl-intier tagħhom:

1531A.(1) Għar-rigward ta' kirja ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010,il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub u jistipula:

(a) il-fond li ser jinkera;

(b) l-użu miftiehem;

(ċ) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera;

(d) jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif;

(e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas.

(2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null.

(3) Il-kirja ta' fond urban, dar għall-abitazzjoni u fond kummerċjali li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodiċi: Kap. 604. Iżda li kirjiet residenzjali privati għandhom ikunu regolati mill-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati.

5. Jiġi mill-ewwel rilevat, li meta l-forma tkun meħtieġa taħt piena ta' nullita', jekk jirrisultalha li l-forma komminata mil-liġi ma ġietx segwita, il-Qorti hija marbuta tippronunzja n-nullita' ta' dak l-att. L-anqas ma jkun il-każ li din il-Qorti ssewwi n-nuqqas biex ikun salvat l-att, fid-dawl tal-proviso tal-artikolu 789(1) tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta.

6. Di fatti skont il-ġurisprudenza tagħna " *huwa car li .... fejn il-forma skritta hija rikjesta "ad validitatem*", tali nuqqas ta' forma fl-istess skrittura ma jistax jiġi supplimentat b'xhieda jew mezzi oħra magħrufin fl-istess Kodici tal-Organizazzjoni u tal-Procedura Civili". (ara **Sentenza fl-ismijiet Deidre Cachia -vs- Gaba Diamonds Company Limited tal-Prim Awla tat-8 ta' Novembru 2000).** Dan it-tagħlim ġie ribadit fis-**Sentenza Vella -**

vs- Carroll tat-12 ta' Ġunju 1944, Appell Inferjuri li "*meta il-ligi trid dik il-formalita' taht piena ta' nullita', dik il-formalita' ghandha tigi osservata ………….. meta dik l-iskrittura ghandha isservi "ad validitatem", ikun mehtieg, taht piena ta' nullita', illi jkun osservati l-formalitajiet stabbiliti mil-ligi*" (**XXXII.i. 686**).

7. Fid-dawl ta' dan it-tagħlim u tal-ftehim mertu ta' dawn il-proċeduri, il-Qorti ser tkun qed tikkunsidra l-ewwel talba tar-rikorrent li biha qiegħed jitlob lil din il-Qorti sabiex abbażi ta' dak li jiddisponi l-artikolu 1531A(2), tiddikjara li l-ftehim fuq imsemmi bejn il-partijiet jiġi dikjarat null u għalhekk mingħajr ebda effett fil-liġi.

Konsiderazzjonijiet

8. Il-Qorti eżaminat sewwa l-kundizzjonijiet tal-ftehim tat-28 ta' Settembru 2018 (a' fol 4). Il-partijiet għażlu li jsejħu dan il-ftehim bħal wieħed ta' lokazzjoni. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għas-**Sentenza fl-ismijiet Sean Bradshaw et -vs- Albert Gatt Floridia et deċiża fl-10 ta' Jannar 2007 fejn intqal hekk** *"....l-Qorti għandha tħossha libera li ma tintrabatx mal-figura ġuridika li l-partijiet kontraenti jogħġobhom jagħtu lill-ftehim tagħhom imma għandha teżamina fil-fatt x' għamlu u fuq is-sustanza li tirrizulta tapplika n-nomen juris u l-ligi.*". Dan it-tagħlim ġie ribadit meta intqal li "*la natura di un contratto e gli effetti legali che ne risultano non si determinano dalla sua denominazione, o dalla qualità assunta dai contraenti ma dalla sostanza dello stesso e dello scopo che se*

ne ebbe stipulando, non che da altri atti che ne fanno riferenza se ve ne sono" (*Kollez. Vol. XII pagna 348*).

9. Il-Qorti tirrileva, li fil-kuntratt imsemmi ma huma ser jgħaddu ebda flus kontanti bħala ħlas ta' kera, għalkemm fil-liġi huwa ammess li l-ħlas tal-kera jsir anke *in specie*. Mill-ftehim li għandha quddiemha din il-Qorti, għalkemm il-kumpens ta' okkupazzjoni fit-totalita' tiegħu għandu jkun sodisfatt bi kwantita' ta' xogħolijiet estensivi, mhux biss fil-fond mertu tal-ftehim, iżda kif ingħad anke f'żewġ fondi oħrajn li huma tar-rikorrent, ma jistax ikun stabbilit kemm jammontaw dawn is-servizzi f'valur jew meta tul l-għoxrin sena tal-kirja għandhom isiru.

10. Artikolu 1623 tal-Kodiċi Ċivili jistipula li "*Il-kiri ta' xogħol u ta' industrija hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tintrabat li tagħmel xi ħaġa għall-parti l-oħra, bi ħlas li din tintrabat li tagħtiha*". Ma hemm ebda dubbju li x-xogħolijiet li obbliga ruħu li jwettaq l-intimat b'mod partikolari f'propjeta' oħra tar-rikorrent li mhux ser tkun okkupata minnu, jammontaw għal kiri ta' xogħol ta' industrija. Dan qiegħed jingħad għaliex artikolu 1626(c) tal-istess kodiċi jiddisponi li huwa kiri ta' xogħol ta' industrija *"dak ta' dawk li jieħdu x-xogħol b'appalt".* Fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti, ma hemm ebda dubbju dwar in-natura tax-xogħol li jrid isir bħala ħlas għall-konċessjoni. Dan ix-xogħol fin-natura tiegħu huwa bla dubbju appalt.

11. Il-Qorti kkunsidrat ukoll, li l-fatt li mhux ser jgħaddu flus, il-ftehim ta' bejn il-partijiet għandu ukoll mill-Istitut tat-tpartit ossia permuta. Artikolu

1485(1) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "*It-tpartit hu kuntratt li bih il-partijiet jobbligaw ruħhom li jagħtu lil xulxin ħaġa li ma tkunx flus.*" Di fatti fil-ftehim mertu ta' din il-Kawża ebda parti ma qegħdha tobbliga ruħha li tħallas xi xorta ta' flus.

12. Il-Qorti għalhekk waslet għall-konklużjoni li dak li għandha quddiemha huwa kuntratt sui generis jew innominat. Dwar dan, l-insenjament tar-Ricci huwa fis-sens li "*un contratto sui generis innominato, per il quale la legge non da` disposizioni speciali, e deve quindi farsi ricorso ai principi generali di diritto*" (**Ricci Diritto Civile, Vol. VIII No. 72**. Ara ukoll **Sentenza tat-8 ta' Jannar 1908 fl-ismijiet Sac. A. M. Lanzon -vs- Angelo Camilleri et, Vol. XX P I p 96).**

13. Dan iwassal lil din il-Qorti biex tikkonkludi li skond kif jiddisponi artikolu 992 (2) tal-Kodiċi Ċivili r-rapport bejn il-kontendenti ma jistax jiġi mħassar "*hlief bil-kunsens ta' xulxin tal-partijiet, jew ghal ragunijiet maghrufin mil-ligi*". Inter alia, ir-riżoluzzjoni tista' tintalab minħabba l-inadempjenza ta' waħda mill-partijiet fil-każ ta' kuntratt bilaterali (Artikoli 1068 u 1069 tal-Kodiċi, Ara ukoll **Sentenza fl-ismijiet George Cassar -vs- Carmela Bonnici, Appell Superjuri tas-6 ta' Ġunju 1961**).

14. Huwa minnu l-Artikolu 1533 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi illi *"il-kera jista' jikkonsisti sew fi flus kemm f'xi kwantita` ta' oggetti jew ukoll f'sehem tal-frottijiet li l-haga taghti."* F'dan ir-rigward is-**Sentenza fl-ismijiet Carmelo Xuereb -vs- Salvatore Camenzuli, Appell Ċivili, tat-12 ta' Diċembru**

1969, tispjega li "*din id-disposizzjoni m'ghandhiex wahda korrispondenti la fil-Kodici Taljan u anqas f'dak Franciz u giet mehuda (kif jidher minn noti ta' Sir Adriano Dingli) mill-kodici ta' Louisiana.*". Dawn il-Qrati jkomplu jfehmu li *"la convenzione colla quale una delle parti lasciasse all' altro il-godimento di una cosa per un equivalente che non consiste ne in una somma di denaro ne in una determinata quantita` di derrate o di una porzione di frutti ma in altri oggetti, mobili od immobili, a darsi sia in proprieta` sia in godimento od in servigi, non costituerebbe gia una locazione propriamente detta, bensi un contratto innominato."* (**Vol. XX P I p 96**).

15. Din il-Qorti tasal għall-konklużjoni li meta ma jkunx hemm l-ebda korrispettiv miftiehem jew traduċibbli f'valur li jista' jkun determinat allura ma jistax jingħad li teżisti lokazzjoni. Li kieku ma kellux ikun hekk, ikun diffiċli ħafna, jekk mhux addirittura impossibbli li per eżempju jsir il-ħall tal-kera bis-saħħa tal-proviso ta' artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili.

16. Għalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li l-ftehim mertu ta' dawn il-proċeduri huwa b'fatti specie għalih konsistenti f'kuntratt innominat. Konsegwentement l-komminazzjonijiet previsti taħt artikolu 1531A(1) u (2) tal-Kodiċi Ċivili ma humiex applikabbli għall-każ. Għalhekk il-ftehim mertu ta' dawn il-proċeduri ma huwiex abbażi ta' dan l-artikolu. B'dana ma jfissirx li r-rikorrent ma jistax jfittex il-ħall tal-imsemmi kuntratt abbażi tal-prinċipji ġenerali kif fuq aċċennat.

Decide

Għaldaqstant il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-vertenza li għandha quddiemha billi **tiċħad l-ewwel talba** tar-rikorrent u tordna għalhekk, li dawn l-atti jiġu rimessi lill-Bord Li Jirregola l-Kera biex fid-dawl ta' din id-deċiżjoni jgħaddi biex jiddeċiedi l-bqija tat-talbiet tar-rikorrent.

Spejjes ta' din l-istanza għar-rikorrent.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur