MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-20 ta' April, 2022

Appell Inferjuri Numru 256/2019 LM

Susan Lorraine Pradhan (K.I. 157265A)
('l-appellata')

vs.

Publius sive Paul Cutajar (K.I. 557365M) u Doreen Cutajar (K.I. 490771M)
('l-appellanti')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimati **Publius sive Paul Cutajar (K.I. 557365M)** u **Doreen Cutajar (K.I. 490771M)**, [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], minn deċiżjoni preliminari tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tat-28 ta' Lulju, 2021 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord iddeċieda billi ċaħad l-ewwel eċċezzjoni tal-

intimati, u għaldaqstant iddeċieda li għandu kompetenza *rationae materiae* sabiex jisma' din il-kawża ppreżentata mir-rikorrenti **Susan Lorraine Pradhan (K.I. 157265A)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'] , bl-ispejjeż tad-deċiżjoni preliminari mogħtija kontra l-intimati. Il-Bord għalhekk ordna l-prosegwiment tal-kawża dwar il-mertu.

Fatti

2. Fir-rikors tagħha quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegat li hija kienet kriet mingħand l-intimati l-ħanut *unfinished* bl-indirizz numru 16 u 17, Triq San Katald, ir-Rabat, Malta, permezz ta' skrittura privata tat-13 ta' Marzu, 2017 redatta quddiem in-Nutar Josef Masini Vento. Ir-rikorrenti qalet li mal-kuntratt hija ħallset is-somma ta' elfejn Euro (€2,000) bħala *security deposit,* filwaqt li l-intimati obbligaw ruħhom li dan il-fond kellu jkun lest bil-permessi b'kollox sal-1 ta' Novembru, 2017, liema terminu ġie bonarjament imġedded mill-intimati bil-ħsieb li dan in-negozju jiġi ppreservat. Ir-rikorrenti qalet li minkejja l-insistenza u d-diversi interventi da parti tagħha, kemm mal-intimati kif ukoll ma' appaltaturi inkarigati mill-intimati, sabiex il-fond jitlesta għan-negozju kif miftiehem, dan ma sewa għal xejn. Qalet ukoll li minflok l-intimati saħansitra ppretendew li kellhom dritt jitterminaw il-ftehim maqbul bejn il-partijiet, u anke pproċedew bid-depożitu fir-Reġistru tal-Qorti tal-Maġistrati tal-flus imħallsa mir-rikorrenti bħala depożitu, u dan mingħajr ma r-rikorrenti talbet rimbors ta' dawn il-flus. Ir-rikorrenti qalet li bħala riżultat tal-aġir tal-intimati u minħabba l-inadempjenza tagħhom li jonoraw l-obbligi naxxenti mill-ftehim bejn il-partijiet, hija sofriet ħsarat kemm fil-forma ta' *damnum emergens,* kif ukoll fil-forma ta'

lucrum cessans. Qalet ukoll li hija ppreżentat ittra uffiċjali kontra l-intimati fl-1 ta' Ottubru, 2019 li permezz tagħha interpellat lill-intimati għall-ħlas tad-danni sofferti minnha.

Mertu

3. Permezz tat-talbiet tagħha quddiem il-Bord, ir-rikorrenti talbet li jiġi ddikjarat li l-intimati Cutajar huma responsabbli għad-danni sofferti minnha, kif ukoll talbet lill-Bord jillikwida d-danni sofferti minnha, u li l-intimati jiġu ordnati jħallsu l-istess danni.

4. Fir-risposta tagħhom l-intimati spjegaw li *ai termini* tal-ewwel proviso tal-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u in vista li l-ftehim kien wieħed preliminari u anteċedenti għas-sussegwenti ftehim ta' kirja, dan il-Bord m'għandux is-setgħa li jisma' din il-kawża, għaliex it-talbiet tar-rikorrenti ma jirriżultawx minn kuntratt iżda huma msejsa fuq ftehim preliminari għall-kirja, u għalhekk il-validità tiegħu taqa' fil-kompetenza tal-qrati ċivili. L-intimati eċċepew ukoll li tant kemm huwa minnu li l-ftehim iffirmat minnhom kien maħsub biex iservi bħala ftehim preliminari u anteċedenti għas-sussegwenti kirja, u mhux bħala ftehim ta' kirja fih innifsu, li *ai termini* tal-klawsola ta' qabel tal-aħħar huma ntrabtu li mal-iffirmar tas-sussegwenti kirja, kull naħa kellha tgħaddi somma flus lill-aġenzija tal-proprjetà Simon Mamo Real Estate, rappreżentanti l-ispejjeż dovuti għas-servizz ta' medjazzjoni pprovdut mill-imsemmija aġenzija tal-proprjetà lill-partijiet, talli laqqgħethom. L-intimati qalu wkoll li huma kkuntrattaw ftehim preliminari għall-kirja tal-ħanut in kwistjoni

permezz tal-iskrittura tat-13 ta' Marzu, 2017, u r-rikorrenti ddepożitat is-somma ta' €2,000 mal-intimati bħala garanzija għall-adempiment tal-obbligi tagħha *ai termini* tal-ftehim, ladarba l-partijiet jersqu u jiffirmaw l-kirja tal-ħanut imsemmi. L-intimati spjegaw ukoll li *ai termini* tal-klawsola 4 tal-ftehim iffirmat bejniethom, il-partijiet ftehmu li jekk sal-1 ta' Novembru, 2017 huma ma jersqux għall-iffirmar tas-sussegwenti kirja, id-depożitu ta' €2,000 għandu jintradd lura lir-rikorrenti. L-intimati spjegaw li l-partijiet ma resqux għall-iffirmar tal-ftehim ta' kera sad-data maqbula, u għalhekk iddekadew mid-disposizzjonijiet tal-ftehim preliminari li ġie fi tmiemu u skada mingħajr xi forma ta' sejħa minn xi parti jew oħra sabiex jersqu għall-iffirmar tal-kirja. L-intimati qalu wkoll li minkejja d-diversi interpellazzjonijiet, ir-rikorrenti rrifjutat li tiġbor id-depożitu ta' €2,000, u għalhekk fit-2 ta' Settembru, 2019 huma ddepożitaw din is-somma fir-Reġistru tal-Qorti tal-Maġistrati permezz ta' ċedola, sabiex din tiġi liberament żbankata mir-rikorrenti wara li titħalla d-debita riċevuta. L-intimati eċċepew li għalhekk għandu jsegwi li mal-iskadenza tal-ftehim preliminari, ir-rapport kuntrattwali bejn il-partijiet ġie definittivament estint, u għalhekk ladarba huma ddepożitaw fir-Reġistru tal-Qorti tal-Maġistrati il-flus li kienet għadditilhom ir-rikorrenti, m'għadx fadal pendenzi ulterjuri bejniethom. L-intimati qalu li t-terminu liberalment miftiehem bejn il-partijiet sal-1 ta' Novembru, 2017 qatt ma ġie estiż, tant hu hekk li r-rikorrenti ma semmiet xejn dwar dan fir-rikors tagħha. Ir-rikorrenti fl-ittra uffiċjali tagħha naqset ukoll milli titlob l-infurzar tal-ftehim preliminari viġenti bejn il-partijiet. L-intimati eċċepew li għaldaqstant ir-rikorrenti m'għandhiex tippretendi ħlas ta' danni mingħand l-intimati, għaliex hija ma sofriet l-ebda tip ta' ħsara imputabbli lilhom, la fir-rigward ta' *damnum emergens* u lanqas bħala *lucrum cessans.*

5. Fl-*affidavit* tagħha r-rikorrenti spjegat li hija mara ta' nazzjonalità barranija u kienet ġiet Malta bil-ħsieb li tiftaħ '*English Tearoom and Bistro*'. Qalet li f'Marzu tal-2017 hija inkarigat aġent ċertu Jeremy Grech li jaħdem ma' Simon Mamo Real Estate, sabiex jgħinna ssib post xieraq minn fejn tista' tiġġestixxi dan in-negozju. L-aġent kellimha dwar il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri, u aktar minn hekk infurmaha li s-sidien kienu applikaw għall-permessi kollha meħtieġa sabiex dan il-fond ikun jista' jiġi ġestit bħala stabbiliment bi 'Class 6 / 4D permits'. L-aġent kien qalilha li x-xogħol fuq il-proprjetà kien għaddej u kellu jitlesta fi żmien xahrejn. Ir-rikorrenti qalet li eventwalment hija kienet iltaqgħet ma' sid il-proprjetà, u dan spjegalha li l-proprjetà kellha bżonn sitt xhur xogħol ieħor biex tista' titqies li hija lesta. Qalet ukoll li l-intimat offra li jikrilha l-proprjetà għal għaxar snin, bil-possibilità ta' estensjoni, u taha żewġ għażliet: €50 kull ġurnata, bil-kundizzjoni li l-kumplament tax-xogħol meħtieġ jitlesta mir-rikorrenti, jew inkella €70 kull ġurnata, filwaqt li l-intimat ilesti hu x-xogħol meħtieġ. Ir-rikorrenti qalet li l-intimat assiguraha li sitt xhur kienu biżżejjed biex ix-xogħol meħtieġ ikun lest. Infurmaha wkoll li l-ftehim dwar il-kirja kellu jiġi ssiġillat quddiem nutar, u li hi kellha tħallas €2,000 bħala depożitu. Ir-rikorrenti spjegat li eventwalment hija ngħatat abbozz tal-kuntratt ta' kera biex taqrah qabel tiffirma, u wara saret taf li dan il-ftehim kien maħsub biex jiġi ffirmat minn persuna oħra, li wara ddeċidiet li ma tidħolx għall-kirja tal-fond. Ir-rikorrenti qalet li meta l-partijiet iltaqgħu quddiem in-nutar fis-16 ta' Marzu, 2017, l-intimat kien infurmaha li l-klawsola ta' sitt xhur meħtieġa sabiex jitlesta x-xogħol kienet ġiet emendata għal tmien xhur, u dan bil-ħsieb li l-fond ikun lest sa Novembru tal-2017. Qalet li hija qablet ma' dan, bil-ħsieb li tkun tista' tibda topera in-negozju qabel il-Milied. Ir-

rikorrenti qalet li sallum ix-xogħol fuq il-proprjetà għadu ma tlestiex, u konsegwentement hija kienet sfurzata tirritorna lejn ir-Renju Unit. Qalet li hija kienet ixxukkjata ħafna meta saret taf li l-intimati qegħdin isostnu li ma kienx ġie ffirmat kuntratt ta' kera, iżda biss wegħda ta' ftehim ta' kera, u qalet illi li kieku hija kienet taf b'dan minn qabel, hija ma kinitx tersaq għall-iffirmar tal-ftehim.

6. **Jeremy Naser Grech**, aġent li jaħdem ma' Simon Mamo Real Estate, spjega li r-rikorrenti kienet ikkuntattjatu wara li xtaqet tiftaħ *tearoom* u *bistro* , u hu kien sab dan il-ħanut fuq id-*database* tal-kumpannija li kien jaħdem magħha. Qal ukoll li meta għamel kuntatt ma' sid il-proprjetà, dan qallu li x-xogħol meħtieġ fuq il-proprjetà kellu jkun lest fi żmien sitt xhur, u li l-permessi neċessarji sabiex il-fond ikun jista' jiġi operat għal skop ta' *catering,* kienu ser jiġu miksuba minnu. Ix-xhud spjega li s-sid tal-proprjetà ta żewġ għażliet lir-rikorrenti dwar il-modalità tal-kera. Qal ukoll li safejn jaf hu, l-iskrittura ffirmata quddiem in-nutar kienet kuntratt ta' kera, u li dan il-kuntratt kellu kundizzjoni li l-fond kellu jkun lest sa Novembru 2017, filwaqt li l-partijiet qatt ma tkellmu dwar xi tip ta' kuntratt ieħor. Qal ukoll li huwa baqa' ma tħallasx il-flus dovuti lilu tas-senserija.

7. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentat kopja tal-ftehim milħuq bejn il-partijiet fis-16 ta' Marzu, 2017, kopja taċ-ċedola ta' depożitu ta' Publius sive Paul u Doreen konjugi Cutajar, kif ukoll kopja tal-ittra ġudizzjarja tal-1 ta' Ottubru, 2019. Minn dawn il-provi dokumentarji jirriżulta li r-rikorrenti kellha l-ħsieb li tuża l-ħanut in kwistjoni bħala ħanut tat-té. Fiċ-ċedola ta' depożitu tagħhom, l-intimati ppremettew li huma l-proprjetarji tal-ħanut in

kwistjoni, u li meta huma kkuntrattaw il-ftehim preliminari mar-rikorrenti għal-lokazzjoni tal-istess ħanut, ir-rikorrenti ħallset €2,000 bħala depożitu ta' garanzija għall-ħlas ta' kera u servizzi fil-ħanut, iżda l-partijiet qablu wkoll li jekk il-ftehim ma jiġix konkluż sal-1 ta' Novembru, 2017, dan id-depożitu kellu jintradd lura lir-rikorrenti mill-intimati. L-intimati spjegaw ukoll li l-partijiet qatt ma resqu għall-iffirmar tal-ftehim ta' kera, u għalhekk kien hemm dekadenza *ai termini* tal-ftehim preliminari.

Is-Sentenza Appellata

8. Permezz tas-sentenza mogħtija fit-28 ta' Lulju, 2021, il-Bord iddeċieda r-rikors tal-appellanti billi ma laqgħax l-ewwel eċċezzjoni mogħtija mill-intimati, u ddikjara li huwa għandu kompetenza *rationae materiae* biex jisma' l-kawża, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

Din hija kawża li r-rikorrenti qiegħda tagħmel kontra l-intimati sabiex dawn tal-aħħar jiġu kkundannati jħallsu danni lill-istess, kawża ta' inadempjenza da parti tal-istess intimati.

Preliminarjament, l-intimati eċċepew in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord biex jisma' u jiddeċiedi din il-kawża.

*Fis-sottomissjonijiet tagħhom, l-intimati argumentaw li l-iskrittura ffirmata nhar is-16 ta' Marzu, 2017 ma hijiex kuntratt ta' kera iżda skrittura preliminari u anteċedenti għal ftehim ta' kera u għamlu referenza għall-paragrafi tal-għeluq tal-istess ftehim senjatament għall-paragrafu li jistipula li "*The parties agree and bind themselves, that upon signing their final agreement they shall pay the agency fees due from both of them to Simon Mamo Real Estate ..." (*a folio 28 tal-proċess) u* "Furthermore the parties are hereby agreeing that for this present agreement to have effect they shall

re-sign it when this same lease shall commence, and this because this is a preliminary agreement" *(a folio 28 tal-proċess).*

Min-naħa l-oħra, ir-rikorrenti spjega li l-Bord għandu jħares lejn l-azzjoni kif imposta u ċioe dik ta' kera tant li bejn il-partijiet teżisti relazzjoni naxxenti mill-istess skrittura.

Mill-provi rriżulta li:

i. Il-partijiet daħlu fi skrittura preliminari datata 16 ta' Marzu, 2017, permezz ta' liema l-intimati krew a favur tal-attriċi l-fond bin-numru 17 u 16, Triq San Katald, Rabat, Malta għal perijodu ta' 10 snin b'effett mill-1 ta' Novembru, 2017 għal sebgħin euro (€70) kull ġurnata pagabbli fl-ewwel ġurnata tax-xahar. L-ewwel sena tkun di fermo *filwaqt li r-rimanenti 9 snin ikunu* di rispetto. *Jingħad ukoll li fuq l-iskrittura preliminari, l-attriċi ħallset is-somma ta' elfejn euro (€2,000) bħala* security deposit.

ii. Permezz tal-istess skrittura, l-intimati obbligaw ruħhom li jagħmlu xogħlijiet ta' refurbishment *fuq il-faċċata tal-fond, it-taraġ u l-kamra tal-banju fost xogħlijiet oħra.*

iii. Madanakollu, tali ftehim kien soġġett għas-segwenti kundizzjonijiet:

Furthermore the parties are hereby agreeing that for this present agreement to have effect they shall re-sign it when this same lease shall commence, and this because this is a preliminary agreement.

The parties agree and bind themselves, that upon signing their final agreement they shall pay the agency fees due from both of them to Simon Mamo Real Estate (79930338), that is two thousand five hundred and fifty five Euro (EUR 2,555) payable from the lessor and another amount of two thousand five hundred and fifty five Euro (EUR 2,555) payable from the lessee.

Illi jirriżulta li l-Partijiet daħlu f'relazzjoni ta' sid u inkwilin b'dana illi l-kirja kellha tibda hekk kif jiġi ffirmat l-istess ftehim. Għalhekk jirriżulta li l-Partijiet iffirmaw preliminary agreement *li jirregola l-kirja bit-termini u kundizzjonijiet kollha kif indikat, liema kirja madanakollu ma skattatx ġialadarba l-ftehim ma reġax ġie ffirmat.*

Il-Bord jirrileva li wara l-emendi fil-liġi tal-kiri bl-Att X tal-2009, il-kwistjoni dwar il-kompetenza tal-qrati ordinarji u dan il-Bord fi kwistjonijiet konnessi, direttament jew indirettament, ma' kuntratti ta' kiri, ġiet trattata diversi drabi, u ngħataw interpretazzjonijiet differenti lid-dispożizzjonijiet rilevanti. Dawn id-dispożizzjonijiet huma s-segwenti:

Art. 1525(1), Kodiċi Ċivili jistipula li:

*"...***<u>Il-Bord li Jirregola l-Kera</u>** (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ 'il-Bord tal-Kera') maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini **<u>għandu</u>**

kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. (sottolinear tal-Bord). Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'."

Art. 16(4), Ordinanza dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) jistipula li:

*"*Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-terminu ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili. Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."

Art. 39(5) tal-Att tal-2009 li Jemenda l-Kodiċi Ċivili (Att X tal-2009) jgħid hekk:

*"*Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu **ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet** <u>konnessi ma' kirjiet</u> *(fn. 2 sottolinejar tal-Bord)* **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."

*Fis-sentenza **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) nhar is-16 ta' Diċembru, 2015, il-Qorti tal-Appell spjegat fit-tul l-interpretazzjoni tagħha, kif ġej:*

"Il-Qorti rat id-dibattiti parlamentari u tistqarr li dwar din il-materja ma sabet l-ebda ispirazzjoni għajr li l-Ministru tal-Politika Soċjali li ppreżenta l-liġi qal:-

"Materji li għandhom x'jaqsmu mal-kirjiet ma jibqgħux taħt id-diskrezzjoni tal-qrati imma jibdew jaqgħu taħt il-kompetenza tar-Rent Regulation Board. L-eċċezzjoni tkun li dawk il-kawżi li nfetħu qabel din il-liġi jibqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati" (Seduta tal-10 ta' Diċembru, 2008, seduta numru 66).

Fil-white paper li kienet tittratta l-liġijiet tal-kera *(fn. 3 Il-Ħtieġa ta' Riforma, Sostenibilità, Ġustizzja u Protezzjoni pubblikata mill-Ministeru għall-Politika Soċjali)* toħroġ ċar x'kienet l-intenzjoni tal-Gvern li ressaq il-liġi fir-rigward tal-Bord: "Ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera għandhom jitqiegħdu taħt entità waħda biex ikun żgurat li jkun hemm strument effettiv għal soluzzjonijiet legali f'materji ta' din ix-xorta, u f'dan ir-rigward għandha tingħata ġurisdizzjoni sħiħa lill-Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera li għandu jkun ristrutturat".

...

Għall-finijiet ta' kompetenza, il-liġi ma tagħmilx distinzjoni jekk fiż-żmien li l-attur jipproponi l-kawża l-kirja tkunx għadha fis-seħħ jew le. Mill-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili ma jirriżultax li l-kompetenza tal-Bord tiddependi mill-eżistenza ta' lokazzjoni fiż-żmien li tiġi proposta l-kawża ... Il-pretensjoni tal-atturi hi bażata fuq obbligi kuntrattwali li jemanu mill-kuntratt ta' lokazzjoni li kien hemm bejn il-kontendenti. Ġialadarba l-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li l-Bord għandu: "... **l-kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri** (*fn. 4 Fl-Ingliż: "...* on all matters relating to contracts of lease of urban property and of a residence and of commercial tenements ...") ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali", għal din il-Qorti hi evidenti li t-talba għall-ħlas ta' kera taqa' fil-kompetenza tal-Bord irrispettivament jekk il-lokazzjoni għadhiex in vigore jew le. Provvediment li ma jagħmilx distinzjoni f'liema perijodu jkun sar il-kuntratt ta' lokazzjoni.

...

*Il-Bord jaqbel ma' din l-interpretazzjoni u jirrileva li rrispettivament jekk il-kirja skattatx jew le, il-Partijiet jiffirmaw skrittura li tirregola r-relazzjoni ta' bejniethom ossia ta' sid u inkwilin. Gialadarba l-liġi stess tispeċifika '*kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri', *il-Bord jikkonkludi illi l-Bord li Jirregola l-Kera jinsab vestit b'kompetenza esklussiva biex jiddetermina t-talbiet tal-attriċi, anke jekk il-kirja per se ma kinitx tat lok għall-bidu tagħha, ġialadarba l-Partijiet naqsu milli jiffirmaw il-ftehim li permezz tiegħu jagħti bidu għall-kirja skont it-termini u kundizzjonijiet miftiehma fl-iskrittura tas-16 ta' Marzu, 2017. Għalhekk stante li l-Partijiet iffirmaw skrittura li permezz tagħha huma rregolaw ir-relazzjoni ta' bejniethom u qablu għat-termini u kundizzjonjiet tal-kirja, il-kompetenza hija vestita f'dan il-Bord. Filfatt, l-intimati ma jistgħux jargumentaw li huma qatt ma daħlu f'relazzjoni mal-attriċi.*

Decide

Għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord qiegħed jiċħad l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-intimati, u għaldaqstant qiegħed jiddikjara li għandu kompetenza rationae materiae *sabiex jisma' din il-kawża, bl-ispejjeż ta' din is-sentenza preliminari kontra tagħhom, u konsegwentement jordna l-prosegwiment tas-smigħ tal-kawża dwar it-talba fil-mertu.*

Bl-ispejjeż kontra l-intimati."

L-Appell

9. L-intimati ressqu l-appell tagħhom minn din id-deċiżjoni fit-12 t'Awwissu, 2021, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex,

> *"... is-sentenza appellata fl-ismijiet premessi tiġi varjata u mħassra fid-dawl tal-fatti kif hawn fuq edotti, billi:*
>
> *i. Tilqa' l-eċċezzjoni preliminari tal-Appellanti qua intimati u allura tgħaddi biex tħassar, tannulla u tirrevoka s-sentenza appellata stante illi l-Bord li Jirregola l-Kera kif presedut ma kellux, u ma għandux, kompetenza sabiex jisma' 'il-kwistjoni dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja ai termini tal-art. 16(4) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, Kapitolu 69 tal-Liġjiet ta' Malta u tal-art. 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili, Kapitolu 16 tal-Liġjiet ta' Malta; u*
>
> *ii. Bħala konsegwenza tal-akkoljiment tal-preċedenti talba, u in virtù tal-Art. 741 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, tittrasmetti u tibgħat l-atti proċesswali quddiem l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Ċivili biex tkompli tisma' 'l-kawża bħala l-forum kompetenti skont il-Liġi u tiddeċiedi hi dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja;*
>
> *Bl-ispejjeż, kemm dawk ta' quddiem il-Bord u ta' dawk quddiem din l-Onorabbli Qorti, kontra l-appellata."*

10. L-appellanti spjegaw li huma ħassewhom aggravati b'din id-deċiżjoni u dan għaliex fil-fehma tagħhom il-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-provi. Qalu li l-ftehim maqbul bejn il-partijiet ma kienx wieħed ta' kera, iżda kien ftehim preliminari, b'garanzija dwar x'għandu jiġri f'każ li l-ftehim ta' kera ma jiġix iffirmat. Qalu li l-appellata u l-aġent tal-kiri ma kkontestawx jew għall-anqas ma kinux ċerti dwar il-fatt li l-ftehim li ġie ffirmat kien wieħed preliminari għall-kirja u li dan ma kienx ftehim lokatizju. L-appellanti qalu li l-appellata ma ċaħditx li l-ftehim li sar kien preliminari għall-kirja, u għalhekk il-Bord ma kellux iqis li l-appellata ppruvat li dak il-ftehim kien ta' kera, meqjusa l-manifestazzjoni espressa bil-kitba, u għalhekk il-provi biex jiġi ppruvat dan kellhom ikunu tant

pedantiċi, illi jikkonvinċu lill-Bord li l-provi jmorru kontra l-ftehim u għalhekk kien hemm kuntratt lokatizju. L-appellanti qalu li l-appellata ma ppreżentatx provi biżżejjed sabiex ixxejjen u tegħleb l-eċċezzjoni tal-appellanti, meta l-pożizzjoni tagħha kienet imsejsa fuq kitba ffirmata mill-partijiet u l-iskrittura qiegħda tgħid ħaġa oħra. L-appellanti qalu li l-Bord warrab il-ftehim u qies li dan kien kuntratt lokatizju, daqslikieku l-eċċezzjoni dwar il-validità mqajma mill-appellanti ma saritx. L-appellanti qalu li ladarba l-ftehim preliminari ffirmat bejn il-partijiet ma jammontax għal kirja, ma jistax jingħad li l-pretensjoni ta' parti jew oħra emerġenti minnu hija kwistjoni konnessa ma' kirja u għalhekk għandu jiġi deċiż li l-Bord għamel apprezzament ħażin tal-provi.

11. Fit-tieni aggravju tagħhom l-appellanti jgħidu li l-Bord għamel interpretazzjoni errata tal-liġi. Qalu li ladarba l-Bord iddeċieda li hemm relazzjoni ta' kirja bejn il-partijiet, minkejja li tali deċiżjoni ttieħdet lil hinn mill-kompetenza statutorja tiegħu emerġenti minn liġi speċjali, il-konsiderazzjoni legali tal-Bord ittieħdet fuq apprezzament erronju tal-provi. L-appellanti qalu li mill-provi ma jirriżultax li kien hemm ftehim ta' kirja, għaliex il-ftehim bejn il-partijiet kien wieħed preliminari għall-kirja.

12. L-appellata ma ppreżentat l-ebda risposta għar-rikors tal-appell tal-appellanti.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

13. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellata.

L-ewwel aggravju: *[dwar l-apprezzament żbaljat tal-provi]*

14. L-appellanti jgħidu li huma ħassewhom aggravati għaliex il-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-provi meta kkonkluda li bejn il-partijiet kien hemm relazzjoni lokatizja, u jsostnu li l-ftehim bejn il-partijiet ma kienx wieħed ta' kera. L-appellanti qalu li l-Bord warrab għal kollox il-provi jew il-ftehim iffirmat bejn il-partijiet, u qies li bejn il-partijiet kien hemm kuntratt ta' kera, sabiex b'hekk il-Bord għamel apprezzament skorrett tal-provi li kellu quddiemu.

15. Il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhuwiex fondat fattwalment, għaliex minn imkien ma jirriżulta li l-Bord wasal għall-konklużjoni li bejn il-partijiet kien hemm kuntratt ta' kera. Għall-kuntrarju, il-Bord għamel riferiment għall-artikolu 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili, u kkonkluda li l-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi dwar kwistjonijiet marbuta ma' kuntratti lokatizji, inklużi dwar kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri. Il-Bord għamel riferiment għall-artikolu 16(4) tal-Kap. 69, li jgħid li l-Bord għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu l-kirjiet, kemm ta' fondi urbani, residenzjali jew kummerċjali, kif ukoll iċċita l-artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009 li jgħid li l-Bord għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet. Din il-Qorti tqis li m'għandu jkun hemm l-ebda dubju li r-relazzjoni bejn il-partijiet taf il-bidu tagħha għall-ftehim li kellu jippreċedi l-kuntratt tal-kiri, u l-iskrittura li saret bejn il-partijiet kienet maħsuba biex tiġi regolata l-pożizzjoni tas-sidien u l-inkwilina prospettiva. Il-Bord irrikonoxxa li l-ftehim ta' kera proprju qatt ma ġie konkluż, imma l-iskrittura in kwistjoni kienet maħsuba biex tirregola l-ftehim lokatizju li kien għad irid jiġi ffirmat. Għaldaqstant il-Qorti ma tistax tilqa' dan l-aggravju tal-appellanti għaliex il-Bord fl-ebda waqt ma ddeċieda li

bejn il-partijiet kien hemm ftehim lokatizju, iżda biss ftehim preliminari li jippreċeda l-kirja. Il-Qorti tqis li l-ilment tal-appellata quddiem il-Bord huwa bbażat fuq l-aspettattiva tagħha li dak il-ftehim, li kellu jwassal għal relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet, jiġi onorat. Ċertament li ma jistax jingħad li bejn il-partijiet kien ipprospettat xi ftehim ieħor għajr għal ftehim lokatizju, b'kull parti tittenta tħares l-interessi tagħha bil-quddiem bl-iffirmar ta' dan il-ftehim preliminari.

It-tieni aggravju: [apprezzament żbaljat tal-liġi]

16. L-appellanti isostnu li l-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-liġi u jikkontendu li ladarba l-Bord tal-Kera għandu jitqies bħala tribunal speċjali, il-poteri tiegħu għandhom jiġu eżerċitati strettament entro l-limiti ta' dak li tgħid il-liġi. Qalu wkoll li l-ġurisdizzjoni tal-Bord għandha tiġi interpretata b'mod restrittiv, u fejn ma jirriżultax b'mod ċar li l-Bord għandu ġurisdizzjoni, għandha tipprevali l-ġurisdizzjoni tal-Qrati ordinarji. L-appellanti qalu li ladarba għandu jirriżulta li bejn il-partijiet ma kien hemm l-ebda ftehim ta' kiri, iżda biss ftehim preliminari għall-kiri, il-Bord ma kellux jiddeċiedi li huwa għandu l-kompetenza li jisma' dawn il-proċeduri.

17. Għal darb'oħra, il-Qorti tirrileva li l-appellanti huma żbaljati f'dak li qegħdin jgħidu. Il-Bord imkien ma kkonkluda li l-ftehim bejn il-partijiet huwa ftehim lokatizju, iżda tenna għal aktar minn darba fil-konsiderazzjonijiet tiegħu li dan huwa ftehim preliminari li kellu jippreċedi l-ftehim lokatizju. Il-Bord għamel riferiment għad-disposizzjonijiet tal-liġijiet rilevanti sabiex ikkonkluda li

f'dan il-każ huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu kompetenza jisma' u jiddetermina l-imsemmija kwistjoni preliminari, u dan ladarba ġie stabbilit li l-kwistjoni bejn il-partijiet hija waħda konnessa ma' kuntratt ta' kera jew ma' relazzjoni lokatizja pprospettata bejn il-partijiet. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li tordna li l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kawża tkompli tinstema' fil-mertu.

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur