



BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Magistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 13 ta' Marzu, 2023

Rikors Numru 111/2021

Paul Muscat u martu Mireille Muscat, u Vincent Muscat u martu Joanne Barron Muscat

-vs-

- 1. Caroline Grace Leonard,**
- 2. Dylan Joe Buttigieg,**
- 3. Kyle Leonard Buttigieg,**
- 4. John Cassar Aveta, u**
- 5. Louis Cassar Aveta**

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentatat fl-4 ta' Mejju, 2021, li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:

- 1. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Ann Fenech Adami, datat 30 ta' Gunju 2017 (anness Dok. 'A') l-esponenti akkwistaw, flimkien ma' diversi proprjetajiet oħra, sehem ta' nofs (1/2) indiviż ta' appartament internament immarkati bin-numru tnejn (2), liema appartament jinsab fit-tieni sular u cioè fil-first floor level u jiffirma parti mill-Blokk li jgħib in-numru uffiċjali erbgha u tletin (34), bl-aċċess tiegħu minn Marina Street, Pietà hekk kif aħjar deskritt fil-preċitat kuntratt.*
- 2. Illi s-sehem rimanenti ta' nofs (1/2) indiviż tal-istess appartament jappartjeni lill-intimati John u Louis aħwa Cassar Aveta.*
- 3. Illi l-imsemmija John u Louis aħwa Cassar Aveta, flimkien ma' huhom illum defunt Joseph Cassar Aveta, kienu krew l-imsemmi appartament għal skopijiet residenzjali lill-intimati l-oħra Caroline Grace Leonard, Dylan Joe Buttigieg u Kyle Leonard*

Buttigieg, jew min minnhom, mingħajr il-kunsens jew il-partecipazzjoni tal-esponenti jew tal-awtrici tagħhom Clementine Aveta.

- 4. Illi l-lokazzjoni in kwistjoni kienet ta' natura residenzjali u konsegwentement regolata mill-Att dwar Kirjiet Residenzjali Privati (Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta).*
- 5. Illi ai termini tal-preċitat Kap. 604 l-imsemmija lokazzjoni kellha tiġi registrata mal-Awtorità tad-Djar iżda ma gietx hekk registrata.*
- 6. Illi għalhekk it-titolu ta' lokazzjoni li Caroline Grace Leonard, Dylan Joe Buttigieg u Kyle Leonard Buttigieg, jew min minnhom, kellu fuq il-preċitat appartament huwa lllum null u mingħajr effett stante n-nuqqas ta' registrazzjoni ai termini tal-Kap. 604.*
- 7. Illi għalhekk, l-esponenti għandhom id-dritt li jitolbu l-iżgumbrament ta' l-imsemmija Caroline Grace Leonard, Dylan Joe Buttigieg u Kyle Leonard Buttigieg mill-preċitat appartament.*
- 8. Illi l-intimati l-oħra John u Louis aħwa Cassar Aveta qed jiġu citati in ġudizzju għall-fnijiet ta' integrata tal-ġudizzju in kwantu titolari ta' nofs indiviż tal-preċitat appartament oltre li kienu ikkonċedew l-istess lokazzjoni lill-konvenuti l-oħra.*
- 9. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premissi, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex, prevoja kwalsijasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

- 1. Jiddikjara u jiddeċiedi li t-titolu ta' lokazzjoni li Caroline Grace Leonard, Dylan Joe Buttigieg u Kyle Leonard Buttigieg, jew min minnhom, kellu fuq l-appartament 34/2, Marina Street, Pietà huwa lllum null u mingħajr effett stante n-nuqqas ta' registrazzjoni ai termini tal-Att dwar Kirjiet Residenzjali Privati (Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta) u li konsegwentement l-istess Caroline Grace Leonard, Dylan Joe Buttigieg u Kyle Leonard Buttigieg m'humix intitolati jibqgħu jokkupaw l-imsemmi appartament.*
- 2. Jordna l-iżgumbrament tal-imsemmija Caroline Grace Leonard, Dylan Joe Buttigieg u Kyle Leonard Buttigieg mill-appartament 34/2, Marina Street, Pietà.*

Ra r-risposta tal-intimati pprezentata fl-1 ta' Ġunju, 2021, li permezz tagħha eċċepew is-segweni:

- 1. Preliminarjament, illi r-rikorrenti ma jistgħux jibbażaw ir-Rikors promotorju tagħhom mingħajr ma jesebixxu kopja tal-lokazzjoni in kwistjoni li fuqha qed jibnu t-talbiet tagħhom.*
- 2. Illi bla preġudizzju għall-permess u fil-mertu t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom u dana peress*

illi l-esponenti Caroline Grace Leonard tiddetjieni l-appartament 34/2 Marina Street, Pieta', b'titolu validu fil-liġi, u n-nuqqas ta' reġistrazzjoni tal-kirja "de quo" li seħħet fis-27 ta' Settembru, 2016, ma ġgibx magħha n-nullita' jew b'xi mod tneħhi l-effetti legali ta' tali kirja.

3. *Illi fi kwalunkwe każ, tali kirja tinsab reġistrata ma' l-Awtoritajiet.*
4. *Illi qed jiġi miċhud li l-kirja "de quo" saret mingħajr il-parteciġazzjoni ta' Clementine Aveta li dak iż-żmien kienet il-proprjetarja ta' nofs indiviż. U, dato ma non concesso kien hekk, ir-rikorrenti setgħu jattakkaw din il-kirja entro t-terminu ta' xahrejn stipulati fil-liġi minn meta saru jafu bil-kirja, iżda naqsu li jagħmlu dan.*

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti pprezentati;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ra illi din il-kawża ġiet imħollija għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċedew b'din il-kawża wara li huma skoprew illi fond li huma ko-proprjetarji tiegħu kien inkera, qabel sehem mill-fond għadda għandhom, minn ko-proprietarji oħra, senjatament l-intimati John, Louis u Joseph aħwa Cassar Aveta a favur Caroline Grace Leonard, u dan mingħajr il-kunsens jew il-parteciġazzjoni tal-*ante causa* tagħhom Clementine Aveta. Illi huma jissottomettu illi tali kirja hija nulla u mingħajr effett stante li ma ġietx reġistrata skont dak li jiddisponi l-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta. Għal dan il-għan huma talbu l-iżgumbrament tal-intimati Caroline Grace Leonard, Dylan Joe Buttigieg u Kyle Leonard Buttigieg li prezentement jabitaw fl-istess fond.

Illi l-intimati da parti tagħhom eċċepew illi n-nuqqas ta' reġistrazzjoni b'mod tempestiv ma ġgibx magħha n-nullita' tal-kirja li saret favur Caroline Grace Leonard. Di piu` eċċepew li mhux minnu li l-kirja saret mingħajr il-parteciġazzjoni ta' Clementine Aveta. Pero`, anke li kieku dan kien il-każ, ir-rikorrenti setgħu jattakkaw l-istess kirja entro xahrejn (2) minn meta saru jafu bil-kirja, haġa li ma għamlux.

Ir-rikorrent **Vincent Muscat** xehed illi meta huwa u hih kienu akkwistaw nofs il-fond in kwistjoni minghand Clementine Aveta, kienet qaltihom illi hija ma kienet taf bl-ebda kirja u qatt ma tat il-kunsens tagħha għal xi kirja tal-fond *de quo*. Jgħid li kien biss meta fethu kawża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili illi huma saru jafu bil-kirja favur l-intimata Caroline Grace Leonard u dan wara li giet intavolata r-risposta maħlufa fit-18 ta' Lulju 2019 fejn fl-istess risposta gie dikjarat li l-fond kien okkupat mill-familja Leonard b'titolu ta' kera. Mill-imsemmija risposta maħlufa huwa sar jaf li l-kirja kienet saret fis-27 ta' Settembru 2016 u għaldaqstant bl-introduzzjoni tal-Kapitolu 604, is-sidien kellhom sal-1 ta' Jannar 2021 biex jirreġistrawha. Ix-xhud spjega li meta ra hekk huwa għamel il-verifiki mal-Awtorita` tad-Djar u rrizultalu li l-kirja qatt ma giet registrata skont il-ligi. In kontro-eżami xehed illi huwa sar jaf li l-kirja giet registrata fis-sajf tal-2021.

Romina Fenech, *Executive Head* tal-Awtorita` tad-Djar, spjegat illi fit-30 ta' Ġunju, 2021, kienet giet registrata kirja bejn Louis Cassar Aveta, Joseph Cassar Aveta u John Cassar Aveta bħala sidien tal-kera ma' Caroline Grace Leonard bħala inkwilina. Tispjega li t-terminu tal-kirja kien mill-1 ta' Ottubru, 2016, sat-30 ta' Settembru, 2032.

Caroline Grace Leonard xehdet illi hija toqgħod fil-fond in kwistjoni u magħha joqogħodu l-intimat John Cassar Aveta u t-tfal tagħha. Spjegat li l-ftehim tal-kirja sar mal-aħwa Cassar Aveta, inkluż il-*partner* tagħha John.

John Cassar Aveta xehed illi fiż-żmien tal-iffirmar tal-iskrittura tal-kirja *de quo* huwa kien gie awtorizzat minn ċertu Camilleri, li kien il-prokuratur ta' Clementine Aveta, sabiex jiffirma għan-nom tagħha. Spjega li l-kirja dam ma rreġistraha għaliex fit-23 ta' Novembru, 2020, kien miet hih Joseph Cassar Aveta. Spjega li wara li miet hih, iċ-ċertifikat tal-mewt tiegħu dam ma hareg peress li kien hemm xi żbalji fih li riedu jigu rrangati. Jgħid li minhabba f'hekk l-applikazzjoni għar-reġistrazzjoni tal-kirja ma kinitx qiegħda tiġi aċċettata da parti tal-Awtorita` tad-Djar sakemm fl-aħħar giet aċċettata f'Ġunju, 2021.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi permezz ta' skrittura privata datata 27 ta' Settembru, 2016, John, Joseph u Louis aħwa Cassar Aveta krew lil Caroline Grace Leonard l-fond numru 34, Flat 2, Marina Street Pieta, u dan għal perjodu ta' sittax (16)-il sena dekorribbli mill-1 ta' Ottubru 2016 versu l-kera ta' erba' mitt ewro (€400) fix-xahar. Illi fl-istess skrittura gie mnizzel illi l-aħwa Cassar Aveta kienu ottjenew il-permess ta' Edward Camilleri fil-kwalita` tiegħu ta' prokuratur ta' Clementine Aveta, ko-proprietarja magħhom, biex ikunu jistgħu jikru dan l-appartament.¹

Illi l-Bord josserva illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu l-iżgumbrament unikament għar-raġuni li skont huma l-kirja in kwistjoni hija nulla u bla effett stante li l-ebda parti għall-ftehim hawn fuq ċitat ma rreġstratu ai termini tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Bord jirrileva illi l-kirja li tiffirma l-mertu tat-talbiet bdiet mill-1 ta' Ottubru 2016, u ċjoè fi żmien fejn is-sid ma kienx għad għandu fuqu l-obbligu illi jirreġistra l-kuntratt tal-kirja. Dan l-obbligu gie impost fuq is-sid bl-introduzzjoni tal-Att XXVIII tal-2019 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2020. Ai termini tal-Artikolu 4(1) tal-Kapitolu 604 li jirregola l-Kirjiet ta' Residenzi Privati, kull kuntratt ta' kera li jsir wara d-dħul fis-seħħ tal-istess Att kellu jiġi rreġistrat. L-Artikolu 5(1) imbagħad jaħseb għal dispożizzjoni transitorja li tipprovdi hekk: *"Kirjiet residenzjali privati li saru wara l-1 ta' Ġunju, 1995, imma qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att, u li xorta jibqgħu fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2021, kemm jekk fit-terminu originali jew imgedded tagħhom, għandhom jiġu rreġistrati"*.

Illi gie ppruvat illi l-kirja in kwistjoni giet rreġistrata fit-30 ta' Ġunju, 2021. Ai termini tal-Artikolu 5(1), l-aħwa Cassar Aveta kellhom terminu sal-1 ta' Jannar, 2021, sabiex jirreġistraw il-kirja, pero` huma ma kkonformawx ruħhom mal-liġi. Fix-xhieda tiegħu John Cassar Aveta spjega li dan ma sarx peress li kien hemm xi kumplikazzjonijiet burokratiċi wara li huh Joseph kien gie nieqes fit-23 ta' Novembru, 2020.

Mill-provi mressqa jirrizulta illi l-ewwel referenza għar-registrazzjoni tal-kirja saret f'emejl datata 27 ta' Mejju, 2021, fejn l-Awtorita' tad-Djar infurmat lil John Cassar Aveta li l-applikazzjoni tiegħu għar-

¹ Dokument CL1 a fol. 49

reġistrazzjoni ta' Kirja Residenzjali Privata kienet intlaqgħet u kienet qed tiġi riveduta.² Minn emejl datata 3 ta' Ġunju, 2021, jirrizulta illi l-Awtorita` tad-Djar talbet kjarifiki mingħand John Cassar Aveta peress li kien hemm xi diskrepanzi bejn dak li ġie dikjarat fl-applikazzjoni u l-kuntratt ta' kera.³ Emejls oħra intbagħtu mill-Awtorita` tad-Djar fil-15 u fit-22 ta' Ġunju, 2021, fejn l-Awtorita` ġibdet l-attenzjoni ta' John Cassar Aveta għal xi nuqqasijiet oħra.⁴ Fit-30 ta' Ġunju, 2021, l-Awtorita` tad-Djar bagħtet emejl lil John Cassar Aveta fejn infurmatu li l-applikazzjoni tiegħu għar-reġistrazzjoni tal-kirja *de quo* kienet ġiet approvata.⁵

Illi l-pern ta' din il-kwistjoni hija jekk nonostante li l-kirja illum il-ġurnata hija reġistrata, anke jekk tardivament, tistax tiġi kkunsidrata bħala nulla u bla effett. Illi ai termini tal-*proviso* tal-Artikolu 4 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta "*kuntratti ta' kirjiet residenzjali privati li mhumiex reġistrati skont id-dispożizzjonijiet tal-Att għandhom ikunu nulli u mingħajr effett.*" Illi abbażi ta' dan il-*proviso* ir-rikorrenti qegħdin jissottomettu li għalhekk il-kirja *de quo* hija nulla u bla effett.

Madanakollu minn harsa lejn disposizzjonijiet oħra tal-istess Kapitolu, il-Bord jirrileva illi l-istess liġi tagħti l-possibilita` lil sid il-kera li ma jirreġistrax kirja entro għaxart (10) ijiem mill-bidu tal-kirja sabiex jirreġistra l-kirja sussegwentement bi spejjeż ta' reġistrazzjoni addizzjonali. Madanakollu, jekk ir-reġistrazzjoni ssir tardivament, l-istess reġistrazzjoni jkollha effett retrospettiv mid-data tal-bidu tal-kirja.⁶

Illi għaldaqstant filwaqt li l-liġi tistipula n-nullita` tal-kirja jekk din ma tiġix reġistrata, tiprospetta wkoll ċirkostanza fejn il-kirja tiġi reġistrata tardivament u tali reġistrazzjoni jkollha effett retrospettiv. Il-Bord jirrileva li l-liġi tiprospetta din il-possibilita` fejn jirrigwarda kirjiet li ġew stipulati wara d-dhul fis-seħħ tal-Att Dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati. Tali disposizzjoni ma ġietx inkluża fejn jidhlu kirjiet ta' wara l-1995 u qabel ma l-istess Att ġie fis-seħħ. Madanakollu, fil-fehma tal-Bord, huwa ċar li l-ispirtu tal-liġi huwa favur li ftehim lokatizju jiġi salvat dment li ssir ir-reġistrazzjoni tiegħu, anke jekk tardivament. Dak li ried il-legislatur huwa li ma tiġix offruta protezzjoni lis-sidien sakemm

² Dokument JA3 a fol. 100

³ Dokument JA2 a fol. 81

⁴ Dokument JA2 a fol. 83 u fol. 85

⁵ Dokument JA2 a fol. 87

⁶ Artikolu 4 (3) tal-Kapitolu 604

il-kuntratti lokatizji ma jiġux registrati. Tali protezzjoni tibda tingħata biss wara li jiġu hekk registrati. Kwindi fil-fehma tal-Bord, la darba l-kirja *de quo* ġiet registrata fit-30 ta' Ġunju 2021, anke jekk ġiet hekk registrata wara li ġew intavolati dawn il-proċeduri, l-istess kirja ma tistax titqies bħala waħda nulla u bla effett, tant li l-Awtorita` tad-Djar fil-fatt irrikonoxxietha bħala kirja valida ai termini tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta.

Decide

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord qiegħed jiċċad it-talbiet tar-rikorrenti u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti.

Dr. Charmaine Galea
Magistrat

Antonella Cassar
Deputat Registratur