QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Ħamsa u għoxrin (25) ta' Mejju 2023

Rikors Numru 43/2020/1 FDP

Fl-ismijiet

Dr Arthur Azzopardi bħala mandatarju speċjali ta' l-assenti Milena Petrova Dobreva, detentriċi ta' Passaport Bulgaru 382797144 u karta ta' l-identita' Maltija 0073351A

Vs

Elton Mamo (ID 278186M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 24 ta' Frar 2020 ippreżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li permezz tiegħu r-rikorrent mandatarju talab is-segwenti:

   Preliminari

   1. *Ir-rikorrenti Milena Petrova Dobreva hija l-proprjetarja tal-fond Flat 1, 63, Triq il-Kapuċċini, Floriana.*

   2. *Permezz ta' skrittura privata datata 24 ta' Lulju 2017, ir-rikorrenti daħlet fi ftehim ta' lokazzjoni mal-intimat Elton Mamo, fejn permezz tiegħu hija tat b'titolu ta' lokazzjoni l-fond de quo għal żmien indefinit, ossija bin-nuqqas speċifiku ta' data li tagħti lok għat-terminazzjoni tal-kuntratt lokatizzju. (Dok. AA1).*

   3. *Għalhekk, il-patt tal-lokazzjoni surriferit huwa null, in kwantu li dan jipekka mir-rekwiżiti ad validitatem imposti mill-art. artikolu 1531A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Għandu jingħad wkoll li filfrattemp ta' dan, in forza ta' konvenju datat 8 ta' Novembru 2018, redatt* quddiem in-Nutar Dottor Brenda Jane *Camilleri, l-intimat obbliga ruħu li jixtri u jakkwista* l-fond in kwistjoni *m'għand ir-rikorrenti. Ġara li dan il-konvenju seħħ fl-assenza fiżika tar-rikorrenti Milena Petrova Dobreva, fejn ċertu Billy Joe McBee, deher fuq l-iskrittura imsemmija bħala prokuratur tar-rikorrenti. Irriżulta għar-*rikorrenti li l-*intimat u* Billy Joe McBee, bejniethom, kkuntrattaw l-*konvenju b'mod differenti min dak li kien miftiehem mar-*rikorrenti, *oriġinarjament. Minħabba dawn ir-raġunijiet, ir-rikorrenti ma resqitx għall-*pubblikazzjoni *tal-att* finali. Wara dan l-avveniment, r-rikorrenti Milena Petrova Dobreva, *spjegat lir-rikorrent id-dissent tagħha li huwa jibqa' in okkupazzjoni tal-fond. Jingħad wkoll, li mingħajr l-*permess *tar-rikorrenti, l-intimat Elton Mamo, daħħal lill-imsemmi Billy Joe McBee jokkupa il-fond miegħu.*

5. *Inoltre, l-intimat Elton Mamo, intavola rikors maħluf quddiem l-Qorti Ċivili, Prim'Awla, b'talba għall-enfurzar tal-konvenju surriferit, liema talba ġiet u għadha qiegħda tiġi kkontestata mir-*rikorrenti nomine *(Dok. AA 2).*

6. *Minkejja li l-intimat Elton Mamo, ġie uffiċjalment interpellat sabiex jiżgombra l-fond, de quo permezz t'ittra ġudizzjarja datata 31 ta' Mejju 2019 (1992/19) (Dok. AA3), huwa inadempjenti.*

7. *Ir-*rikorrenti *taf b'dawn il-*fatti personalment.

<u>*Raġuni tat-Talba*</u>

1. *Għaldaqstant kellha issir din il-kawża.*

<u>*Talbiet:*</u>

Jgħid għalhekk l-intimat 'l għaliex dan l-Onorabbli Bord m'għandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa neċessarja u opportuna:-

1. *Jiddikjara, għar-raġunijiet premessi u jiddeċiedi li* l-kuntratt *tal-lokazzjoni datat 24 ta' Lulju 2017, huwa null u mingħajr effett;*

2. *Jiddikjara konsegwentament illi l-intimat qiegħed jokkupa il-fond* Flat 1, 63, *Triq il-Kapuċċini, Floriana, mingħajr ebda titolu validu fil-Liġi;*

3. *Jordna lill-intimat sabiex jivvaka u jiżgombra mill-imsemmi fond fi żmien qasir u* perentorju, prefiss minn dan l-*Onorabbli Bord, għal dan* l-iskop.

4. *Tawtorizza* lir-rikorrenti nomine sabiex fin-nuqqas, huwa jirriprendi l-*pussess tal-fond fuq imsemmi skond il-Liġi.*

Bl-ispejjeż, inklużi tal-ittra ġudizzjarja datata 31 ta' Mejju 2019, kontra l-intimat li min issa huwa inġunt għas-subizzjoni, b'riżerva għal kwalunkwe azzjoni ta' danni, spettanti lir-rikorrenti nomine.

2. Rat l-eċċezzjonijiet ta' l-intimat **Elton Mamo** ippreżentati fit-2 ta' Ottubru 2020, fejn laqa' għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *ILLI dan il-Bord ma għandux il-ġurisdizzjoni u mhux kompetenti biex jiddetermina jeżistix titolu validu jew le: fost il-premessi, hemm waħda illi qed jingħad illi huwa null. Għalhekk fis-sens tal-proviso ta' l-art 1525 tal-Kodiċi Ċivili, kwistjoni ta' validita' ta' kuntratt ta' lokazzjoni għandha tiġi determinata minn Qorti ta' Ġurisdizzjoni Ċivili;*

   2. *ILLI mingħajr preġudizzju għall-premess, hemm kuntratt validu u l-iskrittura pjenament valida, kif jixhed il-fatt illi għal snin, ir-rikorrenti dejjem aċċettat il-kera;*

   3. *ILLI mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti sewwa tgħid illi hemm litigazzjoni fejn l-intimat Elton Mamo qiegħed jipprova jeżegwixxi konvenju; li ma żidux huwa illi hemm mandat ta' inibizzjoni kontra r-rikorrenti proprio, kif ser jirriżulta fil-provi; f'dan is-sens, anke fl-agħar ipotesi fis-sens illi l-esponenti ma għandux kawża jew raġuni legali li jibqa' fil-fond, huwa, fl-inadempjenza qed jeżerċita dritt ta' retenzjoni fuq il-fond; ghalhekk in limine litis qed tintalab is-soprasessjoni ta' dan il-Bord jew kull Qorti oħra li għandha ġurisdizzjoni u kompetenza sakemm tiġi deċiża l-materja ta' l-enforzar tal-konvenju;*

   4. *ILLI dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, hemm intendiment impliċitu illi l-kera hija marbuta mal-konvenju fis-sens illi ir-rikorrenti kriet lill-esponent mal-validita' tat-terminu tal-konvenju u akkwist. Fiċ-ċirkostanzi, hemm għalhekk estensjoni naturali fis-sens illi l-kirja hija marbuta mal-akkwist;*

   5. *ILLI għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.*

   6. *ILLI l-esponenti jixtieq isemmi illi ir-rikorrenti istwiet diversi proċeduri fil-konfront tiegħu u li huma vessatorji. Għalhekk dwar dan, qed jirriserva.*

   Salvi eċċezzjonijiet oħra.

3. Rat illi, fil-25 ta' Mejju 2021, il-partijiet flimkien talbu lill-Bord sabiex il-kawża quddiem il-Bord tmur quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili sabiex tinstema' kontestwalment mal-kawża fl-ismijiet '**Elton Mamo vs Dr Arthur Azzopardi Rik Ġur 326/2019'** kif ippresjeduta minn dina l-Qorti kif komposta.

4. Rat illi fl-1 ta' Ġunju 2021, il-Bord ordna illi l-atti jiġu trasferiti lil dina l-Qorti, kif komposta, sabiex tinstema' kontestwalment mal-kawża fl-ismijiet '**Elton Mamo vs Dr Arthur Azzopardi Rik Ġur 326/2019**'.

5. Rat illi fis-27 ta' Lulju 2021 dina l-Qorti appuntat il-każ għat-30 ta' Settembru 2021 sabiex timxi kontestwalment mal-kawża fl-ismijiet '**Elton Mamo vs Dr Arthur Azzopardi Rik Ġur 326/2019**'.

6. Rat illi fit-18 ta' Jannar 2022 il-partijiet qablu illi l-provi kollha miġbura fil-kawża 326/2019 fl-ismijiet '***Elton Mamo vs Dr Arthur Azzopardi noe***' jitqiesu sabiex li japplikaw għall-kawża odjerna.

7. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti, ossija Ittra Uffiċjali 1992/19 datata 3 ta' Mejju 2019 (fol 82) kif ukoll dokumentazzjoni in konnessjoni mal-applikazzjoni mal-Awtorita' tad-Djar.

8. Semgħet ix-xhieda ta' **Mileva Dobreva** mogħtija permezz ta' video conferencing fis-7 ta' April 2022 fl-atti tal-kawża odjerna. (fol 95)

9. Rat illi l-partijiet lkoll iddikjaraw fit-22 ta' Ġunju 2022, illi ma kienx hemm aktar provi x'jinġabru w il-kawża setgħet titħalla għas-sottomissjonijiet finali.

10. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentati fl-1 ta' Novembru 2022. (fol 101 - 103)

11. Rat is-sottomissjonijiet ta' l-intimat ippreżentati fis-26 ta' Jannar 2023. (fol 105 - 107)

12. Rat illi fis-26 ta' Jannar 2023, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

13. Jirriżulta illi r-rikorrenti Milena Petrova Dobreva, illi għaliha qiegħed jidher bħala Mandatarju tagħha Dr Arthur Azzopardi, hija propretarja tal-fond ossija appartament Nru 1, fuq l-ewwel u tieni sular ta' blokk ta' appartamenti numerati 60 u 63, Triq il-Kapuċċini, Floriana.

14. Jirriżulta illi fl-24 ta' Lulju 2017, Milena Petrova Dobreva kriet il-fond għall-periodu indefinit, b'effett mill-1 ta' Settembru 2017, versu l-kera mensili ta' €350, fejn fost affarjiet oħra, l-partijiet kienu ftehmu illi "*in the event of the renter wanting or desire to buy the property in question, given that the owner wishes to sell, the renter gets full priority of a purchase proposal.*"

15. Jirriżulta illi sussegwentement, fit-8 ta' Novembru 2018, hija daħlet f'konvenju ta' bejgħ ma' l-intimat Elton Mamo, sabiex tbiegħlu l-istess fond versu l-prezz ta' €107,000, liema bejgħ kellu jsir sa mhux aktar tard mit-28 ta' Frar 2019. (fol 82)

16. Jirriżulta, madanakollu, illi l-kuntratt finali baqa' ma sarx u preżentement hemm kawża quddiem dina l-Qorti, kif ippresjeduta, illi qed tiġi deċiża llum stess, fejn Elton Mamo qed jitlob lill-Qorti sabiex tordna biex il-bejgħ isir skond kif miftiehem.

17. Jirriżulta illi, bil-proċeduri odjerni, ir-rikorrenti qiegħda tikkontendi illi l-kuntratt ta' lokazzjoni huwa null peress illi r-rekwiżiti imposti fl-Artikolu 1531A tal-Kap 16 ma kinux rispettati.

Ikkunsidrat

18. Kif fuq osservat, il-partijiet kienu, fl-24 ta' Lulju 2017, daħlu fi skrittura ta' lokazzjoni, **redatt mir-rikorrenti stess**, fejn l-ewwel sular tal-Flat 1, 63, Triq il-Kapuċċini, Floriana, kien qiegħed jinkera lill-intimat Elton Mamo filwaqt illi r-rikorrenti żammet id-dritt illi żżomm l-użu tat-tieni sular.

19. Jirriżulta illi l-ftehim jgħid bi kliem ċar:

"This arrangement will begin on 1st September 2017 for an indefinite time"

20. Jirriżulta illi l-istess ftehim, wara li jelenka varji kundizzjonijiet imposti fuq il-kerrej, ossija l-intimat, mis-sid, ossija r-rikorrenti, jgħaddi biex jgħid is-segwenti:

"In the event of the renter wanting or desire to buy the property in question, given that the owner wishes to sell, the renter gets full priority of a purchase proposal"

21. Jirriżulta illi, bl-azzjoni odjerna, ir-rikorrenti qiegħda tikkontendi li l-ftehim minnha stess redatt huwa null peress illi ma jeżistux ir-rekwiżiti rikjesti fl-Artikolu 1531A tal-Kap 16, ossija l-Kodiċi Ċivili.

22. Jirriżulta wkoll, fis-sottomissjonijet ta' l-istess rikorrenti, u mhux fir-rikors promotur tagħha, illi hija tikkontendi li l-kuntratt ta' kera huwa null ukoll peress illi ma josservax dak rikjest fl-Artikolu 4 tal-Kap 604, ossija l-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati.

Ikkunsidrat

23. L-Artikolu 1531A tal-Kap 16 jipprovdi dan li ġej:

(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.

Iżda l- kirjiet residenzjali privati għandhom ikunu regolati mill-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati. **(sottolinjar ta' dina l-Qorti)**

24. Jirriżulta illi l-Artikolu 4 tal-Kap 604 jipprovdi dan li ġej:

    (1) Il-kuntratti kollha ta' kiri residenzjali privati li jsiru wara d-dħul fis-seħħ tal-Att, inkluż it-tiġdid tagħhom, kemm jekk espress jew taċitu, għandhom jiġu rreġistrati:

    Iżda kuntratti ta' kirjiet residenzjali privati li mhumiex reġistrati skont id-dispożizzjonijiet tal-Att għandhom ikunu nulli u mingħajr effett.

    (2) Għandu jkun dmir ta' sid il-kera li jirreġistra, fi żmien għaxart (10) ijiem mill-bidu tal-kirja, il-kuntratt ta' kiri residenzjali privat mal-Awtorità:

    Iżda tali reġistrazzjoni għandha tkun soġġetta għal miżata amministrattiva imposta mill-Awtorità:

    Iżda wkoll li r-reġistrazzjonijiet li jsiru aktar tard miż-żmien speċifikat fis-subartikolu (2) għandhom ikunu soġġetti għal miżata addizzjonali.

    (3) Ir-reġistrazzjoni għandu jkollha effett retrospettiv mid-data tal-bidu tal-kirja.

    (4) Jekk sid il-kera jonqos milli jikkonforma ruħu mal-obbligu stipulat fis-subartikolu (2), il-kerrej jista' jipproċedi sabiex huwa stess jirreġistra l-kuntratt tal-kera, bi spejjeż għal sid il-kera:

    (5) Iżda l-kerrej għandu jkollu d-dritt li jżomm parti mill-kera għall-iskop ta' rimborż tal-miżata amministrattiva mħallsa lill-Awtorità.

25. Jirriżulta illi, fir-rikors promotur, ir-rikorrenti tikkontendi illi l-kirja minnha redatta u ffirmata flimkien ma' l-intimat, hija nulla, peress illi bi ksur tal-Artikolu 1531A tal-Kap 16, ma hemmx terminu indikat fil-kuntratt ta' kera.

26. Il-Qorti tosserva illi l-fond meritu tal-kawża odjerna, huwa fond residenzjali fejn l-intimat qiegħed jirrisjedi bħala dar ta' abitazzjoni privata tiegħu.

27. Il-Qorti tosserva illi, bl-emendi li saru fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-Att XXVIII tas-sena 2019, li kienu parti mill-Leġislazzjoni li niedet l-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati (Kap 604), iddaħħlet proviso fl-Artikolu 1531A (3) fejn ingħad, verbatim illi:

    kirjiet residenzjali privati għandhom ikunu regolati mill-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati

28. Jirriżulta illi fil-Kap 604, preċiżament fl-Artiklu 2 ta' l-isess liġi, "kirja residenzjali privata" ġiet deskritta bħala:

    Kwalunkwe kirja residenzjali privata twila jew qasira, inkluż il-kiri ta' spazju residenzjali kondiviż, li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2020 u kwalunkwe kirja għal skop residenzjali li ssir qabel l-1 ta' Jannar, 2020 li jkun għadha fil-perjodu oriġinali jew imġedded fl-1 ta' Jannar, 2021;

29. Il-Qorti tosserva illi ma għandu jkun hemm ebda dubju illi l-kirja meritu tal-kawża odjerna, hija attwalment kirja illi taqa' fid-definizzjoni kif fuq riprodotta, ossija hija kirja għal skop residenzjali.

30. Jirriżulta, għalhekk, illi a tenur tal-proviso fuq riprodott, l-Artikolu 1531A tal-Kap 16 ma japplikax għall-każ odjern.

31. Jirriżulta illi, għalkemm mhux indikat fir-rikors promotur u, fl-ebda stadju tal-proċeduri, ma ntalbet żieda fit-talbet, fis-sottomissjonijiet tagħha, ir-rikorrenti tikkontendi illi l-kuntratt huwa null peress illi ma huwiex reġistrat a tenur tal-Artikolu 4 tal-Kap 604.

32. Il-Qorti tosserva illi, kif xehdet ir-rikorrenti quddiem dina l-Qrti stess fix-xhieda tagħha tas-7 ta' April 2022, hija kkonfermat li, filwaqt illi hija, bħala sid, ma kinetx irreġistrat il-kirja skond il-Liġi, l-intimat Elton Mamo, kien ipprova jirreġistra l-kirja skond il-Liġi, iżda hija kienet oġġezzjonat għal tali reġistrazzjoni wara li ġiet mgħarrfa dwar dan mill-Awtorita' tad-Djar.

33. Il-Qorti tirrileva li jidher ċar li r-rikorrenti, permezz tal-azzjoni odjerna, qiegħda tipprova tallega ksur fil-ftehim, liema ksur, iżda ġie kkawżat unikament mir-rikorrenti stess, fejn, filwaqt illi hija naqset milli tonora l-obbligi legali tagħha li tirreġistra l-Kuntratt a tenur tal-Artikolu 4, hija wkoll ippruvat twaqqaf lill-intimat milli jirreġistra l-istess kirja, taħt il-pretest illi l-kuntratt ta' kera kien qiegħed jiġi kkontestat il-Qorti. (fol 89)

34. Jirriżulta ċar illi l-intimat, kif kellu kull dritt illi jagħmel a tenur tal-Artikolu 4 fuq ikkwotat, ipprova jirreġistra l-kirja huwa stess, iżda twaqqaf mir-rikorrenti stess, minkejja illi l-Awtorita' tad-Djar kienet obbligata tirreġistra l-kirja.

35. Jirriżulta, għalhekk, illi ma jistax jingħad, kif qiegħda tipprova tagħmel ir-rikorrenti, illi l-kirja hija nulla għax d-dettami tal-Liġi ma ġewx onorati, preċiżament il-Liġijiet fuq riprodotti, peress illi l-unika persuna illi ma ottemperatx ruħha mal-Liġi kienet ir-rikorrenti stess, u mhux l-intimat, u ċertament tali ksur ma jista' qatt jintuża kontra l-intimat sabiex tannulla kuntratt illi r-rikorrenti, wara li rrediġietu hija stess, u ffirmatu hija stess, mingħajr ebda theddid jew pressjoni, buona volonta' tagħha, issa li ma jogħġobhiex aktar, tipprova toħroġ minnu.

36. Għaldaqstant, din il-Qorti ma għandha ebda dubju illi l-kuntratt ta' kiri tal-24 ta' Lulju 2017, kien u għadu wieħed validu fil-Liġi, u għalhekk it-talba rikorrenti kif dedotta ma timmeritax illi tintlaqa'.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tilqa' l-eċċezzjonijiet ta' l-intimat, u għalhekk:

Tiċħad t-talbiet rikorrenti kif dedotti.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu kollha a kariku tar-rikorrenti.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur