BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Ottubru 2023

Rikors Nru: 9/2021JG
Nru fuq il-Lista: 28

Joseph Degiovanni (K.I. 199868M)

vs

Jordan Peshevski (K.I. 127928A) u Pavla Stejskalova (K.I. 148365A)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 21 ta' Jannar 2021[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn, *ad litteram,* ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi permezz ta' kuntratt ta' kera datat s-7* ***ta' Frar 2018*** *ir-rikorrent kera lill-konvenuta Pavla Stejskalova waħidha l-fond 19/2, Lapsi Street, St. Julian's għall-perjodu ta' sena u versu l-kera ta' elf u tliet mitt ewro (€1,300) fix-xahar. Din il-kera ġiet imġedda għall-żewġ perjodi*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess.

sussegwenti b'żidiet fil-kera ta' 5% kull darba biex fl-aħħar ġiet tammonta għal elf erba' mija tlieta u ħamsin ewro (€1,435) mensili;

2. *Illi permezz ta' kuntratt ta' kera ieħor datat it-**12 ta' April 2020** ir-rikorrent kera lill-konvenuti Jordan Peshevski u Pavla Stejskalova flimkien l-fond Unit 13, Imperial Court, Triq Mons G. Depiro, Tas-Sliema għall-perjodu ta' sena u versu l-kera ta' elf erba' mija tlieta u ħamsin ewro (€1,435) fix-xahar;*

3. *Illi kif jirriżulta mill-kuntratti rispettivi ta' kera, l-konvenuti kienu ħallsu lir-rikorrent depożitu ta' elf u mitejn ewro (€1,200) għaż-żewġ fondi – b'kollox għalhekk ħallsu depożitu ta' elfejn u erba' mitt ewro (€2,400);*

4. *Illi iż-żewġ kirjiet kienu intenzjonati mhux għall-iskop ta' residenza tal-konvenuti iżda sabiex l-istess konvenuti jissullokaw dawn il-kirjiet lill-terzi, kif fil-fatt ġara;*

5. *Illi għal ħabta tat-tmiem tax-xahar ta' April tas-sena 2020 is-subinkwilini tal-appartamenti marru jirrisjedu band'oħra u b'hekk il-kirjiet oriġinali bejn il-kontendenti ġew sussegwentement terminiati;*

6. *Illi madankollu l-istess konvenuti naqsu milli jħallsu l-kera dovuta lir-rikorrent għall-perjodu bejn nofs April sa nofs Mejju tas-sena 2020 għaż-żewġ fondi, liema kera tammonta komplessivament għas-somma ta' **elfejn tmin mija u sebgħin Ewro (€2,870)**;*

7. *Illi inoltre l-konvenuti baqgħu ma ħallsux is-somma ta' **elf mitejn u wieħed u sittin Ewro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€1,261.67)** rappreżentanti dina*

s-somma spejjeż ta' dawl u ilma ikkunsmati fiż-żewġ fondi fil-perjodu lokatizju;

8. *Illi inoltre l-konvenuti naqsu jħallsu l-kontribuzzjonijiet u spejjeż oħra kondominjali ammontanti għal* ***erba mija u sitta u erbgħin Ewro (€446)*** *għaż-żewġ fondi;*

9. *Illi finalment il-konvenuti jew terzi persuni li tagħhom huma kienu responsabbli ħallew ukoll diversi ħsarat fil-fondi mikrija li kien meħtieġ ir-riparazzjoni tagħhom u kif ukoll ittrafugaw diversi mobbli li avolja kienu xtrawhom huma stess, il-prezz tal-istess mobbli kien ġie ridott mill-kera dovuta lir-rikorrent;*

10. *Illi interpellati diversi drabi, anke' uffiċjalment permezz ta' ittra uffiċjali datata t-**28 ta' Settembru 2020**, sabiex iħallsu dak kollu dovut minnhom il-konvenuti xorta baqgħu inadempjenti;*

11. *Illi għalekk kellha ssir din il-kawża fil-konfront tagħhom.*

Jgħidu għalhekk l-konvenuti għalfejn m'għandux dan l-Onorabbli Bord, għar-raġunijiet premessi:-

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti in solidum, jew min minnhom, huma obbligati iħallsu lir-rikorrenti is-somma ta' elfejn tmin mija u sebgħin Ewro (€2,870) rappreżentanti arretrati ta' kera kif premess;*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti in solidum, jew min minnhom, huma obbligati iħallsu lir-rikorrenti is-somma ta' elf mitejn u wieħed u sittin*

Ewro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€1,261.67) rappreżentanti arretrati ta' spejjeż ta' dawl u ilma kif premess;

3. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti in solidum, jew min minnhom, huma obbligati iħallsu lir-rikorrent s-somma ta' erba mija u sitta u erbgħin Ewro (€446) rappreżentanti kontribuzzjonijiet u spejjeż kondominjali kif premess;*

4. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-konvenuti jew terzi persuni li tagħhom huma kienu responsabbli ikkaġunaw diversi ħsarat fil-fondi mikrija u kif ukoll illi ttrafugaw diversi effetti mobbli appartenenti lill-istess rikorrenti;*

5. *Tillikwida s-somma tad-danni subiti u l-prezz tal-mobbli ttrafugati mill-konvenuti;*

6. *Tawtorizza lir-rikorrenti iżomm għalih id-depożitu ammontanti għal elfejn u erba' mitt ewro (€2,400) kif premess; u*

7. *Tikkundanna lill-konvenuti in solidum, jew min minnhom, iħallsu lir-rikorrenti is-sommom indikati speċifikatament fl-ewwel tliet (3) talbiet supra u kwalsijasi somma ulterjuri hekk likwidata minn dan il-Bord permezz tal-ħames (5) talba, nieqes id-depożitu ta' elfejn u erba mitt ewro (€2,400).*

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li minn issa huma nġunti in subizzjoni u bl-imgħax legali dekoribbli mid-data tal-ittra uffiċjali tat-28 ta' Settembru 2020 sad-data tal-pagament effettiv.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut ta' nhar it-3 ta' Marzu 2021[2].

Ra r-risposta tal-intimati datata 14 ta' April 2021[3] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *Illi in linea preliminari, r-rikors promotur huwa null stante illi ma setgħatx tiġi ntavolata kawża waħda fir-rigward ta' żewġ fondi illi huma separati minn xulxin u li huma soġġetti għal żewġ kuntratti lokatizzji kompletament distinti minn xulxin b'merti mhux konnessi;*

2. *Illi in linea preliminari, u mingħajr preġudizzju għall-premess, dan l-Onorabbli Bord ma huwiex kompetenti sabiex jisma' u jiddeċiedi l-mertu tar-rikors promotur in vista tal-fatt illi l-Panel ta' Arbitraġġ kif imwaqqaf ai termini tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta, għandu l-ġurisdizzjoni esklussiva sabiex jiddeċiedi tali tilwima;*

3. *Illi in linea preliminari, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-kuntratt lokatizzju datat is-7 ta' Frar 2018 huwa null u bla effett stante illi ma jissodisfax ir-rekwiżiti ad validitatem kif kontenuti fl-artikolu 1531A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta peress illi jonqos milli jistiepula l-użu miftiehem;*

4. *Illi in linea preliminari, u mingħajr preġudizzju għall-premess, iż-żewġ kuntratti lokatizzji huma ukoll nulli u bla effett stante illi ma ġewx irreġistrati mall-Awtorita' tad-Djar ai termini tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta;*

---

[2] A fol 18 tal-proċess.
[3] A fol 21 *et seq* tal-proċess.

5. *Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti jiċħdu bl-iktar mod kategoriku u fl-intier tagħhom l-allegazzjonijiet vantati mir-rikorrenti fil-konfront tagħhom bħala infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:*

6. *Illi għall-kuntrarju ta' dak li qed jisħaq ir-rikorrenti u kif ser jiġi ippruvat, il-kirjiet ġew itterminati bonarjament u bi ftehim bejn il-partijiet u ingħatat kwittanza assoluta;*

7. *Illi fir-rigward tal-fond 19/2, Triq Lapsi, San Ġiljan, ma huwiex minnu illi kien hemm xi kontijiet pendenti rappreżentanti spejjeż tad-dawl u l-ilma;*

8. *Illi ma huwiex minnu illi kien hemm xi kontribuzzjonijiet u spejjeż rigwardanti l-komun taż-żewġ fondi li ma tħallsux mil-esponenti;*

9. *Illi huwa assolutament inveritier illi l-esponenti jew terzi persuni li tagħhom huma kienu responsabbli ikkawżaw xi ħsarat u danni fil-fondi mikrija. Illi anżi huwa kompletament il-kuntrarju stante illi l-esponenti għamlu diversi spejjeż f'għamara u benefikati oħra li ħallewhom lir-rikorrenti wara t-terminazzjoni tal-kirjiet u rritornaw il-fondi f'kundizzjoni ferm aħjar milli inizjalment kienu inkrew lilhom;*

10. *Illi ma hemm assolutament ebda pagament dovut mill-esponenti lir-rikorrenti;*

Għalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra dak li seħħ quddiem dan il-Bord kif qabel presedut fis-seduta tat-30 ta' Ġunju 2021[4] fejn kien hemm qbil li kellhom jiġu trattati u deċiżi biss l-ewwel erba' eċċezzjonijiet preliminari.

Ra x-xhieda ta' Andrew Xuereb, tal-intimati u l-affidavit tar-rikorrent[5].

Ra x-xhieda ta' Alexia Galea u l-kontro-eżami tar-rikorrent[6].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif preċedentement presedut tas-16 ta' Diċembru 2022[7] fejn, ai termini tal-artikolu 732A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord qajjem l-eċċezzjoni tal-kompetenza tiegħu fir-rigward tat-tielet eċċezzjoni u ssospenda l-prolazzjoni tas-sentenza fir-rigward tal-ewwel erba' eċċezzjonijiet.

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[8].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Dr Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[9].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2023[10], fejn l-avukat difensur tal-intimat rtira t-tielet eċċezzjoni (u allura ma għadx hemm lok li jiġi nvestigat dak sollevat minn dan il-Bord fid-digriet hawn fuq msemmi).

---

[4] A fol 27 tal-proċess.
[5] Ilkoll mwettqa fis-seduta tat-8 ta' Novembru 2021.
[6] Mogħtija fis-seduta tat-30 ta' Marzu 2022.
[7] A fol 85 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 95 tal-proċess.
[9] A fol 96 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 102 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2023[11] fejn seħħet it-trattazzjoni fuq it-tlett eċċezzjonijiet preliminari rimanenti[12] u l-kawża tħalliet għas-sentenza (li qiegħda tingħata bil-lingwa Maltija, bl-adeżjoni tal-partijiet).

Ikkunsidra;

Illi kif ġie ben indikat fir-rijepilogu hawn fuq magħmul, din is-sentenza sejra tiddeċiedi biss l-ewwel, it-tieni u r-raba' eċċezzjoni tal-intimati u dan wara li l-istess intimati rrinunzjaw għat-tielet eċċezzjoni (b'mod li anke dik l-eċċezzjoni sollevata minn dan il-Bord, li kienet tirrigwarda t-tielet eċċezzjoni biss issa wkoll ma teħtieġx deċiżjoni).

Illi jkun utli li tiġi trattata u deċiża *in primis* it-tieni eċċezzjoni għaliex din tikkwerela jekk dan il-Bord għandux kompetenza jisma din il-kawża. B'hekk f'każ li l-Bord isib li din l-eċċezzjoni hija tajba jkollu jieqaf hemm.

<u>It-Tieni Eċċezzjoni</u>

Illi din l-eċċezzjoni taqra hekk:

1. *Illi in linea preliminari, u mingħajr preġudizzju għall-premess, dan l-Onorabbli Bord ma huwiex kompetenti sabiex jisma' u jiddeċiedi l-mertu tar-rikors promotur in vista tal-fatt illi l-Panel ta' Arbitraġġ kif imwaqqaf ai termini tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta, għandu l-ġurisdizzjoni esklussiva sabiex jiddeċiedi tali tilwima;*

[11] A fol 103 tal-proċess.
[12] Debitament reġistrata u traskritta. Din tibda a fol 104 tal-proċess.

Illi l-Bord jkollu jistqarr li din l-eċċezzjoni tistona sew mar-raba' eċċezzjoni (li għad trid tiġi deċiża) għaliex ma jistgħux l-intimati jgħidu li m'huwiex dan il-Bord li huwa kompetenti jittratta din il-vertenza iżda jirreferu għall-Panel tal-Arbitraġġ maħluq bis-saħħa tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta, imbagħad fl-istess nifs, fl-eċċezzjoni l-oħra jgħidu li l-kuntratti huma nulli għax ma ġewx reġistrati. Dan qiegħed jingħad għaliex mill-*proviso* tal-artikolu 23(2) tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta jemerġi ċar li dak il-Panel jista' jisma biss tilwimiet relatati ma kuntratti reġistrati.

Illi lill'hemm minn dan però, dan il-Bord qiegħed jifhem li din l-eċċezzjoni hija aktar msejsa fuq il-fatt li skond huma, dan il-Bord m'huwiex kompetenti, milli min hu essenzjalment f'qagħda, bil-liġi, li jittratta dan il-każ. Wara kollox, bl-emendi kemxejn riċenti fil-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta[13], għalkemm id-deċiżjoni tal-kompetenza għandha dejjem tibqa' tingħata fil-forma ta' sentenza[14], l-għażla ta' fejn dik l-awtorità' ġudikanti tibgħat l-atti mbagħad jingħata b'digriet *in camera* li minnu ma jista' jsir l-ebda appell[15]. Fi kliem ieħor, anke bil-mod li

[13] Att Nru XXXII tal-2018.

[14] Artikolu 730 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Edwin Cilia vs Melina Cilia,** (Rik Nru 106/20/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) nhar it-30 ta' Ġunju 2021 permezz ta' liema dik il-Qorti annullat digriet fejn ġiet miċħuda eċċezzjoni tal-kompetenza permezz ta' digriet f'verbal. Fil-fatt, dik il-Qorti qalet hekk: *"Dan ifisser li l-ewwel Qorti kellha tiddisponi mill-eċċezzjoni tal-inkompetenza permezz ta' sentenza preliminari appożita jew permezz ta' kap separat fis-sentenza finali (u mhux permezz ta' digriet, kif jikklassifika d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti l-konvenut appellat).* Kwistjonijiet t'a kompetenza m'għandhomx biss jiġu maqtugħa b'sentenza iżda b'kap separat, b'mod li jekk dan ma jsirx hemm lok għan-nullita' ta' dik id-deċiżjoni. Fost diversi l-bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Louis Pace vs Alfred Theuma,** (App Ċiv Nru: 754/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Lulju 2003 fejn ġie mfakkar li: "*Tali nuqqas tad-decizjoni taghhom tikkostitwixxi nullita`. Dan, ghaliex, kif drabi ohra ritenut "l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza tal-Qorti ghandha tigi deciza b'kap separat qabel jew flimkien mas-sentenza fuq il-meritu; u l-inosservanza ta' dan il-precett procedurali jgib in-nullita` tas-sentenza" – "Anthony Mangion –vs Giovanni Farrugia noe", Appell, Sede Inferjuri, 3 ta' Dicembu 1955 riportata a Vol XXXIX pI p502."*

[15] Il-liġi tħalli f'idejn il-Qorti, Bord jew Tribunal riċeventi li, f'każ li ma jaqbilx mas-sentenza tal-Qorti, Bord jew Tribunal rimandanti, jirreferi l-kwistjoni lill-Qorti tal-Appell rispettiva tiegħu, fi żmien għaxart (10) ijiem sabiex din tiddeċiedi minn għandu l-kompetenza jisma dik il-kawża partikolari. Dwar din l-aħħar proċeduri, propju fuq kwistjoni relatata ma kirja, il-Bord

ġiet postulata l-eċċezzjoni, ma hemm xejn x'iżomm lil Bord milli, jekk issib li m'huwiex kompetenti, jibgħat l-atti lil xi Qorti oħra u mhux dik indikata mill-intimati. Għar-raġunijiet li sejrin issa jiġu spjegati, anki jekk b'mod brevi, mhux ħa jkun hemm ħtieġa li dawn l-atti jintbagħatu x'imkien.

Illi kif diġà rajna, il-Panel imsemmi mill-intimati ma jista' qatt ikollu kompetenza jisma dan il-każ.

Illi b'żieda ma' dan imbagħad, minn qari tat-talbiet tar-rikors promotur, senjatament it-talba enumerata ħamsa (5) tal-istess, jirriżulta lir-rikorrent qiegħed jitlob **ukoll** li dan il-Bord jillikwida ammont ta' danni. Minn qari tal-ittra uffiċjali[16] diġà jirriżulta li fil-fehma tar-rikorrent, dak dovut lilu (b'mod globali) jissupera l-ammont ta' ħamest elef (€5,000). Hawnhekk allura din l-eċċezzjoni terġa' tfalli fuq żewġ aspetti.

Illi fl-ewwel lok, għaliex *prima facie* jidher li l-ammont huwa aktar minn dak kontemplat fil-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta[17]. Fit-tieni lok imbagħad, it-talba li għandu quddiemu l-Bord hija waħda b'somma indeterminata u għalhekk, f'każ bħal dan jitqies li dik il-kawża tiżboq il-kompetenza ta' xi awtorità' ġudikanti b'kompetenza limitata[18]. Huwa ċar li dan il-Bord m'għandu l-ebda limitu f'dak li għandu x'jaqsam mal-aspett monetarju ta' vertenza, mentri l-Panel tal-Arbitraġġ huwa hekk limitat.

---

jirreferi għad-digriet fl-ismijiet **Ronnie Camilleri vs Abdalhady Hamood,** (Rik Nru: 35/2020) mogħti mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Novembru 2020.

[16] A fol 14 tal-proċess.

[17] L-artikolu 23(2) tal-istess Kapitolu jgħid hekk: *"Il-Panel ta' Arbitraġġ għandu jkollu l-ġurisdizzjoni esklussiva sabiex jiddeċiedi tilwim relatat ma' kirjiet residenzjali privati li għalihom japplika l-Att sakemm it-talba ma teċċedix il-valur ta' ħamest elf euro (€5,000) li jinvolvu kwistjonijiet imsemmija......."*

[18] Artikolu 747(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Għal dak li jiswa, wieħed huwa mistieden jara dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Brian Schembri vs Brandon Muscat,** (App Ċiv Nru: 258/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-1 ta' Frar 2023.

Illi ġaladarba b'hekk din il-kawża titratta b'mod esklussiv relazzjonijiet lokatizji (u mhux il-validità ta' dawk l-iskritturi[19]) m'għandu jkun hemm ebda dubju li huwa dan il-Bord **biss**[20] li għandu kompetenza jisma l-mertu ta' dan il-każ.

Illi b'hekk jiġi lit-tieni eċċezzjoni hija ħażina u qiegħda tiġi miċħuda.

<u>Ir-Raba' Eċċezzjoni</u>

Illi din l-eċċezzjoni taqra hekk:

> *Illi in linea preliminari, u mingħajr preġudizzju għall-premess, iż-żewġ kuntratti lokatizzji huma ukoll nulli u bla effett stante illi ma ġewx irreġistrati mall-Awtorita' tad-Djar ai termini tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta;*

Illi għalhekk dak li għandu jiġi deċiż, taħt dan il-kap, huwa jekk il-kuntratti tal-kera relattivi kellhomx, skond il-liġi jiġu reġistrati.

Illi mill-ewwel jingħad li din l-eċċezzjoni m'hijiex tajba, fuq diversi livelli.

Illi għal dak li jikkonċerna l-ewwel kuntratt, dan seħħ fis-sena 2018 u għalhekk, għalkemm ġie estiż, in-nuqqas ta' reġistrazzjoni ma jġibx in-nullitá tiegħu. Kif

[19] F'dan is-sens wieħed huwa mistieden jara s-sentenza fl-ismijiet **<u>Avukat Dr. Alfred Grech noe vs Raymond Grech,</u>** (App Nru: 57/2020/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-12 ta' Lulju 2023 fejn ġie identifikat dak li l-liġi ħalliet barra mill-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u ġie ritenut hekk: *"Dak li l-liġi però speċifikatament teskludi mill-kompetenza tal-Bord huma l-kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kiri. Ifisser dan, li jekk xi ħadd irid jattakka s-siwi ta' kuntratt ta' kiri, bħal ngħidu aħna minħabba vizzju fil-kunsens, dan irid jagħmlu quddiem il-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u mhux quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera."*

[20] Artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll l-artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

tajjeb qal dan il-Bord diversament presedut[21], trid issir distinzjoni bejn dawk il-kirjiet li jsiru wara l-1 ta' Jannar 2020 (jew it-tiġdid tagħhom) u dawk li kienu diġà għaddejjin qabel dak il-perjodu[22]. Huwa biss fl-ewwel każ[23] li l-liġi espressament issemmi n-nullitá.

Illi għal dak li jikkonċerna mbagħad it-tieni kuntratt, u ċioé' dak iffirmat fit-12 ta' April 2020, *prima facie* jirriżulta li dan kellu jkun reġistrat. Madanakollu, minn eżami ftit aktar profond jirriżulta li anke hawn, dan m'huwiex il-każ.

Illi mill-provi jirriżulta ċar li l-għan aħħari tar-relazzjoni bejn il-kontendenti ma kienitx waħda ta' lokazzjoni għar-residenza primarja tal-intimati. Issa, huwa minnu li jekk wieħed jara l-kuntratti waħedhom, mingħajr provi oħra, jiġi tentat jgħid li dawn kienu kirjiet residenzjali biss. Madanakollu, dan jista' jagħti l-każ li jkun eżami superfiċjali wisq[24]. Mill-provi in atti, u mhux kontradetti mill-

---

[21] Il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Joseph Farrugia *noe et* vs Justin Buttigieg,</u>** (Rik Nru: 52/2021) mogħtija minn dan il-Bord presedut mill-Maġistrat Simone Grech nhar it-28 ta' Marzu 2023 (mhux appellata) fejn ġie deċiż hekk: *"Għalhekk fid-dawl ta' l-artikolu 3 u l-artikolu 5 tal-Kap 604, dan il-Bord huwa tal-fehma li ġialadarba n-nuqqas ta' reġistrazzjoni twassal għal nullita' espressa fil-każijiet elenkati fl-artikolu 4 u ċioe' f' każijiet ta' kuntratti ta' kiri residenzjali privati li jsiru wara d-dħul fis-seħħ tal-Att, il-ftehim li għandu quddiemu dan il-Bord ma għandhux jitqies bħala wieħed null u mingħajr effett nonostane li ma ġiex debitament reġistrat. Semmai hemm biss lok għal azzjoni ai termini ta' l-artikolu 22 tal-Kap 604."*

[22] Artikolu 5 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta.

[23] Kif wara kollox irid l-artikolu 4 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta fejn hemm in-nullitá espressa.

[24] Kif tajjeb intqal fis-sentenza Kif tajjeb ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Sean Bradshaw *et* vs Albert Gatt Floridia *et,*</u>** (App Ċiv Nru: 68/2004/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' Jannar 2007 *"F' dan l-ezercizzju l-Qorti ghandha thossha libera li ma tintrabatx mal-figura guridika li l-partijiet kontraenti joghgobhom jaghtu lill-ftehim taghhom imma ghandha tezamina fil-fatt x' ghamlu u fuq is-sustanza li tirrizulta tapplika n-nomen juris u l-ligi. Ara Kollez. Vol. XXXIII P I p 774. Hi effettivament enunjazzjoni siewja dik li ssostni illi "la natura di un contratto e gli effetti legali che ne risultano non si determinano dalla sua denominazione, o dalle qualita` 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);*

intimati (anzi ammessi minnhom stess[25]) li l-oġġett tal-kuntratti kien li l-intimati (li huma miżżewġa) ma jikrux dawn l-appartamenti bħala r-residenzi primarji tagħhom, iżda li jissullokaw l-istess lil xi sub-inwkilini li kellhom isibu huma, u dan bi profitt. Fil-fatt, għal dak li jikkonċerna t-tieni kuntratt ta' April 2020, dan id-dritt ta' sullokazzjoni ġie miżjud bil-pinna. B'hekk għal dan il-Bord dawn il-kuntratti huma milquta bl-eżenzjoni indikata fl-artikolu 3(2)(ċ)(tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta[26]. Ir-residenza primarja trid tkun tal-inkwilin u mhux tas-sub-inkwilin u din il-kawża titratta biss kuntratti bejn ir-rikorrent (sid il-kera) u l-intimati (inkwilini). F'dan l-assjem allura dawn il-kuntratti għandhom min-natura tagħhom element qawwi ta' spekulazzjoni jekk mhux ukoll kummerċjali. L-għan aħħari tal-Att Dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati ma kienx dan, kif anke jemerġi ċar mid-deskrizzjoni tiegħu[27].

Illi mbagħad, per kompletezza jingħad li anke kieku wieħed kellu jqis il-kuntratt bħala residenzjali biss, xorta waħda ma kienx hemm obbligu ta' reġistrazzjoni. Dan qiegħed jingħad għaliex minn dak li għandu l-Bord fl-atti jirriżulta li dawn il-kuntratti ġew itterminati qabel l-1 ta' Jannar 2021[28]. B'hekk lanqas l-artikolu 5 ma huwa applikabbli[29]. Naturalment l-eżami ta' jekk it-terminazzjoni saritx b'mod ġust jew le jibqa' mpreġudikat.

---

[25] Fix-xhieda tal-intimata Pavla Stejskalova jirriżulta ċar li l-punt kollhu dawn il-kirjiet kien li l-intimati jissullokaw l-istess lill-sub-inwkilini oħra.
[26] Dan jaqra hekk: *"Id-dispożizzjonijiet tal-Att ma għandhomx japplikaw għal:........(ċ) fondi li mhumiex għal skop residenzjali primarju"*
[27] Dan jaqra hekk: "*ATT biex jippromwovi l-iżvilupp tas-settur tal-kera privata billi jiżgura standards ta' ġustizzja, kjarezza, u prevedibbiltà fir-relazzjoni kuntrattwali bejn sidien il-kera u kerrejja u sabiex jissalvagwardja u jipproteġi d-dritt ta' akkomodazzjoni adegwata, u sabiex jipprovdi dwar ħwejjeġ ančillari jew konnessi ma' dan."*
[28] Il-kawża tikkonċerna l-perjodi ta' April u Mejju 2020 u l-intimati fl-eċċezzjoni enumerata sitta (6) tagħhom jikkonferma li l-kirjiet kienu ġew itterminati f'dak iż-żmien.
[29] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza parzjali fl-ismijiet **Dr. Joseph Chetcuti vs Antonino Pizzino**, (Rik Nru: 82/2020), deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar it-22 ta' Ġunju 2021.

Illi b'hekk tħares minn fejn tħares, huwa ċar li dawn il-kuntratti ma kellhomx għalfejn jiġu reġistrati u b'hekk din l-eċċezzjoni m'hijiex tajba.

<u>L-Ewwel Eċċezzjoni</u>

Illi jifdal biss li tiġi trattata l-ewwel eċċezzjoni, li taqra hekk:

> *Illi in linea preliminari, r-rikors promotur huwa null stante illi ma setgħatx tiġi ntavolata kawża waħda fir-rigward ta' żewġ fondi illi huma separati minn xulxin u li huma soġġetti għal żewġ kuntratti lokatizzji kompletament distinti minn xulxin b'merti mhux konnessi;*

Illi jidher li l-intimati qegħdin hawnhekk jipprovaw jinqdew bid-difiża li, dejjem skond huma, fis-sistema tagħna ma jeżistix il-kunċett tal-kumulu t'azzjonijiet. Il-Bord iqis li issa ilu żmien twil[30] li l-Qrati tagħna aċċettaw li, bi tħaris primarjament lejn il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju, rikorrent jista' jiftaħ proċeduri kontra pluralita' t'intimati, b'azzjoni waħda jekk dawk il-pretensjonijiet għandhom forma ta' rabta u konnessjoni. Huwa dejjem fid-diskrezzjoni tal-ġudikant li jislet jekk f'xi kawża, din il-kollettivita tippreġudikax il-pożizzjoni tal-intimati.

---

[30] Hekk per eżempju, eċċezzjoni bħal din ġiet milqugħa għaliex intalbu żewġ krediti differenti minn żewġ konvenuti totalment differenti fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Joseph F. Spiteri *pro et noe* vs Salvatore Guillaumier *pro et noe*</u>** mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ nhar il-25 ta' Frar 2004. F'dik is-sentenza però kien intqal hekk: *"...hu magħruf li domandi jistgħu jiġu kumulati biex jiġu evitati ġudizzji iżjed milli hemm bżonn però dejjem kompatibilment mal-eżiġenzi tal-każ u meta dana l-kumulu ma jfissirx trattazzjoni differenti għaliex ikun hemm dika l-konnessjoni bejn ir-rapport interċedenti bejn l-atur u d-diversi konvenuti, derivanti mill-istess titolu u mill-istess oġġett tal-kontestazzjoni, li jissuġġerixxu t-trattazzjoni unika u kwindi ġudizzju uniku;"*

Illi minn eżami tal-fatti sa issa, huwa minnu li din il-kawża titratta żewġ kuntratti ta' kera dwar żewġ propjetajiet differenti. Madankollu, l-azzjoni hija waħda unika għaż-żewġ fondi u r-relazzjoni bejn ir-rikorrent u l-intimati (li pparteċipaw fiż-żewġ kuntratti) hija komuni għaż-żewġ kirjiet. Wara kollox, hija l-liġi stess li tippermetti li ssir azzjoni waħda dwar diversi somom[31].

Illi mbagħad, dan il-Bord ma jistax jifhem kif l-intimati ġew b'xi mod ippreġudikati bil-fatt lir-rikorrent għażel li jħejji azzjoni waħda meta diġà jirriżulta li x-xhieda u l-provi sejrin ikunu prattikament l-istess għaż-żewġ fondi. Minnflok ma kellhom għalfejn jirrispondu u jkunu parteċipi f'żewġ kawżi, issa qegħdin jiddefendu azzjoni waħda u dan b'vantaġġ għalihom. F'dan il-każ, il-konnessjoni msemmija aktar qabel tirriżulta b'mod ċar. Mod ieħor imbagħad, din l-eċċezzjoni tan-nullitá ma tinkwadrax ruħha f'waħda minn dawk ir-raġunijiet maħsuba fil-liġi[32].

Illi għalhekk anke din l-eċċezzjoni m'għandhiex mis-sewwa.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din is-sentenza parzjali billi jiċħad l-ewwel, it-tieni u r-raba' eċċezzjoni u jordna l-prosegwiment tas-smiegħ ta' dawn il-proċeduri.

---

[31] Artikolu 759 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Camilleri vs Citadel Insurance plc *et,*** (Ċit Nru: 556/2004) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-25 ta' Frar 2005: *" Il-kumulu ta' azzjonijiet f'gudizzju wiehed huwa possibili kontra pluralita' ta' konvenuti. Id-diffikolta' pero' qeda filli jigu stabiliti l-kondizzjonijiet li fihom il-gudizzju m'ghandux jigi ammess. Ovvjament l-attur jista', kontra l-istess konvenut jitlob fl-istess kawza l-adempiment ta' diversi obbligazzjonijiet, anke naxxenti minn kawzi jew titoli distinti per ezempju li jitlob il-hlas ta' diversi sommom dovuti ghal ragunijiet diversi (Art. 759 Kap 12)."*

[32] Artikolu 789(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dwar dan, il-Bord jagħmel tiegħu it-tagħlim magħmul fis-sentenza parzjali fl-ismijiet **Marilyn Tanti vs L-Avukat Ġenerali *et,*** (Rik Nru: 67/2017), mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-6 ta' Marzu 2018. Sentenza li wkoll sar-riferiment għaliha mill-abbli difensur tar-rikorrenti fit-trattazzjoni orali.

L-ispejjeż ta' dan l-episodju huma riżervati għall-ġudizzju finali.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur