filwaqt li fir-rigward ta' kirjiet li bdew wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 604, il-leġislatur ipprovda għall-possibilità ta' reġistrazzjoni tardiva bil-ħlas ta' miżata amministrattiva addizzjonali għal dan in-nuqqas, kif ukoll għan-nullità tal-ftehim jekk il-kirja tibqa' ma tiġix irreġistrata, il-liġi hija siekta dwar x'għandu jsir fil-każ ta' kirjiet residenzjali privati li saru wara l-1 ta' Ġunju, 1995, u li kienu għadhom fis-seħħ meta ġie ppromulgat il-Kap. 604, jekk ir-reġistrazzjoni tibqa' ma ssirx — l-artikolu 4 tal-Kap. 604 jistipula li kull ftehim dwar kirjiet residenzjali privati għandu jiġi rreġistrat, u f'każ li tali ftehim lokatizju jibqa' ma jiġix irreġistrat, il-kirja tkun nulla u mingħajr effett — minkejja dan, il-liġi tagħti l-possibilità li l-kirja tiġi rreġistrata b'mod tardiv, f'liema eventwalità jrid ikun hemm il-ħlas ta' miżata amministrattiva, iżda r-reġistrazzjoni jkollha effett retroattiv, daqs li kieku saret fi żmien l-għaxart ijiem mill-bidu tal-kirja kif tistipula l-liġi

MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-17 ta' Jannar, 2024

Appell Inferjuri Numru 111/2021 LM

Paul Muscat (K.I. nru 12271M) u martu Mireille Muscat (K.I. nru. 57472M), u Vincent Muscat (K.I. nru. 122071M) u martu Joanne Barron Muscat (K.I. 19441A)

('l-appellanti')

vs.

Caroline Grace Leonard; Dylan Joe Buttigieg; Kyle Leonard Buttigieg; John Cassar Aveta u Louis Cassar Aveta

('l-appellati')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Paul Muscat (K.I. nru. 12271M)**, u martu **Mireille Muscat (K.I. nru. 57472M),** u **Vincent Muscat (K.I. nru. 122071M)** u martu **Joanne Barron Muscat (K.I. nru. 19441A)** [hawnhekk 'l-appellanti'], minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tat-13 ta' Marzu, 2023 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti u laqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati **Caroline Grace Leonard, Dylan Joe Buttigieg, Kyle Leonard Buttigieg, John Cassar Aveta** u **Louis Cassar Aveta** [hawnhekk 'l-appellati'], bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Fatti

2. Fir-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Ann Fenech Adami tat-30 ta' Ġunju, 2017, huma kienu akkwistaw is-sehem ta' nofs indiviż mill-appartament internament immarkat numru tnejn (2), li jinsab fit-tieni sular (*first floor level*), formanti parti mill-blokk numru erbgħa u tletin (34), Marina Street, Pietà [hawnhekk 'l-appartament']. In-nofs indiviż l-ieħor tal-imsemmi appartament kien jappartjeni lill-intimati aħwa John u Louis Cassar Aveta, li min-naħa tagħhom kienu krew dan l-appartament għal skopijiet residenzjali lill-intimati l-oħra Caroline Grace Leonard, Dylan Joe Buttigieg u Kyle Leonard Buttigieg, mingħajr il-kunsens u l-awtorizzazzjoni tar-rikorrenti jew tal-awtriċi fit-titolu tagħhom. Ir-rikorrenti

qalu li bħala kirja residenzjali, din ir-relazzjoni lokatizja kienet regolata mill-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta (l-Att dwar Kirjiet Residenzjali Privati). Ir-rikorrenti qalu li minkejja l-obbligu li din il-kirja tiġi reġistrata mal-Awtorità tad-Djar, din il-kirja ma ġietx reġistrata, u għalhekk it-titolu lokatizju li ppretendew li għandhom l-inkwilini huwa null u mingħajr effett. Ir-rikorrenti qalu li għalhekk huma għandhom il-jedd jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati Caroline Grace Leonard, Dylan Joe Buttigieg u Kyle Leonard Buttigieg mill-appartament in kwistjoni. Qalu wkoll li l-intimati aħwa John u Louis Cassar Aveta ġew inklużi fil-kawża għal skopijiet ta' integrità tal-ġudizzju. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord jiddikjara speċifikament li t-titolu lokatizju tal-intimati Caroline Grace Leonard, Dylan Joe Buttigieg u Kyle Leonard Buttigieg fuq l-appartament 34/2, Marina Street, Pietà, huwa null u mingħajr effett fin-nuqqas tar-reġistrazzjoni tiegħu, u konsegwentement talbu lill-Bord jiddikjara li l-intimati Caroline Grace Leonard, Dylan Joe Buttigieg u Kyle Leonard Buttigieg mhumiex intitolati jibqgħu jokkupaw l-appartament. Ir-rikorrenti talbu wkoll lill-Bord jordna l-iżgumbrament tal-intimati Caroline Grace Leonard, Dylan Joe Buttigieg u Kyle Leonard Buttigieg mill-appartament.

3. Min-naħa tagħhom l-intimati wieġbu li r-rikorrenti ma setgħux jippreżentaw ir-rikors tagħhom mingħajr ma jesebixxu kopja tal-iskrittura ta' lokazzjoni li fuqha jsejsu t-talbiet tagħhom. Eċċepew ukoll li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom, u dan għaliex l-intimata Caroline Grace Leonard tiddetjeni l-appartament 34/2, Marina Street, Pietà, b'titolu validu fil-liġi, u n-nuqqas tar-reġistrazzjoni tal-kirja ma ġġibx magħha n-nullità u ma tneħħix l-effetti legali tal-istess. Żiedu jgħidu li fi kwalunkwe każ, il-kirja hija reġistrata mal-

awtoritajiet. L-intimati qalu wkoll li mhux minnu li l-kirja saret mingħajr il-parteċipazzjoni ta' Caroline Aveta, li kienet il-proprjetarja ta' nofs indiviż tal-fond, u jekk sar dan, ir-rikorrenti setgħu jitolbu li l-kirja tiġi tterminata entro t-terminu ta' xahrejn stipulati fil-liġi minn meta saru jafu bil-kirja, iżda huma naqsu milli jagħmlu dan.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

4. Permezz tas-sentenza tal-Bord mogħtija fit-13 ta' Marzu, 2023, il-Bord iddeċieda li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**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-proprjetarji oħra, senjatament l-intimati John, Louis u Joseph Cassar Aveta a favur Caroline Grace Leonard, u dan mingħajr il-kunsens jew il-parteċipazzjoni 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-Kap. 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 preżentement jabitaw fl-istess fond.*
>
> *Illi l-intimati da parti tagħhom eċċepew illi n-nuqqas ta' reġistrazzjoni b'mod tempestiv ma ġġibx magħha n-nullità tal-kirja li saret favur Caroline Grace Leonard. Di più eċċepew illi mhux minnu li l-kirja saret mingħajr il-parteċipazzjoni ta' Caroline Aveta. Però, anke li kieku dan kien il-każ, ir-rikorrenti setgħu jattakkaw din il-kirja entro xahrejn (2) minn meta saru jafu bil-kirja, xi ħaġa li ma għamlux.*
>
> *Ir-rikorrent **Vincent Muscat** xehed illi meta huwa u ħuh kienu akkwistaw nofs il-fond in kwistjoni mingħand Clementine Aveta, kienet qaltilhom illi hija ma kinitx taf bl-ebda kirja u qatt ma tat il-kunsens tagħha għal xi kirja tal-fond* de quo. *Jgħid li kien biss meta fetħu kawża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili illi huma saru jafu bil-kirja favur l-intimata Caroline Grace Leonard u dan wara li ġiet intavolata r-risposta maħlufa fit-18 ta' Lulju, 2019 fejn fl-istess risposta ġie 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-Kap. 604, is-sidien kellhom sal-1 ta' Jannar, 2021 biex jirreġistrawha. Ix-xhud spjega li meta ra hekk huwa għamel il-verifiki mal-Awtorità tad-Djar u rriżultalu li l-kirja qatt ma ġiet reġistrata skont il-liġi. In kontro-eżami xehed illi huwa sar jaf li l-kirja ġiet reġistrata fis-sajf tal-2021.

***Romina Fenech**, Executive Head tal-Awtorità tad-Djar, spjegat illi fit-30 ta' Ġunju, 2021, kienet ġiet reġistrata 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 joqogħdu l-intimat John Cassar Aveeta 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 ġie 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 ħuh Joseph Cassar Aveta. Spjega li wara li miet ħuh, iċ-ċertifikat tal-mewt tiegħu dam ma ħareġ peress li kien hemm xi żbalji fih li riedu jiġu rranġati. Jgħid li minħabba f'hekk l-applikazzjoni għar-reġistrazzjoni tal-kirja ma kinitx qiegħda tiġi aċċettata da parti tal-Awtorità tad-Djar sakemm fl-aħħar ġiet aċċettata f'Ġunju, 2021.*

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi permezz ta' skrittura privata datat 27 ta' Settembru, 2016, John, Joseph u Louis aħwa Cassar Aveta krew lil Caroline Grace Leonard il-fond numru 34, Flat 2, Marina Street, Pietà, u dan għal perijodu ta' sittax (16)-il sena dekorribbli mill-1 ta' Ottubru, 2016 versu l-kera ta' erba' mitt euro (€400) fix-xahar. Illi fl-istess skrittura ġie mniżżel illi l-aħwa Cassar Aveta kienu ottjenew il-permess ta' Edward Camilleri fil-kwalità tiegħu ta' prokuratur ta' Clementine Aveta, ko-proprjetarja magħhom, biex ikunu jistgħu jikru dan l-appartament. (fn. 1 Dokument CL1 a fol. 49)

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

Il-Bord jirrileva illi l-kirja li tifforma l-mertu tat-talbiet bdiet mill-1 ta' Ottubru, 2016, u ċioe fi żmien fejn is-sid ma kienx għad għandu fuqu l-obbligu illi jirreġistra l-kuntratt tal-kirja. Dan l-obbligu ġie 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-Kap. 604 li jirregola l-Kirjiet ta' Residenzi Privati, kull kuntratt ta' kera li jsir wara d-dħul fis-seħħ tal-istess Att kellu jiġi reġistrat. 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 oriġinali jew imġedded tagħhom, għandhom jiġu rreġistrati."

Illi ġie ppruvat illi l-kirja in kwistjoni ġiet reġistrata 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, però 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 ħuh Joseph kien ġie nieqes fit-23 ta' Novembru, 2020.

Mill-provi mressqa jirriżulta illi l-ewwel referenza għar-reġistrazzjoni tal-kirja saret f'emejl datata 27 ta' Mejju, 2021, fejn l-Awtorità tad-Djar infurmat lil Joseph Cassar Aveta li l-applikazzjoni tiegħu għar-reġistrazzjoni ta' Kirja Residenzjali Privata kienet intlaqgħet u kienet qed tiġi riveduta. (fn. 2 Dokument JA 3 a fol. 100) Minn emejl datata 3 ta' Ġunju, 2021, jirriżulta illi l-Awtorità 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. (fn. 3 Dokument JA2 a fol. 81) Emejls oħra ntbagħtu mill-Awtorità tad-Djar fil-15 u fit-22 ta' Ġunju, 2021, fejn l-Awtorità ġibdet l-attenzjoni ta' John Cassar Aveta għal xi nuqqasijiet oħra. (fn. 4 Dokument JA 2 a fol. 83 u 85) Fit-30 ta' Ġunju, 2021, l-Awtorità tad-Djar bagħtet emejl lil John Cassar Aveta fejn infurmatu li l-applikazzjoni tiegħu għar-reġistrazzjoni tal-kirja de quo *kienet ġiet approvata. (fn. 5 Dokument JA 2 a fol. 87)*

*Illi l-pern ta' din il-kwistjoni hija jekk nonostante li l-kirja llum il-ġurnata hija reġistrata, anke jekk tardivament, tistax tiġi kkunsidrata bħala nulla u bla effett. Illi ai termini tal-*proviso *tal-Artikolu 4 tal-Kap. 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 illi għalhekk il-kirja de quo hija nulla u bla effett.*

Madanakollu minn ħarsa lejn dispożizzjonijiet oħra tal-istess Kap., il-Bord jirrileva illi l-istess liġi tagħti l-possibilità 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. (fn. 6 Artikolu 4(3) tal-Kap. 604)

Illi għaldaqstant filwaqt li l-liġi tistipula n-nullità tal-kirja jekk din ma tiġix reġistrata, tipprospetta wkoll ċirkostanza fejn il-kirja tiġi reġistrata tardivament u tali reġistrazzjoni jkollha effett retrospettiv. Il-Bord jirrileva li l-liġi tipprospetta din il-possibilità fejn jirrigwarda kirjiet li ġew stipulati wara d-dħul fis-seħħ tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati. Tali dispożizzjoni ma ġietx inkluża fejn jidħlu 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-leġislatur huwa li ma tiġix offruta protezzjoni lis-sidien sakemm il-kuntratti lokatizji ma jiġux reġistrati. Tali protezzjoni tibda tingħata biss wara li jiġu hekk reġistrati. Kwindi fil-fehma tal-Bord, la darba l-kirja de quo *ġiet reġistrata fit-30 ta' Ġunju, 2021, anke jekk ġiet hekk reġistrata wara li ġew intavolati dawn il-proċeduri, l-istess kirja ma tistax titqies bħala waħda nulla u bla effett, tant li l-Awtorità tad-Djar fil-fatt irrikonoxxietha bħala kirja valida ai termini tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Decide

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

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti."

<u>L-Appell</u>

5. Ir-rikorrenti ppreżentaw l-appell tagħhom minn din is-sentenza permezz ta' rikors tal-appell tat-30 ta' Marzu, 2023, fejn qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-appellati, u tilqa' t-talbiet tagħhom *in toto,* bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.

6. L-appellanti spjegaw li huma u l-appellati aħwa John u Louis Cassar Aveta huma komproprjetarji tal-appartament, u fis-27 ta' Settembru, 2016, l-appellati Cassar Aveta, flimkien ma' ħuhom Joseph illum defunt, kienu krew dan l-

appartament għal skopijiet residenzjali lill-appellati l-oħra mingħajr il-kunsens jew il-parteċipazzjoni tal-appellanti. Qalu li l-kirja saret għal skopijiet residenzjali u għalhekk hija regolata mill-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta. Komplew jgħidu li *ai termini* ta' dan l-Att, kirjiet li saru wara l-1 ta' Ġunju, 1995, iżda qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att, u li baqgħu fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2021, kemm jekk fit-terminu oriġinali jew imġedded tagħhom, kellhom jiġu reġistrati sal-1 ta' Jannar, 2021. Qalu li mill-atti għandu jirriżulta li din il-kirja ma ġietx reġistrata sal-1 ta' Jannar, 2021, u l-applikazzjoni għar-reġistrazzjoni tal-appartament saret fis-27 ta' Mejju, 2021, wara li l-appellati kienu ġew notifikati b'dawn il-proċeduri ġimagħtejn qabel. L-appellanti qalu li l-appellati ħadu l-pożizzjoni li huma naqsu milli jirreġistraw din il-kirja qabel minħabba raġunijiet burokratiċi, iżda din il-pożizzjoni mhijiex waħda kredibbli.

7. Permezz tal-aggravju tagħhom, l-appellanti qalu li l-Bord inkorra żball fil-liġi meta ddeċieda li n-nuqqas ta' reġistrazzjoni entro t-terminu predispost fil-liġi ma kienx iwassal għan-nullità tal-kirja. Qalu li l-Kap. 604 huwa ċar meta fl-artikolu 4(1) tiegħu jistipula li kuntratti ta' kirjiet residenzjali privati li mhumiex reġistrati skont id-dispożizzjonijiet tal-Att, huma nulli u mingħajr effett. Qalu li n-nullità hija espressa u tassattiva, u għalhekk din id-dispożizzjoni tal-liġi ma tħalli lok għal ebda interpretazzjoni. L-appellanti qalu li fil-każ ta' kirjiet ġodda, jiġifieri dawk konklużi wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta, it-terminu ta' reġistrazzjoni huwa ta' għaxart ijiem mill-bidu tal-kirja, u jekk ir-reġistrazzjoni ssir aktar tard miż-żmien speċifikat, irid isir ħlas ta' miżata addizzjonali. L-appellanti saħqu li ma teżisti l-ebda dispożizzjoni simili fil-każ ta' kirjiet konklużi bejn l-1995 u d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta, bħal ma hija l-kirja odjerna. Qalu li minkejja li l-liġi hija ċara meta ħolqot din id-

distinzjoni, il-Bord għażel li jinjora din id-distinzjoni. Qalu li l-Kap. 604 huwa ċar fis-sens li filwaqt li għal kirjiet konklużi wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 604 hija possibbli reġistrazzjoni tardiva li tissana n-nullità, din il-possibilità mhijiex ikkontemplata fil-każ ta' kirjiet konklużi bejn l-1995 u d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 604. Qalu wkoll li ma kienx jispetta lill-Bord li jinjora din id-distinzjoni u jinjora n-nullità espressa kkomminata mil-liġi, għaliex b'dan il-mod il-Bord mar lil hinn mil-limiti tal-funzjoni ġudizzjarja u użurpa l-funzjoni li fis-sistema tagħna hija riservata għal-leġislatur. L-appellanti qalu wkoll li l-fatt li l-Awtorità tad-Djar aċċettat ir-reġistrazzjoni tardivament huwa għal kollox immaterjali, għaliex l-ebda aġir ta' awtorità pubblika ma jista' qatt jopera sabiex jemenda l-kelma ċara u espliċita tal-liġi. L-appellanti qalu li ladarba l-konklużjoni tal-Bord tmur direttament kontra d-dispost ċar tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sentenza appellata għandha tiġi revokata.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

8. L-appellati fir-risposta tagħhom qalu li l-appell huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk dan għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-appellanti. Qalu li l-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta jipprospetta żewġ kategorija ta' kirjiet, li għandha ssir ir-reġistrazzjoni tagħhom mal-Awtorità. Fl-ewwel kategorija hemm kirjiet residenzjali privati li saru wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 604 fl-1 ta' Jannar, 2020, fejn huwa prefiss terminu ta' għaxart ijiem mill-bidu tal-kirja. Fir-rigward ta' dawn il-kuntratti, hemm il-*proviso* li f'każ li l-kuntratti ma jiġux reġistrati, dawn għandhom ikunu nulli u bla effett. Qalu li l-liġi tipprospetta sitwazzjoni fejn l-Awtorità timponi miżata amministrattiva addizzjonali jekk ir-reġistrazzjoni ssir

aktar tard mill-għaxart ijiem imposti bil-liġi. L-appellati qalu li hija l-liġi stess li tagħti l-possibilità li tali kirja tiġi salvata, anki jekk ir-reġistrazzjoni tkun waħda tardiva.

9. L-appellati qalu li hemm it-tieni kategorija ta' kirjiet, jiġifieri kirjiet residenzjali privati li kienu ġa saru wara l-1 ta' Ġunju, 1995, iżda qabel daħal fis-seħħ l-Att, u li xorta baqgħu fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2021, kif inhu l-każ odjern. Qalu li f'dawn il-każijiet, il-liġi ma tesiġi l-ebda nullità tal-kirja, kuntrarjament għan-nullità stipulata fil-każ ta' kirja li tkun saret wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta.

10. L-appellati qalu li l-appellanti qegħdin jippruvaw jagħtu tifsira kompletament differenti minn dik li ta l-Bord fis-sentenza appellata, iżda din l-interpretazzjoni ma tikkonformax ma' dak stipulat fil-liġi. Komplew jgħidu li minkejja li l-appellanti qegħdin isostnu li fir-rigward ta' kirja konkluża bejn l-1995 u d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 604 hemm nullità tassattiva, dan mhux dak li tgħid il-liġi. L-appellati spjegaw x'kienu ċ-ċirkostanzi li wasslu lill-appellat John Cassar Aveta jirreġistra l-kirja in kwistjoni mal-Awtorità tad-Djar wara l-1 ta' Jannar, 2021, u l-fatt li wara li saret id-debita reġistrazzjoni tal-kirja mal-Awtorità tad-Djar, din ġiet aċċettata bħala kirja valida minkejja li l-kirja kienet tardiva u mingħajr ma ġiet imposta miżata addizzjonali.

11. L-appellati saħqu li hemm ċirkostanza oħra li qiegħda tiġi injorata mill-appellanti. Qalu li skont l-artikolu 5(2) tal-Kap. 604, huwa dmir ta' sid il-kera li jirreġistra l-kuntratt ta' kiri residenzjali privat mal-Awtorità tad-Djar sal-1 ta' Jannar, 2021, u għalhekk kien ukoll d-dmir tal-appellanti li jirreġistraw il-kirja li llum qiegħda tiġi attakkata minnhom. Qalu li huwa immaterjali jekk Clementine

Aveta kinitx konsapevoli ta' din il-kirja, u jekk din infurmathomx biha. L-appellati qalu wkoll li Dylan Joe Buttigieg u Kyle Leonard Buttigieg ma kinux firmatarji tal-iskrittura lokatizja li qiegħda tiġi attakkata, u għalhekk huma kompletament estraneji.

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

12. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet tal-appellati. Il-Qorti tqis li l-leġislatur għamel distinzjoni bejn kirjiet residenzjali privati li bdew wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 604, u kirjiet residenzjali privati li saru wara l-1 ta' Ġunju, 1995 u li kienu għadhom fis-seħħ meta ġie ppromulgat il-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta. Fiż-żewġ istanzi però, il-leġislatur impona l-obbligu tar-reġistrazzjoni tal-ftehim lokatizju, tant hu hekk li l-artikolu 4(1) tal-Kap. 604 jipprovdi li kirjiet residenzjali privati li jsiru wara d-dħul fis-seħħ tal-Att, u li ma jiġux reġistrati, huma nulli u mingħajr effett.

13. Il-Qorti tosserva però, li filwaqt li fir-rigward ta' kirjiet li bdew wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 604, il-leġislatur ipprovda għall-possibilità ta' reġistrazzjoni tardiva bil-ħlas ta' miżata amministrattiva addizzjonali għal dan in-nuqqas, kif ipprovda wkoll għan-nullità tal-ftehim jekk il-kirja tibqa' ma tiġix irreġistrata, il-liġi hija siekta dwar x'għandu jsir fil-każ ta' kirjiet residenzjali privati li saru wara l-1 ta' Ġunju, 1995, u li kienu għadhom fis-seħħ meta ġie ppromulgat il-Kap. 604, jekk ir-reġistrazzjoni tibqa' ma ssirx. L-artikolu 5 tal-Kap. 604 jipprovdi illi:

> "5(1) 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 oriġinali jew imġedded tagħhom għandhom jiġu rreġistrati.
>
> ...
>
> 5(2) Għandu jkun id-dmir ta' sid il-kera li jirreġistra l-kuntratt ta' kiri residenzjali privat mal-Awtorità skont is-subartikolu (1) sal-1 ta' Jannar, 2021.
>
> 5(5) Jekk sid il-kera jonqos milli jħares l-obbligu tiegħu stipulat fis-subartikolu (1), il-kerrej jista' jipproċedi sabiex jirreġistra l-kuntratt huwa stess, bi spejjeż għal sid il-kera. ...".

14. Min-naħa l-oħra l-artikolu 4 tal-Kap. 604 jistipula li kull ftehim dwar kirjiet residenzjali privati għandu jiġi rreġistrat, u f'każ li tali ftehim lokatizju jibqa' ma jiġix irreġistrat, il-kirja tkun nulla u mingħajr effett. Minkejja dan, il-liġi tagħti l-possibilità li l-kirja tiġi rreġistrata b'mod tardiv, f'liema eventwalità jrid isir il-ħlas ta' miżata amministrattiva, iżda r-reġistrazzjoni jkollha effett retroattiv, daqs li kieku saret fi żmien għaxart ijiem mill-bidu tal-kirja kif tistipula l-liġi. Dan l-artikolu tal-liġi jipprovdi wkoll għall-possibilità li jekk sid il-kera jonqos milli jirreġistra l-kirja, l-inkwilin ikun jista' jipproċedi bir-reġistrazzjoni tal-kirja huwa stess.

15. Il-Qorti tqis li ladarba l-liġi hija siekta dwar jekk kirja li bdiet bejn l-1 ta' Ġunju, 1995 u l-promulgazzjoni tal-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta u li ma tiġix irreġistrata hijiex nulla, m'għandux ikun hemm il-preżunzjoni li kirja bħal din hija nulla u mingħajr effett. Il-leġislatur lanqas ma kien favur in-nullità f'każ li kirja residenzjali privata tibqa' ma tiġix irreġistrata wara d-dħul fis-seħħ tal-Att, minkejja li minn meta ġie ppromulgat il-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa preżunt li kulħadd – sidien u inkwilini – sar jaf jew ġie mgħarraf b'dan l-obbligu tar-reġistrazzjoni tal-ftehim mal-Awtorità tad-Djar. Il-kirja titqies li hija nulla

jekk qatt ma tiġi rreġistrata, għalkemm din dejjem tista' tiġi salvata bir-reġistrazzjoni, issir meta ssir. L-unika penali li tipprospetta l-liġi f'każ ta' reġistrazzjoni tardiva hija l-ħlas ta' miżata amministrattiva. Mill-bqija l-kirja tibqa' attiva u r-reġistrazzjoni saħansitra hija effettiva sa mill-bidu tal-kirja. Għall-finijiet u effetti tal-liġi, dan ifisser li kirja residenzjali privata li tiġi rreġistrata, irrispettivament minn meta tiġi rreġistrata, hija valida.

16. Fir-rigward ta' kirjiet residenzjali privati li kienu diġà fis-seħħ meta ġie ppromulgat il-Kap. 604 tal-Liġijiet ta' Malta, bħall-kirja odjerna, il-leġislatur ma pprovdiex għan-nullità tal-kirja fl-eventwalità li din ma tiġix irreġistrata. Jgħid biss li hemm l-obbligu tar-reġistrazzjoni u li jekk is-sid jonqos milli jonora dan l-obbligu, l-inkwilin jista' jipproċedi biex jonora dan l-obbligu huwa stess. Għaldaqstant, il-Qorti ma tistax tippreżumi li l-leġislatur kien qiegħed jipprospetta n-nullità ta' kirjiet bħal dawn jekk il-kirja ma tiġix irreġistrata sal-1 ta' Jannar, 2021. Hawnhekk il-Qorti taqbel mal-Bord li l-ispirtu tal-liġi huwa li kull kirja għandha tiġi salvata, u l-importanti huwa li l-obbligu tar-reġistrazzjoni tal-kirja jiġi onorat. Fil-każ odjern jirriżulta li anki jekk b'mod tardiv, ir-reġistrazzjoni tal-kirja saret. Il-Qorti tiġbed l-attenzjoni tal-appellanti għall-fatt li bħala sidien ta' nofs indiviż tal-fond, huma wkoll kellhom l-obbligu li jirreġistraw tali kirja hekk kif saru jafu biha. L-appellanti jistgħu jargumentaw li huma ma kinux jafu bil-kirja, jew li ma kellhomx f'idejhom kopja tal-ftehim tal-kirja li sar bejn l-appellati, u għalhekk ma setgħux jagħmlu r-reġistrazzjoni tal-kirja huma stess, iżda l-appellanti kellhom l-għażla li qabel jistitwixxu l-proċeduri odjerni li permezz tagħhom qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond, jinterpellaw lill-intimati fil-vesti varji tagħhom, kemm bħala sidien jew bħala inkwilini, sabiex jonoraw l-obbligi tagħhom *ai termini* tal-liġi.

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti mhijiex sejra tilqa' l-aggravju mressaq mill-appellanti.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

Kemm l-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord, kif ukoll l-ispejjeż ta' dan l-appell, huma a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur