QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 27 ta' Frar 2024

Numru 10

Rikors numru 380/2016/1 AF

Alfred u Gaetana konjuġi Ciantar

v

Joseph Tabone

Il-Qorti:

1. Fil-11 ta' Jannar 1971 il-konjuġi Ciantar kienu akkwistaw is-*subutile* dominju temporanju tal-fond bl-indirizz 22, Parish Priest Muscat Square, Ħamrun. Mal-għeluq tal-perjodu taċ-ċens, ipprevalixxew ruħhom mid-dispost tal-Art. 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u baqgħu jokkupaw id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett. Fil-ktieb tal-irċevuti, li għall-ewwel kienu tal-ħlas taċ-ċens, u mbagħad saru tal-ħlas tal-kera, fis-6 ta' Frar

2015; fit-8 ta' Mejju 2015 u fl-4 t'Awwissu 2015 hemm miktub "*rent agreement… for a definite period of three months*" u ffirmat mill-attur jew l-attriċi u l-konvenut flimkien ma' riċevuta tal-ħlas. Il-konjuġi Ciantar fetħu din il-kawża biex l-imsemmija skritturi jiġu ddikjarati nulli.

2. B'sentenza tas-26 t'Ottubru 2021, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddeċidiet li bħala skritturi ta' kera l-iskritturi tas-6 ta' Frar 2015, 8 ta' Mejju 2015 u 4 ta' Awwissu 2015 huma nulli in kwantu li saru bi ksur tal-artiklu 1531A(b) tal-Kap. 16 u tal-artikolu 14 tal-Kap. 158 kemm kif kien jaqra fis-sena 2016 meta saret din il-kawża kif ukoll kif jaqra llum.

3. Il-Qorti bbażat id-deċiżjoni tagħha fuq dawn il-kunsiderazzjonijiet:

> L-atturi imbagħad jallegaw nullità tal-iskritturi *ai termini* tal-artikolu 1531A(b) u (d) tal-Kap. 16 in kwantu li fuq l-iskritturi ma hemmx indikat l-użu miftiehem u jekk il-kera tistax tiġġedded u kif.
>
> A tenur ta' dan l-artikolu:
>
>> "(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 li kirjiet residenzjali privati għandhom ikunu regolati mill-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali.”

Il-Qorti tqis illi l-atturi għandhom raġun jgħidu li in kwantu l-konvenut qed jallega li l-partijiet iffirmaw skrittura ta’ kera ġdida fis-6 ta’ Frar, 8 ta’ Mejju u 4 ta’ Awwissu 2015, dawn l-iskritturi huma nieqsa minn waħda mir-rekwiżiti essenzjali skont l-artikolu suċitat in kwantu li ma hemmx imniżżel l-użu miftiehem.

Iżda aktar importanti minn hekk, il-Qorti hija tal-fehma li kemm skont kif kien jaqra l-artikolu 14 tal-Kap. 158 fiż-żmien illi saru l-iskritturi in kwistjoni u kemm skont kif jaqra llum, il-konvenut ma setax jillimita d-drittijiet li jgawdu l-atturi taħt dik il-liġi bil-mod illi għamel.

L-artikolu 14 tal-Kap. 158 illum jaqra hekk:

> “Pattijiet li jorbtu lill-kerrej għal kondizzjonijiet li huma ferm anqas vantaġġjużi minn dawk mogħtija f’din l-Ordinanza, sew jekk dawn il-pattijiet ikunu ġew miftiehma qabel l-1 ta’ Ġunju, 2021 jew wara, għandhom jitqiesu nulli u mingħajr effett.”

Fiż-żmien illi saret din il-kawża, dan l-artikolu kien jaqra hekk:

> *“(1) Id-disposizzjonijiet ta’ din l-Ordinanza u, b’mod partikolari, iżda bla ħsara għall-ġeneralità ta’ l-imsemmija espressjoni, id-disposizzjonijiet ta’ l-artikoli 5, 7, 12 u 13, għandu jkollhom effett minkejja kull ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġ’oħra li hi kuntrarja għal, jew li tillimita, jew li tkun tidher li tillimita, xi wieħed mill-jeddijiet mogħtija b’dawk id-disposizzjonijiet lill-kerrej, enfitewta jew okkupant ta’ dar ta’ abitazzjoni, u meta persuna li teżerċita xi wieħed mill-imsemmija jeddijiet issir, bis-saħħa ta’ xi ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġa oħra bħal dik, suġġetta li teħel xi penali jew obbligu ieħor jew xi konsegwenza oħra jew effett ieħor, kull ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġa oħra tkun, sal- limitu li tipprovdi li dik il-persuna tkun hekk suġġetta kif intqal qabel, nulla u mingħajr effett.*
>
> *“(2) Kull rinunzja u kull restrizzjoni jew limitazzjoni ta’ xi wieħed mill-jeddijiet imsemmija fis-subartikolu (1) ta’ dan l- artikolu, isiru kif isiru, u kull ħaġa li tissuġġetta xi jedd bħal dak għal xi obbligu jew responsabbiltà, tkun nulla u mingħajr effett.”*

Fis-sentenza ta’ din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Raymond Pizzuto et vs Giovanna Schembri et, tal-20 ta’ Marzu 2003, ingħad proprju li:

> “Dan l-artikolu hu car bizzejjed fid-disposizzjoni tieghu meta jghid li ebda ftehim jew obbligazzjoni, anke jekk maghmul wara d-dhul fis-sehh tal-emendi, ma tista’ tmur kontra l- provediment tal-artikolu 5 tal-Kap. 158. Dik l-obbligazzjoni, in kwantu tmur kontra l-artikolu 5, ghandha titqies nulla u bla effett, u l-fatt li l-atturi, ghal xi zmien, accettaw l-awment fil-kera, ma jfissirx li dak li kien null sar validu. Dak li hu invalidu jew annullabbli jista’ jsir validu jekk dak li jkun jirrinunzja ghad-dritt li taghtih il-ligi li jannulla l-att jew jekk jirratifika dak l-att, però, dak li hu null,

> b'disposizzjoni espressa tal-ligi, jibqa' null u inefikaci.
>
> "Din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza moghtija mill- Onorabblii Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-23 ta' Gunju, 1994, fil-kawza fl-ismijiet "Callejja vs Pule'", fejn kundizzjoni f'kuntratt ta' kera li tipprojbixxi lis-sid milli qatt jgholli l-kera, giet dikjarata nulla ghax tmur kontra d-disposizzjonijiet tal- Att numru XXIII tal-1979, l-Att li jemenda l-Kap. 158. Is- sid gie moghti d-dritt, bl-artikolu 5(3)(c) tal-imsemmi Kap, li jgholli l-kera ta' fond dekontrollat mikri lill-cittadin Malti bhala residenza ordinarja tieghu kull hmistax-il sena, u dan il-provediment ma jistax jigi mittiefes, la biex ikun ta' pregudizzju ghas-sid, u lanqas biex ikun ta' pregudizzju ghall-inkwilin."

Il-kliem tal-liġi huwa ċar u ma jagħti lok għall-ebda interpretazzjoni. Hawnhekk japplika wkoll il-prinċipju *lex specialis derogat lex generalis*. Mhux kontestat illi tal-inqas sa qabel ma ġew iffirmati l-iskritturi in kwistjoni, l-atturi kienu qed jokkupaw il-fond b'kirja valida a tenur tad-disposizzjonijiet tal- Kap. 158. Jirriżulta ċar u tond illi l-iskritturi li ffirmaw il-partijiet huma bi ksur tal-artikolu 14 tal-Kap. 158 in kwantu li jnaqsu d-drittijiet tal-atturi bħala inkwilini rikonoxxuti taħt dik il-liġi. Għal din ir-raġuni wkoll, l-atturi għandhom raġun jgħidu li dawn l-iskritturi ma jiswewx.

Il-konvenut jeċċepixxi wkoll li l-atturi ma ressqu l-ebda talba għat-tħassir tal-iskritturi jew dikjarazzjoni dwar it-titolu tagħhom kif ukoll illi l-atturi qegħdin biss jippruvaw jevitaw proċeduri ta' żgumbrament preżentati mill-konvenut fil-konfront tagħhom. Finalment, jeċċepixxi li fi kwalunkwe każ, l-iskritturi in kwistjoni jirreferu għal kera li għalqet u allura t-talbiet attriċi m'għandhom l-ebda utilità u li dan ifisser li l-atturi qed jokkupaw il-fond in kwistjoni mingħajr l-ebda titolu fil-liġi.

Madanakollu, fil-fehma tal-Qorti, l-ebda waħda minn dawn ir-raġunijiet li jsemmi l-konvenut m'għandha titqies li hija ta' ostakolu għall-atturi sabiex jottjenu dikjarazzjoni ta' nullità tal-iskritturi mertu tal-każ. Il-kwistjoni tat-titolu tal-atturi tmur lil hinn mill-parametri ta' dak li ntalbet tissendika l-Qorti permezz ta' din l-azzjoni imma dan ma jfissirx illi t-talbiet attriċi m'għandhom l-ebda utilità u lanqas li l-atturi jkunu qed jokkupaw il-fond in kwistjoni mingħajr l-ebda titolu fil-liġi fid- dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 14 tal-Kap. 158.

4. Is-sid appella minn din is-sentenza, b'dawn l-aggravji li qegħdin jiġu riprodotti fil-qosor:

(1). Permezz tal-iskritturi in kwistjoni, il-partijiet ftiehmu dwar terminu fiss tal-kirja. Billi skada, l-atturi sfaw mingħajr titlu. Meta saret l-iskrittura, l-atturi kienu diġà fil-pussess tal-fond u allura ma kienx hemm bżonn jiġi

ndikat l-użu tal-fond skont kif meħtieġ mill-Art. 1531A(1)(b) tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk kuntrarjament għal dak li qalet l-Ewwel Qorti, l-iskrittura mhix nulla. Il-partijiet kienu diġà marbutin bi ftehim ta' kirja; l-iskrittura kienet ftehim ta' kompromess li permezz tiegħu l-inkwilin intrabat li jiżgombra f'ċertu terminu u mhux ftehim ta' lokazzjoni.

(2). L-Ewwel Qorti ddeċidiet *ultra* (*recte: extra*) *petita*[1] meta straħet fuq Art. 14 tal-Kap. 158, għaliex ma kienx hemm talba f'dan is-sens. Din id-disposizzjoni tippresupponi li kien hemm kirja għaddejja u li ġew limitati d-drittijiet tal-inkwilin; u allura tikkuntrasta mal-konklużjoni tal-istess Qorti li l-iskritturi kienu jammontaw għal ftehim ġdid ta' kirja.

(3). *Dato non concesso* li japplika l-Art. 14 tal-Kap 148, l-Ewwel Qorti ma kellhiex tinterpretah bħala li l-inkwilini ma setgħux jirrinunzjaw għad-drittijiet tagħhom: *pacta sunt servanda*.

(4). L-Art. 14 tal-Kap 148 jikser l-Art. 46 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 4 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk l-appellanti jitlolbu riferenza għall-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali).

[1] Deċiżjoni *ultra petita* hi waħda mogħtija skont id-domanda, iżda li tagħti iktar milli jkun intalab, bħal meta f'kundanna għal ħlas tingħata somma ikbar minn dik mitluba. Deċiżjoni *extra petita* hi waħda li tbiddel sostanzjalment il-*petitum* jew il-*causa petendi*, bħal meta l-attur jitlob ir-riżoluzzjoni ta' kuntratt minħabba inadempiment iżda l-imħallef iħollu minħabba impossibilità sopravvenuta tal-prestazzjoni (ara Federico del Giudice, Il Latino in Tribunale, IV ediz.,(sena 2011) vuċi *Extra petita, ultra petita*, paġna 108-109 Fil-każ preżenti l-atturi ma ngħatawx iktar milli talbu (id-dikjarazzjoni tan-nullità tal-iskritturi); l-aggravju tal-appellant huwa pjuttost li ngħataw dak li talbu minħabba raġuni li huma ma ressqux fir-rikors ġuramentat tagħhom.

Ikkunsidrat:

5. M’hemmx dubju li l-iskritturi *de quo* kienu sejrin jikkostitwixxu kirja kompletament ġdida u differenti minn dik viġenti bejn il-partijiet. Kull waħda tibda bil-kliem “*rent agreement”*. Ma tagħmilx riferenza għal-lokazzjoni li kienet diġà teżisti dakinhar in forza tal-liġi. U tkompli tgħid “*for a definite period of 3 months*”. Mela dawn kienu, kull waħda, ftehim ġdid ta’ kera għal perjodu ta’ tliet xhur. Barra minn hekk, ġew iffirmati kemm mill-attur jew mill-attriċi kif ukoll mill-konvenut. Billi l-iskritturi saru wara l-1 ta’ Jannar 2010, kellhom jissodisfaw il-partikolaritajiet elenkati fl-Art. 1531A. Il-leġislatur ma jħalli l-ebda dubju li dawn huma meħtieġa *ad validitatem.* Tant li espressament jimponi s-sanzjoni estrema tan-nullità - ħaġa li ma jagħmilx ta’ spiss: **“Art. 1531A(2): Fin-nuqqas ta’ wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null”**. M’hemm l-ebda mod kif wieħed jista’ jiskappa minn din is-sanzjoni. Il-liġi tgħid li l-kuntratt għandu jkun bil-miktub u jistipula, fost l-oħrajn, l-użu miftiehem, u jekk il-kera jistax jiġġedded u kif. In-nuqqas ta’ kull wieħed minn dawn ir-rekwiżiti huwa fatali. F’dan ir-rigward il-Qorti trid toqgħod għall-kmand tal-leġislatur: *dura lex, sed lex.*

6. Ġaladarba l-ewwel l-aggravju qiegħed jiġi miċħud, m’hemmx lok li jiġu kkunsidrati l-aggravji l-oħrajn, lanqas it-talba għal riferenza kostituzzjonali. Din il-Qorti ħadet konjizzjoni tas-sentenza fl-ismijiet

Joseph Tabone v. Avukat tal-Istat[2], li ddikjarat inapplikabbli għall-fattispeċje ta' dak il-każ l-effetti kollha tal-Art. 14 tal-Kap. 158 sew qabel kif ukoll wara l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, u rat li din ma tolqotx il-mertu ta' dan l-appell kif qiegħed jiġi deċiż.

Decide

7. Għal dawn il-motivi, l-Qorti qiegħda tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż tal-ewwel istanza skont kif iddeċidiet l-Ewwel Qorti; spejjeż tal-appell a kariku tal-appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
ss

[2] Rik. Nru. 44/2022 LM) deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) mogħtija fit-8 ta' Novembru 2023 li jagħmlu riferenza għaliha l-appellanti fir-rikors tagħhom ippreżentat fis-26 ta' Jannar 2024.