QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 3 ta' Settembru, 2024.

Numru 2

Rikors numru 43/20/1 FDP

Dr. Arthur Azzopardi bħala mandatarju speċjali tal-assenti Milena Petrova Dobreva, detentriċi ta' Passaport Bulgaru 382797144 u karta tal-identità Maltija 0073351A[1]

v.

Elton Mamo (K.I. nru. 278186(M))

---

[1] Fil-verbal tas-seduta tat-18 ta' Jannar, 2022, f'paġna 466 tal-atti tal-kawża konnessa 326/2019/1FDP, tnizzel li l-Avukat Keith Borg għarraf lill-Qorti li kienu għaddejjin proċeduri biex l-Avukat Azzopardi ma jibqax aktar mandatarju speċjali ta' Dobreva u li għandha tiġi maħtura persuna oħra bħala mandatarju speċjali. Għalkemm ma tressqet l-ebda nota fl-atti, li biha l-Avukat Azzopardi rrinunzja minn mandatarju speċjali ta' Dobreva, b'danakollu fil-verbal tas-seduta tas-7 ta' April, 2022, f'paġna 80 tal-atti ta' din il-kawża, ġie verbalizzat li l-Avukata Mary Rose Micallef dehret bħala kuratur deputat għal Milena Dobreva. L-appell tal-lum tressaq minn Milena Petrova Dobreva f'isimha proprju u mhux minn xi mandatarju tagħha.

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell ta' Milena Petrova Dobreva minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-25 ta' Mejju, 2023, li biha ċaħdet it-talbiet ta' Milena Petrova Dobreva sabiex issib li l-ftehim ta' kirja li sar bejn il-partijiet fl-24 ta' Lulju, 2017, huwa null u mingħajr effett.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fl-24 ta' Frar, 2020, l-Avukat Arthur Azzopardi, bħala mandatarju speċjali ta' Milena Petrova Dobreva, qal li din tal-aħħar hija l-proprjetarja ta' appartament, bin-numru wieħed, li huwa aċċessibbli minn bieb bin-numru tlieta u sittin (63), fi Triq il-Kapuċċini, ġewwa l-Furjana.

3. Fisser li b'kitba privata tal-24 ta' Lulju, 2017, Dobreva daħlet fi ftehim mal-konvenut Elton Mamo dwar il-kiri tal-appartament imsemmi, u dan għal żmien indefinit, jiġifieri bin-nuqqas speċifiku tat-tismija ta' data li tagħti lok għat-tmiem tal-kirja.

4. Argumenta li skont l-**Artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili**, it-tismija ta' żmien li għalih tkun saret il-kirja huwa meħtieġ għas-siwi ta' ftehim bħal

dak, u fid-dawl ta' dan saħaq li l-kirja tal-24 ta' Lulju, 2017 hija nulla u mingħajr effett.

5. Billi għal Dobreva, Mamo kien qiegħed jgħammar fil-fond tagħha mingħajr titlu, u peress li kien ta' xejn li hija talbitu sabiex joħroġ 'il barra minn hemmhekk, l-attur *nomine* qal li huwa kellu jiftaħ din il-kawża, u fid-dawl ta' dan huwa talab lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex:

> *«1. Jiddikjara, għar-raġunijiet premessi u jiddeċiedi li l-kuntratt ta' lokazzjoni datat 24 ta' Lulju 2017, huwa null u mingħajr effett;*
>
> *2. Jiddikjara konsegwentement illi l-intimat qiegħed jokkupa il-fond Flat 1, 63, Triq il-Kapuċċini, Floriana, mingħajr ebda titlu 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 skont 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.»*

6. Bi tweġiba mressqa fit-2 ta' Ottubru, 2020, il-konvenut Elton Mamo, laqa' għall-kawża billi qajjem dawn l-eċċezzjonijiet:

> *«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 tal**-Art 1525 tal-Kodiċi Ċivili**, kwistjoni ta' validità 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; għalhekk 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 tal-enforzar tal-konvenju;

4. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, hemm intendiment impliċitu illi l-kera hija marbuta mal-konvenju fis-sens illi r-rikorrenti kriet lill-esponent mal-validità 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 r-rikorrenti istitwiet diversi proċeduri fil-konfront tiegħu u li huma vessatorji. Għalhekk dwar dan, qed jirriżerva. (sic!)

Salvi eċċezzjonijiet oħra.»

7. B'verbal irreġistrat waqt is-seduta tal-25 ta' Mejju, 2021 (f'paġna 75 tal-atti tal-kawża), l-Avukati tal-partijiet talbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jibgħat l-atti tal-kawża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, biex b'hekk din il-kawża tinstema' flimkien mal-kawża fl-ismijiet inversi, li dak iż-żmien kienet iġġib in-numru ta' riferenza 326/2019FDP.

8. B'digriet mogħti fl-1 ta' Ġunju 2021 (f'paġna 76 tal-atti tal-kawża), il-Bord li Jirregola l-Kera, laqa' t-talba tal-avukati tal-partijiet u ordna li l-atti tal-kawża jintbagħtu quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex is-smigħ tal-kawża jissokta mill-istess Imħallef li kien qiegħed jisma' l-kawża bin-numru ta' riferenza 326/2019FDP.

9. B'digriet mogħti fis-27 ta' Lulju, 2021 (f'paġna 77 tal-atti tal-kawża),

il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili appuntat il-kawża għat-30 ta' Settembru, 2021 u minn dak is-smigħ 'il quddiem il-kawża bdiet miexja flimkien mal-kawża bin-numru ta' riferenza 326/2019FDP, u dan quddiem l-istess Imħallef.

10. B'verbal irreġistrat waqt is-seduta tat-18 ta' Jannar, 2022 (f'paġna 79 tal-atti tal-kawża), il-partijiet qablu li l-provi miġbura fil-kawża 326/2019FDP għandhom jgħoddu bis-sħiħ għal din il-kawża.

11. B'sentenza mogħtija fil-25 ta' Mejju, 2023, l-Ewwel Qorti qatgħet din il-kawża billi: (i) laqgħet l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut; (ii) ċaħdet it-talbiet ta' Dobreva; u (iii) ikkundannat lill-istess attriċi hekk kif rappreżentata sabiex tħallas l-ispejjeż kollha tal-proċeduri.

12. L-Ewwel Qorti wasslet għal din id-deċiżjoni wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

*«**Fatti tal-każ***

13. Jirriżulta illi r-rikorrenti Milena Petrova Dobreva, illi għaliha qiegħed jidher bħala Mandatarju tagħha Dr Arthur Azzopardi, hija proprjetarja tal-fond ossia 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-perjodu indefinit, b'effett mill-1 ta' Settembru 2017, versu l-kera mensili ta' €350, fejn fost affarjiet oħra, il-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 mal-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, madankollu, illi l-kuntratt finali baqa' ma sarx u preżentement hemm kawża quddiem dina l-Qorti, kif ippreseduta, 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, ossia l-intimat, mis-sid, ossia 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 tal-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, ossia l-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati.

Konsiderazzjonijiet

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 mal-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 tal-istess 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 mertu tal-kawża odjerna, hija attwalment kirja illi taqa' fid-definizzjoni kif fuq riprodotta, ossia 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 mhuwiex reġistrat a tenur tal-Artikolu 4 tal-Kap 604.

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

13. L-attriċi Milena Dobreva appellat minn din is-sentenza b'rikors tas-

26 ta' Ġunju, 2023, u hemmhekk hija talbet lil din il-Qorti tal-Appell sabiex tħassar għalkollox is-sentenza appellata u minflok tilqa' t-talbiet kollha tagħha, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-appellat, bl-ispejjeż kontrih.

14. Bi tweġiba mressqa fis-17 ta' Jannar, 2024, il-konvenut Elton Mamo ressaq ir-raġunijiet tiegħu għalfejn l-appell għandu jiġi miċħud. Qal ukoll li l-appell huwa fieragħ u li minħabba f'hekk Dobreva ħaqqha tiġi kkundannata li tħallas l-ispejjeż għal darbtejn.

15. Il-Qorti wara li kkunsidrat dan fid-dawl ta' dak kollu li hemm fl-atti ta' din il-kawża, kif ukoll tal-kawża bin-numru 326/2019/1, tqis li m'hemmx il-ħtieġa li tqiegħed dan l-appell għas-smigħ u b'hekk sejra tgħaddi minnufih għas-sentenza b'riħet l-**Artikolu 152(5) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**.

Konsiderazzjonijiet:

16. F'dan l-appell, l-appellanti qiegħda tisħaq li l-Ewwel Qorti kellha ssib li l-kirja inkwistjoni hija nulla u mingħajr effett, u dan kemm għaliex l-**Artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili** kellu jitħaddem għal din it-tilwima, kif ukoll għaliex, f'kull każ, il-ftehim ma setax jiġi rreġistrat u għalhekk huwa null u mingħajr effett b'riħet l-**Artikoli 4** u **6(2) tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati**.

17. L-appellanti titlaq billi tfisser li hija sejset il-kawża tagħha fuq l-**Artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili**, li jipprovdi li dawk il-kirjiet ta' fondi urbani jew ta' djar għall-abitazzjoni li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010, għandhom isiru bil-kitba, u fost affarijiet oħrajn, għandhom jinkludu taħt piena ta' nullità, data dwar l-iskadenza tal-kirja.

18. Tfisser li l-kuntratt ta' kirja inkwistjoni sar wara l-1 ta' Jannar, 2010, għaliex huwa datat 24 ta' Lulju, 2017 u tenfasizza li dak il-ftehim ma kienx jaħseb għal terminu speċifiku sakemm kellha ddum il-kirja, tant li fih tniżżel: *«This agreement will begin on 1 September 2017, for an indefinite time.»*

19. Targumenta li l-effetti msemmija fl-**Artikolu 1531A** huma ċari daqs il-kristall, u tirraġuna li la l-kirja kienet waħda għal dar ta' abitazzjoni, mela allura l-Ewwel Qorti kellha tabilħaqq issib li l-ftehim tal-kirja inkwistjoni huwa null.

20. Tissokta billi tilmenta li l-Ewwel Qorti ma setgħetx twarrab dan kollu għar-raġuni li llum il-ġurnata l-kirjiet residenzjali privati huma regolati bl-**Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati**. F'dan il-kwadru, tgħid li d-dħul fis-seħħ ta' din il-liġi tal-aħħar ma ħassritx l-**Artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili**, u għalhekk ir-rekwiżit li kuntratt ta' kirja jkollu miktub it-terminu li

għalih ġie miftiehem baqa' jgħodd.

21. Sabiex issaħħaħ dak li qiegħda tgħid, l-appellanti tirreferi mbagħad għall-**Artikolu 6 tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati**, u tfisser li anke hemmhekk, il-leġislatur impona għal darba oħra l-obbligu, li kull ftehim ta' kirja privata residenzjali għandu jkollu mniżżel fih iż-żmien li għalih il-fond ikun sejjer jinkera. Tgħid ukoll li l-liġi tagħmilha ċara li fin-nuqqas ta' dan, il-kuntratt ta' kirja ma jkunx jista' jiġi reġistrat u b'konsegwenza ta' hekk, dak il-ftehim ikun null u bla siwi.

22. Iżżid li din in-nullità tal-aħħar hija waħda assoluta u mhux relattiva, u tisħaq li l-Ewwel Qorti xorta waħda setgħet issib li l-kirja hija nulla, anke jekk hija ma niżlitx xi premessa partikolari li l-kuntratt ta' kirja ma jiswiex għaliex mhuwiex irreġistrat skont il-liġi.

23. L-appellanti tilmenta wkoll li l-Ewwel Qorti ma kienx messha xeħtet il-ħtija fuqha minħabba n-nuqqas ta' reġistrazzjoni tal-kuntratt tal-kirja, u dan għaliex tali kuntratt ma seta' qatt jiġi reġistrat billi kien nieqes minn uħud mill-elementi li huma mitluba mil-liġi.

24. Fid-dawl ta' dan kollu, l-appellanti tikkonkludi li l-Ewwel Qorti setgħet għalhekk issib li l-kuntratt huwa null kemm fid-dawl ta' dak li hemm imniżżel fl-**Artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili**, u anke saħansitra

minħabba dak li hemm imniżżel fl-**Artikoli 4** u **6(2) tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati**.

25. Fuq ix-xaqliba l-oħra, l-appellat Elton Mamo saħaq li s-sentenza appellata hija ġusta u għandha tiġi konfermata.

26. Jibda billi jgħid li l-Ewwel Qorti qalet sewwa li l-**Artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili** ma setax jiġi mħaddem għall-kirja inkwistjoni, u dan billi l-*proviso* fit-tielet paragrafu ta' dak l-Artikolu, jispeċifika li: *«il-kirjiet residenzjali privati għandhom ikunu regolati mill-Att dwar Kirjiet Residenzjali Privati.»*

27. Josserva li l-appellanti, fl-ebda waqt tal-kawża ma żiedet xi talba fis-sens li l-kirja hija nulla u mingħajr effett minħabba dak li hemm imniżżel fl-**Att dwar Kirjiet Residenzjali Privati**, u għalhekk jirraġuna li la l-Ewwel Qorti sabet li l-**Artikolu 1531 tal-Kodiċi Ċivili** ma kienx applikabbli, mela allura l-azzjoni tal-appellanti ma setgħetx tirnexxi.

28. Iżid li l-Ewwel Qorti wettqet ukoll apprezzament tajjeb tal-provi, u jisħaq li dik il-Qorti qalet sewwa, li l-appellanti ma setgħetx tieħu vantaġġ min-nuqqas tar-reġistrazzjoni tal-ftehim tal-kirja, meta kienet hija stess li għamlitlu l-bsaten fir-roti sabiex dak il-ftehim ma jkunx jista' jiġi reġistrat.

29. Fid-dawl ta' dan, Mamo jikkonkludi li l-appell ta' Dobreva huwa għalkollox fieragħ u vessatorju, u li b'konsegwenza ta' dan għandu jiġi miċħud bis-sanzjoni tal-ispejjeż għal darbtejn.

30. Il-Qorti wara li qieset l-argumenti tal-partijiet fid-dawl ta' dak kollu li hemm fl-atti, tqis li l-ilmenti tal-appellanti huma tassew mistħoqqa.

31. Fil-fehma tal-Qorti, il-punt li kellha titlaq minnu l-Ewwel Qorti kien billi tara x'kienet tgħid il-liġi fi żmien li fih sar il-kuntratt tal-kirja inkwistjoni, u mhux x'kienet taqra l-liġi fi żmien li fih ġiet biex tiddeċiedi l-kawża. Dan għaliex *tempus regit actum.*

32. Tassew, ilu sa minn żmien twil magħruf sewwa fil-ġurisprudenza, li fejn jidħlu tilwimiet dwar kuntratti u l-effetti tagħhom, il-liġi li għandha titħaddem *«hija dik ta' meta saret l-obbligazzjoni u meta seħħ il-kuntratt, mhux dik ta' meta għandha tiġi deċiża xi kontroversja, jekk fl-intervall l-liġi tkun tbiddlet»* (Silta meħuda mis-sentenza ***Neg. V. Salomone nomine v. Dr. Giuseppe Mifsud Speranza*** mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ fit-12 ta' Novembru, 1934. Ara wkoll f'dan is-sens: ***Filomena Borg et v. Antonio Borg*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Ġunju, 1907 u ***John Camilleri nomine et. v. George Falzon*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Frar, 2006).

33. Huwa wkoll mifhum u aċċettat, li dan il-prinċipju jibqa' jgħodd u għandu jitħaddem sakemm il-liġi l-ġdida ma tkunx ipprovdiet mod ieħor — jiġifieri, tkun daħlet b'effett retroattiv (ara ***Leonard Cassar v. Awtorità ta' Malta Dwar l-Ambjent u l-Ippjanar*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-8 ta' Mejju, 2013).

34. F'dan il-każ, il-kuntratt ta' kiri inkwistjoni huwa datat 24 ta' Lulju 2017, u f'dak iż-żmien l-**Artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili** kien għadu jaqra kelma b'kelma skont kif ġie miżjud bl-**Artikolu 7 tal-Att X tal-2009** — jiġifieri bil-mod kif 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.»*

35. Fil-fehma tal-Qorti, minn dan jidher li hemm żewġ elementi li huma meħtieġa għat-tħaddim tal-**Artikolu 1531A**. L-ewwel wieħed huwa li l-oġġett tal-kirja għandu jkun fond urban, dar għall-abitazzjoni, jew inkella fond kummerċjali. Dak tat-tieni huwa mbagħad li l-kirja għandha tkun waħda li saret wara l-1 ta' Jannar, 2010.

36. F'dan il-każ, mhuwiex ikkontestat li l-oġġett tal-kirja inkwistjoni huwa appartament biex jintuża għal għanijiet ta' abitazzjoni, filwaqt li l-ftehim dwar il-kirja huwa datat 24 ta' Lulju, 2017.

37. Minn dan kollu huwa għalhekk diġà ċar biżżejjed li l-kuntratt ta' kirja inkwistjoni bilfors kellu jsir bil-kitba u kellu jinkludi dak it-tagħrif kollu li jissemma f'**paragrafi (a)** sa **(e) ta' subartikolu (1)**.

38. Kif qiegħda tgħid sewwa l-appellanti, il-liġi hija wkoll ċara ħafna dwar l-importanza u l-effetti tan-nuqqas tat-tismija tat-tagħrif mitlub fl-**ewwel subartikolu tal-Artikolu 1531A**. Tassew, fit-**tieni subartikolu** l-leġislatur mhux biss irrefera għall-imsemmi tagħrif bħala *«rekwiżiti essenzjali»,* iżda wkoll ma ħalla l-ebda mod dwar kif wieħed jista' jaħrab mill-morsa tan-nullità, f'każ li l-kuntratt ta' kirja jkun nieqes minn wieħed minn dawk ir-rekwiżiti essenzjali (ara ***Alfred Ciantar et v. Joseph Tabone*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Frar, 2024).

39. Sa fejn għandu x'jaqsam ir-rekwiżit essenzjali li l-appellanti qiegħda tgħid li huwa nieqes, jiġifieri dak ta': ***«iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera»,*** il-Qorti hija mbagħad tal-fehma, li hawnhekk, il-liġi qiegħda titlob li l-kirja għandha ssir għal żmien determinat, u għalhekk f'każ ta' kirja għal żmien indefinit dan ir-rekwiżit jiġi nieqes.

40. Kemm hu hekk, anke mit-tifsira ta' *«kuntratt ta' kiri ta' ħaġa»* fl-**Artikolu 1526 tal-Kodiċi Ċivili**, jidher biċ-ċar, li min-natura tiegħu, il-kiri huwa dritt temporanju, u kirja b'terminu indefinit jew mhux determinat ma tistax titqies bħala kirja (ara f'dan is-sens ***Antonia Frendo et v. Christopher Agius et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar, 2021, ***Emmanuel Santillo et v. Nazzareno Axisa et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Frar, 2012, u ***Joseph Sciberras et v. Patricia Zidan*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' Mejju, 2008).

41. Lura għall-każ tagħna, il-Qorti tosserva li l-appellanti qiegħda tgħid sewwa li l-kuntratt ta' kiri inkwistjoni jonqos milli jsemmi ż-żmien li għalih l-appartament inkera, anzi, ingħad fih li: ***«This arrangament will begin on 1 September 2017 <u>for an indefinite time</u>»*** (ara Dok AA1, f'paġna 6 tal-atti tal-kawża). Anke l-Ewwel Qorti għarrfet dan (ara paragrafi 14 u 19 tas-sentenza appellata).

42. Kif għidna aktar kmieni, ftehim ta' kirja għal żmien indefinit ma jissodisfax ir-rekwiżit essenzjali li jissemma fl-**Artikolu 1531A(1)(ċ) tal-Kodiċi Ċivili**, u skont it-**tieni subartikolu** tal-istess Artikolu, dan in-nuqqas iġib miegħu l-konsegwenza, li *«il-kuntratt ikun null.»*

43. Ifisser dan, li f'għajnejn il-liġi, il-kitba tal-24 ta' Lulju, 2017 qisha qatt

ma saret.

44. Naturalment dan ukoll ifisser li t-tibdil li seħħ fl-**Artikolu 1531A** permezz tal-**Artikolu 38 tal-Att XXVIII tal-2019**, ma seta' jbiddel xejn mix-xenarju ta' dan il-każ, b'dana li dak kollu li hemm fl-**Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati** mhuwiex ta' rilevanza għal din il-kawża.

45. Dan qiegħed jingħad għaliex ġaladarba qabel ma' daħal fis-seħħ l-**Att XXVIII tal-2019** ma kienet teżisti l-ebda kirja f'għajnejn il-liġi, mela allura fi żmien ta' wara li daħal fis-seħħ dak l-Att ma seta' kien hemm l-ebda kirja residenzjali privata li kellha tkun regolata mill-**Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati**.

46. Fi kliem ieħor, dak li ma kienx jeżisti qabel ma daħal fis-seħħ l-**Att XXVIII tal-2019**, ma setax jibda jeżisti wara li daħal fis-seħħ dak l-Att, u dan ukoll skont il-prinċipju ta' *quod nullum est nullum producit effectum.*

47. Fis-sewwa, m'hemm l-ebda dispożizzjoni fl-**Att XXVIII tal-2019** li tagħti l-ħajja lil dak li f'għajnejn il-liġi qatt m'eżista. Mod ieħor, fl-**Artikolu 3 tal-Att XXVIII tal-2019**, insibu li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-Att: *«għandhom japplikaw għal kirjiet residenzjali privati li daħlu fis-seħħ jew ġew imġedda wara d-dħul fis-seħħ tal-Att.»*

48. F'dan il-każ, il-kuntratt inkwistjoni sar qabel ma' daħal fis-seħħ l-**Att XXVIII tal-2019**, u teknikament lanqas ma seta' qatt ġie mġedded wara dħul fis-seħħ ta' dak l-Att, għaliex la f'għajnejn il-liġi l-kuntratt kien bla siwi, mela allura ma kien hemm l-ebda kirja x'tiġġedded.

49. Huwa wkoll ta' rilevanza l-fatt, li wara Marzu tas-sena 2019, l-appellanti lanqas ma baqgħet taċċetta l-kirja mingħand l-appellat Mamo, u għalhekk anke mill-aspett prattiku, xorta waħda ma jistax jingħad li seta' kien hemm xi tiġdid tal-kirja wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVIII tal-2019**, għaliex Dobreva ma baqgħetx taċċetta l-kirja qabel ma daħal fis-seħħ dak l-Att.

50. Tħares minn fejn tħares, isegwi li l-***proviso* tat-tielet subartikolu tal-Artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili** li straħet fuqu l-Ewwel Qorti biex eskludiet l-applikabbiltà ta' dak l-Artikolu, ma seta' biddel xejn, u għalhekk l-Ewwel Qorti qalet ħażin li tali Artikolu mhuwiex applikabbli għal dan il-każ.

51. Ġaladarba l-**Artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili** huwa applikabbli, u la fil-ftehim tal-24 ta' Lulju, 2017 il-partijiet tabilħaqq naqsu milli jsemmu terminu fiss tal-kirja, mela allura dak il-ftehim huwa tassew null u mingħajr effett, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha tilqa' l-ewwel talba tal-appellanti u mhux tiċħadha.

52. Dwar il-bqija tat-talbiet, jiġifieri dawk għall-iżgumbrament tal-konvenut Mamo mill-fond inkwistjoni, għandu jingħad, li min-naħa tiegħu, Mamo qajjem l-eċċezzjoni li fl-agħar xenarju għalih, huwa għandu jedd li jibqa' jżomm l-appartament inkwistjoni b'*ius retentionis*, u dan sakemm Dobreva tersaq għall-att tal-bejgħ u trasferiment ta' dak il-fond, kif inhi obbligata.

53. Għalkemm il-Qorti tista' tifhem għalfejn l-appellat qajjem din l-eċċezzjoni fid-dawl ta' proċeduri ġudizzjarji oħra li hemm bejn il-partijiet li ġew deċiżi llum ukoll, madankollu l-Qorti tosserva li fil-liġi tagħna, l-istitut tal-*ius retentionis* huwa meqjus ta' għamla eċċezzjonali li jorbot biss fejn il-liġi espressament tistabbilih (ara ***Emanuel Cuschieri et v. Michael Mifsud et*** mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-2 ta' Diċembru, 2004). Kemm hu hekk, fl-**Artikolu 1997(1) tal-Kodiċi Ċivili**, insibu li, il-kreditur jista' jżomm il-ħaġa li tkun fil-pussess tiegħu «***meta jkun hemm dan il-jedd skont il-liġi***.»

54. F'dan il-każ, il-konvenut appellat ma semma l-ebda artikolu tal-liġi li jagħtih il-jedd li jżomm l-appartament inkwistjoni, u dan mhux minħabba xi nuqqas min-naħa tiegħu jew b'xi kumbinazzjoni, iżda għaliex fil-verità ma hemm ebda artikolu tal-liġi li jgħid li f'ċirkostanzi bħal dawk ta' dan il-każ, il-pussessur tal-ħaġa jkollu jedd taż-żamma tal-ħaġa.

55. Kemm għaliex ma hemm l-ebda artikolu fil-liġi li jagħti lill-konvenut appellat is-setgħa li jżomm l-appartament inkwistjoni b'jedd ta' retenzjoni, kif ukoll għaliex il-konvenut naqas milli jsemmi xi titlu ieħor siewi li bih huwa qiegħed jgħammar fil-proprjetà inkwistjoni, il-Qorti ma fadlilha l-ebda għażla oħra għajr li ssib li għalissa huwa qiegħed jgħammar fl-appartament tal-appellanti mingħajr titlu validu fil-liġi u għalhekk sejra tkun qiegħda tilqa' wkoll it-tieni u t-tielet talbiet tal-appellanti.

56. L-istess però ma jistax jingħad għall-aħħar talba tal-appellanti li fiha qiegħda titlob lill-Qorti sabiex *«tawtorizza[ha] tirriprendi l-pussess tal-fond»* u dan f'każ li l-attur jonqos milli joħroġ fiż-żmien li sejjer ikun qiegħed jingħata mill-Qorti. Il-Qorti żgur li ma tistax tagħti lill-appellanti l-barka tagħha sabiex tkun tista' tieħu l-liġi b'idejha. Jekk saż-żmien li sejjer ikun qiegħed jingħata b'din is-sentenza, Mamo mhux sejjer ikun kiseb titlu fuq il-fond u jibqa' jirrifjuta milli joħroġ mill-fond, hija mbagħad tista' tikseb lura l-pussess tal-fond b'dawk l-atti eżekuttivi li tagħtiha l-liġi.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tilqa</u>'** l-appell ta' Milena Petrova Dobreva, u għalhekk tħassar għalkollox is-sentenza appellata tal-25 ta' Mejju, 2023, u minflok:

i. **tastjeni** milli tiddeċiedi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut appellat Elton Mamo, għaliex il-mertu tagħha ġie eżawrit, filwaqt li **tiċħad** il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

ii. **tilqa'** l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet ta' Milena Petrova Dobreva u filwaqt li ssib li l-kuntratt ta' kirja tal-24 ta' Lulju, 2017 huwa null u mingħajr effett, tiddikjara li l-konvenut Elton Mamo ma jistax jistrieħ fuq dan il-kuntratt biex joqgħod fil-fond inkwistjoni u għalhekk il-Qorti tordnalu li jiżgombra minn dak l-istess fond fi żmien sitt xhur mil-lum, u dan biss, jekk sadanittant huwa ma jkunx sar is-sid tal-appartament inkwistjoni, bil-mod ta' kif ġie deċiż fis-sentenza fil-kawża konnessa bin-numru ta' riferenza 326/2019/1; u

iii. **tiċħad** ir-raba' talba.

Fl-aħħar nett **tordna** lill-konvenut appellat Elton Mamo sabiex iħallas l-ispejjeż kollha tal-proċeduri ta' quddiem l-Ewwel Qorti kif ukoll l-ispejjeż kollha b'rabta ma' dan l-appell.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da