MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta' Marzu, 2025

Appell Inferjuri Numru 404/2023 LM

Cynthia Genovese (K.I. numru 270257(M)) u
Claire Genovese (K.I. numru 159462(M))
('l-appellati')

vs.

Trevor Barbara (K.I. numru 0105375(M))
('l-appellant')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Trevor Barbara (K.I. numru 0105375(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'] mis-sentenza mogħtija fil-11 ta' Ġunju, 2024, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet tar-rikorrenti **Cynthia Genovese (K.I. numru 270257(M))** u

Claire Genovese (K.I. numru 159462(M)) [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'] fil-konfront tal-intimat, hawnhekk l-appellant, kif ġej:

> *"...filwaqt li jilqa' t-talba tar-rikorrenti sabiex din il-kawża tiġi mismugħa u maqtugħa bid-dispensa tas-smigħ, jilqa' r-rimanenti talbiet tar-rikorrent u ai fini tar-raba' talba jikkundanna lill-intimat Trevor Barbara jiżgombra mill-fond 28, Binkies, Triq Mimosa, Gwardamanġa fi żmien perentorju ta' mitt (100) ġurnata mil-lum.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-intimat."*

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja kummerċjali favur l-appellant tal-fond numru 28 bl-isem 'Binkies', f'Triq Mimosa, Gwardamanġa, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], liema fond huwa proprjetà tal-appellati. Jingħad li l-appellant akkwista t-titolu tiegħu ta' kirja mingħand l-antekawża tal-appellati, il-Perit Joseph Genovese, u dan permezz ta' skrittura lokatizja tal-20 ta' Lulju, 1993, fejn il-fond inkera lilu bħala ristorant b'kera ta' mija u għoxrin Liri Maltin (Lm120) fis-sena għal perijodu li għalaq fid-9 ta' Lulju, 1997. Iżda fi tmiem tagħha, l-imsemmija kirja ġiet imġedda awtomatikament a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u baqgħet tiġġedded sallum skont il-liġi. L-appellati sadanittant intavolaw rikors kostituzzjonali quddiem il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet **Emily Genovese et *vs.* Avukat tal-Istat et**, Rikors Nru. 715/2021JVC, li ġie deċiż fit-28 ta' Ġunju, 2023, fejn dik il-Qorti fost affarijiet oħra ddikjarat li *"r-rikorrenti m'humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond 28, 'Binkies' fi Triq Mimosa, G'Manġia lill-intimat Trevor Barbara u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond".*

Mertu

3. L-appellati għalhekk intavolaw proċeduri quddiem il-Bord fejn talbuh sabiex jogħġbu:

"...prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi u kif stabbiliti mill-Liġi a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jordna lill-intimati sabiex jidhru quddiem il-Bord fil-ġurnata u ħin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimati jkunu kontumaċi f'dik is-seduta, jew inkella jekk huma jonqsu milli jidhru f'dik is-seduta u li jkollhom difiża li tiswa' u li jistgħu jagħmlu sabiex jikkontestaw t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:

I. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *li l-intimat* ***Trevor Barbara (K.I. 105375M)*** *ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) sabiex jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond* ***28, 'Binkies' fi Triq Mimosa, G'Manġia,*** *proprjetà tar-rikorrenti.*

II. ***Jiddikjara u Jiddeciedi*** *li r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru* ***28, 'Binkies' fi Triq Mimosa, G'Manġia****, lil* ***Trevor Barbara (K.I. 105375M)*** *biex b'hekk huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħiħ u immedjat tal-istess fond.*

III. ***Konsegwentement Jiddikjara u Jiddeciedi*** *illi l-intimat* ***Trevor Barbara (K.I. 105375(M))*** *ma jistax jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond* ***28, 'Binkies' fi Triq Mimosa, G'Manġia,*** stante *illi l-kirja ġiet terminata* ex lege ai termini *tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea ġaladarba ġiet reża nulla u bla effett fil-liġi minħabba li kienet saret* ai termini *tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) liema lokazzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deċiż bis-sentenza deċiża finalment mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Ġunju 2023, u kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawża danni lill-istess rikorrenti.*

IV. ***Jikkundanna*** *lill-intimat* ***Trevor Barbara (K.I. 105375M)*** *jiżgombra mill-fond* ***28, 'Binkies' fi Triq Mimosa, G'Mangia****, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu ffissat minn dan il-Bord.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni, u b'riżerva għal azzjoni ulterjuri ta' danni kontra l-intimat Trevor Barbara."

4. Waqt l-udjenza tal-11 ta' Ġunju, 2024, il-Bord ikkunsidra li l-appellant ma kellux difiża *prima facie,* u għalhekk ċaħdet it-talba tiegħu sabiex jiġi awtorizzat jippreżenta risposta għar-rikors ġuramentat tal-appellati.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord b'hekk laqa' t-talba tal-appellanti sabiex ir-rikors tagħhom jiġi deċiż skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 16A tal-Kap. 69, u dan filwaqt li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

> *"**Ikkunsidra:***
>
> *Illi mill-atti ppreżentati mir-rikorrenti jirriżulta illi huma proprjetarji tal-fond 28, Binkies, Triq Mimosa, Gwardamanġa, liema fond kien mikri lill-intimat bħala fond kummerċjali.*
>
> *Illi permezz ta' sentenza datata 28 ta' Ġunju 2023 fl-ismijiet **Emily Genovese et vs Avukat tal-Istat et**, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ddeċidiet li r-rikorrenti ma kinux obbligati jġeddu l-kirja* de quo *u kienu ntitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond.*
>
> *Illi għaldaqstant ir-rikorrenti pproċedew b'din il-kawża għall-iżgumbrament tal-intimat mill-istess fond.*
>
> *Illi wara li l-Bord ħa in konsiderazzjoni d-dokumenti kollha esebiti, iqis li t-talbiet tar-rikorrenti huma ġustifikati, u dana għaliex malli skada l-perijodu tal-kirja li ġie eżattament wara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, ir-rikorrenti ma kellhom ebda obbligu jġeddu l-istess kirja u l-intimat ma kellu ebda dritt jibqa' jgawdi mill-kirja* de quo.
>
> *Illi għaldaqstant se jgħaddi biex jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti."*

L-Appell

6. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fl-1 ta' Lulju, 2024, fejn qiegħed jitlob lil din il-Qorti sabiex:

> *"...tirrevoka s-sentenza appellata u tvarja l-istess skont l-aggravji imressqa, u/jew tirrinvija l-atti lura quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u dan sabiex il-kawża tkun tista' tkompli tinstema' fil-kors ordinarju tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-appellati, u dana salv kull provvediment ieħor li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huwa xieraq u opportun."*

Jgħid li l-aggravji tiegħu huma s-segwenti: (a) ma tistax tittieħed deċiżjoni fuq titolu ta' kirja fil-proċedura kkontemplata mill-artikolu 16A tal-Kap. 69; u (b) l-appellati naqsu li jagħtu l-avviż tal-*congedo.*

7. L-appellati wieġbu fid-29 ta' Ottubru, 2024, fejn issottomettew li s-sentenza appellata hija ġusta, u għaldaqstant timmerita li tiġi kkonfermata.

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

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji rispettivi tal-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet tal-appellati.

9. L-appellant permezz tal-ewwel aggravju tiegħu jissottometti li fil-proċedura skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 16A tal-Kap. 69, jista' jintalab l-iżgumbrament tal-inkwilini meta t-titolu ta' kirja jkun spiċċa. Jirrileva li fil-każ odjern ma kienx hemm dikjarazzjoni li l-kirja tal-fond kienet intemmet qabel ma ġew istitwiti l-proċeduri quddiem il-Bord. Huwa jirrileva wkoll li fis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), it-talba tal-appellati sabiex il-kirja tiġi meqjusa bħala nulla kienet ġiet miċħuda. L-appellant isostni li huwa fatt li l-kirja kienet u għada fis-seħħ sallum, u d-dikjarazzjoni ta' dik il-Qorti li huwa ma jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, ma kinitx tfisser li l-kirja kienet intemmet qabel ma fetħu l-proċeduri quddiem il-Bord.

Jissottometti li waħda mit-talbiet tal-appellati quddiem il-Bord kienet sabiex jiġi dikjarat li huma mhumiex obbligati li jġeddu l-kirja tal-fond in kwistjoni, jiġifieri b'mod indirett talbu sabiex jiġi dikjarat li huwa ma kellu l-ebda titolu validu fil-liġi li jagħtih id-dritt li jkompli fil-kirja. B'hekk jikkontendi li l-proċeduri odjerni ma setgħux isiru quddiem il-Bord. Isostni li l-proċedura taħt l-artikolu 16A tal-Kap. 16, hija waħda speċjali u d-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu jippresupponu li l-kirja tkun spiċċat. L-appellant hawnhekk jagħmel riferiment għal diversi sentenzi ta' din il-Qorti in sostenn tal-argument tiegħu. Dwar it-tieni aggravju tiegħu, l-appellant jissottometti, u dan mingħajr preġudizzju għall-ewwel aggravju tiegħu, li fid-dawl tal-fatt li huwa għadu jgawdi minn titolu ta' kirja, kellu jiġi kkunsidrat li l-appellati naqsu skont *inter alia* id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili li javżawh li l-kirja kienet ser tintemm. Jikkontendi li barra minn hekk il-Bord ordna li l-ispejjeż tal-proċedura quddiemu kellhom jitħallsu minnu, u għalhekk l-avviż ta' *congedo* kellu jservi sabiex jiġu evitati proċeduri inutli u spejjeż bla bżonn.

10. L-appellati jirrilevaw li skont is-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) tat-28 ta' Ġunju, 2023, li kopja tagħha tinstab esebita bħala 'Dokument F', ġie dikjarat li huma mhumiex obbligati li jġeddu l-kirja tal-fond, u b'hekk huma intitolati li jieħdu lura l-pussess sħiħ tal-imsemmi fond. Jissottomettu li l-appellant ma kienx appella minn din is-sentenza, u għalhekk il-Bord kien korrett li laqa' t-talba tagħhom għall-iżgumbrament tal-appellant mill-fond. L-appellati jikkontendu li jekk il-Qorti jidhrilha li għandha tilqa' l-appell odjern, id-deċiżjoni tagħha twassal għal preġudizzju fil-konfront tagħhom, anki permezz ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Jinsistu li l-proċeduri odjerni jikkostitwixxu abbuż tas-sistema ġudizzjarja, u l-appellant m'għandux

jitħalla jaħli ż-żmien tal-Qorti, fejn m'għandu l-ebda difiża x'jagħti. L-appellati jgħidu li l-appellant m'għandux raġun meta jinsisti li s-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) ma waslitx għat-terminazzjoni tal-kirja, u jagħmlu riferiment għas-sentenzi li ngħataw mill-Qrati sussegwenti għas-sentenzi tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fejn tkun ġiet iddikjarata nulla l-kirja. Huma jiċċitaw favur l-argument tagħhom id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3 tal-Kap. 319, u dawk tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u jagħmlu riferiment għal dak li qalu d-diversi Qrati u l-Bord dwar il-kwistjoni li tqajmet fil-proċeduri odjerni. Jissottomettu li kkunsidrat li l-fond mhuwiex fil-perijodu lokatizju oriġinali tiegħu, huma applikabbli d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendati bl-Att X tal-2009, u ġaladarba s-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) ma kinitx ġiet appellata, huma ma kienu tenuti jagħtu l-ebda *congedo.*

11. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija tajba, u l-Bord sewwa ddeċieda billi ħa konjizzjoni tal-proċeduri, u ddikjara li l-appellant ma kellux *prima facie* difiża x'iressaq fil-konfront tat-talbiet tal-appellati. Fl-imsemmija sentenza appellata, il-Bord kkunsidra li mal-għeluq tal-perijodu tal-kirja wara li ngħatat is-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), l-appellati ma kellhom l-ebda obbligu li jġeddu l-imsemmija kirja.

12. Il-Qorti tikkondividi għal kollox ir-raġunament tal-Bord, u tagħmlu tagħha. Tirrileva li l-appellati kienu permezz tat-tielet talba tagħhom talbu lill-imsemmija Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) sabiex tiddikjara li huma *"...ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond 28, 'Binkies' fi Triq Mimosa, G'Manġia, lill-intimat* ***Trevor Barbara*** *u tiddikjara għalhekk illi ...huma intitolati*

jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond". Meta mbagħad dik il-Qorti laqgħet limitatament din it-talba, u ddikjarat li *"r-rikorrenti m'humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond 28, 'Binkies' fi Triq Mimosa, G'Manġia lill-intimat Trevor Barbara",* iżda ddikjarat ruħha inkompetenti sabiex tiddeċiedi dwar it-talba tagħhom sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond billi tordna l-iżgumbrament tal-appellant, huwa ċar li hija kienet qiegħda tiddeċiedi li r-rikorrenti setgħu jagħżlu li ma jġeddux il-kirja, b'dana li huma kienu tenuti jmorru quddiem il-Bord sabiex jitolbu għall-iżgumbrament tal-appellant fl-eventwalità li dan jonqos milli jirrilaxxja l-fond.

13. Imma meta mbagħad it-terminu lokatizju għalaq, u huma għażlu li jsegwu l-proċedura a tenur tal-artikolu 16A tal-Kap. 69, u dan il-Qorti tgħid mingħajr l-ebda neċessità ta' formalità *ai termini* tal-artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili, fid-dawl ta' dak li ġie deċiż mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), l-appellant kellu juri li huwa tassew kellu difiża valida fil-konfront tat-talba tal-iżgumbrament. Iżda fil-każ odjern sewwa ddeċieda l-Bord li l-argumenti tiegħu ma kienux jiswew.

14. Hawnhekk il-Qorti kkunsidrat dak li qal l-appellant fin-nota li huwa ppreżenta quddiem il-Bord. Tagħraf li l-istess argumenti essenzjalment qegħdin isiru fir-rikors tal-appell tiegħu, u dan filwaqt li tirrileva li l-argument li qiegħed iressaq permezz tal-ewwel aggravju tiegħu, qiegħed isir proprju l-ewwel darba f'dawn il-proċeduri u għalhekk mhux permissibbli. Ġaladarba l-Qorti għarfet li l-kirja in kwistjoni ntemmet mal-perijodu li għalaq wara s-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), tgħid li dawn l-argumenti tiegħu ma jistgħux jirnexxu.

15. Għaldaqstant il-Qorti ssib l-aggravju tal-appellant mhux ġustifikat u tiċħdu.

Decide

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

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur