MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2012

Citazzjoni Numru. 71/2012

Alexander Scicluna u Joseph u Alessia sive Elsie Xuereb

vs

Caroline Floyd
John Delaney

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat li permezz tieghu gie premess is-segwenti:-

1. Illi l-atturi huma sidien tal-fond numru sbatax (17) fi Triq Sdieri, Gharb, Ghawdex;

2. Illi permezz ta' skrittura ta' l-ghaxra (10) ta' Frar elfejn u tnax (2012), l-attur Alexander Scicluna kera a favur ta' l-intimata Caroline Floyd, bil-kunsens tas-sidien

atturi l-ohra, l-istess fond numru sbatax (17) fi Triq Sdieri, Gharb, Ghawdex (Dok AS2).

3. Illi skond l-ewwel (1) klawsola ta’ din l-iskrittura, il-kirja saret ghal terminu ta’ tliet snin, li fl-ewwel sena taghha kienet versu l-hlas ta’ kera ta’ disa’ mitt ewro (Euro 900) fix-xahar, liema kera kellha tithallas kull tliet xhur bil-quddiem;

4. Illi skond klawsola tlettax (13) ta’ l-iskrittura, is-sid kellu l-jedd li jittermina l-kirja *ipso jure* f’kaz li l-kera ma tithallasx fi zmien gimghatejn minn meta tigi dovuta:

Should the lessee fail to pay the rent within two weeks from due date, the lessor will have the right to rescind this agreement ‘ipso iure’ without warning, and this without prejudice to his claims for repayment for the amount which is still due;

5. Illi inoltre’ skond, klawsola tlieta (3) ta’ l-iskrittura, l-ispejjez ta’ konsum relatati mal-fond kellhom jithallsu mill-kerrej:

All electricity, water rentals, pool maintenance, gardening and relative expenses for consumption thereof shall be borne by the lessee.

6. Illi skond klawsola sittax (16) ta’ l-istess skrittura, f’kaz ta’ non-adempjenza ma’ xi wiehed jew wahda mill-kundizzjonijiet imposti fil-ftehim, il-kirja kellha titqies li giet awtomatikament rizolta ossia terminata:

Failure to comply with any of the conditions stated/referred to above shall result in the resolution ipso iure of this agreement, saving the lessor’s right for damages,if any.

7. Illi l-fond gie effettivament okkupat mill-inkwilina Caroline Floyd u l-konvenut l-iehor John Delaney;

8. Illi l-intimata waqghet sostanzjalment lura fil-hlas tal-pagamenti tal-kera dovuti. Fil-fatt, filwaqt li hija hallset l-

ewwel pagament dovut f'Marzu 2012, hija naqset milli thallas il-pagament dovut f'Gunju 2012. Inoltre' minkejja li l-atturi ppermettew li ssir varjazzjoni fit-termini tal-hlas tal-kera permezz ta' emails skambjati bejn l-avukati rispettivi tal-partijiet (Dok AS3), bil-patt u kundizzjoni li l-inadempjenza ta' hlas skond il-varjazzjoni kienet se ggib it-terminazzjoni ipso iure tal-kirja, minghajr ebda moratorju ta' zmien, hija lanqas ma segwiet it-termini tal-hlasijiet kif varjati;

9. Illi prezentement, skond il-varjazzjoni miftehma, il-bilanc ta' kera dovut huwa fl-ammont ta' tlett elef u sitt mitt Euro (€3,600);

10. Illi inoltre', minkejja li l-intimata giet prezentata bil-kontijiet tad-dawl u ilma rizultanti mid-dokument anness bhala Dok AS4, u li jammontaw ghal sitt mija u hamsin Euro u sitta u disghin centezmu (€650.96), l-intimata naqset ukoll milli taffettwa l-hlas relattiv;

11. Illi kemm (i) in-nuqqas ta' l-intimata milli thallas l-arretrati ta' l-kera dovuti; kif ukoll (ii) in-nuqqas ta' l-intimata li thallas il-kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-fond imsemmi, jaghmluha possibbli ghall-esponenti li jitterminaw il-kirja in kwistjoni;

12. Illi l-esponenti m'ghandhomx ghazla ohra hlief li jipprosegwu ghat-terminazzjoni tal-kirja msemmija, u dan ghas-semplici raguniijiet: (a) huwa evidenti li l-intimati qed izommu l-pussess tal-fond lokatizzju u jikkonsmaw dawl u ilma bl-addocc mill-istess fond bl-iskop li jaghmlu dan kollu a spejjez ta' l-esponenti; (b) fl-ahhar mill-ahhar, kif l-esponenti gew infurmati minn diversi sorsi, huma m'ghandhomx il-finanzi biex ihallsu l-kera u spejjez relattivi; u (c) Aghar minn hekk, l-intimati huma barranin u m'ghandhomx proprjeta' u l-ebda ass li huwa ta proprjeta' tagghom f'Malta, u dana bil-konsegwenza li jkun ferm difficli, jekk mhux impossibbli, ghall-esponenti li jirkupraw il-hlas dovut lilhom. Ghaldaqstant, huwa importanti ghall-esponenti li l-intimati jigu zgumbrati kemm jista' jkun malajr mill-fond lokatizju, sabiex l-intimati ma jkomplux japprofittaw irwiehom minnhom.

13. Illi in vista ta’ dan kollu, l-esponenti jixtiequ jitterminaw il-kirja fuq imsemmija, kif ukoll li ssir ordni biex l-intimata thallas l-arretrati ta’ kera u thallas is-servizzi konsum kollu dovut, u li inoltre’ hija thallas kumpens ghal kwalunkwe okkupazzjoni ulterjuri li hija zzomm il-fond lokatizju.

14. Illi jezistu l-elementi kolllha rikjesti mil-ligi ai termini tal-artikolu 167 sa 170 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta) sabiex jigi ordnat minn din l-Onorabbli Qorti li jithallas id-dejn dovut mill-intimati li hu dejn cert likwidu u dovut u sabiex jigi ordnat l-izgumbrament tal-intimati mill-imsemmija proprjeta’ permezz tal-proceduri sommarja specjali, u dan ghaliex fil-fehma tar-rikorrenti l-intimati m’ghandhomx difiza xi jressqu kontra t-talbiet ghal zgumbrament u ghall-hlas.

Ghalhekk ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

(i) tisma’ u tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza a tenur ta’ l-artikoli 167 sa 170 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili ;

(ii) tiddikjara illi l-intimata ghandha thallas lill-atturi jew min minnhom l-ammont ta’ erbat elef mitejn u hamsin Euro u sitta u disghin centezmu (€4,250.96) rapprezentanti kwantu ghal tlett elef u sitt mitt Euro (€3,600) arretrati ta’ hlas ta’ kera u kwantu ghall-bilanc ta’ sitt mija u hamsin Euro u sitta u disghin centezmu (€650.96) hlas ghall-konsum u servizzi ta’ dawl u ilma fuq il-fond;

(iii) tordna illi l-kuntratt lokatizju jigi terminat skont il-klawzoli tlieta (3) u tlettax (13) tal-kuntratt lokatizju msemmi, kif gie ukoll maqbul bl-emails skambjati bejn il-partijiet;

(iv) konsegwentement, tordna liz-zewg intimati jizgombraw mill-fond numru sbatax (17) fi Triq Sdieri,

Gharb, Ghawdex, fi zmien li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti;

(v) tikkundanna lill-intimata thallas lill-atturi jew min minnhom l-ammont ta' erbat elef mitejn u hamsin Euro u sitta u disghin centezmu (€4,250.96) rapprezentanti kwantu ghal tlett elef u sitt mitt Euro (€3,600) arretrati ta' hlas ta' kera u kwantu ghall-bilanc ta' sitt mija u hamsin Euro u sitta u disghin centezmu (€650.96) hlas ghall-konsum u servizzi ta' dawl u ilma fuq il-fond;

(vi) Tiddikjara u tiddeciedi wkoll illi l-atturi ghandhom id-dritt li jigu kkumpensati mill-intimati ghall-okkupazzjoni minnhom tal-fond fuq imsemmi mid-data tax-xoljiment tal-kirja tal-fond sad-data ta' l-izgumbrament effettiv;

(vii) Tistabilixxi u tillikwida l-ammont ta' kumpens hekk dovut mill-intimati lis-sidien;

(viii) Tikkundanna lill-intimati jhallsu lis-sidien atturi din is-somma hekk likwidata in linea ta' kumpens;

(ix) Bl-ispejjez, u bl-imghax legali mid-data ta' kull skadenza sal-pagament effettiv, kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ir-rikorrenti jirriservaw kwalunkwe rimedju u dritt iehor spettanti lilhom skont il-kuntratt u l-ligi.

Rat il-verbali tas-seduti ta' l-20 ta' Settembru 2012 u tas-27 ta' Settembru 2012.

Rat li fir-risposta guramentata taghhom l-intimati eccepew hekk:

Illi t-talba attrici hija totalment u kompletament infondata fid-dritt u fil-fatt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi; dana ghas-segwenti ragunijiet:-

(1) Illi fl-ewwel lok u preliminarjament, din il-Qorti mhiex kompetenti sabiex tiddeciedi t-talba attrici kif dedotta; tant illi fil-verita' l-forum adit b'tali kompetenza huwa l-Bord li Jirregola l-Kera u dana ai termini ta' l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili;

(2) Illi preliminarjament ukoll, u in ogni kaz minghajr pregudizzju ghall-premess, l-azzjoni attrici hija intempestiva u ghalhekk monka u dana kemm in vista ta' dak illi jipprovdi l-artikolu 1570 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta; kif ukoll in vista tal-massima legali 'inademplenti non est ademplendum';

(3) Illi fil-mertu mbaghad,u in ogni kaz minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talba attrici hija kull kif infondata fil-fatt u fid-dritt, u dana kif sejjer jirrizulta fil-mori ta' dina l-procedura. Fil-verita' l-esponenti dejjem irrispettaw il-ftehim ta' bejn il-partijiet, hekk kif emendat u kienu l-atturi illi naqsu mill-obbligi taghhom, u mhux vice versa.

Illi ghal dawn ir-ragunijiet, u ghal dawk ir-ragunijiet kollha illi ser jirrizultaw fil-mori ta' dina l-procedura, l-esponenti jissottmettu illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fil-fatt u fid-dritt permessi mil-ligi.

Rat in-noti ta' riferenzi tal-partijiet rigwardanti l-ewwel eccezzjoni.

Rat li fis-seduta tas-6 ta' Novembru 2012 il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni preliminari ghas-seduta tal-4 ta' Dicembru 2012 u li fis-seduta ta' l-4 ta' Dicembru 2012 giet differita ghas-seduta tallum.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi din is-sentenza hija limitata ghall-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti li permezz taghha qeghdin jeccepixxu n-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti biex tisma' l-kawza izda huwa l-Bord li Jirregola l-Kera u dan ai termini ta' l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili.

Illi l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili jistipula hekk:

'Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' mahtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba''.

Illi hekk kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited**[1]

*'Illi huwa pacifikament accettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi taghhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha – **"Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et"** (Appell 7 ta' Ottubru 1997).*

*Illi din il-Qorti kif preseduta gja' kellha okkazjoni tiddeciedi dan il-punt fil-kawża fl-ismijiet **"Dottor Francis Saliba et vs C. Boffa Company Limited et"** deciza parzjalment fil-25 ta' Frar 2009. Il-Qorti hemmhekk ghamlet referenza ghall-Artikolu 47(3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta illi jghid illi:*

"Izda l-kawzi li fihom jidhlu … inkluza kull talba ghal zgumbrament jew tkeccija minn beni mmobbli kemm urbani u kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li

[1] Rik Nru: 1227/2009JA deciza fil-31 ta' Ottubru, 2011

*joqghodu jew li ghandhom l-abitazzjoni ordinarja taghhom fil-limiti tal-gurisdizzjoni ta' dik il-Qorti ma jidhlux fil-kompetenza
tal-Qorti tal-Magistrati…"*

Illi l-Qorti qalet illi *l-abbli difensur tal-socjeta' konvenuta qed jargumenta illi l-persuna mharrka trid tkun tabita ordinarjament fil-fond in kwistjoni u allura l-Prim' Awla hija kompetenti biss fuq kawzi ta' zgumbrament jew tkeccija minn fondi abitati bhala residenza ordinarja tas-socjeta' konvenuta. Madankollu ezami tas-sub-artikolu juri bic-car illi dan mhux il-każ; il-konvenut irid ikun jabita fil-limiti tal-gurisdizzjoni tal-Qorti izda zgur mhux necessarjament f'dak il-fond li dwaru jkun gie mharrek. Infatti fejn tidhol ir-residenza ordinarja l-Artikolu jsemmi gurisdizzjoni u mhux kompetenza ghaliex huwa ovvju li l-kompetenza ta' din il-Qorti tohrog mill-fatt li l-atturi qed jitolbu zgumbrament."*

Illi l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) elenkat diversi sentenzi fir-rigward fis-sentenza taghha fl-ismijiet **"Victor Peralta et vs Maria Curmi et"** (8 ta' Gunju 2005). Hija qalet fost affarijiet oħra illi *"In linea ta' principju generali gie bosta drabi deciz illi talba ghall-izgumbrament minhabba vjolazzjoni ta' patt espress jew tacitu kontrattwali kienet tispetta b'kompetenza lit-tribunal ordinarju. Sa mill-bidunett tal-introduzzjoni tal-ligi (illum il-Kapitolu 69) ġie ritenut illi dan 'contempla la rilocazione ma non lo scioglimento del contratto di locazione. (sottolinear tal-Qorti). Tale scioglimento e' di competenza della Prim' Aula del Corte Civile… Lo sgombramento rientrante nella competenza della Giunta per il Regolamento dei Fitti e' solamente inteso ad impedire la rilocazione.* (***"Carmela Galea vs Filippo Gatt"*** *– Appell Civili - 1 ta' Gunju 1931*). Fl-istess sentenza gew citati ukoll dawn is-sentenzi; **Vol. XXXIII p I** paġna 685 u 805; **"Innocenzo Debattista et vs Giovanni Farrugia" (**Appell – 4 ta' Dicembru 1957; **"Madeline Muscat vs Lina Edwardson"** (Appell Inferjuri – 2 ta' Marzu 1977); **"Arthur Fenech vs Michael Vella"** (Appell 16 ta' Gunju 1992 u **"Rosina Grima vs Joseph Vella proprio et nomine"** (Appell 14 ta' April 1997).

*Illi huwa pero' importanti li wiehed jissottolineja li **dawn is-sentenzi gew decizi qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 1525 fis-sena 2009** u ghalhekk illum ghandhom valur relattiv hafna. Dan l-artikolu jghid fost affarijiet ohra illi:*

"Il-Bord li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqgħu taht il-kompetenza tal-Qrati ta' Ġurisdizzjoni Ċivili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'."

Jidher car allura li l-legislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordjiet rispettivi. Kif gja' ssemma', il-kompetenza ta' Qorti jew Tribunal tigi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawza u f'dik odjerna huwa car li l-atturi qed jaghmlu it-talba tieghu a bazi tal-fatt li s-socjeta' konvenuta ma jisthoqqlux jibqa' jiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-deċiżjoni pero' palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-soċjeta' konvenuta naqset mill-obbligi tieghu skond l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti.

Ghalhekk ma hemmx dubju ghall-Qorti li din hija wahda minn dawk il-vertenzi li l-legislatur ried jirrimetti fil-hogor tal-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-Artikolu 1525.

*Illi stabbilit dan ma hemmx skop ghal indagini ulterjuri rigward it-talbiet attrici – eccetto r-raba' u l-hames talba peress li din il-Qorti ghandha kompetenza li tisma' talbiet fejn issir talba ghall-kundanna ghall-hlas ta' somma flus li pero' naturalment trid tkun teccedi l-kompetenzi tal-Qorti tal-Magistrati. **F'dan ir-rigward** ma hemm ebda eccezzjoni ta' kompetenza ntavolata hlief li l-ammont dovut gie depozitat il-Qorti; madankollu trattandosi ta' kwistjoni ta' kompetenza li hija allura ta' ordni pubbliku, huwa car li din il-Qorti ma tistax tittratta kwistjoni ta' hlas li ma hijiex tal-kompetenza tagħha – naturalment il-kaz kien ikun differenti kieku l-istess Qorti kellha kompetenza tisma' t-talbiet l-ohra billi dawn kienu jiġbdu maghhom il-kompetenza anke ta' dawn it-talbiet'.*

Illi fil-kaz odjern l-atturi qeghdin jitolbu arretrati ta’ kera, hlas ta’ kontijiet ta’ konsum tad-dawl u ilma, talba li l-kirja giet terminata ai termini ta’ l-iskrittura ffirmata u hlas ta’ danni mid-data tax-xoljiment tal-kirja sa l-izgumbrament effettiv.

Illi l-atturi rreferew ghal diversi sentenzi li skont huma jissufragaw it-tezi taghhom li din hija l-Qorti kompetenti biex tisma’ l-kaz u mhux il-Bord li Jirregola l-Kera. Biss pero’ jinghad li hafna minn dawk is-sentenzi minnhom ikkwotati kienu jirrisalu ghal qabel ma gew introdotti l-emendi l-godda u ghalhekk ir-relevanza taghhom hija relattiva. Kien hemm sentenzi ohrajn li kienu jitrattaw cirkostanzi kompletament differenti ghal dawk odjerni. Per ezempju, l-atturi rreferew ghas-sentenza fl-ismijiet **Christopher Gatt vs Daniel Doneo**[2]**.** L-atturi ccitaw dik il-parti tas-sentenza li rriteniet li ghalkemm l-emendi amplifikaw il-poteri tal-Bord, dan *“jibqa’ tribunal specjali b’poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta’ dak li tghid il-ligi”.* Dak li ma qalux l-atturi fin-nota taghhom huwa li dik il-kawza kienet dwar falsifikazzjoni ta’ firma fi skrittura fejn kien qed jigi attakkat il-validita’ tal-istess u ghalhekk il-Bord tal-Kera ma kellux kompetenza biex jiddetermina l-kawza peress illi skont il-Qorti, “*ma hemm ebda artikolu tal-ligi la fil-Kapitolu 69 u anqas fil-Kodici Civili fl-artikoli relevanti tal-ligijiet tal-kera li jaghti l-poter lil Bord tal-Kera biex jiddetermina vertenza simili”*. Ghaldaqstant din il-kawza m’ghandhiex rilevanza ghall-kawza odjerna.

Fil-fehma tal-Qorti l-insenjament fil-kawza **Camilleri et vs International Trading Company Limited** ghandu jsib l-applikazzjoni ghall-kaz odjern. Referenza hawnhekk issir ukoll ghas-sentenza fl-ismijiet **PL John Privitera noe et vs Josephine Camilleri**[3]**.** In verita’ kien gie prezentat Avviz fit-Tribunal ghal Talbiet Zghar fejn intalbu fost ohrajn arretrati ta’ kera. Tqajjmet l-eccezzjoni ta’ nuqqas ta’ kompetenza tat-Tribunal liema eccezzjoni intlaqghet u l-Qorti ta’ l-Appell ikkonferma l-istess decizjoni. Interessanti

[2] Rik Nru: 1079/2010 deciza fit-28 ta’ Marzu 2011
[3] Appell Civili 162/2011 deciz fis-16 ta’ Lulju, 2012

dak li spjegat l-istess Qorti ossija li *l-**artikolu 1525 tal-Kap. 12** jaghti lill Bord li Jirregola l-Kera "kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummercjali". Mela allura kull kwistjoni dwar kera, inkluz hlas ta' kera, taqa' fil-kompetenza esklussiva tal-istess Bord li Jirregola l-Kera, u dan gja gie deciz bid-decizjoni fl-ismijiet **"Joseph Camilleri et vs International Trading Company Limited"** (P.A. (JA) – 31 ta' Ottubru 2011) fejn proprju fuq talbiet ghal hlas ta' kera, minkejja li ma kienx hemm eccezzjoni ta' kompetenza dwar l-istess talbiet, l-istess Qorti sostniet korrettament li ghalkemm ma hemmx eccezzjoni ta' kompetenza, din hija materja ta' ordni pubbliku u inghad "huwa car li din il-Qorti ma tistax titratta kwistjoni ta' hlas li ma hijiex kompetenza taghha.....".*

Illi la darba din titratta l-ligi specjali li qed takkorda kompetenza esklussiva ta' certu tip ta' kawzi u cjoe' dawk dwar kuntratti ta' kera tal-fondi ndikati lill-Bord li Jirregola l-Kera mela tali Ligi tipprevali fuq l-ligi li tirregola l-kompetenza tal-Qrati ordinarji, u taffetwa l-istess, fis-sens li kawzi li qabel kienu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa huma fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, u allura l-iskop tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009 kellhom l-iskop li kawzi li kienu qabel fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji, issa dahhlu fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera,…'

Illi l-Qorti kompliet ukoll billi rreferiet ghal dak provdut fl-**artikolu 39 (5) tal-Att X tal-2009. L-artikolu 38 (a)** jipprovdi subartikolu gdid wara l-**artikolu 16 (3) tal-Kapitlu 69** li jghid:-

"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inkluzi kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja.;

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi din il-kawża billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti u tillibera lill-istess konvenuti mill osservanza tal-gudizzju, bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------