PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 23 ta' Gunju, 2016

Rikors Guramentat Nru: 1228/2015 AF

Glen Gatt

vs

Michael Casha u Rose Casha u b'digriet tal-11 ta' Frar 2016, il-Qorti laqghet it-talba biex il-kawza tghaddi fil-persuna ta' Michael Casha, u dan stante l-mewt ta' Rose Casha

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrent Glen Gatt li ġie ppreżentat fit-30 ta' Diċembru 2015, li permezz tieghu wara li gie premess illi:

Permezz ta' sentenza fl-ismijiet *Michael Casha et vs Mario Gatt et* deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-27 ta' Ottubru 2015 (rikors numru 73/2008) fuq talba ta' Michael Casha, dan ta' l-ahhar, gie awtorizzat ma jgeddidx iktar il-kera u gie awtorizzat jirriprendi l-pussess tal-fond hanut 23 (gja 13), Triq Anton Buttigieg (gja Triq il-Gdida), Hamrun.

L-attur jigi t-tifel tal-imsemmi Mario Gatt.

Fl-2004 Mario Gatt kien ceda l-kirja lill-attur u dan permezz ta' skrittura li kopja taghha qed tigi annessa u mmarkata Dok. "A".

Kopja ta' din l-iskrittura giet mibghuta lill-konvenuti permezz ta' ittra legali datata 19 ta' Lulju 2004, kopja ta liema qed tigi annessa u mmarkata Dok. "B".

Dan sar in lineja ma' klawsola numru 3 tal-iskrittura originali ta' kirja (Dok. "C") fejn Mario Gatt inghata permess mill-konvenuti sabiex icedi l-kirja lil terzi.

Anzi in oltre, fl-istess skrittura il-konvenut intrabat u obbliga ruhu li addirittura jirrikonoxxi lit-tfal ta' Mario Gatt bhala inkwilini.

Dan nonostante l-konvenut ppersista li ma jaccettax il-kera minghand l-attur. In effetti l-kera baqghet tigi depozitata l-Qorti.

In oltre, il-konvenut, in segwitu tas-sentenza imsemmija fl-ewwel premessa. Qed jezigi r-ritorn tac-cavetta tal-fond *de quo*.

L-attur jaf b'dawn il-fatti personalment.

Intalbet din il-Qorti biex:

i) Tiddikjara illi l-attur ghandu titolu validu ta' lokazzjoni fil-fond hanut 23 (gja 13), Triq Anton Buttigieg (gja Triq il-Gdida), Hamrun.

Bl-ispejjez u l-konvenut ingunt in subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-intimat Michael Casha personalment u fil-kwalità tiegħu ta' eredi universali ta' martu Rose Casha fejn eccepew illi:

Preliminarjament l-inkompetenza ratione materiae ta' din il-Qorti fit-termini tal-Art. 1525(1) tal-Kodici Civili u 16(4) tal-

Kap. 69.

In kwantu t-talba tal-attur hija biex din il-Qorti tiddikjara li ghandu titolu ta' kiri, it-talba kellha titressaq quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li ghandu l-kompetenza esklussiva fil-matera.

Minghajr pregudizzju u fil-mertu, it-talba attrici hija infondata fil-fatt u fil-ligi u ghandha tigi michuda bl-ispejjez billi l-attur m'ghandu ebda kirja fuq il-fond 23, Triq Anton Buttigieg, Hamrun.

L-eccepjent kien jikri dan il-fond lill-genituri tal-attur Mario Gatt u Mary Gatt. Dik il-kirja giet terminata b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-27 ta' Ottubru 2015 fl-ismijiet Michael Casha et vs Mario Gatt et, li ordnat l-izgumbrament tal-konjugi Gatt, inkwilini ex admissis, fi zmien xahar mid-data tas-sentenza.

Lanqas huwa minnu li l-attur kien ihallas il-kera lill-eccepjent, jew jiddepozitaha kontra tieghu. Kemm qabel il-kawza, u anke matulha, il-kera thallset jew giet depozitata dejjem minn Mario Gatt.

Kif tista' tivverifika din il-Qorti mill-atti tal-kawza imsemmija, l-attur la qatt xehed u lanqas qatt intervjena f'dik il-kawza. Ghall-kuntrarju, missier l-attur Mario Gatt ikkonferma li kien hu l-inkwilin, u li l-fond mikri kien baqa' juzah ghall-iskop li ghalih kien krieh.

F'kull kaz u minghajr pregudizzju, it-talba tal-attur hija fiergha, vessatorja u bla fondament legali u fattwali, intiza biss biex tfixkel lill-eccipjent fl-ezekuzzjoni tal-gudikat fuq imsemmi, b'disprezz lejn l-awtorità ta' dawn il-Qrati. Konsegwentement, l-istess talba ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-attur.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokumenti prodotti.

Rat l-atti kollha tal-proċess.

Semgħet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet fir-rigward tal-

ewwel eċċezzjoni.

Din is-sentenza hija waħda preliminari limitata għall-ewwel eċċezzjoni tal-intimat dwar l-inkompetenza *ratione materiae* ta' din il-qorti fit-termini tal-Artikolu 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili u l-Artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat f' tali eċċezzjoni isostni li in kwantu t-talba tar-rikorrent hija biex jiġi dikjarat li għandu titolu ta' kirja, it-talba kellha titressaq quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li għandu l-kompetenza esklussiva fil-materja.

Jirrizulta illi fl-14 ta' Frar, 1994, Michael u Rose Casha krew il-fond 13, Triq il-Ġdida, lil Mario Gatt u obbligaw ruħhom li fil-futur jirrikonoxxu bħala inkwilini tal-istess fond it-tfal ta' Mario Gatt. L-iskrittura tal-kera bil-firem tal-partijiet ġiet esebita mir-rikorrent Glen Gatt bħala Dok C.[1]

Fil-15 ta' Lulju 2004, saret skrittura ta' ċessjoni ta' kirja li permezz tagħha Mario Gatt, abbażi tal-klawsola 3 tal-kuntratt, ċeda l-kirja lil ibnu Glen Gatt.

Fid-19 ta' Lulju 2004 saret ittra legali li permezz tagħha Mario Gatt, tramite id-difensur tiegħu, informa lil Michael Casha li kien ċeda l-kirja lil ibnu Glen Gatt[2]. F'din l-ittra huwa talbu biex jagħraf lil ibnu bħala l-inkwilin u jibda jaċċetta l-kera mingħandu u li fin-nuqqas kien ser jibda' jiddepożita l-kera fil-qorti. (Mhux magħruf jekk tali ittra ġietx notifikata lil Michael Casha.)

Fis-17 ta' Awwissu 2004, saret ċedola ta' depożitu (1245/04) minn Glen Gatt fl-ammont ta' Lm390.04[3].

Fis-7 ta' Jannar 2005, saret ċedola ta' depożitu (46/05) minn Glen Gatt fl-ammont ta' Lm152.96[4].

Fil-25 ta' Jannar 2005, Michael Casha żbanka l-ammont ta'

---

[1] Skittura tal-kirja, Dok C, fol 6-7
[2] Dok B, fol 5
[3] Dok D, fol 8
[4] Dok E, fol 10

Lm390.04[5], u wkoll l-ammont ta' Lm152.96[6].

Fis-26 ta' Jannar 2005, saret ċedola ta' depożitu (193/05) minn Glen Gatt fl-ammont ta' Lm147.53[7].

Fil-21 ta' Frar 2005, Michael Casha żbanka l-ammont ta' Lm147.53[8].

Fl-2008, Michael u Rose Casha intavolaw kawża kontra Mario Gatt (u martu għal kull interess li jista' jkollha) quddiem il-Bord li Jirregola l-kera biex jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond (Rikors Nru 73/2008).

Fis-16 ta' Jannar, 2014, il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tagħhom u ordna l-iżgumbrament. Sar appell mid-deċiżjoni tal-Bord.

Fis-27 ta' Ottubru 2015, il-Qorti tal-Appell Inferjuri ċaħdet l-appell u kkonfermat id-deċiżjoni tal-Bord għall-iżgumbrament u ffissat terminu ta' 30 jum għal dan l-iskop.[9]

Mill-2008-2015, tul il-kors tal-kawża għar-ripreża tal-fond (2008-2015) ġew ippreżentati diversi ċedoli ta' depożitu, din id-darba minn Mario Gatt mhux minn ibnu Glen Gatt.[10] L-aħħar waħda hija datata 28.10.2015.

Fit-30 ta' Diċembru 2015, Glen Gatt, bin Mario Gatt intavola din il-kawża biex jiġi dikjarat li huwa għandu titolu validu ta' lokazzjoni fuq il-fond in kwistjoni.

Il-Qorti kkunsidrat illi l-artikoli li abbażi tagħhom ġiet eċċepita l-inkompetenza ta' din il-qorti għall-kwistjoni odjerna huma dawn:

---

5 Żbank ta' flus re Cedola Nru 1245/04, fol 9
6 Żbank ta' flus re Ċedola Nru 46/05, fol 11
7 Dok F, fol 12
8 Żbank ta' flus re Ċedola Nru 193/05, fol 13
9 Sentenza tal-Appell Inferjuri, fol 20-23
10 Fol 24-34

1525. (1) tal-Kapitolu 16 (Kodiċi Ċivili):

"Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' ħaġa kemm ta' xogħol, jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, iżda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba.

Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ***għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali****. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'.*

Il-Bord tal-Kera għandu l-poter jitlob informazzjoni u dokumenti minn entitajiet, dipartimenti u awtoritajiet tal-gvern kif ukoll istituzzjonijiet oħra biex ikun jista' jaqdi l-funzjonijiet tiegħu għall-fini ta' dan il-Kodiċi."

Artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69 (Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini:

"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, ***il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani*** *li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara tterminazzjoni ta' kirja."*

(enfasi ta' din il-qorti)

Dawn l-artikoli iddaħħlu fil-Kodiċi Ċivili u fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini permezz tal-Att X tad-19 ta' Ġunju 2009.

Din il-qorti tagħmel riferenza għad-deċizjoni mogħtija fil-kawża fl-ismijiet "Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et", deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-16 ta' Diċembru 2015. Il-Qorti spjegat li l-iskop tal-Att X tal-2009 kien li jagħti kompetenza wiesgħa lill-Bord li Jirregola l-Kera. Għamlet riferenza għall-White Paper dwar il-kera "Il-Ħtieġa ta' Riforma: Sostenibilità, Ġustizzja u Protezzjoni" li kienet ippubblikata f'Ġunju 2008, fejn fil-parti 04.12 Fuq Min Taqa' r-Responsabblità għar-Regolamentazzjoni tal-Kera ingħad hekk:

> *"<u>Fuq min taqa' r-responsabilità għar-Regolamentazzjoni tal-Kera</u>*
>
> *Il-qafas tal-leġiżlazzjoni kurrenti jissepara r-rikors ta' konflitt bejn il-qrati u l-Bord tal-Kera. Dan ir-rapport jargumenta li din is-separazzjoni toħloq kumplessitajiet bla bżonn.*
>
> *Għalhekk qed ikun propost li, bħala parti mir-riformi, materji li għandhom x' jaqsmu mal-kera jitneħħħew mill-ġurisdizzjoni tal-qrati u titwaqqaf entità amministrattiva waħda li jkollha ġurisdizzjoni sħiħa fuq ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera biex ikun żgurat li materji relatati jkunu indirizzati b'mod effettiv. Dan ir-rapport jirrikmanda li din ir-responsabbilità għandha taqa' fuq Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera struttrat mill-ġdid.*
>
> *<u>Rakkomandazzjoni 33</u>*
>
> *Ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera għandhom jitqegħdu taħt entità waħda biex ikun żgurat li jkun hemm strument effettiv għal soluzzjonijiet legali f' materji ta' din ix-xorta u f' dan ir-rigward għandha tingħata ġurisdizzjoni sħiħa lill-Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera li għandu jkun ristrutturat."*

Għamlet ukoll riferenza għall-Artikolu 39(5)[11] tal-Att X tal-2009 li jistipula illi:

> *"Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan iżda li kawżi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar, 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali."*

u kkummentat illi dawn il-kliem ikomplu jikkonfermaw kemm hija wiesgħa l-kompetenza tal-Bord u x'kienet l-intenzjoni tal-Gvern li ppropona l-liġi. Hija irriteniet li bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ir-regola u mhux l-eċċezzjoni hi li fejn si tratta ta' fondi urbani, il-Bord li Jirregola l-Kera għandu l-ġurisdizzjoni esklussiva, u saħansitra huma biss dawk il-kawżi li kienu diġa pendenti quddiem il-qrati u tribunali li kellhom jibqgħu jinstemgħu u jiġu deċiżi minn tali qrati u tribunal. F'dan ir-rigward irriferiet għad-diskors tal-Ministru tal-Politika Soċjali fit-Tieni Qari tal-Abbozz, fis-seduta numru 66, tal-10 ta' Diċembru 2008, fejn qal hekk:

> *"Materji li għandhom x'jaqsmu mal-kirjiet ma jibqgħux taħt id-diskrezzjoni tal-qrati imma jibdew jaqgħu taħt il-kompetenza tar-Rent Regulation Board. L-eċċezzjoni tkun li dawk il-kawżi li nfetħu qabel din il-liġi jibqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati."*

Jiġi spjegat li l-kawża suċitata, (Darmanin vs Cutajar Fiorini) kienet ġiet intavolata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u kienet intalbet dikjarazzjoni li l-intimata kienet qed tokkupa l-fond mingħajr titolu. L-intimata eċċepiet li l-Bord ma kellux il-kompetenza biex jisma' u jiddeċiedi l-kawża u din l-eċċezzjoni fil-fatt intlaqgħet mill-Bord. Hija appellat u l-Qorti tal-Appell wara li qieset l-Artikoli 16(4) tal-Kap 69 u l-Artikolu 1525 tal-

[11] Għalkemm il-Qorti tal-Appell Inferjuri tirreferi għal dan is-sub artikolu bħala 39(4), huwa fil-fatt 39(5).

Kap 16 fid-dawl tal-isfond tal-Att X tal-2009 ċaħdet tali eċċezzjoni dwar in-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord u ordnat li l-atti jintbagħtu lura lill-Bord sabiex huwa jissokta bis-smiegħ tal-kawża.

Issa l-oġġett tal-kawża odjerna huwa l-kirja ta' fond urban (ħanut) fil-Ħamrun. Skont ma jirriżulta mill-kuntratt ta' kirja relattiv, il-fond inkera fl-1994 lil Mario Gatt (missier ir-rikorrent). Ir-rikorrent Glen Gatt isostni li missieru abbażi tal-istess kuntratt (klawsola 3) kien ċedilu l-kirja u Michael Casha kien marbut li jirrikonoxxih. Jilmenta li Michael Casha ma aċċettax il-kera mingħandu u għalhekk beda' jiddepożitaha l-qorti. It-talba tiegħu hija li jiġi dikjarat li huwa għandu titolu validu ta' lokazzjoni.

Din il-qorti wara li kkunsidrat l-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 u l-Artikolu 1525 tal-Kap 16, u wara li qieset l-intenzjoni tal-Gvern wara l-Att X tal-2009 fid-dawl tal-insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-kawża suċitata fir-rigward, u in vista tal-fatt li l-kwistjoni odjerna hija konnessa ma' kuntratt ta' kera ta' fond urban, m'għandhiex dubju li huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu l-kompetenza esklussiva biex jiddeċiedi dan ir-rikors.

Għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Michael Casha personalment u fil-kwalità tiegħu ta' eredi universali ta' martu Rose Casha u għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors.

L-ispejjeż għandhom jitħallsu mir-rikorrent Glen Gatt.

IMHALLEF

DEP/REG