- Kompetenza rationae materiae -

- art. 1525(1) u art. 1531 A -

- skrittura ad validitatem -

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 27 ta' Ottubru 2016

Kawza Numru : 19
Rikors Guramentat Numru : 714/2015/LSO

Maria Alfreda *sive* Freda Micallef (37751M) fil-kwalita' taghha ta' mandatarja tal-assenti Matilde Cuschieri u Lawrence Darmanin (322652M) u martu Rita Darmanin (790756M)

vs

Hussein Tlas

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Maria Alfreda *sive* Freda Micallef fil-kwalita' taghha ta' mandatarja tal-assenti Matilde Cuschieri u Lawrence Darmanin u martu Rita Darmanin datat 24 ta’ Lulju 2015 fejn bil-gurament tieghu Lawrence Darmanin iddikjara li jaf personalment : -

Illi l-esponenti Lawrence Darmanin u martu Rita Darmanin, u l-assenti Matilde Cuschieri kif rapprezentanta f’ Malta mill-komparenti Maria Alfreda *sive* Freda Micallef huma sidien flimkien bejniethom tad-dar ufficjalment immarkata bin-numri 175 u 176, u jisimha 'Maria Assunta', fi Triq San Guzepp, Tarxien, liema dar huma wirtu minghand Francesco Saverio Falzon.

Illi ghall-habta tal-2011, l-intimat dahal jokkupa l-fond imsemmi minghajr ebda jedd validu fil-ligi.

Illi l-esponenti interpellaw lill-intimat diversi drabi sabiex jirrilaxxja l-fond imsemmi, bil-pussess battal, favur taghhom, u jirritornalhom ic-cwievet, filwaqt li jhallashom il-prezz tas-servizzi kkunsmati minnu, pero' sal-hin baqa' inadempjenti.

Illi dan l-ahhar, l-intimat kien anke vjolenti mal-esponent Lawrence Darmanin, filwaqt li ghadu jokkupa dan il-fond abbuzivament u minghajr ebda jedd legali, u juza s-servizzi bi spejjez tal-esponenti.

Illi l-esponenti ghandhom taghrif li l-intimat mhux jaghti access lill-*meter reader* biex jaqra l-arloggi tad-dawl u l-ilma. Sal-ahhar kont li ghandhom f'idejhom l-esponenti, l-intimat huwa debitur taghhom fis-somma ta' €465.58 rapprezentanti arretrati tas-servizzi tad-dawl u l-ilma fil-fond imsemmi.

Illi jezistu l-eleraenti kollha preskritti bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12) sabiex it-talbiet tal-esponenti, kemm ghall-izgumbrament kif ukoll ghall-hlas tal-prezz tas-servizzi kkunsmati minnu fil-fond imsemmi, jigu decizi bid-dispensa tas-smigh tal-kawza billi sa fejn jafu l-esponenti l-intimat ma ghandux difiza x'jaghti kontra dawn it-talbiet.

Ghaldaqstant, prevja kull dikjarazzjoni li din il-Qorti jidhrilha xierqa, l-esponenti jitolbu bir-rispett li, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti joghgobha:

1 Tiddeciedi skont it-talbiet bid-dispensa tas-smigh tal-kawza *a tenur* tal-artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12);

2. Tordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti jizgombra mill-fond 175/176,

Maria Assunta, fi Triq San Guzepp, Tarxien u jirrilaxxjah favur l-esponenti bil-pussess battal;

3. Inoltre, tikkundanna lill-istess intimat ihallas lill-esponenti s-somma komplessiva ta' erba' mija u hamsa u sittin ewro u tmienja u hamsin centezmu (€465.58), jew somma verjuri, prezz tas-servizzi kkunsmati mill-intimat fl-istess fond, kif fuq inghad.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimat li huwa ingunt ghas-subizzjoni.

B'rizerva ghal kull azzjoni ohra, inkluz dik ghad-danni, kompetenti lill-esponenti skont il-ligi.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-20 ta’ Ottubru 2015.

Rat ir-risposta guramentata ta’ Hussein Tlas datata 9 ta’ Novembru 2015 (fol 55) fejn espona :

1. Illi l-atturi Lawrence Darmanin u martu Rita Darmanin, u l-assenti Matilde Cuschieri kif allegatament rapprezentata f’ Malta mill-komparenti Maria Alfreda *sive* Freda Micallef huma allegatament (sidien) flimkien bejniethom tad-dar ufficjalment immarkata bin-numri 175 u 176, u jisimha Maria Assunta, fi Triq San Guzepp, Tarxien, liema dar huma allegatament wirtu minghand Francesco Saverio Falzon.

2. Illi mhux veru kif malizjozament u b'mod qarrieqi qieghed jigi allegat mill-atturi li ghall-habta tal-2011, l-intimat dahal jokkupa l-fond imsemmi minghajr ebda jedd validu fil-ligi. Dan ghaliex minhabba l-fatt li l-intimat ilu jokkupa l-fond imsemmi qabel l-2011 u l-atturi kienu jaccettaw il-kera minghand l-intimat. Dan ifisser li l-intimat qieghed jokkupa l-fond imsemmi b'titolu validu ta' kera skont il-ligi.

3. Illi ghalhekk il-kompetenza sabiex jigu decizi t-talbiet tal-atturi mhijiex ta' din l-Onorabbli Qorti imma hija tal-Bord li Jirregola l-Kera.

4. Illi mhuwiex veru li l-atturi nterpellaw diversi drabi lill-intimat sabiex jirrilaxxa l-fond imsemmi, bil-pussess battal, favur taghhom, u jirritornalhom ic-cwievet. Dan ghaliex illi l-atturi darba biss interpellaw lill-intimat sabiex jirrilaxxa l-fond imsemmi, bil-pussess battal, favur taghhom, u jirritornalhom ic-cwievet. Tali interpelazzjoni ma taghtix id-dritt lill-atturi li jitterbug lill-intimat sabiex jirrilaxxa l-fond imsemmi, bil-pussess battal, favur taghhom, u jirritornalhom ic-cwievet, meta l-istess atturi kienu jaccettaw il-kera minghand l-intimat. L-atturi m'ghandhomx ghalfejn jitterbug (recte: jitolbu) li l-intimat jirritornalhom ic-cwievet ghaliex huma diga' ghandhom kopja tac-cwievet u jaqbdu u jidhlu fil-fond imsemmi minghajr ma javzaw lill-intimat. Illi mhuwiex minnu li l-intimat ma jhallasx lill-atturi il-prezz tas-servizzi kkunsmati minnu. L-intimat ma jhallasx biss l-prezz ezorbitanti li l-atturi jippretendu li jhallas ghas-servizzi kkunsmati minnu.

5. Illi mhux minnu li dan l-ahhar, l-intimat kien vjolenti mal-attur Lawrence Darmanin. Din hija allegazzjoni qarrieqa u infondata meta ma gie prezentat l-ebda rapport tal-Pulizija rigward dan u wisq aktar l-ebda decizjoni ta' xi Qorti rigward dan ukoll. Mhuwiex minnu ukoll li l-intimat ghadu jokkupa dan il-fond abbuzivament u minghajr ebda jedd legali. Dan ghaliex kien l-istess attur Lawrence Darmanin li jaccetta l-kera minghand l-intimat u ghalhekk l-intimat ghandu titolu validu ta' kera. Illi mhuwiex minnu li l-intimat juza s-servizzi bi spejjez tal-atturi. Dan ghaliex huwa jhallas tali servizzi meta l-atturi jaghtuh il-kontijiet taghhom, diment li tali kontijiet ma jkunux sfaccatament ezorbitanti.

6. Illi l-arloggi tad-dawl u l-ilma jghajtu lill-atturi u ghalhekk l-atturi biss huma responsabbli ta' tali arloggi, u dan minkejja diversi tentattivi ta' l-intimat ma' l-atturi sabiex tali arloggi jinqalbu fuqu. Ghalhekk kull kont tas-servizzi tad-dawl u l-ilma tal-fond imsemmi dovut lill-Korporazzjoni Enemalta u tal-Water Services Corporation u l-ARMS huma dovuti biss lilhom mill-atturi u mhux mill-intimat.

7. Illi ghalhekk ma jezistux l-elementi kollha preskritti bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 167 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili, Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex it-talbiet tal-atturi, kemm ghall-izgumbrament kif ukoll ghall-hlas tal-prezz tas-servizzi allegatament kkunsmati mill-intimat fil-fond imsemmi, jigu decizi bid-

dispensa tas-smigh tal-kawza billi l-intimat ghandu difiza x'jaghti kontra dawn it-talbiet.

Ghaldsqstant, previa kull dikjarazzjoni li din il-Qorti jidhrilha xierqa, l-intimat jitlob bir-rispett li, ghar-ragunijiet premessi, din il-Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tal-atturi.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kontra l-atturi li huma ingunti ghas-subizzjoni.

B'riserva ghal kull azzjoni ohra, inkluza dik ghad-danni, kompetenti lill-intimat skont il-ligi.

Rat il-verbali tas-seduti kollha inkluz dak tat-Tlieta, 21 ta’ Gunju 2016 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Phyllis Aquilina ghall-atturi u Dr George Anton Buttigieg ghall-intimat. Il-partijiet prezenti fl-Awla. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet fuq l-eccezzjonijiet preliminari ta' kompetenza u titolu: Dr George Anton Buttigieg u Dr Phyllis Aquilina. Dr Phyllis Aquilina prezentat nota ta’ referenzi *seduta stante*. Dr Buttigieg ried jinnotifika lid-difensur tal-kontro-parti bin-nota tieghu u dan fi zmien gimgha minn dan id-digriet. Il-kawza giet differita ghal sentenza jew provvediment fuq it-tieni (2) u t-tielet (3) eccezzjoni ghas-27 ta’ Ottubru 2016 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi permezz ta' din il-kawza, l-atturi qed jitolbu l-izgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni *stante* li allegatament qed jokkupa dan il-fond bla ebda titolu validu fil-ligi.

Illi din hija sentenza *in parte* fuq it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet sollevati mill-intimat fejn jikkontendi li ghandu titolu validu ta' kera, u konsegwentement, din il-Qorti mhix kompetenti *rationae materiae* biex tiddeciedi t-talbiet odjerni.

Il-**fatti rilevanti** ghad-decizjoni huma, fil-qosor, is-segwenti. Illi l-atturi huma sidien flimkien bejniethom tal-imsemmi fond, provenjenti minn wirt ta' Francesco Saverio Falzon. Jirrizulta, li l-intimat dahal jokkupa l-fond, u permezz tal-ittra **Dok F** datata 6 ta' Jannar 2015, l-atturi talbu lill-intimat jizgombra mill-fond in kwistjoni.

<u>Xhieda rilevanti:</u>

Hussein Tlas xehed permezz ta' affidavit (fol 62-63) u qal li ilu jabita fil-fond in kwistjoni ghal aktar minn sitt snin; kien ftiehem ma' Lawrence Darmanin li jhallsu €250 fix-xahar kera; meta dahal fil-fond, dan ma kienx fi stat tajjeb u peress li jahdem fil-bini u bl-ghajnuna ta' haddiema ohra irranga l-fond u sussegwentement inqalghu hsarat fid-dawl u kien hemm problema fil-bejt, ghalhekk hu kien ghamel riparazzjonijiet u dejjem hallas hu. Semma li hu kien

jirrelata ma' Lawrence Darmanin u darba gew barranin jaraw il-fond biex jixtruh, u Lawrence qallu li Freda Micallef li kienet tiehu hsieb riedet ic-cavetta. Darba minnhom Lawrence cempillu ghax kellu bzonn €400 ghad-dawl u ilma, u hu mar id-dar u qallu li meta ihallsu l-kera ihallsu d-dawl u l-ilma mal-kera.

Xehed ukoll li '*meta Lawrence ihallasni €10,000 jiena jintlaq bla problemi.'*

Qal li kellu kuntatt ma' Freda u hallasha €350 ghall-kera,dawl u ilma

L-intimat xehed permezz ta' affidavit ulterjuri (fol 13) u esebixxa kopja ta' ritratti mehudin flimkien ma' Lawrence Darmanin fir-residenza tieghu f'okkazjoni minnhom meta kien mar ihallas il-kera.

In **kontro-ezami** (fol 181-184)[1] qal li dahal fl-imsemmi fond f'Ottubru 2009, qal li kien mikri hemm habib tieghu qablu li dam biss sena u xahrejn u telaq lejn is-Sirja fi Frar 2011, ghalhekk meta qed ighid li dahal fl-2009 ghax kien joqghod hemm flimkien ma' dan is-Sirjan li telaq, li kellu siehba Maltija, u ghamlu kuntratt tal-kirja, izda mbaghad din kienet regghet irritornat mal-ex ragel taghha. Mistoqsi jekk qattx talab lil Lawrence Darmanin biex jaghmlu kuntratt tal-kiri sakemm kien fil-fond, qal li talbu dan, izda r-risposta kienet fin-negattiv. Ikkonferma li gew nies biex jaraw il-fond ghal skop ta' xiri.

[1] Seduta tat-23 ta' Frar 2016

Lorianne Linwood xehdet (fol 66-67)[2] u qalet li l-intimat huwa gar taghha u tiftakru bhala gar taghha sa minn April 2010 meta kienet giet lura mill-Kanada. Qalet li f' April 2014 kienet marret flimkien ma' Tlas ghand Lawrence Darmanin fejn ratu jhallas €250 kontanti.

Anwar Ajjan xehed (fol 68-72)[3] u qal li hu jigi mill-intimat, semma li xi drabi mar flimkien mal-intimat fir-residenza ta' Lawrence Darmanin biex ihallas il-kera ta' €250. Semma li l-intimat ilu Malta xi seba' snin u wara ftit kien mar joqghod f'dan il-fond u baqa' hemm.

Il-PL. Noel Scerri xehed (fol 173-178)[4] u esebixxa **Dok Arms1 u Arms 2,** li jibdew mill-2007 sat-13 ta' Frar 2016. Semma li kien hemm bilanc dovut fl-2016 li ma thallasx ghalhekk inqata' d-dawl u sussegwentement wara li sar hlas ta' seba' mitt ewro, u rega' nghata d-dawl. Qal li r-*records* kollha li gab mill-2008 l'hawn jghajtu lil Joseph Falzon.

In-Nutar Alicia Agius xehdet (fol 179-180)[5] u b'referenza ghad-dokument Dok AM1, ikkonfermat li din l-iskrittura datata l-1 ta' Ottubru 2010 saret minnha meta l-partijiet kienu l-ufficju taghha.

Lawrence Darmanin xehed (fol 180-186)[6] fejn qal li hu ghandu sehem ta' terz (1/3) mill-fond in kwistjoni permezz

[2] Seduta tat-12 ta' Jannar 2016
[3] Seduta tat-12 ta' Jannar 2016
[4] Seduta tat-23 ta' Frar 2016
[5] Seduta tat-23 ta' Frar 2016
[6] Seduta tas-26 ta' April 2016

ta' wirt ta' Karmela Falzon li mietet fl-10 ta' April 2010, u sa erba' xhur qabel dik id-data kienet ghadha qed tghix hemm, ir-ragel taghha Joseph Falzon kien miet hames snin qabilha. Hu kkonferma li sar il-kuntratt a fol 24 *et seq*[7] mhux mal-intimat izda ma' persuni ohra, u meta xi hames xhur wara acceda fuq il-fond sab lil Tlas, lill-intimat, u kien tah xi flus ghad-dawl u ghall-kera. Spjega li meta tkellem mieghu lill-intimat qallu li jista' jibqa' fil-fond ghal ftit zmien sakemm isibu bejgh tieghu, u l-ftehim kien biss verbali. Wara l-iskrittura tal-kirja kien mar ihallas il-kera Hammut xi erba' darbiet izda mbaghad ma marx aktar u kien accetta l-kera minghand Tlas sussegwentement ghal dawn l-erba' xhur, bil-patt li jista' jdahhal lin-nies fil-fond ghal skop ta' bejgh, u thalla jaghmel dan izda fl-ahhar sena u nofs l-intimat ma halliehx idahhal aktar nies. Semma li hu waqaf jaccetta l-kera minghand is-Sur Tlas fl-ahhar hames xhur.

Maria Alfreda Micallef xehdet (fol 187-189)[8] fejn qalet li hi prokuratrici tal-werrieta l-ohra Matilde Cuschieri, ta' dan il-fond li wirtet zewg terzi (2/3) mill-fond in kwistjoni. Semmiet li hi lehqet prokuratrici ta' Matilde f'Dicembru 2013. Qalet li hi accettat il-kera minghand Tlas sa Jannar 2015, meta kellimha Tlas innifsu u spjegatlu li l-fond kien ghall-bejgh, biex joqghod biss xahrejn u jirritorna c-cwievet.

---

[7] Dawn gew rinumerati fol 82, 83 u 84 tal-process.
[8] Seduta tas-26 ta' April 2016.

Konsiderazzjoni ta' Dritt:

Illi l-Qorti l-ewwel trid tiddetermina jekk ghandhiex kompetenza *rationae materiae* (it-tielet eccezzjoni) u sussegwentement, f'kaz affermattiv, tiddetermina jekk l-intimat ghandux titolu lokatizju jew le (it-tieni eccezzjoni).

Huwa pacifikament accertat illi l-kompetenza tal-Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur, kif intavolati t-talbiet u l-premessi taghhom li jiffurmaw 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).

Fil-kaz **Bartolo vs Deguara**, inghad specifikatament li:

*"L-**artikolu 1525** jipprovdi li l-bord hu kompetenti jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri. Din id-disposizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu."*

Madankollu din is-sentenza xorta thalli f'idejn il-Qrati ordinarji l-kompetenza li jiddeterminaw qabel kollox jekk il-kwistjoni, kif ifformulata, hija imposta fuq l-ezistenza ta' relazzjoni lokatizja bejn il-kontendenti.

Illi gie sottolineat fit-trattazzjoni, li ma jirrizulta bl-ebda mod li l-mertu tal-vertenza odjerna hija dwar lokazzjoni, ghalkemm l-intimat isostni l-allegat rapport lokatizju.

Il-Qorti tal-Appell f'sentenza ricenti fl-ismijiet **George Falzon et vs Raymond Buttigieg et** (28 ta' Marzu 2014) qalet li:

"……….*u filwaqt li kif gja` ssemma minghajr dubju l-kompetenza tohrog mill-att promotorju, jekk it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti tigi milqugha, l-attur ikollu allura xorta wahda jirrikorri ghall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jiehu pussess tal-fond in kwistjoni – izda mbaghad fuq kawzali ghal kollox differenti ghaliex tkun giet stabbilita gudizzjarjament relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet*. *Ghalhekk, ladarba l-ewwel Qorti ddecidiet biss, kif giet mitluba taghmel fuq l-ewwel eccezzjoni hija ghamlet sew li kkoncentrat fuq it-talba tal-attur* (kif iddikjarat is-sentenza Refalo vs Azzopardi fuq imsemmija) *li kienet tilob l-izgumbrament fuq il-kawzali li l-konvenuti ma ghandhomx titolu u allura kkonkludiet gustament li fuq dik il-bazi li hija kellha tisma' l-kawza u tiddecidiha."*

Illi fi kliem iehor allura l-Qorti tal-Appell iddecidiet li fejn l-attur jallega li l-konvenut ma ghandux titolu, hija l-Prim' Awla li ghandha kompetenza tisma' l-kaz. Dan jaghmel sens anke logiku ghaliex il-kompetenza ma tistax tigi michuda semplicement ghaliex il-konvenut jeccepixxi illi ghandu titolu ta' lokazzjoni; naturalment dejjem salv li l-attur imbaghad irnexxielu jipprova li l-konvenut qed jokkupa minghajr titolu.

Illi kif irriteniet din l-istess Qorti fuq skorta tal-gurisprudenza fil-kaz fl-ismijiet **Strickland Limited vs Maria Frendo** (deciza fl-24 ta' Marzu 2015):

"*Din it-talba qed issir mis-socjeta` bhala sid u mhux qua lokatur. Fi kwalunkwe azzjoni t-talbiet tal-attur huma vitali sabiex ikun stradat il-kaz quddiem dik il-Qorti kompetenti u t-talba tar-rikorrenti fil-kawza odjerna hi sabiex "tordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond….previa dikjarazzjoni li qed tokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi*."

Inoltre` ma jirrizultax mit-talba li l-izgumbrament qed jintalab abbazi ta' xi ksur ta' drittijiet jew obbligazzjonijiet naxxenti mill-kirja." (Ara wkoll "**Leo Stafrace et vs Charles Sammut"** (P.A. LSO – 30 ta' April 2015).

Illi dan hu konformi mal-gurisprudenza kostanti antecedenti li *una volta* l-Qorti ordinarja tasal ghall-konkluzjoni li l-konvenut ghandu titlu ta' lokazzjoni allura ma titqiesx izjed kompetenti. (Ara **Vincent Camilleri noe vs Pio Muscat** – Appell Sede Inf. 21.02.1986).

Illi fil-kaz fl-ismijiet **Peter Sammut Briffa vs Maria Dolores Zammit et** (App. Sede Inf. Per GCD – 17.10.2002) il-Qorti fissret is-segwenti:

"*Din il-Qorti ma taqbilx illi l-Qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja ma ghandhomx il-kompetenza biex jaqtghu din il-kwistjoni ghax hi mhollija fil-kompetenza tat-tribunal specjali. It-*

tribunal specjali ghandu kompetenza limitata; ghandu biss is-setgha li jara ghandux jaghti permess lil sid il-kera ta' raba` li jrid jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew irid illi ma jgeddidx il-kiri favur kerrej meta jintemm. Dan ma jfissirx li kull meta tissema l-kelma "kera" l-qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja jitilfu l-kompetenza. Jekk ghad-determinazzjoni ta' kwistjoni quddiem qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja ikun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghall-kwistjoni incidentali jekk il-konvneut huwiex kerrej jew le, il-qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta' dik il-kwistjoni incidentali. Din il-qorti ma taqbilx illi interpretazzjoni tal-ligi specjali tal-kera jista' jaghtiha biss it-tribunal specjali mwaqqaf taht dik il-ligi; is-setgha tal-qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja tieqaf biss meta l-kwistjoni tkun dwar jekk sid il-kera jistax jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew jistax ma jgeddidx il-kiri favur "kerrej" meta jintemm."

Ikkonsidrat li skont L-**artikolu 1525(1) tal- Kodici Civili:**

"Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' haga kemm ta' xoghol, jista' jsir jew b'kitba kemm bil-fomm, izda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali li jsir wara l-1 ta' Jannar 2010 ghandu jsir bil-kitba.

Il-Bord li jirregola l-Kera (hawn aktar'il quddiem f'dan it-titolu msejjah il-Bord tal-Kera) ……..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-Tigdid tal-Kiri tar-Raba'.

L-**artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69** (Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-kiri tal-Bini:

"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, inkluzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."

Issa dwar l-applikazzjoni ta' dawn iz-zewg artikoli, din il-Qorti ser tikkwota dak li ntqal fil-kaz, **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et**, Qorti tal-App. Inf. 16-12-2015.

"i. Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn l-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 ghandu jipprevali fuq l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili. Iz-zewg provvedimenti tal-ligi gew introdotti bis-sahha tal-istess ligi, u l-applikazzjoni ta' wiehed ma jiddependix mill-iehor.

*ii. Wiehed jista' jargumenta li l-***Artikolu 16(4) tal-Kap 69** *japplika fejn il-kirja tkun ghadha fis-sehh in kwantu jipprovdi li l-Bord ghandu jiddeciedi…"l-materji kollha li* **jolqtu kirjiet** *ta' fondi urbani……" u fit-test Ingliz: "……***affecting the leases** *of urban property." Il-kelma "jolqtu" bl-Ingliz "affecting" taghti lil wiehed x'jifhem li tirreferi ghal kirja*

ezistenti u mhux li tkun spiccat. Il-kliem "….nkluz kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn ***il-kirjiet ikunu ntemmu****… "jistghu ikomplu jsahhu l-fehma li l-kelma* ***kirjiet*** *fl-ewwel parti tal-provvediment qeghda tirreferi ghal kirja li ghadha fis-sehh. Pero`, l-interpretazzjoni tal-artikolu 1525 tal-kodici Civili m'ghandhiex tiddependi mill-interpretazzjoni tal-Artikoli 16(4) tal-Kap 69. Fil-fatt, l-artikolu 16(4) hu intiz biss biex jaghti lill-Bord* ***ukoll*** *l-kompetenza li jiddeciedi l-materji li jissemmew f'dak il-provvediment. Tant hu hekk, li fl-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 jinghad li "…l-Bord ghandu* ***wkoll*** *jiddeciedi l-materji…." Ghalhekk, il-kompetenza tal-Bord m'hijiex limitata biss ghal materji li jissemmew fl-imsemmi provvediment."*

iii. L-artikolu 1525 jipprovdi li l-Bord hu kompetenti jiddeciedi "kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri". Din id-disposizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu, u ghalhekk, fil-fehma tal-qorti m'ghandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-ligi ma taghmilx."

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament dwar l-applikazzjoni ta' l-artikoli tal-ligi. Madankollu, jigi osservat, li fil-vertenza odjerna, l-atturi jsostnu li l-intimat dahal jokkupa l-fond minghajr ebda jedd fil-ligi, u t-talba kif dedotta u l-premessi ma jindikawx li hemm kirja valida. Tant hu hekk, li jrid jigi stabbilit jekk hemmx kirja valida jew le, mhux biss *tramite* t-talbiet tal-atturi, izda anke *in vista* tat-tieni eccezzjoni tal-intimat. Dan qed jigi sostnut, fid-dawl tal-ligi stess li tistipula li wara l-1 ta' Jannar 2010, kirja

biex tkun valida ghall-finijiet u effetti tal-ligi ghandha tkun bil-miktub. Il-formalita' ta' skrittura hija mehtiega *ad validitatem.* Ghaldaqstant, ghalkemm tissemma l-kelma kera, dan ma jfissirx li awtomatikament, il-Prim' Awla tilfet il-kompetenza.

Illi dan qed jigi ritenut ukoll, fid-dawl tas-sentenza diga sucitata **Peter Sammut Briffa vs Maria Dolores Zammit et**, App. Inf. 17-10-2002, fejn inghad li jekk hemm kwistjoni incidentali li trid tigi stabbilita, jekk il-konvenut hux kerrej jew le, il-Qorti ghandha s-setgha biex tistabbilixxi dan. Illi fil-vertenza in ezami, ma titrattax il-punt dwar jekk il-kirja hiex terminata jew le, *stante, in vista* kemm tal-premessi, u t-talbiet u anke *in vista* tal-eccezzjonijiet tal-intimat, l-ewwel irid jigi stabbilit jekk kienx hemm kirja ezistenti.

Fil-kaz in ezami, gie sostnut mill-intimat permezz tat-tieni eccezzjoni preliminari, li l-fatt li l-intimat ilu jokkupa l-imsemmi fond qabel l-2011, u l-atturi kienu jaccetaw il-kera minghand l-intimat, dan jimplika li hu ghandu titlu validu ta' kera. Fl-ewwel lok, jigi osservat, li ma jezisti l-ebda kuntratt ta' kiri f'isem l-intimat. Illi l-iskrittura tal-kirja esebita **Dok AM1** (fol 82), datata, l-1 ta' Ottubru 2010 saret f'isem Abdilhadi Hammut u Silvana Sammut fejn ma giex koncess id-dritt ta' cessjoni jew sullokazzjoni[9] u lanqas qed jigi suggerit li kien hemm cessjoni jew sullokazzjoni. Jirrizulta mill-provi, li Abdilhadi Hammut, ma damx Malta, u li hallas il-kera ghal ftit xhur biss. Izda, fil-fond dahal jirrisjedi l-intimat li seta' kien dahal fl-istess zmien li dahal Hammut.

[9] Klawsola 7 tal-iskrittura.

L-isem ta' l-intimat ma jidher imkien fl-iskrittura, meta l-ligi permezz tal-artikolu 1531A tistipula li mill-1 ta' Jannar 2010, l-kirja ghandha tkun specifikament bil-miktub.

Illi huwa minnu li l-atturi accettaw il-hlas minghand l-intimat Tlas, bhala korrispettiv gall-okkupazzjoni tieghu izda minghajr il-konfort tal-iskrittura, l-intimat ma jistax jistrieh fuq relazzjoni ta' kera.

Jigi rilevat ukoll, li l-**artikolu 1531A tal-Kodici Civili**, jipprovdi li ghar-rigward ta' "kirja ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar 2010, il-kuntratt ta' kiri ghandu jkun bil-miktub, u jistipula:

a) il-fond li ser jinkera,
b) l-uzu miftiehem,
c) iz-zmien li ghalih il-fond ikun qed jinkera,
d) jekk dan il-kera jistax jiggedded u kif,
e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan ghandu jithallas.
2) Fin-nuqqas ta' wiehed jew aktar minn minn dawn ir-rekwiziti essenzjali, il-kuntratt ikun null.
3) Il-kirja ta' fond urban, dar ghall-abitazzjoni u fond kummercjali li ssir wara l-1 ta' Jannar 2010 ghandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodici."

In vista tas-suespost, u tal-artikolu tal-ligi succitat, l-intimat ma jistax isostni li hemm kirja *in vigore* valida jew

sahansitra li kienet tezisti hekk kif tezigi l-ligi, fiz-zmien li Tlas kien qed jirrisjedi fil-fond. Dan jinnecessita' skrittura *ad validitatem* kif hemm provdut fl-artikoli succitati "*taht piena ta' nullita'*." Skont il-gurisprudenza taghna *" huwa car li.... fejn il-forma skritta hija rikjesta "ad validitatem", tali nuqqas ta' forma fl-istess skrittura ma jistax jigi supplimentat b'xhieda jew mezzi ohra maghrufin fl-istess Kodici tal-Organizzazzjoni u tal-Procedura Civili****".*** **(Deidre Cachia vs Gaba Diamonds Company Limited"** (P.A. (RCP) 8 ta' Novembru 2000)

Fis-sentenza ***"Vella vs Carroll****" fit-12 ta' Gunju 1944 (A.I.)* gie ribadit li " *meta il-ligi trid dik il-formalita' taht piena ta' nullita', dik il-formalita' ghandha tigi osservata…………..meta dik l-iskrittura ghandha isservi "ad validitatem", ikun mehtieg, taht piena ta' nullita', illi jkun osservati l-formalitajiet stabbiliti mil-ligi"* (A.C. 4 ta' Dicembru 1944. XXXII.i.92) **("Giuseppina Vella vs William Carroll" -** A. C. 12 ta' Gunju 1944 - XXXII.i. 686)."

Ghar-rigward tas-sentenzi referiti mill-avukat difensur tal-intimat, li esebixxa fl-atti, jigi rilevat li dawn is-sentenzi gew decizi precedentement ghall-emendi, tal-Att X tal-2009, ghalhekk huma inapplikabbli ghall-kaz in ezami, li jitratta cirkostanzi recenti risalenti ghal wara l-emendi. Illi kien ikun aktar siewi li kieku saret referenza ghall-gurisprudenza aktar recenti li huma aktar relevanti ghall-kaz odjern.

F'dan il-kuntest, jigi rilevat li taqbel mar-referenza li saret fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi, ghall-kaz **Edmund Mifsud vs Doris Micallef**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-12

ta' Frar 2016, li fissret id-distinzjoni f'materja ta' kompetenza estiza tal-Bord, wara l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009.

F'dan il-kaz gie ritenut:

"Il-kompetenza hija determinata mit-talba. Fil-kaz tal-lum, it-talba hija ghall-izgumbrament tal-konvenuta ghax intemm it-titolu ta' kiri li bih kienet qieghda zzomm il-fond. Il-kawza tal-lum ghalhekk, kif definita mill-attur stess, hija "dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja" u ghalhekk taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Li kieku l-attur talab biss l-izgumbrament tal-konvenuta ghax qeghda zzomm il-fond bla titolu, u l-konvenuta ressqet l-eccezzjoni li kellha titolu ta' kiri ghalkemm intemm, il-Qorti,…kien ikollha kompetenza tara jekk huwiex minnu li l-konvenuta kellha dak it-titolu, ghalkemm issa ntemm. Ladarba izda t-talba hija ghall-izgumbrament tal-konvenuta ghax intemmilha t-titolu ta' kiri, it-talba stess tiddetermina illi l-kompetenza hija tal-Bord li Jirregola l-Kera."

In vista tal-premess, ladarba l-atturi qed jallegaw li l-intimat ma ghandu ebda titolu u m'hemm l-ebda premessa msejsa fuq xi kirja jew dritt lokatizju, din il-Qorti hi kompetenti biex tiddetermina jekk l-intimat hux jokkupa minghajr titolu jew le.

Ghaldaqstant, tichad it-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimat, u tordna l-kawza tkompli fuq il-mertu.

27 ta' Ottubru 2016.

Illi fid-dawl tal-emmendi introdotti bl-Att XIV tal-2016 *ai termini* tal-**artikolu 741(b) tal-kap 12**, *"izda jekk il-qorti tikkunsidra li l-eccezzjoni hi gustifikata, il-qorti ghandha, permezz ta' digriet in camera, li ma jkunx appellabbli, tordna li l-atti tal-proċeduri jiġu trasferiti lill-qorti, bord jew tribunal li l-qorti tikkunsidra li għandhom jieħdu konjizzjoni ta' dik il-kawża."*

Fil-kaz odjern il-Qorti hi tal-fehma li l-eccezzjoni mhix gustifikata u ghaldaqstant il-procedura gdida introdotta bl-Att IV tal-2016 mhix applikabbli u din id-decizjoni ser tinghata b'sentenza *in parte*.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tichad it-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-intimat, tordna l-prosegwiment tal-kaz.

L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
27 ta' Ottubru 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
27 ta' Ottubru 2016