KOMPETENZA RATIONAE MATERIAE

ARTIKLU 1498(1) TAL-KAP 16 TAL-LIGIJIET TA' MALTA

CENS

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 27 ta' Gunju 2017

Kawza Numru : 36
Rikors Guramentat Numru : 1164/2016/LSO

Frank Sapienza (K.I. 476949M) u Helen Fabri (K.I. 813939M)

vs

Coconut Limited (C 14537)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' **Frank Sapienza (K.I. 476949M) u Helen Fabri (K.I. 813939M)** datat 23 ta' Dicembru 2016 fejn bil-gurament tieghu Frank Sapienza, detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 476949M, ikkonferma s-segwenti dikjarazzjonijiet u r-raguni tat-talba:-

Dikjarazzjoni tal-Fatti

1. Illi l-esponenti huma l-proprjetarji taz-zewg fondi flimkien maghrufa bhala 'Coconut Grove', gja maghrufa separatament bhala 'Norman's Restaurant' u 'Helen House', bin-numru ufficjali 17, u l-fond bla numru adjacenti mieghu, fi Triq Wilga, San Giljan.

2. Illi l-esponenti kkonkludew ftehim mas-socjeta` intimata permezz ta' skrittura privata li ggib id-data tal-wiehed u ghoxrin (21) ta' Dicembru tas-sena 1995, kopja ta' liema hija annessa u mmarkata Dok. FS1, permezz ta' liema skrittura s-socjeta` intimata dahlet in okkupazzjoni taz-zewg (2) fondi in kwistjoni.

3. Illi l-koncessjoni taz-zewg fondi in kwistjoni deskritta fl-iskrittura privata surreferita bhala 'kirja' inghatat ghal perjodu ta' hamsin (50) sena taht kondizzjonijiet li jaqblu izjed mad-dispozizzjonijiet tal-provvedimenti tal-ligi li jirregolaw l-enfitewsi milli mad-dispozizzjonijiet li jirregolaw il-kuntratt ta' lokazzjoni.

4. Illi l-iskrittura privata ffirmata mill-partijiet fl-ismijiet fuq premessi tissodisfa z-zewg (2) rekwisiti mitluba mill-artikolu 1498(1) tal-Kodici Civili *stante* illi l-perjodu miftiehem kien jeccedi s-sittax-il sena u wkoll il-kondizzjonijiet stipulati fl-iskrittura jaqblu izjed mad-dispozizzjonijiet li jirregolaw l-enfitewsi milli dawk id-dispozizzjonijiet fil-Kodici Civili li jirregolaw il-kuntratt tal-kera;

5. Illi ghalhekk, il-ftehim ta' bejn il-partijiet ghandu jitqies bhala koncessjoni ta' enfitewsi *nonostante* li ssejjah kirja fl-iskrittura privata;

6. Illi f' dawn ic-cirkostanzi l-ftehim ta' bejn il-partijiet kellu, taht plena ta' nullita', isir permezz ta' att pubbliku;

7. Illi l-ftehim konkluz bejn il-partijiet gie ffinalizzat permezz ta' skrittura privata u ghar-ragunijiet premessi hu konsegwentement null a bazi tal-artikolu 1498(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

8. Illi in oltre jidher illi s-socjeta` intimata assenjat u/jew williet iz-zewg fondi lil terzi, u ta' dan it-trasferiment l-kumpanija intimata ghaddiet lill-esponenti ammont korrispettiv rapprezentanti *laudenium* permezz ta' trasferiment bankarju fil-kontijiet rispettivi taghhom. Dan minkejja illi l-kumpanija intimata giet avzata u infurmata illi l-esponenti ma humiex f' pozizzjoni li jaccettaw dawn il-pagamenti u l-esponenti addirittura ghaddew lura dawn il-pagamenti lill-kumpanija intimata permezz ta' zewg

cekkijiet, kopja ta' liema huma annessi u mmarkati **'Dok FS2'**, li ghadhom sal-guranata tal-lum mhux imsarrfa.

9. Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet da parti ta' l-esponenti, is-socjeta' intimata naqset milli tizgombra mill-fond u tirrispristina l-istess ghall-istat li kien qabel il-koncessjoni u ghalhekk kellha ssir din il-procedura.

Raguni tat-Talba

1. Illi l-koncessjoni taz-zewg fondi mill-atturi lis-socjeta' intimata permezz ta' l-iskrittura privata tal-21 ta' Dicembru 1995 hija nulla *a tenur* ta' l-Artikolu 1498(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta in kwantu illi l-koncessjoni, li nghatat ghal izjed minn sittax-il sena u taht kondizzjonijiet li jaqblu izjed mad-dispozizzjonijiet tal-artikoli li jirregolaw l-enfitewsi, titqies li hija enfitewsi u, taht plena ta' nullita', kellha ssir permezz ta' att pubbliku.

Talbiet

Ghaldaqstant, *in vista* tal-premess, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett llil dina l-Onorabbli Qorti, illi prevja kwalsiasi dikjarazzjoni xierqa u opportuna:

1. Tiddikjara illi l-iskrittura privata in kwistjoni hi nulla u bla ebda effett fil-ligi a bazi ta' l-artikolu 1498(1) tal-Kodici Civili.

2. Tiddikjara illi l-kumpanija intimata m'ghandha l-ebda titolu validu fil-ligi sabiex tokkupa z-zewg fondi in kwistjoni u illi qed tokkupa dawn il-fondi minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

3. Tordna lill-istess kumpanija intimata sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss, tirripristina l-imsemmijin fondi ghall-istat li ghaddew ghandha.

4. Tordna lill-istess kumpanija intimata sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss, tizgombra mill-imsemmijin fondi, illi hija qed tokkupa abbuzivament u minghajr ebda jedd legali, u tirrilaxxhom liberi u vojta u f' kundizzjoni tajba favur l-atturi.

Bl-ispejjez kontra l-kumpanija intimata ngunta minn issa ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-16 ta' Frar 2017.

Rat ir-risposta guramentata ta' Coconut Limited datata 15 ta' Marzu 2017 (fol 24) fejn bil-gurament tieghu kkonferma d-direttur Alexander Azzopardi Kl 325558M :

<u>Dwar id-dikjarazzjoni tal-kontroparti:</u>

1. Illi s-socjeta` esponenti taqbel mal-paragrafi 1 u 2 tad-dikjarazzjoni tal-kontroparti izda ma taqbilx mal-kumplament tad-dikjarazzjoni ghal ragunjiet li gejjin.

Kontestazzjoni Preliminari

2. Li biha tecepixxi l-inkompetenza tal-Qorti *adita stante* illi *a tenur* tal-Artiklu 1525 Kap 16 Il-Bord li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali.

3. Li biha tecepixxi wkoll il-preskrizzjoni ta' hames snin tat-talba tal-atturi ghar-rexxissjoni tal-kuntratt *a tenur* tal-Artiklu 1224 Kap 16 u sussidjarament il-preskrizzjoni ta' sentejn a' tenur tal-Artiklu 1222 Kap 16.

Kontestazzjoni fil-mertu:

4. Illi mhuwiex minnu li l-kundizzjonijiet tal-iskrittura ta' lokazzjoni Dok FS1 pprezentat mill-atturi jaqblu izjed mad-dispozizzjonijiet tal-ligi li jirregolaw l-enfitewsi milli dawk id-dispozizzjoniet li jirregolaw il-kuntratt ta' lokazzjoni.

5. Illi kif gia spjegat fl-ittra tas-16 ta' Novembru 2016, kopja annessa bhal **Dok C1**, u fil-kontroprotest numru 428/2016PA tal-20 ta' Dicembru 2016, kopja annessa bhala **Dok C2,** huwa car li hafna mill-kondizzjonijiet tal-kirja ma jaqblux mal-kundizzjonijiet statutorji tal-institut ta' enfitewsi, fosthom:

a) Id-dritt li l-inkwilin jittermina l-lokazzjoni fi kwalunkwe perjodu wara l-ewwel sentejn tal-kirja bi pre-avviz ta' sena, *Klawzola 1 Dok FS1;*

b) il-limitazzjonijiet fuq l-uzu ghal *catering,* bar jew *retail, Klawzola 3 Dok FS1;*

c) ir-restrizzjoni fuq it-trasferiment ta' ishma fis-socjeta` inwkilina. *Klawzola 4 Dok FS1;*

d) l-obbligazzjoni ta' assikurazzjoni fuq il-valur tal-fond b' kull indemnizz pagabbli lis-sid. *Klawzola 6 Dok FS1;*

e) ir-responsabbilta' tas-sid ghal spejjes straordinarji. *Klawzola 7 Dok FS1;*

f) id-dritt ta' access ghal fond favur is-sid. *Klawzola 8 Dok FS1;*

g) Il-limitazzjonijiet fuq alterazzjonijiet strutturali u fejn jitqieghed it-tank tal-ilma, l-*aerial* u l-*air-conditioner* fuq il-bejt fis-sens illi hemm kundizzjoni li kollox kellu jsir taht id-direzzjoni tal-perit tas-sid u mhux il-perit tal-inkwilin. *Klawzola 9 Dok FS1;*

h) Id-dritt tas-sid li jitlob ix-xojliment tal-lokazzjoni fil-kaz ta' falliment jew arrangament mal-kredituri. *Klawzola 11 Dok FS1;*

i) It-terminazzjoni *ipso jure* tal-lokazzjoni fil-kaz li ma tithallasx il-kunsiderazzjoni ta' hames telef lira (Lm5000) sal-ahhar ta' April 1996. *Klawzola 12 Dok FS1;*

6. IIIi ghalhekk minkejja l-perjodu lokattizju kontrattwali ta' hamsin sena (li fil-fatt sentejn biss kienu *di fermo)* huwa car u manifest illi l-kundizzjionijiet stipulati fl-iskrittura ma jaqblux ma' dawk normalment inkluzi f’ kuntratt ta' enfitewsi jew dawk applikabbli bil-ligi fejn il-kuntratt ma jipprovdix.

7. Illi biex japplika d-dispost tal-artikolu 1498(1) Kap 16, mhux bizzejjed li z-zmien jkun jaqbez is-sittax-il sena, izda hemm bzonn ukoll li l-kundizzjonijiet ikunu tipici ta' koncessjoni enfitewtika. Iridu jezistu z-zewg parametri flimkien u mhux wahda biss.

8. Illi mhemm xejn fil-ligi li tirregola kuntratti ta' lokazzjoni (Art 1525 *et seq* Kap 16) li jistipula li kuntratt ta' lokazzjoni ma jistax ikun itwal minn sittax-il sena u l-uniku skop tal-introduzzjoni tal-Artiklu 1498(1) Kap 16 mil-legislatur kien wiehed fiskali biex persuni ma jevitawx il-hlas ta' boll imponibbli fuq kuntratt ta' enfitewsi izda mhux ta' lokazzjoni b' din il-manuvra ta' simulazzjoni.

9. Illi fil-fatt kienu l-atturi stess li nsistew, kif jigi pruvat fit-trattazzjoni, li l-kuntratt ikun wiehed ta' lokazzjoni u mhux ta' cens, ghalkemm l-esponenti kienet wriet bic-car li kienet tippreferi koncessjoni enfitewtika u kienet ovvjament lesta thallas l-ispejjes tan-nutar kif ukoll it-taxxa fuq id-dokumenti (boll).

10. Illi a rigward tal-paragrafu 8 tad-dikjarazzjoni tal-atturi, l-esponenti trid ticcara li hi qatt ma offriet li thallas *laudemium* kif allegat. It-trasferiment bankarju kien propju l-pagament dovut taht il-Klawzola 4 tal-iskrittura Dok FS1.

11. Illi huwa car li din il-kawza nfethet mill-atturi biex jaghmlu pressjoni fuq l-esponenti biex taccetta it-terminazzjoni tal-kirja *stante* li l-atturi qeghdin jaraw iz-zmien li fadal bhala twil wisq. Fil-fatt kien bdew billi allegaw li l-esponenti kissret il-kundizzjoni tal-lokazzjoni dwar tibdiliet strutturali minghajr kunsens tas-sidien kif jidher mill-korrispondenza annessa Dok C3 u Dok C4, liema allegazzjoni issa lanqas ma ssemmiet fir-rikors taghhom. Il-verita hija li l-lokazzjoni hija pjenament valida u ma jistghux issa, wara tnejn u ghoxrin sena li ilhom jaccetaw il-kera, jippretendu li ma jonorawx il-principju ta' *pacto sunt servanda u* f' daqqa wahda jmorru fuq dak li huwa essenzjalment *fishing expedition.* Kif jidher ukoll mill-ittra Dok C3, l-atturi riedu ukoll ibiddlu l-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni, fi kliem iehor izidu l-kera.

12. Illi minghajr pregudizzju, fil-kaz li dina l-Qorti tistabbilixxi li l-iskrittura Dok FS1 hija nulla ghax tikser id-dispost tal-Artiklu 1498 (1) Kap 16 u hemm lok ta' rexxissjoni *a tenur* tal-Artiklu 1212 Kap 16, il-partijiet jergghu jigu fl-*status quo ante* u jkun hemm lok ta' rifuzjoni ta' dak kollu mhallas mis-socjeta` esponenti lill-atturi bhala kera b' effett mid-data tal-ewwel pagament *a tenur* tal-Artiklu 1209 Kap 16.

Ghaldaqstant it-talbiet kollha tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjes inkluzi dawk tal-kontro-protest 428/2016PA tal-20 ta' Dicembru 2016 kontra l-atturi ingunti minn issa in subizzjoni.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 21 ta' Marzu 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-attur assistit minn Dr Marlon Borg u Alex Azzopardi ghas-socjeta' konvenuta assistit minn Dr Peter Caruana Galizia. Dr Marlon Borg talab li din il-Qorti taghti sentenza unitarja *stante* n-natura tal-kaz, filwaqt li Dr Caruana Galizia talab li din il-Qorti taghti sentenza *in parte* fuq l-ewwel eccezzjoni. Il-Qorti laqghet it-talba u halliet il-kawza ghat-trattazzjoni tal-ewwel eccezzjoni ghat-2 ta' Mejju 2017 fil-11:00a.m.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 2 ta' Mejju 2017 fejn meta ssejhet il-kawza deher l-intimat Alex Azzopardi, assistit minn Dr Peter Caruana Galizia. Deher Dr Marlon Borg ghall-atturi. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet dwar l-eccezzjoni preliminari, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza qed tigi differita ghas-27 ta’ Gunju 2017 fid-9:30a.m. ghal sentenza *in parte*.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari sollevata dwar il-kompetenza *rationae materiae*.

Illi din il-Qorti ghandha tiddeciedi jekk ghandhiex il-kompetenza *rationae materiae* biex tiddetermina jekk tistax tiehu konjizzjoni tat-talbiet odjerni, *stante* li r-rikorrenti qed jikkontendu li l-kuntratt lokatizju huwa null ghaliex id-disposizzjonijiet aktar jixbhu kuntratt ta' enfitewsi milli kuntratt ta' lokazzjoni. Min-naha l-ohra, s-socjeta` intimata qed issostni li r-relazzjoni ta' bejn il-partijiet hija wahda lokatizja.

Illi l-mertu tal-kawża huwa jekk il-ftehim li sar bejn il-partijiet kienx effettivament lokazzjoni jew kellu l-konnotati ta' kuntratt ta' enfitewsi u għalhekk kellu jsir permezz ta' att pubbliku u għalhekk huwa null.

Illi din it-talba tar-rikorrenti hija msejsa fuq **l-artikolu 1498(1) tal-Kodici Civili,** fejn qed tigi vantata n-nullita' tal-iskrittura privata datata 21 ta' Dicembru 1995. Konsegwentement ghal din it-talba, qed jintalab ukoll l-izgumbrament tas-socjeta' intimata miz-zewg fondi maghrufa separatament bhala "Norman's Restaurant" u "Helen House" numru sbatax (17) u l-fond adjacenti, fi Triq Wilga San Giljan.

Fatti:

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' zewg fondi flimkien maghrufa "Coconut Grove" maghrufa separatament bhala "Norman's Restaurant" u "Helen House" bin-numru 17, u l-fond adjacenti fi Triq Wilga San Giljan. Illi permezz ta' skrittura privata datata 21 ta' Dicembru 1995, esebita Dok FS1, s-socjeta` intimata okkupat il-fond abbazi tal-imsemmi ftehim.

Dritt:

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 intavolat, it-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).

Il-pozizzjoni legali fil-materja ta' kompetenza *rationae materiae* tal-Qrati ordinarji u dawk ta' kompetenza specjali f'kawzi konnessi ma' kirjiet urbani rceviet skrutinju dettaljat mill-Qrati Taghna wara l-introduzzjoni tal-Att tal-2009, li wessa' l-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

B'dan l-att gew emmendati *inter alia* l-**artikolu 1525 tal-Kap 16** u l-**artikolu 16 tal-Kap 69**, tal-Ligijiet ta' Malta.

Skont l-**artikolu 1525(1) tal-Kap 16** tal-Ligijiet ta' Malta, "*il-Bord li jirregola l-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-kompetenza tal--Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'.....*"

Permezz ta' dawn l-emmendi, tnehhiet id-distinzjoni bejn kirja fi stadju, originali, fi stadju ta' rilokazzjoni, jew kirja li ntemmet, *ai fini* ta' kompetenza. Izda, mbaghad jekk jirrizulta mit-talbiet u kif ukoll, mill-eccezzjonijiet, li jridu jigu ezaminati kwistjonijiet ohrajn, mhux provduti fil-ligi, il-kompetenza ta' dik il-vertenza tkun f'idejn il-Qrati ordinarji.

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 titlob 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."

Dan jaghmel sens logiku ghaliex il-kompetenza ma tistax tigi michuda semplicement ghaliex l-intimat jeccepixxa illi ghandu titolu ta' lokazzjoni, naturalment dejjem salv li r-rikorrent jirnexxielu jipprova li l-intimat qed jokkupa minghajr titolu.

F'sentenzi moghtija mill-On. Qorti tal-Appell Inferjuri, **"Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et",** deciza fis-16 ta' Dicembru 2015, u "**Anthony Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et"** deciza wkoll fis-16 ta' Dicembru 2015, gie trattat b'mod approfondit l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili, kif ukoll l-intenzjoni tal-legislatur meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-Att X tal-2009. Gew enuncjati siltiet mill-White Paper u mid-dibattiti parlamentari ta' dak iz-zmien li kienu kollha ntizi sabiex iwessghu l-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Illi fil-kaz **Bartolo et vs Deguara et** il-Qorti osservat:

"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…………………….fil-fatt l-artikolu 16(4) tal-Kap 69 hu intiz biss biex jaghti lill-Bord ukoll il-

kompetenza li jiddeciedi l-materji li jissemmew f' dak il-provvediment."

U fl-istess kaz, b'mod aktar specifiku ghall-artikolu 1525 inghad hekk:

"L- Artikolu 1525 jipprovdi li l-Bord hu kompetenti jiddeciedi 'kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri'. Din id-dispozizzjoni 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".

Ghalhekk, mill-kawzi sucitati li nghataw mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, fis-16 ta' Dicembru 2015, huwa evidenti, li talba ghal zgumbrament ta' fond b'kirja *in vigore* jew kirja li ntemmet taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

Fil-kaz in ezami, l-argument tas-socjeta` intimata sottomess fit-trattazzjoni, huwa li bl-emmendi introdotti bl-Att X tal-2009, dak kollu li huwa koness ma' kuntratt ta' kiri ghandu jaqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Illi saru referenzi fosthom ghall-kaz **Prim Imhallef Emeritus Hugh Harding vs Doris Zammit**, deciza mill-Bord, fl-10 ta' Ottubru 2011. Din il-Qorti taqbel ma' dik id-decizjoni. Izda, jigi osservat, li f'dak il-kaz, il-kwistjoni kienet ttitratta talba ghal zgumbrament tal-fond meta l-kirja kienet intemmet.

Da parti, taghhom, ir-rikorrenti qed jikkontendu fir-rikors promotur, li l-iskrittura ta' lokazzjoni li kien hemm bejn il-

partijiet hija nulla peress li l-kondizzjonijiet f'dik l-iskrittura jaqblu aktar ma' disposizzjonijiet li jirregolaw kuntratti ta' lokazzjoni. Ghalhekk, ir-rikorrenti qed jikkontendu, li *nonostante* li dan il-ftehim jissejjah kirja, ghandu jitqies bhala koncessjoni enfitewtika, liema ftehim ta' enfitewsi jehtieg li jsir b'att pubbliku, u mhux skrittura privata, taht piena ta' nullita`. Ghalhekk, qed tintalab in-nullita` tal-iskrittura esebita bhala Dok FS1, *ai termini* tal-artikolu 1498(1) tal-Kodici Civili.

Illi in sostennn ghal dan, fit-trattazzjoni, l-avukat difensur tar-rikorrenti, jiccita gurisprudenza dwar in-nullita` u l-annullabilita` ta' kuntratt, li jitratta l-mertu, u ghalhekk, mhux applikabbli f'dan l-istadju preliminari. Inoltre, gie citat ukoll, il-kaz 493/2003 (JA) **United Automobiles Ltd. vs A. Bonello Ltd deciz fit-13 ta' Novembru 2006**, li wkoll jitratta l-mertu. Jigi ritenut, li dik is-sentenza ma titkellimx dwar kompetenza u hija decizjoni li nghatat qabel l-emmendi tal-2009. Madankollu, ghalkemm hemm diversi sentenzi li jitrattaw dan il-punt legali precedentement ghall-emmendi tal-2009, (ezempju ara wkoll, **John Formosa et vs Dr. Georg Sapiano et**, P.A. – 25/10/2004, ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell, fit-13 ta' April 2007), hemm ukoll, kaz recenti 273/15(LM) **Manlo Ltd. vs Dar Ltd**. deciz mill-Prim' Awla Qorti Civili fl-10 ta' Marzu 2017. F'dan il-kaz ma gietx sollevata l-kwistjoni ta' kompetenza ghalhekk jitratta biss il-mertu, li huwa simili ghall-vertenza odjerna, u li hu abbazi tal-artikolu 1498 tal-kap 16.

Ghaldaqstant, din il-Qorti trid tikkonsidra t-talbiet tar-rikors promotur fid-dawl tal-emmendi tal-2009, u fid-dawl tal-insenjament tal-gurisprudenza f'din il-materja.

Mit-talbiet kif dedotti, hu necessarju li jigi skrutinizzat ir-rapport kontrattwali ta' bejn il-kontendenti abbazi tal-iskrittura Dok FS1. Illi huwa minnu, kif irrileva l-avukat difensur tas-socjeta` intimata fit-trattazzjoni, li l-imsemmi kuntratt isemmi l-kelma 'kirja' u li l-kera giet accettata matul is-snin. Izda, l-azzjoni odjerna hija bazata fuq l-artikolu 1498 tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jistipula li jekk fond jigi moghti ghal izjed minn sittax-il sena u jkun moghti taht kondizzjonijiet li jaqblu izjed ma' kuntratt ta' enfitewsi, il-koncessjoni titqies li hija enfitewsi u kwindi nulla jekk tigi maghmula b'xorta ohra u mhux b'att pubbliku.

Illi dan kollu premess din il-Qorti tqies li hija kompetenti sabiex tiddetermina jekk il-kuntratt ossia ftehim bejn il-kontendenti ghandu jitqies li huwa kuntratt ta' enfitewsi jew ta' kirja u mhux il-Bord tal-Kera. Ragunament kuntrarju jimporta li jkun il-Bord li ghandu jiddeciedi jekk kuntratt huwiex essenzjalment kuntratt ta' enfitewsi - materja li certament tesorbita mill-kompetenza specjali tal-Bord.

Ghaldaqstant, tikkonsidra li l-eccezzjoni preliminari dwar il-kompetenza ghandha tigi respinta, u tordna l-kawza tkompli fuq il-mertu.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi tichad l-eccezzjoni dwar l-inkompetenza *rationae materiae* u 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' Gunju 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
27 ta' Gunju 2017