Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Appell numru: 112/2015/1

Joseph Tanti u Christine Mifsud **(appellant)**

Vs

Perit Colin Zammit u Perit Christopher Grech **(appellati)**

5 ta' Novembru, 2018.

1. B'sentenza tal-10 ta' Marzu, 2018 il-Bord Li Jirregola l-Kera cahad it-talba tal-atturi sabiex jiehdu lura l-pussess tal-fond 65, Triq l-Oratorju, Mosta wara li osserva:-

   "Illi f'din il-kawza ir-rikorrenti qed jitolbu (1) ir-ripreza tal-fond u l-izgumbrament tal-intimati minhabba li jippretendu li l-intimati qed jokkupaw il-fond minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi u (2) dikjarazzjoni ta' responsabilità ghad-danni u (3) kundanna ghall-hlas tal-istess danni u (4) bl-ispejjez.

   L-intimati jeccepixxu illi (1) l-ewwel, it-tieni, r-raba' u l-hames talba ghandhom jigu michuda stante li ma hemm l-ebda shortfall tal-kera; u (2) illi r-rikorrent kien qed jircievi l-kera sa minn Lulju 2012 minghajr iz-zieda li qed jitlob fil-kawza; u (3) illi l-iskrittura tal-kera timponi lobbligu fuq il-werrieta li jirrispettaw il-ftehim skond l-istess skrittura; u (4) is-sid originali wkoll accetta l-kirja minghajr zieda u ghalhekk ma hemm l-ebda nuqqas fil-kera mhallsa; u (5) illi t-tielet talba ghandha tigi michuda stante li l-Kap. 158 ma japplikax ghall-fond kummercjali; u (6) il-kirja ghada vigenti a tenur tal-Artikolu 2 tal-iskrittura; u (7) irrikorrenti kienu diga taw kongedo ghall-31 ta' Mejju 2028 u dan irrikorrenti ddikjarawh bil-gurament taghhom; u (8) ghalhekk l-ebda danni ma huma dovuti; u (9) it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati filfatt u fid-dritt.

   Illi fis-seduta tal-25 t'April 2016 ir-rikorrenti iddikjaraw li "stante ilproduzzjoni tal-ktieb tal-ircevuti mill-intimati f'xi seduta antecedenti, m'ghandu l-ebda interess f'dawn l-ewwel zewg talbiet u jzomm ferm ittalbiet susssegwenti, u cioè, mit-tielet sas-sitt talbiet".

   Il-Bord ghalhekk mhux se jiddikjara dwar l-imsemmija l-ewwel zewg talbiet tar-rikorrenti li gew hekk irtirati mir-rikorrenti fl-imsemmija seduta.

   Illi dwar it-tielet talba tar-rikorrenti, il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta jirregola d-djar. Id-definizzjoni ta' djar f'din il-ligi tghid: ""dar ta' abitazzjoni" tfisser bini jew parti minn bini mibni jew adattat strutturalment biex jiġi okkupat bħala abitazzjoni separata". Illi ghalhekk dan l-Att ma hux applikabbli ghall-fondi kummercjali u cioe li minnhom tkun qed issir attivita kummercjali. L-intimati jsostnu li l-fond mikri lilhom inkera ghall-skop kummercjali u cioè sabiex minnu huma jezercitaw il-professjoni taghhom ta' Perit. Dan ma gie kontestat bl-ebda mod u manjiera mir-rikorrenti. Ghal dawn ir-ragunijiet, l-argument tarrikorrenti dwar l-applikabilita tal-Artikolu 16(2) tal-Kap. 158 ma jistax

iregi. In oltre, avviz ghat-terminazzjoni tal-lokazzjoni ghandu jinghata bil-quddiem u mhux b'lura kif qed jippretendu r-rikorrenti meta jghiduf l-ittra ufficjali taghhom ta' Jannar 2015 li qed jaghtu tali avviz ghallperjodu li ghalaq f'Novembru 2014.

In oltre l-congedo illi inghata lill-intimati kien wiehed skont l-Artikolu 1537 tal-Kap.16 tal-Ligijijiet ta' Malta. Tali congedo inghata darbtejn, lewwel permezz tal-ittra bonarja tat-30 ta' Lulju 2014, a fol. 91 tal-process, u imbaghad permezz tal-ittra ufficjali tat-2 ta' Settembru 2014, a fol. 84 tal-process, f'liema ittri r-rikorrenti avzat lill-intimati li llokazzjoni kienet ser tintemm f'Mejju tal-2028. Illi huwa dan l-Artikolu li japplika ghall-kaz odjern fejn il-legislatur haseb specifikatament ghatterminazzjoni ta' lokazzjoni ta' fondi kummercjali".

2. B'rikors prezentat fit-18 ta' April, 2018 l-atturi appellaw mis-sentenza fejn ilmentaw li l-Bord applika l-ligi b'mod zbaljat u li r-riferenza ghall-artikolu 16 tal-Kap. 158 kien semplici zball. F'dan ir-rigward qalu:

"Illi wiehed jaf ghaliex il-Bord Li Jirregola l-Kera tfixkel fl-applikazzjoni tal-ligi stante li bi svista u minhabba l-copy and paste gie indikat il-Kap. 158 minflok il-Kap. 69 fil-korp tar-rikors ghall-izgumbrament.

Illi wiehed ma jifhimx ghaliex il-Bord Li Jirregola l-Kera kellu jitfixkel fl-interpretazzjoni li ta l-istess Bord stante illi l-Artikolu 16 tal-Kap. 158 u l-Artikolu 46 tal-Kap. 69 huma identici fl-import taghhom.

Illi l-Bord messu rrealizza illi r-rikors promotur bl-affidavit anness mieghu sar ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u mhux ai termini tal-Kap. 158, iktar u iktar meta hawn si tratt ta' fond kummercjali u mhux ta' residenza dekontrollata.

Illi huwa fil-korp tar-rikors li gie indikat bi svista l-Kap zbaljat tal-ligi imma imbilli hemm indikazzjoni hazina tal-kap tal-ligi ta' Malta li tirregola l-kwistjoni tal-izgumbrament, ma jfissirx li fil-ligi l-appellanti m'ghandhomx dritt jitolbu l-izgumbrament mill-fond in kwistjoni meta d-dettami tal-ligi li tapplika ghall-kaz taghhom taghtihom id-dritt li jizgumbraw mill-fond in kwistjoni.

Illi huwa evidenti illi l-Artikolu 46 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kellu japplika fil-kaz in kwistjoni.

Illi hawn si tratta ghall-fond kummercjali u mhux ghall-fond ta' residenza u ghalhekk il-Kap. 158 qatt ma seta' japplika ghall-kaz in kwistjoni".

3. Il-konvenuti pprezentaw twegiba fejn taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.

4. Fil-qosor il-fatti huma:-

   i. Permezz ta' skrittura privata tal-14 ta' Novembru, 1995 il-konvenuti krew minghand Frangisk Fenech il-fond oggett tal-kawza.
   ii. Skont klawzola 2 tal-kuntratt, il-kirja kienet ghall-hames (5) snin *"liema lokazzjoni tiggedded awtomatikament ghal hames snin ohra u tibqa' tiggedded kull hames snin minghajr il-bzonn ta' ebda firma. Kull darba*

li l-lokazzjoni tiggedded kif imsemmi f'din il-klawzola, il-kera toghla skont l-oghli tal-hajja".

iii. Skont ma xehed il-konvenut Grech, saret sullokazzjoni lil terzi. Qal li parti mill-fond qieghed jintuza bhala hanut u fuq jintuza bhala ufficcju. Xehed ukoll li originarjament il-konvenuti krew il-fond sabiex juzawh bhala l-ufficcju taghhom. Fatt li m'huwiex kontestat.

iv. Sid il-kera miet fis-7 ta' Frar, 2014. B'testment tas-7 ta' Marzu, 2013 jidher li halla l-fond b'legat lill-attur Tanti. B'kuntratt tat-12 ta' Novembru, 2014 saret il-*causa mortis* u immissjoni fil-pussess tal-legati li thallew lir-rikorrent inkluz il-fond oggett tal-kawza.

v. Fit-2 ta' Settembru, 2014 l-atturi pprezentaw ittra ufficjali u fiha ddikjaraw li l-konvenuti qeghdin ihallsu inqas kera milli suppost. Inoltre' nfurmaw lill-konvenuti li skont l-artikolu 1531(1) tal-Kodici Civili, il-kirja taghlaq fil-31 ta' Mejju, 2028.

vi. Sussegwentement b'ittra legali datata 5 ta' Jannar, 2015 l-atturi nterpellaw lill-konvenuti li l-kirja kienet ta' fond kummercjali u li bdiet wara l-1 ta' Gunju, 1995 u, *"…. Ghalhekk a tenur tal-artikolu 46 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, d-disposizzjonijiet tar-renova tal-kirja ma japplikawx"*. Ghalhekk sejhu lill-konvenuti sabiex jizgumbraw mill-fond b'effett mit-13 ta' Novembru, 2015.[1]

vii. L-atturi pprezentaw il-kawza fil-25 ta' Novembru, 2015.

5. Fir-rikors promotur l-atturi ghamlu riferenza ghall-artikolu 16(2)(a) tal-Kap. 158 li jikkoncerna kirjiet ta' dar ta' abitazzjoni. M'hemmx dubju li l-kirja oggett tal-kawza m'hijiex ta' dar ta' abitazzjoni. Ghalhekk kien evidenti li l-atturi ghamlu zball fir-rikors promotur u wkoll fin-nota ta' sottomissjonijiet. Zball li mhux bilfors ikun ittiehed minhabba dak li l-atturi jirreferu ghalih bhala *'copy and paste'*, iktar u iktar meta tqies li fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi regghu rreferew ghal dik id-disposizzjoni u sahansitra ccitaw partijiet minn dik id-disposizzjoni.[2] Madankollu xorta jibqa' zball ovvju. Dan apparti li fir-rikors promotur l-atturi talbu wkoll li l-kawza tinstema' bil-procedura specjali kontemplata fl-Artikolu 16A tal-Ordinanza tal-Kap. 69 fejn allura hu evidenti li l-bazi tal-azzjoni kienet li l-atturi qeghdin isostnu li l-kirja kienet ghalqet u l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-fond bla titolu.

6. Hu minnu li:

i. It-talba tal-atturi sabiex il-konvenuti jigu zgumbrati mill-fond, kienet bazata fuq l-artikolu 16(2)(a) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar

---

[1] Ghalkemm fl-ittra tissemma s-sena 2014, hu evidenti li dak hu zball ghaliex skont l-iskrittura ta' lokazzjoni l-kirja tiggedded kull hames (5) snin u l-kirja bdiet fl-14 ta' Novembru, 1995.

[2] Ara fol. 111.

(Kap. 158). Fil-fatt dik id-disposizzjoni tissemma kemm fil-premessi tar-rikors u t-tielet talba.[3]

ii. Fil-kors tas-smiegh tal-kawza l-atturi qatt ma talbu sabiex issir korrezzjoni fir-rikors promotur.

iii. Il-Bord iddecieda a bazi tat-tielet talba tar-rikors promotur.

7. Kien evidenti sa mill-bidunett tal-kawza li l-Ordinanza Li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) ma kellha x'taqsam xejn mal-kawza tal-lum. Dan apparti li f'paragrafu 5 tat-twegiba l-konvenuti kienu ddikjaraw li l-Kap. 158 ma japplikax ghall-kaz in ezami. Ghalhekk kien ikun iktar floku li din il-materja tigi rizolta b'korrezzjoni qabel beda s-smiegh tal-provi fil-meritu, u li fil-fehma tal-qorti ma kienet twassal ghall-ebda pregudizzju ghall-konvenuti.

8. Dan apparti li hi l-fehma wkoll tal-qorti li ma kien hemm xejn x'izomm lill-Bord qabel jaghti s-sentenza li jistieden lill-atturi sabiex jirregolaw ruhhom, u dan iktar u iktar meta tqies li l-bazi tal-azzjoni tal-atturi hi li wara li taw il-*congedo*, il-kirja spiccat fit-13 ta' Novembru, 2015. Ma kienet taghmel l-ebda differenza jekk il-kirja kinitx ta' ufficcju jew dar ta' abitazzjoni, ghaliex il-kuntratt ta' lokazzjoni sar wara l-1 ta' Gunju 1995 u ghaldaqstant l-inkwilini ma jgawdux mid-dritt ghat-tigdid bis-sahha tal-ligijiet specjali (irrispettivament jekk hux taht il-Kap. 69 jew 158). L-uniku punt ta' kontroversja f'dan il-kaz li jehtieg li jigi deciz hu jekk il-kirja spiccatx fit-13 ta' Novembru, 2015 jew jekk sehhx rilokazzjoni bis-sahha ta' klawzola 2 tal-kuntratt lokatizju.

9. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti ser thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera.

10. Madankollu l-qorti m'hijiex tal-fehma li ghandha b'din is-sentenza tiddeciedi l-meritu tal-kawza ghaliex tkun qeghda ccahhad lill-partijiet mid-*doppio esame*. Dan iktar u iktar mehud in konsiderazzjoni li fil-meritu l-konvenuti nvokaw klawzola 2 tal-kuntratt li taqra:[4]

> *"Il-lokazzjoni qed issir ghall-perjodu ta' hames snin, liema lokazzjoni tiggedded awtomatikament ghal hames snin ohra u tibqa' tiggedded kull hames snin minghajr il-bzonn ta' ebda firm. Kull darba li l-lokazzjoni tiggedded kif imsemmi f'din il-klawzola, il-kera toghla skont l-oghli tal-hajja".*

---

[3] *"3. Jiddikjara u jiddeciedi illi l-lokazzjoni tal-fond 65 gja 32 Triq l-Oratorju, l-Mosta mikri mir-rikorrenti Joseph Tanti lill-intimati a tenur tal-iskrittura tal-14 ta' Novembru 1995, Dok. B, ghandha tigi terminata ai termini tal-Artikolu 16(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta wara t-13 ta' Novembru 2015, a tenur tal-istess Ligi peress illi t-terminu tal-lokazzjoni ghalaq, liema zgumbrament ghandu jsir fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn dan il-Bord u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet li dan il-Bord joghgbu xieraq u opportun".*

[4] Il-hames eccezzjoni tal-konvenuti taqra: *"5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost in rigward it-tielet talba din ghandha tigi michuda minn dan l-Onorabbli Bord u dan stante illi l-Kap. 158 'Ordininanza Li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar' ma tapplikax fil-kaz de quo u dan stante illi l-fond 65 gja 32 Triq l-Oratorju, Mosta mhuwiex dar ta' abitazzjoni u cioe hekk kif regolat minn Kap. 158".*

11. Il-konvenuti qeghdin isostnu li l-*congedo* li nghata mill-atturi bl-ittra legali tal-5 ta' Jannar 2015 ma serviex sabiex il-kirja tintemm fl-14 ta' Novembru 2015, ghaliex skont klawzola 2 tal-kuntratt ghandhom jedd jibqghu jgeddu l-kirja sakemm jiddeciedu li ma jirrinunzjawx ghall-kirja. Eccezzjoni li trid tinghata decizjoni dwarha u li jekk tintlaqa' twassal sabiex jigu michuda t-talbiet tal-atturi.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda sa fejn kompatibbli ma' dak li jinghad f'din is-sentenza, tilqa' l-appell u thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-10 ta' April, 2018 u tibghat l-atti lura quddiemu sabiex:

i. **Jaghti l-opportunita' lill-atturi sabiex issir il-korrezzjoni fir-rikors promotur kif spjegat f'din is-sentenza;**
ii. **Jiddeciedi dwar il-meritu;**

Spejjez tal-ewwel sentenza a karigu tal-atturi u spejjez tal-appell jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Tordna lir-Registratur sabiex jibghat l-atti lura quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera.

Anthony Ellul.