Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 50/2015/1

Kane Grima

Vs

Josephine Micallef u Joshua Micallef

25 ta' Jannar, 2019.

1. B'sentenza tal-15 ta' Dicembru, 2016 il-Bord Li Jirregola l-Kera ddecieda li m'ghandu kompetenza biex jiddeciedi rikonvenzjoni li fiha l-konvenuti talbu:

"Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu lil dan il-Bord jiddikjara illi l-iskrittura imsemmija tat-28 ta' Dicembru, 2013 hija irrita u nulla billi tmur kontra d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531A tal-Kapitolu 16 u/jew minhabba li l-kunsens moghti mill-esponenti inghata bi zball u gie mehud b'qerq".

2. Fis-sentenza l-Bord ghamel riferenza ghas-sentenza ta' din il-qorti tas-16 ta' Mejju, 1995 fl-ismijiet **Emanuela Camilleri vs Doreen Spiteri** fejn intqal li l-Bord ma kellux il-kompetenza sabiex jiddeciedi dwar il-validita' tal-iskrittura ta' lokazzjoni u li l-Bord jista' jiddeciedi ghall-kazijiet ta' awment ta' kera, zgumbrament ta' inkwilini u sabiex jiffissa l-kera xierqa ta' djar. Il-Bord kompla:

"Illi dan il-Bord huwa tal-fehma li t-twessiegh fil-kompetenza tal-Bord permezz tal-Att X tal-2009 ma bidlu xejn min-natura specjali tal-istess Bord, fis-sens illi 'Domandi u decizjonijiet dwar validita' o meno ta' skritturi ta' lokazzjoni jezorbitaw mill-gurisdizzjoni tieghu ghaliex huma ta' gurisdizzjoni esklussiva tat-Tribunal ordinarji u mhux specjali".

3. B'rikors prezentat fl-20 ta' Dicembru 2016, il-konvenuti appellaw mis-sentenza u spjegaw ghalfejn ma jaqblux mal-mod kif il-Bord applika l-artikolu 1525(1) tal-Kodici Civili.

4. L-attur wiegeb u ta r-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jkun michud.

5. Il-kawza li ppropona l-attur hi bazata fuq skrittura ta' lokazzjoni tat-28 ta' Dicembru, 2013 u a bazi taghha qieghed jitlob li l-konvenuti jkunu zgumbrati mill-fond 123, Triq Luqa Briffa, Gzira. Skont il-kuntratt, il-kirja hi ghall-perjodu ta' sena li bdiet mit-28 ta' Dicembru, 2013 u *'Upon the expiration of the lease, such lease shall not be automatically renewable but the parties shall be free to enter into a new agreement'*.

6. Fil-kuntratt ma jissemmiex ir-rata ta' kera li l-inkwilini ghandhom ihallsu. Dan wassal sabiex il-konvenuti jsostnu li l-kuntratt hu null peress li fih wiehed mir-rekwiziti essenzjali li jissemmew fl-artikolu 1531A tal-Kodici Civili, fosthom *"l-ammont ta' kera u l-mod kif ghandu jithallas"*. Fil-fatt subinciz (2) tipprovdi wkoll li n-nuqqas ta' wiehed jew iktar mir-rekwiziti li jissemmew f'subinciz (1) iwassal ghan-nullita' tal-kuntratt.

7. Il-proviso tal-artikolu 1525 tal-Kodici Civili jipprovdi li l-Bord Li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza <u>**esklussiva**</u> li *'jiddeciedi <u>**kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri**</u> ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali'*.

8. Fil-kaz ta' kwistjoni dwar vizju tal-kunsens, il-kuntratt hu validu sakemm ma jkunx hemm dikjarazzjoni li l-kunsens kien vizjat. Il-kliem li wza l-legislatur fl-artikolu 1525 tal-Kodici Civili hu wiesgha hafna. Kienx hemm vizju tal-kunsens tista' minghajr diffikulta' titqies kwistjoni konnessa ma' kuntratt ta' kiri. Bl-emenda introdotti bl-Att X tal-2009 il-kompetenza tal-Bord hi r-regola u mhux l-eccezzjoni. Hu inutli li l-Bord jaghmel riferenza ghall-gurisprudenza ta' qabel l-Att X tal-2009.

9. Il-qorti hadet nota tas-sentenzi ta' din il-qorti li semma l-attur fit-twegiba tieghu, fosthom **Christopher Gatt vs Daniel Doneo** tat-28 ta' Marzu, 2011. Pero' m'huwiex bizzejjed li jinghad li kwistjoni dwar rexxissjoni ta' kuntratt minhabba vizzju tal-kunsens, hi kompetenza tal-Qrati ordinarji. Hu minnu wkoll li m'hemmx disposizzjoni li espressament tghid li kwistjoni dwar vizju ta'

kunsens ta’ kuntratt ta’ lokazzjoni, hi kompetenza tal-Bord. Madankollu kwistjoni dwar validita ta’ kuntratt ta’ lokazzjoni, bla dubju hi kwistjoni konnessa ma’ dak il-kuntratt. Ghaldaqstant, il-Bord ghandu kompetenza esklussiva sabiex jiddeciedi dwarha.

10. Hemm ukoll il-kwistjoni dwar il-validita tal-kuntratt ta’ kiri minhabba li fil-kuntratt ma tissemmiex il-kera li ghandhom ihallsu l-inkwilini. Bir-ragunament tal-attur ikun ifisser li l-Bord, fejn ma tinghatax eccezzjoni dwar in-nullita’ tal-kuntratt, ghandu jiddeciedi l-meritu. Dan meta hu ovvju li l-artikolu 1531A tal-Kodici Civili hu ta’ ordni pubbliku. M’hemmx dubju li l-kuntratt a fol. 8 hu kuntratt ta’ lokazzjoni. Il-kwistjoni hi pero’ jekk dak il-kuntratt fihx ir-rekwiziti kontemplati fl-artikolu 1531A tal-Kodici Civili. Ghal din il-qorti, dik il-materja hi wkoll kwistjoni konnessa mal-kuntratt ta’ lokazzjoni. Ghaldaqstant, il-Bord ghandu l-kompetenza esklussiva sabiex jiddeciedi dwarha.

Ghal dawn il-motivi tilqa’ l-appell u filwaqt li thassar is-sentenza tal-15 ta’ Dicembru, 2016 tichad l-ewwel eccezzjoni tal-attur ghat-talba rikonvenzjonali, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur.

Tordna li l-atti jintbaghatu lura quddiem il-Bord.

Anthony Ellul.