BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors numru 276/2019

Jonathan Cutajar (KI 402385M) u Charmaine Cutajar (KI 144984M) u George Cutajar (KI 402285M)

vs

Samir Lotfi Fahim Tawdrous (KI 531295M) u Tereza Tawdrous (KI 236863M) u b'digriet tal-Bord tat-13 t' Ottubru 2020, l-isem 'Lotfi' gie korrett u gie jaqra 'Lofti'

Illum, 12 t'Ottubru 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

“1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji assoluti tal-fond bin-numru 38, Strada Fedele, Hamrun.

2. Illi din il-proprjeta’ kienet giet akkwistata minn omm ir-rikkorenti permezz tal-att ta’ bejgh fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datata 25 ta’ Gunju 1979 (Dok A) mill-poter ta’ ommha Josephine Debono, flimkien mac-cens temporanju relattiv ta’ erbghin Lira Maltin (Lm 40) ghaz-zmien li fadal minn perjodu ta’ wiehed u ghoxrin sena (21) li bdew jiddekorru mid-data tal-koncessjoni enfitewtika temporanja originali moghtija minn Josephine Debono lil Paul Camilleri permezz tal-att quddiem in-Nutar Joseph Cachia datat 6 ta’ Settembru 1977 b’ effett sal-5 ta’ Settembru 1998. Illi dan l-att ta’ kincessjoni enfitwetika temoporanja flimkien mal-atti sussegwenti li permezz taghhom l-utile dominium kien ghadda ghand Mario Thornton u martu Catherine Thornton fl-24 t’April 1979 u ghand Mario Aquilina fis-17 ta’ Frar 1988, gew rexisi fis-17 t’Ottubru 1996 permezz tal-att ta’ Rexissjoni u Lokazzjoni anness (Dok B).

3. Illi permezz ta’ dan l-istess kuntratt ta’ Rexissjoni u Lokazzjoni datat 17 t’ Ottubru 1996, stante li l-propjeta’ giet libera u franka, d-defunta omm ir-rikorrenti Maria Cutajar, kienet ikkoncediet il-propjeta’ b’titolu ta’ kera lill-intimati.

4. Illi Maria Cutajar mietet fit-30 t’Awwissu 2011 kif jidher mic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat Dok C u l-fond intiret mir-rikorrenti kif jirrizulta mill-apertura tat-testment sigriet, hawn anness u mmarkat bhala Dok D.

5. Illi ai termini tal-ewwel klawsola tal-istess att ta' Rexissjoni u Lokazzjoni gie miftiehem li l-fond kien ser jigi mikri versu l-kera ta' tmenin Lira Maltin illi illum huma ekwivalenti ghal mija u sitta u tmenin ewro u hamsa u tletin centezmu (€186.35) ghall-ewwel sentejn, liema kera tithallas kull sitt xhur sussegwenti, l-kera toghla skond l-gholi tal-hajja kif mahruga mill-Gvern ta' Malta.

6. Illi peress li l-kuntratt ta' lokazzjoni ma pprovvdiex ghat-terminu tal-kera, il-kirja baqghet tiggedded kull sens skond dak provvdut fl-artikolu 1532 et seq tal-kodici Civili.

7. Illi l-esponenti kienu taw il-kongedo lill-intimati permezz ta' ittra legali datata 17 ta' Jannar 2017 (Dok E) kif ukoll permezz ta' Ittra Ufficjali 681/2017 datata 22 ta' Frar 2017 (Dok F) illi l-kirja kienet ser tigi tterminata fl-ahhar ta' Settembru 2017, u dan ai termini tal-Artikolu 1568 tal-Kodici Civili.

8. Illi nonostante li l-intimati gew avvzati sabiex jivvakaw il-fond diversi xhur qabel l-iskadenza tal-kirja permezz tal-imsemmija ittri, huma naqqsu milli jaghmlu dan. Sahansitra permezz tar-risposta datata 2 ta' Marzu 2017 (Dok G) ghall-Ittra Ufficjali intavolata mir-rikorrenti sostnew li ma humiex behsibhom jivvakaw il-fond u talbu lir-rikorrenti jaccettaw il-hlas tal-kera.

9. Illi minkejja t-terminazzjoni tal-kirja u d-debitu kongedo moghti lilhom kif fuq premess, il-konvenuti baqghu jokkupaw il-fond u dan minghar ebda titolu validu fil-Ligi.

10. Illi l-intimati nghataw l-ahhar avviz sabiex jivvakaw il-post permezz tal-ittra legali datata 2 t'Ottubru 2017 (Dok H) izda fir-risposta taghhom datata 4 t'Ottubru 2017 (Dok I) sahqu li ma humiex intenzjonati li jivvakaw mill-fond u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

11. Illi inoltre, l-intimati wettqu tibdil strutturali fil-fond in kwistjoni minghajt ma ottjenew permessi mill-Awtoritajiet kompetenti u wisq anqas mis-sidien (Dok I) u minkejja li gew interpellati diversi drabi sabiex inehhu dawn l-istrutturi, huma baqghu inadempjenti.

12. Illi sahansitra r-rikorrenti gew mgharrfa mill-girien illi issa, fl-imsemmija propjeta' qed jirrisjedu terzi u dan ghall-darb' ohra minghajr il-kunsens taghhom.

13. Illi d-dikjarant Jonathan Cutajar (KI 402385M) jikkonferma wkoll illi jaf bil-fatti suesposti personalment u li sa fejn jaf hu, l-intimati m'ghandhomx difiza xi jressqu.

Ghaldaqstant, jghidu l-intimati ghaliex dan l-Onorabbli Bord tal-Kera m'ghandux:

1. Jiddeciedi din il-kawza bid-dispens tas-smiegh a tenur tal-Artikolu 16(A) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Jordna lill-intimati sabiex immedjatament inehhu l-istrutturi illegali minnhom maghmula u/jew sabiex ihallsu kwalunkwe multi u spejjez li jistghu jigu mposti mill-awtoritajiet jew

inkorsi mir-rikorrenti sabiex jigu sanzjonati jew imnehhija l-istrutturi illegali maghmula minnhom.

3. Jikkundanna lill-intimati sabiex jizgumbraw kemm huma stess, kif ukoll kwalunkwe terzi li huma ppermettew li jirrisjedu fil-fond bin-numru ufficjali 38, Strada Fedele, il-Hamrun, u dan, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom ffissat minn dan l-Onorabbli Bord kif ukoll jirritornaw c-cwievet tal-istess fond lir-rikorrenti.

4. Jikkundannaw lill-intimati jhallsu lir-rikorrenti s-somma dovuta ghall-okkupazzjoni tal-fond minn Ottubru tas-sena 2017 sal-gurnata effettiva li huma jizgombraw u jirrilaxxjaw il-pussess f'idejn ir-rikorrenti.

Bl-ispejjez, inkluz tal-Ittra Ufficjali 681/2017, kif ukoll interessi skond il-Ligi mid-data tal-prezentata ta' dan l-att sad-data tal-pagament effettiv kontra l-intimati, minn issa ngunti ghas-subizzjoni."

Ra illi l-intimati prezentaw risposta fejn qalu hekk:

"1. Illi qabel xejn jixraq li jkun hemm korrezzjoni fl-okkju tal-kawza stante li t-tieni isem ta' l-intiamt huwa 'Lofti' u mhux 'Lotfi'.

2. Illi stante li l-atturi qed jitolbu lill-intimati inehhu l-istrutturi illegali minnhom maghmula u sabiex ihallsu kwalunkwe multi u spejjez li jistghu jigu mposti mill-awtoritajiet qed tigi imressqa bhala eccezzjoni preliminari n-nuqqas ta'

kompetenza tal-Bord stante li hija il-Prim Awla tal-Qorti Civili li hija kompetenti li tiddeciedi fuq l-istess.

3. Illi n-nuqqas ta’ kompetenza tal-Bord qed tigi ecepitta ukoll a tenur ta’ l-Artikoliu 16(B).

4. Illi bla pregudizzju, stante li fit-tielet talba l-atturi qed jallegaw li hemm terzi persuni fil-fond in kwistjoni u sabiex il-gudizzju jkun wiehed integru, l-atturi ghandhom jirrikjamaw lil dawn it-terzi persuni fil-kawza.

5. Illi fuq il-mertu u bla pregudizzju ghal l-eccezzjonijiet preliminari, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan peress li huma ma ghamlu l-ebda strutturi illegali u aktar minn hekk dina il-kirja hija wahda protetta bil-ligi.

Ghaldaqstant t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjes.”

Ra l-atti.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra is-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell fl-istess ismijiet tad-09 ta’ Mejju 2019, liema sentenza kienet tittratta il-kompetenza ratione materiae tal-Qrati ordinarja illi tisma’ dik il-kawza fejn l-istess intimati kienu eccepew li l-kompetenza hija tal-Bord li Jrregola l-Kera.

Ra illi minkejja t-terminu koncess ghall-prezentata tan-nota ta' sottomissjonijiet, l-intimati ma prezentaw l-ebda nota.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti tas-17 t'Awwissu 2021.

Ra illi l-kawa thalliet ghal-lum ghas-sentenza preliminari dwar l-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati.

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza preliminari dwar l-ewwel tlett eccezzjonijiet imressqa mill-intimati.

Illi **l-ewwel eccezzjoni** mressqa quddiem il-Bord taqra hekk:

> "*1. Illi qabel xejn jixraq li jkun hemm korrezzjoni fl-okkju tal-kawza stante li t-tieni isem ta' l-intiamt huwa 'Lofti' u mhux 'Lotfi*".

Illi din l-eccezzjoni gia giet sorvelata bl-ordni tal-Bord moghtija fis-seduta tat-13 t'Ottubru 2020 fejn il-Bord ordna korrezzjoni fl-isem ta' l-intimat kull fejn mehtieg fl-atti kollha tal-kawza.

Il-Bord ghalhekk ma ghandu xejn x'izid dwar l-istess eccezzjoni.

Illi **t-tieni eccezzjoni** mressqa quddiem il-Bord taqra hekk:

> "*Illi stante li l-atturi qed jitolbu lill-intimati inehhu l-istrutturi illegali minnhom maghmula u sabiex ihallsu kwalunkwe multi u spejjez li jistghu jigu mposti mill-awtoritajiet qed tigi imressqa bhala eccezzjoni preliminari n-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord*

stante li hija il-Prim Awla tal-Qorti Civili li hija kompetenti li tiddeciedi fuq l-istess."

Illi din l-eccezzjoni diga giet deciza permezz tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell bejn l-istess partijiet tad-09 ta' Mejju 2019 esebita mir-rikorrenti a folio 56 tal-process, f'liema sentenza l-Qorti ta' l-Appell accettat l-istess eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati u ddikjarat illi l-kompetenza hija tal-Bord li Jirregola l-Kera u ordnat ukoll illi l-atti tal-kawza jigu trasferiti lil dan il-Bord sabiex ikompli jisma' l-kawza.

Illi huwa principju ormai stabbilit fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna illi **kwalunkwe materja konsegwenti ghall-kuntratt ta' kera** bejn il-partijiet taqa' esklussivament fil-kompetenza ta' dan il-Bord u mhux tal-Qrati ordinarji, **u dan ukoll jekk il-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet ikun intemm.**

Illi konsegwentament din l-eccezzjoni mressqa mill-intimati qeghda tigi michuda.

Illi fis-seduta tat-13 t'Ottubru 2020, "Dr. Jason Grima ghall-intimat iddikjara li se jiehu konjizzjoni tas-sentenza u fil-kaz tigi irtirata din l-eccezzjoni".

Illi fis-seduta tal-11 ta' Dicmbru 2020, a folio 70 tal-process wara li giet prezentata in atti l-imsemmija sentenza, Dr. Jason Grima ghall-intimati iddikjara illi "t-tieni eccezzjoni preliminari mhux ser tigi rtirata".

Illi in vista li dan il-punt legali bejn l-istess partijiet kien gia deciz mill-imsemmija sentenza tal-Qorti ta' l-Appell u ghalhekk tifforma ukoll res judicata bejn il-partijiet, u liema sentenza inghatat zmien qabel il-prezentata ta' din il-kawza li giet prezentata fis-06 ta' Dicembru 2019,

il-Bord iqis illi din l-eccezzjoni hija wahda frivola u vessatorja ntiza biss biex ittawwal inutilment il-proceduri bejn il-partijiet u konsegwentament filwaqt illi jichad din l-eccezzjoni tal-intimati jikkundanna lill-intimati ghad-doppie spese fir-rigward ta' l-istess eccezzjoni preliminari.

Illi **t-tielet eccezzjoni** mressqa mill-intimati taqra hekk:

> "*Illi n-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord qed tigi ecepita ukoll a tenur ta' l-Artikoliu 16(B).*"

Illi l-Artiklu 16B tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra hekk:

> "*16B. Il-Bord ma għandux jittratta ma' kwalunkwe talba magħmula minn xi waħda mill-partijiet fil-kirja, jekk il-ftehim, ikkuntrattat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati, mhux reġistrat skont l-artikolu 4 tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati: Kap. 604.*
>
> *Iżda l-Bord ma għandux ikollu ġuriżdizzjoni biex jiddetermina kwalunkwe talba magħmula minn xi waħda mill-partijiet għal kirja li tkun saret wara l-1 ta' Ġunju, 1995, imma qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati, li jiġġedded jew jiġi estiż lil hinn mill-1 ta' Jannar, 2021, u li mhux reġistrat skont l-artikolu 5 tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati*".

Illi dan l-Artiklu jitkellem car illi "***il-ftehim****, [ikun]* ***ikkuntrattat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati****,…"*.

Illi f'dan il-kaz quddiem il-Bord illum ma hemmx dubju li l-ftehim bejn l-partijiet gie ikkuntrattat qabel id-dhul fis-sehh tal-Att dwar il-Kirjiet

Residenzjali Privati stante wkoll illi l-istess ftehim huwa esebiet bhala Dok B a folio 8 tal-process u jgib id-data tas-17 ta' Ottubru 1996.

Illi l-proviso ta' l-istess Artiklu jipprovdi mbaghad ghal dawk il-kirjiet li saru wara l-01 ta' Gunju 1995 izda qabel li gie fis-sehh l-Att dwar il-Kirjiet ta' Residenzi Privati izda "***li jiggedded jew jigi estiz lil hinn mill-1 ta' Jannar 2021.***"

Illi r-rikorrenti jissottomettu illi din il-kirja giet terminata stante illi permezz ta' ittra ufficjali tat-22 ta' Frar 2017 huma taw il-congedo lill-intimati. L-istess ittra ufficjali giet esebita bhala Dok. "F" a folio 15 tal-process. Illi din l-ittra giet ricevuta mill-intimati stante li tirrizulta wkoll ittra ufficjali b'risposta mill-intimati esebita bhala Dok G, a folio 16 tal-process. Illi wara tali risposta r-rikorrenti baghtu ittra ohra legali lillintimati fejn insistew illi l-kirja giet terminata bl-ittra ta' congedo tat-22 ta' Frar 2017 u li f'kaz li l-intimati jibqghu inadempjenti u ma jivvakawx il-fond, ir-rikorrenti kienu se jiehdu passi ulterjuri. Din l-ittra giet esebit Dok. H a folio 17 tal-process ghal liema l-intimati regghu wiegbu li huma ma kinux se jivvakaw il-fond b'ittra legali esebita Dok I, a folio 18 tal-process.

Illi wara l-imsemmija interpellazzjonijiet ir-rikorrenti ma baqghux jaccettaw il-kera u din bdiet tigi depozitata permezz ta' cedoli fil-Qorti, li gew esebiti permezz ta' nota, a folio 79 tal-process, fis-seduta tal-25 ta' Mejju 2021.

Illi mix-xhieda in kontro-ezami ta' **Andrew Xuereb**[1] jirrizulta car illi sabiex ikun hemm l-obbligu tar-registrazzjoni tal-kuntratt ta' kera bejn il-partijiet, meta l-kuntratt ta' kera ikun wiehed li gie fis-sehh qabel l-

[1] A folio 77-78 tal-process.

introduzzjoni tal-Kap. 604, il-kuntratt ta’ kera jrid ikun kuntratt ta’ kera li jkun ghadu jiggedded wara s-sena 2020.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi r-rikorrenti taw il-congedo lill-intimati permezz tal-ittra ufficjali tat-22 ta’ Frar 2017 u konsegwentament zmien qabel id-dhul fis-sehh tal-Kap. 64 u ta’ l-istess Artiklu 16B tal-Kap. 69, u dan kif kellhom kull dritt illi jaghmlu stante li hawn si tratta minn kirja li giet fis-sehh wara l-01 ta’ Gunju 1995. Konsegwentament ai termini ta’ l-istess Artiklu 16B tal-Kap. 69 u ai terminu ta’ l-Artiklu 5 tal-Kap. 604, ma hemm l-ebda obbligu fuq ir-rikorrenti illi jirregistraw l-imsemmija kirja.

Konsegwentament din l-eccezzjoni qeghda ukoll tigi respinta.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad l-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati bl-ispejjez kontra taghhom u fir-rigward tat-tieni eccezzjoni bid-doppie spese kontra l-intimati.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur