QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 25 ta' Novembru 2021

Kawza Numru: 6

Rikors Ġuramentat Numru:- 1135/2013 JVC

81 & 82 Limited (C55435)

vs

(1) Paul Piscopo (ID No: 713051M)
(2) Ronald Piscopo (ID No: 616682M)
(3) Lorraine Piscopo (ID No: 479276M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn is-socjeta' rikorrenti 81 & 82 Limited ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi s-socjeta' esponenti hija l-proprjetarja tal-fondi bin-numri ufficjali wiehed u tmenin (81), tnejn u tmenin (82) u tnejn u tmenin ittra 'A' (82A) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema u l-fondi li jmissu maghhom min-naha ta' wara bin-numri ufficjali tlieta (3) u erbgha (4) fi Triq Sant'Agata, Sliema.

2. Illi di fatti s-socjeta' esponenti kienet xtrat u akkwistat l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-koncessjoni enfitewtika originali relattiv ghal dawn il-fondi kollha permezz ta' kuntratt pubbliku datat 15 ta' Marzu, 2012 in atti Nutar Dottor Ian Castaldi Paris (kopja hawn annessa bhala Dok. 'B'), kif sussegwentement korrett permezz ta' kuntratt pubbliku datat 1 ta' Frar, 2013 in atti Nutar Dottor Ian Castaldi Paris (kopja hawn annessa bhala Dok. 'C'), filwaqt li xtrat u akkwistat ukoll id-dirett dominju temporanju relattiv ghal-imsemmija fondi minghand il-Kapitlu tal-Kattidral permezz ta' kuntratt pubbliku datat 8 t'April, 2013 in atti Nutar Dottor Ian Castaldi Paris (kopja hawn annessa bhala Dok. 'D') sabiex b'hekk saret il-proprjetarja assoluta ta' dawn il-fondi.

3. Illi l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond bin-numru ufficjali wiehed u tmenin (81) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

4. Illi s-socjeta' esponenti interpellat lill-intimati sabiex jizgombraw mill-imsemmi fond u jirrilaxxjaw il-pussess battal tieghu a favur tal-istess socjeta' esponenti u dan anke permezz ta' ittra ufficjali datata 14 t'Ottubru, 2013 (kopja hawn annessa bhala Dok. 'E') izda l-intimati baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

5. Illi fil-fehma tas-socjeta' esponenti l-intimati m'ghandhom ebda eccezzjonijiet x'jaghtu skond il-ligi biex jiddefendu ruhhom mit-talbiet tas-socjeta' esponenti u ghalhekk din il-kawza ghandha tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh u skond proceduri specjali sommarji.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

(i) tiddeciedi din il-kawza skond it-talba bid-dispensa bis-smiegh a tenur tal-artikolu 169 *et sequitur* tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

(ii) prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond bin-numru ufficjali wiehed u tmenin (81) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghalhekk huma obbligati li jizgombraw minnu u li jghaddu l-pussess vakant tal-istess lis-socjeta' rikorrenti; u

(iii) konsegwentement tordna u tikkundanna lill-intimati sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom stabbilit

minn din l-Onorabbli Qorti, jizgombraw mill-fond bin-numru ufficjali wiehed u tmenin (81) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema u jghaddu l-pussess vakant tal-istess lis-socjeta' rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u b'rizerva ta' kull dritt t'azzjoni ohra spettanti lis-socjeta' rikorrenti kontra l-istess intimati inkluz ghall-hlas tad-danni ghall-okkupazzjoni minghajr titolu tal-fond in kwistjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata Paul Piscopo et kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament qed tigi eccepita l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti *ratione materiae* stante li l-intimat qieghed jokkupa l-fond bin-81 Triq ix-Xatt Sliema, b'titolu validu fil-ligi u dan in vista tal-kuntratt ta' sullokazzjoni moghtija a favur ta' l-intimat datat 15 ta' Settembru 1973 u li ilu jaghmel uzu uninterrot mill-imsemmi fond *de quo* sa minn ferm qabel mas-socjeta' attrici allegatament u kif indikat fl-ewwel u fit-tieni paragrafu, saret il-propjetarja tal-fond *sopracitat*, kopja tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Raymond Grech qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala **"PP1";**

2. Illi in oltre, tali kera hija ferm qabel is-sena 1995 u ghalhekk *ex lege* ghandhom japplikaw d-dispozzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Kap. 16 kif ukoll tal-kap 158 tal-ligijiet ta' Malta;

3. Illi dak indikat fit-tielet paragrafu qed jigi kontestat, u dana *inter alia* minhabba r-ragunijiet sopracitati, kif ukoll li s-

socjeta attici hija ben konsapevoli tal-okkupazzjoni tal-intimat u dwar it-titolu ta' l-istess, u dana kif jirrizulta ampjament mill-kuntratt ta' kompro-vendita datat 15 ta' Marzu 2012 illi *inter alia* jindika li:

> *"Il-vendituri m'humiex qed jiggarantixxu l-pussess vakanti anzi jiddikjaraw, u l-kumparenti jaccettaw u jiddikjaraw li huma jafu, illi partijiet mill-propjeta' hawn in vendita' jinsabu okupati minn terzi u l-Vendituri fuq dana l-att m'huma qed jaghti ebda garanzija kwalsijasi ta' pussess vakant"*

4. Illi di piu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, ma' tezisti l-ebda rabta, kemm fattwali kif ukoll fil-ligi, bejn is-socjeta' attrici u l-intimati kollha, ghaldaqstant kull pretensjoni fil-konfront ta' l-istess hija wahda inezistenti;

5. <u>Limitatament ghal Ronald Piscopo u Lorraine Piscopo</u>

    i. Illi wkoll in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-intimati Ronald Piscopo u Lorraine Piscopo ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante n-nuqqas ta' rabta guridika bejn is-socjeta'attrici u l-istess intimati li per altro m'humiex il-legittimi kontradittturi kif jista' jigi pruvat ahjar fil-mori tal-kawza;

    ii. Illi fil-fatt, il-kuntratt datat 15 ta' Settembru 1973 espressament jindika li l-intimat Paul Piscopo

bhala l-inkwilin, filwaqt li Ronald Piscopo u Lorraine Piscopo ma' jinkwadraw imkien f'tali kuntratt;

iii. Illi huwa minnhu li l-istess intimati jistghu jibbenefikaw mill-protezzjoni kontemplata fil-ligi bhala ulied l-intimat Paul Piscopo, izda jekk ikun il-kaz, l-azzjoni fil-konfront taghhom tista (ghall-grazzja ta' l-argument biss, stante it-titolu validu fil-ligi) tregi biss fil-mument li l-intimat Paul Piscopo jigi nieqes;

6. SALV eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici.'.

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratt, skrittura privata, ricevuti, estratti minn registri elettorali, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi permezz ta' digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta datat 11 ta' Frar, 2016 l-Qorti cahdet it-talba ghall-korrezzjoni fir-rikors promotur sabiex jigu mibdula u mizjura talbiet ta' natura kostituzzjonali da parti tas-socjeta' rikorrenti;

Illi l-Qorti rat li fil-mori tal-kawza s-socjeta' rikorrenti nhar id-19 ta' April, 2016 intavolat rikors fejn talbet li l-Qorti tiehu formalment konjizzjoni ta' ilment ta' natura kostituzzjonali billi tiddeciedi li l-Artikolu 12 (2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) mhuwiex

inkonsistenti mad-dritt fondamentali tas-socjeta' rikorrenti mhares taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet ta' Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u/jew huwiex leziv ghad-dritt ghat-tgawdija ta' hwejjigha bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta datat 17 ta' Mejju, 2016 laqghet it-talba sabiex jigu nkluzi t-talbiet li jirrigwardaw vjolazzjoni ta' drittijiet Kostituzzjonali u dawk Konvenzjonali u ordnat il-kjamata fil-kawza tal-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat;

Rat illi nhar it-23 ta' Marzu, 2021 din il-Qorti kif preseduta tat decizjoni dwar l-imsemmija referenza Kostituzzjonali fejn cahdet l-istess stante li ma qisitx li fic-cirkostanzi tal-kaz odjern gew lezi l-jeddijiet tas-socjeta' rikorrenti mharsa taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u ordnat il-prosegwiment tas-smiegh tal-kawza fil-mertu.

Rat illi fil-verbal datat 22 ta' Gunju, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi din il-Qorti qed tintalab taghti decizjoni dwar jekk l-intimati Paul Piscopo et ghandhomx jigu zgumbrati mill-fond bin-numru ufficjali wiehed u tmenin (81) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema abbazi li allegatament l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond minghajr titolu validu fil-ligi.

L-intimati Paul Piscopo et eccepew preliminarjament l-inkompetenza ta' din il-Qorti *ratione materiae* stante li Paul Piscopo jsostni li qed jokkupa l-fond b'titolu validu fil-ligi u dan in vista tal-kuntratt ta' sullokazzjoni moghtija a favur ta' l-intimat Paul Piscopo datat 15 ta' Settembru, 1973, u l-intimat Paul Piscopo ilu jaghmel uzu ininterrot tal-imsemmi fond sa minn ferm qabel mas-socjeta' rikorrenti akkwistat il-fond. L-intimati fost affarijiet ohra eccepew ukoll li tali kera hija ferm qabel is-sena 1995 u ghalhekk *ex lege* ghandhom japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kif ukoll tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. L-intimati kkontestaw dak indikat fit-tielet paragrafu u sahqu li s-socjeta' rikorrenti kienet ben konsapevoli tal-okkupazzjoni tal-intimat u dwar it-titolu ta' l-istess tant li fil-kuntratt ta' kompra-vendita datat 15 ta' Marzu, 2012 gie indikat. Eccepew ukoll li ma tezisti l-ebda rabta kemm fattwali, kif ukoll fil-ligi bejn is-socjeta' rikorrenti u l-intimati kollha. L-intimati Ronald Piscopo u Lorraine Piscopo wahedhom eccepew ukoll li ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju stante n-nuqqas ta' rabta guridika. Huma jsostnu li fil-fatt il-kuntratt tal-15 ta' Settembru, 1973 espressament jindika lill-intimat Paul Piscopo bhala l-inkwilin, filwaqt li l-intimati Ronald u Lorraine ahwa Piscopo ma jinkwadrawx f'tali kuntratt. Finalment jeccepixxu li huwa minnu li huma jistghu jibbenefikaw mill-protezzjoni kontemplata fil-ligi bhala ulied l-intimat Paul Piscopo izda jekk

ikun il-kaz l-azzjoni fil-konfront taghhom tregi biss fil-mument li l-intimat Paul Piscopo jigi nieqes.

<u>Fatti fil-Qosor:</u>

Illi dwar il-fatti tal-kawza odjerna, l-Qorti tissenjala li dawn gja gew riportati fid-decizjoni precedenti taghha fl-atti relatata mal-ilment kostituzzjonali deciza nhar it-23 ta' Marzu, 2021 (a fol. 509 *et seq* tal-process), madanakollu ghall-ahjar intendiment qeghdin jergghu jigu riprodotti fil-kawza odjerna.

In sintesi l-fatti huma li s-socjeta' rikorrenti 81 & 82 Limited hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru wiehed u tmenin (81) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema liema fond gie akkwistat permezz ta' diversi kuntratti ta' xiri esebiti fl-atti li huma s-segwenti:

i. Kuntratt tal-15 ta' Marzu, 2012 fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris ta' xiri tal-*utile dominju temporanju* ghaz-zmien li kien fadal mill-koncessjoni originali (ara kuntratt a fol. 5 *et seq* tal-process bir-rikors numru 1135/2013 quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili).

Jigi nnutat li f'dan il-kuntratt ta' xiri tal-*utile dominju temporanju* datat 15 ta' Marzu, 2012 fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris il-vendituri familja Spiteri ma ggarantewx il-pacifiku pussess stante li l-fond kien okkupat minn terzi.

ii. Kuntratt tal-1 ta' Frar, 2013 fl-atti tal-istess Nutar Ian Castaldi Paris konsistenti f'att korrettorju fejn permezz tieghu l-partijiet ikkoregew l-att ta' bejgh tal-15 ta' Marzu, 2012 fis-sens li l-fond

bin-numru tnejn u tmenin (82) gie ndikat ukoll bin-numru tnejn u tmenin ittra A (82A) stante li tul is-snin il-fond kien gie diviz f'zewg fondi (ara kuntratt a fol. 9 *et seq* tal-process bir-rikors numru 1135/2013 quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili).

iii. Kuntratt ta' xiri datat 8 ta' April, 2013 fl-atti tal-istess Nutar Ian Castaldi Paris fejn is-socjeta' rikorrenti 81 & 82 Limited xtrat u akkwistat id-*directum dominium temporanum* minghand il-Kapitlu tal-Kattidral fuq il-fondi msemmija (ara kuntratt a fol. 12 *et seq* tal-process bir-rikors numru 1135/2013 quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili).

Effettivament il-fond wiehed u tmenin (81) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema kien f'idejn l-intimat Paul Piscopo li kien akkwista s-subutili dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal minghand certu Giuseppe Debono permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Settembru, 1973 (ara kuntratt a fol. 33 *et seq* tal-process bir-rikors numru 1135/2013 quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili).

Illi jirrizulta li wara l-iskadenza tas-subenfitewsi l-inkwilin Paul Piscopo u l-familja tieghu baqghu jirrisjedu fil-fond u dan peress li permezz tal-Att XXIII tas-sena 1979 il-legislatur introduca l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ligi li tipprovdi li min ikun jokkupa fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u jkun cittadin ta' Malta (bhal fil-kaz odjern) awtomatikament gie intitolat skont il-Ligi li jibqa' jokkupa l-fond wara z-zmien tal-koncessjoni enfitewtika temporanja taht titolu ta' kera u dan ai termini tal-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi s-socjeta' rikorrenti permezz ta' ittra ufficjali ntavolata nhar l-14 ta' Ottubru, 2013 interpellat lil Paul Piscopo flimkien ma' Ronald Piscopo u Lorraine Piscopo sabiex fi zmien erbat ijiem jizgumbraw mill-fond bin-numru wiehed u tmenin (81), The Strand, Sliema li qeghdin jokkupaw minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi u jirrilaxxaw il-pussess battal u vakant. Intimawhom ukoll li fin-nuqqas ser jipprocedu bl-intavolar ta' kawza bil-giljottina u bl-eventwali mandat ta' zgumbrament ezekuttiv u b'kawza ghad-danni (ara kopja tal-ittra ufficjali a fol. 15 tal-process).

Sussegwentement is-socjeta' rikorrenti nhar is-27 ta' Novembru, 2013 intavolat kawza bit-talba ghad-dispensa tas-smigh ai termini tal-Artikolu 169 *et seq* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) kontra Paul Pisani, Ronald Pisani u Lorraine Pisani sabiex jigi deciz li l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond bin-numru wiehed u tmenin (81) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi u ghalhekk huma obbligati sabiex jizgumbraw mill-fond u jghaddu l-pussess vakant tal-istess lis-socjeta' rikorrenti.

Illi fil-mori tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rrizulta li t-titolu li kienu qed jinvokaw l-intimati huwa wiehed ta' kera naxxenti mill-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) stante li l-intimat Paul Piscopo kien ha l-fond minghand l-ante kawza tieghu b'titolu ta' cens temporanju li sussegwentament bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979 gie konvertit f'titolu ta' kera. Ghal din ir-raguni s-socjeta' rikorrenti ntavolat rikors datat 19 ta' April, 2016 a fol. 199 *et seq* tal-process sabiex il-Qorti tiehu formalment konjizzjoni ta' l-ilment ta' natura kostituzzjonali

mressqa minnha u tiddeciedi jekk l-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) huwiex inkonsistenti mad-dritt fundamentali tas-socjeta' rikorrenti mharsa taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Din ir-referenza kostituzzjonali giet deciza minn din il-Qorti kif preseduta nhar it-23 ta' Marzu, 2021 fejn il-Qorti cahdet l-istess billi ma qisitx li fic-cirkostanzi tal-kaz gew lezi l-jeddijiet tas-socjeta' rikorrenti.

<u>Kunsiderazzjonijiet:</u>

<u>L-eccezzjoni preliminari ta' Ronald u Lorraine ahwa Piscopo:</u>

Illi permezz ta' din l-eccezzjoni preliminari l-ahwa Piscopo jeccepixxu li m'humiex il-legittimi kontradditturi stante li jsostnu li fil-kuntratt tal-15 ta' Settembru, 1973 espressament jigi ndikat l-intimat Paul Piscopo bhala l-inkwilin. Jeccepixxu li huwa minnu li huma jistghu jibbenefikaw mill-protezzjoni kontemplata fil-ligi bhala ulied l-intimat Paul Piscopo izda dan isir biss fil-mument li l-intimat Paul Piscopo jigi nieqes.

Illi l-Qorti rat il-kuntratt tal-15 ta' Settembru, 1973 li permezz tieghu l-intimat Paul Piscopo ottjena b'titolu ta' sullokazzjoni l-fond bin-numru ufficjali wiehed u tmenin (81) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema u tinnota li huwa minnu li l-ahwa Ronald u Lorraine Piscopo ma jiffigurawx fih. Madanakollu l-Qorti ma taqbilx mal-eccezzjoni li m'humiex il-legittimi kontraditturi u dan stante li l-kawza odjerna hija wahda ta' zgumbrament. Fil-fatt fil-mori tal-kawza gie ndikat li fil-fond jirrisjedu kemm l-intimat Paul

Piscopo, kif ukoll l-intimati ahwa Piscopo. Il-Qorti rat li tant li l-intimati ahwa Piscopo jipretendu xi forma ta' titolu fuq il-fond mertu tal-kawza, li sahansitra pprezentaw diversi estratti mir-registri elettorali minn fejn seta' jigi konstatat min huwa registrat fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna. Fil-fatt l-ahwa Piscopo fl-ebda mument ma jichdu li huma jirrisjedu f'dan il-fond. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad il-hames eccezzjoni indikata bhala preliminari tal-intimati u tiddikjara li huma legittimi kontradittturi fic-cirkustanzi.

<u>L-eccezzjoni preliminari dwar l-inkompetenza:</u>

Illi l-Qorti ser tghaddi sabiex tezamina l-eccezzjoni preliminari li tirrigwarda l-inkompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti. Illi l-kwistjoni jekk il-Qorti ghandiex jew le kompetenza li titratta din il-kawza ddur mal-kwistjoni jekk hemmx titolu ta' kera jew le. Illi l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) dwar il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera jghid illi:

> 'Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali, inkluż kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' kiri ta' raba' għandhom jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord

dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba':

Iżda kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jiġu mistħarrġa mill-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili, b'dan illi kull kwistjoni oħra in segwitu għad-determinazzjoni ta' tali kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Il-Bord tal-Kera għandu wkoll kompetenza li jiddeċiedi talbiet relatati ma' manutenzjoni, tiswijiet, difetti u ħsarat tal-fond inklużi dawk moħbija, ħsarat jew miljoramenti, ammonti pendenti dwar dawl u ilma u kwalunkwe ammonti depożitati bħala garanzija mill-inkwilin, fejn dawn it-talbiet jiġu inklużi ma' talbiet jew eċċezzjonijiet oħra magħmula quddiem il-Bord, li fuqhom il-Panel ta' Arbitraġġ ma għandux ġurisdizzjoni.'.

Illi l-intimat Paul Piscopo jinvoka t-titolu ta' kera naxxenti mill-Artikolu 12 (2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) li jaqra kif isegwi:

'(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja –

(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew
(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemija data,

u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett –

(i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta' dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar; u

(ia) suġġett għall-kondizzjonijiet stabbiliti fis-subartikolu 5(3)(b); u

(ii) taħt dawk il-kondizzjonijiet l-oħra li jistgħu jiġu miftehma bejniethom jew, jekk ma jkunx hemm ftehim, skont kif il-Bord jidhirlu xieraq.'.

Illi jirrizulta li l-intimat Paul Piscopo kien akkwista l-fond b'kuntratt datat 15 ta' Settembru, 1973 fl-atti tan-Nutar Joseph Raymond Grech b'titolu ta' sub-utili dominju temporanju ghaz-zmien kollu li kien fadal minn sittax il-sena u sitt xhur li kienu bdew jiddekorru fl-20 ta' Gunju, 1964 (ara kuntratt a fol. 33 *et seq* tal-process). L-iskop wara dan kien li l-intimat juza l-fond bhala r-

residenza ordinarja tieghu (ara affidavit tal-intimat Paul Piscopo a fol. 41 *et seq* tal-process).

Illi tali koncessjoni originali skont l-intimat Paul Piscopo kienet skadiet inkwantu ghal terz (1/3) fl-20 ta' April, 1981 u in kwantu ghal zewg terzi (2/3) rimanenti nhar il-31 ta' Dicembru, 1981.

Il-Qorti tinnota li mal-iskadenza ta' din il-koncessjoni originali, l-intimat Paul Piscopo *prima facie* jidher li kien jikwalifika li jibqa' jokkupa l-fond b'kera stante li bl-Att XXIII tas-sena 1979 il-legislatur kien introduca l-fakulta' u l-jedd li min ikun jokkupa fond bhala r-residenza ordinarja tieghu, u jkun cittadin ta' Malta, awtomatikament jigi ntitolat skont il-Ligi li jibqa jokkupa l-fond wara z-zmien tal-koncessjoni enfitewtika temporanja taht titolu ta' kera u dan a tenur tal-Artikolu 12 (2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta). Jirrizulta lill-Qorti li l-intimat Paul Piscopo kellu r-rekwiziti kollha elenkati fl-imsemmi artikolu u ghalhekk baqa' jokkupa u ghadu jokkupa taht titolu ta' kera dan il-fond sal-gurnata tallum.

Mill-atti jirrizulta li l-intimat Paul Piscopo ghadu sallum jirrisjedi fil-fond in kwistjoni taht titolu ta' kera filwaqt li l-intimati l-ohra jghixu mieghu stante li huma wliedu. L-intimati ahwa Piscopo, sal-lum, mhux qed ivantaw titolu favur taghhom separat minn dak ta' missierhom. La darba jirrizulta li l-intimat Paul Piscopo kien jikawlifika bhala kerrej fit-termini tal-artikolu 1525 tal-Kodici Civili jaghmilha cara li l-kaz jaqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-kera. Di fatti hekk inghad fid-decizjoni tal-Qorti tal-Appell deciza nhar id-9 ta' Lulju, 2020 fl-ismijiet **Adrian Chetcuti et -vs- Raymond Vella** illi:

'9. Huwa minnu illi l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandha kompetenza biex tisma' kawżi għall-iżgumbrament ta' min qiegħed jokkupa immobbli mingħajr titolu. Għalhekk, kif sewwa igħidu l-atturi fit-tweġiba tagħhom, talba għall-iżgumbrament ta' min qatt ma kien kerrej hija fil- kompetenza tal-Prim'Awla. Il-Prim'Awla għandha wkoll kompetenza biex taqta' l-kwistjoni jekk l-okkupant għandux titolu jew le, iżda jekk issib li għandu titolu ta' kiri għandha tieqaf hemm, għax il-kompetenza biex tiddeċiedi kull kwistjoni marbuta ma' dik it-titolu – fosthom jekk jiswiex jew jekk jistax jiġġedded jew jekk jintiritx – hija tal-Bord li jirregola l-Kera.'

Ghaldaqstant in vista tal-kunsiderazzjonijiet suesposti, din il-Qorti ser tghaddi sabiex f'dan l-istadju tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimati u tordna li l-atti jigu rinvijati lir-Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali biex il-kaz jigi assenjat lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex jigi deciz fil-mertu.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1) tichad il-hames eccezzjoni tal-ahwa Piscopo u tiddikjarahom bhala legittimi kontradittur;

2) tilqa' l-ewwel eccezzjoni preliminari, tiddikjara ruhha mhux kompetenti sabiex tkompli tisma' l-kaz u fit-termini tal-

artikolu 741 (b) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta tordna li l-atti jigu rinvijati lura lir-Registratur tal-Qrati Civili u Tribunali sabiex jigu assenjati lill-Bord li jirregola l-Kera.

Bl-ispejjez sa dan l-istadju, salv dawk gia decizi, ghandhom jigu nterament sopportati mis-socjeta' rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
25 ta' Novembru, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
25 ta' Novembru, 2021