MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta ta' l-10 ta' Lulju, 2014

Citazzjoni Numru. 100/2014

Antonia Frendo (522832 M) mart id-defunt Emmanuel Frendo u uliedha Maryanne Spiteri (141159M), Emily Mifsud (64661M) Eileen Parnis (7963 M) u Doreen Aquilina (109970 M) fil-kapacita' taghhom bhala werrieta tad-defunt Emmanuel Frendo

vs

Christopher u Alison konjugi Agius

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Antonia Frendo, Maryanne Spiteri, Emily Mifsud, Eileen Parnis u Doreen Aquilina datata 4 ta’ Frar 2014 fejn Antonia Frendo (522832 M) bil-gurament taghha tikkonferma: -

Illi huma s-sidien tal-fond bl-indirizz 12/2, St. Helen Street Birkirkara kwantu ghal nofs indiviz appartenenti lir-rikorrenti Antonia Frendo (*vide* kuntratt t'akkwist Dok.'A') u kwantu ghan-nofs indiviz l-iehor appartenenti lil uliedha u cioe` r-rikorrenti l-ohra hawn fuq indikati u dan skont it-testment tad-defunt missierhom Emanuel Frendo (Dok. 'B') u skont l-att pubbliku anness (Dok.'C') u l-annessa dikjarazzjoni (Dok.'D')

Illi permezz ta' skrittura privata datata 12 ta' Dicembru 2002 (Dok.'E') ir-rikorrenti Antonia Frendo u d-defunt zewgha Emmanuel Frendo dahlu fi ftehim ta' lokazzjoni mal-intimati Christopher Agius u martu Alison xebba Pace li permezz tieghu l-konjugi Frendo taw b'titolu ta' lokazzjoni il-fond bl-indirizz 12/2, St. Helen Street Birkirkara lill-intimati

taht il-kondizzjonijiet hemmhekk indikati.

IIli klawsola numru 1 tal-iskrittura ta' lokazzjoni fuq imsemmija tipprovdi illi l-lokazzjoni qed issir "Ghall-perjodu ta' erba' (4) snin dekorribbli millum, liema perjodu jiggedded awtomatikament ghall-perjodi ohra ta' erba' snin.”

Illi klawsola numru 3 ta' tali skrittura tipprovdi illi "Il-partijiet jiftehmu li dan il-ftehim jiggedded awtomikament u minghajr rizerva kull erba' (4) snin ghall-perjodi ohra ta' erba' (4) snin u dan fid-diskrezzjoni assoluta u esklussiva tal-inkwilini taht il-kondizzjonijiet kollha ta' dan il-ftehim kompriza l-kera."

Illi *a tenur* tal-Artikolu 1532 *et seq* tal-Kodici Civili, it-terminu ta' lokazzjoni meta dan ma jkunx express b'mod car fil-ftehim lokatizzju, ghandu jigi kkalkulat skont iz-zmien li ghalih hu meqjus il-kera, li fil-kaz *de quo* skont l-iskrittura datata 12 ta' Dicembru 2002, kien ghal sitt xhur.

Illi skont klawsola numru 2 tal-istess skrittura l-kera ghall-fond bl-indirizz 12/2, St. Helen Street Birkirkara huwa fl-ammont ta' mija u tmenin Lira Maltin fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u liema kera toghla kull erba' snin skont l-indici tal-gholi tal-hajja.

IIli ghalhekk, wara li ddekorrew l-ewwel erba' snin tal-lokazzjoni, u cioe` fit-12 ta' Dicembru 2006, iz-zmien tal-kirja ghandu jigi kkalkulat *a tenur* tad-dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili senjatament Artikolu 1532 fuq citat u l-Artikolu 1568.

Illi r-rikorrenti jaghmlu wkoll referenza ghas-sentenza recenti moghtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Emmanuel u Angela Konjugi Santillo vs Nazzareno u Joan konjugi Axisa datata 24 ta' Frar 2012 (Dok.'F') fejn dik il-Qorti proprju kkonfermat l-argument legali imressaq mir-rikorrenti fir-rikors odjern.

Illi ghalhekk f'dan il-kaz il-kirja tiggedded kull sitt xhur u peress illi l-esponenti permezz ta' ittra legali datata 30 ta' Mejju 2011 taw avviz lill-intimati li l-iskrittura ta' kirja hija wahda nulla u wkoll permezz ta' ittra ufficjali datata 18 ta' Ottubru 2011 (Dok.'G') u ittra ufficjali datata 16 ta' April 2012 (Dok.'H') huma taw il-*congedo* lill-intimati aktar minn hmistax-il gurnata qabel l-iskadenza tal-kirja u cioe` qabel l-iskadenza tat-12 ta' Gunju 2012, l-intimati qeghdin illum jiddetjenu l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi r-rikorrenti kellhom iressqu dan ir-rikors ghaliex l-intimati qeghdin jirrifjutaw illi jaghtu lura c-cwievet tal-imsemmi fond lir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti diga` ressqu kawza fil-Bord Li Jirregola l-Kera f'dan ir-rigward fejn l-imsemmi Bord nhar il-5 ta' Dicembru 2013 iddecieda illi jilqa' l-eccezzjoni tal-intimati u jiddikjara li mhux kompetenti *rationae materiae* biex jisma' u jiddetermina l-kawza (vide Dok "J");

Illi ghalhekk ir-rikorrenti ma kellhomx triq ohra ghajr illi jressqu din il-kawza quddiem din il-Qorti;

Illi ghalhekk l-intimati fil-kawza odjerna m'ghandhom l-ebda linji difensjonali x'jaghtu in kontro-trattazzjoni ghat-talba tar-Rikorrenti u b'hekk jezistu c-cirkostanzi kollha sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh;

Illi r-rikorrenti jafu dawn il-fatti personalment.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn fuq indikati, ir-rikorrenti umilment jitolbu illi dan l-Onorobbli Qorti joghgobha:

1 Jilqa' t-talba ghall-izgumbrament tal-Intimati bid-dispensa tas-smigh *a tenur* ta' l-Artikoli 167 *et sequitur* tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jordna l-izgumbrament tal-Intimati mill-fond residenzjali bin-numru 12/2, St. Helen Street Birkirkara fi zmien qasir u perentorju li tiffissa din il-Qorti;

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali datata 18 ta' Ottubru 2011 u dik datata 16 ta' April 2012 u bl-ingunzjoni minn issa ghas-subizzjoni tal-Intimati.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tas-27 ta' Frar 2014.

Rat ir-risposta guramentata ta' Christopher u Alison konjugi Agius (K.I. Nru 122275M u K.I. Nru 337979M rispettivament) datata 20 ta' Marzu 2014 (fol 50) fejn esponew:-

1 Illi preliminarjament, l-azzjoni kif proposta hija insostenibbli peress illi ma ntalbitx ir-rexxissjoni u/jew il-hall tal-kirja bhala talba predisposta ghall-ordni ta' l-izgumbrament. Tali talba hija wahda necessarja u ma tistax tipprovdi ghaliha l-Qorti *ex officio;*

2 Illi bla pregudizzju u wkoll b'mod preliminari, l-azzjoni kif mressqa hija dwar allegazzjoni ta' nuqqas ta' titolu u talba ghall-zgumbrament minn fond urban. Tali azzjoni kif proposta taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u ghalhekk din l-Onorabbli Qorti hija nkompetenti milli tisma' l-odjerna azzjoni. Dan hu hekk ghaliex hu espressament previst mill-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili, *inter alia*, li: "*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 kummercjoli.*"

3 Illi bla pregudizzju, il-konvenuti ghandhom titolu validu fil-ligi fir-rigward tal-proprjeta` mertu ta' din il-kawza;

4 Illi *ai termini* ta' l-Artikolu 562 tal-Kodici ta' Procedura Civili, flimkien ma' l-Artikoli 558 u 559 ta' l-istess Kodici li jipprova sal-grad rikjest mil-ligi l-allegazzjonijiet kollha tieghu, u dan peress li a favur tal-konvenut tezisti prezunzjoni ta' kirja valida skont l-Artikolu 1234 tal-Kodici Civili li jghid: "Dak li ghandu favur tieghu prezunzjoni stabbilita mil-ligi, hu mehlus minn kull prova tal-fatt prezunt.

5 Salv id-dritt tal-odjerni eccipjent li jissollevaw eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta' Mejju 2014 fejn meta ssejjah ir-rikors dehru r-rikorrenti Antonia Frendo u Eileen Parnis assistiti minn Dr Matthew Bondin, u dehret ukoll Dr Yanica Caruana ghall-intimati. Id-difensuri tal-partijiet trattaw ir-rikors, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Dr Caruana ghandha l-fakolta` li tipprezenta nota b'referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell li ghamlet

referenza ghaliha fit-trattazzjoni taghha, bil-visto/notifika lid-difensuri tal-kontro-parti. Ir-rikors gie differit ghas-sentenza fuq l-ewwel zewg eccezzjonijiet preliminari tal-intimati ghall-10 ta' Lulju 2014.

Rat in-nota ta’ referenza ta’ Christopher u Alison konjugi Agius datata 21 ta’ Mejju 2014 a fol 56 tal-process.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta' din il-kawza, l-atturi qed jitolbu l-izgumbrament tal-intimati minn fond urban, ossia mill-fond residenzjali bin-numru 12/2, f'St Helen Street Birkirkara. Huma jsostnu li t-terminu tal-lokazzjoni moghtija lill-intimati mill-attrici Antonia Frendo u d-defunt zewgha Emanuel, missier l-atturi l-ohra, permezz ta' skrittura datata nhar it-12 ta' Dicembru 2002 **(Dok.'E')** hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-**artikoli 1532 u 1568** tal-Kodici Civili ta' Malta li jinqraw flimkien. Jghidu li taw il-*congedo* lill-intimati fit-terminu applikabbli permezz ta' zewg ittri ufficjali (Dokti G u H).

Illi l-intimati eccipew preliminarjament li l-azzjoni kif proposta hija insostenibbli billi ma intalbitx ir-rexxissjoni u / jew hall tal-kirja bhala talba predisposta ghall-ordni tal-izgumbrament liema talba hija necessarja u ma tistax tigi sollevata *ex officio*; u, minghajr pregiudizzju, l-inkompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti *ai termini* tal-artikolu 1525 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Din is-sentenza parzjali qed tindirizza dawn iz-zewg eccezzjonijiet preliminari.

Il-fatti tal-kawza, *ai fini* ta' din is-sentenza, huma fil-qosor is-segwenti. Emmanuel Frendo (illum mejjet) u martu, krew fond residenzjali bin-numru 12/2 St. Helen Street Birkirkara, lill-intimati konjugi Agius. Din il-kirja saret b'skrittura datata t-12 ta' Dicembru 2002 (**Dok.E**) fejn, fost il-klawsoli li jirregolaw il-ftehim insibu s-segwenti:

Il-klawsola numru 1 li tipprovdi illi l-lokazzjoni qed issir "*Ghall-perjodu ta' erba' (4) snin dekoribbli millum, liema perjodu jiggedded awtomatikament ghall-perjodi ohra ta' erba' snin*."

Il-klawsola numru 2 li tipprovdi illi "*Versu l-kera ta' mija u tmenin lira Maltin (Lm180) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem liema kera toghla kull erba' snin skont l-indici ta' l-gholi tal-hajja."*

Il-klawsola numru 3 li tipprovdi illi "*Il-partijiet jiftehmu li dan it-ftehim jiggedded awtomikament u minghajr rizerva kull erba' (4) snin ghall-perjodi ohra ta' erba' (4) snin u dan fid-diskrezzjoni assoluta u eskluziva tal-inkwilini taht il-kondizzjonijiet kollha ta' dan il-ftehim kompriza l-kera*."

Emmanuel Frendo miet fil-hdax (11) ta' Mejju 2005 u s-successjoni tieghu giet regolata b'testment fl-atti tan-Nutar Roland Wadge tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' April tas-sena elfejn u hamsa (27/4/2005). Permezz tal-istess halla b'eredi universali tieghu lil martu superstiti, l-

attrici Antonia Frendo, u halla l-fond in mertu b'legat lil uliedu kollha. Jirrizulta li binhom Michael Frendo rrinunzja ghall-wirt ta' missieru b'riserva ghad-dritt tal-legittima (fol. 22) u din il-pretensjoni tieghu giet sussegwentement soddisfatta permezz ta' kuntratt bejn l-ahwa kollha u l-armla, in atti tan-Nutar Dottor Anthony Spiteri Debono tat-tlieta (3) ta' Frar tas-sena elfejn u hdax (2011) (fol.16) (**Dokti A-D**).

Jirrizulta li b'zewg ittri ufficjali datati rispettivament it-18 ta' Ottubru 2011 **(Dok.'G'**), u s-16 ta' April 2012 (**Dok.'F'**) taw il-*congedo* lill-intimati aktar minn hmistax-il gurnata qabel l-iskadenza tal-kirja fit-12 ta' Gunju 2012.

Ghalhekk l-atturi jghidu li l-intimati qed jiddetjenu l-fond minghajr ebda titolu validu fil-Ligi.

B'sentenza moghtija fil-5 ta' Dicembru 2013 mill-Bord li jirregola l-Kera bejn l-istess partijiet, il-Bord laqa' l-eccezzjoni sollevata mill-intimati u iddikjara li mhux kompetenti *rationae materiae* biex jisma' u jiddetermina l-kawza (**Dok.'J'** a fol. 35 *et. sequitur* tal-process).

<u>L-Ewwel Eccezzjoni</u> - *Li t-talba kif proposta hija insostenibbli peress li ma ntalbitx ir-rexxissjoni u/jew hall tal-kirja bhala talba predisposta ghall-ordni ta' l-izgumbrament.*

Jigi premess qabel xejn illi l-"kawza" ta' domanda hija r-raguni guridika taghha, ossija l-*fundamentum agendi* taghha. Ara "***William Leonard -vs- Dr. Francesco Sammut***"*,* Qorti ta' l-Appell, 1 ta' Ottubru 1887). Din, bhala

origini tad-domanda, tiddistingwi ruhha mill-oggett ta’ l-att promotur, li huwa “*cio che è attualmente domandato*”. Ara

“***Negte. Emanuele Scicluna nomine -vs- Giovanni Xuereb, Registratore***”, Appell Kummercjali, 10 ta’ Ottubru 1885.

Issa fil-kaz odjern, l-intimati mhumiex qed jilmentaw minn xi konfuzjoni fil-premessi, jew illogicita' bejn il-premessi u t-talbiet, imma li t-talba ghar-rexxissjoni jew hall tal-lokazzjoni hija mankanti bhala talba specifika.

Huwa risaput li l-Qorti ma tistax targina ruhha 'l hinn mill-kawzali kif dedotti. Fil-kaz in ezami johrog mill-premessi enumerati bin-numri 3 sa 9 tar-rikors promotur, li l-atturi qed jibbazaw it-talbiet taghhom fuq l-applikazzjoni tal-**artikoli 1532** *et. sequitur* tal-Kodici Civili li jirregolaw it-terminu lokatizju u fuq il-pretiza nullita' tal-klawsola numru 3 tal-iskrittura lokatizja inkwantu mhux ammissibbli skont il-Ligi. Fit-tmien (8) premessa, ir-rikorrenti jaghmlu riferenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fil-kawza "***Emmanuel Santillo et vs Nazzareno Axisa et***" in sostenn tat-tezi taghhom.

Illi minn qari semplici ta' dawn il-premessi wiehed jista' jiddeduci l-kawzali tal-allegata nullita' tat-terminu indefinittiv tal-kirja u l-konsegwenzjali effikacja (allegata) tal-*congedo* u tat-talba ghall-izgumbramrent .

Ikkonsidrat li biex wiehed jista’ japprezza sewwa xi tfisser l-eccezzjoni in ezami, ikun xieraq li jhares lejn l-kazijiet li fihom l-eccezzjoni tan-nullita' ta' atti gudizzjarji tista' tinghata. Dawn huma

elenkati tassattivament fis-sub-artikolu **(1)** tal-**artikolu 789 tal-Kapitolu 12** tal-Ligijiet ta' Malta. Biex l-eccezzjoni ta' nullita' ta' att gudizzjarju tirnexxi, trid bilfors taqa' taht il-parametri ta' xi wahda minnhom. (Ara "***K.B. Real Estate Limited vs Silvio Felice Limited"*** – Prim' Awla tal-Qorti Civili – PA/JRM –13 ta` Marzu 2003).

Ukoll bis-sahha tal-bidliet li saru fil-ligi bl-Att XXIV tal-1995, l-eccezzjoni ma tirnexxix lanqas (fejn mhix imsejsa fuq il-hrug tal-att gudizzjarju minn qorti li mhix kompetenti) jekk in-nuqqas jew ksur ikunu jistghu jissewwew taht kull dispozizzjoni ohra tal-ligi. Tifsira tajba ta' din id-dispozizzjoni, flimkien ma' l-isfond li fih il-legislatur wera li ried iqieghdha, hija moghtija f'sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "***Salvino Busuttil et vs Agostino Baldacchino"***[1]. F'dan il-kaz il-ligi qieghda taghmel riferenza ghal bidliet li jistghu jsiru f'atti gudizzjarji *ai termini* tal-artikolu 175 tal-Kap.12 kif ammendat fl-1995.

Ikkonsidrat li f'din il-materja, il-Qrati taghna sahhqu fuq il-htiega li c-citazzjoni ghandha tigi ezaminata fit-totalita' taghha u mhux spezzettata u, *inoltre*, ghandha tigi skartata biss jekk l-intimat isofri pregudizzju serju minhabba l-mod kif inhi redatta. (Ara ad.es. "***Bonnici v Zammit"*** App.Civ-20.1.1986).

Jekk wiehed ihares lejn il-principji ribaditi mill-Qrati taghna fil-kuntest tal-validita' tac-citazzjoni nsibu li l-hsieb ispiratur traccjat f'bosta hu li jigi evitat kemm jista' jkun il-multiplikazzjoni u d-dilazzjoni tal-liti u li jiskoragixxi l-formalizmu rigidu li "*si attaccava con troppa severita` e poco riguardo agli interessi dei contendenti e dell'ammistrazione della giustizia in generale*" (**Kollez Vol**

[1] **28.1.1998** (Kollez. Vol: **LXXXII.ii.30**)

XXVI pI p424).

Hekk ukoll, fis-sentenza "***Moore noe vs Falzon et***" (Prim'Awla tal-Qorti Civili – PA/AM – 15 ta' Dicembru 1995) kien deciz li –

"*Il-ligi ma tirrikjedix kliem partikolari ghal kif ghandha ssir ic-citazzjoni, bizzejjed jiftiehem xi jkun qieghed jitlob l-attur, b'mod li l-kawzali tista' tkun espressa lakonikament, u sahansitra tista' tkun anke ridotta mid-domanda*" **(Kolezz. XXXIV.I.501, XXIX.I.143 u XXXII.I.228).**

Hekk ukoll inghad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza

"***Bonnici vs Zammit noe"*** deciza fl-20 ta' Jannar 1986 fejn it-tifsira tal-Art.156(1) kienet spjegata hekk –

"Illi l-Artikolu 156(1) jipprovdi li l-oggett u r-raguni tat-talba gudizzjarja ghandhom ikunu mfissra car u sewwa fic-citazzjoni. Dan ma jfissirx pero' li kwalunkwe nuqqas da parte ta' l-attur ghandu mill-ewwel jigi mehud fis-sens li qed imur kontra d-dispost ta' l-Art.155(1) [illum 156(1) tal-Kap.12] u ghalhekk igib mieghu n-nullita' tac-citazzjoni. Infatti biex citazzjoni tigi mwaqqfa jrid ikun hemm raguni gravi, u fost kollox, ghandu jigi ezaminat jekk ic-citazzjoni tkunx defungenti jew zbaljata b'mod li l-konvenut ikun jista' jigi pregudikat fid-difiza tieghu. Dan apparti li c-citazzjoni ghandha tigi ezaminata fit-totalita' taghha u mhux spezzettata."

Fil-kawza "***Vella vs Cefai***" (Appell Civili – 4 ta' Novembru 1991 – Vol.LXXV.II.467) il-Qorti tal-Appell sostniet li meta f`citazzjoni tezisti vjolazzjoni tal-forma in kontravvenzjoni tal-Art.156(1)(a) ghax ma jkunx

fiha tifsir car u sewwa tal-oggett u r-raguni tat-talba, l-eccezzjoni tan-nullita` tac-citazzjoni tista` tigi milqugha biss kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet lill-parti li titlob in-nullita` pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort'ohra hlief billi l-att jigi annullat. *Inoltre* l-Qorti kompliet tafferma li f`dawn il-kazi huwa dejjem opportun li l-Qorti, kemm jista` jkun ghall-pratticita` u sabiex tigi evitata multiplikazzjoni ta` kawzi u spejjez zejda, ghandha tkun iebsa meta tilqa` l-eccezzjoni tan-nullita` u kemm jista` jkun issalva atti gudizzjarji, u att ta` citazzjoni ghandu jigi mwaqqa` u annullat biss ghal ragunijiet gravi. In-nullita` tal-atti gudizzjarji hija sanzjoni estrema li l-ligi trid li tigi mposta biss meta n-nuqqas – formali jew sostanzjali – fl-att ma jistax assolutament jigi tollerat minghajr hsara ghal xi principju ta` gustizzja procedurali.

Il-prassi segwita mill-Qrati taghna, anke a bazi tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-1995, inkluz l-Art.175 tal-Kap.12 hija li formalizmu ezagerat ilu hafna li gie mnaqqas u limitat u bir-ragun il-ligi qieghda tkun aktar inklinata li tkompli tillimita l-formalizmu u n-nullitajiet ta' diversi forom li jnutruh. ("***Fino vs Fabri noe***" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Frar 1997) Konsegwentement l-atti ghandhom jigu salvati anziche' annullati jew dikjarati nulli ("***Ellul vs Coleiro***" – Qorti tal-Appell – 24 ta' Jannar 1994). (Ara wkoll – "***Guillaumier Industries Ltd vs Fava et***" – Prim`Awla tal-Qorti Civili – PA/RCP – 28 ta` Ottubru 1998, "***Attard noe vs Galea***" – Qorti tal-Appell – 12 ta` Mejju 1998 u "***Aquilina vs Cassar***" – Vol.LXXVI.IV.666).

Kif gie ritenut mill-Qorti tal-appell fil-kaz "***Joseph Schembri et. vs Saviour Attard et."*** (dec. fil-31 ta' Jannar 2014) "*Kif intqal diversi drabi, l-eccezzjoni tan-nullita` tac-citazzjoni, issa rikors guramentat, tista' tigi milqugha biss kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet lill-parti li titlob in-nullita` pregudizzju illi ma jistax jissewwa xort'ohra hlief billi l-att jigi annullat.*"....."*Hu principju assodat li l-Qorti, fl-ghoti tas-sentenza, tista'*

*taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet u taghti dawk id-decizjonijiet li jwasslu ghat-talbiet dedotti, u dan anke jekk mhux mitluba specifikament. Dawk id-decizjonijiet li huma implicitament marbuta mal-kaz u mehtiega b'mod preliminari ghal fini tat-talba, jistghu jinghataw mill-Qorti bhala implicitament necessarji ghal konkluzjoni li trid tasal ghaliha. Kif qalet din il-Qorti, Sede Inferjuri, fil-kawza "**Testaferrata Abela vs Azzopardi"**, deciza fit-12 ta' Lulju 2007, "Jista' allura jigri li kawzali, anke jekk mhux indikata, din f'certi kazi tkun hekk insita u involuta fid-domanda li ma hemmx bzonn li tigi espressa apparti". Id-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu mehtiega biex l-atturi jaslu ghad-domanda taghhom m'hemmx bzonn li jsiru fir-rikors promotur taht forma ta' domandi ghax hu implicitu illi l-Qorti tista' taghti kull dikjarazzjoni mehtiega (*ara f'dan is-sens "**Sgueglia vs Meilaq"**, deciza mill-Qorti t'Ghawdex Gurisdizzjoni Superjuri fit-2 ta' Ottubru 2008).

Fid-dawl tal-premess jirrizulta li l-iskorta ta' gurisprudenza akkolta mill-Qrati taghna tul dawn l-ahhar decenni li tinklina lejn interpretazzjoni wiesgha u flessibbli purke' d-difiza ma tkunx pregudikata

Il-Qorti ta' l-Appell iddecidiet kaz simili fis-sentenza fl-ismijiet "***Zammit et vs Zammit Tabona et"*** (Dec. fis-6 ta' Marzu 1996 [Vol.LXXX.i.454]. F'din il-kawza kienet qieghda tigi kontestata l-validita ta' cedola ta' fidi ta' cens. Ghalkemm l-atturi ma kienux ghamlu talba espressa sabiex il-Qorti tiddikjara li c-cedola ma kenitx valida, il-Qorti xorta cahdet l-eccezzjoni tan-nullita' tac-citazzjoni. Il-Qorti ghamlet riferenza ghall-principju li "*id-dikjarazzjonijiet li minn zmien ghal zmien ikunu mehtiega biex l-attur jasal ghal xi wahda mit-talbiet tieghu, m'hemmx bzonn li jsiru fic-citazzjoni fil-forma ta' talba*."

Minn qari semplici tar-Rikors Guramentat in mertu jirrizulta lil din il-Qorti li t-talbiet attrici implicament jikkomprendu t-talba ghad-dikjarazzjonijiet imsemmija minkejja li dawn ma gewx espressament imfissra f'talbiet *ad hoc.* (Ara ad ez. fuq il-kriterji applikabbli ta' ekwipollenza: - "***Carmelo Cassar vs Alfonso Maria Pace* " -** Qorti tal-Appell - dec. fl-14 ta' Dicembru 1962; "***Angelo Cutajar et. Vs Alfred Spiteri et."* -** Qorti tal-Appell - dec. fl-24 ta' Gunju 2011.)

Illi l-intimati ghamlu riferenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza ***"Rita Nicolosi u Vita Projects (Malta) Limited v L.E.P.T. Enterprises Limited"***(Dec.31 ta' Jannar 2014). Izda fil-fehma ta' din il-Qorti, ma hemmx rassomiljanza bejn il-fatti f'dik il-kawza u l-kawza odjerna. Il-Qorti f'dik il-kawza qieset li t-talbiet tant kienu konfliggenti li "*xejnu lil xulxin"* u ma kienux jaghtu stampa cara ta' x'qieghed jintalab. Rigward talbiet nieqsa, dik il-Qorti irriteniet li *"r-rikors hu nieqes minn dawk it-talbiet essenzjali ghad-determinazzjoni tal-kawzi, talbiet li ma jistghux jigu mdahhla mill-Qorti per impliciter ghax kif qalet l-ewwel Qorti, tkun qed tiddeciedi 'extra petita'. Din il-Qorti bhall-ewwel Qorti qabilha, tara li mill-att promotur difficli li wiehed jifhem x'inhi l-intenzjoni tal-atturi."* Jirrizulta minn qari tar-rikors guramentat f'dik il-kawza li tant kien hemm konfuzjoni fil-kawzali infushom, u bejn dawn u t-talbiet, li t-talba mankanti thalliet *"bhala misteru*". Fil-kaz in ezami, il-kawzali huma cari u t-talba mankanti hija daqstant cara tant li l-istess intimati eccipew bi precizjoni x'inhi.

L-intimati jsostnu li talba ghan-nullita' ghandha ssir per necessita' bhala talba specifika. Izda kif gie ritenut mill-Qorti ta' l-Appell fil-kaz ***"Joseph Gasan vs Farmacista Nicola Spiteri***" (dec. tal-Qorti ta' l-Appell moghtija fit-28 ta' Gunju 1948) "*id-dikjarazzjonijiet li talvolta jkunu mehtiega biex l-attur jasal ghal xi wahda mid-domandi tieghu ma hemmx bzonn li jsiru fic-citazzjoni taht forma ta' "domandi" izda huwa bizzejjed*

illi ssir talba biex tigi moghtija kull dikjarazzjoni mehtiega skont il-prattika kostanti tal-Qrati taghna".

Analogu huwa l-kaz "***Dottor George Vassallo et vs Julian Sammut*" -** deciza fit-12 ta’ Marzu 1990 mill-Qorti ta’ l-Appell, fejn gie ritenut li *“Il-Qorti ma tarax li kien necessarju ghall-atturi li jaghmlu talba 'ad hoc' fic-citazzjoni ghal dikjarazzjoni li l-konvenut qed jokkupa l-fond bla titolu billi dina l-kwistjoni hija implicita fl-imsemmija talba ghall-izgumbrament…….Mela biex il-Qorti tiddeciedi jekk ghandux jigi zgumbrat jew le l-konvenut, ghandha qabel xejn, tara jekk verament il-konvenut hux qed jokkupa l-fond bla titolu kif qed jigi pretiz fit-talba tac-citazzjoni…. Lanqas il-Qorti ma tara n-necessita’ li l-atturi fic-citazzjoni jitolbu dikjarazzjoni mill-Qorti li l-lokazzjoni pretiza mill-konvenut hija valida jew le… Biex il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni jekk il-konvenut hux qed jokkupa l-fond bla titolu kien ovvju li trid tara u tistabbilixxi jekk jezistux jew le favur il-konvenut it-titolu li huwa jippretendi li jezisti favur tieghu”*. (Ara **"*Sgueglia v Meilak*"** P.A. (AE) - dec. fit-2 ta' Ottubru 2008. QMG (Sede Superjuri) u l-kazistika hemm citata).

Fil-kaz in ezami, id-dikjarazzjoni mehtiega tista' facilment tigi desunta mic-citazzjoni. *Inoltre* hija sodisfatta li bil-mod kif l-atturi impostaw l-istanza taghhom, il-konvenuti ma garrbu l-ebda pregudizzju, ghaliex ma hemmx konfuzjoni bejn il-premessi u l-*petitum* u lanqas dwar il-bazi tat-talba tal-izgumbrament. Huwa car li biex il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni jekk il-konvenuti humiex qed jokkupaw l-fond bla titolu il-Qorti trid tistabbilixxi jekk jezistix jew le favur il-konvenuti it-titolu vantat minnhom.

Ghal dawn il-motivi l-ewwel eccezzjoni qed tigi michuda.

<u>It-Tieni Eccezzjoni</u> - *li l-azzjoni kif proposta taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera kif previst mill-***Artikolu 1525** *tal-Kodici Civili.*

Illi qabel xejn il-Qorti bilfors ikollha taghmel osservazzjoni dwar il-fatt li l-intimati issollevaw din l-istess eccezzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ghar-rikors intavolat mill-atturi odjerni (Ara Dok J.) F'dawk il-proceduri eccipew hekk:

"*Illi preliminarjament jigi eccepit illi dan il-Bord m'ghandux il-kompetenza li jiddeciedi l-kawza de quo stante li t-talbiet attrici huma msejsa fuq nullita' kontrattwali u f'dan ir-rigward huma palezi fil-Ligi u l-gurisprudenza taghna li nullita' kontrattwali o meno hija sindakabbli biss mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili."*

It-talbiet tar-rikorrent f'dawk il-proceduri kienu identici ghat-talbiet odjerni.

Illi l-Bord laqgha l-eccezzjoni tal-intimati billi irriteniet li "*il-pern tal-vertenza huwa l-allegata nullita' tal-kuntratt minhabba inosservanza ta' rekwizit partikolari f'kuntratt fejn kien mehtieg li jkun ghal zmien definit u mhux ghal wiehed indefinit."*

Din il-Qorti tqis li l-fatt li l-intimati ssollevaw <u>l-istess eccezzjoni ghall-istess kawzali u talbiet</u> jikkostitwixxi abbuz procedurali. Certament il-fatt li ssollevaw huma stess l-inkompetenza *rationae materiae* tal-Bord li Jirregola l-Kera implicitament jfisser li kienu qed jaccettaw l-kompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti.

Madanakollu, in kwantu li l-kwistjoni ta' kompetenza hija ta' ordni pubbliku, il-Qorti hija fid-dmir li taghmel investigazzjoni aktar approfondita ta' din l-eccezzjoni u ma hemm xejn fil-ligi li timpediha milli tiddikjara li hija mhix kompetenti minkejja d-decizjoni tal-Bord.

Din il-kwistjoni ta' kompetenza fid-dawl tal-emendi introdotti fil-ligi permezz tal-Att X tal-2009, hija pjuttost *vexata questio* sakemm id-diffikultajiet imqajma minhabba l-aspetti innovattivi tal-emendi jigu definiti b'interpretazzjoni konsistenti u awtorevoli. Dawn l-emendi donnhom jattribwixxu gurisdizzjoni esklussiva lill-Bord li Jirregola l-Kera f'kull materja li jolqtu kirjiet "*inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja." (*Ara ad ez. l-interpretazzjoni fil-kawzi "***Massih Massihnia vs Stivala Properties Limited et"*** (PA(MC) – dec. fit-2 ta' Lulju 2013) u "***Enriketta Bonnici et. vs Gordon Borg****"* (App Inf. – dec. fl-4 ta' Dicembru 2013).

F'dawk is-sentenzi, il-Qorti ezaminat b'mod approfondit il-kwistjoni ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji fil-materja ta' kirja u rribadiet li ghalkemm il-kompetenza tal-Bord tal-Kera twessghet bl-emendi li saru fl-2009 "*Pero' din il-Qorti hi tal-fehma illi l-Bord tal-Kera xorta jibqa' tribunal specjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-ligi. Kwistjonijiet li ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligijiet li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji."*

Fis-sentenza fl-ismijiet "***Enriketta Bonnici vs Gordon Borg"****,* (dec. fit-28 ta' Gunju 2012) dwar l-effetti tal-artikolu 16(4) tal-Kap. 69, u senjatament jekk japplikax ghal kirjiet li ntemmu u l-azzjoni li qed issir wara tmiem il-kirja, il-Bord tal-Kera irribadixxa :

"*Illi l-Bord ghandu gurisdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet urbani nkluz fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja. Ladarba l-kera hija meqjusa mitmuma, il-poter ta' dan il-Bord biex jaghti rimedju fuq arretrati ta' kera u danni kkagunati fil-fond waqt il-kors tal-kirja allura huwa serjament imqieghda f'dubju. Tajjeb li jkun notat illi meta l-legislatur ried jaghti poter lil Bord dwar kwistjonijiet ta' kirjiet mitmuma, jigifieri okkupazzjoni ta' fond wara t-tmiem tal-kirja, dak il-poter tah bi kliem car u inekwivoku. Fit-termini tal-principju 'ubi voluit dixit,' il-legislatur ma semma' xejn aktar dwar il-poteri. B'hekk il-kelma "kirjiet" fl-artikolu 16(4) ghandha tiftiehem bhala kirjiet veljanti."* Dan il-hsieb gie kkonfermat mill-Onor. Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet "***Enriketta Bonnici v Gordon Borg"*** (Dec. fl-4 ta' Dicembru 2013) ukoll ippresjeduta mill-Onor. Mhallef Mark Chetcuti.

Din il-Qorti tikkondividi r-ragonament avvanzat mill-Onor. Mhallef Chetcuti fis-sentenza ***"Massihnia vs Stivala Properties Ltd. et"*** fuq citat, fis-sens li ladarba l-Bord tal-Kera hu xorta wahda Tribunal specjali, allura l-gurisdizzjoni tieghu ghandha tigi interpretata b'mod restrittiv u ghandha tipprevali l-gurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti fejn ma jirrizultax car li l-Bord inghata gurisdizzjoni.

Huwa evidenti ghalhekk illi l-Bord tal-Kera illum ghandu kompetenza verament wiesgha izda b'dana ma jfissirx illi kull fejn tidher il-kelma "kera" jew "lokazzjoni" allura l-Bord huwa unikament kompetenti biex jisma' u jiddeciedi kull xorta ta' kawza li tingieb quddiemu. Kif intqal fis-sentenza "***Christopher Gatt vs Daniel Doneo***" (PA 28.3.2011):

"L-artikolu 1525(1) tal-Kapitolu 16 wessa' bil-bosta l-kompetenza tal-Bord tal-Kera f'materji li jolqtu kuntratti ta' kera anzi jghid testwalment li l-

Bord tal-Kera ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban, dan ta' abitazzjoni u ta' fond kummercjali (sottolineari tal-Qorti.......Pero' din il-Qorti hi tal-fehma li l-Bord tal-Kera xorta jibqa' tribunal specjali b'poteri li jrid jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-ligi. Kwistjonijiet illi ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligi li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji. Ma hemm ebda artikolu tal-ligijiet tal-kera li jestendu l-poteri tal-Bord tal-Kera biex jiddeciedi fuq kwezit simili, [vizzju ta' kunsens fil-ftehim u allegata falsita' fil-firma], liema kwezit ghalhekk irid jigi investigat mill-Qorti Ordinarja, kif ghamel l-attur f'din il-kawza".

Kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawza "***Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri*" -** deciza fis-6.10.2004: "*kif konoxxut, l-kompetenza tat-tribunal tigi qabel xejn determinata mit-termini tat-talbiet u l-premessi ghalihom, kif ukoll, sintendi, mit-termini tal-eccezzjonijiet li jitqajmu b'oppozizzjoni ghall-istess talbie*t". Fi kwalunkwe azzjoni t-talbiet tal-attur huma vitali sabiex ikun stradat il-kaz quddiem dik il-Qorti kompetenti u t-talba tar-rikorrenti fil-kawza odjerna hi sabiex *"tordna l-izgumbrament tal-Intimati mill-fond residenzjali...."*

Fil-kaz odjern, l-attur qieghed isostni li terminu lokatizzju indefinittiv huwa null u f'dan il-kaz, japplikaw id-dispozizzjonijiet tal-Kodici Civili biex jiddeterminaw il-perjodu tal-kirja. L-intimati, da parti taghhom, jeccepixxu li ghandhom titolu validu.

Illi ghalhekk tajjeb hu r-ragunament tal-Bord moghtija fis-sentenza taghha tal-5 ta' Dicembru 2013 bejn l-istess partijiet fis-sens li t-talba ghall-izgumbrament hija ppernjata fuq il-validita *o meno* tal-klawsola 3 tal-iskrittura li jipprovdi ghall-terminu lokatizzju indefinittiv, liema analizi

tesorbita mill-kompetenza specjali tal-Bord li Jirregola l-Kera u taqa' fil-kompetenza tal-Qrati ordinarji.

Ghal dawn il-motivi, din l-eccezzjoni hija wkoll michuda.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, billi **Tichad** l-ewwel u t-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimati, u, riferibbilment ghat-tieni eccezzjoni, tiddikjara li hija kompetenti *rationae materiae* biex tisma’ u tiddetermina din il-kawza.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati.

Tordna l-prosegwiment tal-kawza.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

--------------------------------TMIEM--------------------------------