BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA'

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 2/2020SG

Andrew Attard id. 639354(M)

vs

Giuseppe Torrisi id. 54413(A)

Illum, 21 ta' Marzu, 2022

Il-Bord,

Ra r-rikors ippreżentat fid-19 ta' Frar 2020, fejn fih Andrew Attard ippremetta u talab is-segwenti:

"1.Illi r-rikorrenti Andrew Attard huwa sid l-ghalqa 'Tal-Marcellina' fil-Maghtab limiti tal-Gharghur li ghandu kejl ta' circa 8515 metri kwadri u huwa sid ta' karma rurali li huwa sitwat fuq in-naha t'isfel ta' l-art kif jidher indikat mal-pjanta tad-dokument A1;

2. lli r-rikorrent kera l-ghalqa mertu tal-kawza permezz ta' skrittura ta' kera datat il-15 ta' Lulju 2017 li kopja tieghu qieghed jigi anness bhala dok A2. Illi skond l-istess skrittura ta' kera u senjatament skond klawsola 2(b) hemm indikat li l-intimat irid ihallas is-somma ta' Euros 1,050 kull tlett xhur bil-quddiem, liema kera l-intimat naqas li jhallas mill-iskadenza ta' Ottubru 2018.

3. Illi ghalhekk l-intimat naqas milli jhallas il-kera dovuta fil-15 ta' Ottubru 2018, 15 ta' Jannar 2019, 15 ta' April 2019, 15 ta' Lulju 2019, 15 ta' Ottubru 2019 u 15 ta' Jannar 2020, flimkien ammontanti ghal EUR 6,300.

4. Illi r-rikorrenti kera biss parti minn din l-ghalqa lill-intimat u senjatament il-parti B10 tal-kejl ta' circa 2698 metri kwadri skond il-pjanta market dok A3;

5. Oltre dan il-fatt, ir-rikorrenti gie a konoxxenza li l-intimat minghajr il-kunsens u/jew l-awtorizzazzjoni ghamel xogholijiet ta' natura straordinarja u dan in vjolazzjoni tal-
artikolu 4 tal-istess ftehim ta' kera;

6. Oltre hekk ir-rikorrenti sar jaf li l-intimat qieghed juza l-proprjeta' ghal skopijiet ohra bi ksur ta' klawsoli 2d u 2c tal-ftehim ta' kera;

7. Illi r-rikorrent intavola ittra ufficjali datata 25 ta' Settembru 2019 li kopja tieghu qieghed jigi anness bhala dok A4;

8. Illi l-intimat ghadu sallum jokkupa l-fond b'mod abuziv u illegali, u dan nonostante
diversi interpellanzi inkluz abbokkamenti verbali, messaggi b'sms u l-ittra ufficcjali;

9. Illi r-rikorrenti qieghed ukoll jaghmel referenza ghall-klawsola 10 tal-ftehim;

10. Illi r-rikorrenti qieghed jitlob oltre d-dikjarazzjoni ghall-arretrati tal-kera, l-izgumbrament ta' l-intimat Giuseppe Torrisi mill-ghalqa Tal-Marcellina' fil-Maghtab limiti tal-Gharghur li ghandu kejl ta' circa 2698 metri kwadri;

11. Illi ghalhekk kellha ssir din ill-kawza;

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti Andrew Attard jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord –

1. Jiddikjara li l-intimat naqas li jhallas dak dovut lir-rikorrenti bhala kera tal-ghalqa 'Tal-Marcellina' fil-Maghtab limiti tal-Gharghur li ghandu kejl ta' circa 2698 metri
kwadri, fis-somma ta' Euros 6,300 u/jew somma verjuri lir-rikorrenti minn Ottubru 2018 sallum;

2. Jordna lill-intimat ihallas l-ammont ta' Euros 6,300 u/jew dik is-somma verjuri lir-rikorrenti kif ukoll jordna lill-intimat ihallas dik is-somma dovuta lir-rikorrenti sad-data li l-intimat effettivament jizgombra mill-proprjeta de quo.

3. Tiddikjara li l-ftehim ta' kera tal-15 ta' Lulju 2017 (dok A2) huwa rexiss;

4. Tordna l-izgumbrar tal-intimat mill-ghalqa tar-rikorrenti 'Tal-Marcellina' fil-Maghtab limiti tal-Gharghur li ghandu kejl ta' circa 2698 metri kwadri, entro terminu qasir u perentorju;

Bl-ispejjez u b'rizerva ta' kull dritt u azzjoni ulterjuri fil-ligi spettanti lill-atturi kontra l-intimat, u b'rizerva ghal kera u/jew danni ulterjuri."

Ra li l-intimat ġie nnotifikat bil-proċedura ta' affissjoni u pubblikazzjoni ai termini tal-liġi, u nonostante dan, baqa' qatt ma deher f'dawn il-proċeduri;

Ra d-dokumenti eżebiti;

Ra l-affidavit tar-rikorrenti;

Ra r-rapport tal-membri tekniċi;

Sema' sottomissjonijiet, li fiha ġiet trattata l-kwistjoni ta' kompetenza ommeno, ta' dan il-Bord;

Ra li din il-kawża giet differita għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Din il-kawża titratta kirja li saret ta' għalqa, permezz ta' skrittura ta' kera datata l-15 ta' Lulju 2017. Skont din l-iskrittura, l-intimat kellu jħallas ammont ta' kera

kull tliet xhur bil-quddiem, iżda huwa naqas li jagħmel dan. Ir-rikorrenti sostna wkoll li huwa kera biss parti mill-għalqa lill-intimat, u ċioè dik b'kejl ta' ċirka 2698 metri kwadri. Ġie allegat li l-intimat, mingħajr il-kunsens u awtorizazzjoni tas-sid, għamel xogħolijiet ta' natura straordinarja, li huma in vjolazzjoni tal-artikolu 4 tal-ftehim tal-kera. In oltre, ġie allegat li r-rikorrenti sar jaf li l-intimat qiegħed juża l-proprjetà għal skopijiet oħra, bi ksur ta' klawsoli 2d u 2ċ tal-ftehim ta' kera. Għaldaqstant, permezz ta' din il-kawża, ir-rikorrenti qed jitlob li l-intimat jiġi ordnat iħallas dak dovut lilu bħala kera tal-għalqa, li l-ftehim tal-kera tal-15 ta' Lulju 2017, jiġi rexiss, u li l-intimat jiġi żgumbrat minn din l-għalqa, f'terminu qasir u perentorju.

Qabel ma' din il-Bord jgħaddi biex, jekk ikun il-każ, jeżamina l-mertu ta' dawn it-talbiet, ikun utli li tiġi eżaminata l-kompetenza ommeno ta' dan il-Bord, fir-rigward tal-azzjoni odjerna. Huwa fatt li l-kompetenza *ratione materiae,* hija ta' ordni pubbliku u, kif deċiż, "*il-Qorti tista', anzi għandha d-dover li tissolleva l-eċċezzjonita' nkompetenza ratione materiae anke ex officio*" (Ara deċiżjoni datata 2 ta' Jannar 2005, deċiża mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri, fl-ismijiet, Vincent Galea vs Anthony Robert Pisani).

Dwar din il-kwistjoni ta' kompetenza *ratione materiae*, saru sottomissjonijiet verbali mill-legali tar-rikorrenti waqt is-seduta tal-14 ta' Ottubru 2021. Il-legali tar-rikorrenti sostna, li meta sar il-ftehim bil-miktub bejn il-partijiet, l-intendiment kien, li l-kirja ma tkunx protetta. Sostna li kieku nfetħet fil-Prim' Awla jew Bord ieħor, ir-rikorrenti kien ser jiġi rinfaċċat b'eċċezzjoni oħra. Sostna wkoll li din hija art agrikola, u għalhekk, dan huwa l-Bord kompetenti fuq tali art agrikola. Ikkonferma li l-kirja ma kinitx għadha waslet biex tiġġedded, iżda l-Kap 199 ikopri kirjiet agrikoli. Sostna li għalkemm ġie mfiehem li l-Kap 199 ma japplikax, ġialadarba din kienet klawsola favur ir-rikorrenti, huwa għandu kull dritt li jagħżel li jirrinunzja li japplika tali klawsola.

Dan il-Bord ħaseb fit-tul fuq din il-kwistjoni.

Preżenzjalment, l-Artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jaqra:

> *1525. (1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' ħaġa kemm ta' xogħol, jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, iżda l-kuntratt ta' kiri ta'fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsirwara l-1 ta' Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba.*
>
> *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, inkluz kawzi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu u kwalunkwe ħsara li tirrizulta 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 illikull kwistjoni oħra in segwitu għad-determinazzjoni ta' talikwistjonijiet 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 dawlu 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 magħandux ġurisdizzjoni.

Il-Bord tal-Kera għandu l-poter jitlob informazzjoni u dokumenti minn entitajiet, dipartimenti u awtoritajiet tal-gvern, kif ukoll istituzzjonijiet oħra biex ikun jista' jaqdi l-funzjonijiet tiegħu għall-fini ta' dan il-Kodiċi.

(2) Id-dispożizzjonijiet ta' dan it-Titolu, sakemm ma jkunx ġie hekk indikat speċifikament f'dan it-Titolu, ma jgħoddux għall-kiri ta' raba' li għandu jibqa' jiġi regolat bid-dispożizzjonijiet tal-Attdwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'.

(3) Għall-finijiet ta' dan it-Titolu:
"fond kummerċjali" tfisser fond urban li mhuwiex dar residenzjali u li hu mikri primarjament sabiex minnu ssir attività għal skopijiet ta' qligħ u fost oħrajn jinkludi, uffiċċju, klinika, fond mikri għall-bejgħ ta' oġġetti jew merkanzija bl-ingrossa jew bl-imnut, posta fis-suq, maħżen u fond b'liċenza għall-bejgħ ta'oġġetti, imbejjed, spiriti jew ħwejjeġ ta' ikel jew ta' xorb, sala għal rappreżentazzjoni jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti, sengħa jew professjoni:
Iżda fond mikri lil soċjetà jew mikri lil entità mużikali, filantropika, soċjali, sportiva jew politika, użat bħala każin, ma għandux jitqies bħala fond kummerċjali ukoll jekk parti minnu hi utilizzata għal skop ta' qligħ;

"każin" tfisser kull każin reġistrat bħala hekk mal-Kummissarju tal-Pulizija skont id-dispożizzjonijiet xierqa tal-liġi;

"kirja residenzjali privata" tfisser kwalunkwe kirja residenzjaliprivata twila jew qasira, inkluż il-kiri ta' spazju residenzjali maqsum, li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2020, u kwalunkwe kirja għal skop residenzjali li

ssir qabel l-1 ta' Jannar, 2020, li tkun għadha fil-perjodu oriġinali jew imġedded fl-1 ta' Jannar, 2021.

Mill-banda l-oħra, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jirregola l-kiri mill-ġdid ta' raba', u biex jipprovdi għall-ħwejjeġ konnessi u anċillari. Skont l-Artikolu 2 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, it-terminu 'raba' jfisser, kull art li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli, u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu mal-agrikoltura, inkluż it-twaqqif ta' serer, *cloches* jew *cold frames*, iżda ma tinkludix art intiża biex jirgħu l-annimali.

Għaldaqstant, f'dawn l-Artikoli tal-Liġi appena ċitati, hemm indikat li kirjiet ta' fondi urbani, jaqgħu fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, mentri dawk ta' Kiri ta' Raba' jaqgħu fil-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba'.

Dan il-Bord issa jrid iqies jekk l-oġġett mertu tal-iskrittura eżebita bħala Dok A2, jaqax fil-parametri ta' definizzjoni ta' raba'.

Il-Qrati tagħna kellhom diversi okkażżjonijiet, fejn iddistingwew bejn id-distinzjoni bejn fond urban u fond rustiku. Per eżempju, il-Qorti tal-Appell, fil-kawża deċiża fis-17 ta' Mazżu, 2003, Appell Ċivili Numru. 38/1997/1, fl-ismijiet, Thomas u Catherine Cauchi vs Lawrence Caruana, qalet:

> "*Il-Qrati taghna kellhom diversi okkażjonijiet jippronunżjaw ruhhom fuq id-distinżjoni bejn fond urban u fond rustiku.*
>
> *Hekk fil-każ fl-ismijiet "Giuseppe Borg –vs- Lorenżo Briffa", Appell Civili, 6 ta' Novembru 1925 gie dan rilevat:-*
>
> *"Fondo urbano e' da ritenersi qualunque fabbricato, ed ogni costruzione che non sia rurale … … mentre fondo rustico e da ritenersi qualunque altro fondo,comprese le costruzioni rurali … … e che sono destinate all'abitzione di coloro che attendono col proprio lavoro alla manuale coltivazione della terra, al ricovero del bestiame, nonche' alla custodia e conservazione delle macchine e degli attrezzi che servono alla coltivazione dei terreni medesimi."*
>
> *Kemm f'dan il-kaz kif ukoll f'diversi gudikati ohra r-raguni prevalenti addottata hi dik li "razzett mikri bir-raba tieghu ghal skop ta' agrikoltura ma jistax jitqies fond urban, u ghalhekk il-Bord li Jirregola l-Kera m'ghandux gurisdizzjoni dwaru" ("Gaetano Camilleri –vs- Leonard Barbara", Appell Civili, 10 ta' Jannar 1964; "Paolo Zarb –vs- Joseph Colerio et", Appell Civili, 17 ta' April 1967; "Carmelo Sammut et*

–vs- Joseph Cassar", Appell Civili, 22 ta' Novembru 1971). Dan hu hekk anke fejn ir-razzett jigi mill-inkwilin użat ghall-abitazzjoni.

F'dawn il-kazijiet kollha, fejn ghandek bini (razzett jew kmamar) u raba flimkien, b'kirja wahda, l-kriterju distintiv, u daqstant pacifiku fil-gurisprudenża taghna, biex jigi stabbilit jekk il-fond huwiex urban jew rustiku hu dak li jitqies "l-oggett principali tal-lokazzjoni", ossija "l-iskop principali tal-kuntratt" ("Annunziato Said –vs- Carmelo Mifsud", Appell Civili, 16 ta' Gunju 1941) "b'mod illi jekk jirrifletti fuq il-kultivazzjoni huwa fond rustiku, u jekk jirrifletti fuq l-abitazzjoni huwa fond urban" ("Dolores Mifsud –vs- Maria Pace et", Appell, Sede Inferjuri, 10 ta' Mejju 1943), "u ma ghandux jigi kunsidrat bhala fond rustiku billi jkollu anness mieghu gnien jew raba" ("Avukat Dr. Carmelo Agius –vs- Carmelo Tabone", Appell Sede Inferjuri, 28 ta' Settembru 1955; "Luke Vincent Gauci –vs- Anthony Grech et", Appell Civili, 11 ta' Gunju 1992; Vol XVII pI p125).

Din l-enuncjazzjoni guridika ma toffri l-ebda diffikolta.

B'danakollu jehtieg li jigu senjalati l-veri limiti taghha. Il-principju denominatur fil-kazijiet hawn ezaminati, kompriz dawk citati mill-appellanti, jikkoncerna maggorment sitwazzjonijiet fejn oltre raba jkollok ukoll il-bini. Huwa f'dawn id-dati cirkostanzi fejn ikollok zewg affarijiet flimkien b'kirja unika, li tinghata espressjoni lill-principju tal-iskop principali tal-kirja. Dan hu hekk ukoll per ezempju fil-kaz ta' kirja ta' "casa bottega".

Issib ukoll sitwazzjonijiet fejn ghad-determinazzjoni dwar jekk fond huwiex rustiku jew urban trid thares lejn l-uzu li ghalih fond ikun inkera. Hekk, per ezempju, ghalqa biex fiha jitqeghdu l-blokki ta' rham, inservjenti ghan-negozju ta' marmista, giet meqjusa bhala mahzen, u allura fond urban ("Spiridione Mizzi nomine –vs Felice Buhagiar", Appell Inferjuri, 31 ta' Mejju 1958). U razzett ghat-trobbija fih tal-bhejjem inservjenti ghall-ezercizzju tal-industrija tal-kerrej ukoll gie meqjus bhala fond kummercjali u ghalhekk protett bil-ligi tal-Kera ("Giuseppe Bugeja –vs- Carmelo Falżon", Appell Civili, 11 ta' Mejju 1956).

Il-kwestjoni hawn allura, ghal finijiet tad-definizzjoni, ma huwiex il-fond fih innifsu, jew x'jissejjah, izda l-uzu li ghalih inkera. Hekk "raba" mikri ghall-mergha tal-annimali ma jaghmlux fond agrikolu skond it-tifsira moghtija lill-kelma fil-Kap 199 tal-Ligijiet.

"Minn naha l-ohra post anke go l-abitat, u mibni, jista' jkun ""raba" fis-sens tad-definizzjoni jekk jinkera principalment ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli" – "Carmelo Bugeja –vs- Giovanni Pace", Appell, 28 ta' Frar 1969."

Il-Qorti tal-Appell Inferjuri, fil-kawża fl-ismijiet, Ines Calleja et vs Nazzareno Ellul et, deċiża fl-24 ta' Mejju 2006, qalet:

"Premessi dawn il-fatti jibda biex jigi rilevat illi l-Qrati taghna kellhom diversi okkazjonijiet jippronunzjaw ruhhom fuq id-distinzjoni bejn fond rustiku u fond urban;

Hekk gie ritenut fis-sentenza "Avukat Carmelo Agius - vs- Carmelo Tabone", Appell Inferjuri, 28 ta' Settembru 1955, illi biex tigi determinata n-natura, urbana jew rustika, ta' fond, jinhtieg jittiehed in konsiderazzjoni x' kien l-oggett principali tal-kirja b'mod illi jekk dan l-oggett jirrifletti l-koltivazzjoni tar-raba, hemm fond rustiku, u jekk jirrifletti l-abitazzjoni, hemm fond urban, anke jekk mieghu kellu anness gnien. Ara wkoll f' dan l-istess sens "Avv. Dr. Giuseppe Pace et -vs- Francesco Borg", Qorti Civili, Prim' Awla, 13 ta' Ottubru 1965 u r-rassenja ta' bosta decizjonijiet ohra f' din kompendjati;

Fil-kawza "Carmelo Bugeja -vs- Giovanni Pace", Appell Civili, 28 ta' Frar 1969, gie ritenut illi "ghall-finijiet tad-definizzjoni - tal-kelma 'raba' (Artikolu 2, Kapitolu 199) - dak li jghodd hu l-iskop principali tal-kiri, tant illi anke raba fil-kampanja li hu verament ghalqa hi eskluza jekk, per ezempju, l-iskop principali tal-kiri ma tkunx il-koltivazzjoni tal-prodotti agrikoli, izda l-mergha ta' annimali. Minn naha l-ohra post anke go l-abitat u mikri jista' jkun raba fis-sens tad-definizzjoni jekk jinkera principalment ghall-koltivażżjoni ta' prodotti agrikoli";

Din ta' l-"iskop principali" hi tema rikorrenti li ghaliha jirrikorru l-Qrati. B' illustrazzjoni taghha wiehed jista' jirreferi ghal xi ezemplari. Hekk per ezempju insibu li l-Qorti tal-Appell iddeterminat li fond kompost minn razzett u tomnejn raba kien fond urban peress illi l-parti predominanti kienet kostitwita mir-razzett ("Benjamino Sultana -vs- Giuseppe Sammut", 6 ta' Frar 1950). Flistess sens hi s-sentenza fl-ismijiet, "Luke Vincent Gauci -vs- Anthony Grech et", Appell, 11 ta' Gunju 1992, li, incidentalment, mal-kaz in ezami toffri xebh sorprendenti.

Inversament, gie ritenut illi kmamar abitabbli mikrijin ma' ghalqa ma kienux jaghmlu l-fond urban ghax l-oggett principali kienet l-art agrikola ("Paolo Zarb -vs- Joseph Coleiro", 17 ta' April 1967);

Fermi dawn il-ftit ezemplari rikapitulati mill-gurisprudenza, m'hemmx kwestjoni illi sabiex il-Bord adit jitqies hekk kompetenti jrid jirrizulta li l-fond inkera ghal xi wiehed mill-iskopijiet rientranti fid-definizzjoni li l-Kapitolu 199, jaghti lill-kelma "raba", jigifieri "ghall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, sigar tal-frott jew dwieli u ghal skopijiet li ghandhom x'jaqsmu mal-agrikoltura, inkluza it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames …".

Fid-dawl ta' dan kollu, il-Bord fela l-iskrittura ta' kera raġġunta bejn il-partijiet, li minnha jirriżulta li l-oġġett tal-kirja, huwa parti indikata bħala B10 fi pjanta annessa mal-istess skrittura. Għalkemm l-ambjenti kollha li jappartjenu lir-rikorrenti ġew indikati bħala "*land know as Tal-Marcellina, in the Maghtab area, limits of Gharghur and limits of Bahar ic-Caghaq measuring approximately 8515 square metres ....a room for agricultural purposes situated at the bottom of the road which is incorporated and part of the same property"*, jirriżulta li din l-*area* li ġiet mikrija, nkriet għas-segwenti skop – "*The property is be used for the exclusive use of horses owned by the Second Part."*

Minn dak li kkonstataw il-membri tekniċi, dawn ikkonstataw li l-*area* li ġiet mikrija lill-intimat, kienet tintuża biex jitrabbew iż-żwiemel. Huma waslu għall-konklużżjoni li fuq il-wiċċ kollu tal-ħamrija, ġie ddepożitat ramel tal-qawwi, tant li mkien ma jidher li hemm ħamrija fil-wiċċ, għajr għal parti żgħira fejn hemm żewġ siġar tal-*Ficus Decorattiva.* Ikkonkludew li dawn l-ambjenti, ma kinux jintużaw għal skopijiet agrikoli. Ġie nnotat li kien hemm applikazzjoni ta' żvilupp mal-Awtorità tal-Ippjanar għal sanzjonar ta' *horse ranch* u faċilitajiet anċillari, liema applikazzjoni ġiet irtirata. Osservaw ukoll li kien hemm tank tal-ilma fuq il-bordura ta' proprjetà ta' terzi, u li l-użu ta' dan it-tank kien li jissupplixxi ilma fil-proprjetà suġġetta għar-rikors, bi probabilità biex jiġu misqija ż-żwiemel. Ġie konkluż ukoll li dawn l-ambjenti in eżami, ilhom ma jintużaw għal skopijiet agrikoli.

Il-Bord iqies li fid-dawl ta' dawn iċ-ċirkostanzi, in-natura tal-ambjenti, l-iskop li għalih inkera dan l-immobbli, u l-użu li kien qed isir minn dan l-immobbli, dan il-fond mikri ma jaqax fil-parametri ta' "raba".

In oltre, jigi sottolinjat li l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba', huwa regolat bil-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, li jirrigwarda l-kiri mill-ġdid ta' raba'. F'dan il-każ, il-kirja għadha ma waslitx fit-terminu tal-iskadenza tagħha, peress li kienet tiskadi fl-14 ta' Lulju, 2022. Għalhekk, din il-kirja lanqas kienet għadha waslet fl-istadju li terġa' tiġi mikrija mill-ġdid.

Il-Bord iqies ukoll li dawn l-ambjenti mikrija, lanqas jaqgħu fid-definizzjoni ta' fond urban, u għaldaqstant, huma l-Qrati ta' Ġurisdizzjoni Ċivili li għandhom il-kompetenza jisimgħu din il-kawża.

Il-Bord iqies ukoll li t-talba hija għal €6,300, jew għal dik is-somma verjuri lir-rikorrenti, sad-data li l-intimat effettivament jiżgombra mill-proprjetà *de quo*. Il-kawża saret b'riżerva għal kull dritt u azzjoni ulterjuri fil-liġi spettanti lill-atturi kontra l-intimat, u b'riżerva għal kera u/jew danni ulterjuri. Dan il-Bord iqies li f'din il-kawża, hemm talba għal żgumbrament, u għalhekk japplika l-Artikolu

47(3) tal-Kap 12, li jistipola li l-kawżi li fihom jidħlu kwistjonijiet dwar il-proprjetà ta' beni immobbli, jew li għandhom x'jaqsmu ma' servitujiet, piżijiet jew drittijiet oħra mgħaqqdin mal-beni immobbli, inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli, kemm urbani, kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqgħodu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-qorti, ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta). Għaldaqstant, hija l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili li għandha tkompli tisma' din il-kawża.

Deċide

Għaldaqstant, u għar-raguniiet hawn fuq esposti, dan il-Bord qiegħed jiddeċiedi, li huwa mhuwiex kompetenti *ratione materiae,* biex jiddeċiedi dan il-każ, u għalhekk qed jordna li l-atti ta' din il-kawża, jiġu trasferiti lil Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, sabiex tieħu konjizzjoni ta' din il-kawża.

Jordna komunika lid-Direttur, Qrati Ċivili u Tribunali, sabiex dan il-każ jiġi mgħoddi lil Prim' Awla tal-Qorti Ċivili.

L-ispejjeż ta' din is-sentenza għandhom jiġu ssopportati mir-rikorrenti.

Maġistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur