BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 27 ta' Ottubru 2023

Rikors Nru: 190/2020JG
Nru fuq il-Lista: 2

D & D Italian Food Ltd (C 86519)

vs

Joseph (K.I. Nru: 240462M) u Francesca (K.I. 601563M) konjuġi Vella

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 5 ta' Ottubru 2020[1] flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess

Illi s-socjeta rikorrenti esponenti dahlet fi ftehim ta' kiri ta' fond kummercjali adebit bhala forn, mal-intimati in forza ta' skrittura privata datata 18 ta' Settembru, 2018, kopja ta' liema skrittura privata qeghda tigi hawn unita u mmarkata bhala Dokument DDIF 1.

Is-socjeta rikorrenti ghazlet u qablet li tikri l-imsemmi fond kummercjali ghax gie indikat u imwieghed lilha li l-fond setgha jintuza ghall-manifattura u bejgh ta' hobz, ta' fancy bread u bhala pasticcerija.

Skond klawsola ta' l-imsemmi ftehim intitolata "Licences and Permits" gie maqbul u stipulat, li l-intimati in kwantu sidien, kellhom jiggarantixxu u konsegwentement iddikjaraw li l-fond mikri minnhom, kien munit minn permessi ghall-manifattura u bejgh ta' hobz, fancy bread u pasticcerija.

Mill-licenzja tal-kummerc li giet provduta lis-socjeta rikorrenti, l-attivita effettivament permessa u licenzjata, hija limitata ghall-manifattura u bejgh ta' hobz.

Minn verifiki li ghamlet is-socjeta rikorrenti, sabiex mill-fond mikri seta' jkun permess il-manifattura u bejgh ta' fancy bread u l-attivita ta' pasticcerija, kien mehtieg li jsiru modifikazzjonijiet varji fil-fond mikri, liema modifikazzjonijiet kienu jinhtiegu spiza konsidervoli. Dan kollu ser jigi ppruvat f'aktar dettal fil-kors tas-smigh tal-kawza.

Is-socjeta rikorrenti fis-17 ta' Frar, 2020 baghtet ittra permezz tal-konsulent legali taghha fejn wara li rriferiet ghal u spjegat ir-restrizzjonijiet u l-limitazzjonijiet fl-uzu tal-fond mikri, li giet rinfaccjata bihom, offriet zewg soluzzjonijiet sabiex il-vertenza tigi rizolta, senjament:

(a) li jigi terminat il-kuntratt ta' kera u jigi riotrnat l-ammont ta' imhallas mis-socjeta rikorrenti esponenti lill-intimati; jew

(b) li jigu aggornati l-licenzji tal-kummerc u li jsiru x-xogholijiet ta' immodernizzar mehtiega fil-fond mikri mill-intimati w a spejjez taghhom, sabiex l-uzu u l-godiment mifteiehm, koncess, garantit u assikurat ikun jista' effetivament jigi ezercitat legitimament u regolarment minghajr ebda restrizzjoni u limitazzjoni .

Permezz ta' ittra bi twegiba mibghuta mill-konsulent legali tal-intimati l-imsemmija soluzzjonijiet gew skartati u respinti.

Permezz ta' ittra ufficjali pprezentata fit-22 ta' Settembru, 2020 l-intimati talbu u interpellaw lis-socjeta rikorrenti sabiex thallas l-arretrati ta' kera u li tizgombra mill-fond mikri.

Isegwi minn dak fuq espost li l-kuntratt ta' kiri maqbul, iffirmat u ezegwit mis-socjeta rikorrenti u mill-intimati jippekka f'dik li hija l-funzjoni prattika [rectius il-causa skond Artikolu 987 tal-Kodici Civili – Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta] li l-partijiet kontraenti persegwew medianti l-akkordju kuntrattwali. Il-causa u l-iskop tal-partijiet kontraenti fil-ftehim ta' kiri

oggett u mertu ta' din il-kawza huma min-naha l-wahda, ossija min-naha tas-socjeta rikorrenti attrici il-godiment ta' fond mikri skont uzu maqbul, miftiehem, stipulat u espressament garantit u min-naha l-ohra ossija min-naha tal-intimati, il-kumpens ghal tali goduiment u uzu. In-nuqqas fl-uzu u l-godiment kif previst u maqbul bejn il-partijiet kontraenti u allura l-obsolenza tal-matrici ideoligika tal-uzu li kull wiehed mill-partijiet kontraenti addottaw fil-konvenjzoni negozjali ta' bejniethom irrendiet il-ftehim ta' kiri assolutament null u minghajr effett fil-ligi konsegwenza tal-assenza u obsolenza ta' element vitali u important ghall-ezistenza ta' kuntratt u tal-effetti tieghu.

Is-socjeta rikorrenti attrici hallset il-kera stipulata fil-Ftehim ta' Kiri sad-data meta hija fehmet li l-possibilita li l-kwistjoni tigi rizolta kienet prattikament impossibli li sehh u li ghalhekk il-godment u l-uzu previsti ma kienux ottenibbli u materjalment ezercitabbli. Qieghed jigi unit ma' dan ir-rikors prospett [Dokument B] li juri l-ammont totali ta' hlasijiet li gew effetwati mis-socjeta rikorrenti mid-data tal-iffirmar tal-ftehim ta' kiri sad-data meta s-socjeta esponenti ddecidiet li ma tkomplix teffetwa hlasijiet ghar-raguni fuq esposta.

Huwa dritt tas-socjeta esponenti li tippretendi l-hlas lura ta' l-ammont ta' kera li gie imhallas minnha lill-intimati ghall-godiment u uzu miftehim, koncess, garantit u assikurat u li izda ma kienx ottenibbli u ezercitabbli u li konsegwentement irrenda l-kuntratt ta' kiri bhala wiehed legalment deficitarju u allura assoluatment null u minghajr effett.

Ghaldqastant in vista tas-suespost u ghar-ragunijiet indikati f'dan ir-rikors l-esponenti socjeta attrici titlob umilment li dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. *jiddikjara u jiddeciedi li l-Ftehim ta' Kiri tat-18 ta' Settembru, 2018 huwa assolutament null u bla ebda effett legali in kwantu nieqes mill-causa, element neccessarju sabiex kuntratt ikun legalment validu u effettiv;*

2. *tordna li l-ammont tal-kera kollha imhallsa mis-socjeta rikorrenti lill-intimati sad-data meta l-istess socjeta rikorrenti waqfet teffetwa l-hlasijiet ghar-raguni fuq spjegata, tigi imhallsa lura mill-intimati solidalment bejniethom, lill-istess socjeta rikorrenti, flimkien mal-imghaxxijiet legali sad-data tal-pagament effetiv.*

Bl-ispejjez kontra l-intimati solidalment bejniethom.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut datat 16 ta' Ottubru 2020[2].

Ra r-risposta tal-intimati datata 4 ta' Jannar 2021[3], fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-kirja kienet saret bil-fond licenzjat kif imsemmi fl-istess skrittura ta' kera u ghalhekk bl-ebda mod ma huwa minnhu li l-istess kirja hija nieqsa minn causa jew mod iehor nulla jew invalida.*

---

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 17 tal-proċess.

2. *Illi ma hemm ghalhekk l-ebda obbligu fis-sid li jirritorna l-flus lilhu mhalsa bhala kera u dan stante li l-fond ghada fil-pussess tar-rikorrent li seta jgawdi minnhu skond ma dehrlu huwa.*

3. *Illi r-rikorrenti ma jistax jaghmel din il-kawza kemm il-darba ma jirritornax c-cwievet u l-pusses tal-fond lura lir-rikorrenti.*

4. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u llum l-istess rikkorenti bhala inkilwini huma morusi fil-hlas tal-kera.*

   Illi dwar il-fatti migjuba fir-rikors jinghad:

   Illi huwa minnhu li l-intimati krew il-hanut lir-rikorrenti, imma meta saret dik il-kirja l-esponenti wieghedu biss u garantew biss dak li hemm imnizzel fl-istess skrittura u xejn izjed u l-permessi b' liema l-istess haunt kien munit gew specifikati fl-istess skrittura.

   Mhux minnhu li s-sidien ghamlu xi wieghda differenti minn dak stipulat fl-istess skrittura. Huwa sintomatkiku li l-kawza bdiet meta l-istess rikorrenti sabu ruhhom f' diffikulta fil-hlas tal-kera u spicccaw morusi f' l-istess hlas.

Ra l-affidavit ta' David Chines[4].

Ra x-xhieda ta' Chantel Stagno Navarro, Alessandro Ercolani, Joseph Vella u Francesca Vella[5].

[4] Dan jibda a fol 27 tal-proċess.
[5] Ilkoll mwettqa fis-seduta tal-25 ta' Ottubru 2021.

Ra x-xhieda ta' Amanda Cassar[6].

Ra x-xhieda ta' Duncan Gauci[7].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[8].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Dr Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[9].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord[10] fejn issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza u fl-istess waqt qajjem *ex officio* l-eċċezzjoni tal-kompetenza tiegħu[11] *rationae materie*[12] għar-raġunijiet indikati fl-istess digriet.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-2 ta' Ġunju 2023, fejn il-partijiet ngħataw l-opportunita jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub (u dan peress li l-avukat tas-soċjetà rikorrenti m'attendiex għas-seduta kif ordnat fid-digriet msemmi).

[6] A fol 98 tal-proċess.
[7] A fol 111 tal-proċess.
[8] A fol 146 tal-proċess.
[9] A fol 147 *et seq* tal-proċess.
[10] Datat 15 ta' Mejju 2023 u jibda a fol 153 tal-proċess.
[11] A tenur tal-artikolu 732A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Reż applikabbli permezz tal-artikolu 20(1) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
[12] Artikolu 774(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra lis-soċjetà attriċi ma ħejjiet l-ebda argument bil-mod skritt.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati datata 6 ta' Ottubru 2023[13].

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Eċċezzjoni *ex officio* – Kompetenza – 774(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi kif jirriżulta ċar mill-*iter* hawn fuq riprodott, qabel kull investigazzjoni ulterjuri, għandha tiġi trattata u deċiża l-eċċezzjoni mqajma marte proprio minn dan il-Bord, u dan fir-rigward tal-kompetenza tiegħu. Huwa bil-wisq ovvju li dan għandu jiġi deċiż l-ewwel u b'kap separat[14] (u mhux b'digriet[15]), għaliex jekk il-Bord isib li huwa m'huwiex hekk kompetenti allura ma jistax isir eżami tal-mertu minnu[16].

---

13 A fol 159 tal-proċess.

14 Artikolu 730 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

15 Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Edwin Cilia vs Melina Cilia**, (Rik Nru 106/20/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) nhar it-30 ta' Ġunju 2021 permezz ta' liema dik il-Qorti annullat digriet fejn ġiet miċħuda eċċezzjoni tal-kompetenza permezz ta' digriet f'verbal. Fil-fatt, dik il-Qorti qalet hekk*: "Dan ifisser li l-ewwel Qorti kellha tiddisponi mill-eċċezzjoni tal-inkompetenza permezz ta' sentenza preliminari appożita jew permezz ta' kap separat fis-sentenza finali (u mhux permezz ta' digriet, kif jikklassifika d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti l-konvenut appellat)".*

16 F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Formosa vs l-Avukat Joseph Ellis *et,*** (Rik App Nru: (472/2013/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 2013 fejn intqal hekk*: "Tassew illi kien ikun aktar loġiku għall-ewwel qorti li kieku, flok l-ewwel tqis l-meritu u mbagħad tiddeċiedi li ma kellhiex kompetenza biex tiddeċiedi l-meritu, bdiet billi tqis qabel xejn il-kwistjoni ta' kompetenza u, jekk issib li ma kellhiex kompetenza, tieqaf hemm."* Fuq l-istess tematika, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **George Vassallo vs Kummissarju tal-Pulizija**, mogħtija mill-Qorti tal-Appell

Illi bħala daħla qasira, huwa ben magħruf li awtorità ġudikanti b'kompetenza limitata ma tista' qatt tasserixxi kompetenza li l-leġislatur ħalla f'idejn ħaddieħor. Sfiq ma' dan allura, l-liġi timponi obbligu fuq min huwa tenut jiġġudika li jqajjem tali dubju, anke jekk l-parti mħarrka ma tqajjimx din id-difiża jew saħansitra tkun kontumaċi f'dak il-proċediment[17]. Wara kollox, il-kompetenza ta' xi awtorità ġudikanti ma tistax tiġi maqbula bejn il-kontendenti[18]. Bl-introduzzjoni tal-

---

(Superjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 1998 fejn ġie deċiż hekk: *"Fil-fehma ta' din il-qorti meta s-sentenza appellata laqgħet l-eċċezzjoni u għalhekk iddikjarat li m'għandhiex ġurisdizzjoni kellha tieqaf hemm u tillibera lil-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju u mhux tippronunzja ruħha fuq il-meritu billi tiċħad it-talba, għaliex meta l-Qorti m'għandhiex ġurisdizzjoni la tista' tilqa' u lanqas tiċħad it-talba trid ikollha ġurisdizzjoni biex tieħu konjizzjoni tat-talba."*

[17] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Antonio Debono *et* vs Paolo Borg,** mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-2 t'April 1955 per Onor. Imħallef Dr. J. Caruana Colombo, fejn, b'self minn sentenza preċedenti ġie mfakkar u deċiż hekk: *"Illi, kif ġie deċiż minn dina l-Qorti fil-31 ta' Jannar, 1935, fil-kawża "Scicluna vs Banavage", din l-eċċezzjoni ta' l-inkompetenza hija sollevabbli mill-Qorti, għalkemm il-konvenut huwa kontumaċi; tant għaliex il-kontumaċja tal-konvenut ma tagħtix lok għall-preżunzjoni ta' abbandun tal-kawża, u għalhekk il-ġudikant għandu jeżamina l-ġustizzja tad-domandi ta' l-attur mingħajr ma jieħu kont tal-kontumaċja tal-konvenut, kemm għaliex l-eċċezjoni hi sollevabbli "ex officio" meta, għar-raġuni ta' materja, il-kawża ma tkunx ta' kompetenza jew ġurisdizzjoni tal-Qorti (Vol. XXIX-11-293)".* Fuq l-istess vena mbagħad, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Giuseppe Gerada vs Salvu Attard,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fis-6 ta' Novembru 1959 fejn intqal hekk: *"Għalkemm il-konvenut jibqa kontumaċi, dan ma jagħtix lok għall-preżunzjoni ta' abbandun tal-liti, għad-difett ta' eċċezzjonijiet leġittimi, jew għal adeżjoni għad-domanda; imma, inveċi, għas-suppożizzjoni ta' rimessjoni għall-ġustizzja tat-tribunal".* Aktar qrib żminijietna mbagħad, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Epifanio Azzopardi vs Alberto Decelis,** (Rik Ġur Nru: 57/17) mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera kif hemm presedut nhar l-4 ta' Ottubru 2018 u dak deċiż fil-proċeduri fl-ismijiet **Signrite Limited vs Richmoore and Anderson Limited (C-50459),** (Avv Nru: 80/2019) mogħti mill-Bord li Jirregola l-Kera kif hemm presedut nhar is-7 ta' Ottubru 2019.

[18] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Anthony Azzopardi vs Doris Behag**, (App Ċiv Nru: 133/2008/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' April 2013, fejn waqt deċiżjoni dwar aggravju li kien ikkritika l-ewwel sentenza għaliex l-eċċezzjoni tal-kompetenza ġiet sollevata *ex officio* qalet hekk *"Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-aggravju. Il-qsim tal-kompetenza tal-qrati u t-tribunali hija materja ta' ordni pubbliku, u l-partijiet ma jistghux "jaqblu" dwar quddiem liema Qorti jressqu d-disputa taghhom. L-eċċezzjoni ghall-gurisdizzjoni tal-Qrati Maltin tista', skont xi awturi u sentenzi, tigi rinunzjata jekk il-konvenut f'kawza jissottometti ruhu ghal dik il-gurisdizzjoni. Min-naha lohra, il-kompetenza tad-diversi tribunali tal-istat Malti hija regolata b'ligi, u mhux kompitu ta' xi qorti li tasserixxi kompetenza li mhux taghha. Ir-regoli ta' procedura huma ta' ordni pubblika u jehtieg li jigu segwiti skont id-dettami espressi taghhom, u ma jistghux jigu interpretati skont ix-xewqa tal-partijiet."*

artikolu 732A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ġiet kodifikata[19] dak li kienet tgħid il-ġurisprudenza preċedenti, fis-sens li l-kontendenti f'litiġju m'għandhomx ikunu sorpriżi b'xi fatt jew argument legali mhux trattat fil-proċeduri iżda li jissemma biss fis-sentenza[20].

Illi huwa wkoll aċċettat li l-kompetenza hija prinċipalment radikata bit-termini tal-att promotur[21] għalkemm f'xi ċirkostanzi wieħed għandu jdur lejn l-eċċezzjonijiet mqanqla.

Illi fil-każ tagħna, mill-premessi u t-talbiet tar-rikors promotur jirriżulta ċar li din l-azzjoni qiegħda tikkwerela l-kuntratt relattiv għaliex dan huwa nieqes minn *causa* għar-raġunijiet allegati minnha. Issa, il-liġi relattiva ġiet emendata diversi drabi maż-żmien u fil-fatt il-kompetenza o meno ta' dan il-Bord kien iċ-ċentru tal-argument ta' numru sostanzjali (xi drabi mhux konkordanti) ta' kawżi quddiem il-Bordijiet u l-Qrati tagħna.

Illi madanakollu, dik il-ġurisprudenza trid tinqara fid-dawl tal-liġi kif kienet fiż-żmien meta ngħataw dawk is-sentenzi[22].

---

[19] ATT IV tas-sena 2016.

[20] Fost diversi wieħed huwa mistieden jara dak li ntqal u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Kevin Chircop vs Joseph Chircop,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri), App Ċiv Nru: 2760/1997/1, nhar il-1 ta' Diċembru 2006. Issir ukoll referenza għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Marianna sive Manon Calleja *et* vs Kummissarju tal-Art u b'digriet ta' l-24 ta' Mejju 2017, l-atti gew assunti mill-Awtorita` tal-Artijiet,** (App Ċiv Nru: 13/2016/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-25 ta' Frar 2021.

[21] Fost diversi, u sa fejn hekk applikabbli, l-Bord jagħmel referenza għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Spiteri vs Mediterranean Insurance Brokers (Malta) Ltd *et*,** (Rik Maħluf Nru: 562/09) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-15 ta' April 2010.

[22] Hekk per eżempju, ssir referenza għas-sentenza msemmija fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati u ċioé dik fl-ismijiet **Kane Grima vs Josephine Micallef *et*,** (App Ċiv Nru: 50/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-25 ta' Jannar 2019) fejn intqal li: *"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 flartikolu 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'*

Illi llum (u anke kif kien fiż-żmien tal-preżentata ta' din l-azzjoni) il-liġi ġiet emendata, b'mod li l-leġislatur ħass li kellu jikkodifika l-ġurisprudenza preċedenti la mhux dejjem kienet waħda linjari. L-artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kkjarifika l-kompetenza ta' dan il-Bord billi żied is-segwenti *proviso*[23] li jgħid hekk:

> *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' tal-kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera.*

Illi jiġi b'hekk li l-leġislatur elimina għal kollox kull kwistjoni li tirrigwarda l-validitá ta' xi skrittura ta' kera mill-qafas tal-kompetenza limitat ta' dan il-Bord. Imwessa' kemm ġiet imwessa' din il-kompetenza matul iż-żmien, issa hija hekk limitata. Jirriżulta li anke l-ġurisprudenza l-aktar riċenti in materja hija wkoll konkordi dwar dan[24].

---

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".

[23] Bl-Att XXVIII tas-sena 2019.

[24] Dwar dan, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Avukat Dr. Alfred Grech *noe* vs Raymond Grech,** (App Nru: 57/2020/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-12 ta' Lulju 2023 fejn fuq din il-kwistjoni ntqal hekk: *"Dak li l-liġi però speċifikatament teskludi mill-kompetenza tal-Bord huma l-kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kiri. Ifisser dan, li jekk xi ħadd irid jattakka s-siwi ta' kuntratt ta' kiri, bħal ngħidu aħna minħabba vizzju fil-kunsens, dan irid jagħmlu quddiem il-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u mhux quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera."* Issir ukoll referenza għad-digriet mogħti a tenur tal-artikolu 741(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta fil-proċeduri fl-ismijiet **Ronnie Camilleri vs Abdalhady Hamood,** (Rik Nru: 35/2020) mogħti mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Novembru 2020 fejn propju fuq diverġenza t'opinjonijiet bejn il-Bord li Jirregola l-Kera u l-Prim awla tal-Qorti Ċivili, stabbiliet hekk: "*Billi l-emenda fl-Att XXVIII tal-2019 kienet tinkludi l-emenda ghall-Artikolu 1525 fejn kwistjonijiet dwar validita` ta' kirja ghandhom jigu*

Illi jiġi b'hekk, anke in omaġġ tal-massima li *tempus regit actum*[25] li l-eċċezzjoni mqajma minn dan il-Bord hija tajba u b'hekk dan il-Bord m'huwiex kompetenti jiddeċiedi din il-vertenza.

Illi deċiż dan, imiss li wieħed jara jekk il-proċeduri jistgħux jiġu sanati b'att ta' trażmissjoni.

Illi huwa magħruf li deċiżjoni rigwardanti ġurisdizzjoni jew kompetenza trid issir fil-forma ta' sentenza. Il-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, fi bnadi differenti tiegħu, juri li tali deċiżjoni għandha tingħata b'dan il-mod. Issa, l-artikolu rilevanti[26] hekk kif riċentement emendat[27] jagħti lil dan il-Bord l-istess fakultà li kellha Qorti sabiex titrassmetti atti permezz ta' digriet *in camera*. Dan il-Bord jifhem li filwaqt li d-deċiżjoni dwar il-kompetenza o meno għandha tingħata permezz ta' sentenza, l-att ta' trasmissjoni jsir permezz ta' digriet. Huwa permezz ta' dak id-digriet li Qorti, Bord jew Tribunal jibgħat proċeduri lil Qorti, Bord jew Tribunal, skond ma jkun il-każ, li jidhirlu għandu l-kompetenza meħtieġa. Huwa dak id-digriet li m'huwiex appellabbli mil-partijiet, u jidher li għalhekk ġiet imfassla proċedura fejn il-Qorti, Bord jew Tribunal riċeventi tista' titlob hi parir

---

determinati mill-qrati ordinarji u billi l-kawza inbdiet wara d-dhul fis-sehh ta' din l-emenda, hi l-Prim Awla li ghandha tisma' din il-kawza rigward il-validita` o meno tal-iskrittura tal-kera. Hi irrelevanti ghalhekk meta saret il-kirja izda hu rilevanti meta saret il-kawza." Per kompletezza magħad, li din l-aħħar linja ta' ħsieb ġiet ukoll abbraċċjata fis-sentenza preliminari fis-sentenza fl-ismijiet **Roberto Debono *et* vs Frank Dimech,** (Rik Ġur Nru: 1146/2020) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-13 ta' Lulju 2023 (propju fuq kawża konċernanti l-validità ta' skrittura ta' lokazzjoni.

[25] *Il tempo regola le modalitá degli atti. Gli atti processuali sono regolati dalla legge vigent nel momento in cui vengono compiuti; piu in generale principio valido per ogni tipo di atto giuridico.* – Brocardo 4694 *bis* – **Dizionario dei Termini Ġiuridici e dei Brocardi Latini,** Edoardo Mori, VII ed, fol 441.

[26] Artikolu 741 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

[27] Att Nru XXXII tal-2018.

fuq jekk fil-fatt il-Qorti, Bord jew Tribunal magħżula għandhomx kompetenza biex ikomplu jisimgħu dawk il-proċeduri[28].

Illi billi t-total ta' dak mitlub fit-tieni talba jidher[29] li jiżboq l-ammont *rationae valoris* tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta)[30], li wkoll għandha kompetenza *rationae materie* sabiex tissindika l-validità ta' skritturi[31], il-Bord iqis li hija l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili li għandha l-kompetenza tisma' dan il-każ.

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddikjara ruħu inkompetenti *ratione materie* sabiex jisma' u jiddeċiedi din it-talba u salv għad-digriet mogħti *in camera* ai termini tal-artikoli 741(b) u 741(d) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li qiegħed jingħata kontestwalment, qiegħed jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess talba.

Spejjeż riżervati għal ġudizzju finali skond kif ikun deċiż mill-Qorti riċeventi.

---

[28] Din l-aħħar proċedura ġiet riċentement utilizzata fil-proċeduri fl-ismijiet **Mark Formosa vs Is-Segretarju Permanenti fi hdan il-Ministeru ghal Ghawdex *et***, (Rik Nru: 1152/2019). Wieħed huwa mistieden jara d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) tal-15 ta' Lulju 2020. Dwar kwistjonijiet relatati ma' kirja mbagħad dan il-Bord jerġa jissenjala d-digriet mogħti a tenur tal-artikolu 741(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta fil-proċeduri fl-ismijiet **Ronnie Camilleri vs Abdalhady Hamood,** (Rik Nru: 35/2020) mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-26 ta' Novembru 2020

[29] Ara prospett anness mar-rikors promotur li jinsab a fol 12 tal-proċess.

[30] Ara l-artikolu 47(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan il-każ ma jidħolx fix-xena l-limitazzjoni mposta fis-subinċiż (3) tal-istess artikolu.

[31] F'dan is-sens il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Paul Borg *et* vs Jane Vassallo,** (App Ċiv Nru: 782/2000/1) mogħtija mill-Qorti tal-appell (Sede Inferjuri) fejn, intqal *obiter* ntqal hekk: *"fil-limiti tal-gurisdizzjoni taghhom l-qrati inferjuri huma hielsa li jissindikaw il-validita` jew ksur ta' kuntratt ("Carmel Axiaq –vs- Luigi Cassar", Appell, 28 ta' Frar 1997)"*

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur