# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)**

CHAIRPERSON

Rikors Nru 778/2021 LC

**Giovanna Testa (K.I. 557123M)**
**Stephen Testa (K.I. 84762M)**
**Raymond Testa (K.I. 908551M)**
**Fredrick Testa (K.I. 856854M)**
**Joseph Testa (K.I. 50661M)**

**vs**

**Gaetano Grima**

**Sentenza *in parte***

Illum, 24 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Raymond Testa et, fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

1. Jgħaddu biex jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ skont kif maħsub fl-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jordna u jiddeċiedi illi in vista tal-fatti hawn fuq msemmija, l-intimat ma għandux dritt illi jkompli l-kirja u jordna, għar-

raġunijiet fuq premessi, lill-intimati sabiex jiżgombra u jivvaka mill-fond Flat 2, Mayfair Flats, Birkirkara Road, St. Julians u jipprefiġġi żmien qasiru perentorju li fih l-intimat għandu jiżgumbra mill-istess fond, ineħħi dak kollu li huwa ħwejjiġu u jagħti lura pussess battal u sħiħ tal-istess fond lir-rikorrenti fl-istess stat tajjeb illi kien mgħoddi lilhom u jawtorizza għaldaqstant lir-rikorrenti sabiex jieħu lura l-pussess ta' dan il-fond;

3. Jordna lill-intimati jħallsu l-kontijiet pendenti kollha tad-dawl u ilma relattivi għall-proprjeta suriferita u dan sad-data tal-ivakkar effettiv;

4. Jillikwida dik is-somma dovuta skont dak miftihem fl-iskrittura tat-18 ta' Ġunju 2019, u jikkundanna lill-intimat jħallas dik is-somma hekk likwidata lill-esponenti;

5. Jillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti ħtija tal-intimat u jordna lill-intimat iħallas din is-somma lill-esponenti hekk likwidata.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' Gaetano Grima (K.I. 656151M) tal-21 ta' Diċembru 2022, fejn tesponi li:

1. Illi fl-ewwel lok u preliminarjament, l-esponenti m'huwiex il-leġittimu kontradittur u dan peress li hu qatt ma kien l-inkwilin tal-fond bin-numru Flat 2, Mayfair Flats, Birkirkara Road, St Julians;

2. Illi fit-tieni lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-iskrittura datata tmintax (18) ta' Ġunju 2019 ma tikkostitwix

kuntratt ta’ kiri ai termini tal-artikolu 1531A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta’ Malta u dan peress li hija mankanti minn dettalji meqjus neċessarja li fuqhom hi msejsa l-validità tal-kuntratt ta’ kiri, konsegwentement il-kuntratt huwa null *ab initio*;

3. Illi fit-tielet lok, konsegwentement dan l-Onorabbli Bord m’huwiex kompetenti biex jiddetermina l-kwistjoni mqanqla fir-rikors ġuramentat u dan għaliex qatt ma kien hemm kuntratt ta’ kiri validu bejn il-partijiet;

4. Illi fir-raba’ lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, iż-żieda fil-kera hemm indikata saret biss bħala deterrent għall-esponenti f’każ li ma jiġix żgumbrat  il-fond fit-terminu previżt u għalhekk din għandha tiġi meqjusa bħala penali u mhux kera. Isegwi għalhekk li tali penali m’hijiex enforzabbli ai termini tal-liġi.

5. Illi fil-ħames lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, stante illi l-fond ma setgħax jiġi żgombrat fit-termini miftehma minħabba ċirkostanzili ma kienux fil-kontroll tal-esponenti, u dan kif jista’ jiġi ppruvat ampjament waqt it-trattazzjoni tal-kawża,

6. Illi fis-sitt lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri ġie żgumbrat u qiegħed fil-pussess tal-atturi;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Ra illi fis-seduta tas-17 ta’ Marzu 2022 ir-rikorrenti ddikjara illi kien qed jirtira t-talba għall-iżgumbrament filwaqt li jżomm ferm mat-

talbiet l-oħra kollha u dan stante li huwa rċieva ċ-ċwievet tal-fond mill-intimat;

Ra illi fid-19 ta' April il-Bord ordna illi jitressqu provi fuq it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet biss sa dan l-istadju, qabel ma l-Bord jgħaddi għall-eċċezzjonijiet rimanenti;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti u sema' x-xhieda mogħtija limitatament b'rabta mat-tieni u t-tielet eċċezzjoni;

Ra illi dan il-provediment huwa limitat għal determinazzjoni dwar it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-intimat;

Ikkonsidra;

Illi bit-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tiegħu, l-intimat qiegħed jikkwerela l-iskrittura preżentata mir-rikorrenti stante li skontu hija monka mill-kweżiti formali meħtieġa *ad validatem* skont l-Artikolu 1531A tal-Kap. 9 tal-Liġijiet ta' Malta u, konsegwentement, il-Bord m'huwiex kompetenti sabiex jiddetermina l-kwistjonijiet mqanqla mir-rikorrenti stante li ma hemmx kuntratt validu ta' kera.

Illi mix-xhieda tar-rikorrenti Raymond Testa jirriżulta illi l-fond Mayfair Flats, Flat 2, Triq Birkirkara, San Ġiljan kien mikri lil John Grima għal diversi snin. Huma saru jafu mill-intimat, li jiġi ħu John Grima, illi l-istess John Grima kien ġie nieqes. Jgħid li kien għad hemm numru ta' effetti mobbli ta' l-istess John Grima u Gaetano Grima ried ftit żmien biex ikun jista' jiżbarazza l-fond. Jgħid li hu u Gaetano Grima irrediġew u ffirmaw skrittura privata fejn ir-rikorrenti kkonċedewlu sena sabiex jiżgombra l-fond bl-istess kera li kienet titħallas preċedentement u mill-1 ta' Ġunju 2019, il-kera kienet se togħla għal €800 fis-sena, liema skrittura ġiet eżebita bħala "Dok B".

Illi r-rikorrenti ppreżenta wkoll żewġ ċedoli ta' depożitu ta' ħlas ta' kera sottomessi minn Gaetano Grima fir-Reġistru tal-Qorti għall-perjodi ta' bejn l-1 ta' Ġunju 2020 u t-30 ta' Novembru 2020 u bejn l-1 ta' Diċembru 2021 u t-30 ta' Novembru 2022.

Illi mill-affidavit ta' Gaetano Grima jirriżulta illi f'Jannar 2019, huwa kien informa lir-rikorrenti Stephen Testa li ħuħ John Grima kien ġie nieqes. Jikkonferma li ħuħ kien jikri l-fond *de quo* mingħand ir-rikorrenti u dan sa mis-27 ta' Mejju 1991. Jgħid li l-iskrittura ffirmata bejnu u bejn ir-rikorrenti hija intiża biss sabiex huwa jingħata żmien li jbattal il-fond, peress li jirrisjedi l-Ingilterra. Huwa jikkonferma bil-ġurament tiegħu illi qatt ma kienet l-intenzjoni tiegħu li jagħmel kirja ġdida minn dan il-fond u li dik l-iskrittura kienet sempliċiment ftehim ta' *handing over* tal-fond;

Ikkonsidra;

Illi l-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili jistipola, *inter alia*, illi kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja għandhom jiġu mistħarrġa mill-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili. L-intimat jgħid il l-iskrittura preżentata bħala Dok "B" hija nulla peress li ma ssegwix il-formalitajiet rikjesti mill-Artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili. Illi dan l-artikolu jistipola numru ta' kondizzjonijiet li jeħtieġ li jeħtieġ li jkunu preżenti f'kirjiet li jseħħu wara l-1 ta' Jannar 2010.

Illi jirriżulta mix-xhieda tal-intimat stess illi l-kirja *de quo* ġiet stabbilita fis-27 ta' Mejju 1991, u ċioè ferm qabel l-imsemmija data u, di più, fi żmien fejn il-kirjiet l-ġodda kienu għadhom regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ossija kirjiet protetti. Illi b'hekk jirriżulta ċar għal dan il-Bord, illi l-kirja de quo ma temanix mill-iskrittura datata 18 ta' Ġunju 2019 (Dok B) iżda temani mis-27 ta' Mejju 1991 u kienet protetta ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ta min jgħid ukoll li fiż-żmien li saret il-preżenti kirja, ebda forma ta' skrittura

ma kienet rikjesta u b'hekk sempliċi kirja verbali, bħal dik preżenti, kienet suffiċjenti ai termini tal-liġi kif kienet viġenti dak iż-żmien.

Illi minn qari akkurat tal-isktrittura ppreżentata bħala Dok B, jirriżulta ampju li dik l-iskrittura qatt ma kienet intiża sabiex sservi bħala kuntratt ta' kirja ġdida – kif del resto anke ammess mill-istess intimat fl-affidavit tiegħu.

Illi b'hekk, stante li l-kirja preżenti hija waħda protetta u li saret validament skond il-liġijiet viġenti f'dak iż-żmien, din it-tieni eċċezzjoni qed tiġi respinta abbażi li l-Artikolu 1531A tal-Kodiċi Ċivili m'huwiex applikabbli għall-każ de quo.

Ikkonsidra;

Illi fir-rigward tat-tielet eċċezzjoni, filwaqt li l-Bord jagħmel referenza għal dak appena enċunċjat supra, jagħmel referenza wkoll għall-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili fejn jingħad, *inter alia*, illi l-Bord tal-Kera għandu wkoll kompetenza li jiddeċiedi talbiet relatati, *inter alia*, ma' ammonti pendenti dwar dawl u ilma u kwalunkwe ammonti depożitati bħala garanzija mill-inkwilin.

Illi permezz tat-tielet, ir-raba u l-ħames talbiet tiegħu, ir-rikorrenti qiegħed jiltob lil dan il-Bord sabiex jordna lill-intimat iħallas kontijiet allegatament pendenti, jillikwida somma allegatament bħala danni u jikkundannhom iħallsu l-istess, u jillikwida danni oħrajn.

Illi fil-fehma tal-Bord, ġaladarba ġie stabbilit supra illi l-fond de quo kien kolpit b'kirja valida, u ġaladarba it-talbiet attriċi rimanenti *jaqgħu* entro l-kompetenza tal-Bord kif stipulata mill-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili, anke din it-tielet eċċezzjoni qed tiġi respinta.

**Deċide:**

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiċħad it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tal-intimat u jordna l-prosegwiment tal-kawża.

Bl-ispejjez tal-preżenti huma a karigu tal-intimat.

**Ft.Dr. Leonard Caruana**
**Maġistrat**

**Sharonne Borg**
**Deputat Reġistratur**