BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 26 ta' Frar 2024

Rikors Nru: 313/2022
Nru fuq il-Lista: 12

Mary Cassar (K.I. 359367M)

vs

Rita Vella

Il-Bord;

Ra r-rikors datat 8 ta' April 2022[1] fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi l-esponenti hija l-proprjetarja tal-fond fl-indirizz 103, Triq il-Parrocca, Mqabba.*

2. *Illi l-intimata Rita Vella tokkupa l-istess fond fl-indirizz 103, Triq il-Parrocca, Mqabba u dana b'titolu ta' kera u versu l-kera*

[1] A fol 1 tal-proċess.

prezenti ta' €660 kull sitt xhur skont kif stipulat permezz tal-kuntratt ta' kera datat 20 ta' Settembru, 2018.

3. *Illi kif jirrizulta car mill-istess kuntratt kuntratt ta' kera, permezz ta' klawsola numru 2 il-partijiet qablu li l-qbija tat-terminu wara l-ewwel sentejn ikun kollu di rispetto fil-konfront taz-zewg partijiet, "basta li dik il-parti li ma jkolhiex hsieb li tkompli fil-kirja, taghti avviz ta' xahrejn (2) zmien lill-parti l-ohra dwar dan".*

4. *Illi permezz tal-klawsola numru 4 tal-istess kuntratt ta' kera gie maqbul ukoll illi f'kaz illi l-intimata tibqa' tokkupa l-kera oltre t-terminu koncess lilha tehel penali ta' hamsa u ghoxrin euro (€25) kuljum.*

5. *Illi l-esponenti infurmat lill-intimata li hija ma kenitx bi hsiebha li tkompli bil-kera u kwindi l-intimata giet debitament interpellata sabiex tivvaka mill-fond u tirritorna c-cwievet flimkien mal-pussess vakanti tal-istess kemm permezz ta' ittra datata 10 ta' Settembru, 2021 u kif ukoll ohrajn rispettivament datati 17 ta' Dicembru, 2021 u 2 ta' Frar, 2022*

6. *Illi minkejja li l-istess intimata giet hekk debitament interpallata sabiex tivvaka l-fond in ezami permezz ta' ittri legali msemmija, hija baqghet inadempjenti anke wara li ghadda t-terminu koncess salv illi qalet li kienet ser tapplika ghall-akkomodazzjoni socjali mal-Awtorita` tad-Djar imma fil-frattemp kienet ser tibqa' in okkupazzjoni abbuziva.*

7. *Illi bhala konsegwenza tas-surreferit l-esponenti qed issofri danni naxxenti mill-fatt illi l-intimata qed taghzel li tibqa' in okkupazzjoni minkejja dak kjarament stipulat fil-ftehim ta' kera u minkejja d-debitu preavviz moghti lilha.*

8. *Illi ghaldaqstant huwa car li jezistu l-estremi sabiex dan l-Onorabbli Bord jordna l-izgumbrament tal-intimata Vella mill-fond de quo prevja dikjarazzjoni li tikkonferma t-terminazzjoni tal-kera oltre l-likwidazzjoni u l-hlas tal-penali dovuta lill-esponenti skont l-istess kuntratt ta' kera.*

Ghaldaqstant l-esponenti titlob li dan l-Onorabbli Bord, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet kollha necessarji u/jew opportuni, inkluz li tiddikjara t-terminazzjoni tal-kirja gravanti l-fond 103, Triq il-Parrocca, Mqabba ghar-ragunijiet indikati f'dan ir-rikors,

(i) *Jordna l-izgumbrament tal-intimata Rita Vella mill-istess fond entro dak it-terminu qasir u perentorju li dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa*

(ii) *Jillikwida l-kumpens dovut mill-intimata lill-esponenti abbazi tal-kuntratt ta' kera surreferit ghall-okkupazzjoni tal-intimata oltre t-terminu koncess sad-data tal-effettiv zgumbrament avut rigward ukoll ghall-klawsola penali inkluza fil-kuntratt ta' lokazzjoni*

(iii) *Jikkundanna lill-intimata sabiex thallas l-ammont likwidat skont it-tieni talba surreferita.*

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni u b'riserva ghal kull azzjoni spettanti r-rikorrenti odjerna ghas-salvagwardja tad-drittijiet kollha taghha.

Ra d-digriet tal-Bord, kif qabel presedut tat-13 ta' Mejju 2022[2].

Ra r-risposta tal-intimata, kontenenti kontro-talba, datata 1 ta' Awwissu 2022[3].

Ra r-risposta tar-rikorrenti għal-kontro-talba, mressqa fis-17 ta' Novembru 2022[4].

Ra l-affidavit tar-rikorrenti mressaq fis-seduta tal-5 ta' Diċembru 2022[5].

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[6].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[7].

Sema' x-xhieda tar-rikorrent u ra dak li seħħ fis-seduta tal-5 ta' Ġunju 2023[8] fejn seħħet talba sabiex l-intimata tressaq eċċezzjoni ulterjuri.

---

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 10 tal-proċess.
[4] A fol 17 tal-proċess.
[5] Nota relattiva tinsab a fol 20 tal-proċess.
[6] A fol 29 tal-proċess.
[7] A fol 30 *et seq* tal-proċess.
[8] A fol 41 tal-proċess.

Ra d-digriet tiegħu tal-14 ta' Lulju 2023[9] fejn ippermetta li titressaq eċċezzjoni ulterjuri.

Ra l-eċċezzjoni ulterjuri tal-intimata rikonvenzjonanti datata 1 ta' Awwissu 2023[10] fejn eċċepiet in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord minħabba f'dak li jgħid l-artikolu 16B tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Sema' t-trattazzjoni finali fuq din l-eċċezzjoni mwettqa waqt is-seduta tal-20 ta' Ottubru 2023[11].

Ra d-digriet tas-6 ta' Diċembru 2023[12] fejn il-Bord issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza għaliex instab li l-kuntratt ta' kera relattiv, allegatament anness mal-affidavit tar-rikorrenti, ma kienx in atti.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Diċembru 2023[13] fejn xehdet r-rikorrenti li ressqet l-kuntratt relattiv u l-kawża reġgħet tħalliet għad-deċiżjoni rigwardanti l-eċċezzjoni.

<u>Ikkunsidra</u>

[9] A fol 48 *et seq* tal-proċess.
[10] A fol 52 ta-proċess.
[11] Liema trattazzjoni ġiet debitament reġistrata u traskritta kif ordnat.
[12] A fol 58a tal-proċess.
[13] A fol 59 tal-proċess.

Illi kif jidher mill-*iter* hawn fuq riprodott, din tal-lum hija deċiżjoni dwar l-eċċezzjoni ulterjuri mressqa mill-intimata, mibnija fuq dak li jrid l-artikolu 16B tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Tajjeb wieħed ifakkar 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[14]. Huwa wkoll ben aċċettat li kwistjonijiet ta' ġurisdizzzjoni u kompetenza huma t'ordni pubbliku, u l-kompetenza ta' xi awtorità ġudikanti ma tistax tiġi maqbula bejn il-kontendenti[15].

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[16].

[14] *Vide* l-artikolu 234 u l-artikolu 730 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. 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).*

[15] 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."*

[16] 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-*

Illi huwa wkoll aċċettat li l-kompetenza hija prinċipalment radikata bit-termini tal-att promotur[17] għalkemm f'xi ċirkostanzi wieħed għandu jdur lejn l-eċċezzjonijiet mqanqla[18].

Illi fil-każ tagħna jirriżulta ampjament ippruvat li l-kuntratt mertu ta' dawn il-proċeduri ma ġiex reġistrat mal-Awtorità' tad-Djar. Għall-intimata, dan il-fatt waħdu (li kien diġà a konoxxenza tagħha għaliex ressqet kontro-talba propju sabiex jiġi ordnat li jsir hekk), ifisser li dan il-bord m'huwiex kompetenti jisma dan il-każ (u naturalment lanqas il-kontro-talba).

Illi mill-ewwel jingħad li l-kuntratt iġib id-data tal-20 ta' Settembru 2018 u għalhekk m'huwiex milqut bin-nullitá ravviżata fl-artikolu 4 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta. Kif tajjeb qal dan il-Bord diversament presedut[19], trid issir

---

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-eċċezjzoni 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.

[17] 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.

[18] Wieħed huwa mistieden, sa fejn huwa hekk applikabbli dak deċiż minn dan il-Bord kif presedut fis-sentenza preliminari fl-ismijiet **Natalia Menshova vs Camelot Properties Ltd *et*,** (Rik Nru: 244/2019) mogħtija nhar il-24 ta' Jannar 2024.

[19] Il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Farrugia *noe et* vs Justin Buttigieg,** (Rik Nru: 52/2021) mogħtija minn dan il-Bord presedut mill-Maġistrat Simone Grech nhar it-28 ta' Marzu 2023 (mhux appellata) fejn ġie deċiż hekk: *"Għalhekk fid-dawl ta' l-artikolu 3 u l-*

distinzjoni bejn dawk il-kirjiet li jsiru wara l-1 ta' Jannar 2020 (jew it-tiġdid tagħhom) u dawk li kienu diġà għaddejjin qabel dak il-perjodu[20]. Huwa biss fl-ewwel każ[21] li l-liġi espressament issemmi n-nullitá[22].

Illi dak li però ssostni l-intimata huwa li, ġaladarba l-kuntratt baqa in vigore wara Jannar tas-sena 2021, allura l-kompetenza ta' dan il-Bord jieqaf minħabba l-*proviso* tal-artikolu 16B tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalkemm jista' jagħti l-każ li mad-daqqa t'għajn l-intimata tidher li fattwalment għandha raġun, għal dan il-Bord l-eżami tad-dati waħdu jkun wieħed wisq superfiċjali.

Illi dan qiegħed jingħad għaliex, fil-fatti ta' din il-kawża, r-rikorrenti (li ma kinitx il-firmatarja tal-kuntratt, iżda saret sid il-kera mal-mewt ta' omma) uriet mal-ewwel li kienet qiegħda tittermina l-kirja, bil-mod kif hi fehmet li tista ssir skond il-kuntratt. Fil-fatt il-Bord ma ġiex mitlub mir-rikorrenti sabiex jiddikjara l-istess kirja terminata u ntalab direttament jgħaddi għall-iżgumbrament. Filwaqt li l-mod tat-terminazzjoni għad irid jiġi evalwat u għalhekk għalissa tibqa kwistjoni mrpeġudikata, huwa ċar li għar-rikorrenti, din il-kawża titratta kirja fil-passat tagħha. Huwa mifhum ukoll li għall-Awtorità' tad-Djar[23] dan il-kuntratt ġie tterminat fil-perjodu ta' rispett minn sid il-kera u għalhekk ma hemmx ħtieġa ta'

---

artikolu 5 tal-Kap 604, dan il-Bord huwa tal-fehma li ġialadarba n-nuqqas ta' reġistrazzjoni twassal għal nullita' espressa fil-każijiet elenkati fl-artikolu 4 u ċioe' f' każijiet ta' kuntratti ta' kiri residenzjali privati li jsiru wara d-dħul fis-seħħ tal-Att, il-ftehim li għandu quddiemu dan il-Bord ma għandhux jitqies bħala wieħed null u mingħajr effett nonostane li ma ġiex debitament reġistrat. Semmai hemm biss lok għal azzjoni ai termini ta' l-artikolu 22 tal-Kap 604."

[20] Artikolu 5 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta.

[21] Kif wara kollox irid l-artikolu 4 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta fejn hemm in-nullitá espressa.

[22] Dan il-ħsieb ġie segwit minn dan il-Bord kif impoġġi fis-sentenza preliminari fl-ismijiet **Joseph Degiovanni vs Jordan Peshevski *et,*** (Rik Nru: 9/2021) mogħtija nhar it-23 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata).

[23] Ara affidavit tar-rikorrenti a fol 22 tal-proċess.

reġistrazzjoni. Dan però ma jfissirx li l-azzjoni tar-rikorrenti ma ssibx l-għeruq tagħha fuq kuntratt ta' kirja.

Illi finalment mbagħad, il-Bord isib li l-argument mressaq mid-difensur tar-rikorrenti fit-trattazzjoni tal-għeluq, u ċioé li l-intimata rrinunzjat u ssokkombiet għal-kompetenza ta' dan il-Bord bit-tfassil tal-kontro-talba tagħha għandu wkoll il-mertu tiegħu, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ[24]. F'nifs wieħed l-intimata tgħid li dan il-Bord m'huwiex kompetenti u bl-ieħor titlob lill-istess Bord sabiex jordna li sseħħ ir-reġistrazzjoni. Irid jingħad li hemm xi ftit kontradizzjoni f'dan.

[24] Sa fejn huwa hekk applikabbli, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza preliminari fl-ismijiet **Jean Pierre Muscat vs Ryanne Xuereb,** (Rik 7/2016) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Sede Superjuri) nhar l-1 ta' Novembru 2016.

Illi f'dan il-każ, kif rajna, ma hemm l-ebda kwistjoni dwar il-validità tal-iskrittura, li hija l-unika kwistjoni li tħalliet barra mill-kompetenza ta' dan il-Bord[25]. B'hekk jiġi li huwa dan il-Bord li jista' jiddeċiedi din l-azzjoni[26].

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiċħad l-eċċezzjoni ulterjuri tal-intimata konċernanti l-kompetenza tiegħu u jordna l-prosegwiment tas-smigħ tal-proċeduri.

L-ispejjeż ta' dan l-episodju riżervati għall-ġudizzju finali.

---

[25] Artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kien fid-data li ġie mressqa din l-azzjoni. 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 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 mbagħad, 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).

[26] Ma jridx jintesa wkoll is-segwenti bran mill-artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jgħid hekk: *"Il-Bord tal-Kera għandu wkoll kompetenza li jiddeċiedi talbietrelatati ma' manutenzjoni, tiswijiet, difetti u ħsarat tal-fond inkluživ 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 oħramagħmula quddiem il-Bord, li fuqhom il-Panel ta' Arbitraġġ ma għandux ġurisdizzjoni"* Peress li skond l-artikolu 23 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Panel tal-Arbitraġġ m'għandux kompetenza jisma tilwimiet dwar kuntratti mhux reġistrati, b'dan il-*proviso* wieħed jista jargumenta li l-kompetenza tibqa ta' dan il-Bord.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur