BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 15 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 47/2024

Clayton Balzan

Vs

Lydon Laudi

Il-Bord,

Ra r-Rikors Ġuramentat ta' **Clayton Balzan** ippreżentat fl-1 ta' Frar 2024 ai termini tal-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponent huwa l-proprjetarju tal-garaxx bin-numru uffiċjali Sebgħin (70), sitwit f'livell Semi-Basement, f'St Anthony Street, il-Fgura (Kopja tal-Kuntratt tal-Akkwist qed tiġi annessa u mmarkata bħala 'DOK.A');*

2. *Illi kien hemm żmien li l-intimat kien qiegħed jikri l-garaxx bin-numru uffiċjali Sebgħin (70), sitwit f'livell Semi-Basement, f' St Anthony Street, il-Fgura mingħand l-esponent, lhiema kirja kienet sena sena;*

3. *Illi għal din il-kirja, l-istess intimat kien iħallas is-somma ta' Elf u Mitejn Ewro (€1,200) fis-sena u kienet titħallas b'sena l'quddiem;*

4. ***Illi l-validità tal-perjodu miftiehem bejn il-kontendenti (minn l-1 ta' Settembru 2022 sal-1 ta' Settembru 2023) skadiet u għalhekk, l-esponent esprima r-rieda tiegħu li tali kirja tal-istess garaxx ma tiġġeddidx;***
5. ***Illi minkejja li l-istess intimat ġie avżat kemm-il darba li l-kirja tal-istess garaxx hija valida sal-1 ta' Settembru 2023, fejn saħansitra anke ġie interpellat permezz ta' ittra (kopja tal-Ittra qed tiġi annessa u mmarkata bħala 'DOK.B'), l-istess intimat għażel li jibqa inadempjenti u għaldaqstant huwa baqa jokkupa l-istess garaxx mingħajr ebda titolu validu bil-Liġi, u għadu jagħmel hekk sal-ġurnata tal-lum;***

6. ***Illi minkejja li l-esponenti interpella lill-intimat tramite Ittra Uffiċjali datata 18 ta' Ottubru 2023 (Kopja tal-Ittra Uffiċjali qed tiġi annessa u mmarkata bħala 'DOK.Ċ'), huwa xorta waħda baqa' inadempjenti;***

7. *Illi għalhekk, l-esponenti ma kellu ebda triq oħra għajd li jintavola dawn il-proċeduri odjerni.*

Għaldaqstant, l-esponenti bir-rispett qed jitlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jogħġbu:

1. *Prevja d-dispensa tas-smiegħ ai termini tal-Artikolu 167 et seq tal-Kodiċi tal-Organizazzjoni u Proċedura Ċivili;*

2. *Jikkundanna lill-intimat talli naqas milli jonora l-obbligi tiegħu b'dana illi jivvaka mill-istess Garaxx malli skaditlu l-kirja u ċioé fl-1 ta' Settembru 2023;*

3. *Jikkundanna kif ukoll jordna lill-intimat sabiex jiżgumbra mill-garaxx bin-numru uffiċjali Sebgħin (70), sitwit f'livell Semi-Basement, f' St Anthony Street, il-Fgura fi żmien qasir u perentorju li jiġi hekk prefiss.*

Ra illi dan ir-rikors ġie appuntat għas-seduta tat-18 ta' Marzu 2024, għal liema seduta pero` ntalab differiment da pari tar-rikorrent;

Ra illi r-rikors ġie differit għad-9 ta' April 2024 f'liema seduta deher l-intimat assistit li talab li jingħata l-fakolta` li jippreżenta risposta stante li kellu eċċezzjonijiet validi x'jagħti;

Fl-istess seduta sema' s-sottomissjonijiet tad-difensuri tal-partijiet u peress li l-intimat issodisfa lill-Bord li kellu *prima facie* eċċezzjonijiet validi x'jagħti, ġie awtorizzat iressaq ir-risposta tiegħu;

Ra r-risposta tal-intimat ippreżentata fis-26 ta' April 2024 li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi preliminarjament l-esponent jeċċepixxi illi stante li ma ġie ppreżentat ebda kuntratt ta' kera, dan il-Bord mhux kompetenti biex jiddeċiedi din il-kawża u dan hekk kif l-artikoli 1525 u 1531A tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta jindikaw ċar li kuntratt bil-miktub huwa meħtieġ ad validitatem sabiex tissussisti kirja ta' fond urban;*

2. *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju l-azzjoni huwa waħda monka u dan hekk kif it-talbiet huma imsejsa ai termi tal-artikolu 167 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta, azzjoni li l-Bord li jirregola l-Kera mhux kompetenti li jisma;*

3. *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju l-esponenti jeċċepixxi li t-termini imsemmija fir-rikors promotur, partikolarment dawk f'paragrafu 4, m'humiex veritieri u jispetta lir-rikorrent li jressaq prova tagħhom;*

4. *Illi l-intimat dejjem onora l-obbligi kollha assunti minnu u qatt ma kiser ebda obbligu u dan kif ser jiġi ppruvat tul it-trattazjoni tal-kawża;*

5. *Illi in vista taż-żewġ eċċezzjonijiet preċedenti it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda bħala infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt;*

6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Ra illi fis-seduta tal-4 ta' Ġunju 2024, l-intimat talab li l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet jiġu deċiżi u trattati qabel ma dan il-Bord jisma' l-provi dwar il-mertu;

Ra illi l-Bord laqa' t-talba u d-difensuri tal-partijiet trattaw l-istess eċċezzjonijiet;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra li l-kawża tħalliet għal-lum għal sentenza.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet, l-intimat qed jisħaq illi:

1. Il-Bord huwa inkompetenti *rationae materiae* stante li r-rikorrent ma ppreżenta ebda kuntratt ta' kera meta huwa tassattiv li kuntratt ta' kera jkun wieħed bil-miktub u li jkollu r-rekwiżiti kollha ai termini tal-artikolu 1531A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;
2. Illi l-azzjoni hija monka in kwantu saret ai termini tal-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċioe` azzjoni mhux fil-kompetenza ta' dan il-Bord.

Illi fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni il-Bord jirrileva illi l-proċeduri speċjali sommarji quddiemu isiru ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux ai termini tal-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Madanakollu, il-Bord huwa tal-fehma illi f'dan l-istadju, ladarba laqa' t-talba tal-intimat sabiex jippreżenta r-risposta tiegħu, it-tieni eċċezzjoni illum hija sorvolata għaliex l-azzjoni m'għadhiex iktar postulata ai termini tal-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni, l-intimat jisħaq illi dan il-Bord mhux kompetenti jisma' u jiddeċiedi t-talbiet tar-rikorrent stante li ma ġie ppreżentat ebda kuntratt ta' kera, liema kuntratt irid ikun konformi ma' dak dispost fl-artikoli 1525 u 1531A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta biex ikun validu.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Christopher Gatt vs Daniel Doneo** datata 28 ta' Marzu 2011, il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) saħqet illi f'kaz ta' materja dwar determinazzjoni ta' validita' ta' kuntratt ta' kera il-kompetenza kienet dik tal-Qorti Ċivili u mhux tal-Bord. Fil-fatt il-Qorti stqarret hekk:

Il-Bord tal-Kera, bl-emendi li saru fl-2009 amplifikawlu l-poteri tieghu u akkordaw lil Bord poteri investigattivi u l-poteri fost ohrajn li jiddeciedi dwar kwistjonijiet kollha konnessi mal-kuntratt ta 'kera. 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 rridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal- Qrati Ordinarji.***

*Il-fatt li f'dan il-kaz dak li qed jigi attakkat hu kuntratt ta 'kera, b'daqshekk ma jfissirx li l-Bord tal-Kera ghandu l-kompetenza awtomatika li jismaghha hu…..****Ma hemm ebda artikolu tal-ligijiet tal-kera li jestendu l-poteri tal-Bord tal-Kera*** *biex jiddeciedi fuq kwezit simili, liema kwezit ghalhekk irid jigi investigat mill-Qorti Ordinarja.*

Illi pero` fil-kawza odjerna, mhux qed jiġi attakkat il-kuntratt ta' kiri per se. Li qed jiġi kontestat huwa illi ma kien hemm l-ebda kuntratt, u ċioe` li m'hemm l-ebda relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet.

Illi fil-ġurisprudenza tagħna jingħad li "*huwa car li .... fejn il-forma skritta hija rikjesta "ad validitatem", tali nuqqas ta' forma fl-istess skrittura ma jistax jiġi supplimentat b'xhieda jew mezzi oħra magħrufin fl-istess Kodici tal-Organizazzjoni u tal-Procedura Civili".* (ara Sentenza fl-ismijiet ***Deidre Cachia -vs- Gaba Diamonds Company Limited*** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-8 ta' Novembru 2000). Dan it-tagħlim ġie ribadit fis-sentenza ***Giuseppina Vella - vs- William Carroll*** deciza fit-12 ta' Ġunju 1944 mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri fejn intqal illi "*meta il-ligi trid dik il-formalita' taht piena ta' nullita', dik il-formalita' ghandha tigi osservata ………….. meta dik l-iskrittura ghandha isservi "ad validitatem", ikun mehtieg, taht piena ta' nullita', illi jkun osservati l-formalitajiet stabbiliti mil-ligi"* (XXXII.i. 686).

Illi l-Bord jinnota li ebda parti ma talbet li tressaq xi prova dwar l-ewwel eċċezzjoni iżda d-difensuri tal-partijiet infurmaw lill-Bord li jistgħu jgħaddu għat-trattazzjoni tal-istess. B'hekk dan il-Bord m'għandux

prova dwar x'seta' ġie diskuss bejn il-partijiet jew x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet fir-rigward tal-garaxx in kwistjoni. Illi pero`, iktar minn hekk, il-Bord jirrileva illi jekk il-leġislatur iddispona li jekk kuntratt ta' kirja bil-miktub ikollu xi wieħed mir-rekwiżiti elenkati f'artikolu 1531A tal-Kapitolu 16 nieqes, l-istess kuntratt ikun null. *Multo magis* allura huwa null kwalunkwe ftehim li seta' kien hemm bejn il-partijiet jekk dak li ftehmu ma ġiex imniżżel bil-kitba.

Illi f'dan il-vojt assolut ta' provi, il-Bord ma jsib li għandu ebda triq oħra ħlief li, mingħajr ebda preġudizzju għal kwalunkwe azzjoni oħra li tista' tkun disponibbli għar-rikorrent, jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat u jiddikjara ruħu mhux kompetenti li jisma' u jiddeċiedi t-talbiet tar-rikorrent stante li l-Bord iqis li l-kwistjonijiet li jista' jkun hemm bejn il-partijiet ma humiex derivanti minn kirja ai termini tal-liġi.

DECIDE

Għal dawn il-motivi dan il-Bord, filwaqt li jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni eċċezzjoni stante li din ġiet eżawrita fil-mori, qiegħed jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat u jiddikjara ruħu inkompetenti biex jisma' u jiddeċiedi l-kawża odjerna.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur