# BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAĠISTRAT**
**DR. JOSEPH GATT LL.D.**

**Udjenza ta' nhar L-Erbgħa, 30 ta' Ottubru 2024**

**Rikors Nru: 547/2023**
**Nru fuq il-Lista: 5**

**Brigette Schembri (K.I. Nru 321364(M))**

**vs**

**Maria Pia Taylor (K.I. 386756(M))**

**Il-Bord;**

Ra r-rikors promotur datat 6 ta' Novembru 2023[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. ***Illi,*** *ir-rikorrenti hija s-sid uniku tal-appartament internament numru 7 tal-blokka nru 23, "Saint Bernard Flats", Triq Abate Rigord, Ta' Xbiex (ara l-causa mortis li turi l-akkwist tagħha b'successjoni wara l-mewt ta' zewgha Louis Schembri, hawn annessa u mmarkata* ***Dok A****). Permezz ta' skrittura privata iffirmata fit-tlieta (3) ta' Mejju, 2016,*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess. Inizjalment, il-kawża ġiet imressqa a tenur tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

*("**il-Ftehim**"), li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala* **Dok B**, *ir-rikorrenti Brigette Schembri kienet ikkoncediet b'titolu ta' kera, ossia lokazzjoni, lill-intimata Maria Pia Taylor, il-flat immarkat fl-intern bin-numru (7) tal-blokka nru 23, "Saint Bernard Flats", fi Triq Abate Rigord, ta' Xbiex, bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha.*

2. ***Illi,*** *skont il-**Ftehim**, il-fond inkera lill-intimata ghal zmien ta' tliet snin b'effett mit-3 ta' Mejju, 2016, b'dan illi l-**Ftehim** jista' jiggedded ghal perjodi ohra simili.*

3. ***Illi*** *wara l-gheluq tal-kirja fit-3 ta' Mejju 2019, ir-rikorrenti ghamlet ftit xhur tibqa' tigbor il-kera minghand l-intimata. Gara illi f'Jannar tal-2020, meta marret ghandha biex tigbor il-hlas tal-kera, ir-rikorrenti avvicinat lill-intimata sabiex jintlahaq ftehim rigward kirja gdida. Il-partijiet ma waslux ghal qbil ghaliex l-intimata urietha li ma tridx taf, u dan minkejja li l-kuntratt stess kien jgħid li "l-kera tirrevedi ruhha kull tliet snin skont il-ligi a bazi tal-Cost of LIving Index". Minkejja s-sitwazzjoni, l-intimata rrifjutat zieda u xorta wahda baqghet tirrisjedi fil-Fond, minkejja diversi interpellazzjonijiet li saru mir-rikorrenti sabiex tivvaka mill-Fond.*

4. ***Illi*** *l-fatt li r-rikorrenti halliet lill-intimata tgawdi l-appartament wara d-data tat-tmiem tal-kirja (fit-3 ta' Mejju 2019) u baqghet tigbor il-hlasijiet ta' kull xahar, fil-fatt fisser li sehh tigdid tacitu ai termini tal-Artikolu 1536 ta' Kap. 16 u dan ghal zmien tliet snin mid-data tat-3 ta' Mejju 2019, skont l-Artikolu 1532(1)(a) tal-istess Kap. 16 u dan peress li l-kera kienet meqjusa ghal tliet snin fil-**Ftehim** oriġinali. Ghalhekk, il-kirja mgedda kellu jkollha validità sat-3 ta' Mejju tas-*

*sena 2022.*

5. ***Illi**, minn dakinhar li ltaqghu l-ahhar f'Jannar tal-2020, ir-rikorrenti qatt ma regghet marret tigbor hlasijiet ta' kera minghand l-intimata, li min-naha l-ohra baqghet tiddepozita l-kera permezz ta' cedoli li qatt ma gew accettati jew zbankati mir-rikorrenti.*

6. ***Illi,** fid-dawl ta' dan, permezz ta' ittra gudizzjarja datata 14 ta' Marzu, 2022 (ittra ufficjali 1008/22 annessa u mmarkata bhala **Dok C**), l-intimata giet mgharrfa li kellha tivvaka l-appartament inkwistjoni sat-tlieta (3) ta' Mejju, 2022, u sabiex tirritorna l-appartament bil-pussess vakanti lir-rikorrenti.*

7. ***Illi,** nonostante l-ittra ufficjali datata 14 ta' Marzu, 2022, l-intimata baqghet inadempjenti, u baqghet tirrisjedi fil-Fond minghajr qatt ma vvakat.*

8. ***Illi**, sussegwentement, nhar l-ghoxrin (20) ta' Mejju, 2022, ir-rikorrenti baghtet ittra rregistrata lill-intimata, fejn infurmat lill-intimata illi mhux ser ikun hemm tigdid tal-kirja wara t-tlieta (3) ta' Mejju, 2023 (kopja tal-ittra qieghdha tigi hawn annessa u mmarkata bhala **Dok D**).*

9. ***Illi** minkejja l-ittra ufficjali datata 14 ta' Marzu, 2022, kif ukoll l-ittra legali datata 20 ta' Mejju, 2022, l-intimata ghadha tokkupa il-fond fi kwistjoni sal-lum, bi pregudizzju ghad-drittijiet tar-rikorrenti.*

10. ***Illi**, bid-dhul fis-sehh tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati (Kap. 604), il-kirjiet bhal dawk de quo kellhom jigu rregistrati mal-Awtorità tad-Djar izda biex dan isir kellhom jigu sodisfatti r-rekwiziti fl-*

*Artikolu 6(1), li l-**Ftehim** tal-2016 ma kienx jissodisfa – notevolment il-paragrafi (1)(b), (d), (e), (f) u (g) tal-istess Artikolu 6. Ghalhekk, ir-rikorrenti ma setghetx tirregistra dan il-kuntratt kif kien, u huwa null u bla effett ai termini tal-Artikolu 6(2).*

11.***Illi**, minkejja dan, ir-rikorrenti baqghet tixtieq li tirregolarizza s-sitwazzjoni mal-intimata u dan billi jidhlu fi ftehim gdid li jigi rregistrat mal-Awtorità tad-Djar ai termini tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati (Kap. 604), izda l-intimata baqghet ma riditx taccetta kirja oghla kif legittimament mixtieqa mir-rikorrenti.*

12.***Illi** ghalhekk ir-rikorrenti tinvoka l-proviso tal-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 604 li jipprevedi illi "kuntratti ta' kirjiet residenzjali privati li mhumiex reġistrati skont id-dispożizzjonijiet tal-Att għandhom ikunu nulli u mingħajr effett" u dan flimkien mal-*Artikolu 6(2) *tal-istess Kap. 604 li wkoll jistipola li kuntratt ikun "null u minghajr effett" jekk ma jsegwix ir-rekwiziti stabbiliti fis-subartikolu precedenti.*

13.***Illi** d-dispozizzjonijiet ta' nullità msemmija fil-paragrafu precedenti essenzjalment ifissru li l-intimata qieghda tokkupa l-appartament inkwistjoni b'mod illectu.*

14.***Illi**, fi kwalunkwe kaz, peress li l-perijodu mgedded tal-kirja ilu li skada mqar mit-3 ta' Mejju tal-2022 (tliet snin wara l-2019), mela huwa lampanti li - anki jekk b'xi mod ma titqiesx nulla – il-kirja* **zgur li ma ghadhiex hajja** *fid-data tal-prezentata ta' din il-kawza, u li allura l-intimata* **zgur** *qieghda tokkupa l-proprjetà de quo b'mod illectu.*

15.***Illi**, r-rikorrenti spiccat f'sitwazzjoni fejn minkejja kull tip ta' tentattiv li ppruvat sabiex l-intimata tivvaka mill-Fond, kemm permezz ta' ittri*

*ufficjali, ittri mill-konsulent legali taghha kif ukoll bil-fomm, ir-rikorrenti spiccat f'sitwazzjoni fejn l-uniku mod li tista' tiehu lura l-Fond f'idejha huwa li tmexxi b'din il-kawza. Sal-lum, l-intimata qieghda tokkupa il-fond in kwistjoni minghajr titolu validu, b'mod ghal kollox illegali u abbuziv.*

16.***Illi** l-Artikolu 16A jipprevedi, inter alia, li talba ghat-tkeccija skont l-istess artikolu tista' tkun akkumpanjata wkoll minn talba ghal kera jew xi korrispettiv iehor dovut jew bhala danni ghal xi kumpens, sad-data tac-cediment tal-fond. Fil-fatt, l-okkupazzjoni illecta u abbuziva tal-intimata fissret li r-rikorrenti tilfet hafna xhur li fihom setghet tikri l-istess fond lil terzi. Dan ifisser li giet imcahhda minn qligh potenzjali li setghet (u xtaqet) taghmel minhabba l-okkupazzjoni illegali tal-intimata.*

17.***Illi** r-rikorrenti, bil-gurament taghha, tiddikjara illi, fil-fehma taghha, l-intimata m'ghandhiex difiza x'taghti kontra t-talbiet tar-rikorrenti.*

18.***Illi** jezistu l-elementi kollha preskritti bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 sabiex it-talbiet rikorrenti jigu decizi bid-dispensa tas-smigh.*

***Ghaldaqstant**, ir-rikorrenti titlob lil dan ir-Rispettabbli Bord joghgbu:*

1) ***Jghaddi** sabiex **jiddeciedi** u **jilqa'** t-talbiet tar-rikorrenti bid-dispensa mis-smiegh tal-kawza b'applikazzjoni ta' Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

2) ***Jiddikjara** nulla u minghajr effett il-kirja li bdiet fil-perijodu originali taghha nhar it-3 ta' Mejju 2016 bejn ir-rikorrenti u l-intimata Maria Pia Taylor, u li giet sussegwentement tacitament imgedda stante li qatt*

*ma giet registrata mal-Awtorita` tad-Djar ai termini tal-Kap 604 tal-Ligijiet ta' Malta.*

3) ***Jiddikjara** illi, fi kwalunkwe każ, il-perijodu originali u/jew imġedded tal-kirja surriferita huwa definittivament maghluq.*

4) ***Jordna** l-izgumbrament tal-intimata mill-fond, u sabiex tirrilaxxa l-pussess tal-istess fond, liberu u vakanti, u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi stabblit minn dan l-Onorabbli Bord.*

5) ***Jikkundanna** lill-intimata ghall-kumpens ghall-okkupazzjoni illecita illikwidat minn dan il-Bord sad-data tac-cediment tal-fond, u dan okkorrendo bil-hatra ta' periti nominandi, u bl-imghax legali sad-data tal-pagament.*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut datat 15 ta' Novembru 2023[2].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Frar 2024[3] fejn l-intimata ingħatat jedd li tressaq risposta.

Ra r-risposta tal-intimata imressqa fid-29 ta' Frar 2024[4] fejn, *ad litteram*, ġie eċċepit hekk:

1. *In linea preliminari, dan il-Bord ma għandux il-kompetenza illi jidderimi t-tieni talba u dan stante l-fatt illi skont l-artikolu 1525(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, "...kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jiġu mistħarrġa mill-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili.";*

[2] A fol 21 tal-proċess.
[3] Verbal relattiv jinsab a fol 31 tal-proċess.
[4] A fol 32 *et seq* tal-proċess.

2. Fit-tieni lok, il-kuntratt ta' kiri ma huwiex null, kif ingħad;

3. Fit-tielet lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk minkejja l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-esponenti, il-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet jitqies null, xorta waħda, it-talbiet kollha għandhom jiġu miċħuda, u dan stante l-fatt illi ir-rikorrenti ma tistax tittenta tikseb vantaġġ mill-aġir illegali tagħha stess (li ma irreġistratx il-kuntratt ta' kiri hekk kif kien jitlobha tagħmel l-artikolu 5 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta, u li ma ħallsitx taxxa fuq il-qliegħ mill-kera) - ex turpi causa non oritur actio. Fuq l-istess stregwa, ir-rikorrenti ma tistax tfittex titlob lill-istess liġi li fittxet li tqarraq biha, tgħinna tikseb rimedju għal dak possibilment u allegatament mitluf minnha minħabba l-ħsieb qarrieq tagħha;

4. Ukoll, mingħajr preġudizzju għas-suespost jekk minkejja l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-esponenti, il-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet jitqies null, mhuwiex permess illi wieħed jittenta jikseb vantaġġ billi jitlob pronunzjament dwar nullità li titwieled minn aġir jew ommissjoni tiegħu stess - in propria culpa veniens nemo contra factum suum venire potest;

5. Fil-ħames lok, anke kieku, minkejja l-eċċezzjonijiet ta' qabel din, il-kuntratt ta' kiri bejn il-partijiet jitqies null, dan il-Bord għandu jara li jiġu osservati l-effetti tal-ftehim bejn il-partijiet, ancorché taħt rabta kuntrattwali diversa, dan anke in omaġġ tal-prinċipju tal-bona fide;

6. Fis-sitt lok, mingħajr preġudizzju għas-suespost, dwar mhuwiex korrett jingħad (jew tingħata l-impressjoni) illi l-okkupazzjoni bil-

*kiri tal-esponenti donnha bdiet fl-2016; filfatt, l-esponenti ilha tirrisjedi fil-fond mikri minn Ottubru tal-1995, u kif se jirriżulta waqt is-smigħ ta' dawn il-proċeduri, u til iż-żmien il-kirja baqgħet tiġġedded skont il-liġi u skont il-ftehim bejn il-partijiet dak iż-żmien;*

7. *Dell'altro, mal-għeluq tat-terminu fl-iskrittura tat-3 ta' Mejju 2016, din baqgħet tiġġedded skont klawżola numru wieħed (1) tal-iskrittura nniffisha, li tgħid testwalment illi l-kirja kienet "For a period of three years starting from today's date which can be renewed for other similar periods". Il-kirja kif mġedda għadha fis-seħħ sal-lum, b'tiġdida għal tliet snin oħra li bdew mit-3 ta' Mejju 2022, eżattament kif miftiehem bejn il-partijiet nfushom – pacta sunt servanda. Fil-fatt, fil-kuntratt ta' kiri datat 3 ta' Mejju 2016, senjatament fil-klawżola numru sitta (6), ġie miftiehem illi "If the tenant decides to discontinue the lease the owner Bridget Schembri must be advised a year in advance for this purpose." Billi sat-3 ta' Mejju 2021 (sena qabel), ir-rikorrenti ma innotifikatx lill-esponenti bl-intenzjoni mod ieħor tagħha skont din il-klawżola, il-kuntratt ta' kiri iġġedded bi tliet snin oħra (kif miftiehem), u għadu allura ħaj sal-lum. Għalhekk, dak li jingħad fit-tielet talba huwa inkorrett, u dak li qiegħed jintalab fir-raba' talba ma jistax jintlaqa';*

8. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad illi fi kwalunkwe każ, l-ittra tal-20 ta' Mejju 2022 lanqas tista' isservi ta' konġedo biex il-kirja titqies li ġiet terminata fit-3 ta' Mejju 2023 (kif donnha qed tippretendi fl-istess ittra), għaliex ma ntbagħtitx sena qabel kif proprju kienu ftehmu l-partijiet fil-klawżola numru sitta (6) tal-ftehim miktub tagħhom, diġà ċitat.*

9. *Mingħajr preġudizzju għas-*sitt *u s-seba' eċċezzjoni, jekk issa r-rikorrenti tibdel il-lasti, u sejra minflok tippretendi illi l-ittra tal-20 ta' Mejju 2022 isservi ta' konġedo biex il-kirja titqies li tiġi terminata fit-3 ta' Mejju 2024, ikun ifisser illi* din *il-kawża – li ġiet ippreżentata fis-6 ta' Novembru 2023 - kienet waħda intempestiva u allura ma tistax tintlaqa';*

10. *Speċifikament għall-ħames talba, b'din ir-rikorrenti wkoll qiegħda tittenta tikseb frott mill-aġir illegali tagħha nniffisha - u allura din it-talba ma tistax tintlaqa'.*

11. *Fi kwalunkwe każ, il-ħames talba ma għandhiex tintlaqa', għaliex ma hemm l-ebda kumpens x'jitħallas mill-*intimati *lir-rikorrenti.*

12. *Mil-bqija, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.*

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-25 ta' Marzu 2024[5] fejn ġie deċiż li għandha l-ewwel tiġi deċiża l-ewwel eċċezzjoni konċernanti l-kompetenza ta' dan il-Bord u l-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx provi dwar l-eċċezzjoni mqanqla. Dakinhar kien hemm qbil li s-sottomissjonijiet dwar l-istess isiru bil-mod skritt.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata mressqa fit-2 ta' Mejju 2024[6].

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tar-rikorrenti, mressqa fid-29 ta' Mejju 2024[7].

---

[5] Verbal relattiv jinsab a fol 35 tal-proċess.
[6] Din tibda a fol 38 tal-proċess.
[7] Din tibda a fol 43 tal-proċess.

Ra d-digriet tiegħu tat-18 ta' Settembru 2024[8]

Ra l-atti proċesswali kollha.

**Ikkunsidra**

Illi kif jirriżulta ċar mill-*iter* hawn fuq riprodott, din tal-lum hija deċiżjoni dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata li, fid-dawl tat-tieni talba, qiegħda tikkwerela l-kompetenza ta' dan il-Bord. Kien bil-wisq ovvju li din l-eċċezzjoni kellha tiġi deċiża l-ewwel (b'sentenza u mhux b'digriet[9]), għaliex jekk il-Bord isib li huwa m'huwiex hekk kompetenti allura ma jistax isir eżami tal-mertu minnu[10], b'mod speċifiku, f'dan il-każ, għal dak li t-trid it-tieni talba tar-rikorrenti.

Illi l-Bord jitlaq billi jgħid li din id-deċiżjoni m'għandha bl-ebda mod tinftiehem li qiegħed tirfes **il-mertu** tat-tieni talba tar-rikorrenti. Dak,

---

[8] A fol 50 tal-proċess.

[9] 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)".*

[10] 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 (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."*

għalissa, irid jiġi determinat bi stħarriġ fil-mertu[11]. Il-kwistjoni kollha llum hija propju min hi l-awtorità ġudizzjarja li għandha l-jedd, bil-liġi, sabiex tiddeċiedi l-validità ta' din l-iskrittura. Ukoll, sa fejn ir-rikorrenti tipprova tbenġel l-argument li t-talba m'hijiex arġinata fuq il-kuntratt tas-sena 2016 iżda fuq il-perjodu ta' wara t-terminu oriġinali[12], jingħad lit-talba titkellem waħedha. It-talba trid dikjarazzjoni li l-kuntratt (il-kuntratt huwa wieħed, irrelevanti f'liema terminu wasal) huwa null għaliex r-rikorrenti ma rreġistratux.

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, għaliex fin-nuqqas li jsir hekk id-deċiżjoni tkun waħda inutili[13]. 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[14]. Wara kollox, il-

[11] Għalhekk kienet irrelevanti s-sottomissjoni tal-intimata li titkellem fuq il-prinċipju *ex turpi causa non oritur actio* (fol 39 tal-proċess), f'dan l-istadju.
[12] Ara nota ta' sottomissjonijiet responsiva li tibda a fol 43 tal-proċess.
[13] Kif ġie mfakkar fis-sentenza fl-ismijiet **Barbarossa Excursions Limited *et* vs Awtorità' għat-Trasport f'Malta *eti*,** (App Ċiv Nru: 873/2020/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appel (Sede Superjuri) nhar is-6 ta' Ġunju 2024: *"Wieħed għandu wkoll iżomm f'moħħu li meta qorti tal-ġustizzja żżomm għaliha ġurisdizzjoni li ma jkollhiex, kull deċiżjoni li tieħu dik il-qorti ma tkun tiswa għalxejn. Kemm hu hekk, fis-sentenza Avukat Dr. Edward Fenech Adami nomine v. Arsemis Christos nomine deċiża mill-Qorti tal-Kummerċ fis-6 ta' April, 1972, ingħad li, «Where a Court takes it upon itself to exercise a jurisdiction which it does not possess its decision amounts to nothing (G. Halsbury's Laws (3rd Edit.) 350, 359)."*
[14] 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-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'*

kompetenza ta' xi awtorità ġudikanti ma tistax tiġi maqbula bejn il-kontendenti[15].

Illi huwa wkoll aċċettat li l-kompetenza hija prinċipalment radikata bit-termini tal-att promotur[16] għalkemm f'xi ċirkostanzi wieħed għandu jdur lejn l-eċċezzjonijiet mqanqla[17]. Dan huwa propju l-każ, għaliex fit-tieni eċċezzjoni tagħha, l-intimata m'hijiex qiegħda taqbel li l-kuntratt ta' kera relattiv huwa null. Possibbilment, il-Bord kien jirraġuna mod ieħor kieku ma kienx hemm kontestazzjoni.

---

*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.

[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] 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.

[17] Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Ganado Chetcuti *et* vs Awtorità tal-Artijiet,** (App Ċiv Nru: 31/2021/3) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-18 ta' Ġunju 2024 ġie mfakkar hekk: *"Bħala regola, il-kompetenza ta' qorti hija meqjusa mit-termini nfushom tat-talba attriċi billi huwa dak l-att promotur kif imressaq bilpremessi u t-talbiet marbuta magħhom, li jiddefinixxi l-wisa' u l-limiti talkompetenza tal-qorti biex tisma' l-każ. (ara. Joseph Vella v. Joseph Lautier - Appell Superjuri - 3 ta' Diċembru, 2004; Veron Cutajar v. Lilian Bugeja - Appell Superjuri - 30 ta' Settembru, 2011). Limsemmija regola ewlenija hija komplimentata bl-oħra fejn jingħad li lkwestjoni ta' kompetenza ma tkunx determinata biss minn dak li jingħad fl-azzjoni attrici, imma wkoll minn dak li jressaq l-imħarrek bħala eċċezzjoni. (ara World Marketing Ltd. v. Information Technology Services Ltd. - Prim' Awla - 1 ta' April, 2003).*

Illi fil-każ tagħna, mill-premessi u speċifikament fit-tieni talba, r-rikorrenti (li hija sid il-kera) trid dikjarazzjoni li l-kuntratt huwa null għaliex ma ġiex debitament reġistrat skond dak li jrid il-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-liġi relattiva ġiet emendata diversi drabi maż-żmien u fil-fatt il-kompetenza ta' dan il-Bord kien iċ-ċentru tal-argument ta' numru sostanzjali (xi drabi mhux konkordanti) ta' kawżi quddiem il-Bord u l-Qrati tagħna[18]. Madanakollu, dik il-ġurisprudenza trid tinqara fid-dawl tal-liġi kif kienet fiż-żmien meta ngħataw dawk is-sentenzi[19].

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. Dan il-Bord iżid, li l-liġi tal-kera ilha tibki għal diversi snin sabiex issirilha forma ta' konsolidazzjoni. Minflok, f'dawn l-aħħar żminijiet seħħew aktar emendi, mifruxa fuq numru differenti ta' Kapitoli tal-Liġijiet u Liġijiet Sussidjarji[20]. Dan iġibna għall-kweżit deċiż hawnhekk.

---

[18] S'hawnhekk dan il-Bord jaqbel ma dak sottomess mill-intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha. Parti rilevanti huwa l-aħħar paragrafu ta' fol 2 tan-nota relattiva li jinsab a fol 39 tal-proċess.

[19] Hekk per eżempju, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Kane Grima vs Josephine Micallef *et,*</u>** (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' 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".*

[20] Hekk biex jingħata eżempju, ir-regolament tat-test tal-mezzi jinsabu fil-Liġi Sussidjarja 16.11 meta l-azzjonijiet relattivi jemerġu wkoll mill-Kapitoli 69 u 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi, strettament fuq il-kwistjoni ta' validita o meno ta' xi skrittura ta' kera, l-artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kkjarifika l-kompetenza ta' dan il-Bord billi żied is-segwenti *proviso*[21] 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[22]. Dan il-Bord kellu wkoll okkażjoni jgħid li l-allegata nullita ta' xi skrittura m'għandhiex bil-fors tkun abbinata ma xi

---

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

[22] 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 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).

għelt msemmi fl-artikolu 1531A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda tista' tkun tiċċentra xi vizzju skond il-liġi ġenerali[23].

Illi b'żieda ma dak li jgħid l-artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta imbagħad, hemm ukoll l-artikolu 16B tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan jgħid hekk:

> *Il-Bord ma għandux jittratta ma' kwalunkwe talba magħmula minn xi waħda mill-partijiet fil-kirja, jekk il-ftehim, ikkuntrattat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati, mhux reġistrat skont l-artikolu 4 tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati:*
>
> ***Iżda l-Bord ma għandux ikollu ġuriżdizzjoni biex jiddetermina kwalunkwe talba magħmula minn xi waħda mill-partijiet għal kirja li tkun saret wara l-1 ta' Ġunju, 1995, imma qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati, li jiġġedded jew jiġi estiż lil hinn mill-1 ta' Jannar, 2021, u li mhux reġistrat skont l-artikolu 5 tal-Att dwar il-Kirjiet Residenzjali Privati. (enfasi tal-Bord).***

Illi huwa propju l-*proviso* ta' dan l-aħħar artikolu li huwa ċentrali hawnhekk. Jidher li l-leġislatur ried li, sew jekk il-kawża tkunx dwar kuntratt li beda qabel il-miġja tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta[24], sew jekk wara[25], li dan il-Bord ma jkunx jista' jittratta l-każ, jekk dak il-kuntratt ma jkunx wieħed reġistrat.

---

[23] Referenza qiegħda ssir għas-sentenza fl-ismijiet **D&D Italian Food Limitd vs Joseph Vella et,** (Rik Nru: 190/2020) mogħtija minn dan il-Bord kif impoġġi fis-27 ta' Ottubru 2023. Dik il-kawża kienet tikkonċerna kuntratt ta' kera b'allegazzjoni li l-kuntratt kien nieċes minn *causa*. Il-Bord kien ittrasmetta l-atti lill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili li ma nqdietx bil-proċedura kontemplata fil-*proviso* tal-artikolu 741(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, tant li tat is-sentenza finali fis-26 ta' Settembru 2024.

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

[25] Artikolu 4 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi l-Bord jaf ukoll, għax kellu wkoll okkażjoni jkompli jħaddan ġurisprudenza fl-istess sens, li l-Qrati tagħna għamlu distinzjoni fejn il-kuntratt tal-kera, fil-ħin tal-preżentata tal-azzjoni, kien wieħed diġà terminat. Hemmhekk, ġie deċiż li l-kompetenza hija tal-Bord[26], lill' hemm mill-kwistjoni tan-nuqqas ta' reġistrazzjoni mal-Awtorità tad-Djar. Dan m'huwiex il-każ t'hawnhekk għaliex dik hija kwistjoni li għad trid tiġi deċiża.

Illi għalhekk, għad li l-leġislatur ried li kwistjonijiet relatati ma' kuntratti lokatizzji jiġu deċiżi minn dan il-Bord, qies li kuntratti mhux reġistrati jiġu deċiżi mill-Qrati ordinarji[27], lill'hemm mid-distinzjoni li teżisti fl-artikoli 4 u 5 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Bord jistqarr li jista' jkun li għandu r-riżervi tiegħu dwar din l-aħħar liġi, iżda idejh huma marbuta u huwa obbligat jsegwi dak li ried il-leġislatur[28].

Illi għalhekk il-Bord isib li m'huwiex kompetenti li jiddeċiedi t-tieni talba u jqis li tali ġudizzju għandu jseħħ mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili.

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddikjara ruħu inkompetenti *ratione materie* sabiex jisma' u jiddeċiedi it-tieni talba u għalhekk, bl-applikazzjoni ta' dak li jrid l-artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[29], qiegħed jordna

---

[26] Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Dr. Joseph Chetcuti vs Antonino Pizzino**, (Rik Nru: 82/2020), deċiża mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar it-22 ta' Ġunju 2021 u s-sentenza preliminari fl-ismijiet **Joseph Degiovanni vs Jordan Peshevski *et***, (Rik Nru: 9/2021) mogħtija nhar it-23 ta' Ottubru 2023.

[27] Lanqas mill-Panel tal-Arbitraġġ stabbili mill-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex l-artikolu 23 tal-istess lii jagħlaq hekk: *Iżda wkoll il-Panel ta' Arbitraġġ għandu jisma' biss talbiet relattivi għal ftehimiet reġistrati.*

[28] Ta spiss jingħad li awtorita ġudikanti, għad li ssib li xi liġi hija ħarxa (*dura lex sed lex)* hija xorta obbligata li tapplika l-istess liġi. L-istess ħsieb isib applikazzjoni hawnhekk.

[29] Mhux l-artikolu 741 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-*proviso* rilevanti 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'*

li dawn l-atti jiġu trasmessi lill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili sabiex tiġi determinata l-istess talba, b'dana li sussegwentement l-atti jiġu rinvijati lura lil dan il-Bord wara l-istess determinazzjoni.

Spejjeż riżervati għal ġudizzju finali.

**Dr Joseph Gatt LL.D.**
Maġistrat

**Annalise Spiteri**
Deputat Reġistratur

---

*tali kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera."* L-istess jinsab fl-artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.