BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 13 ta' Jannar 2025

Rikors Nru: 163/2024
Nru fuq il-Lista: 14

Adventure, Camping and Lesiure Ltd (C15489)

vs

Alfred Micallef (K.I. 177978M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 3 ta' April 2024[1], flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

Illi s-socjeta rikorrenti iggesti camp site fl-ahrax tal-Mellieha;

Illi permezz ta' skrittura datata 1 ta' Marzu 2019 is-socjeta rikorrenti taght l-awtorizzazjoni lill-intimat sabiex jinstalla 'caravan mobile home'

[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.

f'dan il-camp site bil-pattijiet u kundizzjonjiet hekk kif indikati f'din l-iskrittura; Dok A anness;

Illi l-kera dovuta kienet ta hames mija u tnejn u tmenin euro (€582) pagabli kull tlett xhur u dan stante li l-kirja kienet bir-rata ta' tnejn u ghoxrin euro u hamsin centezmu (€22.50) ghall kull metru kwadru fis-sena;

Illi t-terminu tal-kirja kien ghal tlett xhur ossija sa l-1 ta' Marzu 2019 liema kirja baqghet tiggeded b'mod tacitu sa' 1 ta' Marzu 2024;

Illi qabel it-terminazzjoni ta' din il-kirja s-socjeta intimata infurmat lill-intimat li hija ma kienitx lesta li terga iggeded il-kera sakemm ma jigiex iffirmat kuntratt gdid b'kundizzjonijiet godda;

Illi l-intimat irrifjuta li jiffirma kuntratt gdid u ghalhekk ma kienx hemm ftiehem;

Illi aparti dan l-intimat beda juza dan il-camp site bhala residenza primarja tieghu u mhux ghal skop rikrejattiv u ghalhekk b'mod lampanti kien qed imur kontra l-ispirtu ta' din il-kirja;

Illi ghalkemm l-intimat gie mitlub sabiex jizgombra mis-sit huwa baqa inadempjenti;

Illi skond l-klawzola numru erbgha (4) ta' l-istess skrittura l-intimat qed jinkorri penali ta' tlettin euro (30) ghal kull gurnata li huwa jibqa juza is-sit u dan wara l-1 ta' Marzu 2024;

Illi nonostante li l-intimat gie interpellat diversi drabi sabiex jizgombra mill-sit huwa baqa' inadempjenti;

Illi peress illi jezistu l-elementi kollha rikjesti mil-ligi a tenur ta 'l-artikoli 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta 'Malta, stante li sa fejn jaf hu l-intimat m'ghandux difiza x'jista' jressaq kontra talbiet tar-rikorrenti;

Illi s-socjeta rikorrenti qed tannetti ma 'dan l-att l-affidavit taghha;

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex il-Bord li jirregola l-Kera m'ghandux:

1) *jiddeciedi dan il-kaz bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza skond l-artikoli 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

2) *jiddikjara l-kirja xolta u terminata;*

3) *Jordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-imsemmi sit fi żmien qasir u perentorju li jiġi hekk lilhom prefiss;*

4) *jikkundanna lill-intimat jhallas l-isocjeta rikorrenti l-penali ta' tlettin euro (30) ghal kull gurnata li huwa jibqa juza is-sit u dan mill-1 ta' Marzu 2024;*

Ra d-digriet ta' dan il-Bord datat 8 ta' April 2024[2].

[2] A fol 16 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2024[3], fejn l-intimat ressaq nota ai termini tal-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[4] u nstemgħet trattazzjoni ulterjuri. Dakinhar ġiet miċħuda l-ewwel talba konċernanti d-dispensa tas-smiegħ u l-intimata ingħata għoxrin jum sabiex iressaq ir-risposta tiegħu.

Ra r-risposta tal-intimat, imressqa fit-22 ta' Mejju 2024, fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi primarjament l-esponent jirrileva li t-talbiet tas-soċjeta attriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intjier tagħhom a spejjeż tal-istess soċjeta' attriċi;*

2. *Illi t-talba tas-soċjeta' attriċi hija msejsa fuq l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jippermetti lill-Bord li Jirregola l-Kera li jisma' proċeduri għat-tkeċċija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummerċjali. Barra minn hekk, l-Artikolu 2 tal-Kap. 69 jiddefinixxi l-kelma "fond" bħala li tfisser bini;*

3. *Illi l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri hija sezzjoni f'campsite bl-ittra C numru wieħed (C1) fi Triq Daħlet ix-Xmajjar, il-Mellieħa. Kif tispeċifika l-iskrittura annessa u mmarkata bħala 'Dok A' mar-rikors tas-soċjeta' attriċi, il-kirja tirrigwarda biċċa art ta' madwar mija u ħamsa punt tmienja metri kwadri (105.8m2) u li tikkostitwixxi l-hekk indikat "caravan space". Jingħad ukoll li l-ammont tal-kirja huwa wkoll ibbażat fuq in-numru ta' metri kwadri;*

[3] Verbal relattiv jinsab a fol 21 tal-proċess.
[4] Din tibda a fol 22 tal-proċess.

4. *Illi l-ewwel klawsola tat-tali skrittura tgħid "The lessee is permitted use the caravan space only to install a 'caravan' (such as a motor caravan or a mobile caravan on wheels)". Dan ikompli juri ampjament b'mod ċar u inekwivoku li hawnhekk m'aħniex nitkellmu fuq fond mibni iżda fuq spazju fejn għandha titpoġġa vettura mobbli;*

5. *Illi l-fatt li mhux nitkellmu fuq fond joħroġ ukoll ampjament ċar mir-rikors maħluf tas-soċjeta' attriċi stess fejn tibda billi tgħid li permezz tal-iskrittura datata l-1 ta' Marzu, 2019 is-soċjeta' rikorrenti tat l-awtorizzazzjoni lill-konvenut sabiex jinstalla' 'caravan mobile home' f'dan il-camp site;*

6. *Illi tenut kont ta' dan qiegħed jingħad li s-soċjeta' la setgħet issejjes it-talba tagħha fuq l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 kif ukoll li dan l-Onorabbli Bord m'għandux kompetenza li jisma' dawn il-proċeduri u dan ġialadarba skont l-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69, dan l-Onorabbli Bord għandu l-kompetenza li "jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali" li essenzjalment għandu jkun fond li huwa mibni u għalhekk immobbli;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad li l-kuntratt anness u mmarkat bħala 'Dok A' jispeċifika li r-regoli tal-camp site huma elenkati f'Dokument ittra "B" anness mal-kuntratt u li jiffurmaw parti integrali minnhu. Madankollhu, imkien fil-kuntratt innifsu jew fir-regolamenti miegħu hemm annessi m'hemm speċifikat li l-mobile home ma tistax tintuża bħala residenza primarja tal-kerrej;*

8. *Illi jingħad ukoll li s-soċjeta' attriċi għandha ġġib prova tat-titolu li hija qiegħda tippretendi li għandha;*

9. *Illi stante li s-soċjeta' attriċi m'għandha l-ebda titolu validu fil-liġi, il-kuntratt ma jistax jiġi infurzat u għalhekk l-esponent la jista' jiġi żgumbrat u lanqas jistgħu jiġu infurzati l-penali kontra l-istess esponent;*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Ġunju 2024[5] fejn ġie deċiż li għandhom l-ewwel jiġu mistħarrġa l-eċċezzjonijiet konċernanti l-kompetenza ta' dan il-Bord.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Ottubru 2024[6] fejn d-difensuri tal-partijiet ddikjaraw li ma kellhomx provi dwar dawn l-eċċezzjonijiet u seħħet it-trattazzjoni fuq l-istess[7].

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi kif jirriżulta ċar mill-*iter* hawn fuq riprodott, din tal-lum hija deċiżjoni dwar l-eċezzjonijiet tal-intimat li jikkerelaw il-kompetenza ta' dan il-Bord sabiex jisma u finalment jiddeċiedi dawn il-proċeduri. Għad li dawn ma tantx inkitbu b'mod feliċi, il-Bord iqis li l-eċċezzjoniijiet rilevanti huma it-tieni, ir-raba', il-ħames u

[5] A fol 26 tal-proċess.
[6] Verbal relattiv jinsab a fol 28 tal-proċess.
[7] Debitament reġsitrata u traskritta u tibda a fol 29 tal-proċess.

s-sitt eċċezzjoni. Kien bil-wisq ovvju li dan l-aspett kellu jiġi deċiż l-ewwel (b'sentenza u mhux b'digriet[8]), għaliex jekk il-Bord isib li huwa m'huwiex hekk kompetenti allura ma jistax isir eżami tal-mertu minnu[9]. Ukoll, għad li f'dawn l-eċċezzjonijiet jissemma l-artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[10], fit-trattazzjoni finali saret referenza għall-artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[11] u ma saret l-ebda oġġezzjoni dwar dan mis-soċjetà rikorrenti. Fi kwalunkwe każ *iura novit curia*[12] u l-Bord ma jsib l-ebda impediment li jista' jċaħħdu milli jikkunsidra l-kompetenza tiegħu fid-dawl ta' dak li jrid l-artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta[13].

---

[8] 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)".*

[9] 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."*

[10] Meta l-iskrittura mertu ta' dawn il-proċeduri hija datata **1 ta' Marzu 2019.**

[11] Dan huwa iktar rilevanti għal-każ tal-lum.

[12] *"il diritto é conosciuto dal giudice"* - Brocard 2396, **Dizionario Dei Termini Giuridici e Dei Brocardi Latini**, Edoardo Mori, VII ediz, 2011, a fol 232.

[13] Jgħodd hawnhekk dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Valhmor Borg (Import/Export) Limited vs Slais Company Limited,** (App Ċiv Nru: 791/2007/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fejn b'self min-notamenti tal-Professur Victor Caruana Galizia, ġie mfakkar hekk: *"Rilevanti f'dan ir-rigward it-tagħlim tal-Professur Victor Caruana Galizia: "It is the duty of the parties, in instructing the question of law, to show to the judge the law existing in favour of their respective views; it is, however, also the duty of the Judge, with reference to questions of law, to make good the mistakes or deficiencies of the parties: iura novit curia. It is, therefore, the duty of the Judge to examine all the juridical aspects of the case: narra mihi factum, narra tibi jus. In performing these functions the Judge does not require the initiative of the parties, who, on the contrary, cannot exercise coercive means on*

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[14]. 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

---

his inquiries." Bl-istess mod, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Kevin Attard vs Philip Cordina *et*,** (App Ċiv Nru: 623/2018/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' Ottubru 2023 fejn ġie mfakkar hekk: *"Wara kollox huwa miżmum li iura novit curia, jiġifieri li l-Qorti hija meqjusa li taf il-liġi u la dan hu hekk, il-partijiet f'tilwima legali m'għandhomx l-obbligu li bilfors joqogħdu jeċċepixxu jew jippruvaw il-liġi li tgħodd għall-każ tagħhom. Dan għaliex fl-aħħar mill-aħħar, il-Qorti hija dejjem marbuta li tapplika l-liġi wkoll jekk din ma tiġix ċitata mill-partijiet fil-kawża (ara Avukat Henri Mizzi nomine et v. Telestarr Limited deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Settembru, 2016 u Palm Shipping Agency Limited v. Korporazzjoni Enemalta mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Ġunju, 2023).*

[14] 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)."*

f'dak il-proċediment[15]. Wara kollox, il-kompetenza ta' xi awtorità ġudikanti ma tistax tiġi maqbula bejn il-kontendenti[16].

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].

---

[15] 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' 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.

[16] 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."*

[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] Fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Ganado Chetcuti *et* vs Awtorità tal-Arijiet,** (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-kaz. (ara. Joseph*

Illi kif diġà ġie indikat iktar qabel, il-partijiet għażlu li ma jressqux provi dwar dawn l-eċċezzjonijiet, għalhekk l-unika prova hija l-iskrittura tal-lokazzjoni relattiva[19] u l-affidavit ta' Vince Vella. Minn dak li fehem il-Bord il-lokazzjoni kienet waħda konċernanti sit, ossia biċċa art, fejn l-intimat seta jġib u jqiegħed għal-perjodu miftiehem *caravan* personali tiegħu, kontra korrispettiv ta' ħlas ta' kera.

Illi l-argument tal-intimat huwa li din ir-relazzjoni ma tinkludix u ma tistax tfisser lokazzjoni ta' xi fond, iżda sempliċiment ta' biċċa art.

Illi l-artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk:

> *(1) Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' ħaġa kemm ta' xogħol, jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, iżda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba.*
>
> ***Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem msejjaħ"il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali, inkluż kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondiurbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni. Kirjiet oħra jaqgħu***

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).

[19] Annessa mar-rikors promotur u tinsab bejn fol 4 u 7 tal-proċess.

***taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili** u fil-każ ta' kiri ta'raba' għandhom jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontrolltal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdidta' Kiri ta' Raba':*

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. Il-Bord tal-Kera għandu wkoll kompetenza li jiddeċiedi talbiet relatati ma' manutenzjoni, tiswijiet, difetti u ħsarat tal-fond inklużi 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 oħra magħmula quddiem il-Bord, li fuqhom il-Panel ta' Arbitraġġ magħandux ġurisdizzjoni. ***(enfasi tal-Bord).***

Illi dan il-Bord, f'diversi mis-sentenzi tiegħu, qabel li permezz tal-aħħar emendi riċenti, il-kompetenza tiegħu twessgħet sew. Minn qari sħiħ tal-artikolu relattiv jidher li l-unika kwistjoni li tħalliet barra mill-kompetenza tiegħu hija dik konċernanti l-validità ta' skrittura ta' lokazzjoni[20]. Dan il-Bord kellu wkoll

[20] 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*

okkażjoni jgħid li l-allegata nullita ta' xi skrittura m'għandhiex bil-fors tkun abbinata ma xi għelt msemmi fl-artikolu 1531A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda tista' tkun tiċċentra xi vizzju skond il-liġi ġenerali[21].

Illi madanakollu, il-Bord iqis li huwa simplistiku u żbaljat li jingħad sempliċiment li **kull kwistjoni ta' kera** taqa' fil-kompetenza ta' dan il-Bord. Il-kera trid tkun waħda li tirrelata, fi kliem il-liġi, materji li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali. Għalhekk il-kwistjoni hija jekk din il-kera ta' art għandhiex tiġi kunsidrata bħala li tidħol fid-definizzjoni ta' fond urban, kummerċjali jew l-ebda wieħed minnhom.

Illi l-Bord jistqarr li l-kwistjoni ħabtitu xi ftit, anke għaliex mir-riċerka li wettaq ma nstabitx ġurisprudenza li tolqot eżatt it-tip ta' relazzjoni hawnhekk eżaminata. Issa f'dan il-każ, ma jirriżultax li l-inkwilin jikri is-sit sabiex imbagħad jagħmel lukru minnu[22]. Il-Bord japprezza li hemmhekk l-argument seta kien ieħor. Bħala eżempju, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Joseph Briffa *et* vs Seta Trading Limited**[23] li kienet tikkonċerna kiri ta' art għall-użu ta' parkeġġ. Madanakollu, dak il-parkeġġ kien intimament konness man-negozju prinċipali tas-soċjetà inkwilina. Għalhekk dik il-Qorti, filwaqt li wessgħet sew id-

---

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." Hekk ukoll issir referenza għas-sentenza preliminari 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.

[21] 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 nieqes 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.

[22] Dan m'huwiex permess skond klawżola 26 tal-iskrittura relattiva.

[23] Rik Ġur Nru: 701/2024, mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar is-16 ta' Marzu 2016 (mhux appellata).

definizzjoni ta' "fond" sabet li l-kompetenza kienet ta' dan il-Bord għaliex il-kirja kienet waħda, fi kliemha *"ta'fond urban għal skopijiet kummerċjali"*. Similment, ġie deċiż li kera ta' *football ground* seta jitqies bħala kera ta' fond urban għal skopijiet kummerċjali, għaliex dan seta jinkera lil terzi mill-inkwilin u jżomm il-qliegħ relattiv[24].

Illi pero dan m'huwiex il-każ tal-lum.

Illi mill-provi jirriżulta li din hija kirja ta' sit ċioé spazju (art) riżervat għal-*caravan* personali ta' xi inkwilin biss. Għandu jkun indiskuss li sabiex wieħed jasal għal vera natura ta' kuntratt lokatizzju, għandu jħares u jeżamina l-iskop primarju. Bħala eżemplari jiġu senjalati dawk is-sentenzi relattivi għal-*casa* bottega[25] u dawk dwar id-distinzjoni bejn fond urban u fond rustiku[26]. L-iskop

---

[24] Referenza qiegħda ssir għas-sentenza fl-ismijiet **Victor Gusman *et* vs Għajnsielem F.C.,** (Avv Nru: 6/2018).

[25] F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Antonio Mercieca *et* vs Charles Pace *et*,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-5 ta' Diċembru 1958. Issir referenza ukoll għas-sentenza fl-ismijiet **Rev Saċerdot Luigi Micallef vs Lorenzo Farrugia,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-4 ta' Mejju 1956, kif ukoll dik fl-ismijiet **Marianna Farrugia *et* vs Paolo Storace,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-21 ta' Mejju 1945.

[26] Eżemaplari hija s-sentenza fl-ismijiet **Thomas Cauchi *et* vs Lawrence Caruana**, (app Ċiv Nru: 38/1997/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-17 ta' Marzu 2003 fejn ingħad hekk: *"F'dawn il-kazijiet kollha, fejn ghandek bini (razzett jew kmamar) u raba flimkien, b'kirja wahda, l-kriterju distintiv, u daqstant pacifiku fil-gurisprudenza taghna, biex jigi stabbilit jekk il-fond huwiex urban jew rustiku hu dak li jitqies "l-oggett principali tallokazzjoni", ossija "l-iskop principali tal-kuntratt" ("Annunziato Said –vs- Carmelo Mifsud", Appell Civili, 16 ta' Gunju 1941) "b'mod illi jekk jirrifletti fuq il-kultivazzjoni huwa fond rustiku, u jekk jirrifletti fuq l-abitazzjoni huwa fond urban" ("Dolores Mifsud –vs- Maria Pace et", Appell, Sede Inferjuri, 10 ta' Mejju 1943), "u ma ghandux jigi kunsidrat bhala fond rustiku billi jkollu anness mieghu gnien jew raba" ("Avukat Dr. Carmelo Agius –vs- Carmelo Tabone", Appell Sede Inferjuri, 28 ta' Settembru 1955; "Luke Vincent Gauci – vs- Anthony Grech et", Appell Civili, 11 ta' Gunju 1992; Vol XVII pI p125). Din l-enuncjazzjoni guridika ma toffri l-ebda diffikolta. B'danakollu jehtieg li jigu senjalati l-veri limiti taghha. Ilprincipju denominatur fil-kazijiet hawn ezaminati, kompriz dawk citati mill-appellanti, jikkoncerna maggorment sitwazzjonijiet fejn oltre raba jkollok ukoll il-bini. Huwa f'dawn id-dati cirkostanzi fejn ikollok zewg affarijiet flimkien b'kirja unika, li tinghata espressjoni* lill-*prinċipju tal-iskop principali tal-kirja. Dan hu hekk ukoll per ezempju fil-kaz ta' kirja ta' "casa bottega"* .

primarju hawnhekk huwa wieħed rekrezzjonali biss, tant li lanqas jista' jitqies bħala residenzjali, għaliex il-kuntratt lanqas jippermetti dan[27] (u jerġa jingħad li l-caravan ikun personali tal-inkwilin mhux tas-soċjetà rikorrenti). Bl-istess mod, ma hemm l-ebda aspett kummerċjali, għaliex sabiex kirja tidħol f'din id-definizzjoni irid jinterwa li l-inkwilin (u mhux is-sid kif erronjament tindika s-soċjetà rikorrenti[28]) jikri l-fond għal skop ta' qliegħ[29]. B'żieda ma dan, l-art tinsab fl-aħrax tal-Mellieħa u għalhekk ċertament ma tistax tidħol fid-definizzjoni klassika ta' fond urban. Il-kera m'hijiex ta' fond.

Illi l-liġi, kif rajna, tikkontempla kirjiet oħra li ma jaqgħux taħt il-kompetenza tal-Bord, bħal eżempju kiri ta' raba[30] . Wara kollox, il-kuntratt ta' kiri jista' jkun ukoll ta' ħaġa mobbli, iżda dan ma jfissirx li jkun kompetenti dan il-Bord! Il-liġi stess[31] tikkontempla sitwazzjonijiet b'kirjiet oħra, li jkunu ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji. Il-każ tal-lum huwa ta' beni immobbli, imma ta' art[32] u mhux ta' fond.

Illi għalhekk il-Bord isib li m'huwiex kompetenti jitratta dan il-każ.

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

---

[27] L-allegazzjoni fir-rikors promotur hija li l-inkwilin hekk għamel, bi ksur tal-kuntratt.

[28] A fol 33 tal-proċess, s-soċjetà rikorrenti tgħid li din hija kirja kummerċjali għaliex s-soċjetà rikorrenti qiegħda tiġġenera profitt.

[29] Ara f'dan is-sens, fost divseri, s-sentenza fl-ismijiet **Emanuele Agius vs Nicola Cassar,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-17 ta' Mejju 1963.

[30] Ta' interess hawnhekk hija s-sentenza fl-ismijiet **Spiridione L. Mizzi *noe* vs Felice Buhagiar,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-31 ta' Mejju 1958.

[31] Kif rajna, l-artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta ikompli hekk: "*....Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' kiri ta'raba' għandhom jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' maħtur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'*"

[32] Artikolu 308(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta

Illi l-artikolu rilevanti[33] hekk kif riċentement emendat[34] 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 fuq jekk fil-fatt il-Qorti, Bord jew Tribunal magħżula għandhomx kompetenza biex ikomplu jisimgħu dawk il-proċeduri[35]. Sar aċċenn għal dan mid-difensur tas-soċjetà rikorrenti fit-trattazzjoni dwar dawn l-eċċezzjonijiet[36].

Illi mill-att promotur jirriżulta li l-kwistjoni prinċipali hija l-iżgumbrament tal-inkwilin u għalhekk, lil 'hemm mill-valur tal-allegati penali[37], il-kompetenza ma tistax tkun dik tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta)[38]. B'hekk jiġi li dan il-każ għandu jiġi mismugħ u deċiż mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili.

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddikjara ruħu inkompetenti *ratione materie* sabiex jisma' u jiddeċiedi din il-kawża u salv għad-digriet mogħti *in camera* ai termini tal-artikoli 741(b) u 741(d) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta li

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

[34] Att Nru XXXII tal-2018.

[35] 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

[36] Ara parti rilevanti tat-trattazzjoni a fol 32 u 33 tal-proċess.

[37] Ara raba' talba tar-rikors promotur.

[38] Ara artikolu 47(3) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

qiegħed jingħata kontestwalment, qiegħed jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess proċeduri.

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur