BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA' (MALTA)
MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH B.A., LL.D., Mag. Jur. (EU Law)

Rikors Numru 2/2021SG

Mavis Gaffiero [KI 35940L] għan-nom ta' George Borg [KI621035M];
Raymond Muscat [KI 548264M], Carmelo Muscat [KI 524338M] u Albert Muscat [KI 428473M] eredi ta' Mary Muscat [KI 94941M];
Lorenzo sive Lawrence Borg [KI570942M];
Elvira Camilleri [KI 446045M];
Angela sive Gulie Caruana [KI927147M];
Anthony Borg [KI 219651M];
Rita Darmanin [KI 454753M] u
Maria Dolores sive Doris Alessandro [KI 186455M]
ilkoll eredi tal-mejjet Manwel Borg

vs

Lawrence Caruana [KI 342258M] u b'digriet tal-4 ta' Lulju 2023, din il-kawża għaddhiet fil-persuna tal-werriet preżuntiv,
Gerald Caruana

Illum, 5 ta' Frar, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors ippreżentat fil-5 ta' Frar, 2021, li permezz tiegħu ġie premess u mitlub is-segwenti:

"1. Illi r-rikorrenti jikru lill-intimat ir-raba, inkluz ir-razzett, maghrufa bhala Tas-Swied fil-Kontrada tal-Horr, sive Hal-Saflien limiti ta' Casal Paola ta' circa sebat itmiem (7T) versu l-kera ta' Lm 13.50 ghall-bini u Lm 10.50 ghar-raba (b'rata ta' Lm 1.50 kull tomna), b'kollox Lm 24 fis-sena pagabbli b'lura b'effett mill-15 ta' Awwissu 1992, hekk kif stipulat minn dan l-istess Bord permezz ta' sentenza moghtija nhar l-24 ta' Marzu

1992, liema sentenza giet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Civili) nhar it-2 ta' Frar 1995 (vide kopja annessa u mmarkata bhala Dok A);

2. Illi l-intimat qatt ma ottempora ruhu ma' din is-sentenza u cioe qatt ma hallas il-kera hekk kif stipulat minn dan il-Bord;

3. Illi l-intimat gie interpellat diversi drabi matul is-snin sabiex jersaq ghall-hlas tal-kera izda baqa' inadempjenti (vide kopji tal-ittri legali annessi u mmarkati bhala Dok B);

4. Illi inoltre l-intimat qatt ma hadem din ir-raba u dan kif jidher car mill-annessi ritratti immarkati bhala Dok C u mill-annessi ritratti mehuda mill-Geoportal tas-sit tal-Awtorita tal-Ippjanar mmarkati bhala Dok D).

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

1. Jawtorizza lill-esponenti jergghu jiehdu tant idejhom l-istess raba, inkluz ir-razzett billi jordna l-izgumbrament tal-istess intimat mir-raba, inkluz ir-razzett fuq imsemmi, u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi prefiss minn dan il-Bord; u

2. Jiddikjara li l-intimat ikkawza danni lir-rikorrenti u tillikwida l-istess u tordna l-hlas tal-istess danni mill-intimat lir-rikorrenti."

Ra li fis-17 ta' Ġunju, 2022, ir-rikorrenti straħu fuq il-kawżali li ressqu dwar nuqqas ta' ħlas ta' kera u rtiraw ir-raba' premessa;

Ra r-risposta ta' Gerald Caruana tad-19 ta' Lulju, 2023, li permezz tagħha ġie eċċepit is-segwenti:

"ILLI dan l-Onorabbli Bord huwa nkompetenti rationae materie sabiex jitratta din il-vertenza peress li ma teżistix bejn il-kontendenti relazzjoni ta' sid u inkwilin. Dana għaliex kien ġie konċess lill-esponenti il-fakolta li jokkupa s-sit mertu ta' din il-kontensjoni b'mera tolleranza, sal-mument li jingħata l-fond 56A Ditch Street Paola. Dana in forza ta' kuntratt in atti tan-Nutar Carmel Gafa datat l-1 ta' Settembru 1997 li kopja tiegħu qed tiġi annessa mal-presenti."

Ra d-dokumenti eżebiti;

Sema's-sottomissjonijiet orali tal-partijiet;

Ra illi permezz ta' digriet tas-16 ta' Jannar, 2024, l-atti tal-kawża bin-numru 7/1988 ġew allegati ma' din il-kawża odjerna;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza dwar l-eċċezzjoni ta' kompetenza ssollevata mill-intimat;

Ikkunsidra:

Permezz tal-eċċezzjoni mressqa minn Gerald Caruana, ġie eċċepit li ma hemmx relazzjoni ta' sid u inkwilin, u dana stante li huwa qed iżomm l-għalqa b'titolu ta' mera tolleranza, ai termini ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Gafà tal-1 ta' Settembru, 1997. Għaldaqstant ġie eċċepit, li dan il-Bord huwa inkompetenti *rationae materiae*.

Illi l-provi tal-partijiet kienu konsistenti biss fi provi dokumentarji. Mill-allegazzjoni tal-proċess bin-numru 7/1988 irriżulta, li kien hemm talba mis-sidien għar-ripreża tal-għalqa magħrufa bħala "Tas-Swied" fil-kontrada "Tal-Horr" sive Ħal-Salfieni limiti ta' Casal Paola, liema kawża ġiet deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) nhar it-2 ta' Frar, 1995. F'dik is-sentenza, il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza mogħtija mill-Bord Dwar il-Kontroll Kiri tar-Raba' tal-24 ta' Marzu, 1992, li ddeċidiet hekk:

> *Ghaldaqstant il-Bord jilqa' t-talba tar-rikorrent limitata biss ghar-ripresa tal-porzjoni indikata bl-ittra "A"fil-pjanta "Dok SM1" fol. 65 li ghandha titqies li tifforma parti integrali minn din id-decizjoni, u billi kif jirrizulta mill-acess u r-rapport tal-Membri Teknici, din il-parti tikkomprendi dawk il-benefikati indikati fl-istess rapport tekniku li qed ukoll jifforma parti integrali ta' din is-sentenza, il-kumpens skond il-ligi qed jigi stmat fis-somma ta' mija erba u tmenin lira (Lm184)liema somma r-rikorrenti*

ghandhu jhallas lill-intimati u dana ta' kumpens xieraq u qieghed fil-fatt jigi kkundannat ihallasaha lill-intimati.

Ghal dak li jirrigwarda il-parti rimanenti tar-razzett u raba in kwistjoni li ghandhom estensjoni ta' circa seba titmiet (7 T), tenut kont tal-kejl sottomess mir-rikorrenti fin-nota tieghu tas-7 ta' Frar, 1992, izda moderat b'dak li jinghad fil-kuntratt tat-8 ta' Gunju, 1976 (Dok D) esebit mill-istess rikorrenti, il-Bord jordna li din tibqa f'idejn l-intimati b'titolu ta' lokazzjoni taht il-kundizzjonijiet attwali tal-lokazzjoni izda versu l-kera ta' Lm13.50 ghall-bini u Lm10.50 ghar-raba', (bir-rata ta' Lm1.50 kull tomna stabbilita mill-membri teknici), b'kollox Lm24 fis-sena li jithallsu b'lura b'effett mill-15 ta' Awissu, 1992, sa liema data il-Bord qed jiprefiggi terminu ghall-izgumbrament tal-intimati mill-porzjoni imarkata "A" fil-pjanta annessa.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

Illi l-Bord fela d-dokumenti eżebiti mill-intimat mar-risposta tiegħu, ossija dak quddiem in-Nutar Carmel Gafà tal-1 ta' Settembru, 1997, u l-Iskrittura tas-17 ta' Awwissu, 1995.

Skont l-att pubbliku tal-1 ta' Settembru, 1997, atti tan-Nutar Dottor Carmel Gafà, ingħad is-segwenti:

Qed jigi miftiehem illi mil-lum sad-data ta' l-att finali ta' trasferiment li ghandu jsir mhux aktar tard minn l-ghaxra (10) ta' Jannar elf disa' mija tmienja u disghin (1998),....il-kompareti ahwa Caruana jibqghu jokkupaw porzjoni B u C indikati aktar 'il fuq b'mera tolleranza u bl-ebda titolu fil-ligi. Ghalhekk malli l-ahwa Caruana jivvakaw il-porzjoni B u C isir it-trasferiment tal-fond.....»

Fl-Iskrittura tas-17 ta' Awwissu, 1995, ġie miftiehem :

Qed jigi miftiehem illi mil-lum sad-data ta' l-att finali il-komparenti ahwa Caruana jibqghu jokkupaw I-art de quo' u cioe' porzjoni B u C indikati aktar 'il fuq b'mera tolleranza.

Illi fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rappreżentant legali tal-intimat jargumenta, li l-mertu ma jaqax fil-kompetenza ta' dan il-Bord, stante li jirriżulta li b'dawn l-iskritturi, ir-relazzjoni ta' sid u inkwilin ġiet terminata proprju u teżisti biss relazzjoni ta' mera tolleranza. Mill-banda l-oħra, ir-rikorrenti allegaw li l-att finali miftiehem, qatt ma ġie ppubblikat. Ġie argumentat ukoll li tant teżisti relazzjoni bejniethom, li fis-snin 2022 u 2023 ġew depożitati ċedoli ta' depożiti, li permezz tagħhom ġiet imħallsa l-kera għal din ir-raba'.

Ikkunsidra:

Preżenzjalment, l-Artikolu 1525 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jaqra:

> *"1525. (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' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perjodu ta' okkupazzjoni. 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':*
>
> ***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' tali 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 dawl u 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 ma għandux ġurisdizzjoni.

Il-Bord tal-Kera għandu l-poter jitlob informazzjoni u dokumenti minn entitajiet, dipartimenti u awtoritajiet tal-gvern, kif ukoll istituzzjonijiet oħra biex ikun jista' jaqdi l-funzjonijiet tiegħu għall-fini ta' dan il-Kodiċi.
(2) Id-dispożizzjonijiet ta' dan it-Titolu, sakemm ma jkunx ġie hekk indikat speċifikament f'dan it-Titolu, ma jgħoddux għall-kiri ta' raba' li għandu jibqa' jiġi regolat bid-dispożizzjonijiet tal-Attdwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'.

(3) Għall-finijiet ta' dan it-Titolu:

''fond kummerċjali'' tfisser fond urban li mhuwiex dar residenzjali u li hu mikri primarjament sabiex minnu ssir attività għal skopijiet ta' qligħ u fost oħrajn jinkludi, uffiċċju, klinika, fond mikri għall-bejgħ ta' oġġetti jew merkanzija bl-ingrossa jew bl-imnut, posta fis-suq, maħżen u fond b'liċenza għall-bejgħ ta'oġġetti, imbejjed, spiriti jew ħwejjeġ ta' ikel jew ta' xorb, sala għal rappreżentazzjoni jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti, sengħa jew professjoni:

Iżda fond mikri lil soċjetà jew mikri lil entità mużikali, filantropika, soċjali, sportiva jew politika, użat bħala każin, ma għandux jitqies bħala fond kummerċjali ukoll jekk parti minnu hi utilizzata għal skop ta' qligħ;
''każin'' tfisser kull każin reġistrat bħala hekk mal-Kummissarju tal-Pulizija skont id-dispożizzjonijiet xierqa tal-liġi;

"kirja residenzjali privata" tfisser kwalunkwe kirja residenzjali privata twila jew qasira, inkluz`il-kiri ta' spazju residenzjali maqsum, li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2020, u kwalunkwe kirja għal skop residenzjali li ssir qabel l-1 ta' Jannar, 2020, li tkun għadha fil-perjodu oriġinali jew imġedded fl-1 ta' Jannar, 2021."

Mill-banda l-oħra, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jirregola l-kiri mill-ġdid ta' raba', u kif ukoll jipprovdi għall-ħwejjeġ konnessi u ančillari. Skont l-Artikolu 2 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, it-terminu 'raba'' jfisser, kull art li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli, u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu mal-agrikoltura, inkluż it-twaqqif ta' serer, *cloches* jew *cold frames*, iżda ma tinkludix art intiża biex jirgħu l-annimali.

Għaldaqstant, f'dawn l-Artikoli tal-Liġi appena ċitati, hemm indikat li kirjiet ta' fondi urbani, jaqgħu fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, mentri dawk ta' Kiri ta' Raba' jaqgħu fil-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba'. In oltre, jiġi sottolinjat li l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba', huwa regolat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li jirrigwarda l-kiri mill-ġdid ta' raba'.

Issa f'dan il-każ, il-kwistjoni hija li min-naħa tal-intimat qed jiġi allegat, li ma teżistix bejn il-kontendenti, relazzjoni ta' sid u inkwilin u min-naħa tar-rikorrenti qed jingħad li hemm kirja viġenti, iżda stante li ma sarx ħlas ta' kera, qed jintalab l-iżgumbrament tal-intimat. Dan għalhekk jimporta eżami dwar il-validità ommeno ta' kuntratt ta' kirja. Kwistjoni li għandha tiġi mistħarġa mill-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili. Għaldaqstant, huma l-Qrati ta' Ġurisdizzjoni Ċivili li għandhom il-kompetenza jisimgħu din il-kawża.

Dan il-Bord iqis ukoll li f'din il-kawża, hemm talba għal żgumbrament, u għalhekk japplika l-Artikolu 47(3) tal-Kap 12, li jistipola li l-kawżi li fihom jidħlu kwistjonijiet dwar il-proprjetà ta' beni immobbli, jew li għandhom x'jaqsmu ma' servitujiet, piżijiet jew drittijiet oħra mgħaqqdin mal-beni immobbli, inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli, kemm urbani, kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqgħodu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-qorti, ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta). Għaldaqstant, hija l-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili li għandha tkompli tisma' din il-kawża.

Deċide

Għaldaqstant u għar-raguniiet hawn fuq esposti, dan il-Bord qiegħed jiddeċiedi, li huwa mhuwiex kompetenti *ratione materiae*, biex jiddeċiedi dan il-każ, u għalhekk qed jordna li l-atti ta' din il-kawża, jiġu trasferiti lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, sabiex tieħu konjizzjoni ta' din il-kawża.

Jordna komunika lid-Direttur, Qrati Ċivili u Tribunali, sabiex dan il-każ jiġi mgħoddi lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili.

L-ispejjeż ta' din is-sentenza għandhom jiġu ssopportati mir-rikorrenti.

Maġistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

Janet Calleja
Deputat Reġistratur