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

Rikors Numru 233/2024

Illum 29 ta' April 2025

Bastille Malta Trustees Limited (C25994) fil-kapaċita tagħha ta' Trustee ta' Palm Court Trust

-vs-

Adriana Galea (KI 137595M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Bastille Malta Trustees Limited noe** fl-24 ta' Mejju 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

Illi s-socjeta rikorrenti tipposedi il-fond 41 BLK A (AKA Flat A41), Pearl Point/Court New Street f'Triq il-Port Ruman Qawra San Pawl il-Bahar bhala 'Trustee', liema fond kien gie mikri lill-intimata permezz ta' kuntratt ta' kera datat 28 ta' Awwissu 2021; Kuntratt annessa u immarkata dok A;

Illi dan il-kuntratt huwa nieqes minn formalita ad valitem skond il-ligi ossija ma giex indikat l-iskop tal-kirja. Ghal din ir-raguni l-kuntratt tal-kera ma hux wiehed validu u skond il-ligi;

Illi bla pregudizzju ghal dan, dina il-koncessjoni kienet suggetta ghal diversi kundizzjonijiet liema kundizzjonijiet ma gewx osservati minn l-intimata;

Illi fil-fatt l-intimata ippermettiet terzi persuni jirrisjedu fil-fond maghha, qed thallas kera inqas minn dak stipulat fil-kuntratt, qed trabbi animali minghajr l-kunsens tas-sid, ghamlet xogholijiet ta' tibjied minghajr il-kunsens tas-sid u ghar minn hekk utilizajt ir-residenza ghal skopijiet illegali u dan billi iddikjarat il-falz ma l-Awtoritajiet sabiex tgawdi u tircievi il-beneficju socjali u sussidju fuq il-hlas tal-kera;

Illi ghalhekk din il-kirja kellha tigi terminata minhabba dawn l- irregolaritajiet da parti ta' l-intimata;

Illi nonostante li l-intimata giet debitament notifikata permezz ta' ittra ufficjali bin-numru 833/24 u datata 26 ta' Frar 2024 sabiex tizgombra mill-fond hija baqat' inadempjenti;

Tghid ghalhekk l-intimata ghaliex il-Bord li jirregola l-Kera m'ghandux:

1) *jiddikjara li l-kuntratt tal-kera ta' bejn il-partijiet null u bla effett;*

2) *f'kaz li l-kuntratt huwa wiehed validu, jiddikjara li l-intimata kisret il-kundizzjonjiet tal-kera;*

3) *Konsegwentement jiddikjara il-kirja xolta u terminata; u*

4) *Jordna l-izgumbrament tal-intimata mill-imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju li jigi hekk lilhom prefiss;*

Ra r-risposta ta' **Adriana Galea** ippreżentata fit-23 ta' Jannar, 2025, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. *Fl-ewwel lok u b'mod preliminari, dan il-Bord ma għandux il-kompetenza illi jidderimi l-ewwel 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. *Fit-tieni lok, il-kuntratt ta' kiri ma huwiex null, kif ingħad.*

3. *Fit-tielet lok, lanqas ma huwa minnu illi l-kuntratt huwa nieqes minn formalità rikjesta mil-liġi ad validatem b'relazzjoni mal-iskop tal-kirja, u dan għaliex il-kuntratt stess (b'mod partikolari, fi klawsola (g) li tinsab fir-raba' paġna) jindika illi: «The property shall be used for residential purposes only and is not to be used for business or commercial purposes». Dan qiegħed jingħad oltre l-fatt illi dan il-kuntratt huwa debitament reġistrat mal-Awtorità tad-Djar.*

4. *Fir-raba' lok, ma huwiex minnu illi l-esponenti kisret il-kundizzjonijiet ta' kera, kif sejjer jirriżulta waqt is-smigħ ta' din il-kawża. Fi kwalunkwe każ, jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex tressaq l-aħjar prova dwar l-allegazzjonijiet tagħha, u ċioè illi l-esponenti b'xi mod kisret xi kundizzjonijiet tal-kera in kwistjoni.*

5. *Fil-ħames lok u b'konsegwenza tal-eċċezzjoni preċedenti, ma hemm l-ebda lok illi l-kirja tiġi dikjarata xolta u terminata, u illi l-esponenti tiġi żgumbrata mill-proprjetà mikrija minnha.*
6. *Fis-sitt lok, l-esponenti dejjem ħallset il-kera b'mod puntwali u tabilħaqq, dejjem ġiet aċċettata mir-rikorrenti, mingħajr ebda ilment illi hija qiegħda titħallas anqas milli miftiehem.*

7. *Fis-sebgħa lok u mingħajr preġudizzju, l-ittra uffiċjali intavolata mir-rikorrenti u mibgħuta lill-esponenti (bin-numru 833/2024 u datata fis-26 ta' Frar 2024) lanqas tista' sservi ta' konġedo biex il-kirja titqies li ġiet terminata, u dan għaliex ma kien hemm ebda ksur ta' kundizzjonijiet minn naħa tal-esponenti.*

8. *Fit-tmien lok, it-talbiet imressqa mir-rikorrenti huma assolutament frivoli, vessatorji, u intiżi biss sabiex jisfurzaw lill-esponenti tivvaka l-proprjetà anke minkejja li ma hemm l-ebda raġuni valida fil-liġi li timmerita dan. Tabilħaqq, dan qiegħed jingħad anke fid-dawl tal-fatt li l-proprjetà in meritu ġiet mgħoddija lill-esponenti fi stat fejn hija kellha tagħmel diversi xogħolijiet (bi qbil mar-rikorrenti stess) sabiex tkun tista' tgħix fiha, iżda llum, ir-rikorrenti qiegħda tgħid illi dawn ix-xogħolijiet saru mingħajr il-kunsens tagħha.*

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

Ra illi in vista tal-ewwel talba u tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimata, id-difensuri tal-partijiet qablu li tingħata sentenza preliminari dwar l-istess;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għal sentenza preliminari.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-azzjoni odjerna, ir-rikorrenti qiegħda titlob l-iżgumbrament tal-intimata abbażi tal-fatt illi, *inter alia,* l-kuntratt ta' kera ffirmat mill-partijiet fit-28 ta' Awwissu 2021 huwa wieħed null u bla effett peress li huwa nieqes minn rekwiżit essenzjali, u ċioe`, ma ġiex indikat l-iskop tal-kirja.

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha, l-intimata eċċepiet illi dan il-Bord m'għandux kompetenza jesprimi ruħu dwar il-validita` ta' kuntratt ta' kirja u dana ai termini tal-artikolu 1525 (1) tal-Kodiċi Civili.

Di fatti l-*proviso* taċ-ċitat artikolu jgħid is-segwenti:

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 jirrileva illi l-kompetenza Tiegħu toħroġ minn artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fejn il-*proviso* ta' subinċiz (4) jistipula: *"Izda kwistjonijiet dwar il-validita` ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jigu mistharrga mill-qrati ta' gurisdizzjoni civili, b'dan illi kull kwisjtoni ohra in segwitu ghad-determinazzjoni ta' tali kwistjonijiet dwar validita` ghandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera."*[1]

Illi l-Bord pero` f'dan il-każ iħoss li m'għandux sempliċement jittrasferixxi l-atti lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili iżda għandu

[1] Liema *proviso* dahal *in vigore* permezz ta' Att XXVIII tal-2019

jindaga jekk verament dak allegat fl-ewwel talba għandux mis-sewwa.

Illi l-Bord eżamina l-kuntratt ta' kera ffirmat bejn il-partijiet fit-28 ta' Awwissu 2021 u jirriżultalu illi fi klawsola (g)[2] ġie maqbul is-segwenti, u ċioe`:

The Parties are hereby declaring that they are in agreement with the following:

(g) The Property shall be <u>used for residential purposes</u>[3] only and is not to be used for business or commercial purposes.

Illi fil-fehma ta' dan il-Bord huwa mill-iktar ovvju li l-iskop tal-kirja huwa wieħed residenzjali u għalhekk m'hemm ebda ħtieġa li din il-kwistjoni tiġi riferuta lill-Prim'Awla tal-Qorti Civili sabiex tiġi eżaminata l-validita` tal-istess kuntratt abbażi ta' dak allegat mir-rikorrenti. Illi dan il-Bord huwa tal-fehma illi m'għandux sempliċement jaqbad u jitrasferixxi l-atti lil Qorti oħra jekk ma jirriżultalux illi hemm bażi legali għalxiex jagħmel hekk.

Għaldaqstant il-Bord filwaqt li jiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti, jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimata u jordna l-prosegwiment tal-kawża.

Bl-ispejjeż ta' din l-istanza a karigu tar-rikorrenti.

Dr. Charmaine Galea
Magistrat

Antonella Cassar
Deputat Registratur

[2] A fol. 6 tal-process

[3] Enfasi tal-Bord