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

Illum 05 ta' Ġunju 2025

Rikors Numru 350/2024

Lou Jean Spiteri (K.I. Nru. 460492M)

-vs-

Ignatius u Maria Dolores konjuġi Debono (K.I. Nri. 333960M u 578560M) u Simon Carbonaro (K.I. Nru. 631161M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Lou Jean Spiteri** fit-2 ta' Awwissu 2024, li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi l-esponent kien kera mingħand l-intimati Debono l-fond 67, qabel magħruf bħala "Buges Auto Dealer", drabi oħra magħrufa bħala "Juventus Garage" fi Triq Dun Karm, B'Kara u dan kif jirriżulta mill-annessa skrittura privata datata 20 ta' Frar 2023 (Dok A).*

2. *Illi oriġinarajament din il-kirja kienet saret a favur ta' l-esponent flimkien ma' ċertu Alan Xuereb u dan permezz ta' skrittura datta 20 ta' Frar 2023. Sussegwentement però, permezz ta' skrittura oħra tat-12 ta' Lulju 2023 Alan Xuereb kien assenja d-drittijiet tiegħu lill-esponent u dan bl-akkwjixxenza ta' l-intimati Debono li ffirmaw ukoll fuq din l-iskrittura (Dok B).*

3. *Illi, skont l-imsemmija skritturi, ġie miftiehem illi l-kirja kellha tkun għal ħames snin di rispetto però li setgħat tiġi terminata biss mill-inkwilin.*

4. *Illi l-esponent beda jopera l-fond in kwistjoni bħala carwash u dejjem aderixxa ruħu mal-kundizzjonijiet tal-kirja.*

5. *Illi dan nonostante l-intimati Debono qabdu u ħadu l-pussess tal-fond minn idejn l-esponent u krewh lill-intimat l-ieħor Carbonaro u dan matul il-validita tal-kirja favur l-esponent.*

6. *Illi l-intimat Carbonaro kien jaf illi l-fond ma setax jinkera lilu għaliex kien suġġett għall-kirja valida favur l-esponent.*

7. *Illi minħabba f'dan l-esponent sofra danni konsistenti inter alia f'telf ta' qliegħ, goodwill u kif ukoll apparat illi l-esponent kien investa fih u xtara liema apparat baqa' fil-fond in kwistjoni.*

Għaldaqstant l-esponent jitlob umilment li dan il-Bord jgħoġbu:

i) *Jiddikjara illi l-intimati Debono qabdu u unilateralment kisru l-ftehim ta' lokazzjoni tal-fond 67, qabel magħruf bħala "Buges Auto Dealer", drabi oħra magħrufa bħala "Juventus Garage" fi Triq Dun Karm, B'Kara meta ħadu l-pussess tal-fond tul il-validita' tal-kirja favur l-esponent u bdew kirja ġdida favur l-intimat Carbonaro li ukoll kien jaf illi kien hemm kirja in vigore.*

ii) *Jiddikjara illi konsegwentement l-intimati kkawżaw danni lill-esponent.*

iii) *Jillikwida d-danni sofferti mill-esponent.*

iv) *Jikkundanna lill-esponent iħallas id-danni hekk likwidati.*

Ra r-risposta ta` **Ignatius u Maria Dolores konjuġi Debono** ippreżentata fis-16 ta' Settembru 2024 li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:

1. *Fl-ewwel lok, ma huwiex minnu illi l-esponenti unilateralment kisru l-ftehim ta' lokazzjoni mertu tal-kawża kif qed jingħad u lanqas huwa minnu dak premess mir-rikorrenti illi b'xi mod l-esponenti qabdu ħadu l-pussess tal-fond mikri huma; anzi, kien ir-rikorrenti Lou Jean Spiteri stess illi xhur ilu, kompletament abbanduna l-kirja u mhux biss waqaf iħallas il-kera, iżda mingħajr ma involva jew ikkonsulta lir-rikorrenti, saħansitra wara għadda ċ-ċwievet tal-fond lill-intimat Carbonaro jew lill-ibnu. Filfatt kien ir-rikorrenti Lou Jean Spiteri stess li introduċa lil Carbonaro bħala l-inkwilin il-ġdid tal-fond mikri, u ladarba l-esponenti ġew mwiegħda issa li l-kera kienet se terġa tibda titħallas regolarment minn Carbonaro, in bona fede sempliċiment irregolaw il-posizzjoni tagħhom ma' dan tal-aħħar, eżatt bl-istess kera u bl-istess kundizzjonijiet li kellu Spiteri;*

2. *Fit-tieni lok, kien ir-rikorrenti illi bl-imġieba tiegħu, b'intenzjoni ċara u b'mod konklussiv, ittermina hu l-kuntratt ta' kiri fil-konfront tiegħu, mingħajr lanqas biss ta l-preavviż skont klawżola 1.01(c) tal-kuntratt ta' kiri. Tabilħaqq allura, huma semai l-esponenti li għandhom jedd ta' azzjoni fil-konfront tar-rikorrenti, u mhux bil-kontra;*

3. *Fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, huwa evidenti illi bi mġebitu, ir-rikorrenti stess żvesta ruħu mill-inkwilinat, u allura wkoll tilef kull jedd li jagħmel kwalunkwe talbiet li għandhom x'jaqsmu mal-istess kuntratt ta' kiri, ikkunsidrat anke illi l-istat ta' fatt preżenti huwa kaġun ta' mġiebet ir-rikorrenti stess;*

4. *Fir-raba' lok, kuntrarjament għall-esponenti, ir-rikorrenti ma aġixxiex in bona fede fil-konfront tar-rikorrenti (element inerenti dan għal kull kuntratt, inkluż allura kuntratti ta' kiri), u allura ma jistax jippretendi li jikseb dritt minn mġieba ħażina - ex turpi causa non oritur actio.*

5. *Fil-ħames lok, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti aġixxew in omaġġ tad-dover tagħhom illi jimmnimizzaw id-danni sofferti minnhom;*

6. *Fis-sitt lok, ir-rikorrent ma sofra l-ebda danni, u fi kwalunkwe każ, l-esponenti ma humiex responsabbli għal kwalunkwe danni illi qed jgħid illi sofra r-rikorrenti;*

Ra r-risposta ta` **Simon Carbonaro** ippreżentata fl-1 ta' Ottubru 2024 li permezz tagħha eċċepixxa s-segwenti:

1. *Illi preliminarjament dan il-Bord huwa inkompetenti ratione materie li jieħu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti in kwantu diretti kontra l-esponent stante li bejn ir-rikorrenti u l-esponent ma kien hemm u ma hemm ebda rabta ta' kirja u/jew kuntratt ta' kirja.*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif se jiġi pprvuat fil-mori ta' dawn il-proċeduri.*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost sa fejn jaf l-esponent ma huwiex minnu li r-rikorrent kien qed jopera il-fond in kwistjoni u fil-fatt il-fond kien qed jiġi operat minn terzi u l-ħlas tal-kera kienet qed isir minn terzi u mhux mir-rikorrenti.*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ir-rikorrenti ma sofra l-ebda dannu u jekk dato ma non concesso ir-rikorrenti sofra xi dannu ċertament li m'għandux iwieġeb għall-istess dannu l-esponent Carbonaro.*

Ra illi permezz ta' digriet datat 2 ta' Ottubru 2024, il-Bord ordna li tiġi trattata u deċiża l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Simon Carbonaro qabel ma jidħol fil-mertu tat-talbiet tar-rikorrent;

Sema' l-provi mressqa mill-partijiet;

Ra d-dokumenti esebiti;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tar-rikorrent u tal-intimat Simon Carbonaro;

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti pproċeda bl-azzjoni odjerna fejn qiegħed jirreklama danni mingħand l-intimati peress li skont hu, l-intimati Debono, kisru l-ftehim ta' lokazzjoni tal-fond in kwistjoni wara li ħadu pussess tiegħu

tul il-validita` ta' kirja li kien hemm bejniethom u kkostitwew kirja ġdida favur l-intimat Carbonaro.

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Carbonaro eċċepixxa li dan il-Bord huwa inkompetenti *ratione materie* fir-rigward tat-talbiet fil-konfront tiegħu u dana stante li bejnu u bejn ir-rikorrent m'hemm ebda rapport lokatizju.

Ir-rikorrent xehed illi huwa kien kera l-garaxx in kwistjoni ma' ċertu Alan Xuereb biex joperah bħala *car wash*. Sussegwentement, Xuereb assenjalu sehmu mill-kirja, u dan bi ftehim mal-intimati Debono. Spjega li xi xhur wara li bdiet il-kirja kien impjega lil ċertu Zack Carbonaro, iben l-intimat Carbonaro, biex jibda jaħdem fil-*car wash*. Wara xi żmien hu u l-*partner* tiegħu fin-negozju, Michael Camilleri, indunaw li Zack kien qiegħed jirċievi ħlasijiet diretti mingħand il-klijenti u għalhekk issospendewh mill-impjieg tiegħu. Kompla jgħid li eventwalment, sar jaf illi missier Zack kien għamel kuntratt ġdid ta' kera mal-intimati Debono għall-istess fond. Meta staqsa lil Debono kif għamlu kuntratt ġdid meta l-kuntratt tiegħu kien għadu għaddej, l-intimat Debono infurmah li Zack kien qallu li hu (ir-rikorrent) kien tah l-awtorizzazzjoni biex ikompli n-negozju u li kien se jgħaddilu l-kirja tal-garaxx. Huwa nfurmah li dan kollu ma kienx minnu. Għalhekk, meta sar jaf b'dan kollu, mar fil-garaxx biex jiġbor id-dokumenti tan-negozju, pero` ma tħalliex jagħmel dan minn Zack li nfurmah li ġol-uffiċċju ma kien baqa' xejn tiegħu. Kien għalhekk li huwa pproċeda b'din il-kawża biex jitlob għad-danni sofferti, fosthom l-investiment inizjali li kien għamel biex jarma l-*car wash* flimkien mat-telf ta' qliegħ li kieku baqa' jopera fit-terminu tal-kuntratt.

Dak li xehed ir-rikorrent dwar kif seħħew l-affarijiet ġie kkonfermat minn Michael Camilleri.

In kontro-eżami, r-rikorrent ikkonferma li hu qatt ma ffirma ebda skrittura mal-intimat Carbonaro. Huwa nnega li għadda l-operat tal-garaxx lil Zack Carbonaro pero` kkonferma li kien ħa jsir ftehim miegħu pero` ma seħħx peress li l-Kumpanija WashPro, li għandu sehem minnha Zack Carbonaro, kellha ħafna djun pendenti. Fuq talba

tad-difensur tal-intimati Debono, ir-rikorrent esebixxa rendikont tal-qliegħ u telf għas-snin 2023 u parti mis-sena 2024. Huwa spjega li ma setax jippreżenta r-rendikont tas-sena 2024 sħiħa peress li d-dokumenti kienu nżammu fil-garaxx u ma ngħatax aċċess għalihom.

Ikkunsidra:

Illi l-intimat Carbonaro qiegħed jisħaq illi dan il-Bord mhux kompetenti *ratione materiae* fil-konfront tat-talbiet imressqa fil-konfront tiegħu. Dana jsostnih minħabba l-fatt li bejnu u bejn ir-rikorrent m'hemm jew ma kien hemm ebda ftehim lokatizju. Filwaqt li jirrikonoxxi li r-rikorrent jista' potenzjalment għandu azzjonijiet oħra a disposizzjoni tiegħu, pero` ma jista' qatt jirnexxi fl-azzjoni tiegħu kif imressqa quddiem dan il-Bord fil-konfront tiegħu.

Min-naħa l-oħra, r-rikorrent jisħaq illi tabilfors kellu jadixxi lil dan il-Bord bil-pretensjoniet tiegħu u dan stante li l-istess pretensjonijiet huma naxxenti minn kuntratt ta' kiri, liema kuntratt l-intimat Carbonaro kien jaf bih. Huwa jisħaq li ma setax jipproċedi kontra s-sid quddiem dan il-Bord u kontra l-intimat Carbonaro quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili u dana peress li kieku għamel hekk kien jiġi rinfaċċjat b'eċċezzjoni li kien qed jaġixxi quddiem żewġ *fora* fuq l-istess kwistjoni.

Illi l-Bord jirrileva illi matul is-snin kien hawn divergenza ta' opinjonijiet dwar il-kompetenza tal-istess Bord.[1] Madanakollu dan kollu ġie kristallizzat permezz tal-emendi li saru permezz tal-Att XXVIII tal-2019.

Illi ai termini tal-artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, *"Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem imsejjaħ "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-perijodu ta' okkupazzjoni.*

[1] Ara Pawla Xerri vs Francis Muscat et, Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Gurisdizzjoni Inferjuri, 18.6.2013; Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et, Appell (Inferjuri), 9.7.2014

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-qorti ta' ġurisdizzjoni ċivili, b'dan illi kull kwistjoni oħra in segwitu għad-determinazzjoni ta' kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera."

Illi imbagħad, l-artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk:

"(4) Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-terminu ta' Titolu IX tatTaqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dan il-perijodu ta' okkupazzjoni:

Iżda kwistjonijiet dwar validità ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jiġu mistħarrġa mill-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili, b'dan illi kull kwistjoni oħra in segwitu għaddeterminazzjoni ta' tali kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera."

Illi fil-fehma tal-Bord, mid-disposizzjonijiet tal-liġi ċitati iktar 'il fuq, jemerġi ċar illi l-kompetenza ta' dan il-Bord hija ntrisikament marbuta ma' kwistjonijiet emerġenti minn rapporti lokatizji ta' kirjiet li jkunu miexja jew inkella ta' kirjiet li għal xi raġuni jkunu ġew fi tmiemhom.

Illi l-Bord jirrileva illi għalkemm bejn ir-rikorrent u l-intimat Carbonaro ma hemm ebda rapport lokatizju, madanakollu l-pretensjoni tar-rikorrent hija in parti direttament allaċċjata mar-rapport lokatizju li hemm bejn l-intimati Debono u Carbonaro. Illi għaldaqstant il-Bord huwa tal-fehma illi dak li se jkun qiegħed jeżamina huwa jekk ir-rikorrent għandux raġun jew le fit-talbiet tiegħu fid-dawl tal-istess kuntratti ta' kera li saru bejn il-partijiet f'din il-kawża. Dan ifisser li l-pretensjonijiet kollha mressqa mir-rikorrent huma b'xi mod jew ieħor derivanti minn żewġ kirjiet, inkluż il-kirja li hemm bejn l-intimati Debono u l-intimat Carbonaro.

Illi għaldaqstant il-Bord huwa tal-fehma illi huwa kompetenti *ratione materiae* biex jieħu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrent anke fil-konfront tal-intimat Carbonaro.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord għar-raġunijiet hawn fuq elenkati qiegħed jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Simon Carbonaro u jordna t-tkomplija tas-smigħ tal-kawża fil-mertu.

Bl-ispejjeż ta' din l-istanza riservati għall-ġudizzju finali.

____
Dr. Charmaine Galea
Magistrat

____
Antonella Cassar
Deputat Reġistratur