BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' Lulju 2025

Rikors Nru: 385/2024
Nru fuq il-Lista: 33

HDG Limited (C74718)

vs

Pierre Gaffiero (K.I. 243861M)

Il-Bord;

Ra r-rikors ġuramentat promotur datat 6 ta' Settembru 2024[1], oriġinarjament mibni fuq l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[2], flimkien mad-dokumenti hemm annessi, fejn il-Bord ġie mitlub sabiex jordna lill-intimat iħallas lis-soċjetà rikorrenti l-ammont globali ta' €34,543.52ċ rappreżentanti kera, kontijiet tal-utilitajiet u ħsarat emerġenti minn relazzjoni ta' lokazzjoni bejn il-partijiet.

---

[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.
[2] Fil-verità ir-rikors promotur kien jitkellem fuq l-artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan ġie korrett fl-ewwel dehra.

Ra d-digriet tiegħu tas-16 ta' Settembru 2024[3].

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2024[4] fejn wara li nstemgħet it-trattazzjoni dwar id-dispensa tas-smiegħ, l-intimat ingħata jedd sabiex iressaq eċċezzjonijiet għal din il-kawża. Dakinhar ġiet milqugħa talba għal-korrezzjoni fir-rikors promotur.

Ra r-risposta tal-intimat imressqa fil-31 ta' Ottubru 2024[5] fejn fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu huwa jikkwerela l-ġurisidizzjoni ta' dan il-Bord fid-dawl ta' dak li jrid l-artikolu 16B tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ra n-nota tas-soċjetà rikorrenti tal-5 ta' Frar 2025[6] permezz ta' liema hija rriduċiet l-ammont mitlub minnha għal sitt elef u erba' mitt Ewro rappreżentanti arretrati ta' kera dovuta bejn ix-xhur ta' Mejju 2019 u Diċembru 2019 biss. Bl-istess nota hija ddikjarat li kienet qiegħed tirrinunzja għall-ħlas tal-kera tax-xhur kollha l-oħra u ħlasijiet oħra (dawk relatati mas-servizz ta' dawl u ilma u ħsarat).

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-7 ta' Marzu 2025[7] fejn ġie dikjarat mill-avukat tas-soċjetà attriċi li l-kirja ma kienitx ġiet reġistrata (mal-Awtorità tad-Djar). Dakinhar il-kawża tħalliet għat-trattazzjoni dwar l-ewwel eċċezzjoni (wara li l-partijiet ddikjaraw li fuq l-istess huma ma kellhomx provi).

---

[3] A fol 35 tal-proċess.
[4] Verbal a fol 39 tal-proċess.
[5] A fol 41 *et seq* tal-proċess.
[6] A fol 45 tal-proċess.
[7] A fol 46 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-29 ta' April 2025[8] meta l-avukati difensuri straħu fuq l-atti mingħajr sottomissjonijiet.

Ra d-digriet tiegħu tal-11 ta' Ġunju 2025[9] meta l-proċediment tħalla għal din id-deċiżjoni.

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-intimat li 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[10]), għaliex jekk il-Bord isib li huwa m'huwiex hekk kompetenti allura ma jistax isir eżami tal-mertu minnu[11].

---

[8] Verbal relattiv jinsab a fol 47 tal-proċess.

[9] A fol 48 tal-proċess.

[10] 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)".*

[11] 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."*

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[12]. 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[13]. Wara kollox, il-kompetenza ta' xi awtorità ġudikanti ma tistax tiġi maqbula bejn il-kontendenti[14].

---

[12] 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)."*

[13] 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-eċċezjoni 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.

[14] 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*

Illi huwa wkoll aċċettat li l-kompetenza hija prinċipalment radikata bit-termini tal-att promotur[15] għalkemm f'xi ċirkostanzi wieħed għandu jdur lejn l-eċċezzjonijiet mqanqla[16].

Illi l-liġi tal-kera 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. Madanakollu, dik il-ġurisprudenza trid tinqara fid-dawl tal-liġi kif kienet fiż-żmien meta ngħataw dawk is-sentenzi[17].

---

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."

[15] 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.

[16] 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 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).*

[17] Hekk per eżempju, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Kane Grima vs Josephine Micallef *et*,** (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".*

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[18]. Dan iġibna għall-kweżit deċiż hawnhekk.

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*[19] 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 llum, 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[20]. Dan il-Bord kellu wkoll okkażjoni jgħid li l-allegata nullita ta' xi

[18] 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.

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

[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**

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 l-artikolu 16B tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li huwa l-artikolu utilizzat mill-intimat 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 ġurisdizzjoni 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).*

<u>Hamood,</u> (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 **<u>Roberto Debono *et* vs Frank Dimech,</u>** (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 **<u>D&D Italian Food Limitd vs Joseph Vella *et,*</u>** (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.

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[22], sew jekk wara[23], li dan il-Bord ma jkunx jista' jittratta l-każ, jekk dak il-kuntratt ma jkunx wieħed reġistrat.

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[24], lill' hemm mill-kwistjoni tan-nuqqas ta' reġistrazzjoni mal-Awtorità tad-Djar.

Illi għalhekk, għad li l-leġislatur ried li kwistjonijiet relatati ma' kuntratti lokatizzji jiġu deċiżi minn dan il-Bord, qies li kuntratti mhux reġistrati ma jaqawx taħt il-kompetenza tiegħu, lill'hemm mid-distinzjoni li teżisti fl-artikoli 4 u 5 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi kien hemm okkażjonijiet fejn dan il-Bord utilizza dak li jrid *il-proviso* l-artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'każ fejn il-fatt li l-kuntratt ma ġiex reġistrat ġie utilizzat bħala raġuni għan-nuqqas ta' validità tiegħu[25].

Illi mħaddan dan kollu għal każ tagħna, il-Bord isib li l-intimat kien ikollu raġun li kieku ma seħħitx ir-rinunzja kif imfissra fin-nota tal-5 ta' Frar 2025.

---

22 Artikolu 5 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta.
23 Artikolu 4 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta.
24 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.
25 Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Bridgette Schembri vs Maria Pia Taylor,** (Rik Nru: 547/2023) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-30 ta' Ottubru 2024. Dawk il-proċeduri huma attwalment pendenti quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili sakemm jiġi deċiż il-validita ta' dik l-iskrittura.

Possibiliment, iktar milli sempliċiment kwistjoni ta' kompetenza, il-kwistjoni kienet tkun jekk sid il-kera ta' fond mikri b'kuntratt mhux reġistrat (kemm jekk l-artikolu 4 jew 5 tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta), jistax jagħmel talba quddiem awtorità ġudizzjarja abbażi ta' tali kuntratt[26].

Illi kif diġà ingħad, l-indoli tal-azzjoni huma deżunti mill-att promotur u mhux minn xi kjarifika li seħħ fil-mori[27]. Għal dan il-Bord però dik in-nota ma kienitx waħda sempliċiment ta' kjarifika iżda waħda li rridimensjonat l-aspett temporali tat-talba tas-soċjetà rikorrenti (għal dak li għandu x'jaqsam mat-talba tal-arretrati ta' kera) u eliminat minn kull ħtieġa ta' eżami ammonti relatati mas-servizz ta' dawl u ilma u ħsarat.

Illi t-talba kif inhi issa tikkonċerna biss allegazzjoni ta' morożita tal-ħlas tal-kera bejn Mejju u Diċembru tas-sena 2019. L-Att XXVII tas-sena 2019 (dak li bih ġie promulgat il-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 16B tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) ġie mdaħħal fit-8 ta' Novembru 2019. Imma kif rajna, il-liġi trid li dan il-Bord ma jkollux kompetenza jittratta dwar kirjiet mhux reġistrati li jkunu ġew miftehma wara d-dħul tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta u dawk bejn is-sena 1995 u d-dħul tal-Kapitolu 604 tal-Liġijiet ta' Malta u li jkunu ġew imġedda lil hemm mill-1 ta' Jannar 2021.

---

[26] Riċentement dan il-Bord diversament presedut filwaqt li sab li ma kienx kompetenti jisma każ ta' kuntratt mhux reġistrat, għażel li ma jutilizzax dak li jrid l-artikolu 741 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Referenza qiegħda ssir għas-sentenza fl-ismijiet **Helmut Georg Heimerdinger vs Erik Seman**, (Rik Nru: 183/2024) mogħtija nhar il-10 ta' April 2025 (pendenti appell).

[27] F'dan is-sens, fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Vincent Ciappara *et* vs Nazzareno Bartolo *et***, (App Ċiv Nru: 802/2009/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Novembru 2023 fejn ingħad hekk: *"Din il-Qorti tibda billi tgħid illi qabel ma Qorti tgħaddi sabiex tisma' u tiddeċiedi l-każ li jkollha quddiemha, trid tara n-natura vera u l-indoli tal-azzjoni ppreżentata (ara Fairbet Ltd et. v. Malta Gaming Authority, deċiża mill-Qorti ta-Appell fl-4 ta' Mejju, 2022). It-tifsira ċara u sewwa tal-oġġett tal-kawża għandha titnissel sewwa mill-att li permezz tiegħu jkunu nbdew il-proċeduri u mhux minn xi kjarifika li ssir mill-parti fil-mori tal-kawża (ara Raymond Bezzina v. Anthony Galea, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Marzu, 1998).*

Illi t-talba odjerna, kif issa ridotta, titratta żmien allura fejn ir-reġistrazzjoni ma kienitx waħda meħtieġa u għalhekk huwa dan il-Bord li huwa kompetenti jisma, issa, il-mertu rimanenti tal-kawża.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat u jordna l-prosegwiment tas-smiegħ fuq il-mertu rimanenti.

Spejjeż riżervati għal ġudizzju finali.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur