BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.

CHAIRPERSON

Rikors numru 50/2015

Kane Grima (333095M)

vs

Josephine Micallef (456669M) u Joshua Micallef (115391M)

Illum, 10 ta' Ottubru 2023,

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur[1] li jghid hekk:

Illi l-esponent ghandu bi proprjetà l-fond bin-numru mija tlieta u ghoxrin (123) gjà numru sitta u tletin (36), fi Triq Luqa Briffa liema proprjetà kienet mikrija lill-intimati skond skrittura tat-28 ta' Dicembru 2013 bejn l-intimati u l-awturi fit-titolu tal-esponent.

Illi din il-kirja ntemmet fit-28 ta' Dicembru 2014 u ma gietx imgedda.

Illi minkejja li l-esponent interpella lill-intimati sabiex jizgumbraw, inkluz permezz tal-imsemmija ittra ufficjali tal-1 ta' Settembru 2014,

[1] A folio 1 tal-process

huma baqghu inadempjenti u sallum, ghadhom qed jokkupaw il-fond hawn fuq imsemmi minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi jirrikorru l-elementi preskritti mill-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smigh taghha billi safejn jaf l-esponent, l-intimati m'ghandhomx eccezzjonijiet x'jaghtu kontra t-talbiet taghhom.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni li din il-Qorti jidhrilha xierqa, l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddeciedi skond it-talbiet bid-dispensa tas-smigh tal-kawza a tenur tal-artkoli 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Konsegwentement, tordna lill-intimati sabiex jizgombraw u jirrilaxxaw battal favur l-esponent il-fond ufficjalment markat bin-numru mija tlieta u ghoxrin (123) gjà numru sitta u tletin (36), fi Triq Luqa Briffa. Gzira, u jirritornaw ic-cwievet kollha tal-imsemmi fond battal favur l-esponent.

Bl-ispejjez kontra l-intimati, ingunti minn issa ghas-subizzjoni u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-esponent skond il-ligi.

Ra illi fis-seduta tal-10 ta' Dicembru 2015[2], il-Bord ikkonceda lill-intimati zmien ghoxrin jum ghar-risposta taghhom.

Ra r-risposta tal-intimati[3] li tghid hekk:

[2] A folio 22 tal-process
[3] A folio 23 tal-process

1.1 Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati u insostenibbli billi l-esponenti qieghda tokkupa l-fond in kwistjoni ghab-bazi ta’ kirja li bdiet qabel is-sena 1995.

1.2 Illi l-inkwilin qabel l-esponenti kienet ommha Mary Micallef. L-esponenti dejjem ghexet ma’ ommha. Mary Micallef mietet fis-sena 2013, a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69, l-esponent kellha kull dritt tibqa’ tissokta l-lokazzjoni favur taghha billi l-esponenti hija xebba kemm a bazi tal-paragrafu (b) fid-definizzjoni ta’ “inkwilin” fil-Kapitolu 69 kif ukoll lArt. 1531 (F) (i) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta. Fil-fatt giet anke hekk rikonoxxuta mis-sid precedenti.

2.1 Illi r-rikorrenti qieghed jibbaza t-talba tieghu fuq skrittura li ggib id-data tat-28 ta’ Dicembru 2013.

2.2 Din l-iskrittura ma tissodisfax il-kweziti tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531A(1)(e) billi l-iskrittura ma tghidx “lammont ta’ kera u l-mod kif dan ghandu jithallas”.

2.3 Konsegwentement, a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531A(2), in-nuqqas tal-imsemmi rekwizit essenzjali jrendi lill-kuntratt null. Dak li hu null huwa bla effett.

3.1 Illi minghajr pregudizzju ghall-premess u in linea sussidjarja l-esponenti tissottometti illi l-iskrittura hija anke nulla u bla effett minhabba vizzju tal-kunsens da parti taghha u ta’ binha Joshua.

4. Illi s-sid precedenti Dorothy Baldacchino rikonoxxiet lill-intimat Joshua Micallef bhala ko-inkwilin flimkien ma’ ommu u ghar-ragunijiet fuq imsemmija u anke minhabba l-fatt li huwa dejjem ghex ma’ ommu, t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda.

Ra l-kontrotalba tal-intimati[4] li tghid hekk:

1. Illi l-esponenti jghixu fil-fond 123 li qabel kien numru 36, Triq Luqa Briffa, Gzira versu l-kera minima stabbilita fil-ligi li fil-prezent hija ta' €196 fis-sena u li hija pagabbli fl-1 ta' Jannar liema kirja bdiet qabel is-sena 1995.

2. Illi fil-kawza odjerna l-attur Kane Grima qed jibbaza t-talbiet tieghu fuq skrittura provata li ggib id-data tat-28 ta' Dicembru 2013.

3. Illi din l-iskrittura ma tissodisfax il-kweziti tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531A(1)(e) billi l-iskrittura ma tghidx "l-ammont ta' kera u l-mod kif dan ghandu jithallas".

4. Illi konsegwentement, a tenur tad-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531A(2), in-nuqqas tal-imsemmi rekwizit essenzjali jrendi lill-kuntratt null. Dak li hu null huwa bla effett.

5. Illi apparti dan illi l-iskrittura hija anke nulla u bla effett minhabba vizzju tal-kunsens da parti tal-intimati billi l-kunsens taghhom gie mehud b'qerq u kien effett minn zball.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu lil dan il-Bord jiddikjara illi l-iskrittura imsemmija tat-28 ta' Dicembru 2013 hija irrita u nulla billi tmur kontra d-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531A tal-Kapitolu 16 u/jew minhabba li l-kunsens moghti mill-esponenti inghata bi zball u gie mehud b'qerq.

Ra r-risposta tar-rikorrent ghall-kontrotalba tal-intimati[5] li tghid hekk:

1. Preliminarjament dan il-Bord m'ghandux kompetenza milli jisma' u jiddeciedi dwar it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti.

[4] A folio 24 tal-process
[5] A folio 28 tal-process

2. F'kull kaz u minghajr pregudizzju, it-talbiet rikonvenzjonali huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrihom. L-iskrittura ta' lokazzjoni tat-28 ta' Dicembru 2013 hija valida ghall-finijiet u l-effetti kollha tal-ligi u saret volontarjament u bil-kunsens tal-intimati.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez konra l-intimati, u b'riserva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-esponent skond il-ligi.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra s-sentenza preliminari moghtija fil-15 ta' Dicembru 2016[6].

Ra s-sentenza tal-Qorti tal-Appell moghtija tal-25 ta' Jannar 2019[7].

Sema' x-xhieda.

Ra u qies il-provi u dokumenti kollha prodotti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti rikonvenuti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati rikonvenjenti.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Il-Fatti fil-Qosor

[6] A folio 48 tal-process.
[7] A folio 21 tal-process tal-Appell.

Ir-rikorrent xtara l-fond mertu tal-kawza bl-inkwilini fih u cioe l-intimati. L-intimati kellhom titlu ta' kirja protetta fil-ligi, pero fit-28 ta' Dicembru 2013 dahlu f'kuntratt ta' kera gdid ghal perjodu ta' sena mas-sid originali, Dorothy Baldacchino. Fil-05 ta' Settembru 2014 ir-rikorrent, li kien akkwista l-fond bl-inkwilini go fih, baghat ittra ufficcjali lill-intimati biex fit-tmiem tas-sena tal-kiri u cioe 28 ta' Dicembru 2014 huma jizgombraw mill-fond u fin-nuqqas jiehu proceduri kontra taghhom. L-intimati jghidu li huma ghandhom dritt jibqghu fil-fond stante li l-kirja taghhom tmur lura ghal qabel l-1995 meta l-fond kien mikri lil omm l-intimata Josephine Micallef. Jghidu wkoll illi l-iskrittura li saret fl-2013 hija nulla ghax m'ghandhiex ir-rekwiziti li trid il-ligi kif ukoll ghax il-kunsens taghhom kien vizzjat. Huma baqghu jokkupaw il-fond mertu tal-kawza.

It-Talbiet u L-Eccezzjonijiet Fil-Qosor

Ir-rikorrent qed jitlob l-izgumbrament tal-intimati stante illi t-terminu tal-iskrittura tal-kirja l-gdida ghalaq fit-28 ta' Dicembru 2014 u ghalhekk l-intimati m'ghandhomx titlu validu fil-ligi sabiex ikomplu jokkupaw il-fond. L-intimati eccepew illi dik l-iskrittura hija invalida fil-ligi ghaliex m'ghandhiex ir-rekwiziti skont il-ligi u specifikatament ma tghidx kemm huwa l-ammont ta' kera dovut u kif ghandu jithallas kif ukoll minhabba li l-kunsens taghhom kien ivvizzjat.

L-intimati jaghmlu ukoll kontro-talba fejn qed jitolbu illi l-Bord jiddikjara illi l-iskrittura tal-kera hija nulla ghall-istess ragunijiet. Ir-rikorrent eccepixxa illi l-Bord mhux kompetenti jisma' tali talba u f'kull kaz it-talba hija infondata fid-dritt u fil-fatt stante illi l-iskrittura hija valida ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

Ikkunsidra:

Il-Bord iqis illi qabel jezamina l-mertu tal-kaz ghandu jiddeciedi dwar l-eccezzjoni tal-invalidita tal-iskrittura. Il-Bord jaghmilha cara illi iqis illi tali eccezzjoni hija ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji kif fil-fatt kien iddecieda bis-sentenza preliminari tieghu tal-15 ta' Dicembru 2016, del resto kif minn dejjem kienet il-kompetenza f'din il-materja ta' validita o meno ta' skrittura ossija ta' kuntratt.

Il-Bord hawnhekk jaghmel referenza ghall-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili li jghid car u tond hekk dwar din il-materja:

*"FUQ IL-KUNTRATT TA' KIRI**[8]

DISPOSIZZJONI ĠENERALI

(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.

(2) 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

[8] **Id-dispożizzjonijiet transitorji li jirrigwardaw l-emendi magħmulin lil dan it-Titolu permezz tal-Att X tal-2009 jinsabu fl-aħħar ta' dan il-Kapitolu.*

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-Tiġdidta' Kiri ta' Raba':

Iżda kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jiġu mistħarrġa mill-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili[9]*, b'dan illi kull kwistjoni oħra in segwitu għad-determinazzjoni ta' tali kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera.*

Dan il-proviso gie mizjud bl-Att XVIII tal-2019 biex b'hekk gie dikjarat esplicitament fil-ligi, illi "kwistjonijiet dwar il-validita ta' kuntratt ta' kirja ghandhom jigu mistharrga mill-qrati ta' gurisdizzjoni civili….".

Il-Bord iqis illi dan il-proviso huwa principju ta' ordni pubbliku stante illi hija ligi li tirregola l-procedura. Il-Bord hawnhekk jaghmel referenza ghall-kawza deciza fit-22 ta' Novembru, 2002 Qorti tal-Appell (Civili Inferjuri) Numru. 120/2000/1 **Maurice u Rosaria sive Lucy mizzewgin Cefai vs Doris Fenech**, per Onor. Imhallef Philip Sciberras fejn, dwar il-ligi ta' procedura, dik il-Qorti iddikjarat:

"*Huwa pacifiku illi l-ligijiet ta' procedura "si debbono osservara alla lettera e non per equipollens" (Vol XVIII pI p879). Dan ghaliex il-procedura hi konsiderata ligi ta' ordni pubbliku u in kwantu statwita*

[9] Emfasi tal-Bord

mil-ligi "ma tistax tigi sostitwita bi procedura ohra, lanqas bil-kunsens tal-parti opposta. B'mod li l-eccezzjoni relattiva jekk ma tigix sollevata mill-parti l-ohra, jew tigi rinunzjata, ghandha tigi mill-Qorti sollevata 'ex officio'"((Vol XXXVI pI p204; Vol XLIV pI p421). Dan igib bhala konsegwenza illi t-terminu procedurali ghal proponiment ta' l-appell kellu jigi osservat strettament u 'ad unguem'. Din mhiex kwistjoni ta' formalizmu izda ta' mizura ta' dixxiplina processwali li mill-osservanza taghha tibbenefika l-andament kif imiss tas-sistema kollu. Kaz konsimili ghal din in ezami hu dak trattat fid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tal-21 ta' Marzu 1997 fl-ismijiet "Giuseppi Caruana –vs- Charles sive Charlie Psaila" u fejn ukoll dik il-Qorti kienet irritenet illi l-eccezzjoni tannullita kienet gustament sollevata u kien jimmeritaha akkoljiment. Dan ighodd ukoll ghal kaz in disamina."

Il-Bord jaghmel referenza wkoll ghas-sentenza deciza fit-12 ta' Gunju, 2020 mill-Qorti tal-Appell (Civili Inferjuri) Numru: 138/2017/1 per Onor. Imhallef Lawrence Mintoff, fl-ismijiet: **Uffiċjal Mediku Ewlieni u s-Segretarju Parlamentari tas-Saħħa vs. Mario Cassar**, fejn dik il-Qorti dahlet f'dettal dwar l-eccezzjoni ta' nullita procedurali u abbraccjat ukoll diversi sentenzi dwar tali eccezzjoni:

"Hekk pereżempju, f'deċiżjoni mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Joseph Gatt vs. Joseph Galea[10]**, il-Qorti qalet: "F'okkażjonijiet oħra din il-Qorti ssenjalat il-prinċipju magħruf illi l-Imħallef Ċivili għandu, fl-għoti tas-sentenzi f'kawżi joqgħod rigorożament fil-limiti talkontestazzjoni b'mod illi, waqt li hu obbligat li jokkupa ruħu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-ġudizzju mill-partijiet, min-naħa l-oħra ma jistax jittratta u jirrisolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx għad-deċiżjoni tiegħu, a

[10] Deciza 12 ta' Lulju 1965

meno che non si tratta minn kwestjonijiet ta' ordni pubbliku li l-Imħallef hu obbligat li jirrileva ex officio."

Fis-sentenza fl-ismijiet **Melita Cable plc vs. Awtorità ta' Malta dwar il-Komunikazzjoni**2 , il-Qorti wara li għamlet riferiment għad-deċiżjoni appena ċċitata, qalet: "Jinżel minn din l-enunċjazzjoni illi jinkorri f'vizzju ta' ultra petizzjoni dak il-ġudikant li jippronunzja ruħu oltre l-limiti tal-pretensjonijiet jew tal-eċċezzjonijiet imressqa mill-partijiet, ossija fuq materja estraneja għall-oġġett tal-ġudizzju, li ma jkunx ukoll rilevabbli ex officio. ….

F'deċiżjoni fl-ismijiet **Veronique Amato Gauci et vs. Marco Zammit et**[11], il-Qorti elaborat dwar liema huma l-kwistjonijiet ta' ordni pubbliku li jistgħu jitqajmu ex ufficio mill-ġudikant: "Illi għal dak li jirrigwarda l-azzjonijiet ċivili, il-proċedura tillimita ħafna l-inizjattivi li l-Qorti tista' tieħu minn rajha. Fost dawn, per eżempju, hemm il-ġurisdizzjoni, fejn jekk jirriżultalha illi m'għandhiex kompetenza jew ġurisdizzjoni biex tisma' kawża, il-Qorti tista' ex officio tqajjem din il-kwistjoni peress illi hi ta' ordni pubbliku. L-istess fil-każ ta' mandat in factum fejn il-Qorti tista' ex officio teżamina r-raġunijiet għall-ħruġ ta' dan il-Mandat (ara **Xuereb vs Xuereb** Appell 27 ta' Marzu, 2003):

1. Huwa prinċipju magħruf illi l-Imħallef ċivili għandu, fl-għoti tas-sentenza f'kawża, joqgħod rigorożament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruħu mill-kwistjonijiet kollha dedotti fil-ġudizzju mill-partijiet, min-naħa loħra ma jistax jittratta u jirrisolvi kwistjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx għad-deċiżjoni tiegħu, ammenocche non si tratta minn kwistjonijiet ta' ordni pubbliku li l-Imħallef hu obbligat jirrileva ex officio; **Joseph Gatt vs Joseph Galea**; Appell Ċivili, 12 ta' Lulju 1965; **Reġina mart**

[11] App. Ċiv. (Inf.), 19.05.2004

Francis Cacciattolo vs Francis Cacciattolo, Appell Ċivili, 30 ta' Ġunju 1976;

2. Il-Qorti m'għandhiex tissolleva eċċezzjonijiet li mhix awtorizzata espressament mill-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jew minn konsiderazzjonijiet ta' ordni pubbliku, altrimenti kwalunkwe kwistjoni legali tkun tista' tiġi sollevata millQorti, prattika din mhix rakkomandabbli li tista' twassal għal sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeċiedi fuq l-eċċezzjoni tagħha stess" – **Anthony Hammett noe vs Vincent Genovese pro et noe**, Appell Kummerċjali, 31 ta' Jannar 1991;

Deċiżjoni oħra f'dan is-sens kienet dik mogħtija mill-Qorti tal-Appell Ċivili Inferjuri flismijiet **Borg vs Halmann Limited**, fl-20 ta' Ottubru 2003 fejn ingħad li: "Hu prinċipju magħruf illi fl-għoti tas-sentenza f'kawża l-ġudikant għandu joqgħod rigorożament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruħu mill-kwistjonijiet kollha dedotti fil-ġudizzju mill-partijiet, minn naħa l-oħra ma jistax jittratta u jirrisolvi kwistjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx għad-deċiżjoni tiegħu. Dan dejjem salv meta non si tratta minn kwistjoni ta' ordni pubbliku fejn allura l-ġudikant hu obbligat li jirrileva ex officio. Ara Cacciattolo ultrinque, Appell Ċivili, 30 ta' Ġunju 1976."

F'Galea et vs Calleja pro et, deċiża fil-25 ta' Mejju 2001, il-Qorti tal-Appell spjegat għal darb'oħra li:- "Fis-sistema ġudizzjarju tagħna, il-Qorti m'għandhiex tissolleva eċċezzjonijiet, li ma hix awtorizzata espressament mill-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili jew minn xi konsiderazzjoni serja ta' ordni pubbliku. Dan billi bħala norma l-ġudikant għandu jiddeċiedi l-kawża billi joqgħod fuq il-binarju tal-kontestazzjoni li jressqulu l-partijiet." (enfasi miżjud).

L-istess intqal fi **Grech vs Saglimene et** deċiża fid-9 ta' April 1992 mill-Qorti talKummerċ. Tal-istess portata kienet ukoll id-deċiżjoni fl-ismijiet Gatt vs Debono et tat-2 ta' Frar 1990 mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili: "Skont il-prinċipji tal-Ġustizzja l-ebda Qorti m'għandha d-dritt li tissolleva eċċezzjonijiet ex officio, ħlief dawk li l-liġi stess timponi fuqha bħala dover, li huwa dejjem konness ma' xi kwistjoni tal-ordni pubbliku ..." (enfasi miżjud).

Ġie ukoll stabbilit mill-ġurisprudenza li l-kwistjonijiet ta' proċedura jikkonsistu fi kwistjoni ta' natura pubblika, u li konsegwentement tali kwistjonijiet jistgħu jiġu sollevati mill-ġudikant ex officio. Hekk per eżempju, fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Cefai Maurice et vs Fenech Doris**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Novembru 2002, intqal illi: "Huwa paċifiku illi l-liġi ta' proċedura 'si debbono osservare alla lettera e non per equipollens' (Vol. XVIII p.i p. 879). Dan għaliex il-proċedura hi konsidrata liġi ta' ordni pubbliku u in kwantu statwita mil-liġi ma tistax tiġi sostitwita bi proċedura oħra, lanqas bil-kunsens tal-parti opposta. B'mod li l-eċċezzjoni relattiva jekk ma tiġix sollevata mill-parti l-oħra, jew tiġi rinunzjata, għandha tiġi mill-Qorti sollevata 'ex officio' (Vol. XXXVI, P.I, p.204; Vol. XLIV P.I, p. 421)."

F'**Baldacchino Maria vs Pace Edwin** deċiża mill-Prim Awla fit-3 ta' Ottubru 2003, il-Prim Awla kkonfermat ukoll illi punt proċedurali jista' jiġi sollevat ex officio:- "Dan premess, il-Qorti tirrileva li f'dan il-każ jeżisti punt proċedurali assorbenti li lQorti għandha d-dmir li tissolleva ex officio u tiddeċidieh, avolja ma ġiex hekk sollevat mill-konvenut: ... Kif osservat fis-sentenza fl-ismijiet **Markiż Anthony Cassar Desain et vs Giovanni Pace et**, Appell Ċivili, 15 ta' Ottubru 1965, 'il-proċedura hi liġi ta' ordni pubbliku. Għalhekk ma jistax jiġi ammess li proċedura stabbilita mil-liġi tiġi sostitwita b'oħra, lanqas bil-kunsens

tal-parti opposta. U l-eċċezzjoni relattiva, jekk ma tiġix sollevata, jew tiġi rinunzjata mill-parti l-oħra, għandha tiġi sollevata mill-Qorti ex officio."

Abbraccjata din il-gurisprudenza, il-Bord iqis illi ladarba illum mhux biss il-principju adottat mill-Qrati taghna izda wkoll il-ligi tiddikjara espressament illi "kwistjonijiet dwar il-validita ta' kuntratt ta' kirja ghandhom jigu mistharrga mill-qrati ta' gurisdizzjoni civili", il-Bord m'ghandux jghaddi sabiex jiddeciedi dwar in-nullita o meno ta' tali kuntratt.

Ikkunsidra:

Il-Bord pero huwa ukoll tal-fehma, illi meta in atti ghandu skrittura privata li fuqha hija msejsa l-kawza, liema skrittura ghandha nuqqas fiha li l-ligi espressament tghid li tali nuqqas iwassal ghan-nullita tal-ftehim, u dan kif jipprovdi l-Artiklu 1531A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Bord ma jistax jinjora tali fatt u tali ligi, anke fid-dawl tal-fatt illi t-talba ta' zgumbrament quddiem il-Bord hija msejsa kompletament fuq l-imsemmija skrittura.

Il-Ligi tiddikjara espressament x'ghandu jkun fih kuntratt ta' kera fuq piena ta' nullita fl--Artikolu 1531A tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, illi jaqra hekk u dan bl-emendi li saru fl-2009:

(1) Għar-rigward ta' kirja ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsiru wara l-1 ta' Jannar, 2010, il-kuntratt ta' kiri għandu jkun bil-miktub u jistipula:

(a) il-fond li ser jinkera;

(b) l-użu miftiehem;

(ċ) iż-żmien li għalih dak il-fond ikun ser jinkera;

(d) jekk dan il-kera jistax jiġġedded u kif;

(e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas.

(2) Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null.[12]

(3) Il-kirja ta' fond urban, dar għall-abitazzjoni u fond kummerċjali li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandha tkun regolata esklussivament bil-kuntratt ta' kera u bl-artikoli ta' dan il-Kodiċi

Il-Bord iqis ukoll illi la darba f'din il-materja partikolari, l-ligi qeghda tghid espressament illi***: "Fin-nuqqas ta' wieħed jew aktar minn dawn ir-rekwiżiti essenzjali, il-kuntratt ikun null***" allura l-ligi ma halliet l-ebda diskrezzjoni f'idejn il-Gudikant illi jiskrutinja l-intenzjoni tal-partijiet wara tali skrittura. Li kieku l-legislatur ried ihalli tali diskrezzjoni f'idejn il-Gudikant ma kienx jaghmel kundizzjoni espresso u esplicita bhal din.

Illi l-Bord ghalhekk iqis illi ghandu jastjeni milli jiddikjara ulterjorment dwar l-eccezzjonijiet imressqa mill-intimati fil-paragrafu 2.3 dwar in-nullita tal-iskrittura u fil-paragrafu 3.1 dwar il-vizzju fil-kunsens tal-

[12] Emfasi tal-Bord.

intimati stante illi iqis illi tali eccezzjonijiet ma jaqghux fil-kompetenza tieghu.

Ikkunsidra:

Illi minghajr pregudizzju ghal dak kollu fuq espost, huwa car illi ai termini tal-Artikolu 1531A tal-Kapitolu 16, fuq piena ta' nullita, kwalunkwe skrittura privata mill-01 ta' Jannar 2010 ghandu jkollu r-rekwiziti espressament mehtiega mil-ligi ghall-validita taghha, u skont is-sub inciz (e) kull skrittura ta' kera ghandha tispecifika "*(e) kif ukoll l-ammont ta' kera u l-mod kif dan għandu jitħallas."*

Illi minn ezami tal-iskrittura iffirmata bejn il-partijiet fit-28 ta' Dicembru 2013, Dok. B a folio 8 tal-process, minn imkien ma jirrizulta li dan ir-rekwizit gie sodisfatt stante illi ma hemm imkien indikat l-ammont ta' kera li ghandu jithallas u kif ghandu jithallas. Il-fatt illi l-intimati baqghu jhallsu l-kera li kienu jhallsu precedentament ma jnehhi xejn minn dan in-nuqqas, stante illi kif inghad fis-sentenzi fuq citati, dak li trid il-ligi ma jistax jigi mibdul jew eskluz mill-partijiet.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet il-Bord qieghed jiddeciedi billi:

(1) Jastjeni milli jiddikjara ulterjorment fuq l-ewwel talba stante li din gia giet deciza fil-bidu tal-proceduri, u

(2) Jichad it-tieni talba tar-rikorrent, u

(3) Ghar-ragunijiet spjegati jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-kontro-talba tal-intimati.

Bl-ispejjez a karigu tar-rikorrent, ghajr tal-kontro-talba li ghandha tibqa' bla taxxa bejn il-partijiet.

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.

Chairman

Victor Deguara

Deputat Registratur