MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2012

Rikors Numru. 18/2011

HSBC Bank Malta plc (C3177)

vs

Edward u Joanne konjugi Camilleri (ID 88566m u 217566m rispettivament)

Il-Bord;

Ra r-rikors tas-socjeta rikorrenti li jghid:

Illi hi tokkupa hatra ta' ufficjal tal-bank rikorrent fl-ufficcju legali ta' l-istess bank u ghalhekk dawn il-fatti li hi sejra tistqarr hi tafhom jew personalment, jew inkella minn dokumenti tal-istess bank li hi ghandha access legittimu ghalihom. Hi tiddikjara wkoll li hi awtorizzata mill-imsemmi bank sabiex taghmel din id-dikjarazzjoni ghan-nom tieghu.

L-Oggett tal-Kawza

Din il-kawza qeghda ssir sabiex l-intimati, li qeghdin illegalment jokkupaw il-fond appartament numru tnejn (2) fil-blokk t'appartamneti numru mija u tnejn u tletin (132), imsejjah Queen Mary, gewwa il-Bajja s-Sabiha (Pretty Bay), Birzebbugia, jigu mkeccija mill-istess appartament in forza tal-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-bank rikorrent kien akkwista l-proprjeta' fuq imsemmija wara subbasta, in forza ta' att ta' liberazzjoni tas-27 ta' Mejju, 2003. illi meta permezz tal-kawza rikors guramentat numru 1108/2008 fl-ismijiet "HSBC Bank Malta plc vs Carmelo Cassar et." illi biha r-rikorrent odjern kien talab l-izgumbrament tal-intimati mill-fond imsemmi minhabba li dawn kienu qeghdin jokkupawh minghajr titolu validu fil-ligi, l-istess intimati kienu eccipew illi huma kellhom titolu ta' kera fuq l-istess appartament li kien post ta' villeggjatura, liema fatt gie accettat mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tal-31 ta' Mejju, 2010 (hawn esebita kopja legali u mmarkata bhala Dok "A").

Illi permezz t'ittra tal-11 ta' Gunju, 2010 (hawn esebita u mmarkata bhala Dok "B") il-bank rikorrent kien informa lill-intimati illi in forza tal-artikolu 1531H tal-Kap 16, it-titolu taghhom ma baqghax protett mill-ligi u tahom sat-30 ta' Gunju, 2010 sabiex jirrilaxxaw il-fond inkwisjtoni. Illi skond ricevuta esebita mill-intimati fl-atti tal-kawza fuq riferita (hawn esebita u mmarkata bhala Dok "C"), huwa kjarament indikat illi l-perjodu lokatizju vantat mill-intimati , huwa ghal sena, li tiskadi fit-28 ta' Novembru. Kwindi l-avviz tat-terminazzjoni hawn imsemmi tal-11 ta' Gunju, 2010 kien tempestiv u effikaci fil-konfront tal-istess intimati.

Illi l-pretensjoni tar-rikorrenti hija fattwalment sorretta u konfermata mill-istess intimati billi fil-kawza fuq riferita, bhala provi taghhom, huma pproducew affidavit (hawn esebit u mmarkat bhala dokument "D") ta' Carmelo Cassar (missier il-konvenuta Joanne Camilleri) li stqarr minghajr tlaqliq illi l-appartament huwa wiehed ta' villeggjatura.

Illi ghal dawn il-motivi l-esponenti tiddikjara bl-istess gurament taghha illi l-intimati m'ghandomx difiza x'jaghtu kontra t-talbiet infraskritti.

Ir-raguni ghat-talba.

It-talbiet infraskritti qeghdin isiru ghaliex in segwitu ghal ittra li baghat il-Bank rikorrent lill-intimati, dawn baqghu jokkupaw il-fond inkwistjoni.

It-talbiet:

Ghalhekk, il-Bord hu mitlub sabiex:

1. Prevja illi jghaddi ghas-sentenza u jilqa' t-talbiet kollha minghajr ma jghaddi ghas-smiegh tal-kawza, jiddikjara illi skond l-artikolu 1531H tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, it-titolu illi l-intimati seta' kellhom fuq il-fond appartament numru tnejn (2) fil-blokk t'appartamenti numru mija w tnejn u tletin (132), imsejjah Queen Mary, gewwa l-Bajja s-Sabiha (Pretty Bay), Birzebbugia, illum huwa estint.

2. Jikkundanna lill-istess intimati jizgombraw mill-fond appartament numru tnejn (2) fil-blokk t'appartamenti numru mija w tnejn u tletin (132), imsejjah Queen Mary, gewwa il-Bajja s-Sabiha, Birzebbugia f'dak iz-zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom minnu prefiss, u sabiex ihallu l-istess appartament bil-pussess vakanti favur il-Bank rikorrent.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja fuq imsemmija, kontra taghhom, filwaqt li huma jibqghu ngunti minn issa stess ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta ta' Edward u Joanne konjugi Camilleri

L-eccezzjonijiet:-

1. L-irritwalita' u n-nullita' ta' l-azzjoni attrici peress illi r-rikors promotorju ibbazat fuq l-Artikolu 16(1)(a)

tal-Kap 69 kien nieqes minn affidavit guramentat kif jirrikjiedi l-istess Artikolu.

2. Bla pregudizzju ghall-premess, l-inkompetenza tal-Bord li jirregola l-kera li jisma dan il-kaz bazat fuq premessa li l-esponenti qed jokkupaw il-fond inkwistjoni minghajr titolu validu fil-ligi galadarba skond is-socjeta' rikorrenti l-perjodu lokatizju kien skada fit-28 ta' Novembru, 2010 u l-kirja ma kienitx giet imgedda.

3. Illi assolutament ukoll bla pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu l-esponenti kienu marru jhallsu l-kera biex tigi mgedda lilhom il-kirja.

4. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi.

Semgha l-provi;

Ra l-atti tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar zewg eccezzjonijiet preliminari wahda dwar nullita tar-rikors promutur u l-ohra dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord *rationae materiae* sollevata mill-intimati;

L-ewwel eccezzjoni tal-intimati hija li r-rikors promutur huwa irritu u null stante li ma jakkludix dikjarazzjoni guramentata skond id-dispost tal-Artikolu 16(1)(a) tal-Kap 69. Certament illi l-intimati riedu jindikaw l-artikolu 16A(1)(a) u mhux dak minnhom citat ghaliex dan huwa l-artikolu tal-ligi li jirreferi ghad-dikjarazzjoni guramentata. Din l-eccezzjoni izda hija destinata li tfalli ghaliex meta l-ligi tirrikjedi li r-rikors guramentat irid ikun akkumpanjat b'dikjarazzjoni ukoll guramentata tal-fatti, tkun qed tghid hekk meta r-rikorrent jaghzel li jippromwovi l-kawza bil-procedura sommarja skond id-dispost tal-artikolu 16A.. Fl-ewwel udjenza, u skond il-verbal tas-seduta tat-2 ta' Marzu 2011, kien il-Bord stess li objetta ghal-prosegwiment tal-kawza b'mod sommarju peress illi r-

rikors promutur ma kienx akkompanjat b'dikjarazzjoni guramentata skond il-ligi. Dan id-difett jissarraf biss fid-dekadenza tad-dritt ghas-sommarjeta fil-proceduri izda mhux li l-kawza tiehu l-kors normali taghha, jigifieri li r-rikorrenti jiddekadi mid-dritt li l-kawza tinstemgha bid-dispensa tas-smiegh. Il-Bord, kif dejjem irraguna, hu tal-fehma illi la darba l-procedura bid-dispensa tas-smiegh, volgarment maghrufa bhala kawza bil-giljottina, hija procedura eccezzjonali u specjali, l-ligi ghandha tkun segwita skrupolozament u la darba l-istess ligi tirrikjedi dikjarazzjoni guramentata oltre li r-rikors inniffsu ikun guramentat u la darba din il-procedura ma kienitx segwita, isegwi li l-kawza ma tistax tinstemgha b'mod sommarju. Izda dan ma jfissirx li l-kawza m'ghandiex titkompla b'mod normali, ifisser biss li ma tistax tkun trattata u deciza sommarjament. Din l-eccezzjoni ghalhekk qed tkun respinta;

It-tieni eccezzjoni preliminari imbaghad tirrigwarda n-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ta' dan il-Bord. Fis-sottomissjonijiet taghhom, l-intimati argumentaw illi la darba r-rikorrenti stess jammettu illi qeghdin jokkupaw il-fond bla ebda titolu validu fil-ligi, allura r-rikorrenti kellhom jintroducu l-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili u mhux quddiem dan il-Bord.

Ezaminat r-rikors promutur, jemergi illi b'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, ddikjarat permezz tas-sentenza taghha tal-31 ta' Mejju 2010, illi l-intimati odjerni kienu qeghdin jokkupaw l-fond in mertu, li kien dikjarat bhala villeggjatura, b'titolu ta' lokazzjoni (HSBC Bank Malta plc vs Carmelo Cassar et PA 31.5.2010 esebita bhala Dok A). Jipprosegwi r-rikors promutur bil-kawzali li l-istess intimat kienu avzati li ai termini tal-artikolu 1531H tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kellhom jirrilaxxjaw il-fond lokat sat-30 ta' Gunju 2010 wara liema data l-intimati baqghu jokkupaw l-fond u ghalhekk skond l-istess rikorrenti, dan kien hekk okkupat minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

Mis-sottomissjonijiet maghmula dan il-Bord ma jara ebda motivazzjoni gdida ghaliex m'ghandux jiddeciedi kif gia ghamel fil-kawza **Il-Prim Mhallef Emeritus Professur**

Hugh Harding vs Doris Zammit Rik 64/2010 deciz fl-10 t'Ottubru 2011 u **Martin Aquilina et vs Primrose Poultry Products Ltd** Rik 39/2005 deciz 13 ta' Gunju 2011. Il-kawza li ghaliha saret referenza mir-rikorrenti, Anjunziata Grech et vs Av. Dr. Alfred Grech deciza fis-16 ta' Gunju 2011 mill-Bord li Jirregola l-Kera (Gurisdizzjoni t'Ghawdex) ma ghandha l-ebda relevanza ghall-kaz in dizamina ghaliex hemm kienet trattata eccezzjoni dwar nuqqas ta' kompetenza dwar fond dekontrollat fejn kien hemm lokazzjoni vigenti u l-kawzali kienet dwar morozita fil-hlas tal-kera. Fil-kawza indikat minn dan il-Bord, izda, kien hemm deciz illi kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri** deciza fis-6.10.2004: "*kif konoxxut, l-kompetenza tat-tribunal tigi qabel xejn determinata mit-termini tat-talbiet u l-premessi ghalihom, kif ukoll, s'intendi, mit-termini tal-eccezzjonijiet li jitqajmu b'opposizzjoni ghall-istess talbiet*". Il-Bank rikorrenti itenni illi huwa adixxa lill-dan il-Bord bis-sahha tal-emendi ghall-Kap 69 li kienu introdotti bis-sahha tal-Att X tal-2009. Huwa bil-wisq evidenti illi ghalhekk jehtieg li jkunu ezaminati dawn l-emendi izda qabel kull konsiderazzjoni ohra jiswa ukoll illi jkun accertat il-*quid juris* qabel l-introduzzjoni tal-emendi, dejjem jekk dawn ghandhom ikunu interpretati kif isostni r-rikorrenti. Fi kwalunkwe azzjoni t-talbiet tal-attur huma vitali sabiex ikun stradat il-kaz quddiem dik il-Qorti kompetenti u t-talba tar-rikorrenti fil-kawza odjerna hi sabiex tikkundanna lill-intimati jizgombra mill-fond billi qeghdin jokkupawh minghajr ebda titolu validu fil-ligi, liema talba l-Bank rikorrenti qieghed iressaq *qua* sid il-fond li huwa iqis li m'ghadux aktar lokat u mhux *qua* lokatur, distinzzjoni din li ssir aktar relevanti aktar 'l quddiem f'dawn il-konsiderazjonijiet;

Jemergi mill-gurisprudenza li interpretat il-posizzjoni statutorja illi il-posizzjoni legali llum, jigifieri wara l-Att X tal-2009, hija diversa minn dik prevalenti fil-passat. Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell kollegjalment komposta fl-ismijiet **Richard Borg Ginger pro et noe –vs- Frank Caruana et deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10.10.2003** il-Qorti ccitat b'approvazzjoni dak ritenut mill-ewwel Qorti li kkonkludiet: "Illi, (minbarra dan), jidher li huwa stabbilit

ukoll li, f'kawzi fejn il-lokatur irid jiehu lura l-pussess minghand il-kerrej, il-gurisdizzjoni tat-tribunal tiddependi minn jekk it-tehid lura jkunx mitlub b'effett minn tmiem il-kirja jew inkella tkunx fl-ghamla ta' talba ghall-hall tal-kuntratt tal-kirja jew tat-tigdid taghha waqt li jkunu ghadhom fis-sehh. F'ta' l-ewwel huwa meqjus li l-lokatur ghandu jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, filwaqt li f'tat-tieni, huwa ghandu jersaq quddiem il-qrati ordinarji" **u b'mod rilevanti hafna ghall-interpretazzjoni zbaljata tal-intimata, tkompli tghid**: "Madankollu, fil-kaz li ghandha quddiema l-Qorti, l-atturi m'humiex qeghdin imexxu fil-kwalita` taghhom ta' lokaturi tal-Kunsill imharrek, imma bhala sidien tal-post li huma jghidu li l-istess Kunsill qieghed jokkupa bla titolu li jiswa, u ghalhekk, f'kaz bhal dan is-soluzzjoni tal-kwestjoni dwar liema qorti jmissha tisma' l-kawza taghhom trid titfittex band' ohra." L-istess Qorti tal-Appell ikkonkludiet illi "Mill-bqija, l-Qorti kompetenti biex tissindika u tiddeciedi dwar talba kontra konvenut ghall-fini ta' zgumbrament minn fond a bazi tal-premessa li dan ikun qieghed jokkupah minghajr titolu hija dik ordinarja (ara d-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet **Rinaldo Wismayer – vs –Paolo Saydon et deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Marzu 1982** li rriferiet ghas-sentenzi fl-ismijiet G. Cauchi –vs – Dr. T. Fenech noe, Koll. Vol.XXX-1-811; A. Cuschieri – vs – A. Camilleri, Koll. Vol. XXXVII-1-568)". Ara ukoll l-Appell deciz fl-10.10.2003 fl-ismijiet **Dottor Alfred Grech et vs Joseph Muscat et."** L-intimati qeghdin jistriehu fuq din l-ahhar affermazzjoni bhala l-bazi tal-objezzjoni taghhom izda fil-fehma konsiderata ta' dan il-Bord, din mhix il-posizzjoni legali llum jekk it-talba tkun sussegwenti ghal-terminazzjoni ta' lokazzjoni. Fil-fatt meta d-detentur qieghed jokkupa l-fond wara t-terminazzjoni ta' kuntratt lokatizju, it-tribunal kopetenti biex jisma l-kawza huwa dak specjali u dan skond l-Att X tal-2009. L-artikolu 38 (a) ta' dan l-Attt jipprovdi ghad-dhul ta' subartikolu gdid wara l-artikolu 16(3) tal-Kap 69 u jghid hekk:

"(4) Minkejja d-disposizzjonijiet 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-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima 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**.”; (sottolinear u enfazi tal-Bord).

Dak ravvizat fis-su citat artikolu huwa car u ma jirrikjedi ebda tigbid sabiex ikun abbinat mal-kaz in dizamina. Hija l-fehma ta' dan il-Bord ghalhekk illi fejn si tratta ta' talba ghal zgumbrament ta' fond li l-okkupant jibqa' jiddetjeni wara li l-kirja tkun intemmet huwa dan l-Bord li huwa kompetenti li jkun adit bil-kaz u ghalhekk l-tieni eccezzjoni qed tkun ukoll michuda.

Ghalhekk l-eccezzjonijiet preliminari qed ikunu respinti, bl-ispejjez kontra l-intimati.

< Sentenza In Parte >

--------------------------------TMIEM--------------------------------