



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

**MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI**

Seduta tat-12 ta' Marzu, 2012

Rikors Numru. 90/2011

HSBC BANK MALTA plc (C3177)

vs

**Carmelo Cassar (karta ta' l-identita numru 256038M) u
martu Carmen Cassar (karta ta' l-identita' numru
638841M)**

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid:

L-Oggett tal-Kawza

Din il-kawza qeghda ssit sabiex il-konvenuti, li qeghdin illegalment jokkupaw il-fond appartement numru wiehed (1) fil-lokk ta' appartamenti numru mija u tnejn u tletin (132), imsejjah Queen Mary, gewwa Pretty Bay, Birzebbugia, jigu mkeccija mill-istess apartament in forza

ta' l-artikolu 16A tal-Kap 69 artikolu 1531H tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

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

Illi permezz ta' ittra tat-12 ta' Jannar 2011 (hawn esebita u mmarkata bhala dokument 'B') il-bank attur kien informa lill-intimati illi in forza tal-artikolu 1531H tal-Kap 16 it-titolu taghhom ma baqax protett mill-ligi u tahom sal-1 ta' Gunju 2011 sabiex jirrilaxxjaw il-fond inkwistjoni, stante illi l-kera li kienet dak il-mument korrenti kienet taghlaq fil-31 ta' Mejju 2011;

Illi l-pretenzjoni tar-rikorrent hija fattwalment sorretta u konfermata mill-istess intimati billi fil-kawza fuq riferita, bhala provi taghhom, il-konvenuti kienu pproducew affidavit (hawn esebit u mmarkat bhala Dokument 'C', li bih huma stqarru li l-fond kien wiehed ta' villeggiatura;

Illi ghal dawn l-motivi l-esponenti, filwaqt li tannetti affidavit taghha dwar il-fatti, skond il-ligi, liema affidavit huwa hawn anness u mmarkat bhala dokument 'D', tistqarr illi l-intimati m'ghandhom l-ebda difiza ghat-talbiet infraskritti;

Ir-Raguni ghat-Talba

It-talbiet infraskritti qeghdin isiru ghaliex insegwitu ghall-ittra li baghat il-Bank attur lill-intimati dawn baqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni;

It-Talbiet

Ghalhekk il-Bord huwa mitlub sabiex:

1. Prevjja li jghaddi ghas-sentenza u jilqa' t-talbiet kollha minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza, jiddikjara illi skond l-artikolu 1531H tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, t-titoli li l-intimati kellhom fuq il-fond appartement numru wiehed (1) fil-Blokk ta' appartamenti numru mija w tnejn u tletin (132), imsejjah Queen Mary, gewwa Pretty Bay, Birzebbugia, illum huwa estint;

2. Jikkundanna lill-istess intimati jizgumbraw mill-fond appartement numru wiehed (1) fil-Blokk ta' appartamenti numru mija w tnejn u tletin (132), imsejjah Queen Mary, gewwa Pretty Bay, Birzebbugia, fiz-zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss, u sabiex ahallu l-istess appartement bil-pussess vakanti favur il-Bank rikorrent;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja kif ukoll l-ittra ufficjali fuq imsemmija, kontra taghhom, filwaqt li huma jibqghu ingunti minn issa stess in subizzjoni;

Bir-riservata' kull azzjoni ghad-dannu spettanti lill-Bank attur kontra l-konvenuti;

Rat ir-risposta tal-intimati li tghid;

1. Illi nazat fuq il-premessa illi l-esponenti qed jokkupaw iil-fond "de quo" minghajr ebda titolu validu fil-ligi l-Bord li jirregola l-Kera huwa inkompetenti "ratione materiae" li jisma' dan il-kaz;

2. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi:

Semgha lill-partijiet;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi kif jemergi minn ezami tal-atti, din il-kawza kienet promossa bit-talba ghad-dispensa ta' smiegh skond l-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, izda l-intimat kien inghata zmien iressaq l-objezzjoni tieghu bil-konsegwenza illi l-procedura ma baqghetx wahda sommarja. Fl-objezzjoni tieghu, l-intimat jirritjeni illi dan il-Bord m'ghandux kompetenza jisma din il-kawza *rationae materiae* la darba hija bazata fuq il-kawzali ta' okkupazzjoni ta' fond b'nuqqas ta' titolu validu fil-ligi.

Ezaminati l-fatti jirrizulta mhux kontestat illi il-fond mertu tal-kawza kien okkupa mill-intimati fuq titolu ta' lokazzjoni u b'mod partikolari bhala villeggjatura. Dan it-titolu kien konfermat mill-Qorti Civili Prim'Awla permezz ta' sentenza tal-31 ta' Mejju 2010 numru 1108/2008 fl-istess ismijiet bhala kawza odjerna. Il-bank rikorrenti accetta t-titolu tal-intimati u fit-12 ta' Jannar 2011 kiteb lill-istess intimati fejn infurmahom illi a tenur tal-artikolu 1531H tal-Kap 16, ma kienx dispost li jgedded il-kera ta' dan il-fond oltre il-31 ta' Mejju 2011 u li ghalhekk huma obbligati iroddu lura l-fond fil-1 ta' Gunju 2011. Issa 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 ghalhom, kif ukoll, s'intendi, mit-termini tal-eccezzjonijiet li jitqajmu b'opposizzjoni ghall-istess talbiet". Issa, r-rikorrenti itenni illi huwa adixxa lil dan il-Bord bis-sahha tal-emendi ghall-Kap 16 li kienu introdotti bis-sahha tal-Att X tal-2009. Tajjeb illi jinzamm fil-mira illi din hija azzjoni sabiex tikkundanna lill-intimati jizgombraaw mill-fond billi qeghdin jokkupawh minghajr ebda titolu validu fil-ligi wara illi skada z-zmien li fih kienu legittimament jokkupawh b'titolu ta' lokazzjoni.

Harsa lejn il-posizzjoni legali qabel l-Att X tal-2009 turi illi l-forum kompetenti biex dwar kawzi ta' zgumbrament bazati fuq il-kawzali ta' okkupazzjoni bla titlu kienet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili. 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** kien ritenut illi "l-Qorti

kompetenti biex tissindika u tiddeciedi dwar talba kontra konvenut għall-fini ta' zgumbrament minn fond a bazi tal-premessa li dan ikun qiegħed jokkupah minghajr titolu hija dik ordinarja (ara decizjoni fil-kawza fl-ismijiet **Rinaldo Wismayer – vs – Paolo Saydon et deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Marzu 1982** li rriferiet għas-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.**" Imbagħad, u biex ikun hemm kwadru aktar komplet tajjeb li jingħad illi permezz tal-Att XXXI tal-2002 fejn precedentement din il-gurisdizzjoni kienet vestita sia fil-Qorti tal-Magistrati kif ukoll fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili skond il-valur, issa kienet vestita unikament fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili (l-bdil fl-artikolu 47 Kap 12 dahal fis-sehh fl-2005). Allura sa dan il-punt huwa pacifiku illi l-gurisdizzjoni hija vestita fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili u din hija ukoll il-posizzjoni legali llum **bid-differenza** illi wara l-Att X tal-2009 meta d-detentur qiegħed jokkupa l-fond wara t-terminazzjoni ta' kuntratt lokatizju, it-tribunal kompetenti hu dak speċjali u dan skond l-artikolu 38 (a) ta' dan l-Att li jipprovdi għad-dhul ta' subartikolu gdid wara l-artikolu 16(3) tal-Kap 69 li jgħid hekk:

“(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra il-Bord għandu wkoll jiddeciedi 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, **inkluzi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja.**”; (sottolinear u enfazi tal-Bord).

Dak razzvat fis-su citat artikolu huwa car u mhux soġġett għar-regoli tal-interpretazzjoni sabiex ikun abbinat mal-kaz in dizamina. Issa, l-kirja mertu tal-kawza hija wahda li tista' ma tkunx mgedda mis-sid kif korrettament indikat mill-bank rikorrenti meta ai termini tal-artikolu 1531H intima lill-kerreja illi ma kienx fi hsieb igedded il-kirja oltra il-31 ta' Mejju 2010 jigifieri id-data li fiha taghlaq l-istess kera. L-artikolu 1531H(2) jipprovdi hekk:

1531H(2): Fil-kaz ta' fond mikri qabel l-1 ta' Gunju 1995 li jkun utilizzat bhala villeggjatura li ma tkunx residenza ordinarja fin-nuqqas ta' ftehim li jghid mod iehor, ma jkun hemm ebda dritt ta' tigidid tal-kirja wara l-1 ta' Gunju 2010.

Fis-sentenza citata mill-bank rikorrenti fl-istess ismijiet, il-Qorti rriteniet irriteniet illi "il-konvenuti Camilleri wrew li l-fond kien mikri lilhom bhala villeggjatura ghal numru ta' snin u allura fil-mument li giet intavolata l-kawza kellhom titolu". Fl-istess sentenza kien notat illi "l-konvenuti esebew numru ta' ricevuti rilaxxjati mill-konvenut Cassar .. minn fejn jirrizulta li l-fond ilu mikri lill-bintu l-konvenuta Camilleri u zewgha, ukoll imharrek fil-kawza, mill-ahhar tas-snin disghin". Dan iqieghed lill-Bank rikorrenti fil-posizzjoni li ma jgeddidx il-kera wara l-iskadenza li jkun imiss kif fil-fatt ghamel bil-konsengwenza illi l-okkupazzjoni tal-fond minn hemm 'l quddiem tkun qed issir minghjar titolu validu fil-ligi konsegwenti ghall-estinszjoni tat-titolu precedenti ta' lokazzjoni u kwindi tirrentra l-gurisdizzjoni ta' dan il-Bord li jisma' u jiddeciedi kawzi ta' din ix-xorta skond l-artikolu 16(4) Kap 69 citat *supra*.

L-eccezzjoni ta' inkompetenza ta' dan il-Bord ghalhekk qed tkun respinta;

Illi fis-seduta tad-9 ta' Jannar 2012 kien registrat illi l-intimat ma kellu ebda eccezzjoni ohra x'jaghti skond il-ligi u dan il-Bord ghalhekk qieghed jifhem illi l-intimati qeghdin jaccettaw illi dan il-fond si tratta ta' villeggjatura li mhix ir-residenza ordinarja taghom u li ghalhekk f'kaz li l-Bord ghandu gurisdizzjoni li jisma' u jiddeciedi t-talba tal-bank rikorrenti, jista' jiddeciedi il-kawza fuq il-fatti mressqa mill-istess bank. Kif fuq ritenut dan il-fond kien mikri lill-intimati bhala villeggjatura u l-Bank rikorrenti ezercita' l-fakolta' lili moghtija bhala sid sabiex ma jgeddidx il-lokazzjoni wara l-1 ta' Gunju 2011. L-intimat ma vvantaw ebda objezzjoni tal-ezercitu ta' dan id-dritt u ghalhekk l-lokazzjoni kienet ipso facto terminata izda l-intimati xorta baghqu jokkupaw il-fond allura minghajr titolu. Kwindi

Kopja Informali ta' Sentenza

jirrizultaw pruvati l-premessi tal-bank rikorrenti u dan il-Bord ghalhekk qed jilqa' t-talba tal-istess bank rikorrent.

Ghal fini ta' zgumbrament il-Bord qed jipprefigi terminu ta' zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez huma a karigu tal-intimati.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----