MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-28 ta' Gunju, 2012

Rikors Numru. 132/2011

HSBC Bank Malta plc (C3177)

vs

Simon Schembri (ID 306886M) u Moira Schembri (ID 515570M)

Il-Bord;

Ra r-rikors tas-socjeta rikorrenti li jghid:

1. Illi l-Bank rikorrenti huwa s-sid tal-hanut li jismu Bikers Zone gia maghruf bhala Tulip fi Triq Kordin Rahal il-Gdid, liema fond kien gie akkwistat matul subbasta li nzammet l-4 ta' Marzu 2010 (Dok A) u liema fond kien gia mikri lill-intimati versu l-kera ta' €3,772.00 fis-sena pagabbli bil-quddiem, l-ahhar skadenza ghalqet fil-15 ta' Lulju 2011;

2. Illi l-intimati kienu qed jokkupaw dan il-fond in virtu ta' skrittura ta' lokazzjoni datata 16 ta' Jannar 004 (Dok B);

3. Illi permezz ta' ittra datata 4 ta' Lulju 2011, l-intimati nghataw avviz minghand il-Bank rikorrenti illi l-kirja ma kienetx ser tiggedded aktar mal-iskadenza li taghlaq fil-15 ta' Lulju 2011 (Dok C);

4. Illi skond il-ligi dina l-kirja mhijiex wahda protetta u s-socjeta' rikorrenti ghandha dritt skond il-ligi li tirriprendi l-pussess tal-imsemmi hanut;

5. Illi l-intimati ma ghandhomx fil-fehma tal-esponenti l-ebda eccezzjonijiet ghat-talbiet dedotti u ghalhekk jitolbu li r-rikors odjern jigi trattat bi procedura sommarja a tenur ta' l-artikolu 16A tal-Kap 69 u flimkien ma' dan ir-rikors, l-esponenti qeghdin jipprezentaw dikjarazzjoni guramentata bhala Dok D;

Ghaldaqstant is-socjeta' rikorrenti jitolbu bir-rispett:

1) Dan ir-rikors jigi trattat u jinstema' bil-procedura sommarja a tenur ta' l-arikolu 16A tal-Kap 69;

2) Li jawtorizza lill-Bank rikorrenti li jirriprendi lura l-pussess li jismu Bikers Zone gia maghruf bhala Tulip fi Triq Kordin Rahal il-Gdid u dan prevja li tipprefiggi terminu qasir sabiex l-intimati jirritornaw c-cwievet u jivvakaw l-imsemmi hanut;

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma ngunti minn issa sabiex jidhru in subizzjoni u b'rizerva ghall-arrettrati ta' kera, imghax danni;

Ra l-verbal tas-seduta tad-19 ta' Jannar 2012 fejn il-Bord kien awtorizza lill-intimati jikkontestaw il-kawza u jipprezentaw risposta;

Ra wkoll ir-risposta ta' l-intimati Schembri:

Jecepixxu bir-rispett u bil-gurament jikkonfermaw:

Li t-talbiet tal-Bank rikorrenti ghandhom jigu michuda u dan ghas-segwenti ragunijiet;

1. Preliminarjament illi fl-ewwel lok l-inkompetenza rationae materia ta’ dan il-Bord in kwantu huma l-Qrati Ordinarji li ghandhom kompetenza li jistabilixxu jekk l-intimati ghandhomx titolu validu ta’ kera jew le u dana stante li l-bank rikorrenti qieghed isejjes it-talba tieghu fuq zgumbrament minhabba nuqqas ta’ titolu u certament tali domanda ma tistax issir fil-Bord izda tista jsir fil-Qrati Civili, infatti rikors fil-Bord jippresupponi ezistenza ta’ lokazzjoni u jekk is-sid irid jizgombra ma jistax isemmi lokazzjoni;

Illi in linea l-gurisprudenza nostrana rreteniet:

(a) Fl-Appell Inferjuri Vol XXXV II pag. 568 Imh. W. Harding ‘jinghad li t-tribunal kompetenti biex jiehu konjizzjoni ta’ kwistjonjiet li jirrigwarda jekk l-inkwilin ghandux titolu jew le biex jiddetjeni l-fond huwa l-Qorti ordinarju’;

(b) Fl-istess Volum a fol 573 jinghad li l-Qorti Ordinarja hija kompetenti biex tiehu konjizzjoni ta’ talba ghall-izgumbrament ta’ inkwilin ghar-raguni li ma ghandux titolu;

(c) Fil-kawza Eva Cremona et vs Simon Grima et (Deciza 15 ta’ Frar 1984) (Appell Inferjuri) jinghad dwar eccezzjonijiet simili li l-Qorti ordinarja hija kompetenti kemm fl-ipotezi li l-attur jirnexxielu jipprova kemm fl-ipotezi li l-attur jirnexxielu jipprova l-kontenut ikun qieghed jiddetjeni minghajr titolu (u allura t-talba ghall-izgumbrament tigi milqugha) u kif ukoll fl-ipotesi li l-kontenut jirnexxielu jipprova li afavur tieghu hemm kiri korrenti (u allura t-talba ghandha tigi michuda);

(d) Illi l-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) elenkat diversi sentenzi fir-rigward fis-sentenza taghha fl-ismijiet “Victor Psaila et vs Maria Curmi et” (8 ta’ Gunju 2005). Il-Qorti irriteniet li Sa mill-bidunett al-introduzzjoni

tal-ligi (illum Il-Kapitolu 69) il-kap 69 *<u>'contempla la rilocazione ma non lo scioglimento del contratto di locazione</u> (sottolinear tal-Qorti). <u>Tale scioglimento e' di competenza della Prim'Aula del Corte Civile … Lo zgombramento rientrante nella competenza della Giunta per il Regolamento dei Fitti e' solamente inteso ad impedire la rilocazione.</u>* ("Carmelo Galea vs Filippo Gatt" – Appell Civili – 1 ta' Gunju 1931;

(e) Illi in oltre fis-sentenza deciza fil-15 ta' Dicembru 2011 Citazzjoni Numru 1979/1999/1 JRM fl-ismijiet Francis Grech vs Godfrey Ellul Sullievan, il-Qorti wkoll irriteniet illi *'huwa fatt accettat li din il-Qorti hija meqjusa bhala t-tribunal ta' gurisdizzjoni ordinarja, filwaqwt li l-Bord ll Jirregola l-Kera huwa meqjus bhala t-tribunal ta' gurisdizzjoni specjali (u limitata) fil-qasam tal-kirjiet ta' fondi urbani, sewwasew minhabba li twaqqaf u jinsab regolat b'ligi specjali u sal-limiti mfissra fil-ligi. Bhalma jinghad dejjem u minghajr kontestazzjoni, t-tribunal specjali ghandu gurisdizzjoni li taghtih il-ligi li bis-sahha taghha huwa mwaqqaf u ma jistax iwessaghha izjed minn dak li taghtih l-istess ligi. Tista' tkun gurisdizzjoni esklussiva, imma hija dejjem wahda li trid titwettaq fil-parametri stretti ta' dik l-istess ligi; <u>u l-Kapitlu 69 ma jipprovdix setghat lill-Bord jannulla l-lokazzjoni li saret permezz ta' skrittura tar-28 ta' Frar 2011</u> u li hi l-mertu tal-kaz de quo peress li l-kompetenza tal-bord tibqa' dik hekk kif skritta fl-istess Kapitlu 69'.*

2. Li minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-intimati ghandhom titolu validu ta' kera u ma hemm l-ebda ksur tal-ftehim ta' kera u ghalhekk il-kuntratt ta' kiri datat sittax (16) ta' Lulju tas-sena elfejn u erbgha (2004) ghadu vigenti u ma jistax il-bank jippretendi li billi huwa issa sar is-sid huwa jista jissospendi u ma jgeddidx il-kirja meta maghndux id-dritt li jaghmel dan. U dan meta l-bank meta xtara l-hanut bis-subbasta kien jaf li ser jixtri l-hanut Bikers Zone;

3. Illi ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda;

4. Salvi risposti ulterjuri skond il-ligi;

5. Li huma ma ghandhomx ibaghtu l-ispejjez;

Bl-ispejjez kontra l-Bank rikorrenti li huwa minn issa ngunt sabiex sabiex jixhed in subizzjoni;

Semgha lil-partijiet u rat in-nota ta' sottomissjonijiet taghhom;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjoni preliminari dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord *rationae materiae* senjatament li jisma' u jiddeciedi kawzi dwar titolu ta' fond;

Fin-nota risponsiva tal-intimati ghar-rikors promutur, l-istess intimati dahlu fil-fond dwar ir-raguni ta' nuqqas ta' kompetenza u ccitaw gurisprudenza u brani minn sentenzi in sostenn tal-objezzjoni taghhom. Il-Bord opportunement ifakkar illi ikun ferm aktar idoneu li, f'dan il-kaz, ir-risposta ssir fit termini tal-artikolu 158 tal-Kap 12 ghall-ahjar amministrazzjoni tal-kaz;

Ezami tar-rikors promutur juru illi b'ittra mibghuta mill-Bank rikorrenti, l-intimati kienu avzati illi l-kirja mertu tal-kawza mhix ser tiggedded aktar mid-data tal-eghluq taghha, jigifieri l-15 ta' Lulju 2011. L-intimati irrifjutaw illi jirritornaw il-fond wara it-trapass ta' din id-data u ghadhom baqghu jokkupawh ciononostante. Il-Bank rikorrenti adixxa lil dan il-Bord bis-sahha tal-emendi introdotti fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta introdotti bl-Att X tal-2009. L-intimati ma jaqblux ma' dan u iccitaw diversi sentenzi in sostenn tal-objezzjoni taghhom biex juru illi huma l-qrati ordinarji biss li huma kompetenti li jiddeciedu kawzi dwar titlu ta' fond. Ezaminati dawk is-sentenza, jirrizulta illi l-ebda wahda minnhom ma hi applikabbli ghal kaz odjern. Is-sentenzi kollha, hlief ghall Grixti vs Ellul Sullivan 15.12.2011 inghataw qabel l-Att X tal-2009. Il-Bord jikkondividi pjenament li dik kienet is-sitwazzjoni qabel l-2009 jigifieri li huma biss il-qrati ordinarji li jistghu jkunu

aditi biex jiddeciedu kawzi dwar titolu. Il-Kawza Grixti vs Ellul Sullivan, imbaghad ma tapplikax ghal kaz odjern ghaliex dik kienet kawza fejn l-atturi talbu lill-Qorti tordna l-izgumbrament temporanju ta’ inkwilin sakemm isir zvilupp fuq il-proprjeta u ghalkemm deciza fl-2011 kienet inbdiet fl-1999;

Fin-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimati, izda, mhux biss hemm referenza ghal sentenzi ohra li jistghu ikunu ta’ ghajnuna ghad-determinazzjoni tal-vertenza odjerna izda l-intimati jaghtu ragunijiet aktar dettaljati ghaliex qed jikkontestaw il-kawza fosthom li l-vertenza odjerna kienet imqanqla fuq l-pretensjoni tal-Bank rikorrenti li l-intimati ma ghandhomx kuntratt ta’ kiri validu skond il-ligi. Fil-fatt ezaminat l-korrispondenza annessa mar-rikors promutur, l-intimati ghandhom ragun f’dan is-sens. It-talba tar-rikorrenti mhix bazata fuq l-fatt li skada l-kuntratt originarju izda li l-kuntratt kien difettuz u ghalhekk inghataw zmien jizgombraw mill-fond mikri. Dan kollu iqieghed l-vertenza f’dimensjoni ohra.

Issa, kif intqal f’sentenza ohra ta’ dan il-Bord deciza llum, l-eccezzjoni tal-intimati hija komprensibilment mqanqla minhabba l’aspett wiesgha ta’ gurisidizzjoni ta’ dan il-Bord introdott bis-sahha tal-Att X tal-2009 li jikkolpixxi sia l-Kap 69 kif ukoll il-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta. Kif tajjeb sollevat mill-intimati, fis-sentenza **Christopher Gatt vs Daniel Doneo (PA 28.3.2011):** “ *Il-Bord tal-Kera, bl-emendi li saru fl-2009 amplifikawlu l-poteri tieghu u akkordaw lill-Bord poteri investigattivi u l-poteri fost ohrjan li jiddeciedi dwar kwestjonijiet kollha konnessi ma’ kuntratt ta’ kera. Pero’ din il-Qorti hi tal-fehma li l-Bord tal-Kera xorta jibqa’ tribunal specjali b’poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta’ dak li tghid il-ligi. Kwestjonijiet illi ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligi li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji... Ma hemm ebda artikolu tal-ligijiet tal-Kera li jestendu l-poteri tal-Bord tal-Kera biex jiddeciedi fuq kwezit simili,* [vizzju ta’ kunsens fil-ftehim u allegatta falsita fil-firma]*, liema kwezit ghalhekk irid jigi investigat mill-Qorti Ordinarja, kif ghamel l-attur f’din il-kawza”.* Fid-dawl tal-poteri l-godda tal-Bord

kif appena deskritti, tajjeb ghalhekk li jkunu ezaminati l-provvedimenti tal-ligi kolpiti bl-emendi tal-Att X tal-2009;

Issa, l-artikolu 38 (a) ta' l-Att X tal-2009 jipprovdi ghad-dhul ta' subartikolu gdid wara l-artikolu 16(3) tal-Kap 69. L-artikolu 16(4) ghalhekk issa jaqra 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).

L-artikolu 46, ukoll kolpit b'dawn l-emendi, jghid illi l-artikoli 16 sa 45 japplikaw ghall-kirjiet kollha li jsiru wara fl-1 ta' Gunju 1995.

L-artikolu 1525 tal-Kap 16 ukoll milqut bl-emendi hawn msemmija jghid hekk:
Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjah "il-Bord tal-Kera") mahtur bis-sahha ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-qrati ta' gurisdizzjoni civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' mahtur bid-disposizzjonijiet ta' l-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba'.

Isegwi ghalhekk illi tkun mistharrga l-portata ta' dan il-Bord bis-sahha ta' dawn l-emendi. Izda, r-risposta ghal dan tista' tinsab biss fid-decizjoniijiet tal-Qrati u ta' dan it-Tribunal, f'kull kaz li jitressaq fil-futur, b'kull kaz deciz fuq il-fatti ispecie tieghu. Dawn l-emendi certament nehhew il-htiega li kienet tezisti fil-passat biex tiddistingwi lokazzjoni fil-fazi orginali minn wahda fil-fazi ta' rilokazzjoni ghal fini ta' kompetenza bejn it-tribunali (ara per ezemplari **Richard Borg Ginger pro et noe –vs-**

Frank Caruana et deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10.10.2003). Fil-kaz hawn skrutinat, din it-twegiba hija naturalment limitata ghall-kwisjtoni li taghha qed tintalab rizoluzzjoni. Issa, kif kostantement ritenut mill-Qrati taghna,: “kif konoxxut, il-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” (**Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri** App 6.10.2004). Fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitlob l-izgumbrament minn fond precedentment okkupat b’titolu ta’ kera issa li spicca dak it-titolu. Fil-verita’ izda, it-tmiem tal-kirja kienet decizzjoni unilaterali tal-Bank rikorrenti li iqis l-kuntratt ta’ lokazzjoni bhala wiehed null u bla effett. Il-vera kwistjoni posta quddiem dan il-Bord ghalhekk hi jekk il-kuntratt originali huwiex wiehed validu jew le. Issa meta l-artikolu 16(4) jghid li l-Bord ghandu jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta’ fondi, jitkellem proprju dwar kirjiet fejn allura hemm il-presuppost li dawk il-kirjiet ikunu validi. Fil-kaz odjern, izda, l-kwistjoni hija dwar il-validita’ o meno tal-kuntratt u dan jmur ‘l hinn mill-mansjoni, ghalkemm esklussiva u wiesgha ta’ dan il-Bord. Fil-fatt il-Bord jara xebh mal-fatti tal-kawza Gatt vs Doneo li trattat dwar kunsens vizzjat fil-kuntratt;

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qieghed jilqa’ l-eccezzjoni sollevat mill-intimati u qieghed ukoll jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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