MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tat-2 ta' Lulju, 2012

Appell Civili - Ghawdex Numru. 4/2010/2

Annunziata sive Nancy, xebba, Mary Rose, xebba, Frances, xebba, Grace mizzewga Navarro, u Nazzareno sive Reno lkoll ahwa Grech; Frances mizzewga Micallef, Carmela Cherubina, xebba, u Michael ahwa Mercieca; Mario u Michael ahwa Grech

vs

Avukat Dr. Alfred Grech

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat li fis-16 ta' Gunju 2011 il-Bord li Jirregola l-Kera ippronunzat is-segwenti sentenza in parte fl-ismijiet premessi:-

"Ic-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma bħala eredi tal-mejta Giulia Grech, u għalhekk bħala proprjetarji tal-fond numru sittax (16), Triq il-Kappuccini, Victoria, l-esponenti lkoll flimkien jikru lill-intimat l-uffiċċju fin-numru sittas (16), Triq il-Kappuccini, Victoria, u dan versu l-kera ta' elfejn tlett mija u disgħa u għoxrin euro u sebgħa u tletin ċenteżmu (€ 2329.37c) fis-sena, pagabbli f'rati ta' ħames mija u tnejn u tmenin euro u erbgħa u tletin euro cent (€ 582,34) –il-waħda kull tlett xhur.

Illi l-intimat naqas milli jħallas il-kera dovuta minnu puntwalment billi dwar aktar minn żewġ skadenzi naqas milli jħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dakinhar illi ġie mitlub iħallas l-istess;

Illi inoltre l-intimat issulloka parti mill-uffiċċju mikri lilu lil terzi;

Illi għaldaqstant hemm lok illi l-esponenti jingħataw permess jieħdu lura l-pussess tal-fond tagħhom fi tmiem il-perijodu ta' kera llum korrenti .

Talbu li dan il-Bord jgħoġbu :

1. jawtorizżżahom jitterminaw il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-fond 16, Triq il-Kappuccini, Victoria fi tmien il-perijodu ta' kera illum korrenti u ċioe' fil-…

Ra r-Risposta ta' l-intimat fis-sens illi:

1. l-inkompetenza ta' dan il-Bord stante li t-tribunal kompetenti huwa t-tribunal ordinarju.

2. Fi kwalunkwe każ qegħdin jiġu kkontestati r-raġunijiet dwar ir-ripreża tal-pussess sew għal dak li jirrigwarda n-nuqqas ta' ħlas kif ukoll dak li jirrigwarda s-sullokazzjoni .

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri .

Ra l-verbal tas-seduta ta' l-10 ta' Marzu 2011 fejn ħalla r-Rikors għal-lum għad-deċiżjoni fuq l-eċċezzjoni preliminari tan-nuqqas ta' kompetenza.

Ra n-Noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrenti qed jitolbu li dan il-Bord jgħoġbu jawtoriżżahom jitterminaw il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-fond bin-numru sitax (16) Triq il-Kappuccini, Victoria, mikri lill-intimat. B'din l-eċċezzjoni preliminari tiegħu l-intimat qed jikkontenta l-kompetenza ta' dan il-Bord għax allegatament il-fond tiegħu, bħala fond dekontrollat, jaqa' taħt il-kompetenza tal-Qorti Civili.

Għalkemm l-intimat baqa' qatt ma ressaq ebda prova dwar dak li qal fin-Nota ta' referenzi tiegħu li l-fond mikri lilu kien ġie dekontrollat, din is-sottomissjoni m'għandha tagħmel ebda differenza f'dan ir-rigward, wara l-emendi sew fil-Kodiċi Civili, kif ukoll fl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera ta' Bini (Kap. 69), li daħlu fis-seħħ permezz ta' l-Att X tal-2009. Dan għaliex jingħad inekwivokament (Artikolu 2 tal-Att X tal-2009 li ssostitiwixxa l-artikolu 1525 tal-Kodici Civili) f'dan l-Att illi:

*"**Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza <u>esklussiva</u> li jiddeċidi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba maħtur bid-dispożizzjonijiet ta' l-Att dwar it-tiġdid ta' 'Kiri ta' Raba'**.*

Terġa' fl-istess liġi (Artikolu 38 ta' l-istess Ligi li emenda l-artikolu 16 tal-Kap. 69) nsibu wkoll illi:

"(4) Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra l-bord ghandu wkoll jiddeċidi 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 Civil, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja*."*

Hekk ukoll fid-dispożizzjonijiet tranżitorji ta' l-istess liġi jingħad illi:

*1. "**Il-kirjiet li kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Gunju 1995, li jkunu għadhom fis-seħħ fl-1 ta' Jannar 2010, jibqgħu jiġu regolati mil-liġijiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Gunju 1995, minbarra għal dak li jinsab fid-dispożizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Civili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att kif ukoll bir-regolamenti magħmula in forza ta' l-emendi introdotti b'dan l-Att**." (artikolu 39 (1) tal-Att X tal-2009) u*

*2. "**Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċidi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan iżda li kawżi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li <u>fl-1 ta' Jannar, 2010</u> ikun pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mil-istess Qrati jew Tribunali**." (artikolu 39 (5) tal-Att X tal-2009).*

M'għandu għalhekk ikun hemm ebda dubbju li:

(i) il-fond in kontestazzjoni, (uffiċċju legali ta' l-intimat), huwa fond urban;

(ii) permezz ta' dawn l-emendi l-Bord li Jirregola l-Kera ngħata l-kompetenza esklussiva li jiddeċidi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani, mingħajr ebda distinzjoni dwar jekk dak il-fond hux dekontollat jew le; u

(iii) il-kawża preżenti li ġiet intavolata fid-19 ta' Lulju 2010, u għalhekk wara l-1 ta' Jannar 2010, trid tiġi regolata biss bil-liġi fis-seħħ wara li ġew promulgati l-emendi msemmija hawn fuq.

Għaldaqstant l-eċċezzjoni preliminari ta' l-intimat hija inġustifikata u ma timmeritax li tiġi konfermata.

Għal dawn il-motivi, jiddeċidi billi jiċħad l-eċċezzjoni preliminari ta' l-intimat, jiddikjara li dan il-Bord huwa esklusivament kompetenti li jieħu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti, u jħalli r-Rikors għall-kontinwazzjoni.

L-ispejjeż jibqgħu riservati għad-deċiżjoni finali.

Rat ir-rikors tal-appell tal-avukat Dr. Alfred Grech datat 5 ta' Lulju 2011 fejn talab lil din il-Qorti sabiex tilqa' dan l-appell, thassar u tirrevoka s-sentenza appellata u filwaqt li tilqa' l-eccezzjoni preliminari tichad it-talbiet attric bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

Rat ir-risposta tal-appellati datat 5 ta' Awwissu 2011 fejn l-esponenti waslu sabiex jissottometu li dan l-appell huwa wiehed manifestament frivolu u vessatorju, intiz biss sabiex itawwal il-proceduri u jistultifika l-azzjoni taghhom, u ghalhekk umilment jitlobu lil din l-Onorabbli Qorti tapplika s-sanzjonijiet kontemplati fl-**artikolu 223 (4) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Rat li dan l-appell gie appuntat ghas-smigh ghall-21 ta' Marzu 2012 fejn deher l-appellant l-avukat Dr. Alfred Grech u Dr. Carmelo Galea ghall-appellati. Dr. Alfred Grech talab li jaghmel nota ta' osservazzjonijiet.

Il-Qorti laqghet it-talba u taghtu ghoxrin gurnata bin-notifika visto tal-kontro-parte, li jkollu ghoxrin gurnata biex jirrispondi bin-nota ta' osservazzjonijiet. L-appell gie differit ghas-sentenza ghat-2 ta' Lulju 2012.

Rat l-atti kollha relattivi.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-appell odjern huwa fis-sens li hija l-Qorti ordinarja li hija kompetenti li tiddeciedi dan il-kaz ta' allegata xoljiment tal-kirja tal-ufficju mir-rikorrenti lill-intimati ghar-ragunijiet migjuba fir-rikors promotor.

Illi izda ma hemmx dubju li l-kawza kif impostata hija ghar-ripresa tal-fond fi tmiem tal-perjodu tal-kera kurrenti skond id-dispozizzjonijiet tal-**artikolu 9 (a) tal-Kap. 69** u ghalhekk din il-kawza kif impostata bit-talba taghha taqa' fil-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera u d-decizjoni appellata hija korretta sal-inqas dettal dwar dan. Ovvjament il-kuncett ta' kiri ta' *business concern* ma huwiex relevanti ghall-kawza odjerna ghaliex ma kienx hemm kiri tal-istess, izda sempliciment kirja ta' fond li qed jigi uzat bhala ufficju mill-appellant.

Illi ghalhekk ghal dawn ir-ragunijiet l-appell odjern qed jigi michud ghaliex huwa kompletament bla bazi u wkoll frivolu u vessatorju u ghalhekk ai termini tal-**artikolu 223 (4) tal-Kap. 12** tikkundanna lill-istess appellant ihallas l-ispejjez doppji ghal dan l-appell.

III. KONKLUZJONI

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li tilqa' r-risposta tal-appellati datata 5 ta' Awwissu 2011 biss in kwantu konsistenti ma' dak hawn deciz, **tichad l-appell interpost mill-appellant Dr. Alfred Grech fir-rikors tieghu datat 5 ta' Lulju 2011 ghaliex huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet hawn decizi, b'dan li din il-Qorti qed tikkonferma d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi "Annuniziata sive Nancy xebba Grech et vs Avukat Dr. Alfred Grech" (Rikors Nru. 4/2010/PC) datata 16 ta' Gunju 2011 ghall-finijiet u effetti kollha tal-Ligi u b'hekk tibghat lura l-atti kollha proceswali lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jittratta l-mertu tal-kaz u jiddeciedi l-istess skond il-Ligi.**

Bl-ispejjez kontra l-appellant l-Avukat Dr. Alfred Grech b'dan li la darba dan l-appell qed jigi ddikjarat frivolu u vessatorju din il-Qorti tikkundanna lill-appellant ihallas l-ispejjez doppji skond id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 223 (4) tal-Kap. 12.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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