MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tal-15 ta' April, 2014

Citazzjoni Numru. 113/2014

Budget Services Limited (C12855)

vs

Candynavia Ltd (C 60481)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Budget Services Limited (C 12855) datata 7 ta' Frar 2014 fejn Ibrahim Halim (ID 487695(M), rapprezentant tas-socjeta' rikorrenti espona : -

1 Illi s-socjeta' esponenti hija s-sid ta' *outlet* bin-numru L 1-10 gewwa Park Towers Mall, Triq G. Borg Olivier, San Giljan;

2. Illi s-socjeta' esponenti kienet dahlet f'kuntratt lokatizzju mas-socjeta' intimata permezz ta' kuntratt ta' kiri in data l-1 ta' Awwissu 2013 (ara Dok. BSL1);

3. IIli s-socjeta' intimata kisret is-segwenti kundizzjonijiet imposti fil-kuntratt ta' kiri originali nkluz:

a Nuqqas ta' hlas tal-kera ghal erba' xhur, bi ksur tal-klawsola numru tlieta (3) tal-kuntratt, li bhalissa jammontaw ghal sitt elef ewro (€6,000);

b Nuqqas ta' hlas ta' servizzi tad-dawl u tal-ilma, bi ksur tal-klawzola numru sitta (6) tal-kuntratt, Ii bhalissa jammontaw ghal erbat elef, mija sebgha u hamsin ewro u sebgha u tmenin centezmu (€4,175.87), (ara Dok. BS L2);

4. Illi skont l-istess kuntratt, is-socjeta' intimata obbligat ruhha li jekk il-kuntratt lokatizzju jigi tterminat qabel sena, is-socjeta' intimata xorta wahda ghandha thallas il-kera ta' sena shiha, u ghalhekk ghandha thallas il-kera tax-xhur ta' Marzu 2014 sa Awwissu 2014, fis-somma ta' disat elef ewro (€9,000), minkejja t-terminazzjoni tal-kirja.

5. Illi s-socjeta' intimata, interpellata diversi drabi tissana l-pozizzjoni taghha, baqghet inadempjenti;

6. Illi permezz ta' ittra in data t-3 ta' Jannar 2014 (ara Dok BS L3) l-esponenti, in ottemperanza mal-klawzola numru tnax (12) tal-kuntratt precitat, itterminat il-koncessjoni lokatizzju b' effett minn dik id-data, b'terminu ta' sebat (7) ijiem sabiex tivvaka l-fond u taghti l-pussess liberu tal-fond lill-esponenti *oltre* l-hlas ta' l-arretrati.

7. Illi sallum, ghadu ma sar ebda pagament u s-socjeta' intimata ghadha qed tokkupa illegalment l-istabbiliment in kwistjoni;

8. Illi, fil-umli fehma tar-rikorrenti, is-socjeta' intimata ma ghandha ebda eccezzjoni valida skont il-Ligi x'tissolleva f'din il-kawza;

9. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha rikjest mil-Ligi *a tenur* tal-Artikolu 167 *et seq* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Mala) sabiex din il-kawza tinstema' u tigi deciza bid-dispensa tas-smigh;

10. Illi r-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment.

11. Illi, ghalhekk, kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant *in vista* tas-suespost, ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1 Tisma' din il-kawza bid-dispensa tas-smigh ghall-finijiet tal-Artikolu 167 *et seq* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Tiddikjara li s-socjeta' intimata kisret wahda jew aktar mill-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' kiri u ghalhekk is-socjeta' intimata ghandha tizgombra mill-*outlet* bin-numru L 1-10 gewwa Park Towers Mall, Triq G. Borg Olivier, San Giljan 3);

3. Tordna lis-socjeta' intimata sabiex tizgombra mill-*outlet* bin-numru L 1-10 gewwa Park Towers Mall, Triq G. Borg Olivier, San Giljan u li tirritorna l-pussess vakanti ta' l-imsemmija proprjeta`, bil-mobbli u l-accessorji kollha nkluz c-cwievet ta' l-istess stabbiliment lir-rikorrent;

4. Tiddikjara illi s-socjeta' intimata ghandha thallas l-arretrati kollha minnha dovuti inkluz dawk tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma;

5. Tillikwida l-arretrati msemmija ghall-ammont ta' sitt elef ewro (€6,000), jew kull somma verjuri sal-pagament effettiv;

6. Tordna lis-socjeta' intimata thallas dan l-ammont hekk likwidat;

7. Tapplika kontra l-intimata l-penali prevista fil-kuntratt ghall-okkupazzjoni indebita tal-fond li skattat nhar it-3 ta' Jannar 2014 liema penali tammonta ghas-somma ta' mitejn u tlieta u tletin ewro (€233) kuljum u dan ghal kull jum sar-ritorn tal-pussess effettiv u vakanti tal-fond lill-esponenti;

8. Tordna l-hlas tal-penali msemmija sal-mument tar-ritorn tal-pussess effettiv u vakanti tal-fond lill-esponenti;

Bl-imghax skont il-ligi u bl-ispejjez.

Rat li dan ir-rikors gie appuntat ghas-smigh ghas-seduta tal-11 ta’ Marzu 2014.

Rat illi s-socjeta` konvenuta minkejja li giet notifikata bir-rikors u bl-avviz ta’ smigh fit-3 ta’ Marzu 2014, kif jidher *a tergo* ta’ fol 11 u 12 tal-process, baqghet ma pprezentat l-ebda risposta.

Rat il-verbali tas-seduti tal-11 u tat-18 ta’ Marzu 2014 fejn fl-ahhar seduta dehret Dr. Jennifer Shaw ghar-rikorrent prezenti fl-Awla. Dr. Shaw prezentat nota ta’ sottomissjonijiet. Il-Qorti halliet il-kawza ghas-sentenza ghall-15 ta’ April 2014.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' din il-kawza, s-socjeta` attrici ipprocediet *ai termini* tal-artikolu 167 *et sequitur* tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-izgumbrament tas-socjeta' intimata mill-fond kummercjali numru L1-10 gewwa *Park Towers Mall,* fi Triq G. Borg Olivier, San Giljan. Flimkien ma' din it-talba, is-socjeta` attrici qed titlob il-hlas ta' arretrati ta' kera ghall-perjodu ta' erba' xhur ammontanti ghas-somma komplessiva ta' sitt elef ewro (€6,000) u l-arretrati dovuti ghas-servizzi tad-dawl u ilma fuq l-istess fond. *Inoltre* qed titlob il-hlas ta' sena kera peress li l-kirja giet terminata qabel l-iskadenza tal-ewwel sena lokatizja.

Ikkonsidrat li s-socjeta` intimata, debitament notifikata, ma dehritx *tramite* xi rapprezentant taghha.

Ikkonsidrat ukoll li Ibrahim Halim, in rapprezentanza tas-socjeta' rikorrenti, ikkonferma bil-gurament il-kontenut tar-Rikors Guramentat quddiem din il-Qorti fis-seduta tat-18 ta' Marzu 2013 fejn qal li s-socjeta' konvenuta hallset biss il-kera pattwita ghax-xhur ta' Awwissu, Settembru u Ottubru 2013.

Il-procedura segwita bl-azzjoni odjerna hija dik sommarja specjali regolata bl-artikolu 167 sa 171 tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta. Skont l-artikolu 170 tal-istess jekk il-konvenut jibqa' kontumaci l-Qorti ghandha tiddeciedi minnufih billi tilqa' t-talba.

Fil-kaz in ezami, minhabba l-ammendi introdotti fil-ligi permezz tal-Att X tal-2009, din il-Qorti hasset li kellha tqajjem il-htiega ta' ezami aktar

approfondita tal-kwistjoni ta' kompetenza *rationae materiae.* Ghalkemm ma hemmx eccezzjoni f'dan is-sens , gurisdizzjoni hija kwistjoni ta' ordni pubbliku u l-Qorti hija fid-dmir li tissollevaha. F'dan il-kaz, il-Qorti talbet is-sottomissjonijiet tad-difensur tal-attur b'riferenza partikolari ghall-Artikolu 16(4) tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Artikolu 1524 tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-**Artikolu 16(4)** jiddisponi hekk:

"(*4) Minkejja d-dispozizzjonijiet 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."*

Dan irid jinqara' fil-kuntest tad-dispost tal-**Artikolu 1525** tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta li jghid hekk:

"Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem f'dan it-titolu msejjaħ "il-Bord tal-Kera") maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi 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-dispozizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'."

Skont il-kuntratt ta' kera esebit a fol. 5 hemm stipulat li l-kirja tigi terminata *inter alia,* f'kaz ta' nuqqas ta' hlas ta' zewg skadenzi tal-kera anke jekk dawn ma jkunux konsekuttivi. F'dan il-kaz ukoll, is-sid ghandu d-dritt li jinvoka penali ghal dewmien ammontanti ghal €233 ghal kull gurnata li fiha l-inkwilin ma jroddx lura l-fond dekorribbli mit-terminazzjoni ta' xahar mid-data ta' notifika ta' ittra ta' *congedo* mis-sid.

Din l-ittra giet esebita a fol. 9 bhala **DOK BSL3** u hija datata t-3 ta' Jannar 2014.

Ghalhekk bla dubju l-ftehim ta' lokazzjoni tikkomina rizoluzzjoni tal-ftehim f'kaz tal-inadempjenza fil-hlas ta' zewg skadenzi ta' kera.

Ikkonsidrat li l-kondizzjoni rizoluttiva hija dik li meta ssehh tholl l-obbligazzjoni u terga' tqieghed hwejjeg fl-istess stat bhal kieku l-obbligazzjoni ma kienet giet qatt maghmula (Art 1066(i) tal-Kap.16). Fil-kaz in ezami, din il-kondizzjoni hija espressa fil-ftehim ta' lokazzjoni.

Ghalhekk il-kirja giet xolta u dawn il-proceduri gew introdotti wara t-terminazzjoni tal-kirja.

Il-kwistjoni tibqa' jekk din il-Qorti ghandha l-kompetenza li tiddetermina t-talbiet attrici fid-dawl tad-dispozizzjonijiet fuq citati li donnhom jattribwixxu gurisdizzjoni esklussiva lill-Bord li Jirregola l-Kera f'kull materja li jolqtu kirjiet "*inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja.*"

Dan il-punt gie kkonsidrat f'zewg sentenzi rispettivament "***Massih Massihnia v Stivala Properties Limited et"*** (PA(MC) – dec. fit-2 ta' Lulju 2013) u "***Enriketta Bonnici et. v Gordon Borg***" (App Inf. – dec. fl-4 ta' Dicembru 2013).

F'dawk is-sentenzi, il-Qorti ezaminat b'mod approfondit il-kwistjoni ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji fil-materja ta' kirja u rribadiet li ghalkemm il-kompetenza tal-Bord tal-Kera twessghet bl-emendi li saru fl-2009 "*Pero' din il-Qorti hi tal-fehma illi l-Bord tal-Kera xorta jibqa' tribunal specjali b'poteri li jridu jintuzaw entro l-limiti ta' dak li tghid il-ligi. Kwistjonijiet li ma jaqghux entro l-provvedimenti tal-ligijiet li jirregolaw il-kiri jridu per forza jaqghu fil-kompetenza tal-Qrati Ordinarji."*

Il-Qorti ccitat sentenza tal-Bord tal-Kera fl-ismijiet "***Enriketta Bonnici vs Gordon Borg"***, (dec. fit-28 ta' Gunju 2012) dwar l-effetti tal-artikolu 16(4) tal-Kap. 69, u senjatament jekk japplikax ghal kirjiet li ntemmu u l-azzjoni kif bhal f'dan il-kaz qed issir wara tmiem il-kirja, hi x'inhi r-raguni ghat-tmiem. Fis-sentenza fuq citata tal-Bord tal-Kera intqal:

"*Illi l-Bord ghandu gurisdizzjoni fuq il-kwistjonijiet kollha li jolqtu kirjiet urbani nkluz fuq kwistjonijiet dwar l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja. Ladarba l-kera hija meqjusa mitmuma, il-poter ta' dan il-Bord biex jaghti rimedju fuq arretrati ta' kera u danni kkagunati fil-fond waqt il-kors tal-kirja allura huwa serjament mqieghda f'dubju. Tajjeb li jkun notat illi meta l-legislatur ried jaghti poter lil Bord dwar kwistjonijiet ta' kirjiet mitmuma, jigifieri okkupazzjoni ta' fond wara t-tmien tal-kirja, dak il-poter tah bi kliem car u inekwivoku. Fit-termini tal-principju ubi voluit dixit, il-legislatur ma semma' xejn aktar dwar il-poteri. B'hekk il-kelma "kirjiet" fl-artikolu 16(4) ghandha tiftiehem bhala kirjiet veljanti."*

Din il-Qorti tikkondividi r-ragonament avvanzat mill-Onor. Mhallef Chetcuti fis-sentenza ***"Massihnia v Stivala Properties Ltd. et"*** fuq citat, fis-sens li ladarba l-Bord tal-Kera hu xorta wahda Tribunal specjali, allura l-gurisdizzjoni tieghu ghandha tigi interpretata b'mod restrittiv u ghandha tipprevali l-gurisdizzjoni ordinarja tal-Qorti fejn ma jirrizultax car li l-Bord inghata gurisdizzjoni.

Wara li ezaminat iz-zewg artikoli l-Qorti fid-decizjoni imsemmija, sabet li z-zieda fl-artikolu 16(4) tal-kliem "*inkluz kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja*" mhix ezemplifikattiva tal-intenzjoni tal-legislatur ghal kull kwistjoni relatata ma' kirja wara t-terminazzjoni. "*Kieku kien hekk ma kienx hemm bzonn tal-ezempju bil-mod kif miktub ghax l-artikolu wahdu kien gja jabbraccja kull kwistjoni relatata ma' kirja, u okkupazzjoni bla titolu wara terminazzjoni ta' kirja hi zgur relatata ma' kirja izda mhux direttament billi l-kirja hi mitmuma kif ighidu l-istess kliem citati tal-artikolu 16(4)."*

Din il-Qorti hi tal-istess fehma wkoll u cioe li b'dawn il-kelmiet il-legislatur irid jinkludi kaz wiehed fejn wara tmiem ta' kirja jkun hemm kwistjoni relatata ma' kirja li ntemmet, cioe` kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu fejn inkludiha fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera.

Kwalunkwe kwistjoni ohra li tinsorgi wara tmiem il-kirja ghalkemm konnessa u relatata ma' kirja ma tistax taqa' fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera li kien u baqa' bord specjali b'poteri li jwasslu biss safejn taghtih il-ligi.

Dan gie segwit mill-Onor. Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet "***Enriketta Bonnici v Gordon Borg"*** (Dec. fl-4 ta' Dicembru 2013) ukoll ippresjeduta mill-Onor. Mhallef Mark Chetcuti fejn aderiet ghas-sentenza tal-Bord tal-Kera, fuq riferita.

Il-kwistjoni odjerna hija indubjament dwar kirja li intemmet qabel l-inizjar ta' dawn il-proceduri fejn l-attur qed jitlob il-hlas tal-arretrati tal-kirja, kif ukoll il-hlas tal-kontijiet dovuti ghas-servizz tad-dawl u ilma fuq il-hanut. Dawn ma jinkwadrawx fil-parametri ristretti stabbiliti ta' "kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu fejn inkludiha fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera" u, stabbilit il-premess il-Qorti ghandha tghaddi biex tilqa' t-talbiet attrici.

Madanakollu t-talba konnessa mal-hlas ta' penali ghad-dewmin jirrelata strettament ghall-perjodu ta'okkupazzjoni bla titolu tal-inkwilin u fid-dawl tal-premess, il-Qorti hi tal-fehma li tali kwistjoni taqa' fil-kompetenza esklussiva tal-Bord.

III. **<u>KONKLUZJONI.</u>**

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi *ai termini* tal-Artikolu 167 *et. seq.* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta)

1. **Tilqa' l-ewwel talba attrici**.

2. Tilqa' t-tieni talba attrici u tiddikjara li s-socjeta' intimata kisret il-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' kiri billi ma hallsitx zewg skadenzi ta' kera u ghalhekk is-socjeta' intimata ghandha tizgombra mill-*outlet* bin-numru L 1-10 gewwa Park Towers Mall, Triq G. Borg Olivier, San Giljan.

3. Tilqa' it-tielet talba attrici u tordna lis-socjeta' intimata sabiex tizgombra mill-*outlet* bin-numru L 1-10 gewwa Park Towers Mall, Triq G. Borg Olivier, San Giljan u li tirritorna l-pussess vakanti ta' l-imsemmija proprjeta`, bil-mobbli u l-accessorji kollha nkluz c-cwievet ta' l-istess stabbiliment lir-rikorrent u dan fi zmien wiehed u ghoxrin (21) gurnata millum liema perjodu qed jigi stabbilit perentorjament.

4. Tilqa' r-raba` talba attrici u tiddikjara illi s-socjeta' intimata ghandha thallas l-arretrati kollha minnha dovuti inkluz dawk tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma, liema arretratisal-ahhar ta' Novembru 2013 qed jigu likwidati fl-ammont ta'erbat elef, mija sebgha u hamsin ewro u sebgha u tmenin centezmu (€4,175.87) u b'riserva lis-socjeta'attrici li tipprocedi ghall-likwidazzjoni ta' kull ammont ulterjuri sad-data tar-rilaxx effettiv tal-fond. Ai fini ta' din it-talba l-Qorti tordna li l-ammont pagabbli jizdied fl-imkien mal-imghaxijiet legali mid-data ta' din is-sentenza sa-data tal-pagament effettiv.

5. Tilqa' il-hames talba attrici u tillikwida l-arretrati msemmija ghall-ammont ta' sitt elef ewro (€6,000) bl-imghaxijiet legali mid-data ta' kull skadenza sal-pagament effettiv.

6. Tilqa' is-sitt talba attrici u tordna lis-socjeta' intimata thallas dawn l-ammonti hekk likwidati flimkien mal-imghaxijiet aggudikati.

7. **Tichad is-seba' talba attrici** in kwantu li din tesorbita mill-kompetenza ta' din il-Qorti.

8. Ghall-istess raguni **tichad it-tmien talba attrici**.

L-ispejjez jithallsu mis-socjeta` intimata.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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