MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tat-22 ta' Ottubru, 2003

Rikors Numru. 3/2002/1

Rikors Numru 3/2002

Bank of Valletta plc

vs

Joseph Attard, Michelina Refalo, Maria Attard, David Attard, Carmela Caruana, Francis Buhagiar u Angela Sciberras

Ic-Chairman:

Ra r-Rikors li permezz tieghu s-socjeta' rikorrenti, wara li ppremettiet illi permezz ta' ittra ufficjali pprezentata ai termini ta' l-Artikolu 14(2) tal-Kap 69, fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-4 ta' Frar 2002 (Dok A) Joseph Attard, Michelina Refalo, Maria Attard, David Attard, Carmela Caruana u Francis Buhagiar ilkoll ahwa Attard infurmaw lill-esponenti li kienu se jghollu l-kera dovuta fuq il-fond proprjeta' taghhom bin-numru tlieta u tmenin ittra A (83A),

Pjazza Vittorja, Xaghra, Ghawdex ghall-ammont ta' hamest elef u hames mitt lira Maltin (Lm5,500) u dana b'effett mill-iskadenza li jmiss fl-1 ta' April 2002.

Illi fl-imsemmija ittra ufficjali ma ngiebet l-ebda raguni l-ghala qieghed jintalab dan l-ammont u ghalhekk hija nulla u minghajr ebda effett legali.

Illi bla pregudizzju ghall-premess is-socjeta' bankarja rikorrenti tixtieq topponi ghat-talba fuq imsemmija.

Illi ghaldaqstnat l-istess socjeta' bankarja qeghdha permezz ta' l-istanti tuzufruwixxi ruhha mill-fakolta lilha moghtija mill-Artikolu 14(2) tal-Kap 69.

Talbet li dan il-Bord jichad il-pretenzjoni ta' l-intimandi ghall-awment astronomiku minnhom indikat fl-imsemmija ittra ufficjali, il-kera huwa gust u xieraq.

Bl-ispejjez.

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

1. Preliminarjament, l-inkompetenza ta' dan il-Bord stante illi permezz ta' l-ittra ufficjali taghhom tal-4 ta' Frar 2002, l-intimati adixxew il-Prim'Awla tal-Qorti Civili u ghaldaqstant ir-rimedju li kellha s-socjeta' rikorrenti ai termini ta' l-Artikolu 14(2) tal-Kap 69 kien fil-Bord li Jirregola l-Kera ghall-Gzira ta' Malta u mhux f'dan l-Onorabbli Bord.

2. Subordinatament u bla pregudizzju, m'hemm l-ebda nullita' fl-ittra ufficjali msemmija kif allegat mis-socjeta' rikorrenti ghaliex l-artikolu 14(2) tal-Kap 69 ma jimponi l-ebda obbligu fuq l-intimati illi kellhom jiggustifikaw it-talba taghhom ghal zieda fil-kera.

3. Subordinatament u bla pregudizzju ukoll, sta ghas-socjeta' rikorrenti illi tipprova illi l-kera mitluba mhix gustifikata u m'hijiex in linea ma' kirjiet ohra fl-istess lokal.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ra r-Risposta ulterjuri ta' l-intimati fis-sens:

1. illi l-kirja mertu tar-rikors odjern m'hix protetta bil-provvedimenti tal-Kap 69 stante illi m'hijiex kirja ta' dar ta' abitazzjoni, hanut jew kazin u ghaldaqstant, l-intimati huma ntitolati jghollu l-kera tal-fond mikri lis-socjeta' rikorrenti bhala fergha ta' bank.

2. Salv eccezjonijiet ulterjuri.

Ra l-verbal tieghu tat-18 ta' Gunju 2003 fejn halla r-Rikors ghal-lum ghad-decizjoni preliminari dwar il-punti ta' procedura mqajjma mill-intimati.

Ra n-Noti ta' sottomissjonijiet rispettivi tal-partijiet dwar l-istess.

Ra l-atti l-ohra tal-kaz.

Ikkunsidra:

Illi qabel xejn l-intimati qeghdin jikkontestaw l-inkompetenza ta' dan il-Bord ghar-raguni illi l-ittra ufficcjali taghhom li tat bidu ghal dawn il-proceduri giet intavolata fil-Prim'Awla tal-Qorti Civil ta' Malta. Imma jekk l-intimati kellhom jipprezentaw l-ittra ufficjali taghhom kontra s-socjeta' intimata fil-Qorti ta' Malta, ghax is-sede ufficcjali ta' dik is-socjeta' jinsab f'indirizz f'Malta, l-istess ma jistax jinghad ghall-intimati prezenti. Illum mhux kontestat illi kollha, hlief ghal wahda biss, ghandhom ir-residenza taghhom fil-gzira ta' Ghawdex. Ghalhekk kienet gustifikata is-socjeta' rikorrenti illi lilhom tfittixhom quddiem dan il-Bord[1]. Din ir-risposta qed tigi ghalhekk minnufih respinta.

L-intimati qeghdin jattakkaw ukoll il-procedura adottata mis-socjeta' rikorrenti sabiex jikkontestaw l-awment fir-rata ta' kera mitluba mill-istess intimati fl-ittra ufficcjali

[1] Art.767,768 tal-Kap.12

mibghuta lilha fl-4 ta’ Frar 2002[2]. Ghalkemm jghidu f’din l-ittra ufficcjali taghhom illi qed jibghatuha a tenur ta’ l-art.14(2) tal-Kap. 69[3], jikkontendu illi l-art. 4(1)(b) mhux applikabbli ghall-kaz in ezami peress illi hawnhekk si tratta minn fond illi ghandu kera ta’ aktar minn erbghin lira Maltija (Lm40) fis-sena. Huma jargumentaw illi dan l-ahhar artikolu msemmi japplika biss ghall-kirjiet regolati bl-artikolu 14(1) ta’ l-istess ligi fejn irid ikun is-sid stess li jibda dawn il-proceduri sabiex jitlob l-awment fil-kera. F’kaz bhal dak prezenti jsostnu illi l-Bord m’ghandux jahtar ebda esperti sabiex jikkolkolaw jekk l-awment mitlub jeccedix l-erbghin fil-mija (40%) tal-kera li kien igib il-fond in kwistjoni f’kull zmien qabel l-4 ta’ Awissu 1914, kif jistupula l-art.4(1)(b) msmemi. Imma ghandu jkun l-istess inkwilin li jgib ragunijiet validi ghaliex m’ghandux jithalla s-sid jesigi l-awment tal-kera mitlub fl-ittra ufficcjali mibghuta lilu sa zmien xahar qabel l-iskadenza ta’ kera li tkun tmiss.

Ic-Chairman, pero’ ma jaqbel xejn ma din il-kontensjoni ta’ l-intimati, ghax apparti illi l-ligi ma taghmel ebda distinzjoni ta’ xejn fir-rigward tal-procedura li ghandu jaddotta dan il-Bord f’kazijiet simili, hemm gurisprudenza kostanti illi anke fejn il-kera tkun teccedi l-ebghin lira (Lm40) fis-sena, il-Bord tal-Kera dejjem mexa fuq dak li jesigi l-artikolu 4(1)(b) u hatar l-esperti tieghu sabiex jaghmlu l-konstatazzjonijiet mehtiega[4]. Jaqbel ghalhekk illi d-differenza li hemm fl-art.14(1) u (2) tal-Kap. 69, tirrigwarda biss l-obbligu ta’ min mill-partijiet ghandu jintavola r-Rikors dwar l-awment tal-kera. Fejn il-kera tkun ta’ anqas minn erbghin lira (Lm40), il-piz jaqa’ fuq is-sid biex jitlob l-awment. Imma fejn jeccedi l-erbghin lira, is-sid jaghmel l-intenzjoni tieghu maghrufa lill-inkwilin, u mbaghad jispetta lil dan ta’ l-ahhar jekk jaccettax l-awment indikat jew jikkontestahx billi jipprezenta t-talba sabiex tali awment jigi michud, kif appuntu sar fil-kaz prezenti. Certament ma jfissirx b’daqshekk illi l-procedura dwar kif jigi stabilit il-kera gust taht l-art. 4 (1)(b) mhix applikabbli wkoll f’kazijiet bhal dak in ezami.

---

[2] ara Dok.A a fol. 11 tal-process
[3] Il-Ligi dwar it-Tigdid tal-Kiri ta’ Bini
[4] ara kopji ta’ diversi decizjonijiet tal-Bord tal-Kera esebiti mis-socjeta’ intimata a fol.27-59 tal-process

Ghal dak li jirrigwarda r-risposta ulterjuri ta’ l-intimati fis-sens illi l-Kap. 69 ma japplikax ghall-kaz in ezami peress illi hawnhekk si tratta minn ufficcju ta' Bank li mhux protett b'din il-ligi, apparti l-fatt illi l-istess intimati ma semmew xejn fin-Nota ta’ sottomissjonijiet taghhom dwar din il-kontensjoni u tenut kont illi kienu l-istess intimati illi adottaw il-procedura ghall-awment tal-kera mitluba minn din il-ligi bl-artikolu 14(2) tal-Kap. 69, jirrizulta wkoll mir-report tad-Debates ufficcjali tal-Parlament fl-epoka meta kienet qed tigi diskussa din il-Ligi, illi l-intenzjoni tal-legislatur kienet illi l-kelma hanut kellha tinkludi “*qualunque fondo adibito per lo esercizio di qualunque arte o mestiere*” [5]. Fi kliem il-Professur Dr. Parnis li kien qed jippilota din il-ligi fil-Parliament: “*Supponiamo che sia un semplice ufficio di un negoziante, la parola ‘botega’ implica qualche cosa che puo’ dare un avviamento, mentre l’ufficcio di un individuo cadrebbe sotto la legge generale dell’altra proprieta’ urbana, perche’ per le botteghe, come vedranno gli onor. membri piu’ tardi, vi somo delle disposizioni speciali piu’ vigorosi”* [6].

Ic-Chairman ghalhekk jaqbel ma’ dak li tghid is-socjeta’ rikorrenti fin-Nota taghha illi hawnhekk il-Professur Parnis kien qieghed jaghmel distinzjoni cara bejn fond li huwa definit bhala “hanut” billi ghandu l-avvjament (goodwill) u ufficcju ta’ individwu li m’ghandux. Huwa ovvju illi n-negozju ta’ Bank huwa in gran parti bbazat fuq il-“**goodwill**” illi huwa jgawdi mal-klijenti tieghu, u allura anke fond bhalma hu dak in ezami huwa protett b’din il-ligi specjali. Ghalhekk anke din ir-risposta ulterjuri ta’ l-intimati qed tigi respinta.

Ghal dawn il-motivi, filwaqt illi tichad ir-risposti kollha ta’ l-intimati dwar il-proceduri applikabbli ghal kaz in ezami, tinnomina a tenur ta’ l-Art. 4(1)(b) tal-Kap. 69 lill-A.I.C. Frederick Valentino u l-A.I.C. Renato Laferla sabiex jirrelataw dwar it-talba tas-socjeta’ rikorrenti fid-dawl ta’ dak stipulat fl-istess paragrafu ta’ dan is-subartikolu.

---

[5] ara Ordinanza XXI tal-19.6.1931
[6] vol.18 p.256 tad-Dibattiti Parlamentari

L-ispejjez jibqghu riservati ghad-decizjoni finali.

(ft.) Paul Coppini
Magistrat

(ft.) Francis Attard
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur

< Sentenza In Parte >

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