MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta ta' l-24 ta' Marzu, 2015

Citazzjoni Numru. 679/2014

Strickland Limited (C-473)

vs

Maria Frendo (ID. 346285M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta` kummercjali Strickland Limited (C-473) kif debitament rapprezentata minn Charles Adrian Strickland, detentur tal-karta tal-identita` bin-numru 32241(M) datat 31 ta' Lulju u

2014 fejn bir-rispett u bil-gurament tieghu l-istess Charles Adrian Strickland, detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 32241(M), jiddikjara illi huwa jaf personalment bis-segwenti fatti u li safejn jaf hu l-intimata ma ghandhiex eccezzjoni x'taghti kontra t-talba hawnhekk maghmula:

Illi s-socjeta` esponenti hija propjetarja tal-appartament bin-numru tnejn u tletin (32), Block B, 'Marshall Court', li jinsab Rue D'Argens, Gzira;

IIli fis-16 ta' Dicembru tas-sena 1998, kienet saret skrittura ta' lokazzjoni bejn is-socjeta` esponenti u l-intimata fir-rigward tal-fond su-riferit, u dan skont l-istess skrittura '*for a period of four years at an annual rate of Lm400 payable in advance every six months'* (kopja annessa u mmarkata bhala Dok. A);

IIli hekk ukoll skont l-iskrittura hawn imsemmija, il-kera tal-fond tnejn u tletin (32), Block B, 'Marshall Court', li jinsab Rue D'Argens, Gzira, setghet tigi mgedda 'for *a further two periods of four years';*

Illi l-kera fuq il-fond in kwistjoni baqghet tithallas mill-intimata kull sitt (6) xhur anke wara l-iskadenza tat-termini stabbiliti fl-iskrittura tas-16 ta' Dicembru 1998, liema kera kienet giet accettata mis-socjeta` esponenti b'dan illi sa Gunju 2014 I-intimata baqghet tokkupa l-fond *de quo* taht l-istess titolu lokatizzju;

Illi permezz ta' ittra legali datata s-26 ta' Gunju 2014, kien ingieb a konjizzjoni tal-intimata illi l-kera fuq il-fond numru tnejn u tletin (32), Block B, 'Marshall Court', li jinsab Rue D'Argens, Gzira, illi kienet tiskadi fit-30 ta' Gunju 2014, ma kienitx ser tigi mgedda. Hekk ukoll kien kontestwalment gie ritornat lura lill-intimata hawn imsemmija *c-cheque* minnha mibghut fl-ammont ta' erba' mija u sitta u sittin ewro (€466) rapprezentanti l-pagament bil-quddiem ghall-perjodu ta' Lulju 2014 sa Dicembru 2014 (kopja annessa u mmarkata bhala Dok. B);

Illi minkejja illi l-kera fuq il-fond numru tnejn u tletin (32), Block B, 'Marshall Court', li jinsab Rue D'Argens, Gzira, skadiet fit-30 ta' Gunju 2014, l-intimata ghadha qieghda tokkupa l-fond in kwistjoni, u dan b'mod illecitu, illegali, abbuziv u minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Ghaldaqstant, is-socjeta` esponenti bir-rispett titlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1 Tipprocedi ghas-sentenza skont it-talbiet attrici bid-dispensa tas-smiegh *ai termini* tal-Artikolu 167 *et seq* tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara u tordna illi l-intimata ghandha tizgombra mill-fond numru tnejn u tletin (32), Block B, 'Marshall Court', li jinsab Rue D'Argens, Gzira fi zmien qasir u perentorju stabbilit minn din l-istess Onorabbli Qorti, u dan prevja d-dikjarazzjoni illi l-intimata hawn imsemmija qieghda tokkupa l-fond *de quo* minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimata illi hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni, u bir-rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lis-socjeta` rikorrenti inkluz dik ghal kumpens ghall-okkupazzjoni illecita.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tad-9 ta' Ottubru 2014.

Rat ir-risposta guramentata ta' Maria Frendo datata 12 ta' Novembru 2014 a fol 16 tal-process fejn tikkonferma:

Illi t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez ghar-ragunijiet segwenti:

1 Illi *in linea* preliminari din l-Onor Qorti m'hijiex kompetenti *rationae materie* u m'hijiex il-*forum* fejn kellha ssir din il-kawza;

2 Illi m'huwiex korrett dak alleggat mis-socjeta` rikorrenti illi l-esponenti qieghda tokkupa l-fond 32, Block B, Marshall Court, Triq d'Argens, Gzira, minghajr ebda titolu validu fil-ligi u dan kif ser ikun ippruvat waqt is-smigh tal-kawza.

B' riserva ghal kwalsiasi eccezzjoni ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta` rikorrenti.

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta' Jannar 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Victoria Cuschieri ghas-socjeta` attrici u Dr. Frank Cassar ghall-konvenuta prezenti. Id-difensuri tal-partijiet trattaw l-eccezzjoni preliminari, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet giet differita ghall-sentenza *in parte* ghall-24 ta' Marzu 2015 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Din hija sentenza *in parte* fuq l-eccezzjoni preliminari sollevata mill-intimata dwar in-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti biex tkompli tisma' l-kaz odjern.

Illi permezz ta' din il-kawza s-socjeta` attrici qed titlob l-izgumbrament tal-intimata mill-fond numru 32 , Block B, *Marshall Court,* f'Rue D'Argens Gzira *stante* li allegatament qed tokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi l-intimata eccepiet preliminarjament li din il-Qorti m'hijiex kompetenti *rationae materie* u m'hijiex il-*forum* fejn kellha ssir din il-kawza.

Il-fatti fil-qosor jikkonsistu filli s-socjeta` attrici kienet kriet l-appartament in mertu lill-intimata b'skrittura datata is-16 ta' Dicembru 1998 **(DOK A)** ghall-perjodu ta' erba' (4) snin li giet imgedda darbtejn skont kif previst fl-istess skrittura. Il-kera baqghet tithallas mill-intimata kull sitt (6) xhur wara l-ahhar skadenza ta' erba' snin, bl-accettazzjoni tas-socjeta` attrici sakemm inghatat il-*congedo* fis-sens li l-kirja ma kenitx ser terga' tiggedded wara t-30 ta' Gunju 2014 u rritornaw ic-cekk rapprezentanti l-pagament tal-kirja bil-quddiem ghall-perjodu ta' Lulju 2014 sa Dicembru 2014 (**DOK B)**.

Konsiderazzjoni ta' Dritt

Il-kompetenza *rationae materiae* tal-Qrati taghna hija kwistjoni ta' ordni pubbliku.

Qabel kollox huwa pacifikament accettat illi l-kompetenza ta’ Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi taghhom li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza

taghha; **Frankie Refalo nomine v. Jason Azzopardi et**. (Appell - 7 ta' Ottubru 1997).

Il-posizzjoni legali fil-materja ta' kompetenza *rationae materiae* tal-Qrati ordinarji u dawk ta' kompetenza specjali f'kawzi konnessi ma' kirjiet urbani kienet ormai pacifika fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna.[1] Bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, izda, dahhlu fis-sehh xi tibdiliet li twessghu il-kompetenza tal-Bord tal-Kera. Sfortunatament, il-kliem testwali tal-ligi mhuma xejn felici kif jixhdu sentenzi moghtija mill-Qrati ordinarji fejn anke kien hemm kazijiet fejn il-partijiet gew kostretti li jadixxu qorti wara ohra sakemm isibu r-rifugju ghat-talbiet taghhom.

B'dana l-att gew emmendati *inter alia* l-artikolu 1525 tal-Kap 16 u l-artikolu 16 tal-Kap.69, tal-Ligijiet ta' Malta.

Skont l-**artikolu 1525(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta** il-Bord li Jirregola l-Kera *" 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'."

Din id-disposizzjoni hija ukoll replikata fl-artikolu 39 (5) tal-

[1] Ara ad ez. **Rinaldo Wismayer – vs –Paolo Saydon** et deciza mill-Qorti ta'l-Appell fit-30 ta' Marzu 1982 li rriferiet ghas-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; Appell deciz fl-10.10.2003 fl-ismijiet **Dottor Alfred Grech et vs Joseph Muscat et.; Richard Borg Ginger pro et noe –vs- Frank Caruana et** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10.10.2003

Att 'X' tal-2009 fid-disposizzjonijiet transitorji. L-artikolu 38 (a) jipprovdi subartikolu gdid wara l-artikolu 16 (3) tal-Kapitlu 69, l**-artikolu 16 (4)** li jghid 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."*

Kif osservat din l-istess Qorti fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Antonia Frendo et vs Christopher Agius et** (10 ta' Lulju 2014) "Din il-kwistjoni ta' kompetenza fid-dawl tal-emendi introdotti fil-ligi permezz tal-Att X tal-2009, hija pjuttost *vexata questio* sakemm id-diffikultajiet imqajma minhabba l-aspetti innovattivi tal-emendi jigu definiti b'interpretazzjoni konsistenti u awtorevoli. Dawn l-emendi 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." (*Ara ad ez. l-interpretazzjoni fil-kawzi "***Massih Massihnia vs Stivala Properties Limited et"** (PA (MC) – dec. fit-2 ta' Lulju 2013) u "***Enriketta Bonnici et. vs 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."*

Fil-kawza fl-ismijiet **Camilleri v. International Trading Co. Ltd** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta' Ottubru 2011, il-Qorti qalet hekk: "*Jidher car allura li l-legislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordjiet rispettivi. Kif gia issemma, l-kompetenza ta' Qorti jew tribunal tigi determinata skont it-talba ta' min jipproponi l-kawza u f' dik odjerna huwa car li l-atturi qed jaghmlu it-talba taghhom a bazi tal-fatt li s-socjeta` konvenuta ma jisthoqqilhiex tibqa' tiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-decizjoni pero` palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-socjeta` konvenuta naqset mill-obbligi taghha skont l-iskrittura ta' lokazzjoni li saret bejn il-kontendenti. Ghalhekk ma hemmx dubbju ghall-Qorti li din hija wahda minn dawk il-vertenzi li l-legislatur ried jirrimetti fil-hogor tal-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-artiklu 1525*."

Konsistentement ma' din is-sentenza, din il-Qorti kif diversament presjeduta irriteniet li "*Din il-Qorti pero` hi tal-fehma li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 fil-Kodici Civili fejn jirrigwarda kera ta' fond bhal dak hawn fuq deskritt fl-artikolu 1525(1) taw poteri lil Bord tal-Kera li jiddeciedi l-kwistjonijiet kollha li johorgu minn kuntratt ta' kera fil-parametri tal-artikoli tal-Kodici Civili u dawk tal-Kapitolu 69.* "(**Christopher Gatt v Daniel Doneo –** PA (MCH) - 28 ta' Marzu 2011). F'din is-sentenza, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili cahdet l-eccezzjoni ta' inkompetenza *rationae materiae* billi l-kawza kif impostata ma kenitx qed tattakka xi dritt jew obbligu naxxenti mill-kuntratt ta' lokazzjoni imma l-impunjar tal-validita' ta' skrittura.

Il-kompetenza tal-Bord tal-Kera fid-dawl tal-emmendi introdotti bl-Att X tal-2009 gie ikkonsidrat mill-Qorti tal-Appell (Sede Inf.) (MCH) fil-kaz fl-ismijiet **Enriketta Bonnici et v Gordon Borg** (4 ta' Dicembru 2013) fejn il-Qorti regghet kellha l-opportunita li tezamina il-kliem testwali tal-artikolu 16(4) tal-Kap 69 u sabet hekk: "*L-artikolu 16(4) jitkellem fuq il-*

gurisdizzjoni tal-Bord li jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet anki dawk li saru wara l-1995, skont l-artikolu 46 tal-Kap. 69. Hu minnu li l-ligi ma taghmilx distinzjoni bejn kirijiet in vigore jew kirjiet mitmuma, u hu pacifiku li l-iskop tal-emendi fil-ligijiet tal-kera kienu intizi biex safejn possibbli l-Bord tal-kera jkollu gurisdizzjoni f'materja li ghandha x'taqsam ma' kirja kemm jekk fi stadju kontrattwali jew ta' rilokazzjoni skont il-kaz u konsegwentement il-ligi tal-kera applikabbli. Pero` l-kwistjoni quddiem din il-Qorti hi jekk is-setgha tal-Bord kienx jestendi anki ghal kwistjonijiet avolja konnessi jew relatati mal-kirja pero` meta r-relazzjoni ta' kera bejn il-partijiet tkun intemmet. Kemm l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 u l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 ma kienux kategorici fuqha. Pero` din il-Qorti tqis illi 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 gia jabbraccja kull kwistjoni relatata ma' kirja u okkupazzjoni bla titolu wara terminazzjoni ta' kirja hi zgur relatata ma' kirja gia ezistenti izda f'perjodu u sitwazzjoni fejn il-kirja hi mitmuma kif ighidu l-istess kliem citati tal-artikolu 16(4)."

Il-Qorti kkonkludiet hekk:

"Ghalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi b'dawn il-kelmiet il-legislatur tajjeb jew hazin irrestringa ghal kaz wiehed fil-gurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera fejn wara tmiem ta' kirja tqum kwistjoni relatata ma' kirja li ntemmet, cioe` kumpens ghal okkupazzjoni bla titolu pero` wara tmiem ta' kirja ezistenti u mhux semplicement kaz fejn l-okkupant kien bla titolu ab initio fejn allura l-interpretazzjoni li kienet tinghata lill-artikolu kienet tkun wahda differenti. Kwalunkwe kwistjoni ghalhekk li tinsorgi wara tmien 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."

Din il-qorti tikkondividi din l-interpretazzjoni (ara sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet **Frendo v Agius** fuq citat).

Inoltre l-Qorti tal-Appell, f'sentenza recenti fl-ismijiet **George Falzon et. v Raymond Buttigieg et.** (28 ta' Marzu 2014) irribadiet li:

"*Ghalhekk ladarba l-ewwel Qorti iddecidiet biss, kif giet mitluba taghmel, fuq l-ewwel eccezzjoni hija ghamlet sew li ikkoncentrat fuq it-talba tal-attur (kif iddikjarat is-sentenza* ***Refalo v. Azzopardi*** *fuq imsemmija) li kienet titlob l-izgumbrament fuq il-kawzali li l-konvenuti ma ghandhomx titolu u allura ikkonkludiet gustament li fuq dik il-bazi li hija kellha l-kompetenza tisma' l-kawza u tiddecidiha*."

Ikkonsidrat li talba odjerna hija ghall-izgumbrament tal-konvenuta mill-fond *stante* li qed tokkupaha minghajr titlu.

Din it-talba qed issir mis-socjeta` attrici bhala sid u mhux *qua* lokatur. Fi kwalunkwe azzjoni t-talbiet tal-attur huma vitali sabiex ikun stradat il-kaz quddiem dik il-Qorti kompetenti u t-talba tar-rikorrenti fil-kawza odjerna hi sabiex *"tordna l-izgumbrament tal-Intimata mill-fond ...previa dikjarazzjoni li qed tokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi."* Inoltre, ma jirrizultax mit-talba li l-izgumbrament qed jintalab abbazi ta' xi ksur ta' drittijiet jew obbligazzjonijiet naxxenti mill-kirja .

Fil-kaz odjern is-socjeta` attrici issostni li l-kirja tal-intimata intemmet wara li nghatat il-*congedo.* Ovvjament din l-eccezzjoni biss qed tigi michuda ghaliex sallum din il-Qorti ghadha ma dahlitx fil-mertu tal-kawza.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi **tichad** l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuta u tikkonsidra li hija kompetenti *rationae materiae* sabiex tiddeciedi dwar il-kaz u tordna l-prosegwiment tal-kawza.

L-ispejjez jithallsu mill-konvenuta.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

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