MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2015

Appell Civili Numru. 132/2011/1

HSBC BANK MALTA p.l.c. (C-3177)

Vs

SIMON SCHEMBRI (ID30688M) u MOIRA SCHEMBRI (ID515570M)

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tat-28 ta' Gunju, 2012, fejn il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' l-eccezzjoni preliminari moghtija mill-intimati u iddikjarat li kien inkompetenti

ratione materiae li jitratta din il-vertenza meta ippronunzja ruhu bil-mod segwenti:-

"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</u>

2011 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."

Il-Bank rikorrenti ħass ruħhu aggravat b'din id-decizjoni u permezz tal-prezenti appell talbu ir-revoka taghha ghaliex jilmentaw illi l-Bord li Jirregola l-Kera ghamel apprezzament zbaljat tat-talbiet avvanzati minnu kif ukoll kien hemm nuqqas ta' interpretazzjoni korretta tad-disposizzjonijiet legali applikabbli ghal kaz.

Illi fid-decizjoni tieghu l-Bord li Jirregola l-Kera dehrlu li l-vertenza rimessa ghal gudizzju tieghu kienet qed iddur fuq l-validita o meno tal-kuntratt ta' lokazzjoni iffirmat bejn l-intimati u Yvonne Schembri Adami li a *tempo vergine* kienet sid tal-fond mikri, u dana meta gie pattwit fl-istess ftehim li l-kirja kienet qed issir ghal zmien indefinit. Gara izda li l-Bank appellanti akkwista it-titolu ta' dan il-fond u dana permezz ta' liberazzjoni bis-subbasta a favur tieghu fl-04 ta' Marzu 2010. Permezz ta' ittra datata 4 ta' Lulju 2011, l-Bank appellanti avza lill-intimati, qua inkwilini tal-fond, illi l-kirja ezistenti favur taghhom ma kenitx ser tiggedded u kwindi kellhom jizgumbraw wara d-data tal-15 ta' Lulju 2011.

Illi l-Bank appellanti jilmenta allura illi l-Bord ma setax jasal ghal konkluzjoni, minn din il-korrispondenza illi huwa kien qed jattakka il-validita tal-kuntratt tal-lokazzjoni ghaliex dan kien sar ghal zmien indefinit. Dak li kien qed jafferma il-

Bank kien illi gjaldarba huwa minnu illi fil-ftheim tal-kera kien hemm klawsola fejn gie pattwit illi l-kirja kienet qed issir ghal zmien indefinit, allura it-terminu tal-kirja kellu jissarraf bhala dak iz-zmien miftiehem ghal hlas tal-kera u cioe' ghall-iskadenzi tal-kera u dana ghaliex il-ligi tipprojbixxi illi kirja issir ghal zmien indefinit.

Illi minghajr tlaqliq, il-Qorti hija tal-fehma illi l-Bank appellanti ghandu ragun. Dan ghaliex la mir-rikors promotor u wisq anqas mill-atti probatorji ma jirrizulta illi l-Bank kien qed iressaq kontestazzjoni dwar il-validita tal-kirja li kienu igawdu l-intimati fuq il-fond mertu tal-kawza. Illi fir-rikors promotor il-Bank rikorrenti jippremetti illi "l-intimati kienu qed jokkupaw dan il-fond **in virtu ta' skrittura ta' lokazzjoni** datata 16 ta' Jannar 2004" u li kienu qed iressqu it-talba abbazi tal-jedd moghti lilhom bil-ligi bl-emendi introdotti fl-2009 fl-artikolu 1531(L) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta billi tali kirja ma baqghetx tgawdi l-protezzjoni moghtija bil-ligi. Dan huwa imfisser car fl-ittra u cioe' "il congedo" moghti lill-inkwilini mis-sid fl-04 ta' Lulju 2011 meta jinghad:

"Il-Bank **bhala sid il-fond mikri** javzakom formalment illi hu **ma huwiex ser igedded il-kirja** oltre din id-data." Dan b'referenza ghal kolkolazzjoni maghmula minnu taz-zmien tal-kirja fejn abbazi tal-kuntratt il-Bank dehrlu illi l-ahhar perijodu tal-kirja kien ghall-iskadenza mis-16 ta' Jannar 2011 sal-15 ta' Lulju 2011, f'liema data ghalhekk kienet ser tintemm il-kirja. Issa jekk l-intimati qed jikkontestaw dana il-fatt u cioe' l-kwistjoni dwar it-terminu tal-kirja u kif dan gie interpretat mis-sid, ma ifissirx illi hemm xi kontestazzjoni dwar il-validita tal-kirja fit-totalita taghha u huwa l-Bord li irid jiddeciedi allura jekk il-kirja intemmitx u allura jekk is-sid ghandux id-dritt jirriprendi il-pussess tal-fond

mikri jew inkella jekk il-kirja ghadiex vigenti billi l-interpretazzjoni moghtija mill-Bank dwar il-kalkolazzjoni tat-terminu tal-kirja kien zbaljat.

Illi huwa principju ta' dritt illi kull kirja jrid ikollha terminu; kirja biz-zmien indefinit mhux permess. Il-ligi, fil-fatt, fl-Artikolu 1526 tal-Kodici Civili, tiddefinixxi kirja bhala l-ghoti ta' tgawdija ta' xi haga "ghal zmien miftiehem". Illi fil-kawza **The Vintage Co. Ltd. v. Kummissarju tal-Pulizija,** deciza minn din il-Qorti, Sede Inferjuri, fl- 10 ta' Ottubru, 2005, inghad illi:

"Qabel kull konsiderazzjoni ohra tal-kwestjoni centrali nvoluta, ma jistax ikun dubitat illi s-sottomissjoni tas-socjeta` appellanti, li l-ligi ma tippermettix lokazzjoni ghal perjodu indefinit hi wahda korretta. Ir-raguni nsibuha fl-istess definizzjoni tal-kuntratt ta' kiri fl-Artikolu 1526 (1), Kodici Civili li espressament jipprovdi li t-tgawdija tkun ghal "zmien miftiehem".

Jinghad fis-sentenza tal-Prim' Awla, Qorti Civili tal-15 ta' Lulju 1904 fil-kawza fl-ismijiet "**Antonio Cini - vs- Ammiraglio James Lacon Hammet nomine**", illi:

"il patto convenuto in una locazione facoltante l' inquilino a rinnovare la locazione di un fondo per un tempo indeterminato è nullo e di nessun effetto essendo di essenza di quel contratto la determinazione del tempo per la durata della locazione."

Affermat dan il-principju legali, u stabbilit ukoll illi l-kirja mertu tal-kawza hija kirja maghmula wara l-1995 u kwindi ma tgawdi l-ebda protezzjoni, jikkonsegwi allura illi l-kirja tiggedded ghaz-zmien li hu meqjus il-kera, sakemm is-sid ma

jaghtix avviz lill-kerrej biex ihalli l-haga (il-“congedo”) fl-gheluq taz-zmien tal-kiri (ara artikolu 1536 u 1537 tal-Kodici Civili). Il-kirja, ghalhekk, tibqa’ tiggedded sakemm irid is-sid, u ma hemm ebda zmien li “taghti l-ligi”. Huwa b’applikazzjoni ta’ dawn il-principji ta’ dritt allura illi l-Bank appellanti baghat l-ittra tal-04 ta’ Lulju 2011 lill-intimati fejn wara li gie premess illi gjaldarba il-kuntratt ta’ lokazzjoni sar ghal zmien indefinit, li mhux permess bil-ligi, il-kirja kellha titqies illi saret ghal perijodu ta’ zmien miftiehem ghal hlas tal-kera.

Premess dan, allura, ma hemmx dubbju illi l-Bord erronajment interpreta dan il-hsieb wara l-ittra tal-*congedo* mibghuta mill-Bank appellanti lill-intimati bhala li kienet timplika xi kontestazzjoni dwar il-validita tal-kuntratt tal-lokazzjoni billi dan certament ma kienx il-kaz.

Stabbilit allura illi l-Bank appellanti qieghed jitlob l-isfratt tal-intimati u dana peress illi huma qed jokkupaw issa l-fond mighajr titolu validu fil-ligi u dana wara t-terminazzjoni tal-kirja li huma kienu igawdu mis-sid, huwa ben evidenti illi dawn il-fattispecje jinkwadra ruhhom perfettament f’dak dispost fl-artikolu 16(4) tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta’ Malta li jiddisponi:

Minkejja d-disposizzjonijiet ta’ kull liġi oħra, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi <u>l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta’ fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali</u> 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 <u>fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta’ kirja</u>.

Dan ifisser illi ai termini ta' din id-disposizzjoni tal-ligi u fid-dawl ta' dak hawn fuq premess, huwa il-Bord li Jirregola l-Kera l-*forum* kompetenti biex jitratta din il-vertenza, dana minghajr pregudizzju ghal-kontestazzjoni maghmul mill-intimati fil-mertu.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi milqugh u is-sentenza appellata irrevokata. Il-Qorti qed tirrimanda l-atti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex hemm tkompli tigi trattata u deciza din il-vertenza fid-dawl ta'l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mill-intimati.

L-ispejjez ghandhom jigu sopportati mill-intimati appellati.

< Sentenza Finali >

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