MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2015

Appell Civili Numru. 90/2011/1

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

Vs

CARMELO CASSAR (karta ta'l-identita numru 256038M) u martu CARMEN CASSAR (karta ta'l-identita numru 638841M

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tat-12 ta' Marzu, 2012, fejn il-Bord li Jirregola l-Kera ippronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord:-

Ra r-rikors promutur li jghid:

<u>L-Oggett tal-Kawza</u>

Din il-kawza qeghda ssit sabiex il-konvenuti, li qeghdin illegalment jokkupaw il-fond appartament numru wiehed (1) fil-lokk ta' appartamenti numru mija u tnejn u tletin (132), imsejjah Queen Mary, gewwa Pretty Bay, Birzebbugia, jigu mkeccija mill-istess apaprtament in forza ta' l-artikolu 16A tal-Kap 69 artikolu 1531H tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi l-bank attur kien akkwista l-proprjeta' fuq imsemmija in forza ta' att ta' liberazzjoni wara subasta tas-27 ta' Mejju 2003. Illi meta permezz tal-kawza rikors guramentat numru 1108/2008 fl-ismijiet <u>"HSBC Bank Malta plc vs Carmelo Casssar et"</u> illi biha l-attur odjern talab l-izgumbrament tal-intimati mill-fond imsemmi minhabba li dawn kienu qeghdin jokkupawh minghajr titolu validu fil-ligi, l-istess intimati kienu eccepew illi huma kellhom titolu ta' kera fuq l-istess appartament li kien post ta' villegjatura, liema fatt gie accettat mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza tal-31 ta' Mejju 2010 (hawn annessa u esebita bhala kopja legali u mmarkata bhala dokument 'A');

Illi permezz ta' ittra tat-12 ta' Jannar 2011 (hawn esebita u mmarkata bhala dokument 'B') il-bank attur kien informa lill-intimati illi in forza tal-artikolu 1531H tal-Kap 16 it-titolu taghhom ma baqax protett mill-ligi u

tahom sal-1 ta' Gunju 2011 sabiex jirrilaxxjaw il-fond inkwistjoni, stante illi l-kera li kienet dak il-mument korrenti kienet taghlaq fil-31 ta' Mejju 2011;

Illi l-pretenzjoni tar-rikorrent hija fattwalment sorretta u konfermata mill-istess intimati billi fil-kawza fuq riferita, bhala provi taghhom, il-konvenuti kienu pproducew affidavit (hawn esebit u mmarkat bhala Dokument 'C', li bih huma stqarru li l-fond kien wiehed ta' villeggjatura;

Illi ghal dawn l-motivi l-esponenti, filwaqt li tannetti affidavit taghha dwar il-fatti, skond il-ligi, liema affidavit huwa hawn anness u mmarkat bhala dokument 'D', tistqarr illi l-intimati m'ghandhom l-ebda difiza ghat-talbiet infraskritti;

Ir-Raguni ghat-Talba

It-talbiet infraskritti qeghdin isiru ghaliex insegwitu ghall-ittra li baghat il-Bank attur lill-intimati dawn baqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni;

It-Talbiet

Ghalhekk il-Bord huwa mitlub sabiex:

1. Prevja li jghaddi ghas-sentenza u jilqa' t-talbiet kollha minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza, jiddikjara illi skond l-artikolu 1531H tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, t-titoli li l-intimati kellhom fuq il-fond appartament numru wiehed (1) fil-Blokk ta' appartamenti numru mija w tnejn u tletin (132), imsejjah Queen Mary, gewwa Pretty Bay, Birzebbugia, illum huwa estint;

2. Jikkundanna lill-istess intimati jizgumbraw mill-fond appartament numru wiehed (1) fil-Blokk ta' appartamenti numru mija w tnejn u tletin (132), imsejjah Queen Mary, gewwa Pretty Bay, Birzebbugia, fiz-zmien qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss, u sabiex ahallu l-istess appartament bil-pussess vakanti favur il-Bank rikorrent;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra interpellatorja kif ukoll l-ittra ufficjali fuq imsemmija, kontra taghhom, filwaqt li huma jibqghu ingunti minn issa stess in subizzjoni;

Bir-riservata' kull azzjoni ghad-dannu spettanti lill-Bank attur kontra l-konvenuti;

Rat ir-risposta tal-intimati li tghid;

1. Illi nazat fuq il-premessa illi l-esponenti qed jokkupaw iil-fond "de quo" minghajr ebda titolu validu fil-ligi l-Bord li jirregola l-Kera huwa inkompetenti "ratione materaie" li jisma' dan il-kaz;

2. Salv eccezzjonijiet ohra permessi mill-ligi:

Semgha lill-partijiet;

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi kif jemergi minn ezami tal-atti, din il-kawza kienet promossa bit-talba ghad-dispensa ta' smiegh skond l-artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta'

Malta, izda l-intimat kien inghata zmien iressaq l-objezzjoni tieghu bil-konsegwenza illi l-procedura ma baqghetx wahda sommarja. Fl-objezzjoni tieghu, l-intimat jirritjeni illi dan il-Bord m'ghandux kompetenza jisma din il-kawza rationae materiae la darba hija bazata fuq il-kawzali ta' okkupazzjoni ta' fond b'nuqqas ta' titolu validu fil-ligi.

Ezaminati l-fatti jirrizulta mhux kontestat illi il-fond mertu tal-kawza kien okkupat mill-intimati fuq titolu ta' lokazzjoni u b'mod partikolari bhala villeggjatura. Dan it-titolu kien konfermat mill-Qorti Civili Prim'Awla permezz ta' sentenza tal-31 ta' Mejju 2010 numru 1108/2008 fl-istess ismijiet bhala kawza odjerna. Il-bank rikorrenti accetta t-titolu tal-intimati u fit-12 ta' Jannar 2011 kiteb lill-istess intimati fejn infurmahom illi a tenur tal-artikolu 1531H tal-Kap 16, ma kienx dispost li jgedded il-kera ta' dan il-fond oltre il-31 ta' Mejju 2011 u li ghalhekk huma obbligati iroddu lura l-fond fil-1 ta' Gunju 2011. Issa kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawza ***Joseph Bugeja et vs Alfred Camilleri*** *deciza fis-6.10.2004: "kif konoxxut, l-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". Issa, r-rikorrenti itenni illi huwa adixxa lil dan il-Bord bis-sahha tal-emendi ghall-Kap 16 li kienu introdotti bis-sahha tal-Att X tal-2009. Tajjeb illi jinzamm fil-mira illi din hija azzjoni sabiex tikkundanna lill-intimati jizgombraaw mill-fond billi qeghdin jokkupawh minghajr ebda titolu validu fil-ligi wara illi skada z-zmien li fih kienu legittimament jokkupawh b'titolu ta' lokazzjoni.*

Harsa lejn il-posizzjoni legali qabel l-Att X tal-2009 turi illi l-forum kompetenti biex dwar kawzi ta' zgumbrament bazati fuq il-kawzali ta' okkupazzjoni bla titlu kienet il-Prim'Awla tal-Qorti Civili. Fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell kollegjalment komposta fl-ismijiet : ***Richard Borg Ginger pro et noe –vs- Frank Caruana et deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10.10.2003*** *kien ritenut illi "l-Qorti kompetenti biex tissindika u tiddeciedi dwar talba kontra konvenut ghall-fini ta' zgumbrament minn fond a bazi tal-premessa li dan ikun qieghed jokkupah minghajr titolu hija dik ordinarja (ara decizjoni fil-kawza fl-ismijiet* ***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)". Ara ukoll l-Appell deciz fl-10.10.2003 fl-ismijiet* ***Dottor Alfred Grech et vs Joseph Muscat et."*** *Imbaghad, u biex ikun hemm kwadru aktar komplet tajjeb li jinghad illi permezz tal-Att XXXI tal-2002 fejn precedentement din il-gurisdizzjoni kienet vestita sia fil-Qorti tal-Magistrati kif ukoll fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili skond il-valur, issa kienet vestitia unikament fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili (l-bdil fl-artikolu 47 Kap 12 dahal fis-sehh fl-2005). Allura sa dan il-punt huwa pacifiku illi l-gurisdizzjoni hija vestita fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili u din hija ukoll il-posizzjoni legali llum* ***bid-differenza*** *illi wara l-Att X tal-2009 meta d-detentur qieghed jokkupa l-fond wara t-terminazzjoni ta' kuntratt lokatizju, it-tribunal kompetenti hu dak specjali u dan skond l-artikolu 38 (a) ta' dan l-Att li jipprovdi ghad-dhul ta' subartikolu gdid wara l-artikolu 16(3) tal-Kap 69 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****."; (sottolinear u enfazi tal-Bord).*

Dak ravvizat fis-su citat artikolu huwa car u mhux soggett ghar-regoli tal-interpretazzjoni sabiex ikun abbinat mal-kaz in dizamina. Issa, l-kirja mertu tal-kawza hija wahda li tista' ma tkunx mgedda mis-sid kif korrettament indikat mill-bank rikorrenti meta ai termini tal-artikolu 1531H intima lill-kerreja illi ma kienx fi hsieb igedded il-kirja oltra il-31 ta' Mejju 2010 jigifieri id-data li fiha taghlaq l-istess kera. L-artikolu 1531H(2) jipprovdi hekk:

1531H(2): Fil-kaz ta' fond mikri qabel l-1 ta' Gunju 1995 li jkun utilizzat bhala villeggjatura li ma tkunx residenza ordinarja fin-nuqqas ta' ftehim li

jghid mod iehor, ma jkun hemm ebda dritt ta' tigdid tal-kirja wara l-1 ta' Gunju 2010.

Fis-sentenza citata mill-bank rikorrenti fl-istess ismijiet, il-Qorti rriteniet irriteniet illi "il-konvenuti Camilleri wrew li l-fond kien mikri lilhom bhala villeggjatura ghal numru ta' snin u allura fil-mument li giet intavolata l-kawza kellhom titolu". Fl-istess sentenza kien notat illi "l-konvenuti esebew numru ta' ricevuti rilaxxjati mill-konvenut Cassar .. minn fejn jirrizulta li l-fond ilu mikri lill-bintu l-konvenuta Camilleri u zewgha, ukoll imharrek fil-kawza, mill-ahhar tas-snin disghin". Dan iqieghed lill-Bank rikorrenti fil-posizzjoni li ma jgeddidx il-kera wara l-iskadenza li jkun imiss kif fil-fatt ghamel bil-konsengwenza illi l-okkupazzjoni tal-fond minn hemm 'l quddiem tkun qed issir minghjar titolu validu fil-ligi konsegwenti ghall-estinszjoni tat-titolu precedenti ta' lokazzzjoni u kwindi tirrentra l-gurisdizzjoni ta' dan il-Bord li jisma' u jiddeciedi kawzi ta' din ix-xorta skond l-artikolu 16(4) Kap 69 citat supra.

L-eccezzjoni ta' inkompetenza ta' dan il-Bord ghalhekk qed tkun respinta;

Illi fis-seduta tad-9 ta' Jannar 2012 kien registrat illi l-intimat ma kellu ebda eccezzjoni ohra x'jaghti skond il-ligi u dan il-Bord ghalhekk qieghed jifhem illi l-intimati qeghdin jaccettaw illi dan il-fond si tratta ta' villeggjatura li mhix ir-residenza ordinarja taghhom u li ghalhekk f'kaz li l-Bord ghandu gurisdizzjoni li jisma' u jiddeciedi t-talba tal-bank rikorrenti, jista' jiddeciedi il-kawza fuq il-fatti mressqa mill-istess bank. Kif fuq ritenut dan il-fond kien mikri lill-intimati bhala villeggjatura u l-Bank rikorrenti ezercita' l-fakolta' lilu moghtija bhala sid sabiex ma jgeddidx il-lokazzjoni wara l-1 ta' Gunju 2011. L-intimat ma vvantaw ebda objezzjoni tal-ezercitu ta' dan id-dritt u ghalhekk l-lokazzjoni kienet ipso facto terminata izda l-intimati xorta baghqu jokkupaw il-fond allura minghajr titolu. Kwindi jirrizultaw pruvati l-premessi tal-bank rikorrenti u dan il-Bord ghalhekk qed jilqa' t-talba tal-istess bank rikorrent.

Ghal fini ta' zgumbrament il-Bord qed jipprefigi terminu ta' zmien tletin (30) jum mil-lum.

L-ispejjez huma a karigu tal-intimati."

L-intimati ħassew ruħhom aggravati b'din id-decizjoni u permezz tal-prezenti appell talbu ir-revoka taghha fit-termini ta' aggravvju wiehed fejn ghalkemm jiddikjaraw illi qed jattakkaw id-decizjoni dwar il-kompetenza *ratione materiae* tal-Bord li Jirregola il-Kera, imbaghad ighaddu biex iressqu ilment dwar l-inapplikabbilita tal-procedura sommarja specjali addottata mill-bank appellat sabiex jitolbu l-isfratt taghom mill-fond mertu tal-kaz. Jilmentaw illi gjaldarba il-Bank rikorrenti ghazel li jutilizza il-procedura sommarja specjali prevista fl-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setax permezz ta' tali procedura jitlob l-izgumbrament tal-appellanti abbazi ta' okkupazzjoni minghajr titolu. Dana ghaliex l-artikolu 16A ta'l-Att jirriserva il-procedura sommarja ghal dawk l-azzjonijiet fejn tintalab it-tkeccija ta' persuna mill-kirja jew sub-kirja ta' xi fond urban, dar ta' abitazzjoni jew fond kummercjali, sew jekk ikun hemm jew ma jkunx hemm talba ghal kera jew xi korrispettiv iehor dovut jew bhala danni ghal xi kumpens sad-data tac-cediment tal-fond. Billi l-kirja favur l-appellanti kienet giet mitmuma mill-Bank appellat u dana b'ittra datata 31 ta' Mejju 2011 fejn l-inkwilini kienu gew infurmati illi l-kirja ma kenitx ser tiggedded wara l-31 ta' Mejju 2011, l-Bank appellat ma setax jadixxi il-Bord li Jirregola l-Kera ghall-izgumbrament taghhom permezz tal-procedura sommarja specjali li tipprospetta biss l-isfratt ta'l-inkwilin meta l-kirja tkun ghadha vigenti. Il-fatt illi l-Bord awtorizza lill-appellanti jipprezentaw il-kontestazzjoni taghhom ghal kawza u ghalhekk il-kawza tkompliet fit-termini

ta'l-artikolu 16A(5)(c) bhala kawza normali dan ma setax iservi biex tigi sanata in-nullita procedurali inizjali.

Illi l-appellanti ma iressqu l-ebda aggravvju dwar l-applikabbilita ta'l-artikolu 1531H tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk jidher illi ma hemm l-ebda kontestazzjoni dwar il-fatt illi illum huma qed jokkupaw il-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi l-Bank appellat jilqa' ghal dan l-aggravvju billi issostni illi dan ma jinkwadrax ruhu fl-eccezzjoni sollevata mill-intimati appellanti dwar l-inkompetenza tal-Bord *ratione materiae*. Dan ghaliex l-appell huwa imsejjes fuq l-allegata nullita tal-procedura adottata mill-Bank appellat u mhijiex marbuta mal-kompetenza o meno tal-Bord.

Illi l-Qorti hija tal-fehma illi l-Bank appellat ghandu ragun. Illi qabel xejn jigi rilevat illi l-kwistjoni dwar l-validita o meno tal-procedura sommarja utilizzat mir-rikorrenti qatt ma tqajjmet mill-intimati in prim'istanza u kwindi qatt ma iffurmat parti mid-decizjoni appellata.

"**Kif saput, mhux konsentit li parti tressaq motivi ta' aggravji li ma gewx minnha dedotti fl-ewwel istanza u lanqas inghatat decizjoni dwarhom. Ara Kollez. Vol. XXXV P I p 160;**

Ma hemmx ghalfejn jigi ripetut illi biex Qorti fi grad ta' appell ikollha verament il-funzjoni ta' qorti ta' revizjoni, u biex, anzi, jigi evitat li din ssir qorti ta' prim' istanza, l-eccezzjonijiet u l-provi dwarhom kellhom jinghataw, jigi prodotti u trattati quddiem il-Qorti inferjuri. Is-sens komuni

jiddetta li jinkombi dejjem fuq il-parti li ggib quddiem il-Qorti ta' Isfel dawk id-difizi, ezawrjenti u kompluti mill-provi, li hi setghet iggib 'il quddiem ghas-soluzzjoni tal-kaz."[1]

Dan ghaliex kif gustament gie deciz meta isir hekk l-appellanti:

"…. ikun qed jissorprendi l-kontroparti u jipprivaha mid-dritt ghal doppio esami, kif ukoll ghaliex il-Qorti ma ghandhiex bhala regola tippermetti li dan isir meta l-fatti li fuqhom dawn il-kontestazzjonijiet ikunu bazati jkunu ovvjament diga` sewwa maghrufa lill-appellant nomine qabel u waqt it-trattazzjoni tal-kawza quddiem l-ewwel Qorti"[2]

Illi minn ezami akkurat ta'l-atti ma jidhirx illi gie sollevat l-punt ta' dritt dwar in-nullita tal-procedura addottata mill-Bank appellat in prim'istanza u jidher mis-sentenza impunjata illi l-eccezzjoni tal-inkompetenza *ratione materiae* kienet qed issir fuq il-binarju illi l-Bord ma setax jitrattat u jiddeciedi talbiet fejn il-kirja tkun giet mitmuma, u ma kenitx imsejsa fuq l-inapplikabbilita tal-procedura sommarja specjali fejn kirja tkun intemmet u l-okkupant ikun qed jokkupa l-fond minghajr titolu validu.

Il-Qorti hija tal-fehma illi l-appell huwa wiehed ghal kollox minghajr bazi legali billi l-aggravvju sollevat ma jinkwardax ruhu fl-eccezzjoni ta'l-inkompetenza izda jittratta n-nullita tal-procedura addottata u ghalhekk ma hemmx dubbju illi huwa intenzjonat biss sabiex l-appellanti ikomplu fit-tgawdija tal-fond minnhom okkupat meta jafu ben tajjeb illi ma ghadhomx qed igawdu titolu ta'

---

[1] Carmen Mallia et vs Mario Spiteri – Appell Inferjuri 09/11/2005

[2]- "Malcolm Cachia nomine -vs- Joseph Apps nomine", Appell, 30 ta' Gunju 1997

lokazjoni fuq l-istess. Dan iwassal lil din il-Qorti biex tippenalizza lil min juza is-sistema gudizzjarju sabiex jikseb vantagg ghalih ingustament.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi michud u is-sentenza appellata ikkonfermata u wara li rat l-artikolu 223(4) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta’ Malta tikkundanna lill-appellanti ihallsu l-spejjez ta’ din il-procedura ghal darbtejn.

It-terminu ta’ tletin jum iffissat mill-Bord ai fini ta’l-izgumbrament ghandu jibda jiddekorri mil-lum

< Sentenza Finali >

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