11 ta' Novembru, 1987

Imħallfin: –

S.T.O. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R.Hist.S. – President

Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmelo Agius B.A., LL.D.

Simon Chetcuti

versus

Charles Fenech

Fond Dekontrollat – Awment fil-Kera – Att XXIII ta' l-1979

Sid ta' fond dekontrollat jista' jitlob żieda fil-kera biss meta sar l-ewwel tiġdid tal-kiri wara li daħal fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979, u wara t-tmien ta' kull ħmistax-il sena minn dik id-data sakemm il-kiri jibqa' favur l-istess kerrej.

Jekk is-sid jonqos li jagħmel din it-talba fiż-żmien meta seta' jagħmilha, il-kerrej jakkwista l-jedd li, għal ħmistax-il sena minn meta setgħet tintalab żieda, il-kera jibqa' ma jiżdiedx.

Il-kerrej ma jistax jingħad li kien moruż fil-ħlas tal-kera jekk is-sid kien qed jitlob kera aktar milli jmiss, u l-inkwilin irrifjuta li jħallas dan il-kera żejjed iżda offra li jħallas il-kera tassew dovut.

Il-Qorti: –

Rat ir-rikors ippreżentat fil-Bord li Jirregola l-Kera illi permezz tiegħu r-rikorrent fuq imsemmi, wara li ppremetta illi huwa jikri lill-intimat fuq imsemmi l-fond *flat* numru 1, f'numru 25, Triq Santa Maria, il-Mosta, bil-kera ta' Lm30.64 fix-xahar pagabbli kull xahar bil-quddiem, fit-tletin jum ta' kull xahar, u illi l-intimat huwa moruż fil-ħlas ta' tliet skadenzi kera, u ċjoè dawk li għalqu rispettivament fit-30 ta' Marzu 1983, fit-30 ta' April 1983, u fit-30 ta' Mejju 1983, u dana nonostante diversi interpellazzjonijiet għall-ħlas, talab illi prevja okkorrendo

dikjarazzjoni tax-xoljiment tal-lokazzjoni relattiva, jiġi ordnat l-iżgumrbament ta' l-intimat mill-imsemmi fond u illi għall-fini ta' l-istess żgumbrament jiġi ffissat lill-intimat terminu qasir u perentorju;

Rat ir-risposta ta' l-intimat illi permezz tagħha ssottometta illi t-talba tar-rikorrent hija infondata fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti motivi;

1. L-intimat kera mingħand ir-rikorrent il-fond *de quo* bħala *furnished* versu l-kera ta' Lm18 fix-xahar b'effett mit-30 ta' Novembru 1976;

2. Fit-30 ta' Jannar 1978, il-kera sar Lm20 fix-xahar;

3. F'Marzu 1983, meta allura l-intimat offrielu din ir-rata ta' kera, ir-rikorrent ma aċċettahiex għax ippretenda Lm30.64, u dana a tenur ta' l-Att XXIII ta' l-1979;

4. Illi kemm f'April u anke f'Mejju l-intimat reġa' offrielu l-kera u r-rikokrrent baqa' ma aċċettahiex;

5. Illi l-intimat ma kellux obbligu li jħallas ir-rata minnu mitluba li hu mill-bidunett ikkontesta, billi wkoll ir-rata ta' kera li suppost kien *dovut iħallas skond* l-*indiċi* ta' l-għoli tal-ħajja skond l-Att XXIII ta' l-1979 ma tammontax għal Lm30.64, iżda għal Lm21.42,7;

6. Illi kwindi ma jistax jingħad li l-intimat hu moruż fil-ħlas tal-kera meta ma jeżistix qbil dwar ir-rata ta' kera;

7. Illi fl-aħħarnett l-intimat jidhirlu wkoll illi r-rikorrent

ma kellux dritt għall-awment meta huwa aċċetta l-kera taħt l-istess termini ta' qabel id-dħul *in vigore* ta' l-Att wara "l-ewwel tiġdid tal-kirja". F'dan is-sens is-sentenza ta' l-Appell tad-9 ta' Lulju 1982 fl-ismijiet: **Anthony Tonna *vs* Vincent Galea *nomine;***

Rat id-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tat-18 ta' Frar 1986 li biha ċaħad it-talbiet tar-rikorrent bl-ispejjeż kontra tiegħu u dana wara li kkunsidra:

"Illi jirriżulta mhux ikkontestat bejn il-kontendenti illi l-fond in kwistjoni, proprjetà tar-rikorrent, inkera bħala ammobilit lill-intimat fl-1976 meta dan il-fond kien ġà ddekontrollat, u illi l-kera oriġinali kien ta' tmintax-il lira (Lm18) fix-xahar";

"Illi jirriżulta wkoll illi sussegwentement il-kera tal-fond, bi ftehim bejn il-kontendenti, ġie awmentat għal għoxrin lira (Lm20) fix-xahar. Ir-rikorrent xehed illi ma jafx preċiżament meta dar dan l-awment filwaqt illi l-intimat kien kategoriku meta xehed illi dan l-awment seħħ b'effett mit-30 ta' Jannar 1978. Il-kera bir-rata ta' Lm20 fix-xahar baqa' jiġi aċċettat mir-rikorrent sa meta sar il-ħlas ta' l-iskadenza tat-28 ta' Frar 1983";

"Bejn meta sar il-pagament ta' l-aħħar imsemmija skadenza u meta reġa' skada l-kera fit-30 ta' Marzu 1983 ir-rikkorrent ippretenda illi l-kera tal-fond in kwistjoni għandu jiġi awmentat u, in propożitu, huwa xehed hekk (fol. 5)":

"…..jiena noqgħod taħt l-intimat u tlajt għandu u qalli illi se jirranġa l-post u jiena weġibtu "Irranġa li trid". Qalli li ried ineħħi l-għamara wkoll u jiena weġibtu "Neħħiha", imbagħad qalli: "Nirranġaw fuq prezz qabel ma nirranġaw il-post", jiena

weġibtu illi l-prezz għandu jkun skond il-liġi u jogħla skond l-għoli tal-ħajja u illi, jekk irid, jiena kont lest illi dwar dan immorru għand l-Avukat tiegħu'';

''Meta għamiltlu s-suġġeriment illi mmorru għand l-Avukat għidtlu wkoll illi fuq li jgħidli l-avukat jekk jogħġbu noqogħdu, jekk ma jogħġbux, imur ikellem avukat hu u l-intimat wieġeb ''*All right*'' u ftehemna illi mmorru għand l-Avukat Dr Aldo Vella. Morna u ġie ħatnu miegħu;

''Meta l-Avukat Vella għamel il-kalkolu tiegħu qalilna kemm għandu jkun il-kera l-ġdid. L-intimat m'għoġbux u telaq 'il barra;

''Imbagħad jiena inkarigajt lill-Avukat Dr Aldo Vella biex jikteb lill-intimat ħalli jħallas il-kera skond il-kalkoli tiegħu, jiġifieri ta' l-Avukat Vella'';

''Mid-dokument ''A'', esebit a fol. 8 tal-proċess jirriżulta illi l-kera illi qed jippretendi r-rikorrent għall-fond in kwistjoni b'effett mit-30 ta' Marzu 1983 huwa ta' Lm30.64,3 kull xahar'';

''Ir-rikorrent, permezz ta' ittra ta' l-Avukat tiegħu ddatata 19 ta' April 1983 (Dok. A) talab lill-intimat iħallsu Lm30.64,3, rappreżentanti l-kera tal-fond *de quo* ta' l-iskadenza tat-30 ta' Marzu 1983, u permezz ta' ittra oħra ta' l-istess Avukat iddatata 31 ta' Mejju 1983 (Dok. B) talab lill-intimat iħallas ''L-iskadenzi ta' kera dovuti rispettivament fid-29 ta' Marzu, fid-29 ta' April, u fid-29 ta' Mejju, 1983, bir-rata kif riveduta skond l-Att XXIII ta' l-1979'';

''L-intimat ma ħallasx il-kera ta' l-iskadenza hawn fuq

imsemmija għaliex huwa jikkontendi illi l-kera relattiv għandu jkun ta' Lm20 kull xahar u, fil-fatt, jirriżulta illi mart l-intimat offriet il-kera ta' l-iskadenza ta' Marzu 1983 bir-rata ta' Lm20 fix-xahar lil mart ir-rikorrent u illi din ma aċċettatux għaliex żewġha ried iżjed kera (fol. 20)'';

''Ir-rikorrent qed jippretendi illi, għalhekk, l-intimat huwa moruż fil-ħlas tal-kera tal-fond *de quo* u illi, konsegwentement huwa intitolat jirriprendi l-pussess ta' l-istess fond'';

''Illi t-talba tar-rikorrent ma tistax tiġi milqugħa għaliex huwa m'għandux dritt jesiġi illi b'effett mill-iskadenza ta' Marzu 1983 il-kera ikun rivedut skond l-Att XXIII ta' l-1979. Permezz ta' l-artikolu 3 ta' dan l-Att ġie sostitwit l-artikolu 5 ta' l-Ordinanza ta' 1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Skond l-artikolu 5(3)(i) ta' din l-Ordinanza illum Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (Ed. 1984) kif inhu llum ir-rikorrent seta' jitlob l-awment tal-kera tal-fond *de quo* biss meta sar l-ewwel tiġdid tal-kirja in eżami wara illi daħal fis-seħħ l-Att XXIIII ta' l-1979, liema tiġdid seħħ fit-30 ta' Awissu 1979, u wara t-tmiem ta' kull 15-il sena minn din id-data sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej. Ir-rikorrent ma talbx żieda tal-kera għar-rigward ta' l-iskadenza tat-30 ta' Awissu 1979, anzi jirriżulta illi baqa' jaċċetta l-kera bir-rata ta' Lm20 fix-xahar sa l-iskadenza tat-28 ta' Frar 1983, u, konsegwentement, l-intimat fit-30 ta' Awissu 1977 akkwista dritt illi għal 15-il sena minn din l-aħħar imsemmija data l-kera tal-fond *de quo* jibqa' ta' Lm20 kull xahar'';

''Illi r-rikorrent fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu (fol. 25 u 26) *inter alia* jgħid hekk:

''.....mill-att proċesswali jirriżulta ċar u tond li sa mill-ewwel

mument li r-rikorrenti avanza l-pretensjoni tiegħu għal żieda fil-kera kif ipprovdut fl-Att XXIII ta' l-1979, tali pretensjoni ġiet aċċettata minnufih mill-intimat....";

"L-intimat, min-naħa tiegħu, jiċħad illi huwa aċċetta illi jkun hemm awment tal-kera. Però, anke jekk kellu jiġi aċċettat illi kien hemm din l-aċċettazzjoni da parti ta' l-intimat, din l-aċċettazzjoni ta' l-intimat illi jekk saret saret għall-ħabta ta' Marzu 1983, għandha tiġi kkunsidrata bħala nulla u mingħajr effett u dana skond dak li jipprovdi l-artikolu 10D(1) ta' l-Ordinanza ta' l-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar";

"Illi, dan premess, u ġaladarba, kif ġà ngħad, l-intimat kien dispost illi jħallas il-kera tal-fond *de quo* bir-rata ta' Lm20 fix-xahar, huwa ma jistax jiġi kkunsidrat bħala moruż fil-ħlas tal-kera fit-termini tal-liġi u, konsegwentement, it-talba tar-rikorrent ma tistax tiġi milqugħa";

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' Simon Chetcuti li permezz tiegħu talab li din il-Qorti jogħġobha tilqa' l-appell tiegħu billi tirrevoka d-deċiżjoni appellata u tilqa' t-talba tiegħu bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat;

Rat ir-risposta ta' l-appellat lli biha ssottometta li l-appell għandu jiġi respint għar-raġunijiet kontenuti fl-istess risposta;

Rat in-nota tar-rikorrenti appellanti li biha rrinunzja għall-mertu ta' l-appell *stante* li fil-mori ta' l-appell l-intimat appellat minn jeddu ħareġ mill-fond *de quo,* u żamm ferm il-kap ta' l-ispejjeż;

Rat l-atti kollha rilevanti u opportuni;

Semgħet *it-trattazzjoni*;

Ikkunsidrat:

Stante li l-mertu ta' l-appell illum jinsab eżawrit dak li ser jiġi deċiż issa huwa unikament il-kap ta' l-ispejjeż;

Essenzjalment l-eżitu ta' din il-vertenza tiddependi minn jekk jistax jingħad li l-intimat appellat kien moruż fil-ħlas tal-kera tiegħu kif jippretendi l-appellant. Il-fatti kollha tal-każ jinsabu riportati dettaljatament fid-deċiżjoni appellata u għalhekk m'hemmx bżonn li jiġu ripetuti. Jingħad biss li t-teżi ta' l-intimat appellat kienet li ma jistax jiġi kkunsidrat li kien moruż fil-ħlas tal-kera għax hu offra l-kera li skond hu kellu jħallas u dan ġie rrifjutat mill-appellant li ppretenda awment fit-termini ta' l-artikolu 5(3)(ċ) ta' l-Ordinanza ta' l-1959 dwar id-Dekontroll kif introdott bl-Att XXIII ta' l-1979. Dan il-punt ġie kkunsidrrat mill-Bord li wasal għall-konklużjoni li skond l-artikolu msemmi r-rikorrent appellant seta' jitlob l-awment tal-kera tal-fond *de quo* biss meta saret l-ewwel tiġdid tal-kirja in eżami li daħal fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979 liema tiġdid seħħ fit-30 ta' Awissu, 1979. L-appellant ħalla sa Marzu 1983 biex talab awment u fl-opinjoni tal-Bord sadanittant l-intimat kien akkwista dritt li għal ħmistax-il sena mit-30 ta' Awissu 1979 meta saret ir-rilokazzjoni l-kera tal-fond lilu mikri kellu jibqa' kif kien u ċjoè ta' Lm20 fix-xahar;

Din il-Qorti wara li ħasbet fit-tul fuq il-kwistjoni legali involuta hi tal-fehma li r-raġonament tal-Bord in materja huwa ineċċepibbli u għall-istess raġunijiet indikati mill-Bord din il-Qorti għalhekk taqbel mal-konklużjoni tal-Bord riportata fil-paragrafu *preċedenti*. Infatti *una volta* mill-ewwel rilokazzjoni

li avverat wara l-entrata *in vigore* ta' l-emendi introdotti bl-Att XXIII ta' l-1979 applikabbli għal każijiet bħal dik f'dan il-każ l-attur ma talab ebda awment tal-kera anzi għal aktar minn tliet snin baqa' jaċċetta l-istess kera, l-inkwilin appellat akkwista d-dritt li l-kera jibqa' ma jiġix awmentat sakemm jiddekorru ħmistax-il sena mit-30 ta' Awissu 1979, ċjoè meta saret ir-rilokazzjoni;

L-appellant ipprova jsostni li l-appellat aċċetta li l-kera jiġi awmentat u li s-sentenza ta' din il-Qorti Sede Inferjuri tat-18 ta' Frar 1986, *in re* **Joseph Agius vs Anthony Mamo** tikkonforta t-teżi tiegħu li anke jekk wara li tkun ġà avverat ruħha r-rilokazzjoni hu għandu fi kwalunkwe żmien dritt jitlob l-awment li l-liġi tagħtih dritt għalih;

Kwantu għall-atteġġjament ta' l-intimat appellat għall-awment mitlub ma jidhirx li jista' jkun hemm dubju. Infatti altru milli aċċetta l-awment pretiż pjuttost jidher li kien qed jipprova jnaqqas il-kera billi jagħti lura lis-sid l-għamara. Kwantu għas-sentenza ċċitata, din il-Qorti ma tarax li tista' tkun rilevanti għall-każ in diżamina u dan billi l-kwistjoni investita f'dik il-kawża kienet kompletament differenti;

Qiegħed jiġi għalhekk deċiż illi l-appellant għar-raġunijiet legali indikati kellu dritt jesiġi fil-perijodu rilevanti kera ta' Lm20 u l-intimat kellu dritt jirrifjuta li jħallas kull somma in linea ta' kera li tkun aktar minn Lm20;

Issa jirriżulta li l-intimat permezz ta' martu offra din il-kera li però ġiet irrifjutata mill-appellant u peress li l-kera li kien qed jippretendi l-appellant ma kienx dak verament dovut iżda wieħed akbar il-bażi legali ta' l-azzjoni tiegħu taqa'

awtomatikament u rrimedjabilment mingħajr il-ħtieġa li dil-Qorti tidħol f'konsiderazzjoni legali ulterjuri. L-ispejjeż kollha għalhekk għandu jbatihom l-istess appellant;

Għal dawn il-motivi għalhekk filwaqt li ma tiħux konjizzjoni tal-mertu ta' l-appell interpost u dan *stante* rinunzja tiegħu da parti ta' l-appellant tiddeċidi l-kap ta' l-ispejjeż billi tordna li l-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi jkunu a kariku ta' l-appellant.