2 ta' Marzu, 1984

Imħallef:-

Onor. Carmelo Scicluna LL.D.

Anthony Schembri

versus

Mary Pizzuto

Dar Dekontrollata - Żieda tal-Kera

Sid ta' dar dekontrollata - okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu - jista' jgħolli l-kera mhux biss fl-okkazjoni ta' l-ewwel tiġdid tal-lokazzjoni (oriġinali jew imġedda), izda ukoll fi kwalunkwe żmien meta jagħżel is-sid waqt ir-rilokazzjonijiet, u kull ħmistax-il sena wara, sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej.

Il-Qorti:-

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta li huwa kien kera lill-konvenuta l-fond dekontrollat u ammobilit "Garden View, Triq San Tumas, il-Marsa, versu r-rata ta' erbatax-il lira (Lm14) fix-xahar, jitħallas kull xahar bil-quddiem; illi skond l-Att XXIII ta' l-1979, l-istanti talab lill-konveuta biex, b'effett mill-iskadenza tat-2 ta' April, 1980, hija tibda tħallsu rata ta' kera mensili fl-ammont ta' tlieta u għoxrin lira (Lm23); u peress li l-konvenut, nonostante li ġiet interpellata anke uffiċjalment, naqset li tħallsu l-kera ta' mitejn u tletin lira (Lm230) għall-iskadenzi bejn it-2 ta' April, 1980 u t-2 ta' Jannar, 1981, iż-żewġ dati inklużi; talab: (1) illi jiġi ddikjarat li r-rata tal-kera tal-fond *de quo* għandha tkun ta' Lm23 fix-xahar; u (2) illi l-konvenuta tiġi kkundannata tħallsu s-somma ta' Lm230 bħala kera għall-iskadenzi fuq imsemmija;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuta, li biha qalet, preliminarjament illi l-attur irid jipprova illi l-fond huwa: (a) dekontrollat; (b) illi dana jekk hu dekontrollat kien dekontrollabbli meta ġie dekontrollat; *fil-meritu illi t-talba ta' l-*attur ma tistax treġi għaliex ma saritx skond il-liġi;

Semgħet il-provi prodotti;

Semgħet lill-avukati tal-partijiet jittrattaw il-kawża;

Rat l-atti kollha tal-proċess: u

Ikkunsidrat:

Illi fl-ewwel lok l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenuta, li għandha aspett dupliċi, ma tidhirx li hija fondata. Infatti, jirriżulta sodisfaċentement li l-fond *de quo* huwa dekontrollat skond l-ordni maħruġ mil-*Land Valuation Officer* (nru. 2399/66), fit-2 ta' Lulju, 1966, u b'effett minn dik id-data (ara kopja taċ-ċertifikat relattiv esebita fil-proċess fol. 16). Dwar it-tieni aspett ta' l-eċċezzjoni l-attur mhuwiex tenut, almenu f'din il-kawża, li jipprova li l-fond kien attwalment dekontrollabbli, għaliex dan huwa neċessarjament sottintiż la darba l-attur ottjena l-ordni tad-dekontroll u l-kawża mhux intiża biex tiġi impunjata l-istess ordni;

Ikkunsidrat dwar il-meritu:

Illi l-attur qed jibbaża t-talba tiegħu fuq id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 5 ta' l-Ordinanza ta' l-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, kif emendata bl-Att XXIII ta' l-1979, u partikolarment l-inċiż (ċ) tas-subartikolu (3). Skond dan l-artikolu d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (Kap. 109 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar (Ord. XVI ta' l-1944) ma għandhomx jgħoddu għal djar dekontrollati. Iżda meta fit-tmiem tal-kirja ta' dar dekontrollata (sew jekk iż-żmien ikun konvenzjonali legali, skond l-użu jew xort'oħra), il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw id-disposizzjonijiet tas-subartikolu 3 ta' l-imsemmi artikolu 5, kif ukoll id-disposizzjonijiet tal-Kap. 109, sakemm dawn ma jkunux inkonsistenti ma' l-imsemmija disposizzjonijiet ta' l-artikolu 5 msemmi. Issa, l-inċiż (ċ) ta' l-imsemmi subartikolu

(3) jgħid hekk:

"Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara l-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu jista' jiżdied minn sid-il kera, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit";

Dan l-inċiż għandu bilfors jiġi moqri ma' l-inċiż (a) ta' l-istess subartikolu (3) li jipprovdi li sid il-kera ta' dar dekontrollata (dejjem naturalment jekk l-inkwilin ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu) ma jistax fost oħrajn jgħolli l-kera ħlief kif ipprovdut fl-inċiż (ċ) hawn fuq imsemmi;

Illi dwar il-fatti tal-każ ma ġiex ikkontrastat mill-attur dak li qalet il-konvenuta bil-ġurament fid-dikjarazzjoni li l-fond kien ilu mikri lilha seba' snin; u għalhekk billi l-istess dikjarazzjoni saret fit-3 ta' Marzu, 1981, il-bidu tal-kirja jmur lura għas-sena 1974, "meta l-fond kien diġà dekontrollat". Din kienet is-sena li l-avukat tal-konvenuta semma fit-trattazzjoni orali, u anke hawn ma kienx ġie kontradett mill-attur jew id-difensur tiegħu. Ma ssemma xejn dwar il-perijodu oriġinali tal-kirja, u għalhekk billi l-kera jitħallas (u presumibbilment ġie hekk ikkalkulat fil-bidu tal-kirja) bix-xahar, allura l-perijodu oriġinali jitqies li kien għal xahar; u għalhekk fiż-żmien rilevanti għal din il-kawża r-relazzjoni eżistenti bejn il-partijiet kienet dik ta' rilokazzjoni taċita minn xahar għal xahar (artikoli 1621 u 1625 tal-Kodiċi Ċivili). Ma jidhirx li hemm kuntrast

bejn il-partijiet li l-kera jitħallas fit-2 ta' kull xahar, u lanqas ma jidher li hu in kontestazzjoni li l-konvenuta hija ċittadina ta' Malta u li tokkupa l-fond *de quo* bħala r-residenza ordinarja tagħha; u għalhekk huma applikabbli d-disposizzjonijiet tal-liġi hawn fuq imsemmija (i.e. l-artikolu 5 (3) ta' l-Ordinanza ta' l-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar), li daħal fis-seħħ fl-14 ta' Awissu, 1979. Fid-19 ta' April, 1980, l-attur kiteb, tramite l-konsulent legali tiegħu, lill-konvenuta fejn avżaha li l-kera tal-fond kellu jkun ta' Lm23 fix-xahar b'effett mit-2 ta' April, 1980 "kif (kien) diġà interpellak". Fix-xhieda tiegħu l-attur qal li qabel ma bagħat din l-ittra, huwa kien kellem lill-konvenuta u qalilha li l-kera se jkun bil-għoli, għalkemm ma jiftakarx jekk kienx semmielha l-ammont tal-kera;

Issa l-punt devolut għad-deċiżjoni tal-Qorti huwa: jekk il-konġedo ta' l-attur lill-konvenuta dwar l-ammont tal-kera kienx validu jew le, u f'każ affermattiv jekk l-ammont ta' kera ġdid mitlub huwiex skond il-liġi u minn meta għandu jibda jiddekorri dak l-ammont;

Kif intqal hawn fuq, mhuwiex leċitu għal sid-il kera, anke f'każ ta' dar dekontrollata fiċ-ċirkostanzi bħal dawk li rriżultaw f'din il-kawża, li jgħolli l-kera, ħlief wara l-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' l-istess subartikolu (3) ta' l-imsemmi artikolu 5, "meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġi wara, sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej". Issa dan il-kliem tal-paragrafu (ċ) tas-subartikolu (3) ta' l-imsemmi artikolu 5 ma jfissirx li sid-il kera seta' jgħolli l-kera biss fl-okkażjoni ta' l-ewwel tiġdid tal-lokazzjoni (oriġinali jew rinnovata) li kien imiss wara li daħlet fis-seħħ il-liġi (i.e. l-Att XXIII ta' l-1979), għax li kieku kien hekk, it-tieni awment li jkun imiss wara ħmistax-il sena (u kull awment ieħor sussegwenti għalih), ikun kważi imposibbli li jsir b'ġustizzja u ekwità billi dan għandu jinħadem mhux biss skond ir-rata ta' l-inflazzjoni, imma ma jkunx jista' jeċċedi l-imsemmi kera.

Għalhekk, speċjalment meta wieħed iqis il-lat matematiku tal-kwistjoni, l-awment jista' jsir minn sid-il kera bis-saħħa tas-subartikolu (3) imsemmi darba jew meta jiġi biex jiġġedded il-kirja oriġinali jew fi kwalunkwe żmien meta jagħmel (*sic*) is-sid waqt ir-rilokazzjonijiet (li jkunu qed javverraw ruħhom wara li daħlet fis-seħħ il-liġi ta' l-1979) u tagħti mbagħad kull ħmistax-il sena wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej. Infatti, biex dan jista' jiġi llustrat fil-każ in eżami stess, fejn baqgħu jsiru riklokazzjonijiet taċiti anke wara li daħal fis-seħħ l-Att XXIII ta' l-1979 taħt l-istess kondizzjonijiet, inkluż il-kera, prevalenti qabel; imbagħad fid-19 ta' April, 1980, l-attur għażel li r-rilokazzjoni ssir bis-saħħa tas-subartikolu 3 (ċ) biex jipprevalixxi ruħu ħalli jawmenta l-kera. L-attur seta' jagħmel dan;

Din l-interpretazzjoni ta' l-artikolu 5 (3) (ċ) tidher li hija kkonfortata mit-tifsir li kien ġie ppubblikat mid-Dipartiment ta' l-Informazzjoni dwar it-Tibdil Propost fil-Liġijiet tal-Kera f'Ġunju, 1979 (i.e. dwar l-Abbozz tal-Liġi li eventwalment sar l-Att XXIII ta' l-1979). Kien intqal hekk: "Għalhekk minn issa 'l quddiem, sid-il kera ta' dar ta' abitazzjoni dekontrollata ma jkollux jedd li jirrifjuta li jġedded kirja, jew li jitlob il-kera li jfettillu biex iġedded, sakemm dik id-dar tibqa' okkupata mill-kerrej bħala r-residenza ordinarja tiegħu ... Meta tiġġedded kirja bħal dik - u wara dan ukoll meta ssir kirja ġdida - sid-il kera jkollu jedd li jgħolli l-kera, iżda mhux kapriċċjożament, dan jista' jagħmlu biss skond iż-żieda fl-għoli tal-ħajja, u l-għoli però ma jistax ikun aktar mid-doppju ta' qabel. Darba l-kera jkun ġie hekk miżjud, dan ikun jista' jiġi miżjud biss kull ħmistax-il sena, u bl-istess sistema" (sottolinear tal-Qorti biex tenfasizza l-punt tagħha);

Għalhekk l-avviż dwar l-awment tal-kera mogħti mill-attur kien wieħed validu. Imiss issa li jiġi kkunsidrat minn meta għandu jseħħ l-għoli fil-kera. L-attur kiteb formalment lill-

konvenuta għal dan l-iskop fid-19 ta' April, 1980, u qal li qabel kien avżaha verbalment. Issa mhux talli ma rriżultax meta ngħata dan l-avviż verbali mill-attur lill-konvenuta, talli *ex admissis* l-attur ma jiftakarx jekk kienx speċifika l-ammont tażżieda li ried jagħmel. Għalhekk fl-aħjar ipotesi għall-attur għandu jitqies li l-avviż ingħata fid-19 ta' April, 1980, permezz ta' l-ittra fuq imsemmija. Il-konvenuta qalet fin-nota ta' eċċezzjonijiet tagħha li dan l-avviż permezz ta' ittra mhuwiex skond il-liġi, iżda fl-istess ħin ma qalitx b'liema mod għandu jsir. Issa, il-liġi ma tispeċifikax il-forma kif għandu jsir dan l-avviż u għalhekk kull forma, purchè tiġi ppruvata, hija tajba għall-finijiet tal-liġi. Iżda, fil-fehma tal-Qorti, l-avviż ta' l-attur ma jistax japplika retroattivament għall-iskadenza tat-2 ta' April, 1980, għax it-tiġdid tal-kiri li sar dakinhar avvera ruħu taħt l-istess kondizzjonijiet ta' qabel (artikolu 1625, Kodiċi Ċivili) u lanqas ma japplika għall-iskadenza tat-2 ta' Mejju, għax ma ngħatax ħmistax-il ġurnata qabel dik l-iskadenza, kif jista' jiġi argumentat mid-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 1657 ta' l-istess Kodiċi; u għandu japplika mill-iskadenza tat-2 ta' Ġunju, 1980;

Imiss li jiġi eżaminat jekk l-għoli mitlub mill-attur huwiex fil-marġini tal-liġi, jiġifieri huwiex ekwivalenti għal "daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid ... li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenti bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit" (artikolu 5 (3) (ċ)). Skond l-Iskeda annessa ma' l-Ordinanza ta' l-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (li tinkludi l-Indiċi ta' l-Inflazzjoni) ir-rata l-ġdida tal-kera tenut kont tar-rata kurrenti minnufih qabel it-tiġdid tal-kiri, għandha tkun Lm21.88,6 (i.e. 14 x 366.06 ÷ 234.16). Kwindi ż-żieda hija ta' Lm7.88,6 u għalhekk ma teċċedix il-kera kurrenti qabel it-tiġdid. Għaldaqstant, il-kera, b'effett mit-2 ta' Ġunju, 1980, għandu jkun ta' Lm21.88,6 fix-xahar, salv dak li issa se jingħad:

Fis-6 ta' Novembru, 1980, il-konvenuta avżat lill-attur, bħala sid il-kera biex ineħħi l-mobbli mill-fond lilha mikri, u għalhekk dan il-kera jista' jkun soġġett għar-reviżjoni; iżda l-Qorti mhix f'dan l-istadju se tidħol f'din il-kwistjoni (u kwindi tħalliha impreġudikata), għaliex fi kwalunkwe każ l-iskadenzi tal-kera li tagħhom l-attur qed jitlob il-ħlas f'din il-kawża ma jistgħux jaqgħu taħt din ir-reviżjoni tal-kera li tista' talvolta ssir. Infatti, skond l-artikolu 5 (4) (d) tal-Liġi dwar id-Dekontroll tad-Djar, dik ir-reviżjoni tibqa' mill-għeluq ta' sitt xhur wara li ssir it-talba għall-iskadenza tat-2 ta' Mejju, 1981 (filwaqt li l-attur qed jitlob il-ħlas sa l-iskadenza tat-2 ta' Jannar, 1981);

Illi, in vista tal-premess, il-konvenuta għandha tħallas żewġ skadenzi mensili ta' April u ta' Mejju,1980, bir-rata ta' Lm14 fix-xahar (i.e. Lm28), u t-tmien skadenzi l-oħra bir-rata ta' Lm21.88,6 fix-xahar (i.e. Lm175.08,8) - b'kollox Lm203.08.8;

Għal dawn il-motivi:

Tipprovdi fuq l-ewwel talba ta' l-attur, billi tiddikjara li b'effett mit-2 ta' Ġunju, 1980, il-kera tal-fond mikri mill-attur lill-konvenuta, imsemmi fiċ-ċitazzjoni, għandu jkun ta' Lm21.88,6, fix-xahar - salvi u impreġudikati d-drittijiet tal-konvenuta hawn fuq imsemmija *si et quatenus*; u billi tilqa' t-tieni talba limitatament għas-somma ta' Lm203.08,8, u tikkundanna lill-konvenuta tħallas dan l-ammont lill-attur. Fiċ-ċirkostanzi, stante l-punti legali ġodda involuti, l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa ħlief dawk tar-Reġistru li għandhom jitħallsu mill-konvenuta.