Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri - Ghawdex)

Imhallef Anthony Ellul

Seduta tad-9, ta' Novembru, 2016.

Appell numru: 5/2015/1

Joseph u Josephine konjugi Camilleri (appellati)

Vs

Anthony Aquilina (appellant)

1. L-appellati pproponew kawza quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera ghal Ghawdex u Kemmuna fejn talbuh sabiex *ai termini* tal-Artikolu 14(2) tal-Kap. 69, jichad l-awment li jippretendi l-appellant fl-ammont ta' €1,925 fis-sena bhala kera ghar-residenza numru 100, Triq l-Arcisqof Pietru Pace, Victoria[1], Ghawdex. Quddiem il-Bord l-appellant ma pprezentax twegiba.

2. B'sentenza tas-26 ta' Mejju 2016, il-Bord laqa' t-talba tal-inkwilini u ordna li l-kera tal-fond numru 100, Triq l-Arcisqof Pietru Pace, Victoria, Ghawdex ma tigix awmentata ghas-somma dikjarata fl-ittra ufficjali tat-2 ta' Gunju, 2015[2]. Il-qorti ghamlet referenza ghas-sentenza **Anthony Aquilina vs Malta** (Applikazzjoni numru 3851/12) tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Umani tal-11 ta' Dicembru 2014, li kienet titratta l-fond oggett ta' din il-kawza, u qal:

"Madankollu, anke wara diversi sentenzi ta' dik il-Qorti f'dan is-sens, il-liġi baqgħet ma nbidlitx. Għalhekk, minkejja wkoll is-sentenzi ċitati mill-intimat fin-Nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, u in konformita' ma' dak li ddeċidiet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-31 ta' Ottubru 2014 fil-kawża: "Emanuel Portelli vs Estelle Azzopardi) (ċitaz. nru.29/1997 pendenti quddiem il-Qorti ta' Għawdex, Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali), dan il-Bord huwa kostrett li jibqa' japplika l-liġi kif inhi, għax kif intqal f'dik is-sentenza, deċiżjoni kostituzzjonali li tiddikjara li liġi tikser xi dritt protett mill-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem tapplika biss inter partes u mhux erga omnes. Dan ifisser li sakemm ma jkunx hemm deċiżjoni f'kawża kostituzzjonali stitwita mill-intimat prezenti li tiddikjara l-liġijiet dwar it-Tiġdid tal-Kera jew xi partijiet minnhom nulli fil-konfront tal-intimat, għax l-kirja prezenti qed tilledi d-drittijiet għall-protezzjoni tal-proprjeta' tiegħu kif sanċiti fil-Kostituzzjoni

---

[1] It-talba taqra: *"Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad l-awment tal-kera ghall-ammont ta' elf disa' mija u hamsa u ghoxrin Ewro (€1,925) pretiz mill-intimat fir-rigward tal-fond ta' residenza tar-rikorrenti bin-numru mija (100) fi Triq l-Arcisqof Pietru Pace, Victoria, Ghawdex u tiddikjara li l-kera prezenti ta' mija u tmienja u disghin Ewro (€198) hija wahda gusta u xierqa."*

[2] Is-somma ta' €1,925.

ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, dan il-Bord għandu jdejh marbutin u ma jista' jagħmel xejn iżjed.

L-ammont li qed iħallsu prezentement ir-rikorrenti jidher li huwa dak permess mill-Kap.69, u għalhekk hemm lok li tintlaqa' t-talba tagħhom biex jiġi miċħud l-awment tal-kera kif propost mill-intimat fl-ittra uffiċċjali tiegħu tat-2 ta' Ġunju 2015.

Għal dawn il-motivi jiddeċiedi r-Rikors prezenti billi jilqa' t-talba tar-rikorrenti biex il-kera tal-fond bin-numru mija (100) Triq l-Arċisqof Pietru Pace, Victoria, Għawdex, mikri lilhom mill-intimat ma tiġix awmentata għall-ammont indikat mill-istess intimat fl-ittra uffiċċali tiegħu mibgħuta fit-2 ta' Ġunju 2015.

L-ispejjeż, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet."

3. Sid il-kera appella mis-sentenza. L-aggravji huma:

    i. B'sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem tal-11 ta' Dicembru 2014, gie ddikjarat li l-kirja in kwistjoni tilledi d-drittijiet fundamentali tieghu.
    ii. Il-Bord ma ta l-ebda raguni ghalfejn il-kera li jippretendi l-appellant, m'ghandhiex tapplika.
    iii. F'kull kaz il-Bord kellu japplika l-provvedimenti tal-Kap. 158 dwar l-awment tal-kera.

4. **<u>Fatti.</u>**

    i. L-appellati jikru minghand l-appellant il-fond numru 100, Triq l-Arcisqof Pietru Pace, Victoria, Ghawdex u jhallsu kera ta' €198 fis-sena.

    ii. Wara proceduri li saru quddiem il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Umani, b'sentenza tal-11 ta' Dicembru 2014 iddikjarat li minn Dicembru 2008 kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Il-qorti osservat:

    "In the present case, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, the Court finds that, having regard to the low rental value which could have been received by the applicant, his state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant who was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to couple C (b'referenza għar-rikorrenti presenti) (see Amato Gauci cited above # 63). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.

    There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention."

iii. Fit-2 ta' Gunju, 2015 l-appellant ipprezenta ittra ufficjali fil-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Generali fejn gharraf lill-appellati li b'effett mill-1 ta' Ottubru 2015 kien ser igholli l-kera ghas-somma ta' €1,925 fis-sena, u dan skont is-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem tal-11 ta' Dicembru, 2014.

iv. Ir-rikorrenti ppproponew kawza ai termini tal-Artikolu 14(2) tal-Kap. 69[3] sabiex ma jsehhx l-awment pretiz minn sid il-kera.

5. Mis-sentenza tal-Qorti Ewropea jirrizulta[4] li fit-12 ta' Jannar 1960 il-fond oggett tal-kawza kien gie dekontrollat. **Dan ifisser li l-ligi li tapplika hi l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Kiri (Kap. 158) li tirregola l-awmenti ta' kera[5]. L-Artikolu 14(2) tal-Kap. 69 ma japplikax fil-kaz ta' fond dekontrollat.**

6. Hu evidenti li fil-kaz in ezami l-proceduri saru wara li sid il-kera fl-ittra ufficjali tat-2 ta' Gunju 2015 iddikjara, *"Dina l-ittra ufficjali qieghda tintbaghat ai termini tal-artikolu 14(2) tal-Kap. 69."* Dan minkejja li fl-istess ittra ufficjali, l-appellant ghamel ukoll referenza ghall-Artikolu 5(2) tal-Kap. 158 u talab hlas ukoll a bazi tad-disposizzjonijiet ta' dik il-ligi. Sahansitra fir-rikors tal-appell, l-appellant argumenta wkoll:

"Illi bla pregudizzju ghas-suespost, l-ewwel Onorabbli Bord, bhala l-forum b'kompetenza esklussiva in materja, kien tenut illi japplika d-dispozittiv tal-Kap. 158 u gialadarba rrigetta l-awment mitlub, jiffissa l-kera pagabbli skont l-istess Kap. 158 mis-sena elfejn u ghaxra (2010) 'il hawn fl-ammont ta' sitt mija u tmien ewro u sebghin centezmu (€608.70) fis-sena u dana skont l-Indici tal-Inflazzjoni anness mal-istess Kap. 158 kif gie kkonstatat fl-ittra ufficjali de quo."

Da parti taghhom l-appellati ppproponew il-kawza *a bazi* tal-Artikolu 14(2) tal-Kap. 69. Jidher li ma ridux jiehdu riskju.

7. Fil-kaz ta' fond dekontrollat, hi l-ligi stess li tipprovdi x'ghandu jkun l-awment tal-kera u kull meta ghandha tigi awmentanta. Hu fatt li minkejja s-sentenza tal-Qorti Ewropea, sal-lum il-legislatur ma hax passi biex jirrimedja ghan-nuqqasijiet li hemm fil-Kap. 158, fosthom ghal dak li jirrigwarda l-awment tal-kera. Dan in-nuqqas qieghed iwassal ghall-incertezza u iktar kwistjonijiet.

[3] 14(2) *"Izda, meta l-kera huwa izjed minn tlieta u disghin euro u sbatax-il centezmu (93.17) fis-sena, sid il-kera li jkun irid jgholli l-kera jew jaghmel kondizzjonijiet godda, ghandu fi zmien ta' xahar hawn fuq imsemmi jgharraf lill-kerej b'dan il-hsieb tieghu, bil-mezz ta' ittra ufficjali, u jekk il-kerrej ikun irid jopponi dak il-gholi jew dawk il-kondizzjonijiet godda, ghandu jaghmel rikors lill-Bord sabiex dak il-gholi jew dawk il-kondizzjonijiet godda jigu michuda; fin-nuqqas ta' dan ir-rikors, iz-zieda jew il-kondizzjonijiet godda proposti jitqiesu li gew accettati mill-kerrej."*
[4] Ara parti ntestata *Background to the case*.
[5] Ara artikolu 5(1) tal-Kap. 158.

8. Kuntrarjament ghal dak li jsostni l-appellant, il-Bord ta r-raguni ghalfejn il-kera ma kellhiex tigi awmentata ghas-somma ta' €1,925 fis-sena, u cjoe' minhabba l-fatt li ma sarux emendi fil-ligi u, *"....dan il-Bord huwa kostrett li jibqa' japplika l-ligi kif inhi, ghax kif intqal f'dik is-sentenza, decizjoni kostituzzjonali li tiddikjara li ligi tikser xi dritt protett mill-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem tapplika biss inter partes u mhux erga omnes."*[6]

9. Mis-sentenza tal-Bord hu evidenti li kien tal-fehma li l-kwistjoni dwar l-awment tal-kera kienet regolata mill-Kap. 69. Tant hu hekk li qal: *"L-ammont li qed ihallsu prezentement ir-rikorrenti jidher li huwa dak permess mill-Kap. 69, u ghalhekk hemm lok li tintlaqa' t-talba taghhom biex jigi michud l-awment tal-kera......"* Dan mhuwiex korrett.

10. L-appellant isostni li bla pregudizzju l-Bord kellu japplika l-provvedimenti tal-Kap. 158 u jiffissa l-kera pagabbli. Pero' l-procedura li saret mill-inkwilini kienet dik kontemplata fl-Artikolu 14(2) tal-Kap. 69. Il-kawza ma saritx minn sid il-kera ghall-hlas tal-kera. Hu evidenti li l-Bord iddecieda l-kaz daqslikieku ghall-kirja in kwistjoni kien japplika il-Kap. 69.

11. Skont l-Artikolu 30 tal-Kap. 69, *"Jekk fil-jum maqtugh ghas-smigh tal-kawza ma jkun hemm ebda osservazzjoni b'kontestazzjoni ta' dak li jkun hemm fir-rikors, il-Bord jilqa' t-talba."* Ghalkemm sid il-kera kien notifikat bl-atti, fl-ewwel seduta quddiem il-Bord ma deherx. Lanqas ma deher xi hadd ghalih biex jirregistra l-opposizzjoni tieghu ghat-talba. Sahansitra qabel l-ewwel jum ta' smigh, l-appellant lanqas ma rregistra l-opposizzjoni tieghu ghat-talba permezz ta' twegiba. Madankollu jirrizulta li l-Bord ta lill-appellant l-opportunita' li jipprezenta nota bis-sottomissjonijiet. Nota li fil-fatt giet prezentata, u li l-Bord semma fis-sentenza u ghamel ukoll referenza ghas-sentenza tal-Qorti Ewropea, **Aquilina vs Malta** tal-11 ta' Dicembru 2014 li l-appellant ghamel referenza ghaliha fis-sentenza. Fil-fehma tal-qorti gialadarba mis-sentenza tal-Qorti Ewropea, li fis-sentenza l-Bord iccita wkoll estratt minnha, kien jirrizulta li l-kirja kienet ta' fond dekontrollat, il-Bord kellu jiehu dak il-fatt in konsiderazzjoni u jichad it-talba ghaliex il-procedura li ntavolaw l-appellati ma tapplikax ghall-kaz in ezami. Kif qorti ghandha, *"kull dritt tirileva, anke indipendentement mill-inizjattiva tal-parti konvenuta, in-nuqqas ta' dawk l-elementi li jsostnu l-fundament tal-pretensjoni tal-atturi. Dan jigri dejjem, ukoll fejn parti mharrka tkun fi stat kontumacjali."* (**Maria Concetta Pons vs Carmelo Degabriele**, 20 ta' Novembru 2009), l-istess dritt ghandu l-Bord.

Ghal dawn il-motivi:

[6] Il-Bord ibbaza r-ragunament fuq dak li ntqal fis-sentenza **Emanuel Portelli vs Estelle Azzopardi** tal-31 ta' Ottubru 2014, tal-Qorti tal-Appell.

1. **Thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tas-26 ta' Mejju 2016 gialadarba l-procedura kontemplata fl-Artikolu 14(2) tal-Kap. 69 ma tapplikax ghall-kaz in ezami.**

2. **Fir-rigward tar-rikors promotur li bih l-appellati ppreponew dawn il-proceduri[7], tillibera lill-appellant mill-osservanza tal-gudizzju.**

Spejjez taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa in kwantu din il-kwistjoni bdiet bl-ittra ufficjali tat-2 ta' Gunju 2015 li fiha l-appellant iddikjara li ntbaghtet *ai termini* tal-Artikolu 14(2) tal-Kap. 69 meta kellu jkun jaf li ma japplikax ghall-fattispecjie tal-kaz. Ovvjament il-kwistjoni tkompliet mill-appellati li pprezentaw ir-rikors *ai termini* tal-istess provvediment. Fic-cirkostanzi kull parti kienet responsabbli li saru proceduri li qatt ma kellhom isiru.

(ft.) Anthony Ellul

Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb

D/Registratur

Vera kopja

D/Registratur

[7] Rikors prezentat fil-5 ta' Novembru 2015.