QORTI TAL-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum it-Tlieta, 27 ta' Gunju, 2017

Numru 1

Rikors Nru. 110/2011

Perit Ian Zammit, Victoria mart il-Perit André Zammit f'isimha proprju kif ukoll bhala mandatarja tal-assenti Margaret Zulauf mart Helmut residenti l-Germanja u ta' Susan mart Peter Rodda residenti l-Australia, Agnes Jones f'isimha proprju kif ukoll bhala mandatarja ta' Sister Helen Jones residenti l-Egittu, Monica mart David Michael Brierley, Louis Jones

vs

Dr Michael Azzopardi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' ritrattazzjoni tal-Perit Ian Zammit et mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-8 ta' April 2016 fil-kawza fil-ismijiet premessi fejn cahdet l-appell tar-ritrattandi;

Rat ir-risposta tar-ritrattat Dr Azzopardi li ssottometta li r-rikors ta' ritrattazzjoni ghandu jigi michud u s-sentenza tal-appell konfermata;

Rat l-atti u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-Appell thalla ghas-sentenza.

Il-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza tieghu qal hekk:

Ikkonsidra:
Illi f'din il-kawza r-rikorrenti sidien qieghdin jitolbu l-izgumbrament tal-intimat mill-fond lilu mikri u dan fuq il-premessa ta' morozita' fil-hlas tal-kera fl-ammont pretiz mir-rikorrenti.

Preliminari:
Illi b'mod preliminari, l-intimat ressaq zewg eccezzjonijiet ta' natura procedurali. L-ewwel eccezzjoni tirrigwarda n-nuqqas ta' integrita' tal-gudizzju stante illi r-rikorrenti naqsu milli jinkludu lill-mart l-intimat bhala ko-intimata. Din l-eccezzjoni izda kienet irtirata mill-intimat b'dikjarazzjoni ghal hekk fis-seduta tat-18 ta' Ottubru 2012. Fit-tieni eccezzjoni, l-intimat talab li r-rikorrenti iressqu l-prova tal-prokuri tal-assenti u dawn kienu debitament esebiti fil-mori u b'hekk l-ewwel zewg eccezzjonijiet ma jehtiegu l-ebda konsiderazzjoni ulterjuri;

Mertu:
Illi kif gia senjalat, r-rikorrenti adew lil dan il-Bord b'talba ghar-ripreza tal-fond in mertu fuq il-premessa singolari ta' morozita fil-hlas tal-kera. Mill-provi akkwizti, izda, jemergi illi dan mhux semplici kaz ta' interpellanza ghal hlas u eventwali nuqqas ta' pagament. Dan ghaliex l-intimat ma riedx ihallas l-kera kif mitluba fl-ittra ufficjali interpellanti l-hlas ghaliex dik kienet takkludi zieda fil-kera li l-intimat ma kienx jaqbel maghha. Ghalhekk huwa offra l-kera li skond hu kienet dovuta u wara li kienet rifjutata mis-sidien ghadda biex jiddepozitaha taht l-awtorita' tal-Qorti;

Illi ghalhekk il-kwistjoni hawn devoluta tolqot zewg punti tal-ligi sostantiva. Kwantu l-ewwel wiehed, igifieri dak tal-morozita' fil-hlas tal-kera, l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-ligijiet ta' Malta jipprovdi sanzjoni fil-kaz tal-impuntwalita' fil-hlas tal-kera fi zmien hmistax-il jum mit-talba ghal hekk. Dan l-ewwel element huwa ta' importanza ghaliex minnu jemergu zewg rekwiziti, igifieri dak tal-interpellanza, tkun kif tkun, u l-eventwali nuqqas ta' hlas. Dwar l-ewwel rekwizit, r-rikorrenti esebew kopja ta' ittra ufficjali mibghuta lill-intimat fl-10 t'Awissu 2011. F'din l-ittra, r-rikorrenti talbu l-hlas ta' zewg skadenzi kera, wahda tad-9 ta' Frar u Awissu tas-sena 2010 u l-ohra tad-9 ta' Frar u Awissu 2011. Issa dan wahdu gia jimmerita osservazzjoni minn dan il-Bord ghaliex il-ligi tesigi interpellanza ghal kull skadenza u mhux interpellanza wahda ghal zewg skadenzi. "Kwantu ghall-allegata morozita' huwa pacifiku illi biex ikun hemm din il-morozita jehtieg li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghall-hlas ghal zewg skadenzi diversi (Kollez. Vol. XLVIII P I p 87) u li ghal finijiet ta' l-Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69 irid jirrizulta nuqqas ta' hlas fit-termini preskritti dekoribbli mill-interpellazzjoni (Kollez. Vol. XLVIIP I p 287)" - Emanuel Armeni vs Anthony Mangion App tal-20 t'Ottubru, 2004. Ara ukoll Doris Mallia vs Paul Briffa App 22.11.2002 fejn kien ritenut dak li tipprovdi l-ligi stess: "Biex ikollok morozita' a norma tal-Artikolu 9(a)(i) Kap 9 jehtieg li jkunu saru zewg interpelazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi (Vol

XLVII pI p96). Dejjem ghall-finijiet ta' l-istess dipost il-morozita' tokkorri mhux bis-semplici nuqqas ta' hlas izda bin-nuqqas ta' hlas fit-terminu preskritt dekoribbli mill-interpellazzjoni (Vol XLVII pI p287).

Ghalhekk fl-ewwel lok ma jistax jitqies li saret dik l-interpellanza rikjesta mil-ligi. Fit-tieni lok, l-intimat ma jistax jitqies li naqas mill-obbligu tieghu jekk qatt ma kien interpellat biex ihallas il-kera fis-sena precedenti l-ittra ufficjali tal-10 t' Awissu 2011; It-tieni punt ta' ligi sostantiva jirrigwarda l-pretensjoni tar-rikorrenti li l-intimat ihallas awment fil-kera meta l-istess intimat mhux qed jaqbel mal-interpretazzjoni tal-ligi kif propost mir-rikorrenti. Il-fond in kwistjoni si tratta ta' dar t'abitazzjoni li fiha l-intimat kerrej, li huwa tabib mediku, jiddedika kamra biex fiha jezamina l-pazjenti tieghu. Irrikorrenti b'hekk qeghdin iqisu dan il-fond bhala wiehed residenzjali u kummercjali fit-termini tal-artikolu 1531K tal-Kodici Civili Kap 16 tal-ligijiet ta' Malta. Dan lartikolu introdott bis-sahha tal-Att X tal-2009 jirraviza illi kwantu ghar-rata tal-kera, dan ghandu jkun dak stabbilit ghal fond kummercjali skond l-artikolu 1531D. Dan l-artikolu jghid hekk:
1531D.(1) Il-kera ta' fond kummercjali, fin-nuqqas ta' ftehim mod iehor milhuq wara l-1 ta' Jannar, 2010 jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta' Gunju, 1995 dwar kirja li tkun ghadha fil-perjodu originali taghha fl-1 ta' Jannar, 2010, ghandu fl-1 ta' Jannar, 2010 jigi mizjud b'rata fissa ta' hmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jigi mizjud kull sena kull l-ewwel ta' Jannar bi hmistax fil-mija fuq l-ahhar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Dicembru, 2013.
(2) Il-kera fl-1 ta' Gunju, 2013 ghandu jigi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, ghandu jittiehed bhala gwida ghall-kera l-Indici tal-Valur Kummercjali tal-Proprjetà kif jista jigi stabbilit b'regolamenti maghmulin mill-Ministru responsabbli ghall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera ghandu mill-1 ta' Jannar, 2014 joghla b'hamsa fil-mija fis-sena sad-dhul fis-sehh ta' l-imsemmija regolamenti.
(3) Fil-kaz ta' fond kummercjali, jekk kien hemm ftehim ghal zjidiet perjodici bejn ilpartijiet, dan il-ftehim ghandu jibqa' japplika minghajr iz-zjidiet kontemplati f'dan il-artikolu:
Izda, barra mill-kazijiet fejn z-zjieda fil-kera jkun sar bi qbil, fejn tigi applikata z-zjieda kif proposta hawn qabel ghal fondi kummercjali, l-inkwilin jista' permezz ta' ittra ufficjali mibghuta lil sid il-kera jew lil wiehed minn sidien il-kera, jittermina l-kirja billi jaghti pre-avviz ta' tliet xhur u dan ukoll jekk il-kirja tkun ghal zmien definit.

Issa l-intimat mhux qed jaqbel li r-rata ta' zieda fil-kera ghandu jkun dak provdut flartikolu 1531D u dan ghaliex l-klinika tieghu ma taqax fid-definizzjoni ta' fond kummercjali tant li b'sentenza ta' dan il-Bord diversament presedut, l-Bord kien iddecieda illi "l-fond huwa mikri ghall-abitazzjoni pero' xejn ma jimpedixxi lill-kerrej li juza wahda mill-kmamar tal-fond bhala klinika stante li hu tabib" (Rik 151A/91 Evelyn Jones et vs Dottor Michael Azzopardi deciz 25.3.2013 – sentenza esebita a fol 35 Dok MA1). L-intimat, oppost ghal dan l-awment, offra l-kera lir-rikorrenti li skond hu hija gravanti l-lokazzjoni de quo izda din kienet rifjutata mis-sidien. B'dan ir-rifjut lintimat iddepozita l-kera taht l-awtorita' tal-Qorti. Issa ghalhekk jidher li saret adesjoni mal-artikoli

1173 sa 1175 tal-Kodici Civili dwar l-offerta tal-hlas u id-depozitu billi kienet saret l-offerta ta' hlas sussegwenti rifjut ta' ricezzjoni mir-rikorrenti sidien. Dan il-punt kien ukoll konsiderat fis-sentenza citata supra Mallia vs Briffa u dan Bord ghalhekk iqis illi d-depozitu fil-kawza odjerna jissodisfa jew ossia jissostitwixxi l-obbligu tal-hlas la darba l-ammont ta' kera huwa kontestat.

Hija l-fehma ta' dan il-Bord illi la darba l-intimat, anke permezz ta' korrispondenza precedenti l-ittra intepellanti l-kera, ma jaqbilx li l-fond ghandu jkun soggett ghall-awment bhala fond kummercjali, r-rikorrenti kellhom, fic-cirkostanzi, l-ewwel jottjenu gudizzju li dak l-awment huwa applikabbli imbaghad jinterplaw hlas tal-kera deciza. L-objezzjoni tal-intimat li ma jhallasx il-kera kif awmentata hija ghalhekk wahda gustifikata sakemm tkun deciza f'gudizzju eventwali.

Ghal dawn il-motivi, l-Bord qed jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom

Ikkunsidrat

L-aggravju uniku tar-ritrattandi hu illi fid-decide taghha l-Qorti tal-Appell Inferjuri ddeciediet dwar xi haga li mhix fit-talba (art. 811(f) tal-Kap. 12) fis-sens illi ghalkemm it-talba kienet wahda ta' zgumbrament, il-Qorti tal-Appell Inferjuri kkonfermat l-artikolu tal-ligi li kellu japplika ghall-awment fil-kera cioe l-artikolu 1531D tal-Kodici Civili minkejja li l-applikazzjoni ta' dan l-artikolu ma titlobx konferma tal-Qorti u kompliet billi qalet x'kera kellu jhallas l-inkwilin skond ir-revizjoni tal-kera u cahdet it-talbiet tar-ritrattandi.

Il-gurisprudenza tghallimna hekk:

Kif qalet il-Qorti ta' Appell, tat-12 ta' Lulju, 1965 fl-ismijiet **Joseph Gatt -vs- Joseph Galea**:
'F'okkazjonijiet ohra din il-Qorti ssenjalat il-principju maghruf illi l-Imhallef Civili ghandu, fl-ghoti tas-sentenzi f'kawzi joqghod rigorozament fl-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illi, waqt li hu obbligat li jokkupa ruhu mill-kwestjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, minn naha l-ohra ma jistax jitratta u jirrisolvi kwestjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx ghad-decizjoni tieghu, a meno che non si tratta minn kwestjonijiet ta' ordni pubbliku li l-Imhallef hu obbligat li jirrileva ex officio.'

Fis-sentenza fl-ismijiet **Melita Cable plc vs Awtorita` ta' Malta Dwar il-Komunikazzjoni**, Appell Civili (Inferjuri), 13 ta' Frar, 2009, il-Qorti, wara li ghamlet referenza ghad-decizjoni hawn fuq imsemmija qalet illi:
'Jinzel minn din l-enuncjazzjoni illi jinkorri f'vizzju ta' ultra petizzjoni dak il-gudikant li jippronunzja ruhu oltre l-limiti tal-pretensjonijiet jew ta' l-eccezzjonijiet imressqa mill-partijiet, ossija fuq materja estraneja

> ghall-oggett tal-gudizzju, li ma jkunx ukoll rilevabbli ex officio. Wisq ragonevolment, dan ma jfissirx illi l-gudikant hu b'xi mod ristrett milli jindividwa n-natura ezatta ta' l-azzjoni jew li jqieghed ghab-bazi tal-pronuncjament tieghu konsiderazzjonijiet ta' dritt diversi minn dawk prospettati mill-partijiet, u anke mill-inizzjattiva taghhom, ghax tali fakulta` taqa' fl-attribuzzjonijiet tieghu. Jinghad, di fatti, fost it-taghlim tal-Mattirolo illi 'non pecca di ultra petita la sentenza la quale accogliendo la conclusione di una delle parti aggiunge a sostegno di essa dei motivi in diritto che non furono fatti valere dalla parte medesima, o dei motive in fatto che emergono dagli atti della causa'. ('**Marchese Riccardo Cassar Desain nomine -vs- Giovanni Spiteri**', Appell Civili, 25 ta' Novembru, 1927). Naturalment, dan salv dejjem li l-gudikant jibqa' fl-argini ta' dak lilu domandat jew eccepit'.

Applikati dawn il-principji, il-Qorti ma tqis illi l-Qorti tal-Appell marret oltre dak mitlub. Il-vertenza kienet li r-ritrattandi kienu qed jikkontendu x'zieda fil-kera kienet dovuta ope legis u liema ligi tapplika u l-inkwilin kien qed jikkontesta l-ammont ta' awment u ligi applikabbli u kien qed jiddepozita l-kera fil-Qorti. Il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet li fejn hemm dizgwid fuq l-awment tenut kont, kif qalet hi stess, il-mod konfuz kif saru l-emendi fil-ligi tal-kera, kienu ser jinsorgu vertenzi bhal din in ezami. Ir-ritrattat fil-fatt hallas billi iddepozita fil-Qorti l-ammont mhux kontestat u baqa' jikkontesta dak li r-ritrattandi kienu qed jinsistu ghalih. Il-Qorti tal-Appell qieset illi f'sitwazzjonijiet simili, il-vertenza dwar <u>l-ammont dovut</u> (sottolinear tal-Qorti) kellu jigi deciz minn awtorita gudizjarja mhux arbitrarjament min parti meta si tratta ta' zieda ex lege u inkwilin li qed ihallas regolarment ma ghandux jitqieghed dahru mal-hajt li jhallas zieda kontestata minhabba li altrimenti jibza' li jigi zgumbrat. Dan kien ir ragunament tal-Qorti.

Ir-ritrattand qed jissottometti li t-talba kienet ghal zgumbrament u l-Qorti tal-Appell marret oltre billi iddecidiet liema ligi hi applikabbli ghal kaz, l-awment dovut u xorta waslet biex cahdet it-talba ta' zgumbrament. Il-Qorti tirrileva illi hu minnu illi l-ligi applikabbli kienet dik sostenuta mir-ritrattand u illi l-ammont ta' kera kienet dik li kienu qed jippretendu r-ritrattandi, pero l-Qorti tal-Appell setghet strahet biss fuq il-kwistjoni dwar il-procedura li kellha tigi addottata mis-sid meta jkun hemm dizgwid fuq l-awment dovut ex lege u fejn l-inkwilin ma jkunx arbitrarjament qed jonqos milli jhallas xejn mill-kera izda jikkontesta biss dak li ma jaqbilx dwaru. Il-Qorti setghet waqfet hemm u qieset li ittra ufficjali

b'intimazzjoni ta' hlas u kawza ghal zgumbrament fin-nuqqas, f'cirkostanzi simili mhix procedura idonea ghal-kaz. Dan kien ifisser li s-sid kien ikollu jibda mill-gdid u jmur il-Bord li Jirregola l-Kera biex tigi l-ewwel iffissata l-kera gusta. Minflok il-Qorti tal-Appell, b'intenzjoni cara sabiex jonqsu proceduri zejda mill-Qrati u dan principalment ghal beneficcju tal-partijiet partikolarment ghas-sid wara li qieset il-ligi applikabbli, iffissat il-kera gusta bl-awment dovut u f'dan l-istadju l-inkwilin issa ma jistax isostni dizgwid fuq l-ammont dovut ghax dan gie iffissat direttament mill-Qorti tal-Appell flok halliet lis-sid jibda proceduri ohra b'telf ta' zmien u spejjez biex tigi iffissata l-kera. Dan mhux kaz ta' Qorti li iddecidiet dak mhux mitlub izda kaz fejn il-Qorti fehmet tassew il-vertenza u flok cahdet it-talba u halliet lis-sid jerga' jibda mill-gdid tatu s-soluzzjoni li kien ser ikollu xorta jasal ghaliha f'sede ohra b'telf ta' zmien u spejjez. Il-gudizzju tal-Qorti tal-Appell f'dawn ic-cirkostanzi kien konsegwenza naturali, espedjanti u fuq kollox gusta biex il-vertenza proprja bejn il-partijiet tigi deciza darba ghal dejjem.

Decide

Ghalhekk il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad ir-rikors ta' ritrattazzjoni tal-Perit Ian Zammit u ohrajn, bl-ispejjez ghar-rikorrenti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur