BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 114/2020SG

Saviour Paul Portelli

vs

Alfred Bonello u martu Theresa Bonello

Illum, 18 ta' Jannar, 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat minn Saviour Paul Portelli fid-9 ta' Lulju 2020, fejn gie premess u mitlub is-segwenti:

1. *Illi huwa jikri lill-intimati l-fond numru 1 Triq Melita, Sliema u permezz ta' ittra ufficjali tal-4 ta' Marzu 2020 huwa interpella lill-intimati fejn informahom illi b' effett mill-iskadenza li jmiss wara l-imsemmija ittra ufficjali, il-kera se tkun awtmentata ghal EUR 300 fix-xahar.*

2. *Illi permezz ta' sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tas-16 ta' Lulju 2019 fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat Generali, il-Qorti ddikjarat illi l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69 kif emendat fil-konfront tar-rikorrenti huma lezivi tad-drittijiet fondamentali tieghu kif sanciti taht l-Artikolu 37*

tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Portokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-drittijiet fondamentali.

3. *Illi ghalhekk l-esponenti jidhirlu illi huwa ghandu dritt li jezigi li l-kera tal-fond tkun wahda ekwivalenti jew vicin dak li hemm fis-suq.*

4. *Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan il-Bord joghgbu jvarja l-kondizzjonijiet tal-kera billi jawmenta l-kera ghal EUR 300 fix-xahar b' effett mid-19 ta' Dicembru 2020 liema kera tigi riveduta perjodikament kull sena skont l-indici tal-gholi tal-hajja jew somma ohra verjuri jew ghola jew inqas kif jidhirlu dan il-Bord taht dawk il-provvedimenti xierqa u opportuni.*

   Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Ra r-risposta guramentata tal-intimati pprezentata fis-27 ta' Ottubru, 2020, fejn intqal:

1. *Illi preliminarjament la darba l-kera li tithallas hija izjed minn tlieta u disghin Ewro u sbatax-il centezmu (EUR 93.17) fis-sena u ghalhekk japplika l-artikolu 14(2) tal-Kapitolu 69, il-proceduri odjerni ntavolati mir-rikorrenti huma rritwali stante illi skont l-istess provvediment tal-ligi huma biss l-esponenti (u mhux ir-rikorrenti) li jistghu jintavolaw procedure quddiem dan l-Onorabbli Bord fejn jopponu ghal talba maghmula minn sid tal-post permezz ta' ittra ufficjali sabiex tizdied il-kera.*

2. *Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, id-decizjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) deciza fis-16 ta' Lulju 2019 fl-ismijiet Saviour Paul Portelli vs Avukat Generali ma tapplikax fil-konfront tal-esponenti u dan kif gie kkonfermat mill-istess Onorabbli Qorti fis-sentenza taghha fejn iddikjarat li la darba l-esponenti ma kienux inkluzi bhala partijiet fil-proceduri relattivi, l-istess decizjoni m' ghandha ebda effett erga omnes fil-konfront tal-esponenti;*

3. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jopponu ghal tali zieda fil-kera hekk kif proposta mir-rikorrent, stante illi hija nfondata kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt u dan specjalment izda mhux limitatament ghaliex iz-zieda kif mitluba mir-rikorrent ma tirriflettix dak li hemm provdut fil-ligi;*

4. *Illi l-esponenti huma pensjonanti li ghandhom aktar minn tmenin sena kull wiehed u ghandhom dhul ferm limitat u ghalhekk minghajr pregudizzju ghas-suespost u f' kaz li dan l-Onorabbli Bord jiddeciedi li jawmenta l-kera pagabbli mill-esponenti lir-rikorrent u/jew ibiddel il-kundizzjonijiet tal-kera, l-istess Bord ghandu jiehu in kunsiderazzjoni l-eta' ferm avvanzata tal-esponenti, l-istat tas-sahha taghhom, l-ispejjez li jridu jhallsu kull xahar (b' mod partikolari dawk relatati mas-sahha) u l-mezzi finanzjarji ferm limitati taghhom u dan b' tali mod li ma jinholoqx pregudizzju sproporzjonat fuq l-esponenti.*

5. *Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.*

   Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Ra l-provi prodotti;

Ra li din il-kawza giet differita ghal sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimati.

Ikkunsidra

L-intimati ecceppew li peress li l-kera li tithallas hija izjed minn EUR 93.17 fis-sena, japplika l-artikolu 14(2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk, dawn il-proceduri setghu gew intavolati quddiem dan il-Bord mill-istess intimati, u mhux mis-sid kif sehh fil-kaz odjern.

L-artikolu 14 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra:

> (1) *Sid il-kera ta' xi fond li jkun irid jgħolli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri meta dan jiġi biex iġedded, għandu jagħmel rikors lill-Bord mill-anqas xahar qabel it-tmiem tal-kiri: fin-nuqqas ta' dan, il-kiri jitqies li ġie mġedded bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet ta' qabel għaż-żmien li bih ikun jitħallas il-kera, jiġifieri, għal sena jekk il-kera jkun jitħallas bis-sena, għal sitt xhur jekk il-kera jkun jitħallas bis-sitt xhur, għal tliet xhur jekk il-kera jkun jitħallas bi tliet xhur, għal xahar jekk il-kera jkun jitħallas bix-xahar jew kull tant żmien aqsar.*
>
> (2) *Iżda, meta l-kera huwa iżjed minn tlieta u disgħin euro u sbatax-il ċenteżmu (93.17) fis-sena, sid il-kera li jkun irid jgħolli l-kera jew jagħmel kondizzjonijiet ġodda, għandu fi żmien ta' xahar hawn fuq imsemmi jgħarraf lill-kerrej b'dan il-ħsieb tiegħu, bil-mezz ta' ittra uffiċjali, u jekk il-kerrej ikun irid jopponi dak il-għoli jew dawk il-kondizzjonjiet ġodda, għandu jagħmel rikors lill-Bord sabiex dak il-għoli jew dawk il-kondizzjonijiet ġodda jiġu miċħuda; fin-nuqqas ta' dan ir-rikors, iż-żieda jew il-kondizzjonijiet ġodda proposti jitqiesu li ġew aċċettati mill-kerrej.*

Fil-kaz odjern, irrizulta li r-rikorrenti huwa s-sid tal-fond lokat, u huwa pproceda billi pprezenta ittra ufficjali fl-4 ta' Marzu 2020, fejn interpella lill-intimati li b'effett mill-iskadenza li jmiss wara l-imsemmija ittra ufficjali, il-kera kienet ser tkun awmentata ghal tliet mitt Ewro (€300) fix-xahar. Jirrizulta wkoll li l-kera prezenzjalment, tammonta ghal erba' mitt Ewro (€400) fis-sena, u ghalhekk teccedi tlieta u disghin Ewro u sbatax-il centezmu (€93.17) fis-sena. In vista tad-disposizzjoni tal-ligi fuq kwotata, is-sid kellu jipprezenta ittra ufficjali biex jgharraf lill-inkwilini bl-intenzjoni tieghu li jgholli l-kera, u mbaghad, sta ghall-inkwilini li jopponu ghal tali gholi billi jaghmlu rikors quddiem il-Bord tal-Kera, fejn joggezzjonaw ghal tali gholi fil-kera. Il-ligi ma tistipulax l-ebda terminu meta ghandha tigi pprezentata tali talba lil Bord, izda tistipola biss li fin-nuqqas li tigi pprezentata tali talba, iz-zieda titqies accettata mill-inkwilini.

Dan il-Bord ghalhekk iqis, li ghandu jghaddi biex jilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimati, stante li din l-azzjoni kellha tigi ezercitata mill-inkwilini u mhux mis-sid. Il-Bord jaghmel referenza wkoll ghas-sentenza kkwotata mill-intimati fin-nota ta' referenzi taghhom, u cioè dik moghtija minn dan il-Bord kif diversament kompost, fl-ismijiet Joseph Mallia et vs Philip Bonello et, fit-30 ta' Novembru 2015, fejn intqal:

> *"Illi din hija sentenza preliminari dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimat illi tghid: "1. preliminarjament, in kwantu r-rikors fl-ismijiet premessi huwa kjarament bbazat fuq is-subartikolu (2) [u mhux is-subartikolu (1) ta' l-artikolu 14 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta], ladarba l-kera li tithallas mill-intimat hija izjed minn tlieta u disghin ewro u sbatax-il centezmu (93.17) fis-sena, il-proceduri odjerni huma rritwali stante li l-intimat, u mhux irrikorrenti, setgha jaghmel rikors quddiem dana l-Onorabbli Bord sabiex dana l-Onorabbli Bord jichad l-gholi fil-kera jew il-kondizzjonijiet il-godda li qeghdin jipproponu r-rikorrenti permezz ta' l-ittra ufficjali taghhom tas-7 ta' Ottubru, 2013 liema ittra ufficjali ukoll saret a tenur tas-subartikolu (2) [u mhux is-subartikolu (1) ta' l-artikolu 14 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta]."*
>
> *Illi l-Bord huwa tal-fehma illi s-sub artiklu applikabbli f'dan il-kaz huwa s-sub artiklu (2) u mhux (1) kif jissottometti l-intimat u dan minhabba illi l-kera pagabbli mill-intimat hija ta' mija u hamsin Lira Maltin (Lm150) ossija erba' mija u hamsin Ewro (€450) kull tlett xhur u cioe aktar minn tlieta u disghin Ewro u sbatax il-centezmu (€93.17) fis-sena. Ghalkemm is-sub artiklu (1) jaghti d-dritt lis-sid li jaghmel kawza biex jgholli l-kera u/ jew jibdel xi kundizzjonijiet, dan is-sub artiklu huwa kwalifikat u jrid jinqara mas-sub artiklu (2) li jipprovdi diversament f'kaz illi l-kera tkun aktar minn tlieta u disghin Ewro u sbatax il-centezmu (€93.17) fis-sena.*
>
> *Illi dan l-istess Artiklu jaghti d-dritt lill-inkwilin u mhux lis-sid illi jaghmel rikors biex jikkontesta l-gholi fil-kera li jkun qed jitlob is-sid, pero ma jaghtix terminu ta' zmien li fih l-inkwilin irid jistitwixxi tali kawza.*
>
> *Illi minn dan isegwi li jekk l-inkwilin ikun wera li mhux jaccetta z-zieda proposta mis-sid b'xi mod iehor kif ghamel*

fil-kawza odjerna, bir-risposta tieghu ghall-ittri legali mibghuta mir-rikorrent, kif ukoll billi ddepozita l-kera fil-Qorti, allura s-sid ma jistax jaghmel talba lill-Bord biex il-Bord jiddikjara li l-inkwilin accetta z-zieda fil-kera u l-kundizzjonijiet godda kif ghamel fil-kawza odjerna r-rikorrent.

Illi r-rikorrent jista' biss jaghmel kawza quddiem il-Bord biex il-Bord jipprefiggi terminu lill-intimat li fih ghandu jressaq il-kawza tieghu quddiem il-Bord biex jikkontesta tali zieda u tali kundizzjonijiet godda ai termini ta' l-Artiklu 14 (2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan minhabba l-fatt li tali Artikolu ma jimponi x'terminu fuq l-inkwilin li fih l-inkwilin ghandu jressaq tali kawza."

Illi dan il-punt diga gie dibattut fil-kawza Mercieca Emanuel pro et noe vs Cremona Carmelo et, Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) deciza fit-22 ta' Gunju 2012, kif ukoll fil-kawzi kollha referiti f'dik is-sentenza, liema sentenza giet appellata u konfermata fl-Appell mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-05 ta' April 2013."

Kif spjega ben tajjeb dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, fis-sentenza appena citata, dan il-punt kien gie trattat mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), fit-22 ta' Gunju 2012, fl-ismijiet, Mercieca Emanuel pro et noe vs Cremona Carmelo et, liema sentenza giet ikkonfermata fl-Appell bis-sentenza tal-5 ta' April 2013. L-ewwel Qorti kienet iddecidiet li:

"Illi imbaghad fl-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti eccepew:

'Illi l-procedura odjerna hija rrita u nulla u minghajr ebda effett fil-ligi stante illi l-procedura odjerna ma hiex dik prevista fil-ligi sabiex tigi awmentata l-kera'.

Illi ladarba l-atturi ddikjaraw li huma mxew a tenur ta' lartikolu 14(2) tal-Kap 69 necessarjament ifisser li ddisposti ta' l-istess artikolu kellhom jigu segwiti skrupolozament. L-atturi jippretendu li ladarba baghtu littra ufficcjali lill-inkwilini u dawn ma pprezentawx ir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera awtomatikament ifisser li l-inkwilini accettaw dik il-kera u ergo l-istess

sidien ghandom kreditu favur taghhom. Izda huwa hawnhekk fejn mhumiex korretti.

Illi l-konvenuti waqt it-trattazzjoni rreferew ghall-bran segwenti fis-sentenza fl-ismijiet Emmanuele Camilleri et vs Gustavo Vincenti:

'Illi l-art. 15, paragrafu 2, ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931, jistabilixxi li meta l-kera jkun ta' izjed minn ₤40 sterlina fissena, u l-kerrej ikun irid ighollih jew jaghmel kondizzjonijiet godda, huwa ghandu fi zmien xahar qabel tispicca llokazzjoni jgharraf lill-inkwilin permezz ta' ittra ufficjali b'dik l-intenzjoni tieghu; u jekk l-inkwilin ikun irid jikkontesta dak l-awment jew dawk il-kondizzjonijiet ilgodda, ikollu jirrikorri lill-Bord tal-Kera ghar-rigett ta' dak lawment jew impozizzjoni ta' kondizzjonijiet godda; u filkaz li ma jsirx dan ir-rikors, l-awment propost ghandu jigi kkunsidrat ammess mill-inkwilin. Dina d-disposizzjoni talligi ma tistabilixxix it-terminu li fih l-inkwilin ghandu jirrikorri lill-Bord jekk irid jikkontesta l-awment tal-kera lilu notifikat mis-sid mhux anqas minn xahar qabel ma tispicca llokazzjoni biex ma jigix ritenut li accetta dak l-awment. Ladarba dak it-terminu mhux stabbilit, ghandu jigi segwit il-principju generali li kwalunkwe terminu ta' dekadenza mill-ezercizzju ta' azzjoni ma ghandux jigi dezunt minn ragunamenti u kongetturi, imma ghandu jirrizulta espressament minn dispozizzjoni specifika tal-ligi (ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Board tal-Kera tat-8 ta' Marzu 1933 in re 'Coldwell vs Attard Montalto', u s-sentenza ta' din il-Qorti in re 'Mizzi vs Salomone', tat-2 ta' Awwissu 1924, u in re 'Degiorgio vs Mizzi', tat-30 ta' Gunju 1939).

B'din l-ahhar sentenza l-Qorti sostniet li jekk il-legislatur ried jimponi terminu ghall-prezentata tar-rikors ghall-kontestazzjoni, seta' jaghmlu facilment; u l-argument li konkluzjoni tal-Qorti ggib ghall-konsegwenzi kuntrarji ghall-volonta' tal-legislatur u ghall-iskop tal-ligi, li tista' tigi eluza, mhux tajjeb biex jirrizolvi l-kwistjoni, billi l-lokatur jista' dejjem jagixxi quddiem il-Qorti kompetenti biex jigi prefiss terminu lill-inkwilin biex jirrikorri lill-Bord ghal dik il-kontestazzjoni, u jekk ma jaghmilx hekk f'dak it-terminu awment jigi ritenut accettat'.

Illi dan l-insenjament fil-fatt gie ukoll ikkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet Dr Vincent Falzon noe vs Anthony Ferris

'l-attur qed jinvoka l-applikazzjoni ta' l-artikolu 14 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta fejn hemm provdut li l-kerrej li jkun notifikat b'att gudizzjarju mis-sid dwar bidliet fil-kondizzjonijiet tal-kera u li jrid jikkontesta dawn it-tibdiliet proposti mis-sid ghandu jressaq rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, izda f'dan il-kaz ma hemm ebda terminu meta l-istess kerrej ghandu jaghmel ir-rikors imsemmi bil-konsegwenza li l-effetti ta' l-att gudizzjarju mibghut mis-sid ma jkollhomx effett qabel ma jsir dan'. Illi jsegwi ghalhekk li n-nuqqas ta' l-inkwilin li jipprezenta r-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera wara li jkun notifikat bl-ittra ufficjali ma jwassalx ghall-iffissar tal-kera kif mitlub mill-atturi fl-avviz odjern izda biss sabiex jigi ffissat terminu lilu sabiex jipprezenta l-istess rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera skont id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 14(2) tal-Kap 69."

Il-Qorti tal-Appell kienet imbaghad ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Permezz tat-tieni aggravju l-appellanti jsostnu li l-appellati kellhom, fiz-zmien kontemplat mil-ligi, jaghmlu kawza biex il-kera ma toghlix ghal hamest elef ewro (€5,000). Gialadarba ma pproponewx il-kawza biex tigi michuda t-talba ghall-awment tal-kera, il-kera kellha tizdied ghas-somma ta' hamest elef ewro (€5,000) fis-sena.

L-Artikolu 14(2) tal-Kap. 69 jipprovdi:-

"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-kerrej b'dan il-hsieb tieghu, bil-mezz ta' ittra ufficjali, u jekk il-kerrej ikun irid jopponi dak il-gholi jew dawk il-kondizzjonjiet godda, ghandu jaghmel rikors lill-Bord sabiex dak il-gholi jew dawk il-kondizzjonijiet godda jigu mizjuda; fin-nuqqas ta' dan ir-rikors, iz-zieda jew il-

kondizzjonijiet godda proposti jitqiesu li gew accettati mill-kerrej.”.

Fil-fehma tal-appellanti l-provvediment hu car, fis-sens li hu l-inkwilin li jrid jipproponi proceduri quddiem il-Bord sabiex ma tizdiedx il-kera. Ghamlu wkoll riferenza ghas-sentenza Camilleri vs Vincenti tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta’ Gunju 1947, u kkummentaw:-

“......imma din is-sentenza nghatat qabel ma’ l-artiklu in kwistjoni gie emendat bl-Att XVIII ta’ l-1947 u ghaldaqstant, tali sentenza ma nghatatx meta l-artiklu 14(2) tal-Kap. 69 kien jaqra kif jaqra llum u dan kif ser jintwera waqt it-trattazzjoni tal-appell.”.

F’dan il-kuntest il-qorti tosserva li l-uniku tibdil li gab l-Att XXVIII ta’ l-1947 fl-Artikolu 14 (qabel kien 15) hu li wara lkliem “Sid il-kera”, zdied il-kliem “ta’ xi fond”. Ghalhekk din l-emenda ma setghet kellha l-ebda effett fuq irragunament li ghamlet il-Qorti tal-Appell.

Mill-atti m’huwiex car jekk:-

i. Meta giet iffirmata l-iskrittura tal-14 ta’ Settembru 1985 Georgia u Antoinette ahwa Meilaq kienux l-unici proprjetarji tal-fond;

ii. Il-kirja tintemmx fl-14 ta’ Settembru jew fl-ahhar ta’ Settembru. Filwaqt li l-appellanti jirreferu ghall-ewwel data, fic-cedola ta’ depozitu ta’ kera l-appellati jaghmlu riferenza ghat-30 ta’ Settembru.

Il-qorti tapprezza l-argument li qeghdin jaghmlu l-appellanti. Pero hi tal-fehma li l-insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-kawza Emmanuele Camilleri vs AIC Gustavo Vincenti tad-9 ta’ Gunju 1947 hu wkoll ragunat . Sid il-kera ghandu, tletin jum qabel it-tmiem tal-kiri, jgharraf lill-inkwilin li jrid igholli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet.

Mela wiehed jista’ jirraguna li dawk it-tletin (30) jum qeghdin hemm sabiex l-inkwilin jibda proceduri quddiem il-Bord biex jopponi t-talba ta’ sid il-kera. Pero m’hemmx

dubju li l-Artikolu 14(2):-

i. Ma jghidx espressament f'kemm zmien l-inkwilin ghandu jipprezenta r-rikors biex jigi michud l-awment talkera jew tibdil ta' kondizzjonijiet tal-kirja.

ii. Hu biss b'interpretazzjoni li wiehed jista' jasal biex jikkonkludi li t-terminu ta' xahar qabel it-tmiem tal-kiri, hu z-zmien li matulu l-inkwilin ghandu jibda procedure quddiem il-Bord. Ladarba l-ligi tghid li jekk l-inkwilin ma jikkontestax it-talba fi proceduri quddiem il-Bord l-awment jew kondizzjonijiet godda jitqiesu accettati mill-inkwilin, ifisser li kwalsiasi terminu sabiex l-inkwilin jaghmel proceduri quddiem il-Bord hu wiehed ta' dekadenza. Kif jinghad f'dik is-sentenza "...kwalunkwe terminu ta' dekadenza mill-ezercizzju ta' azzjoni ma ghandux jigi dezunt minn ragunamenti u kongetturi, imma ghandu jirrizulta espressament minn disposizzjoni specifika ta' ligi.". Il-qorti tqies li dan l-argument hu l-iktar wiehed b'sahhtu li jwassalha sabiex tikkonkludi li ma tarax raguni ghalfejn ghandha tasal ghal konkluzjoni differenti milli nsenjament tal-Qorti tal-Appell."

Decide

Ghar-ragunijiet hawn fuq premess, dan il-Bord qed jilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimati, bl-ispejjez kollha ghandhom jithallsu mir-rikorrenti.

Magistrat Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur