MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' Mejju, 2003

Appell Civili Numru. 161/1999/1

Emily Agius

vs

Henry u Mary konjugi Borg

Il-Qorti,

Fl-14 ta’ Frar, 2002 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti decizjoni fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti qalet li;

Illi hija tikri lill-intimati d-dar bin-numri disgha (9) u ghaxra (10), St. George’s Street, Cospicua versu l-kera ta’

sebgha u erbghin Lira Maltin u hamsin centezmu (Lm47.50) li jithallsu kull tlett xhur bil-quddiem;

Illi l-intimati baqghu moruzi fil-pagament ta’ zewg skadenzi kera anke wara li gew interpellati permezz ta’ ittra datata 14 ta’ Dicembru 1999;

Sema’ x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti u l-atti kollha;

Sema’ t-trattazzjoni ta’ l-avukati li ttiehdet shiha;

Ra l-verbal tat-8 ta’ Frar 2001;

Ikkunsidra;

1. B’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar tal-11 ta’ Settembru 1978 r-rikorrenti tat b’cens temporanju ghal 21 sena lill-intimata id-dar numru 9 u 10 Triq San Gorg, Bormla bic-cens ta’ Lm85 fis-sena ghall-ewwel 12 il-sena u bic-cens ta’ Lm95 ghall-bqija taz-zmien; jithallas kull tlett xhur bil-quddiem.

2. L-ghotja ghalqet fil-11 ta’ Settembru 1999 u l-intimat skond l-art 12 tal-Kap 159 kellu l-jedd li jibqa’ fid-dar li kienet l-ghamara tieghu bhala cittadin Malti

“b’kera li jkun daqs ic-cens li kien jithallas minnufih qabel ma tkun ghalqet l-enfitewsi, mizjud fil-bidu tal-kirja tad-dar … … b’daqstant mic-cens li kien jithallas minnufih qabel dak il-bidu … … li jkun ammont li ma jkunx izjed minn dak ic-cens, li jirrapprezenta l-proporzjon ghal dak ic-cens li ghandu jizdied ikun stabbiliet l-ahhar … …”

3. B’ittra tal-25 ta’ Novembru 1999 l-avukat tar-rikorrenti kiteb lill-intimati li l-kuntratt fuq imsemmi “illum il-gurnata nqaleb f’kuntratt ta’ kera skond il-ligi”. Il-bqija tal-ittra jew ahjar l-ittra hija dwar ‘alterazzjonijiet strutturali’ li allegatament saru fil-fond fiz-zmien li l-fond kien b’cens. Il-kwistjoni principali bejn il-partijiet kienet dwar dawn l-alterazzjonijiet strutturali u mhux fuq kwistjonijiet ta’ hlas

ta' kera. (dok fol 13 u xhieda in kontro-ezami ta' Joseph Agius a fol 29). Ir-rikorrenti ma ssostniex li din kienet interpellanza ghall-hlas ta' kera, kif fil-fatt m'hiex.

4. B'ittra ohra tal-14 ta' Dicembru 1999 l-avukat tar-rikorrenti ghamel riferenza ghall-ittra tal-25 ta' Novembru 1999, semma li c-cens nqaleb f'kera, talab illi titqieghed f'postha 'cangatura' fil-fond u

"inoltre u minghajr pregudizzju ghall-kontenut ta' l-ittra fuq irreferuta ghaliha, s-Sinjura Emily Agius, tinterpellahom sabiex fi zmien gimgha intom thallsu s-somma ta' hamsa u disghin lira Maltija (Lm95) ta' zewg skadenzi kera skaduti fil-11 ta' Settembru 1999 u fil-11 ta' Dicembru 1999 tad-dar … …"

Fl-ahhar paragrafu ssir referenza ghal kera u c-cangatura. Din hi l-interpellanza wahdanija li saret.

5. Fl-14 ta' Awissu 1999 l-intimati kienu baghtu cekk ta' Lm47.50c lir-rikorrenti (fol 17). Dan intbaghtet lura lill-intimati li gew mgharrfa li l-ammont dovut li ghalaq fil-11 ta' Gunju 1999 kien Lm23.75 u mhux Lm47.50 (ara nota bla data a fol 12). Wara l-intimati b'cekk hallsu "l-ammont normali jigifieri Lm23.75c ta' tlett xhur" (xhieda tar-rikorrenti in kontro-ezami a fol 38). Saret ricevuta ghall-perjodu 11 ta' Gunju 1999 – 10 ta' Settembru 1999 (ktieb tal-ircevuti a fol 49). Skond l-intimata Mary Borg l-ammont ta' Lm23.75 thallas b'cekk fl-4 ta' Settembru 1999 (fol 54). Il-ktieb tar-ricevuti gie pprezentat mill-intimati (verbal fol 50).

6. L-intimati kienu jafu li c-cens ghalaq (xhieda ta' l-intimata fol 64) u fl-ittra tal-25 ta' Novembru gew mgharrfa li c-cens inqaleb f'kera. Wara din l-ittra kienu hadu parir legali (fol 68). Ir-rikors gie prezentat fit-22 ta' Dicembru 1999 u l-intimati gew notifikati fl-4 ta' Jannar 2000.

Skond il-Kap 69 il-Bord jaghti permess lis-sid biex jiehu lura pussess tal-fond

“9 (a). jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta’ qabel, ma jkunx hallas puntwalment il-kera li kellu jaghti … … …

(i) il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera jekk dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax il-jum minn dakinhar illi sid il-kera jitolbu l-hlas.

8. Il-gurisprudenza tghallem li “l-ligi trid allura tissalvagwardja d-drittijiet tas-sid ghall-hlas puntwali tal-kera u trid tassigura illi l-inkwilin jaqdi l-obbligi tieghu taht is-sanzjoni ultima ta’ l-izgumbrament.

Biex ikun hemm inpuntwalita` ghall-finijiet ta’ din il-ligi specjali jenhtieg li l-kerrej ikun naqas ghal darbtejn jew izjed milli jhallas “the rent due by him” fi zmien hmistax il-gurnata mill-interpellazzjoni ghall-hlas.

Jispetta allura lis-sid li jipprova b’mod definit u bla dubju ragjonevoli mhux biss li jkun ghamel interpellazzjonijiet skond il-ligi u li dawn ikunu waslu ghand l-inkwilin imma wkoll li l-inkwilin ikun baqa’ inadempjenti.” (App. Bord 15B/94. Vella vs Galea noe, 24/1/97)

9. “Biex l-inkwilin jigi kunsidrat moruz jehtieg li huwa jkun baqa’ moruz fil-hlas ta’ zewg rati ta’ kera, u illi ghal kull rata huwa jkun gie interpellat ghall-hlas u halla jghoddu 15-il gurnata mill-interpellazzjoni minghajr ma hallas; u mhux bizzejjed li ssir interpellazzjoni wahda ghal zewg rati, jew anki aktar.” (Nazzarenu Farrugia pro et noe vs Lorenzo Bonnici et, 10/11/41, Vol XXXI A-1-106).

10. Din is-sentenza “tghallem illi, ghalkemm hu minnu illi l-intima setghet tinkludi aktar minn skadenza wahda … … il-ligi trid li jkun hemm zewg intimi ta’ hlas ta’ kera ghal skadenzi differenti, b’mod li l-interpellazzjonijiet ikunu jassiguraw illi s-sid, ghal darbtejn fuq xulxin, anke jekk mhux necessarjament konsekuttivi, ikun talab il-hlas ta’ kera dovut minghand l-inkwilin li jibqa’ inadempjenti ghal zmien hmistax mid-data ta’ l-intima” (Gasan Properties Limited –vs- Bonello nomine, Appell mill-Bord, 10/1/2000).

11. Fil-kaz li ghandu quddiemu l-Bord saret interpellanza wahda ghal zewg skadenzi. Fuq dan jaqblu l-partijiet (trattazzjoni fol 70-73). Izda ir-rikorrenti ssostni li din kienet bizzejjed ghal ghanijiet tal-ligijiet. Imma dan ma jissodisfax il-ligi kif imfissra mill-gurisprudenza. Barra dan ir-rikors sar fit-22 ta' Dicembru 1999, tmint ijiem biss wara li saret l-interpellazzjoni. L-intimati, apparti l-fatt li rcevew l-ittra wara l-Milied ma thallewx lilhom hmistax-il gurnata biex ikunu jistghu jhallsu, kif tajjeb sottomess mill-abili avukat taghhom. Ma tistax tigi milqugha s-sottomissjoni tal-abili difensur tar-rikorrenti li r-rikors seta jigi pprezentat qabel hmistax il-gurnata wara l-interpellanza u jekk il-kera tigi depozitata l-Qorti r-rikors jigi "null u bla effett" (sic).

Billi l-intimati ma humiex moruzi fil-hlas skond il-ligi l-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontriha".

Minn din is-sentenza tal-Bord appellat ir-rikorrenti sid b'dawn l-aggravji:-

i. Il-Bord injora gurisprudenza li interpretat l-Art 9 (a) (i) tal-Kap 69 f'sens wiesa, u cjoe li hi sufficcjenti li jkun hemm interpellanza wahda ghal zewg skadenzi sabiex il-kerrej jitqies moruz.

ii. Ma kien hemm xejn x'izomm lill-appellanti milli tipprocedi b'rikors ghall-izgumbrament meta kien ghadu qed jiddekorri t-terminu ta' hmistax (15) il-gurnata. Dippju r-rikors hekk minnha prezentat kellu jitqies fih innifsu bhala interpellazzjoni u allura f'dan il-kuntest id-dispost tal-ligi fuq imsemmi ma ghandux jigi interpretat b'mod daqshekk ristrettiv illi jimpedixxi lil sid il-kera jagixxi immedjatament b'rikors.

Mill-provi akkwiziti l-Qorti tinnota li hemm aspett importanti ferm li gie minn kulhadd sorvolat, u ghal kollox injorat, kompriz mill-Bord li Jirregola l-Kera.

Jirrizulta illi l-fond de quo kien detenut mill-intimati b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perijodu ta' 21 sena. Dan skond kuntratt datat 11 ta' Settembru 1978 (fol 8).

Dan iz-zmien ghalaq definitivament fil-11 ta’ Settembru 1999. U allura kif, del resto, irravvisat mill-istes Bord, mat-terminu tal-perijodu enfitewtiku, issubentra d-dispost ta’ l-Artikolu 12 tal-Kap 158. Dan l-istat ta’ fatt ghandu rilevanza determinanti ghall-kwestjoni agitata.

Is-subinciz (2) ta’ l-Artikolu 12 jipprovdi illi meta dar ta’ abitazzjoni tkun inghatat b’enfitewsi temporanja u fit-terminu ta’ dik l-enfitewsi kif stabbilit fl-istess artikolu, l-enfitewta li jkun jokkupa d-dar bhala residenza ordinarju tieghu, jkollu l-jedd li jibqa’ jokkupa d-dar b’titolu ta’ kera, bil-kera kif provvdut fl-istess disposizzjoni (i) u taht dawk il-kondizzjonijiet l-ohra li jistghu jigu miftehma bejniethom, jew, in assenza ta’ ftehim, skond kif il-Bord jidhirlu xieraq (ii).

Dan ifisser illi dak li kien enfitewta jsir kerrej u jibqalu d-dritt li jibqa’ juzufruwixxi u jgawdi l-fond, issa lokat, kif kien qed igawdih u juzah fil-mument meta skada c-cens.

Dan kollu ghandu jkun pacifiku. Kif hekk ukoll ghandu jkun pacifiku illi huma biss id-disposizzjonijiet tal-precitat artikolu 12 li ghandhom jimperaw. In effetti dan l-artikolu jibda biex jippreciza illi “minkejja kull haga li tinsab fil-Kodici Civili jew f’xi ligi ohra huma d-disposizzjonijiet li jsegwu li ghandu jkollhom effett dwar il-kuntratti ta’ enfitewsi temporanja”.

Hu bis-sahha ta’ dan l-artikolu specjali li nholqot il-kirja. U hu daqstant ovvju li l-legislatur ried inehhi din il-kirja mill-parametri tal-Kap 69. Ligi specjali ukoll dan il-kap l-ahh
ar imsemmi li kkreja l-Bord u affidatlu s-setgha ghal materja fiha kontemplati. Fil-kaz tal-Kap 158 il-legislatur ma qalx li l-Bord ghandu l-awtorita` li jiddetermina kwestjonijiet li jinsorgu bejn is-sid u l-kerrej fil-kaz tal-lokazzjoni legali minnu mahluqa. Anzi, kif jista’ jigi inferit minn subparagrafu (3) gie dettat illi d-disposizzjonijiet ta’ l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta’ Bini ma ghandhomx japplikaw fil-kaz fejn fi tmiem l-enfitewsi l-fond ikun suggett ghal kirja. Kif ritenut fid-decizjoni fl-ismijiet “**Sebastian Brincat noe et –vs- Antonio Mifsud**”, Appell, 6 ta’ Gunju 1994, dan ghandu jkun hekk il-kaz anke fejn

id-detentur ikun l-ex-enfitewta, in kwantu “dik il-gurisdizzjoni trid tigi dejjem konferita espressament, ghaliex altrimenti ghandu jitqies li l-ordinarju gurisdizzjoni ta’ l-organizazzjoni gudizzjali, hija dik li ghandha l-awtorita`.”

Dan il-hsieb jitrapela l-hin kollu mill-qari tad-diskussjoni Parlamentari fuq l-abbozz tal-ligi fl-1979.

Hekk per ezempju wkoll id-distinzjoni bejn il-Kap 158 u l-Kap 69 tidher bil-wisq ovvja fejn tikkoncerna t-tifsira differenzjali ta’ “kerrej” taht iz-zewg kapijiet. Dan ukoll iqieghed in risalt il-fatt illi l-legislatur ried jizgancja l-kirja l-wahda (dik krejata bl-Art 12 tal-Kap 158) mill-kirja l-ohra, kif regolata bil-Kap 69.

Distinzjoni ohra bazika, din id-darba emanenti mill-Kap 158 innifsu hi dik tal-kaz raffigurat fl-Art 5 riferibilment ghal fondi dekontrollati fil-kuntrast mal-Art 12 riferibilment ghat-titolu gdid – dak ta’ lokazzjoni – hemm krejat. Dan dejjem b’referenza ghall-kwestjoni tal-kompetenza.

Fl-artikolu 5 il-ligi tikkontempla t-tigdid jew rilokazzjoni ta’ kirja ta’ fond dekontrollat. Sitwazzjoni din li takkorda kompetenza esklussiva lill-Bord li jirregola l-Kera. Ara decizjoni fl-ismijiet “**Julian Borg –vs- Anthony Rickard**”, Prim’Awla, Qorti Civili, per Imhallef Hugh Harding, 3 ta’ Novembru 1982.

Invece fl-Art 12 l-kirja mahluqa hi wahda originali regolata mill-Kodici Civili.

Fic-cirkostanzi l-Qorti ma tistax tinjora l-fatt illi fuq l-informazzjoni ottenuta mill-atti, l-Bord li Jirregola l-Kera kien inkompetenti li jiehu konjizzjoni tal-kawza. Ghalhekk kif inhu dover taghha din il-Qorti qed tissolleva “ex officio” l-inkompetenza tal-Bord anke ghaliex din hi materja ta’ ordni pubbliku (**Vol XXIX pII p468**; **Vol XLI pI p382**). Tant hu hekk illi kif konkordat l-inkompetenza lanqas tista’ titwarrab bi ftehim tal-partijiet (“**Patrick Grixti Soler –vs- Vincent Sultana**”, Appell Civili 27 ta’ Marzu 1981).

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tiddikjara li l-Bord li Jirregola l-Kera ma kellux gurisdizzjoni u kompetenza li jiehu konjizzjoni tal-kawza u konsegwentement is-sentenza appellata hi nulla.

L-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jigu sopportati mill-appellanti.

Onor. Imhallef Philip Sciberras LL.D.

--------------------------------TMIEM--------------------------------