MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

Seduta tal-21 ta' Jannar, 2004

Appell Civili Numru. 13/2001/1

David u Marcelle konjugi Fenech

vs

Paul u Mary konjugi Micallef

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ipprezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera illi permezz tieghu r-rikorrenti, wara illi ppremettew illi bi skrittura ta' kera ta' Lulju 1994 huma krew lill-intimati l-fond appartament Numru 9, New York Flats, Qawra Road, Qawra, u dan versu l-kera ta' mija u tletin lira Maltija (Lm130) pagabbli kull xahar bil-quddiem prossima skadenza fl-10 ta' Marzu 2001; illi l-flat hekk mikri huwa ammobilit izda l-iskrittura tal-kirja ma ddistingwietx bejn il-parti tal-kera miftehma dwar id-dar u l-parti miftehma dwar l-ghamara u l-mobbli l-ohra; illi l-intimati issa ilhom ghal

diversi xhur ma jhallsu l-kera miftehma; talbu sabiex dak il-Bord jiffissa kemm mir-rata mensili tal-kera dovuta mill-intimati ghandha tkun applikabbli ghall-fond u kemm ghandha tkun applikabbli ghall-ghamara u oggetti mobili ohra sitwati fl-istess fond;

Rat ir-risposta ta’ l-intimati illi permezz taghha eccipew:
Illi l-kera indikat mir-rikorrenti fir-rikors tieghu (*sic*) mhux legalment dovuta u dana peress illi huwa kera awmentat kontra d-disposizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta;
Illi inoltre dak il-Bord mhux kompetenti biex jiehu konjizzjoni tat-talba tar-rikorrenti;

Rat is-sentenza *in parte* tas-sbatax (17) ta’ Lulju, 2001 illi permezz taghha l-Bord cahad l-eccezzjoni ta’ l-inkompetenza u ddikjara ruhu kompetenti;

Rat is-sentenza fil-meritu tad-disgha (9) ta’ Settembru, 2002 illi permezz taghha l-Bord iddecieda hekk:

“… jiffissa l-kera tal-fond gheri fl-ammont ta’ mija u ghoxrin lira (Lm120) fix-xahar u l-kera ta’ l-ghamara fl-ammont ta’ ghaxar liri Maltija (Lm10) fix-xahar; spejjez bin-nofs bejn il-partijiet. Ir-relazzjonijiet tal-periti jaghmlu parti shiha minn din is-sentenza”,

u dana wara illi kkunsidra hekk:

“… wara li ra d-digriet tieghu tat-22 ta’ Novembru 2001 fejn gew nominati periti teknici l-AIC Joseph Briffa u l-AIC Anthony Fenech Vella skond l-art 23 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u Alfred Camenzuli biex jaghmel stima ta’ l-ghamara in kwistjoni.

“L-intimati barra l-eccezzjoni ta’ l-inkompetenza eccepew:

‘Illi l-kera indikat mir-rikorrenti fir-rikors tieghu mhux legalment dovuta u dan peress illi huwa kera ammontat [*recte* awmentat] kontra d-dispozizzjonijiet tal-art 5 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta.’

“Il-fond gie mikri bl-ghamara bi ftehim tat-8 ta’ Lulju 1993 ghal sena: mill-10 ta’ Lulju 1993 sad-9 ta’ Lulju 1994. F’Lulju 1994 gie ffirmat ftehim gdid dwar l-istess fond ammobilit ghal sena: 10 ta’ Lulju 1994 sad-9 ta’ Lulju 1995.

“Fir-rikors jissemma t-tieni ftehim, li gie ffirmat mill-istess partijiet wara li ghalaq iz-zmien ta’ l-ewwel ftehim. Dan huwa ftehim gdid dwar dar imnehhija mill-kontroll mikrija bl-ghamara, li dahlu ghalih iz-zewg partijiet ghax riedu u minn jeddhom. Dan huwa l-ftehim li hemm bejn il-partijiet u li hu fis-sehh illum. Ghalhekk il-Bord qed jichad it-tieni eccezzjoni ta’ l-intimati.

“Mir-rapport tal-periti mahtura mill-Bord jirrizulta li l-kera ta’ l-ghamara hu ta’ ghaxar liri Maltija (Lm10) fix-xahar jew mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120) fis-sena waqt li l-kera fix-xahar tal-fond gheri hu ta’ mija u ghoxrin lira (Lm120) fix-xahar.”

Rat ir-rikors ta’ l-appell ta’ l-intimati illi permezz tieghu, ghar-ragunijiet fih esposti, talbu illi dina l-Qorti joghgobha tirrevoka is-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fid-disgha (9) ta’ Settembru 2002 u tichad ir-rikors promotur tar-rikorrenti appellati;

Rat ir-risposta tar-rikorrenti appellati illi permezz taghha ssottomettew illi s-sentenza appellata hija gusta u timmerita li tigi kkonfermata bl-ispejjez kontra l-appellanti;

Trattat l-appell;

Ezaminat l-atti tal-process;

Ikkunsidrat:

Illi ghandu jinghad, qabel xejn, illi l-appell odjern huwa limitat ghas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-kera tad-9 ta’ Settembru, 2002, u dana peress illi ma jirrizultax illi sar appell kontra s-sentenza *in parte* ta’ l-istess Bord tas-17 ta’ Lulju, 2001 hawn fuq imsemmija;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravju ta’ l-intimati appellanti kontra s-sentenza appellata huma illi l-awment tal-kera tal-fond in kwistjoni minn mitt lira (Lm100) fix-xahar - kif kien skond l-iskrittura tat-tmienja (8) ta’ Lulju, 1993 (Dok. DF1, fol. 7 u 8) - ghal mija u tletin lira (Lm130) fix-xahar - kif inhu skond l-iskrittura ta’ Lulju, 1994 (Dok. DF2, fol. 9 u 10) - fil kliem testwali tar-rikors ta’ appell, “minkejja kull ftehim li seta’ kien hemm bejn il-kontendenti huwa fil-fatt illegali skond id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta u in partikolari skond l-artiklu 5 tal-imsemmi Kap. 158. Illi kull ftehim li jmur kontra l-artiklu 5 huwa, skond l-artiklu 14 tal-istess ligi, null u bla effett u id-disposizzjonijiet tal-artiklu 5 jipprevalu fuq kull ftehim li l-kontraenti setghu ghamlu.”

Ikkunsidrat:

Illi fil-fehma tal-Qorti huma l-artikolu 5(3)(a) u l-artikolu 14 tal-Kap. 158 illi huma pertinenti ghall-finijiet tal-aggravju hawn fuq imsemmi. L-artikolu 5(3)(a) jiddisponi hekk:

“Ikun kontra l-ligi li sid il-kera ta’ dar ta’ abitazzjoni jirrifjuta li jgedded il-kirja hlief f’xi wahda mic-cirkostanzi imsemmija fil-paragrafu (b) ta’ dan is-subartikolu, u jkun kontra l-ligi wkoll li dan jgholli l-kera, jew jimponi kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kirja, hlief kif provdut fil-paragrafi (c) u (d) ta’ dan is-subartikolu.”;

filwaqt illi l-artikolu 14 jaqra hekk:
“(1) Id-disposizzjonijiet ta’ din l-Ordinanza u, b’mod partikolari, izda bla hsara ghall-generalità ta’ l-imsemmija espressjoni, id-disposizzjonijiet ta’ l-artikoli 5, 7, 12 u 13, ghandu jkollhom effett minkejja kull ftehim, obbligazzjoni, weghda jew ghemil jew hag’ ohra li hi kuntrarja ghal, jew li tillimita, jew li tkun tidher li tillimita, xi wiehed mill-jeddijiet moghtija b’dawk id-disposizzjonijiet lill-kerrej, enfitewta jew okkupant ta’ dar ta’ abitazzjoni, u meta persuna li tezercita xi wiehed mill-imsemmija jeddijiet issir, bis-sahha ta’ xi ftehim, obbligazzjoni, weghda jew ghemil jew haga ohra bhal dik, suggetta li tehel xi penali jew obbligu iehor jew xi konsegwenza ohra jew effett iehor, kull, ftehim,

obbligazzjoni, weghda jew ghemil jew haga ohra tkun, sal-limitu li tipprovdi li dik il-persuna tkun hekk suggetta kif intqal qabel, nulla u minghajr effett.

(2) Kull rinunzja u kull restrizzjoni jew limitazzjoni ta' xi wiehed mill-jeddijiet imsemmija fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, isiru kif isiru, u kull haga li tissuggetta xi jedd bhala dak ghal xi obbligu jew responsabbiltà, tkun nulla u minghajr effett."

Ikkunsidrat:

Illi ma hemm ebda dubju illi, *ai termini* tac-citat artikolu 5(3)(a) tal-Kap 158, meta fid-9 ta' Lulju, 1994 giet biex tiskada l-kirja tal-fond in kwistjoni maghmula permezz ta' l-iskrittura Dok. DF1, minn naha wahda l-intimati appellanti kellhom dritt igeddu l-istess kirja taht l-istess kondizzjonijiet, kompriz l-ammont tal-kera, u min-naha l-ohra, kieku l-intimati appellanti ghazlu illi jgeddu l-kirja, ir-rikorrenti appellati la setghu jirrifjutaw illi jsir dan it-tigdid, la setghu jawmentaw il-kera u anqas setghu jimponu kondizzjonijiet godda. Mill-provi processwali - liema provi huma skarni hafna - jirrizulta illi l-appellanti ma ghazlux illi juzufruwixxu mill-imsemmija drittijiet, moghtija lilhom bic-citat artikolu 5(3)(a) tal-Kap 158, izda ghazlu illi jiffirmaw <u>ftehim gdid</u> ta' lokazzjoni tal-fond in kwistjoni (Dok. DF2). Kif qal tajjeb il-Bord li Jirregola l-Kera fil-paragrafu enumerat tlieta (3) tas-sentenza appellata:
"Dan huwa ftehim gdid … li dahlu ghalih iz-zewg partijiet <u>ghax riedu u minn jeddhom</u>. Dan huwa l-ftehim li hemm bejn il-partijiet u li hu fis-sehh illum. Ghalhekk il-Bord qed jichad it-tieni (*recte*: l-ewwel) eccezzjoni ta' l-intimati" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

L-intimati appellanti qed jissottomettu illi l-ftehim milhuq permezz ta' l-iskrittura Dok. DF2 imur kontra d-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 5 - jew ahjar l-artikolu 5(3)(a) - tal-Kap. 158 u, konsegwentement, *ai termini* tac-citat artikolu 14 ta' l-istess Kap. 158, dan il-ftehim huwa null. Dina l-Qorti, wara illi ezaminat il-provi prodotti, ma taqbilx ma' dina s-sottomissjoni. Kien ikollhom ragun l-appellanti kieku jinsab pruvat illi huwa waslu ghall-ftehim Dok. DF2

ghaliex, meta giet biex tiskadi l-kirja maghmula permezz ta’ l-iskrittura Dok. DF1, huma riedu jgeddu l-istess kirja bl-istess kondizzjonijiet, fosthom bl-istess ammont ta’ kera, u r-rikorrenti appellati rrifjutaw illi jgeddu l-kirja jekk mhux b’kera awmentat. Dan, però, kif già inghad, ma jirrizultax. Dak illi jirrizulta huwa illi, kif ukoll già inghad, il-ftehim Dok. DF2 sar mill-kontendenti bir-rieda hielsa taghhom.

Illi, ghalhekk, l-aggravju ta’ l-intimati mhux fondat;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tichad l-appell ta’ l-intimati u billi tikkonferma s-sentenza appellata tad-9 ta’ Settembru, 2002;

Tordna illi l-ispejjez ta’ din l-istanza jigu sopportati kollha mill-intimati appellanti.

< Sentenza Finali >

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