QORTI TA' L-APPELL

(SEDE INFERJURI)

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO, B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT

Seduta ta' nhar il-Gimgha 13 ta' Lulju, 2001

Numru 6

Avviz Nru. 32/99 MM

Raphael Fenech Adami u Joseph Fenech Adami rispettivament

vs

Francis Micallef

<u>Is-sentenza appellata</u>

Fit-13 ta' Novembru, 2000, il-Qorti tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fil-kawza fl-ismijiet fuq premessi:-

> "Rat l-avviz ippresentat mill-atturi fit-12 ta' Jannar 1999 fejn talbu lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut li jizgombra l-barra mill-appartament numru hamsa (5) Maria Victoria Flats, Bay Street, San Giljan li jinsab mikri lilu bil-kera ta' hamsin lira maltin (Lm50) fix-xahar pagabbli fl-ewwel ta' kull xahar bil-quddiem. L-ahhar skadenza ghalqet fl-1 ta' Jannar 1999 u dana peress illi huwa baqa moruz fil-hlas tal-kera li ghalqet f'Ottubru, Novembru u Dicembru 1998 fl-ewwel ta' kull xahar rispettiv nonostante li gie

interpellat diversi drabi biex ihallas l-istess kera nkluz permezz ta' ittra ufficjali datata 3 ta' Dicembru 1998 annessa Dok A.

Mitlub ukoll jigi kkundannat li jhallas il-kirjiet li jkunu ghalqu minn Ottubru 1998 sad-data tas-sentenza definittiva.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li gie ingunt personalment ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn eccepixxa illi:

1. Fl-ewwel lok, din il-Qorti mhix kompetenti biex tiehu konjizzjoni ta' din il-kawza. L-eccepjent ilu jabita fil-fond in kwistjoni bhala residenza ordinarja tieghu ghal dawn l-ahhar tlettax-il sena.

2. Illi l-eccipjent naqas li jhallas il-kera ta' l-ahhar tlett xhur mhux bi htija tieghu, izda bi htija ta' l-atturi, ghaliex ripetutament meta mar ihallas il-kera ghand Joseph Fenech Adami fl-istess blokk, dan ma fetahlux.

3. L-eccepjent jaqbel li ghandu jaghti l-kera minn Ottubru 1998 sallum u lest li jhallas immedjatament, pero' m'ghandhux ihallas spejjez minhabba li ma jahtix ghall-morozita' fil-hlas.

4. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Semghet ix-xhieda bil-gurament.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-atturi qieghdin jitolbu l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond 5 Maria Victoria Flats, Bay Street, San Giljan peress illi huwa moruz fil-hlas tal-kera ghall-iskadenzi ta' Ottubru, Novembru u Dicembru 1998.

Fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-konvenut qajjem kwistjoni ta' kompetenza peress illi jabita f'dan il-fond bhala residenza ordinarja tieghu u ghal dawn l-ahhar tlettax-il sena. Rigward din l-eccezzjoni jirrizulta mill-provi illi l-fond gie dekontrollat fit-22 ta' Jannar 1969 bid-dekontroll numru 3344/69. Dana gie konfermat mix-xhieda ta' Alfred Tonna rappresentant tad-Direttur tar-Registru Pubbliku fis-seduta tal-15 ta' Mejju 2000 (fol 24).

Fin-nota tas-sottomissjonijiet tieghu l-konvenut qieghed ighid li dan ic-certifikat tad-dekontroll ma ghandux jorbot fil-kontroll tieghu peress illi huwa qatt ma gie nformat illi l-fond li huwa qed jokkupa jinsab dekontrollat. Il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Fil-fatt il-gurisprudenza kostanzi in materia dejjem segwiet id-dutrina li d-dekontroll jibqa' fis-sehh u ghandu l-effetti legali fil-konfront ta' kerrej anke jekk tkun saret fil-mori tal-kirja. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda l-kompetenza ma hemmx dubbju li huma l-Qrati ordinarji illi ghandhom gurisdizzjoni illi jiehdu konjizzjoni ta' din il-kawza u mhux il-Bord li Jirregola l-Kera. Ghalhekk il-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut u tghaddi biex tikkonsidra l-meritu.
Il-konvenut dahal fl-okkupazzjoni ta' dan il-fond wara li gew introdotti l-emendi ta' l-1979 ghall-ligi tad-dekontroll. L-artikolu 5 tal-Kap 158 kif emendat b'subartikolu 1 jistipola li l-ordinanza dwar il-kera ma tapplikax ghal djar dekontrollati. Dan l-artikolu jkompli jghid "bla hsara ghad-disposizzjonijiet segwenti tal-istess artikolu 5 u artikolu 6". Is-subartikolu 2 ta' dan l-artikolu 5 jipprovdi dwar cirkostanzi meta sid il-fond ikun obbligat igedded il-kirja anki fl-eghluq taghha, dana meta l-kerrej ikun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu. Is-subartikolu 3 ta' dan l-artikolu 5 jghid li ghandhom ikollhom effett id-disposizzjonijiet ta' l-ordinanza li tirregola t-tigdid tal-kera ta' bini li ghandhom japplikaw ukoll, izda biss "sa fejn dawn ma jkunux inkonsistenti ma' l-imsemmija disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu".

Issa, ghal dak li jirrigwarda l-morosita hemm differenza zghira bejn dak li jinghad fil-kap 69 u dak illi jinghad fil-kap 158. L-artikolu 9A tal-Kap 69 ighid "……il-kerrej jitqies illi 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 dak inhar li sid il-kera jitolbu l-hlas."

L-artikolu 5 3B tal-Kap 158 jghid "….il-kerrej ikun naqas li jhallas il-kera dovut minnu ghal zewg skadenzi jew aktar fi zmien hmistax-il gurnata minn dak inhar li sid il-kera jkun talbu biex ihallas…."

Id-differenza qieghdha hawn: filwaqt illi l-kap 69 jitkellem "kull wahda minn zewg skadenzi" il-kap 158 jitkellem biss dwar zewg skadenzi,ghalhekk fl-isfond tal-kap 69 sid irid jibghat intima ghal hlas ghal kull wahda mill-iskadenzi, vuoldieri zewg talbiet ghal zewg skadenzi, mentri skond il-kap 158 is-sid jista jibghat avviz wiehed ghal zewg skadenzi.

F'dan il-kaz il-Qorti jidhrilha illi ghandha tapplika d-dispost tal-kap 158 peress illi kif gia nghad, id-disposizzjonijiet ta' l-ordinanza li tirregola t-tigdid tal-kera japplikaw biss sakemm dawna ma jkunux inkonsistenti mad-disposizzjonijiet tal-kap 158, u hawnhekk hawn inkonsistenza bejn il-kap 69 u l-kap 158 u kuindi stante li si tratta minn fond dekontrollat, ghandhom japplikaw id-disposizzjonijiet tal-kap 158 partikolarment 5 3B illi jirrikjedi avviz wiehed ghal zewg skadenzi.

Irrizulta mill-provi, illi l-konvenut kien moruz fil-hlas tal-kera f'Ottubru, Novembru u Dicembru 1998 u fuq dan hemm qbil ghaliex sussegwentement l-istess konvenut iddeposita l-kera l-Qorti, apparti l-fatt illi fl-istess nota ta' l-eccezzjonijiet tieghu jammetti illi kellu jaghti l-kera minn Ottubru tal-1998. Issa permezz ta' ittra datata 3 ta' Dicembru 1998 l-atturi kienu talbu l-hlas tal-kera minghand il-konvenut ghal dan il-perjodu indikat liema talba ghaddiet inutilment biex imbaghad saret din il-kawza. Fil-mori ta' din il-kawza gew iddepositati l-Qorti l-arrettrati tal-kera. Il-konvenut argumenta illi b'dan id-depositu gie saldat kwalunkwe pendenza illi kien hemm ma' l-atturi u ma jistghux issa jitolbu l-izgumbrament tieghu. Il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument peress illi l-morosita xorta baqghet tezisti.

F'kawza deciza mill-Qorti ta' l-Appell minn rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet AIC Joseph J Xuereb noe vs Joseph Mamo et deciza fl-10 ta' Jannar 2000, il-Qorti qalet li l-ligi tipprospetta sitwazzjoni fejn l-inkwilin debitament notifikat biex ihallas il-kera jonqos illi jaghmel hekk fi zmien hmistax-il jum minn mindu ssir l-intimazzjoni minghand is-sid. Dan ifisser illi anke jekk il-kera jigi saldat wara li jkun iddekorra t-terminu stabbilit mill-ligi l-morozita tibqa' tezisti. Dan ifisser ukoll li l-accettazzjoni ta' sid il-kera dovuta wahedha ma kienetx tippregudika t-talba tas-sid ghar-ripresa tal-fond minhabba morosita, ghalhekk id-depositu illi ghamel il-konvenut fil-mori ta' din il-kawza ma taffettwax id-dritt tas-sid illi jitlob l-izgumbrament tieghu minhabba l-morosita.

Ghal dak li jirrigwarda n-nuqqas ta' pagament f'sentenza moghtija fis-17 ta' Frar 1995 fl-ismijiet Maggur Hannibal Scicluna noe vs Chev Joseph G Coleiro noe il-Qorti ta' l-Appell tenniet illi l-artikolu 9 A1 tal-Ordinanza tad-Tigdid tal-Kera jaghti awtorizzazzjoni lis-sid ghat-tehid lura ta' fond b'nuqqas ta' puntwalita' fil-hlas tal-kera fil-kaz ta' konkorrenza ta' zewg elementi u cioe' t-talba ghal hlas u t-tieni li l-hlas ma jsirx fi zmien hmistax-il jum mit-talba. Il-fatt illi f'din il-kawza qed jigu

applikati d-disposizzjonijiet tal-kap 158 u mhux tal-kap 69 ma jbiddilx s-sustanza ta' dawn l-elementi illi jibqghu dejjem l-istess.

Il-konvenut ilmenta wkoll illi kull darba li pprova jhallas il-kera qatt ma kien isib lill-attur Joseph Fenech Adami d-dar. Apparti l-fatt li l-konvenut ma jghidx kemm id-darba ghamel dan, il-Qorti jidhrilha li din mhix skuza gustifikata. L-ewwel nett, il-konvenut u l-attur imsemmi joqghodu fl-istess blokk ta' appartamenti u ghalhekk hu ferm improbabbli li xi mezz ta' komunikazzjoni ma kienx hemm. Mhux kontestat li l-konvenut ilu jabita fil-fond ghal xi tlettax-il sena u f'dan il-perjodu kollu, problemi ma kienx hemm. Kien biss f'dawn l-ahhar ftit xhur li l-konvenut tilef l-interess u minkejja l-ittra interpellatorja xorta ttraskura u ma ndenjax ruhu jinzel indana tarag u mqar jitfa l-kera fil-kaxxa ta' l-ittri ta' l-attur. Dana zgur ma kienx jimporta xi tbatija zejda ghall-konvenut.

Fil-kawza <u>Francis Saliba M.D. vs David Vassallo</u> deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Ottubru 1996 intqal li t-talba tas-sid li jithallas f'daru ma kienetx timporta tbatija barra minn lokha lill-inkwilin "..... Fil-fehma ta' dina l-Qorti, Vassallo kellu obbligu li jhallas il-kera ghax ma kellhux jassumi li se jkun difficli li jsib lil Saliba fir-residenza tieghu u din l-assunzjoni gratuita ta' Vassallo certament ma kienetx tintitolah li ma jmurx ihallas il-kera".

Il-konvenut ma baqax jippersisti fil-hlas tal-kera ghax assuma li ma kienx ser isib lill-attur isemmi fid-dar tieghu. Dan ma kellux dritt jaghmlu u din l-iskuza ghalhekk ma ghandha l-ebda fondament legali.

Irrizulta mill-provi illi t-talba tal-hlas saret u wkoll illi l-hlas ma sarx fi zmien hmistax-il gurnata mit-talba. Is-sentenza "Scicluna vs Coleiro" qalet ukoll illi t-talba ghal hlas tista ssir anke permezz ta' semplici formola li tavza lill-kerrej illi l-kera huwa skadut u mhux mehtieg li t-talba jkun fiha theddida li jittiehdu passi ulterjuri jekk ma jsirx il-hlas. Fil-fatt ghal dak li jirrigwarda l-congedo mhuwiex mehtieg l-ebda formola partikolari u dana kif affermat il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza <u>Giuseppe Attard Portuges vs Guiseppe Bona</u> (Vol XXVI part 1 page 199) fejn inghad "skond id-dutrina u l-gurisprudenza lokali u estera ma hi mehtiega ebda forma skritta ghal congedo li jinghata mill-konduttur lill-lokatur biex jimpedixxi r-rilokazzjoni tacita tal-lokazzjoni korrenti fit-terminazzjoni taghha. Il-ligi ma tinhtieg xejn aktar ghajr il-manifestazzjoni ta' xi wahda mill-partijiet li ma tridx tirrimwova l-kera u tali manifestazzjoni ta' volonta hija notifikata lill-kontro-parti: l-inkwilin l-iehor biex dana jizgombra mill-fond

lokat l-inkwilin l-qadim ma jkollu l-ebda dritt jkompli jokkupa l-fond lokat wara li jsehh il-congedo".

Ghal dawn il-motivi,

Il-Qorti taqta' u tiddeciedi illi tilqa' t-talba ta' l-atturi. Tipprefiggi terminu ta' xahrejn sabiex il-konvenut jizgombra l-barra mill-appartament nru 5 Maria Victoria Flats, Bay Street, San Giljan li jinsab mikri lilu bil-kera ta' hamsin lira maltin (Lm50) fix-xahar pagabbli fl-ewwel ta' kull xahar bil-quddiem. L-ahhar skadenza ghalqet fl-1 ta' Jannar 1999 u dana peress illi huwa baqa moruz fil-hlas tal-kera li ghalqet f'Ottubru, Novembru u Dicembru 1998 fl-ewwel ta' kull xahar rispettiv nonostante li gie interpellat biex ihallas l-istess kera nkluz permezz ta' ittra legali datata 3 ta' Dicembru 1998. Tikkundanna wkoll lill-konvenut sabiex ihallas lill-atturi s-somma ta' mitejn lira (Lm200) bhala kera dovuti ghax-xhur ta' Ottubru,Novembru u Dicembru 1998 u Jannar 1999, minghajr pregudizzju ghad-dritt ta' l-atturi illi jitolbu l-kumplament tal-kera bhala danni sal-izgumbrament effettiv tal-konvenut. Bl-ispejjez kontra l-konvenut".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Minn din is-sentenza appella l-konvenut. L-ewwel aggravju ta' l-appell kellu jigi determinat qabel kull ilment iehor, inkwantu jolqot il-gurisdizzjoni tal-Qorti li ddecidiet il-kawza. Infatti, l-appellant jissottometti illi kellu jkun il-Bord li Jirregola l-Kera li jkollu gurisdizzjoni biex jawtorizza r-ripresa tal-fond. Dan minhabba li, kif jirrizulta mill-provi mhux kontestati, il-konvenut apellant kien cittadin Malti, kien kera l-fond in kwistjoni bhala abitazzjoni ordinarja tieghu, u kien ilu jabita fih bhala l-unika residenza tieghu ghal dawn l-ahhar 13-il sena. Kien ukoll provat u mhux kontestat li hawn si tratta ta' zmien ta' rilokazzjoni billi t-terminu tal-kuntratt ta' kirja originali kien skada, inkwantu dan jirrizulta biss mhux

minn xi kuntratt izda mill-ktieb tal-kera, u, konsegwentement, wara li skada l-ewwel terminu tal-lokazzjoni, dan baqa' jigi mgedded awtomatikament minn zmien ghal zmien skond il-ligi.

Hu minnu li l-fond jinsab dekontrollat, pero' dan ma jfissirx, kif jippretendi l-appellat illi l-ligijiet tal-kera ma kienux applikabbli f'ebda cirkostanza u li konsegwentement il-Bord li Jirregola l-Kera kien, minhabba f'hekk, ezawtorat mill-gurisdizzjoni li jikkonsidra talbiet ghar-ripresa tal-fond mis-sid.

Din il-Qorti bhall-ewwel Qorti taccetta illi l-fond kien gie dekontrollat ghaliex prova dwar hekk tirrizulta, anke jekk ma gietx prodotta l-ahjar prova, u cioe' ic-certifikat tad-dekontroll.

Din il-Qorti jidhrilha pero' li hija korretta s-sottomissjoni ta' l-appellant illi anke jekk jigi accettat bhala provat li l-fond kien dekontrollat kien kompetenti l-Bord li Jirregola l-Kera biex jiehu konjizzjoni tal-mertu taht ezami, propju ghaliex il-Kap 158 espressament jirrizerva lil dan il-Bord il-kompetenza li jindaga u jiddeciedi dwar il-mertu tax-xorta taht ezami. F'dan il-kontest din il-Qorti hi tal-fehma li kien bizzejjed ghaliha li tirriproduci s-segwenti sottomissjonijiet maghmula fir-rikors ta' l-appell li korrettement jistabilixxu l-posizzjoni legali applikabbli ghall-kontestazzjoni dwar liema Tribunal kien kompetenti biex jinvesti talba ta'

zgumbrament bazata fuq il-morozita' fil-hlas tal-kera. L-appellant hekk issottometta:-

"Meta gie mikri l-post lill-esponent minn missier l-atturi odjerni, l-emendi ta' l-1979 ghal-ligi ta' dekontroll kienu diga' fis-sehh. L-artikolu 5 tal-Kap 158 (kif emedat) fis-subartikolu (1) jistipula l-Ordinanzi dwar il-Kera ma japplikawx ghal djar dekontrollati, pero' dan jghidu bla hsara ghad-disposizzjnjiet sussegwenti ta' l-istess artikolu u ta' l-artikolu 6. Is-subartikolu (2) ta' l-artikolu 5 jipprovdi illi:

"Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mnehhija mill-kontroll (sew jekk dak iz-zmien ikun skond il-ftehim, legali, skond l-uzu jew xort'ohra) il-kerrej ikun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu, id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) ta' dan l-artikolu ghandu jkollhom effett u d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini ghandhom japplikaw ukoll izda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti ma' l-imsemmija d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu".

Is-subartikolu (3) ta' l-artikolu 5 jipprovdi, fost ohrajn, li:

"...........

(a) Ikun kontra l-ligi li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jirrifjuta li jgedded il-kirja hlief f'xi wahda mic-cirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b) ta' dan is-subartikolu, u jkun kontra l-ligi wkoll li dan jgholli l-kera, jew jimponi kondizzjonjiet godda ghad-digdid tal-kirja, hlief kif provdut fil-paragrafi (c) u (d) ta' dan is-subartikolu.

(b) Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jgedded il-kirja, u jista' biss jiehu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri ghas-sodisfazzjoni tal-Bord, b'rikors, biex jiehu lura l-pussess, li matul iz-zmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jhallas il-kera dovut minnu ghal zewg skadenzi jew iktar fi zmien hmistax-il gurnata minn dak-in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex ihallas, jew ghax ikun ghamel hafna hsara fid-dar, jew ghax-xort'ohra, jkun naqas milli jhares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew ta' l-obbligi tieghu tahtha ghax ikun uza l-fond xort'ohra milli principalment bhala r-residenza ordinarja tieghu.

> Skond dawn id-disposizzjonijiet meta sid il-kera ta' dar dekontrollata jkun irid jiehu lura l-pussess tad-dar mikrija, dan ghandu jaghmlu billi jadixxi l-Bord (jigifieri l-Bord li Jirregola l-Kera; ara art. 2 tal-Kap 158).
>
> L-atturi qed jibbazaw it-talba ghar-ripresa tal-fond "peress illi inti bqajt moruz fil-hlas tal-kera li ghalqet f'Ottubru, Novembru, u Dicembru, 1998, fl-ewwel ta' kull xahar rispettiv nonostante li gejt interpellat diversi drabi biex thallas l-istess kera inkluz permezz ta' ittra legali datata 3 ta' Dicembru, 1992". L-istess atturi ghalhekk jirrikonoxxu li hemm titolu ta' kera, ghalkemm qed jippretendu r-ripreza minhabba morozita'. La darba hemm titolu ta' kera, allura l-organu kompetenti biex jiggudika jekk effettivament hemmx dritt ghar-ripresa anke fuq morozita', huwa l-Bord li Jirregola l-Kera.
>
> F'kaz prattikament identiku, fejn il-konvenut pero' baqa kontumaci, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili ssollevat ex officio il-punt jekk il-kawza kellhiex issir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera flok quddiemha; f'dan il-kaz ukoll, meta inkera l-fond, dan kien gia dekontrollat u l-kerrej kien cittadin ta' Malta u jirrisjedi fl-istess fond. Il-Qorti ccitat fost ohrajn l-artikolu 5 (2) tal-Kap 158 u kkonkludiet "illi ghalhekk l-Artikoli 9 u 10 (a) ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap 109) li jaghti kompetenza esklusiva lill-Bord li Jirregola l-Kera f'kaz ta' kawzi ghar-ripreza tal-pussess ta' fond minhabba morozita' fil-hlas tal-kera, bdew, skond l-Artikolu 5(2) fuq citat, japplikaw ghall-partijiet malli gie introdott l-istess Artikolu 5 bl-Att XXIII ta' l-1979 fuq imsemmi, u japplikaw ghalihom anke llum u dana indipendentement mill-volonta' tal-partijiet". Konsegwentement il-qorti kkonkludiet li "ghar-ragunijiet fuq imsemija mhix kompetenti ratione materiae li tiehu konjizzjoni ta' din il-kawza stante li l-kompetenza tmiss lill-Bord li irregola l-Kera".

Mhux mehtieg li din il-Qorti zzid xejn oltre dan. L-eccezzjoni tal-kompetenza ratione materiae tirrizulta allura ghal kollox gustifikata.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghdha tannulla s-sentenza appellata moghtija mill-Qorti tal-Magistrati fit-13 ta' Novembru, 2000. Tiddikjara li

l-istess Qorti kienet inkompetenti li tiehu konjizzjoni tal-mertu taht ezami ratione materiae, u konsegwentement, tastjeni milli ulterjorment tikkonsidra l-mertu. L-ispejjez taz-zewg istanzi kellhom ikunu a karigu ta' l-appellati.

Dep/Reg

mm