MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2008

Rikors Numru. 95/2006/1

Dr. Raymond Bondin (I.D. 35239M), Gaetano Cuschieri (I.D. 53933M) u John Mizzi (I.D. 88038M) lkoll fil-vesti taghhom rispettivi ta' President, Segretarju u Tezorier ghan-nom u in rapprezentanza tas-Societa' Filarmonica La Valette.

vs

Kavallier James G. Gollcher f'ismu propju u bhala mandatarju ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Peter Anne Minter u Mary Anne Galea Naudi, Karin Xeureb, Karl Marius Gollcher, Mark Gollcher, Erika Hili u l-Captain O.F. Gollcher Art and Archeaological Foundation.

Il-Bord

Ra r-rikors tas-socjeta' Filarmonica La Vallette li jghid hekk:

"Illi l-esponenti hija l-inkwilina tal-fond maghruf bhala 'Manchester House' li jgib in-numru 297, Triq ir-Repubbli ka, Valletta.

Illi l-esponenti tiddetjeni il-lokazzjoni bil-kera annwali ta' elf u hamsin lira Maltin (Lm1050).

Illi b'ittra ufficjali datata 10 ta' Novembru 2006 li kopja taghha qeghda tigi hawn unita bhala Dok X, l-intimati interpellaw lill-esponenti biex javzawhom illi b'effett mill-iskadenza li tmiss huma ghandhom l-intenzjoni li jawmentaw il-kera ghas-somma ta' tnax-il elf lira (Lm12,000) fis-sena.

Illi in linea preliminari l-ittra ufficjali mibghuta lill-esponenti hija rritwali peress li tonqos li tindika, kif tipprovdi tassitivament il-ligi, d-data tal-iskadenza ta' meta qieghed jintalab l-awment u hija wkoll monka bil-fatt li lanqas ma hemm indikazzjoni tal-kera prezenti.

Illi minghajr pregudizzju tal-premess it-talba ghall-awment ta' kera f'dan il-kaz ma hijiex legalment sostenibbli peress illi l-kera gja' giet awmentata minn dan il-Bord b'sentenza moghtija fit-23 ta' Frar, 2005, fl-istess ismijiet "Dottor Francis Portanoet et vs Dominic Cutajar noe et (Rik Nru 73/03) u ghalhekk anki f'san ir-rigward tostakola ghal dawn il-proceduri l-eccezzjoni tar-"Res Judicata".

Ghaldaqstant it-talbiet tal-intimati ghndhom jigi michuda bl-ispejjes.

Ra r-risposta tal-l-intimati li permezz taghha esponew is-segwenti:

Illi l-ittra ufficjali pprezentata fl-10 ta' Novembru 2006 hija valida u tikkonforma mar-rekwiziti tal-ligi u ma hemm l-ebda htiega li tigi ndikata l-kera attwali meta dan il-fatt

huwa a konoxxenza tal-istess rikorrenti inkwilini tal-fond in kwistjoni.

Illi subordinatament, ghalkemm mhuwiex kontestat illi l-kera attwali gie awmentat in segwitu ta’ proceduri quddiem dan il-Bord li wasslu ghas-sentenza tat-23 ta’ Frar 2005 l-eccezzjoni ta’ ‘Res Gudicata” hija infondata fil-fatt u fid-dritt. Il-Ligi taghti l-fakulta’ lil sid il-kera sabiex jipprezenta ittra ufficjali fejn il-kera teccedi l-erbghin lira (Lm40) kull darba li jixtieq joghli l-kera jew jibdel xi kundizzjoni tal-kera. Il-ligi ma timponi ebda limitu lis-sid li jirrikorri ghal dan ir-rimedju aktar u aktar meta wiehed jikkunsidra illi l-uniku mod kif tista tigi awmentata l-kera fic-cirkostanzi tal-kaz huwa billi wiehed jirrikorri ghall-procedura kontemplata fl-artiklu 14 (2) tal-Kap 69.

Semgha lill-partijiet u ra l-atti kollha tar-rikors kompriz l-process 73/03 JC (Process tal-Bord li Jirregola l-Kera) allegat ma’ dawn l-atti fuq talba tal-partijiet;

Ikkunsidra:

Illi l-ittra ufficjali mertu tar-rikors kienet mibghuta fl-10 ta’ Novembru 2006 mill-intimati Kav. James G. Gollcher et noe lir-rikorrenti odjerni Dr. Raymond Bondin et noe u l-kontenut taghha qed ikun hawn riprodott stante li din hija l-pern tal-kontestazzjoni bejn il-partijiet. Din l-ittra tghid hekk:

“Bil-prezenti ittra ufficjali l-Kavallier James G. Gollcher (ID 151617M) f’ismu proprju u bhala mandatarju ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti Peter Anne Minter u Mary Anne Galea Naudi, Karin Xuereb, Karl Marius Gollcher, Mark Gollcher, Erika Hili u l-Captain O.F. Gollcher Art & Archeological Foundation filwaqt li jaghmlu referenza ghall-fond maghruf bhala “Manchester House”, li jgib in-numru ufficjali 297, Triq ir-Repubblika, il-Belt Valletta, okkupat minnkom b’titolu ta’ lokazzjoni, javzakom ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi illi b’effett mill-iskadenzza li tmiss, huma ghandhom l-intenzjoni li jawmentaw il-kera pagabbli minnkom ghas-somma ta’ tnax-il elf lira (Lm12,000) fis-sena.

Tant biex tirregolaw ruhkom.”

Illi kif jindher manifest mill-ittra ufficjali fuq riprodotta, din ma tinkorporax , kif espona ir-rikorrenti, id-data tal-iskadenza ta’ meta qed jintalab l-awment u anqas l-ammont tal-kera prezenti. L-intimat jghid illi dawn id-dettalji mhux rikjesti *ad validitatem* mil-ligi u ghalhekk l-istess ittra ufficjali hija valida ghal kull effett.

Illi l-artikolu 14 (2) tal-Kap 69 jipprovdi illi fil-kaz li sid il-kera jixtieq jawmenta l-kera, dan ghandu fi zmien xahar qabel it-tmiem tal-kera jgharraf il-hsieb tieghu lill-kerrej bil-mezz ta’ ittra ufficjali. Dan l-artikolu ma jipprovdi ghal ebda rekwizit jew procedura ulterjuri dwar din l-ittra ufficjali. Il-hsieb tas-sid notifikat lill-kerrej jista’ jkun kontestat quddiem il-Bord mill-inkwilin u ghallhekk jista’ sussegwentement jifforma l-mertu ta’ rikors bhal dak odjern. Ghalkemm huwa deziderabbli li l-fatti kollha ikunu esposti fl-ittra ufficjali, u dan ghal diversi ragunijiet anke ghall-ekonomija tal-gudizzju biex ma jintilifx hin sakemm jingabbru l-fatti kollha fil-mori tal-kawza, il-ligi ma tipprovi ghall-ebda obbligu li tali fatti ikunu hekk esposti. Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Joseph u Carmen ahwa Darmanin vs Giljan Caruana deciza fit-23 ta’ Novembru 2005**, il-Qorti irriteniet illi:

.... l-Artikolu 25 (2) tal-Kapitolu 69 jiddisponi dwar il-procedura quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ghat-tehid lura tal-pussess tal-fond mis-sid. Il-Formula ‘B’, imbaghad, ta’ l-Iskeda, ghal liema jirreferi proprju l-precitat dispost, tistabbilixxi l-informazzjonijiet rikjesti mil-ligi li ghandu jikkontjeni r-rikors. Issa huwa veru li skond din il-Formula r-rikors ghandu jkun fih id-data ta’ l-ewwel skadenza tal-kera wara l-prezentata tar-rikors imma daqstant iehor dik l-istess formula ma tirrikjedix *ad validitatem* illi ghandu jigi specifikat il-modalita` ta’ kif jithallas il-kera, jigifieri jekk huwiex bi tliet xhur jew bis-sena jew xi terminu iehor. In-nuqqas ta’ din l-informazzjoni jew l-inkorrettezza taghha ma jgibx ghal daqshekk illi r-rikors promotur huwa null. Dak li hu vitali ghall-validita` tar-rikors huma biss dawk l-informazzjonijiet preskritti mil-ligi. Il-fatt li allura ma saritx

il-korrezzjoni opportuna ta’ l-allegat zball ta’ kif jithallas il-kera (bit-tliet xhur minflok bis-sena) ma jgibx in-nullita` vantata mill-appellant. L-aggravju allura fuq dan il-punt qed jigi respint;

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta’ Novembru 2001 fl-ismijiet Victor Licari vs Anthony Portelli, l-istess insenjament kien refless aktar kmieni bir-ratio tal-Qorti li kienet irriteniet illi:

Filwaqt li hu minnu illi skond l-Artikolu 25 tal-Kap. 69 rikors li permezz tieghu sid jitlob li jiehu lura l-pussess ta' fond mikri fit-tmiem tal-kiri ghandu jsir skond il-formola "B" ta' l-Iskeda u li minn din il-formola jirrizulta li wiehed mir-rekwiziti huwa l-indikazzjoni ta' meta jaghlaq il-kiri li jkun miexi, din il-Qorti ma tistax taqbel illi dan it-taghrif kien mehtieg li jitnizzel fir-rikors quddiem il- Bord *ad validitatem* fis-sens illi nuqqas f'dan ir-rigward kien iwassal ghan-nullita' tar-rikors. Wisq anqas tista' taqbel li tali nuqqas ma setax ikun sanat b'korrezzjonijiet awtorizzati mill-Bord *a tempo debito*. Wiehed ma jistax ma jinnutax illi meta l-ligi timponi illi fir-rikors kellu jsir skond il-formola fl-Iskeda, dan ma kienx necessarjament ifisser illi kellha tigi segwita bi precizjoni d-dicitura fih indikata. Kien bizzejjed illi r-rikors stess ikun fih dawk l-elementi mehtiega biex il-Bord ikun jista' jipprocedi bis-smiegh tat-talba u ma kienx eskluz illi r-rikors promotur ikun possibbli li jigu awtorizzati l-korrezzjonijiet biex proprju jipprecizaw elementi li jkunu neqsin jew mhux daqstant cari.

Il-Bord jara analogija qawwija bejn dawn l-ahhar sentenzi u l-kaz in dizamina ghaliex jekk rikors ghal ripreza ta’ fond ma jkunx sar prettament skond ir-rekwiziti tal-formola preskritta mil-ligi ma jimprota ebda nullita, *mundo magis* ma hemm l-ebda nullita’ fil-kaz fejn il-ligi titlob bhala procedura avviz permezz ta’ ittra ufficjali li s-sid bi hsiebu jawmenta l-kera fl-iskadenza li jmiss u s-sid ikun ghamel tali ittra b’indikazzjoni tal-awment pretiz minghajr ma jsemmi dettalji ancillari ohra.

Ghal dawn il-mottivi l-Bord jichad l-ewwel eccezzjoni ta’ nullita’ sollevata mir-rikorrent.

Dwar it-tieni pregudizzjali sollevata mir-rikkorrenti u cioe li t-talba ghall-awment ta’ kera mhix legalment sostenibbli peress illi din gia ghaddiet in gudikat bi proceduri precedenti, l-intimat jaqbel illi l-kera attwali kien awmentat minn dan il-Bord b’decizjoni tat-23 ta’ Frar 2005 (Rikors nru 73/03) u li l-artikolu 14(2) tal-Kap 69 jaghti l-fakolta lis-sid li jaghmel din it-talba kull darba li jixtieq jgholli l-kera . L-intimat inoltre jghid li l-ligi ma timponi ebda limitu fuq kemm il-darba tista’ ssir din it-talba aktar u aktar meta wiehed jikkunsidra illi l-uniku mod kif tista tkun awmentata l-kera fic-cirkostanza tal-kaz huwa billi wiehed jirrikorri ghall-procedura kontemplata fl-artikolu 14(2) tal-Kap 69;

Illi fit-trattazzjoni dwar l-eccezzjoni ta’ *res judicata* il-Qrati taghna jirritjenu illi biex tirnexxi din l-eccezzjoni jehtieg l-konkorrenza ta’ tlett elementi u cioe’ *eadem res, aedem personae* u *eadem causa petendi.* (ara f’dan ir-rigward **Charles Cortis vs Francis X. Aquilina et PA 25.9.2003**, Digriet fl-atti tal-**Mandat ta’Inibizzjoni 3639/00 RCP 8/1/02 Av. Joseph M Sammut vs Tat-Taljan Co Ltd** u **Joseph Caruana et vs Amelia Emanuela Ruggiet et App. Civ 14/7/04.** Huwa pacifiku illi dan il-kaz jirrigwarda l-istess partijiet u l-istess oggett izda mhux necesarjament jikkonkorri l-istess mertu stante illi t-talba ghall-awment necessarjament hija motivata mit-trapass ta’ zmien minn meta ntlaqghet it-talba precedenti u dan dejjem jekk wiehed ihares lejn il-gudikat ta’ dan il-Bord bhala sentenza. Dan qed jinghad ghaliex fid-decizjonijiet tieghu il-Bord jista’ jiddetermina kwistjonijiet bhal talbiet ghar-ripresa ta’ fond fuq raguni partikolari u sakemm ma jkunx hemm bdil f’dawk ic-cirkostanzi, tali kwistjoni ma tistax terga’ tkun proposta. Fil-kaz ta’ raguni gdida, il-Qrati taghna jgharfu id-dritt tas-sid li jippromwovi azzjoni gdida. Il-Bord ghandu ukoll il-funzjoni li jiddeciedi dwar talbiet bhal dik in dizamina fejn sid jixtieq jawmenta il-kera ghaliex skond is-sid il-korrispettiv ma ghadux jirrifletti il-kera gusta ghaz-zminijiet ta’ meta jkun ghamel it-talba. F’dan ir-rigward, id-decizjoni tal-Bord tinghata wara li jittiehdu in konsiderazzjoni ic-cirkostanzi kollha inkluz il-valur lokatizzju tal-fond f’dak il-perjodu. Dik id-decizjoni naturalment ghandha torbot lill-partijiet u ma jistax isir

awment divers minn dak li jiddeciedi l-Bord, izda biex din id-decizjoni titqies *res judicata* tkun qed timmina l-ezistenza proprji tal-Kap 69 fejn ma jistax isir bdil fil-kera jew fil-kondizzjonijiet jekk mhux b'decizjoni tal-Bord. Il-Kap 69 imkien ma jipprovdi, kif qed jissugerixxi r-rikorrent, illi talba ghal zieda fil-kera tista' tkun intavolata darba biss waqt il-perjodu protett ta' rilokazzjoni. Din it-talba ghandha ukoll tkun mistharrga mill-aspett tal-konsegwenzi li jgib mieghu l-operat tal-ligi fit-tigdid tal-kera minn sena ghal sena, jew perjodu iehor, skond il-kaz. Il-protezzjoni ravvizata mid-dispost tal-Kap 69 ma tistax tkun interpretata b'mod illi la darba s-sid ikun ottjena l-permess tal-Bord biex jawmenta l-kera, qatt ma tista' ssir talba ohra fil-kors tar-relazzjoni bejn il-partijiet u possibilment bejn l-werrieta taghhom.

Ghal dawn il-mottivi, il-Bord qieghed jirrispingi din t-talba tar-rikorrenti.

dwar din l-eccezzjoni l-Bord, ghal-motivi fuq imsemmija, jichad l-istess

L-ispejjes jibqghu bla taxxi bejn il-partijiet.

< Sentenza In Parte >

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