MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-30 ta' Jannar, 2009

Appell Civili Numru. 91/2007/1

Carmelo Borg

vs

Dr. Av. Vincent Falzon, Margaret Falzon, Pauline Falzon, Antoinette Falzon

Il-Qorti,

Fil-15 ta’ Ottubru, 2008, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> “Il-Bord;
>
> Ra r-rikors promutur:
>
> Illi l-esponent jikri minghand l-intimat l-fond bin-numru 71, St. Pius Street, Sliema, bil-kera ta’ mitt lira Maltin (Lm100), liema l-esponenti jhallas lill-intimati kull tlett xhur bil-quddiem.

Illi l-intimati permezz ta' ittra ufficjali pprezentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Novembru 2007 (hawn annessa u mmarkata Dok A) nfurmaw lill-esponenti illi huma ma jridux igeddulu l-lokazzjoni tal-fond de quo mill-iskadenza li tmiss fl-1 ta' Dicembru 2007 jekk mhux bil-kera ta' elf u hames mitt lira Maltin fis-sena pagabbli bit-tlett xhur bil-quddiem bid-divjet tas-sollukazzjoni u twellija u minghajr id-dritt li juza l-istess fond ghall-kummerc in generali.

Illi preliminarjament l-esponenti jaghmel riferenza ghall-Artikolu 14 subartikolu 2 tal-Kapitlu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema jaghmel riferenza ghas-subartikolu precedenti ghal dak illi jirrigwarda z-zmien fejn sid il-kera ghandu jaghmel r-rikors jew is-sejha permezz ta' ittra ufficjali sabiex jgholli l-kera u jimponi kundizzjonijiet godda, liema zmien huwa ta' mill-inqas xahar qabel it-tmiem tal-kiri.

Illi l-ittra ufficjali tal-intimati giet ipprezentata fil-5 ta' Novembru u ghaldaqstant giet notifikata lill-esponenti mhux fiz-zmien moghti mill-ligi stante li l-iskadenza illi kienet tmiss kienet tbda tiddekorri fl-1 ta' Dicembru 2007.

Illi ghaldaqstant a tenur tal-artikolu 14(2) dan l-Onorabbli Bord huwa prekluz milli jiehu kunjizzjoni tas-sejha tal-intimati maghmula fl-ittra ufficjali taghhom sabiex toghla l-kera u jinbiddlu l-kundizzjonijiet tal-kirja mill-1 ta' Dicembru 2007.

Illi minghajr pregudizzju ghal dak preliminarjament espost, l-esponenti a tenur tal-artikolu 14 (2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta qieghed jopponi ghall-awment ttal-kera u l-kundizzjonijiet godda kif proposti mill-intimati fl-ittra ufficjali taghhom.

Ghaldaqstant l-esponent:

1. Preliminarjament jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jiddikjara illi s-sejha maghmula mill-intimati permezz ta' ittra ufficjali hawn annessa bhala Dok A ma saritx fiz-zmien rikjest mil-ligi u li di konsegwenza il-kirja tal-fond de quo mill-1 ta' Dicembru 20047 ghandha tibqa regolata bil-kundizzjonijiet precedenti u l-kera precendentement miftiehma ta' mitt lira fis-sena (Lm100)

2. minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jopponi ghall-awment tal-kera u l-impoiszzjoni tal-kundizzjonijiet godda kif proposti mill-intimati fl-ittra ufficjali taghhom ghall-kirja tal-fond bin0numru 71, St. Pius Street Sliema u jitlob illi dak l-gholi l-kundizzjonijiet l-godda jigu michuda bl-ispejjez kontra l-intimat.

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkunsidra:

Illi skond id-dispost tal-artikolu 14(2) tal-Kap 69, is-sid jista' jirrikorri ghall-procedura tal-awment tal-kera, f'kaz li dan ikun jeccedi E 93.17 fis-sena, billi fi zmien mhux anqas minn xahar mill-iskadenza tal-kera javza lill-inkwilin li bi hsiebu jawmenta il-kera jew jibdel il-konsiderazzjonijiet tal-istess mill-iskadenza li jmiss b'dan illi l-inkwilin ikollu dritt jadixxi lil dan il-Bord biex jitolbu jichad t-talba tal-awment jew tal-bdil fil-kondizzjonijiet;

Illi fl-ittra ufficjali taghhom esebita bhala Dok A fil-process, l-intimati avzaw lill-inkwilin rikorrent li ma kienux bi hsiebhom igeddu il-lokazzjoni mill-iskadenza li jmiss fl-1 ta' Dicembru 2007 jekk mhux b'kera awmentata u kondizzjonijiet godda. Din l-ittra ufficjali kienet intavolata fil-5 ta' Novembru 2007 u ghalhekk definitivament mhux entro il-perjodu kif ravvizat fis-subartikolu 2 tal-artikolu 14 tal-Kap 69 u cioe fi zmien mhux anqas minn xahar qabel l-iskadenza li jmiss;

> Ghalhekk il-Bord jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jichad kull awment u bdil fil-kondizzjonijiet tal-kera de quo.
>
> Bl-ispejjez kontra l-intimati."

Kontra din id-decizjoni tal-Bord l-intimati pproponew appell fis-sens illi l-interpretazzjoni akkordata mill-Bord lill-Artikolu 14 (2) tal-Kapitolu 69 kienet mhux biss rigida u inflessibbli izda wkoll insostenibbli u priva minn ragonament guridiku. Huma jikkontendu illi l-fatt li l-ittra ufficcjali ma gietx prezentata minn xahar qabel l-ewwel skadenza li kien imiss ma kellhiex iggib il-konsegwenza illi ma jinghatax gudizzjarjament awment fil-kera u tibdil fil-kondizzjonijiet lokatizji anke jekk b'effett mill-iskadenza ta' wara;

Skond l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini l-procedura dettata mil-ligi ghal kaz fejn il-kera jkun izjed minn erbghin lira fis-sena hi, skond is-subinciz (2) ta' l-Artikolu 14, fis-sens illi l-lokatur kellu l-obbligu li jgharraf il-hsieb tieghu li jgholli l-kera lill-inkwilin tieghu permezz ta' ittra ufficcjali, b'dan li l-inkwilin kellu d-dritt jikkontesta dak l-awment quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dejjem skond l-imsemmi provvediment l-intima b'dik l-ittra ufficcjali kellha ssir fi zmien ta' xahar qabel it-tmiem tar-rilokazzjoni;

Fil-fehma ponderata ta' din il-Qorti l-motiv kollu tal-precitata disposizzjoni tal-ligi hu dak tal-manifestazzjoni da parti tal-lokatur illi b'dak l-att gudizzjarju huwa jgib a konjizzjoni tal-kerrej il-volonta` tieghu li ma jridx igedded il-kera jekk mhux b'dik iz-zieda u b'dawk it-tibdiliet fil-kondizzjonijiet. Huwa dan, fil-hsieb tal-Qorti, il-punt fokali ta' l-artikolu tal-ligi;

Issa fil-kaz prezenti l-appellanti, filwaqt li jirrikonoxxu illi l-ittra ufficcjali taghhom (5 ta' Novembru, 2007) giet prezentata f'anqas minn xahar mill-ewwel skadenza tal-kiri li kien imiss (1 ta' Dicembru, 2007), jadducu bhala argoment illi dik l-inosservanza preciza ta' dak it-terminu ma kellhiex tittraduci ruhha, bi pregudizzju ghalihom, illi l-Bord, ghal dik ir-raguni, jiskarta t-talba taghhom ghall-awment jew ghall-modifikazzjoni tal-kondizzjonijiet. Huma, anzi, jsostnu illi dik l-ittra ufficcjali mhux prezentata fiz-zmien rikjest mil-ligi kellha, se mai, tiswa ghall-iskadenza sussegwenti tal-kera. Ma' dan l-argument l-appellat s'intendi ma jaqbelx u jissottometti illi, diversament, jinholoq strapp procedurali ghall-vot tal-ligi fis-succitat provvediment;

Gja aktar 'il fuq il-Qorti irriflettiet fuq il-punt baziku ta' l-artikolu tal-ligi. Jigi aggunt ulterjorment illi bejn iz-zewg interpretazzjonijiet tal-partijiet, il-Qorti tara li dik supplita mill-appellanti hi forsi l-aktar wahda konsistenti u attinenti ghas-sens prattiku fir-rizoluzzjoni tal-kwestjoni, u, principalment ukoll, ghall-evitar ta' spejjez bla bzonn u hela ta' energija zejda. Terga', ukoll, l-artikolu ma jikkommina l-ebda nullita` u din in-nullita` ma tistax lanqas tigi dezunta jekk ma hijiex espressament stabbilita minn disposizzjonijiet ohra li jirrigwardaw proceduri specjali;

Kif taraha din il-Qorti jekk l-ittra ufficcjali giet, kif inhu l-kaz, intavolata tardivament, l-inosservanza tat-terminu kellu, iva, il-konsegwenza li jtellef lil-lokatur il-beneficcju ghaz-zieda u ghat-tibdil tal-kondizzjonijiet, gudizzjarjament stabbiliti, ma' l-iskadenza partikolari li kien imiss izda mhux ukoll ghal dik posterjuri mir-rimanenti perijodu tar-rilokazzjoni. Huwa l-kaz, allura, li l-Qorti tallontana ruhha mid-decizjoni tal-Bord u tirrimetti l-atti lura lill-istess Bord ghall-konsiderazzjonijiet tieghu skond il-ligi tat-talba ta' l-appellanti.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tilqa' l-appell, tirrevoka s-sentenza appellanti u tirrinvija l-atti lura lill-Bord ghad-

definizzjoni u decizjoni minnu tal-mertu tat-talba ta’ l-appellanti. Fic-cirkustanzi l-ispejjez relattivi taz-zewg istanzi jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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