FIL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR JOSEPH CASSAR BA. LL.D.

Illum, 24 ta' Mejju 2001

Rikors Nru: 89/00A

George u Isabel mizzewgin Genovese

Vs

Georgina Abela u r-ragel taghha John ghall-kull interess li jista' jkollu

Il-Bord,

Ra r-rikors tar-rikorrenti li qalu li:

Huma jikru l-fond ta' abitazzjoni "Ariel Flats, Flat 2. St. Edwards Street, Qormi, bil-kera ta' tmenin lira Maltin (Lm80) fis-sena li jithallsu kull sena bil-quddiem, l-ewwel skadenza dovuta fil-31 ta' Mejju 2000.

L-fond gie dekontrollat fid-19 ta' Novembru 1997 wara li ir-rikorrenti kienu ilhom fl-imsemmija kirja tal-fond "de quo" mill-1 ta' Marzu 1962.

Dan il-kera tal-imsemmi fond hu gholi wisq.

Ghaldaqstant titlob bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiffissa l-kera xieraq tal-fond fuq indikat.

Ra r-risposta fejn l-intimati qalu li:

In linea preliminari, l-esponenti jeccepixxu l-inkompetenza ta' dan il-Bord ratione materiae minhabba l-provvedimenti tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta'

Malta u minhabba wkoll il-fatt li l-awment fil-kera ghal tmenin lira (Lm80) gie effettivament mhux biss accettat mir-rikorrenti izda wkoll imhallas bla riserva kif jidher mill-ittra datata 20 ta’ Lulju 1998 hawn esebita Dokument A;

Bla pregudizzju u fil-meritu, dan il-Bord ma jistax jiffissa l-kera xieraq tal-fond in kwistjoni ghaliex l-ammont attwali tal-kera gie ffissat ‘ex lege’ ai termini tal-artikolu 5(3)(c) tal-Kap 158 fuq imsemmi.

Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjez.

Sema’ x-xhieda bil-gurament;

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti kollha;

Ra n-nota ta’ osservazzjonijiet tar-rikorrenti

Ra l-verbal tal-24 ta’ Mejju 2001

Ikkunsidra,

1. L-intimati qeghdin jeccepixxu l-ewwelnett l-inkompetenza tal-Bord ‘ratione materiae’.

2. Mix-xhieda ta’ l-intimat John Abela jirrizulta li l-fond inkera lir-rikorrenti, cittadini Maltin bhala r-residenza ordinarja taghhom fl-1962. Skond id-dokument a fol 8 tal-process il-fond gie mnehhi mill-kontroll a termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta fit-12 ta’ Mejju 1975 u mhux kif jinghad fir-rikors fid-19 ta’ Novembru 1997. Ir-rikors gie pprezentat fit-28 ta’ Gunju 2000.

3.Id-dar giet imnehhija mill-kontroll taht l-art 3 (a) tal-Kap 158 (qabel l-Ordinanza Nru XIX tal-1959 kif emendata).

“……..l-Ufficjal tal-Valutazzjonijiet tal-artijiet fuq talba tal-proprjetarju…….ghandu jirregistra bhala dar ta’ abitazzjoni mill-kontroll kull dar ta’ l-abitazzjoni li

(a) ma tkunx kompluta jew lesta ghall-uzu bhala dar ta' abitazzjoni fil-gurnata stabbilita;"

4. L-att XXIII tal-1979 li dahal fis-sehh fl-14 ta' Awissu 1979 dahhal emendi kbar fl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontrol tad-Djar. (Ordinanza XIX tal-1959). L-artiklu 5 tal-Ordinanza XIX tal-1959 li tnehhi l-kontrol tad-djar kien jiddisponi illi

"Bla hsara ghad-dispozizzjonijiet tal-artiklu 6 ta' din l-Ordinanza ta' Emergenza id-dispozizzjonijiet ta' l-Ordinanzi dwar il-kera ma ghandhomx jghaddu ghall-ebda dar ta' abitazzjoni mnehhija mill-kontroll mill-gurnata li fiha d-dar tkun regsitrata skond id-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 3 ta' din l-Ordinanza."

5. Dan l-artiklu kif emendat jigifieri kif inhu llum fih kliem identiku ghall-artiklu 5 kif kien qabel izda fil-bidu nett tieghu zdiedet din ir-riserva:

"Bla hsara ghad-dispozizzjonijiet li gejjin ta' dan l-artikolu."

U zdiedu d-dispozizzjionijiet ohra ferm importanti bhala subartikoli (2) (3) (4) u (5) li ma kienux jezistu fl-artikolu 5 ta' qabel. B' hekk dawn l-ahhar imsemmija dispozizzjonijiet, fil-hsieb tal-legislatur ghandhom jipprevalu fuq ir-regola stabbilita fl-artiklu 5 il-qadim (ara App. Civ. Sammut vs Schembri 4/5/1994).

6. Fil-kawza fl-ismijiet 'Agius vs Mamo' (App. Inf. 18/2/1986) gie imfisser illi

" Minn ezami tas-subartikolu (2) tal-artikolu 5 kif inhu llum jirrizulta li l-Legislatur ipprovda espressament x' ghandu jsir fit-tmiem tal-kirja ta' dar dekontrollata, sew jekk iz-zmien tal-kirja jkun skond ftehim, jew legali….. jew skond l-uzu jew xort' ohra u dan kontrarjament ghall-artiklu 5 kif kien qabel li ma kien jipprovdi xejn. Fis-subartiklu (2) fuq imsemmi l-legislatur iddispona espressament illi fit-tmiem ta' kirja ta' dar dekontrollata jekk il-kerrej ikun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu, allura d-dispozizzjonijiet tas-subartiklu (3) tal-artiklu 5 ghandhom ikollhom effett u d-dispozizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid ta' kiri ta' Bini (Kap 69) ghandhom japplikaw ukoll izda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija dispozizzjonijiet. Il-Legislatur f' dak is-Subartikolu ma ghamel l-ebda distinzzjoni bejn dar dekontrollata qabel il-kirja u dar dekontrollata wara l-kirja izda stabillixxa biss x' ghandu jigri fit-tmiem ta' kirja ta' dar dekontrollata, tkun saret meta tkun saret dik il-kirja, u mhux lecitu li l-Qorti taghmel distinzzjoni li l-ligi

fl-artikolu 5(2) gdid ma taghmilx – "ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus."

Zidet tghid li d-drittijiet tal-kerrej u tas-sid ta' dar dekontrollata huma "espressament regolati mill-legislatur bla ebda distinzjoni" (ara ukoll dwar it-tifsira tat-tibdil li sar fil-ligi "Calleja vs Pule" App. Inf. 23/6/1994, "Camilleri vs Attard", App. Inf. 11/1/1996 u "Shannon vs Gauci pro et noe" Bord li Jirregola l-Kera 10/1/2001)

7. Fil-kawza fuq imsemmija 'Sammut vs Schembri' qamet il-kwistjoni jekk il-kerrej ta' dar dekontrollata setax jitlob il-fisazzjoni tal-kera xieraq ghall-perjodu ta' qabel ma hareg id-dekontroll. Id-decizjoni kienet li la darba l-fond kien dekontrollat il-Bord ma kellu l-ebda kompetenza li jaghmel dan.

8. La darba l-fond in kwistjoni hu dekontrollat il-bord ma ghandu l-ebda kompetenza biex jistabilixxi l-kera xierqa.

Il-Bord jilqa' l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza u jillibera lill-intimati mill-osservanza tal-gjudizzju; l-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.

Dep.Reg   Magistrat