MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-15 ta' Dicembru, 2003

Appell Civili Numru. 37/2002/1

James G. Gollcher

vs

Godfrey Zarb

Il-Qorti,

Fl-10 ta' Dicembru, 2002 il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Bord,

Ra r-rikors

Illi r-rikorrent huwa proprjetarju tal-flat bl-isem “ODIN” f'Misrah l-Barrieri, Hamrun li huwa mikri lill-intimat mill-1 ta' Awissu, 1972, versu l-kera ta' hamsin Lira Maltin (Lm50) fis-sena kif jidher mid-dokument hawn anness u mmarkat Dok. 1;

Illi l-imsemmi fond kien u ghadu dekontrollat kif jidher mill-anness certifikat immarkat Dok. 2;

Illi minn mindu dahlu in vigore l-emendi fil-Kap.158 bis-sahha ta’ l-Att Numru XXIII ta’ l-1979, il-kera qatt ma giet awmentata skond l-indici ta’ l-inflazzjoni;

Illi meta r-rikorrenti dan l-ahhar interpellaw lill-intimat biex il-kera tigi awmentata skond l-indici ta’ l-inflazzjoni, dan baqa’ inadempjenti;

Illi in vista tal-fatt illi l-fond in kwistjoni huwa dekontrollat, ir-rikorrent jixtieq jipprevalixxi ruhu mid-dritt li taghtih il-ligi ai termini tal-Kap. 158 li jawmenta l-kera skond l-indici ta’ l-inflazzjoni;

Ghaldaqstant l-esponent umilment jitlob illi dan il-Bord jawmenta l-kera tal-fond “ODIN”, Misrah il-Barrieri, Hamrun a tenur ta’ l-artiklu 5 (3)(c) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Ra r-<u>risposta</u>.

Illi t-talba hija intempestiva u bazata fuq ligi zbaljata. Il-Ligi referita mir-rikorrenti cioe` il-XXIII tal-1979 ma tapplikax ghal presenti kaz ghax il-kirja bdiet inoperazzjoni f’Awissu 1972, kif jirrizulta bhala fatt u konfermata ukoll mid-dokument 1, anness u kompliet minghajr interruzzjonijiet.

Illl dan l-istat ta’ fatt dejjem kien, u dejjem kien accettat mir-rikorrenti li dejjem halla d-debita ricevuta.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra l-atti kollha.

Ra n-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra l-verbal tal-4 ta’ Novembru, 2002.

Ikkunsidra,

1. Il-Bord qed jigi mitlub li "jawmenta l-kera tal-fond a tenur ta' l-artikolu 5 (3)(c) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta".

2. Il-partijiet jaqblu li l-fond in kwistjoni hu mnehhi mill-kontroll u li l-intimati ilhom joqghodu fil-post mill-1 ta' Awissu, 1972. Il-kera hija Lm50 fis-sena.

3. L-art 5(3)(c) tal-Kap 158:

"Il-kera li ghandu jithallas taht l-istess kirja wara d-data ta' l-ewwel tigdid tal-kirja li jsir bis-sahha ta' dan is-subartikolu jista' jizdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tizdid u wara t-tmiem ta' kull hmistax-il sena li tigi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jithallas minnufih qabel it-tigdid jew qabel ma jibda kull perjodu sussegwenti ta' hmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeccedix l-imsemmi kera, li jirrapprezenta l-proporzjon ghal dak il-kera z-zieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li ghandu jizdied kien l-ahhar stabbilit".

4. Il-Bord ma inghata l-ebda setgha dwar zieda fil-kera. Inghatat setgha ohra bhal per ezempju bl-art 4, bl-art 5(3)(b), bl-art 5(3)(d). Il-Bord m'hux kompetenti li jaghmel dak li qed jitlob ir-rikorrent. Billi l-procedura hi ta' ordni pubbliku l-Bord qed iqajjem il-kwistjoni ta' kompetenza jew ahjar nuqqas ta' kompetenza.

5. Bhala zieda jinghad li l-art 5 tal-Kap. 158 li dahal permezz ta' l-att XXIII jirregola l-kiri ta' djar ta' abitazzjoni dekontrollati, sew jekk dawn ikunu mikrija diga` sew jekk ghad iridu jinkrew (l-art 16 dahhal procedimenti godda skond l-att XXXI ta' l-1995). Hekk tghallem il-gurisprudenza. Barra s-sentenzi msemmija fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent, il-Bord isemmi "Calleja vs Puli", App. Inf 23/06/94; "Camilleri et vs Attard et", App. Inf. 11/01/96; "Sammut vs Schembri" App. Civ. 04/05/94; "Sammut et vs Azzopardi", App. Civ. 29/11/93). Ghall-kaz ghalhekk ma japplikax il-Kap 69 kif jissottometti l-intimat fir-risposta tieghu.

Ghalhekk il-Bord, jiddikjara ruhu nkompetenti u jillibera lill-intimat mill-osservanza tal-gjudizzju, jibqghu shah jeddijiet ohra tar-rikorrent; imhabba l-punti legali mqajjma mill-partijiet, l-ispejjez jibqghu bla taxxa."

Ir-rikorrenti hassu aggravat b'din id-decizjoni u appella minnha b'aggravju illi jsostni illi l-Bord li Jirregola l-Kera huwa kompetenti li jiehu konjizzjoni tat-talba tieghu ghal zieda fil-kera tal-fond dekontrollat lokat lill-intimat.

Dak li johrog mir-rikors promotur tal-appellanti hu dan:-

1. Huwa kera l-fond lill-intimat permezz ta' skrittura datata 1 ta' Awissu 1972;
2. Dan l-istess fond gie minnu dekontrollat kif evidenzjat mic-Certifikat tad-Dekontroll li jgib id-data tal-31 ta' Marzu 1978;
3. Huwa jippremetti illi nterpella lill-intimat biex tigi awmentata l-kera skond l-indici ta' l-inflazzjoni izda l-intimat baqa' inadempjenti;
4. Konsegwentement talab lill-Bord biex dan jawmenta l-kera tal-fond fit-termini tal-Kap 158.

Jibda biex jigi osservat illi skond l-Artikolu 3 tal-Kap 69 sid il-kera ma jistax jgholli l-kera minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Fl-istess Kapitolu, mbaghad, hemm mahsub bl-liema mod jista' il-Bord jawmenta dan il-kera.

Fil-kaz tal-Kap 158, invece, jinghad testwalment fis-subinciz (1) ghall-Artikolu 5 illi "bla hsara ghad-disposizzjonijiet li gejjin ta' dan l-artikolu u ta' l-artikolu 6 ta' din l-Ordinanza, d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanzi dwar il-Kera ma ghandhom jghoddu ghall-ebda dar ta' abitazzjoni mnehhija mill-kontroll mill-gurnata li fiha d-dar tkun registrata skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 3 ta' din l-Ordinanza".

Issokta jinghad fis-subinciz (2) tal-istess artikolu illi "meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mnehhija mill-kontroll … … il-kerrej ikun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu, id-

disposizzjonijiet tas-sub-artikolu (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 disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu".

Fuq is-suggett il-gurisprudenza taghna fissret dawn id-disposizzjonijiet bil-mod segwenti:-

"L-imsemmija kliem 'bla hsara ghad-disposizzjonijiet li gejjin ta' dan l-artiklu "juru li l-legislatur ried li l-principju li d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar il-Kiri – jigifieri l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini u l-Ordinanza li Trazzan il-kera fuq id-Djar - m'ghandhomx jghoddu ghal dar ta' abitazzjoni dekontrollata mill-gurnata li fiha tkun registrata bhala dekontrollata ma kellux japplika jekk is-subartikoli l-ohra tal-Artikolu 5 kienu jiddisponu mod iehor. Dawn is-subartikoli kellhom jipprevalu" – "**Joseph Agius et –vs- Anthony Mamo**", Appell, Sede Inferjuri, 18 ta' Frar 1986.

Fiha ssokta jinghad illi "l-legislatur fis-subartikolu (2) ma ghamel l-ebda distinzjoni bejn dar dekontrollata qabel il-kirja u dar dekontrollata wara l-kirja izda stabilixxa biss x'ghandu jigri fit-tmien ta' kirja ta' dar dekontrollata, tkun saret meta tkun saret din il-kirja".

Sentenza ohra li segwiet din l-enuncjazzjoni ziedet tamplifika illi "l-artikolu tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 ma jirregolax il-kirjiet ta' dar ta' abitazzjoni mnehhija mill-kontroll imma tirregola tali dar ta' abitazzjoni nfisha li tkun mikrija lil cittadin Malti u minnu okkupata. Il-mument rilevanti ghal-ligi allura ma baqax il-mument meta saret il-kirja, imma meta l-kirja ntemmet. Id-dekontroll sar ghal-ligi kwalita` tal-fond mehtiega biex taghti l-protezzjoni kontra l-izgombru lill-inkwilin taht regim gdid. Dana indipendentement minn meta l-istess fond gie dekontrollat jew jekk kienx hekk dekontrollat fil-bidu tal-kirja" - "**Emanuel Camilleri et –vs- Philip Attard et**", Appell, Sede Inferjuri, 11 ta' Jannar 1996.

It-tielet sentenza f'din is-sensiela u li ghandha fattispecie konsimili ghal dak tal-kaz in disamina billi fiha ukoll kien qed jintalab l-iffissar tal-kera xieraq quddiem il-Bord, hi dik fl-ismijiet "**Victor Sammut –vs- Abraham Schembri**", Appell, 4 ta' Mejju 1994.

Fuq l-istregwa tal-enuncjazzjonijiet maghmula fl-ewwel sentenza hawn ezaminata, l-Qorti rriteniet gustament illi minnhom isegwi illi "t-talba tal-appellant biex il-Bord jiffissa l-kera xieraq tal-fond in kwestjoni a bazi tad-disposizzjonijiet tal-ordinanzi dwar il-kera ma hijiex ammissibbli billi l-fond in kwestjoni ma jgawdix, f'dan ir-rigward, il-protezzjoni tal-imsemmija Ordinanzi, la darba gie dekontrollat. Dan il-fatt igib illi l-imsemmi Bord ma baqax kompetenti biex jiffissa l-kera xieraq billi saru applikabbli d-disposizzjonijiet tal-artikolu 5 tal-Kap 158".

Issa fost id-disposizzjonijiet li fil-hsieb tal-legislatur ghandhom jipprevalu nsibu annoverat is-sub-paragrafu (c) tas-subinciz 3 tal-Artikolu 5 li jipprovdi dwar il-mod kif ghandu jawmenta ruhu l-kera ta' fond dekontrollat wara l-ewwel tigdid tal-kirja li jsir bis-sahha ta' dan is-subartikolu. L-awment ghalhekk hu operattiv "ope legis" u mhux il-kaz allura li wiehed jirrikorri lill-Bord ghaz-zieda kif proposta mill-appellanti, bazata fuq l-indici ta' l-inflazzjoni. Dan ghaliex proprju f'dan l-istess subparagrafu (c) il-ligi dan tipprovdi ghalih espressament u takkorda din il-fakolta` lis-sid proprju skond il-bazi proposta mill-appellanti fir-rikors promotur tieghu. B'hekk bl-intervent tal-ligi stess la s-sid, fil-kaz ta' pretensjoni ghall-awment u lanqas l-inkwilin, fil-kaz ta' pretiza ghall-fissazzjoni tal-kera xieraq, ma ghandhom htiega li jirrikorru lil xi tribunal jew qorti biex wara l-ewwel tigdid, jew dawk wara t-tmiem ta' kull hmistax il-sena, l-fond jerga' jigi lokat lill-istess inkwilin b'kera awmentat.

Id-dritt hekk koncess direttament mil-ligi hu fakoltattiv ghas-sid u jista' jezercitah jew le. Minn naha l-ohra, kif ritenut f'xi sentenzi, li ghalihom irrefera wkoll l-appellant f'Nota ta' l-Osservazzjonijiet tieghu quddiem il-Bord, gie affermat il-punt illi jekk talba ghall-awment ma ssirx precizament u puntwalment fid-data tal-iskadenza li

tirrikorri wara li jghaddu 15-il sena dan ma jfisserx illi allura dak id-dritt ta’ awment jintilef ghal-15 il-sena. Huwa f’dak is-sens li jridu jigu interpretati s-sentenzi fl-ismijiet “**Andreana Caruana et noe –vs- Salvatore Mangion**”, Prim’Awla, Qorti Civili, 15 ta’ Gunju 1989 u “**Antonia Vella –vs- Pauline Jones**”, Appell, Sede Inferjuri, 16 ta’ April 1993.

Dawn pero` ma jistghux jiggjovaw lill-appellanti in kwantu l-punt involut fihom kien ‘toto coelo’ divers mill-kaz prezenti.

Huwa minnu li l-Bord li Jirregola l-Kera jibqa’ kompetenti biex jiddeciedi certi materji specifikament imsemmija fil-Kap 158 b’mod partikolari dawk espressament menzjonati fis-subparagrafu (b) ghas-subinciz (3) tal-Artikolu 5. Ad exemplum, talba ta’ zgumbrament bazata fuq il-morozita` fil-hlas tal-kera. Ara a propozitu sentenzi fl-ismijiet “**Raphael Fenech Adami et –vs- Francis Micallef**”, Appell, Sede Inferjuri, 13 ta’ Lulju 2001 u “**Julian Borg –vs- Anthony Rickard**”, Prim’Awla, Qorti Civili, 3 ta’ Novembru 1982.

Jibqa’ l-fatt illi kif ampjament manifest il-materja de quo mhiex wahda minnhom. Mhux il-kaz allura li tigi disturbata l-konkluzjoni tal-Bord.

Ghal dawn il-motivi l-appell interpost qed jigi michud u s-sentenza appellata tal-Bord konfermata fejn iddikjara ruhu inkompetenti ‘ratione materiae’. L-ispejjez ta’ din l-istanza jibqghu a kariku tar-rikorrenti appellant.

< Sentenza Finali >

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