MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS**

Seduta ta' l-24 ta' Jannar, 2007

Appell Civili Numru. 341/2004/1

James G. Gollcher (ID 290927M)

vs

Godfrey u Mary konjugi Zarb u b' digriet tat-Tribunal ta' l-24 ta' Mejju 2004, l-isem Mary Zarb gie jinqara bhala Josephine *sive* Joyce Zarb

Il-Qorti,

Fis-26 ta' Mejju, 2006 it-Tribunal ghal Talbiet Zghar ippronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"It-Tribunal,

Ra l-Avviz fl-ismijiet premessi prezentat fid-9 ta Frar 2004 fejn intalab li l-konvenuti ghandhom jigu kkundannati jhallsu lill-atturi s-somma ta' mitejn u hamsin lira (Lm250) rapprezentanti kera dovuta bil-quddiem fuq fond dekontrollat mikri lill-konvenuti li jgib l-indirizz "Odin"

Misrah il-Barrieri, Hamrun ghall-iskadenzi ta l-1 ta Novembru tas-sena 2001 sa l-iskadenza li ghalqet fl-1 ta Frar 2002 liema rata ta kera hija stabbilita u dovuta ai termini tal-kap 158 tal-ligijiet ta Malta.

Bl-ispejjez u bl-imghax kontra l-konvenuti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta prezentata mill-konvenuti fis-26 ta' Marzu 2004 fejn ikkontestaw it-talbiet attrici stante li a) l-iskadenza li ghalqu fis-sena 2001 u 2002 gew debitament depositati l-Qorti b'cedola numru 1139/02 (Dok A); b) l-iskadenzi ta 2003 gew offruti permezz ta ittra (Dok B) c) illi l-kera dovuta hi dik ta Lm50 fis-sena u mhux Lm100 fis-sena kif pretiz mill-attur; u d) b'riserva li jigu prezentati eccezzjonijiet ulterjuri;

Ra l-provi migbura nkluz id-dokumenti esebiti.

Sema t-trattazzjoni orali tal-konsulenti legali tal-partijiet.

Ikkunsidra.

Illi in sustanza d-divergenza vera u proprja bejn il-partijiet tikkoncerna il-fatt jekk l-attur kienx intitolat o meno jitlob b'mod unilaterali ghal zjieda fil-kera relattiva u jekk fil-fatt tali zjieda tammontax ghar rata mitluba fl-avviz o meno.

Illi t-talba tal-attur tinsab intavolata ai termini tal-artikolu 5 (3) (C) Kap 158 tal-Ligijiet ta Malta li jistipula li s-sid huwa intitolat li jzid il-kera ma l-ewwel tigdid u wara kul hmistax il-sena skond l-awment fl-inflazzjoni pero`, sa mhux aktar mid-doppju ta dik ir-rata l-ahhar pagabbli qabel it-tigdid. Tali awment tal-kera huwa provdut ghalih espressament fil-ligi in kwistjoni (Kap 158) u ghalhekk huwa esekwibbli ope legis (vide sentenza a fol 21);

Illi fattwalment mill-provi migbura ghandu jirrizulta s-segwenti:-

a) Il-kirja originali ta Lm50 fis-sena giet kostitwita u bdiet tghaddi ai termini ta skrittura privata datata l-1 ta Awissu 1972 (a fol 12);
b) Illi l-fond in kwistjoni gie dekontrollat f'Marzu tas-sena 1978 (a fol 13);
c) Illi li kieku wiehed kellu jikkalkula l-awment tal-kera a bazi tal-punti ta inflazzjoni minn zmien l-ewwel tigdid sas-sena 2001 meta l-attur qed jitlob iz-zjieda, certament din kienet taqbez id-doppju fil-valur u ghalhekk l-attur kien kostrett ex lega li jillimita ruhu fit-talba odjerna tieghu sal-ammont tad-doppju u mhux aktar;
d) Jirrizulta wkoll li l-inkwilin konvenut dejjem kien puntwali fil-hlas tal-kera u di fatti meta huwa ma qabilx mat-talba tas-sid ghal hlas ta kera doppja, huwa kompla jiddeposita r-rata originali tal-kera taht L-Awtorita tal-Qorti;

Illi jigi osservat mit-Tribunal li ghalkemm huwa minnu li fl-avviz odjern ma giex mitlub a priori likwidazzjoni u dikjarazzjoni tar-rata tal-awment tal-kera pagabbli hawn si strata f'proceduri pjuttost sommarji u mhux daqstant formali oltre li t-Tribunal ghandu l-jedd li juggidika wkoll fuq bazi ta ekwita. Inoltre jigi osservat li bl-emendi recenti fil-Kap 12 anke l-gudikant quddiem il-Qorti tal-Magistrati ghandu l-jedd li jiddeciedi l-kaz fuq kawzali ohra mhux strettament rikjesti originarjament mill-attur jekk jirrizultalu li tali dritt jezisti;

Illi ghalhekk fil-kaz in ezami t-Tribunal ihoss li ma hemm ebda raguni la fattwali u wisq anqas legali il-ghala il-konvenuti nkwilini m'ghandhomx jigu tenuti jhallsu l-kera bir-rata riveduta ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta Malta.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jaqta u jiddeciedi dan il-kaz billi jiddikjara li l-kera dovuta fuq il-fond in kwistjoni kif riveduta ai termini tal-ligi huwa fl-ammont ta mitt lira fis-sena, kwindi jichad l-eccezzjoniijiet sollevati mill-konvenuti, jilqa t-talbiet tal-attur u konsegwentement jikkundanna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi s-somma rikjesta ta mitejn u hamsin lira bl-imghax legali dekorribbli mid-data ta din is-sentenza u bl-ispejjes kollha ta' dina l-istanza a kariku tal-istess konvenuti."

Il-konvenuti jiccensuraw din is-sentenza bl-aggravju li l-evalwazzjoni maghmula mit-Tribunal hi zbaljata in kwantu bazata fuq l-Artikolu 5 (3) (c) tal-Kapitolu 158. Huma jikkontendu illi d-dekontroll tal-fond lokat lilhom ma setax jaffettwa d-drittijiet taghhom ghax l-effetti tieghu jidhlu fis-sehh wara tibdil ta' cirkustanzi godda. Barra minn dan, il-konvenuti jissottomettu b' aggravju iehor illi t-Tribunal ikkonsidra fuq talba *extra petita*;

Jidher mill-atti illi bejn il-kontendenti huma pacifici l-fatti li jsegwu:-

(1) Il-fond gie lokat lill-konvenuti bi skrittura ta' l-1 ta' Awissu 1972 (fol. 12) u versu r-rata ta' kera ta' hamsin lira (Lm50) fis-sena;

(2) Is-sidien iddekontrollaw il-fond fil-31 ta' Marzu 1978. Ara certifikat ta' registrazzjoni a fol. 13;

(3) B' ittra tat-23 ta' Awissu 2001 (fol. 14) is-sidien ressqu pretiza ghaz-zieda fir-rata annwali tal-kera in bazi ghal konsiderazzjoni li l-fond kien iddekontrallat;

(4) Il-konvenuti ma accettawx din il-pretensjoni ta-sidien u ghaddew ghad-depozitu tal-kera skond ir-rata kif stabbilita fil-ftehim lokatizju;

Premessi dawn il-fatti, il-Qorti thoss li jkun floku jekk tiddisponi l-ewwel mit-tieni aggravju, u li permezz tieghu l-appellanti qed jimpunjaw is-sentenza b' extra petizzjoni;

Jinsab ritenut fis-sentenza riportata a **Vol. XLV P I p 336** illi "hemm l-*extra petita* jew l-*ultra petita* meta tigi sostitwita ghall-azzjoni jew ghad-domanda sollevata mill-attur azzjoni jew domanda ohra li minnu ma gietx proposta, jew meta d-decizjoni tmur aktar 'l hemm mid-domanda jew azzjoni avvanzata". Fil-kaz prezenti, kif jirrizulta kjarament mill-avviz, il-hlas tal-kera pretiz mill-attur hu dak

relatat għall-fond dekontrollat u skond rata ta' kera stabbilita u dovut fit-termini tal-Kapitolu 158. Pretensjoni din ikkontestata mill-konvenuti appellanti fil-korp tar-risposta tagħhom għad-domanda kif koncepita;

Minn dan isegwi illi l-kwestjoni quddiem it-Tribunal kienet dik jekk il-kirja *de quo* kienetx regolata mill-Kapitolu 158, u jekk allura kellux għal kaz japplika l-awment prevvist f' dinil-ligi dwar fond dekontrollat. Tali kwestjoni kienet allura tikkostitwixxi l-qalba tal-mertu li kellha tigi rizoluta skond ir-rizultanzi tal-kawza. Minn kif impustata, id-domanda kienet waħda esplicita u hi din li giet finalment deciza mit-Tribunal. Hu evidenti illi għas-sollevar ta' l-aggravju tagħhom ta' extra petizzjoni l-appellanti hadu spunt minn dak rimarkat mit-Tribunal fis-sentenza, u cjoe illi l-attur ma talabx ukoll, a priori, il-likwidazzjoni u dikjarazzjoni tar-rata ta' l-awment tal-kera pagabbli. Bir-rispett kollu talba bħal din kienet implicita fid-domanda għall-ħlas u ma kienx hemm il-htiega li l-likwidazzjoni u dikjarazzjoni issir taħt forma ta' domanda *ad hoc*. Kien jibbasta r-riferiment li sar fl-avviz li "r-rata ta' kera hija stabbilita u dovuta skond Kapitolu 158". *Multo magis*, imbagħad, f' domandi għal ħlas proposti quddiem it-Tribunal adit, kif joħrog kjarament mill-ispirtu u skop tal-ligi specjali bl-Att V ta' l-1995. L-aggravju sollevat f' dan il-kuntest qiegħed għalhekk jigi rigettat;

Kwantu għall-ewwel aggravju jidher li l-argoment kollu ta' l-appellanti hu arginat fuq it-tezi illi l-effetti tad-dekontroll tal-fond ma kienux operativi fil-konfront tagħhom. Dan huma jsostnuh fuq ir-rifless kronologiku illi r-registrazzjoni tad-dekontroll (13 ta' Marzu 1978) avverat wara l-kontrattazzjoni tal-lokazzjoni (1 ta' Awissu 1972);

Tezi bħal din kienet sew sostenuta fi skorta ta' decizjonijiet qabel l-emendi apportati għal Kapitolu 158 bl-Att XXIII ta' l-1979. Fihom ingħad illi r-registrazzjoni tad-dekontroll sussegwenti għall-krejazzjoni tar-rapport lokatizju m' għandhiex ikollha effett fil-konfront ta' l-inkwilin

li jkun ikkontratta in bwona fede u dan sakemm tibqa' vigenti l-kirja hekk ikkontrattata. Hekk kien jinghad illi "id-dekontroll li jigi ottenut wara li tinkiseb il-lokazzjoni ma kellux l-effett li jnehhi dik il-lokazzjoni mill-protezzjoni moghtija mil-ligi spejcali tal-Kera" ("**Concetta Galea -vs- George Borg Myatt**", Appell Inferjuri, 25 ta' Marzu 1966 per l-Onor. Imhallef Sir Anthony Mamo). Dan, s' intendi, ammenokke ma jkunx sar "*saving*" mis-sid ta' rizerva dwar ir-registrabilita` tal-fond. Ara "**Mary Gallo -vs- Anthony Attard**", Appell Civili, 8 ta' Jannar 1971;

L-Att XXIII ta' l-1979 introduca distakk minn din il-gurisprudenza u l-emendi mnissla minnu ghall-Artikolu 5 tal-Kapitolu 158, gew akkordati din l-interpretazzjoni:-

"Il-legislatur f' dak is-subartikolu [5 (2)] ma ghamel ebda distinzjoni bejn dar dekontrollata qabel il-kirja u dar dekontrollata wara l-kirja izda stabilixxa biss x' ghandu jigri fi tmiem il-kirja ta' dar dekontrollata, tkun saret meta tkun saret il-kirja, u mhux lecitu li l-Qorti taghmel distinzjoni li l-ligi fl-Artikolu 5 (2) gdid ma taghmilx - *ubi lex non distinguit nec nos distinguere debemus*. Il-Qorti ghalhekk tirritjeni li wiehed ma jistax aktar jghid li r-registrazzjoni m' ghandhiex ikollha l-effett li tippriva lil-kerrej mill-protezzjoni tad-drittijiet tieghu li tahthom ikun ikkuntratta billi dawn id-drittijiet tal-kerrej fit-tmiem tal-kirja, u wiehed jista, jzid, id-drittijiet tas-sid ta' dar dekontrollata huma espressament regolati mil-legislatur bla ebda distinzjoni" ("**Joseph Agius et -vs- Anthony Mamo**", Appell Inferjuri, 18 ta' Frar 1986 per Imhallef Hugh Harding. Din l-interpretazzjoni sabet l-adezjoni tal-Qrati, diversament presjeduti, kif manifest fis-sentenzi fl-ismijiet "**Victor Sammut -vs- Abraham Schembri**", Appell Civili, 4 ta' Mejju 1994 u "**Emanuel Camilleri et -vs- Philip Attard**", Appell Inferjuri, 11 ta' Jannar 1996 per Imhallef Joseph Said Pullicino;

Ghall-kaz in kwestjoni jadatta ruhu perfettament dak affermat mill-Qorti fis-sentenza li minnha giet estratta s-silta appena riprodotta. Ikollu jinghad allura, in bazi ghall-

gurisprudenza enuncjata, li maghha pjenament tikkonkorda wkoll din il-Qorti, kif presjeduta, illi l-aggravju devolut ma huwiex sostenibbli u jkollu jigi respint.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tichad l-appell lilha sottomess fiz-zewg aggravji principali tieghu u konsegwentement tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez ta' din l-istanza a kariku tal-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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