

18 ta' Frar, 1965

Imħallef:

Onor. Dr. M. Caruana Curran B.A., LL.D.

John Bonello

versus

Vincent Grima

**Deciżjoni tal-Bord tal-Kera — Retrospektività — Rifużjoni ta' Kera Eċċessiv — Benefikati li jkabbbru l-valur lokatizzju — Art. 2 u 6 tal-Ord. Nru. XVI tal-1944.**

*Meta l-kera zieraq ta' fond jiġi stabbilit mill-Bord li jirregola l-kera, u in segwitu jsiru benefikati li jkabbbru l-valur lokatizzju ta' l-istess fond, il-kera jista' fitbiddel biss b'sentenza oħra ta' l-istess Bord.*

*Jekk sid il-kera jgħolli "marte proprio" il-kera ja stabbilit mill-Bord, l-inkwilin taht kuntratt li sar wara li l-liġi speċjali daħlet in vigore, għandu azzjoni kontra s-sid għar-ripetizzjoni ta' kera superjuri għal "fair rent".*

Il-Qorti, rat id-deciżjoni tagħha tat-30 ta' Gunju, 1964 (fol: 25 ta' dan il-proċess) fejn jinsabu miġbura d-domanda ta' l-attur u l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u li biha din il-Qorti ddecidiet li tissoprassjedi din il-kawża sakemm tingħata deciżjoni mill-Bord li jirregola il-kera fuq ir-rikors fl-ismijiet inversi għall-fissazzjoni tal-"fair rent" tad-dar imsemmija fiċ-ċitazzjoni;

Rat il-verbal tad-9 ta' Diċembru, 1964 (fol: 34) li bih il-partijiet għamlu riferenza għas-sentenza mogħtija mill-Board tal-kera f'dawk l-ismijiet fl-1 ta' Diċembru, 1964;

Rat l-atti kollha tal-kawża kompriża dawk prodotti wara s-sentenza tal-Board;

Semgħet fis-seduta tas-27 ta' Jannar lid-difensur Avukat Dr. E. Grima għall-attur u Avukat Dottor H. Harding għall-konvenut;

Rat l-imsemmija sentenza tal-Board tal-Kera mogħtija fuq ir-rikors fl-ismijiet inversi (Nru. 112/64) li għaliha saret riferenza miż-żewġ partijiet skond ma fuq intqal, u l-atti relativi għal dak ir-rikors;

### Ikkunsidrat:

Il-fatti tal-kawża jinsabu ġa miġbura fid-deċiżjoni ta' din il-Qorti tat-30 ta' Gunju, 1964, f'din l-istess kawża. F'dik id-deċiżjoni l-Qorti tat ukoll ir-ragunijiet tas-soprasessjoni u semmiet id-diversi ipoteżijiet li setgħu jiġu prospettati u li setgħu jkollhom x'jaqsmu mal-eventwali deċiżjoni tal-Board u prinċipalment mal-kwistjoni jekk id-deċiżjoni tal-Board setgħatx jew le tkun retrospettiva għad-data ta' l-awment tal-kera da parti tal-konvenut minn £8 għal £12 p.a. Il-Qorti għalhekk tagħmel ampja riferenza għall-imsemmija sentenza tagħha.

Wara r-rikors tal-konvenut, il-Board qata' li l-kera xieraq tal-fond in kwistjoni huwa ta' tnax-il lira (£12) fis-sena wara li ttiehed in konsiderazzjoni l-"enhancement" fil-valur lokatizju għall-alterazzjonijiet magħmulha wara d-deċiżjoni tal-Board preċedenti, iġifieri, halla l-kera kif attwalment hu. Fl-istess hin il-Board, fis-sentenza tiegħu, ma esprimiex ruħu dwar id-data ta' meta l-kera hekk iffissat kellu jibda jseħħ, imma qal sempliċement "kif attwalment hu". Milli jidher il-prattika tal-Board għal dak li jirrigwarda fissazzjoni ta' "fair rent" ta' djar tal-abitazzjoni taht l-Ord. Nru. XVI tal-1944 hija li (a) meta jagħti riduzzjoni fuq il-kera attwali jgħid li l-

kera xieraq stabilit jibda jsehh minn data speċifika (ġeneralment l-ewwel skadenza wara r-rikors) jew mill-bidu tal-kirja jekk din tkun bdiet wara l-1 ta' Ottubru, 1944 (dħul fis-sehh, Ordinanza Nru. XVI tal-1944), (b) meta jaghti awment jispeċifika li l-kera xieraq hekk stabilit jibda mill-ewwel skadenza wara r-rikors (mingħajr retrospettività), u (c) meta jhalli l-kera attwali ma jgħid xejn, u dana għar-raġuni ovvja li wara s-sentenza tiegħu kwalunkwe kwistjoni dwar ir-ripetizzjoni ta' kera eċċessiv tkun ta' kompetenza tal-Qorti ordinarja;

Id-difensur ta' l-attur issottometta fit-trattazzjoni li l-kera xieraq stabilit f'dan il-każ ma jistax ikun retrospettiv, tant hekk li ma kienx hemm domanda espressa fir-rikors, u li kwindi, jekk kien sar fehim bejn il-partijiet biex il-kera jitla' minn £8 għal £12 p.a., dak il-ftehim ma jorbotx lill-attur u l-eċċess hu ripetibili;

Id-difensur tal-konvenut issottometta li fi-Ordinanza Nru. XVI tal-1944 hemm dispożizzjoni (mingħajr ma eċċita liema hi) li jekk il-lokazzjoni tkun saret qabel il-1 ta' Ottubru, 1944, id-deċiżjoni tal-'fair rent' mhijiex retrospettiva, imma jekk il-lokazzjoni tkun saret wara dik id-data allura tkun retrospettiva. Kompla zied li l-Board normalment jispeċifika d-data effettiva tal-'fair rent' minnu stabilit bħala l-ewwel skadenza ta' wara r-rikors jew id-data tal-bidu tal-lokazzjoni jekk din tkun wara l-1 ta' Ottubru, 1944, imma meta l-każ ikun ċar ma jispeċifikax;

F'dan il-kas, il-kera kien ġa ġie stabilit bi £8 fis-sena fuq rikors tas-sid preċedenti, imma ġie awmentat mill-konvenut bla permess tal-Board, għal £12 p.a. wara l-alterazzjoni jiet imsemmija in dettal fid-deċiżjoni tat-30 ta' Gunju, 1964. Il-Board issa halla l-kera kif inhu u allura, kif ġia ġie aċċennat, hu loġiku li ma semmiex id-data effettiva, għax m'hemmx

tibdil, u ma kenitx kompetenza tiegħu jidderimi kwistjonijiet civili bejn il-partijiet hliet li jiffissa l-“fair rent”, u mplicitament jew esplicitament jgħid jekk fil-fissazzjoni ta' dak il-kera kkunsidrax il-fond bħala “old” jew “new house” a termini tal-Ord. Nru. XVI tal- 1944. Probabilment, kieku l-Board iffissa il-kera għal xi haġa inqas jew xi haġa iżjed minn £12 fis-sena kien isemmi d-data effettiva. Darba li dan m'għamlux, din il-Qorti hija issa obligata tara jekk fis-sentenza tal-Board hemm xi haġa li timplika li l-kera xieraq ta' £12 ġie x fissat retrospettivament, għax kif ġie osservat minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza ppubblikata fil-Vol. XXXIV tal-Kollezzjoni, Parti II, paġ. 443 (a paġ. 444, l-aħħar għaxar linji) proprjament id-data effettiva tal-kera xieraq stabilit mill-Board għandha toħroġ “motu proprio” mill-liġi stess.

F'dan il-każ jirriżulta mir-rapport tal-Membri Tekniċi u mis-sentenza tal-Board li tirriferixxi għalih, li l-Board ikkunsidra d-dar bħala “old house”. Għalhekk kull kwistjoni dwar ir-retrospettività tal-kera li tista' tiddependi miċ-ċirkostanza jekk l-alterazzjonijiet strutturali effettwati mill-konvenut irrendewx il-fond “new house” hija eliminata, għax dik hija materja speċjali tal-Board u s-sentenza in kwistjoni għaddiet in ġudikat, mentri l-konvenut kieku ried seta' appella fuq punt ta' liġi.

Il-Board, waqt li kkunsidra l-fond bħala “old house” stabilixxa l-“fair rent” bi £12 fis-sena in vista ta' l-“enhancement” tal-valur lokatizju bl-alterazzjonijiet li saru wara s-sentenza preċedenti tal-Board li kien iffissa l-“fair rent” bi £8 fis-sena. Dana jinkwadra il-każ preċiż fid-definizzjoni ta' “fair rent” ta' “old house” li qegħda tal-art. 2 tal-Ord. Nru. XVI tal-1944 (kif emendata bl-Ord. Nru. XXIX tal-1947 u bl-att Nru. I tal-1957) mnejn jirriżulta li “in respect of an old house .....where, after the 31st day of March 1939, structural alterations or additions in a house, whether old or new, have been

carried out which.....have enhanced the rental value.....the rent shall be increased by an amount which.....corresponds to the enhancement". Il-ligi hawn titkellem fuq "increase" tal-"fair rent" stess.

F'dan il-każ il-"fair rent" antik, ċjoè dak ta' £8, kien gie stabilit mill-Board fuq rikors tas-sid preċedenti, u mill-librett tar-riċevuti eżibit f'dan il-proċess jirriżulta li dan ġara fl-1953, iġifieri taħt ir-regim tal-Ord Nru XVI tal-1944. Il-każ għalhekk hawn jibda jissimplifika ruħu, peress li si tratta ta' "old house" li għaliha l-"fair rent" kien ġia gie stabilit mill-Board. Ir-regola prinċipali in materja, għalkemm suxxettiva ta' xi eċċezzjonijiet, hija u dik ta' l-art. 6(1) tal-Ord. XVI tal-1944, li jgħid ċar li "where at any time after the commencement of this Ordinance the rent of any dwelling house exceeds the fair rent as determined by the Board..... the amount of such excess shall, notwithstanding any agreement to the contrary whether made before or after the commencement of the Ordinance, be irrecoverable from the tenant, and, if it is paid by him, shall be recoverable by him.....".

L-uniċi eċċezzjonijiet għal din ir-regola huma dawk stabiliti fil-provisos (i) u (ii) tas-subartikolu ċitat. Il-kas ma jaqax taħt l-ewwel proviso għax dak jikkontempla lokazzjonijiet li saru qabel il-31 ta' Marzu, 1939, jew "bona fide" retrospettivi għal dik id-data (iġifieri, lokazzjonijiet li jirrimontaw għal perijodu tal-anti-gwerra) u jipproteġgi l-kera, għal bżonn anki superjuri għall-"fair rent" stabbilit mill-Board, purchè ikun kera riċevibbli taħt dak il-kuntratt antik, mentri għalkemm il-fond in kwistjoni gie mikri fil-1939, il-konvenut ma ppruvax li l-kirja bdiet qabel l-1 ta' Marzu, 1939, u anki kjeu giet din il-prova l-awment minnu impost fil-1958 ma jirrapprezentax kera esigibili taħt il-kuntratt oriġinali imma anzi kera in eċċess jew kontra dak il-kuntratt;

Il-każ lanqas ma jaqa' taht it-tieni proviso tal-art. 6(1) għax dan huwa intis biex jipproteġġi sempliċement dawk il-kreġja li kienu ġia ġew miftehema meta l-Ordinanza tal-1944 dahlet fis-sehħ, taht kuntratt li sar wara l-1 ta' April, 1939, fi kliem oħra, dawn iż-żewġ provisos jipproteġġu d-drittijiet kweżiti u l-buona fede, u mhux lil min deliberatament mar jgħolli l-kera bla permess tal-Board wara li l-Ordinanza ġiet ppromulgata. Infatti anki jekk jiġi konċess lill-konvenut id-dubju li l-kuntratt oriġinali mas-sid preċedenti kien sar wara l-1 ta' April, 1939, ma jistax mingħajr abbuż ta' kliem u ta' l-ispirtu ta' din l-Ordinanza, jingħad li kera eċċessiv impost mill-konvenut fil-1958 kien fis-sehħ taht dak il-kuntratt fl-1 ta' Ottubru, 1944 ("at the commencement of this Ordinance"). Dan il-proviso u s-subartikolu (2) imbagħad jitkel-lmu fuq xi "adjustment" jew "tiswija retrospettiva" tal-kera imma dan jirriferrixxi biss għal kera provviżorju applikabbli waqt il-proċeduri jkun għadhom qegħdin jiehdu l-kors tagħhom fil-Board fil-każijiet normali li kellu f'moħħu l-legislatur, ċjoè, tal-maġġur parti tan-nies li, meta l-Ordinanza dahlet fis-sehħ, xtaqu, u anzi kellhom id-dover, uniformaw ruħhom mad-dispożizzjonijiet tagħha anki dwar kuntratti li kienu dah-lu fihom in buona fede qabel ma saret din il-liġi.

Ma hemmx eċċezzjonijiet oħra għar-regola tar-ripetibilità sancira mill-art. 6(1) tal-Ord. Nru. XVI tal-1944, u għalhekk l-azzjoni ta' l-attur għandha jkollha esitu favorevoli. Huwa veru li l-Board iffissa l-kera xieraq bħal dak l-istess impost mill-konvenut, imma l-konvenut għandu jwajjha fih innifsu jekk jogħġbu jgħolli l-kera illegalment meta l-liġi kienet tagħ-tih ir-rimedju. Li l-kera ġa fissat mill-Board kompetenti jista' jitbiddel biss bl-awtorità ta' l-istess Board huwa prinċipju ta' ordni pubbliku li janima d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza in kwistjoni. Għalhekk, fl-aħħar analisi, il-linja ta' difiża segwita mill-konvenut tirrivela ruħha bħala xejn hlief tentativ biex huwa is-sid li "marte proprio" għolla l-kera fuq dak ġia sta-

bilit mill-Board — jipprova jinserixxi ruħu fil-protezzjoni mgħotija mill-liġi lil dawk is-sidien li kienu inkassaw kera superjuri għall-“fair rent” taħt kuntratti li saru qabel ma l-liġi daħlet in vigore, u dana in omagġ għall- prinċipju tanon-retrospettività tal-liġi.

Lanqas ma hu imbagħad il-każ li l-konvenut isib protezzjoni taħt l-art. 4(1)(b) tal-Ordinanza għax ir-retrospettività tal-“fair rent” sal-bidu tal-kirja kontemplat f'din id-dispożizzjoni japplika biss f'każijiet normali fejn is-sid u l-kerrej jidhlu fi ftehim ta' kera provvizorja u wieħed minnhom imur il-Board fi żmien tmienja u għoxrin gurnata.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti taqta u tiddeċiedi l-kawża billi takkolji d-domanda ta' l-attur bi-ispejjeż, kompriżi dawk tad-deċiżjoni tat-30 ta' Gunju, 1964, kontra l-konvenut.

---