30 ta' Ġunju 1964

Imħallef:

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

John Bonello

versus

Vincent Grima

Lokazzjoni — Awment tal-kera — Kera eċċessiv — Fissazzjoni tal-kera — Bord li Jirregola l-Kera — Kompetenza — Alterazzjonijiet strutturali — Dar qadima — Dar Ġdida.

Huma l-Qrati ordinarji li huma kompetenti sabiex jikkundannaw lill sidi l-kera li jagħti lura l-kera eċċessiv illi jkun irċieva mingħand l-inkwilin; iżda dan huwa veru sakemm, sabiex ikun hemm dik il-kundanna, ma jkunx hemm bżonn illi jiġu eżaminati kwistjonijiet oħra li jkunu ta' kompetenza esklussiva tal-Bord tal-Kera.

Jekk, anke "ex hypothesi" ikun hemm lok għal kwistjonijiet simili, allura qabel ma jiġi adit it-tribunali ordinarji hemm bżonn illi jiġi adit il-Bord tal-Kera sabiex jiġu eżaminati dawk il-kwistjonijiet u sabiex jiġi stabbilit definittivament permezz tas-Sentenza ta' dik il-Bord jekk hemmx eċċess ta' kera u kemm huwa.

Il-Qorti, rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur — peress li l-attur jikri mingħand il-konvenut it-terran numru 33, Inguanez Street, Rabat; u peress li fl-1 ta' April, 1958 il-konvenut arbitrarjament u mingħajr approvazzjoni tal-Bord għolla l-kera ta' dan il-fond minn £8 għal £12 fis-sena jitħallas bis-sena bil-quddiem u peress li b'hekk il-konvenut ġie rċeva indebitament is-somma ta' erbgħa u għoxrin lira (£24) korrispondenti għal sitt snin awment fuq il-bażi ta' erba' liri (£4)

kull sena; premessi *d-dikjarazzjonijiet* opportuni u mogħtija l-provvedimenti meħtieġa — talab li l-konvenut jiġi minn dina l-Qorti kkundannat jirrestitwixxi s-somma ta' £24 minnu ndebitament eżatta għal awment ta' *kera mingħajr l-approvazzjoni* tal-Bord li jirregola l-Kera u dan għall-iskadenzi 1 ta' April, 1958, l-1 ta' April, 1959, l-1 ta' April, 1960, l-1 ta' April, 1961, l-1 ta' April, 1962, u l-1 ta' April, 1963, *bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet* legali;

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fis-sens *li d-domanda* hi nfondata billi meta tbiddel il-kera l-attur ma baqax *jokkupa* biss il-kumditajiet oriġinarji imma mal-post żdiedu kumditajiet oħra li rrendewh iżjed kbir u komodu, għall-liema raġuni billi l-kera attwali ta' £12 p.a. mhuwiex il-kera *ġust u xieraq* l-eċċipjenti, minn qabel ma saret din il-kawża, kien mexxa proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, *li* għadhom pendenti, biex *dak* il-kera jiġi awmentat;

Omissis.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi akkwiżiti jirriżulta li l-attur ilu fil-fond, dar tal-abitazzjoni, *mill-1939, meta kien ta' sid ieħor. Is-sid* preċedenti kien ġieb il-Bord li għolla l-kera minn £7 għal £8 fis-sena. Imbagħad xi tmien snin ilu xtrah il-konvenut. Bil-kunsens ta' l-attur il-konvenut għamel xi alterazzjonijiet struttwali fil-fond u milli jidher żied anki d-daqs tiegħu billi nkorpora mal-bitħa biċċa żgħira mill-ġardina retrostanti. Dana għamlu mhux tant għall-attur kemm għax ried itella', kif tella', xi flats in parti fuq it-terran li ma setax jagħmel bla kunsens ta' *l-attur. Il-konvenut* igħid li nefaq fuq £480 għal dawn ix-xogħlijiet biss. B'konsegwenza ta' dawn ix-xogħlijiet il-fond okkupat mill-attur ma jidhirx kontrastat li tkabbret l-intrata, inbniet kamra tal-banju ta' *10'* x 5' u *kamra* oħra

warajha ta' 14' x 13', imma dawn il-kmamar okkupaw parti ġmielha mill-bitħa tal-fond, li b'hekk ċkienet. L-attur igħid li tilef anke l-użu tal-bejt, fis-sens li għalkemm il-konvenut qiegħed jippermettilu jonxor fil-bejt il-ġdid dan il-permess hu prekarju u dipendenti minn non-oppożizzjoni tal-okkupanti Ingliżi tal-furnished flats soprapposti. Fl-istess ħin, permezz tal-inkorporazzjoni ta' biċċa ta' 14' x 7' mill-ġardina retrostanti għal bitħa, li ġiet konvertita fi kċina d-dimensjonijiet tal-post ftit jew wisq tbiddlu, għalkemm il-Qorti f'dan l-istadju ma tridx tippreġudika kwistjoni li tista' tkun importanti għad-definizzjoni korretta ta' dan il-każ u li, kif sejjer jiġi spjegat, mhix ta' kompetenza tal-Qrati ordinarji imma tat-tribunal speċjali;

Illi wara l-esekuzzjoni ta' l-imsemmija xogħlijiet il-konvenut għolla l-kera (kif igħid hu fuq talba tal-attur stess) minn £8 pa. għal £12 a.a. b'effett mill- 1 ta' April 1958. Kien donnu sar ftehim bonarju bejniethom li peress li l-attur ma fixkilx lill-konvenut fil-proġett il-konvenut jittrattah b'moderazzjoni. Il-konvenut dan l-aħħar, għalkemm qabel il-preżentata biċ-ċitazzjoni odjerna, ippreżenta rikors fil-Bord tal-Kera għall-fissazzjoni tal-"fair rent". L-attur donnu ħa għalih u ġie 'i quddiem kontra l-konvenut biex jirripeti l-kera li huwa jippretendi ġie eżatt minn għandu in eċċess għal dak iffissat mill-Bord, liema eċċess, jekk huwa tali, jammonta għal £24, kif mitlub fiċ-ċitazzjoni għall-iskadenzi mill-1 ta' April, 1958 sal-1 ta' April, 1963;

Il-kontestazzjonijiet huma nteressanti. L-attur isostni li l-kera kien ġa ffissat mill-Bord u għalhekk l-awment huwa eċċessiv u ripetibili taħt l-art 6 (1) tal-Ordinanza Nru XVI tal-1944. Il-konvenut, mingħajr ma fformula l-eċċezzjoni tiegħu tant espressament fin-nota a fol. 5 jikkjarifikaha billi jsostni li l-post sar iżjed komodu u iżjed kbir u li saret lokazzjoni ġdida għaliex l-oġġett lokat tbiddel (verbal fol. 7). Iżda tard iċċaq-

laq ftit minn din il-pożizzjoni u reġa' ttanta jikkjarifika l-eċċezzjoni tiegħu mod ieħor billi sostna (fol. 15) li si tratta ta' kirja waħda imma mhux l-istess kirja ta' qabel stanti li hemm estensjoni tal-fond. Din hija raffinatezza tant sottili li bilkemm ma titlifx di mira s-sostanza tal-eċċezzjoni, il-vera u l-unika eċċezzjoni opponibili mill-konvenut fiċ-ċirkostanzi tal-każi, ċioè li l-fond lokat sar "new house" entru d-definizzjoni tal-Ord. Nru XVI tal-1944. Għax tabilħaqq jekk il-fond lokat huwa "old house" u l-kera tiegħu kien ġie fissat mill-Bord (li hekk kien fissat jirriżulta mid-depożizzjoni tal-attur) u in segwitu l-konvenut għollieh mingħajr awtorizzazzjoni tal-Bord, l-aspett morali ventilat ukoll mill-konvenut fit-trattazzjoni ma jistax jiswieh. Imma jekk, mill-banda l-oħra, il-fond sar "new house" bħala riżultat tax-xogħlijiet allura l-pożizzjoni tista' mingħajr ma l-Qorti qegħda għalissa tippronunzja ruħha fuq daqshekk tkun differenti;

Illi ġie deċiż mill-Qorti tal-Kummerċ f'każ ta' reklam ta' kera eċċessiv dwar "furnished flat" li huma l-Qrati ordinarji li huma kompetenti biex jikkundannaw lil sid il-kera li jagħti lura l-kera eċċessiv li jkun irċeva mingħand l-nkwilin, imma li dana huwa veru sakemm, biex ikun hemm dik il-kundanna, ma jkunx hemm bżonn li jiġu eżaminati kwistjonijiet oħra li jkunu ta' kompetenza esklusiva tal-Bord tal-Kera. Jekk, anki "ex hypothec" ikun hemm lok għal kwestjonijiet simili, allura qabel ma jiġu aditi t-tribunali ordnarji hemm bżonn li jiġi adit dak il-Bord sabiex jiġu eżaminati dawk il-kwistjonijiet u sabiex jiġi stabilit definitivament permezz tas-sentenza ta' dak il-Bord jekk hemmx eċċess u kemm hu (Edjerby vs Schembri, 29 ta' Diċembru 1951, Vol. XXXV, III, 562). F'kawża oħra ġiet ukoll prospettata minn din il-Qorti Ċivili ipotesi, waħda mill-ipotesijiet, li l-Bord jista' jistabilixxi l-kera xieraq ta' fond anki b'effett retroattiv għall-jum li minn dak il-kera xieraq għal xi żmien beda jistħoqq (Buhagiar v. Farrugia, 16 ta' Jannar 1950 Vol. XXXIV, ii, 443). Huwa minnu li f'dan l-

aħħar każ il-Qorti kienet qegħda tikkonsidra ipotesi li taqa' taħt is-subartikolu (2) tal-artikolu 6 tal-Ordinanza fuq imsemmija li trażżan il-kera fuq id-djar, u dak is-subartikolu japplika biss fl-ipotesi tal-proviso (ii) tal-ewwel subartikolu ta' l-istess artikolu, li tikkontempla każ ta' dar li kienet ġa mikrija b'kirja magħmula fil- jew wara l-1 ta' April 1939 b'effett mhux retrospettiv għal dik id-data. Id-difensur tal-konvenut, fit-trattazzjoni, mingħajr ma semma liema dispożizzjoni tal-liġi tal-1944, kien qiegħed jinvoka preċiżament, issottometta li hemm każijiet fejn il-Bord jiffissa il-"fair rent" b'effett retrospettiv għall-bidu tal-kirja, imma dik fuq imsemmija mhix l-unika ipotesi li dak il-Bord jista' jistabilixxi l-kera xieraq b'effett retrospettiv. Hemm ukoll każ ieħor. F'każ ta' "new house" l-art. 3 (6) tal-imsemmija liġi jiddisponi li l-kera jista' jiġi ffissat biss mill-Bord taħt l-art. 4(2) u biss definitivament. L-art. 4(2), imbagħad, igħid "inter alia" li meta sid il-kera jkollu ħsieb jikri dar ġdida s-sid u l-kerrej jistgħu jiftehmu provviżorjament fuq il-kera, iżda b'mod li dak il-kera provviżorju jsir definitiv biss fuq deċiżjoni tal-Bord fuq rikors tas-sid jew tal-kerrej u din id-deċiżjoni jkollha mbagħad effett retroattiv għad-dati inizjali tal-kirja. Ikompli jiddisponi li n-nuqqas tas-sid biex jippreżenta tali rikors huwa reat, imma nulli jidher, mhuwiex eskluż (għalkemm din id-deċiżjoni tikkompeti biss lill-Bord u din il-Qorti ma tixtieq bl-ebda mod tippreġudikah jew tantiċipah fid-deċiżjoni tiegħu dwar dan il-pont jekk jiġi mressaq quddiemu) li bir-reat b'kollox, reat li jista' jiġi miġjub a notizja tal-Kummissarju tal-Pulizija taħt dispożizzjoni oħra, il-kera tad-dar ġdida jiġi stabbilit retrospettivament;

Illi bil-permess il-Qorti mhix qegħda tiddeċiedi ebda pont imma qegħda sempliċement tipprospetta l-ipotesijiet konċepibilment emerġenti mill-eċċezzjoni tal-konvenut fis-sustanza tagħha. Hekk ukoll din il-Qorti fil-preżenti deċiżjoni mhix l-anqas tiddeċiedi jekk il-fond "de quo" huwiex dar

ġdida jew qadima. Huwa fatt però li saru xi alterazzjonijiet strutturali. Id-difinizzjonijiet ta' dar "ġdida" u dar "qadima" fl-Ordinanza jipprexxindu minn sempliċi alterazzjonijiet strutturali. Imma f'dispożizzjoni oħra, u preċiżament l-art. 2A introdott bl-Ordinanza Nru XXIX tal-1947, l-istess liġi tgħid li l-alterazzjoni strutturali jew l-addizzjoni ma' fond ma' tbiddilx in-natura ġdida jew qadima tad-dar, jekk l-alterazzjoni *jew l-addizzjoni tbiddel il-pjanta ta' l-istruttura iżda mbix* **materjalment** in-natura u **d-dimensjonijiet ġenerali** tad-dar. Min dan jista' talvolta jiġi argwit jew inferit (u dan, jerġa' jingħad, jikkompeti biss lill-Bord) li addizzjoni fid-dimensjonijiet ġenerali tad-dar, jekk tkun materjali, tista' tirrendi d-dar ġdida. Tikkompeti unikament lill-Bord mhux biss l-interpretazzjoni legali ta' dik id-dispożizzjoni imma wkoll id-deċiżjoni pattwali jekk id-dimensjonijiet ġenerali tbiddlux u, anki jekk tbiddlu, tbiddlux tant materjalment li d-dar saret ġdida. Imma din l-ipotesi kif talvolta dik l-oħra taħt l-art. 6 (2) hija dejjem ipotesi li m'għandhiex tiġi nvestita minn din il-Qorti għall-finijiet ta' din il-kawża iżda minn dak il-Bord biex jiġi stabilit mill-organu ġudizzjarju kompetenti kienx hemm eċċess, u f'każ affermattiv kemm, li huwa element essenzjali tal-azzjoni issa quddiem din il-Qorti;

Illi tant għar-raġuni li r-rikors tal-konvenut lill-Bord jinsab ġa preżentat u pendenti għal data viċina, kemm anki għall-ekonomija ta' ġudizzji u spejjeż, kif ukoll li d-domanda fl-objettiv ta' kumdità tagħha ma tesorbitax il-kompetenza ta' din il-Qorti imma biss tirrikjedi l-prova ta' element konstatabili mill-Bord tal-Kera din il-Qorti ma jidhrilhiex li f'dan il-każ għandha tiddikjara ruħha nkompetenti bħal kif sar fil-*kawża ta'* ***Edgerby*** *fuq ċitata. Imma* ċertament il-Qorti ma tistax, kif ġie osservat f'dik il-kawża, la tissowla l-kwestjonijiet preġudizzjali ta' kompetenza tal-Bord u tgħaddi dritt għall-meritu u l-anqas tiddeċidihom hi. Hija biss tista' tipprospettahom salva d-deċiżjoni fuqhom tal-Bord stess, u wara li tip-

prospettahom kif bir-rispett għamlet hawn fuq, u biex ma tipperimix il-proċediment b'eċċezzjonijiet ritwali sollevati "*motu proprio*" (għax il-konvenut l-anqas ma ssolleva l-inkompetenza) tista', kif tħoss li hija fid-dover li tagħmel, tistenna dik id-deċiżjoni li tista' tinfluwixxi fuq id-deċiżjoni tagħha fil-meritu ta' din il-kawża.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tiddeċiedi li għandha tissoprasjedi, kif qegħda effettivament tissoprasjedi, din *il-kawża* sakemm ikun hemm deċiżjoni finali fuq ir-rikors preżentat mill-konvenut *fil-Bord tal-Kera* fl-ismijiet iversi fl-24 ta' Marzu, 1964 u illum fuq il-lista tal-Bord, skond l-informazzjoni mogħtija mill-konvenut f'din il-kawża (fol. 15) għat-2 ta' Lulju, 1964. *U għaldaqshekk tiddifferixxi l-kawża għal kontinwazzjoni* għas-seduta tas-27 ta' Ottubru, 1964.

L-ispejjeż ta' din id-deċiżjoni jibqgħu riservati għad-deċiżjoni fil-meritu.