4 ta' Mejju, 1994

Imħallfin:-

S.T.O.Prof. Guseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President.
Onor Joseph D. Camilleri, B.A., LL.D.
Onor Joseph A. Filletti LL.D., A.R.Hist.S

Victor Sammut.

versus

Abraham Schembri.

Kompetenza tal-Bord tal-Kera – Dekontroll ta' Fond Mikri.

Teżisti ġurispundenza li tafferma illi jekk ir-reġistrazzjoni tad-dekontroll issir wara li jkun diġà nħoloq rapport lokatizju, dik ir-reġistrazzjoni tad-dekontroll ma tipprivax lill-kerrej mill-protezzjoni tal-liġi tal-kera li taħtha jkun ikkuntratta;

Din il-ġurisprudenza, però, ġiet mibnija qabel ma saru l-emendi mportanti għall-Ordinanza tad-Dekontroll ta' l-1959 bis-saħħa ta' l-att Numru XXIII ta' l-1979.

Għaldaqstant wieħed ma jistax aktar jgħid li r-reġistrazzjoni ta' dekontroll m'għandiex aktar l-effet li tippriva lill-kerrej mill-protezzjoni tad-drittijiet tiegħu li taħthom ikun ikkuntratta billi dawn id-drittijiet tal-kerrej fit-tmiem ta' kirja huma espressament regolati mill-Leġislatur bla ebda distinzjoni;

Fond dekontrollat ma jgawdix fir-rigward ta' fissazzjoni ta' kera xieraq il-protezzjoni ta' l-Ordinanzi Dwar il-Kirjiet, u għalhekk il-Bord tal-Kera m'għadux kompetenti.

Il-Qorti: –

B'rikors ippreżentat fl-4 ta' Jannar, 1991, quddiem l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrent ippremetta illi huwa sa mill-1 ta' Awwissu, 1971, kien jikri mingħand l-intimat il-fond ossia appartament numru 2, Antonia Flats, Old Railway Road, B'Kara bil-kera ta' Lm150 fis-sena pagabbli bil-quddiem kull sitt xhur u ċjoè fl-1 ta' Frar u fl-1 ta' Awissu; illi l-appartament fuq talba ta' l-intimat mingħajr il-kunsens ta' l-esponenti ġie ddekontrollat fl-4 ta' Mejju, 1989, u illi l-esponenti jixtieq li jiġi ffissat il-kera xieraq ta' l-appartament skond il-liġi u għalhekk talab li jiġi ffissat il-kera xieraq skond il-liġi ta' l-appartament fuq imsemmi mikri lilu mill-intimat;

L-intimat irrisponda illi preliminarjament *dan il-Bord* ma hux kompetenti '*ratione materiae*' peress li ġaladarba l-fond '*de quo*' hu dekontrollat, japplika l-artikolu 5 tal-Kap. 158 (Decontrol Ordinance 1959) u ċjoè li l-liġijiet tal-Kera inkluż il-Kapitolu 69 ma japplikawx "*from the day on which the house is registered in accordance with the provision of section 3 of this Ordinance*"; illi bla preġudizzju għall-premess l-artikolu 5 (2) u (3)(a) u (c) meħudin flimkien jipprovdu li "*on the expiration of this lease of a decotrolled dwelling house*" tiżdied skond il-provvedimenti ta' l-Ordinanza " *the rent payable under the same lease*" u għalhekk anke li kieku kien possibbli l-aċċess għall-Bord qabel it-terminazzjoni tal-lokazzjoni ta' fond dekontrollat, dana ma hux aktar possibbli wara; u illi fil-meritu l-kera li kien viġenti qabel it-terminazzjoni tal-lokazzjoni kien wieħed ġust, xieraq u skond il-liġi;

L-imsemmi Bord ippronunzja sentenza fil-5 ta' Mejju, 1992, li biha laqa' l-eċċezzjoni preliminari ta' l-inkompetenza

'ratione materiae' tal-Bord li jisma' u jiddeċidi ulterjorment il-kawża bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;

Omissis;

Ir-rikorrent appella minn din is-sentenza billi rritjena li l-imsemmi Bord kien kompetenti *'ratione materiae'* biex jieħu konjizzjoni tal-kawża. L-appellant ġab żewġ raġunijiet u ċjoè:

"illi l-fond ġie ddekontrollat wara li kien ingħata b'kera lill-esponenti u ad insputa tiegħu jirrendi l-istess dekontroll mhux opponibbli jew applikabbli fil-konfront ta' l-esponenti. Dan kien ripetutament ritenut mill-qrati tagħha f'diversi sentenzi;

Illi sussidjarjament għall-premess, anki jekk għall-grazzja ta' l-argument jiġi rritenut illi d-dekontroll għandu effett fil-konfront ta' l-esponenti qed jiġi sottomess illi dan ma jneħħix il-kompetenza tal-Bord tal-Kera illi jistabbilixxi l-kera xieraq tal-fond skond il-Liġi għal dak iż-żmien qabel li l-fond ġie dekontrollat. Fil-fatt id-dekontroll hu effettiv mid-data ta' meta d-dar tkun dekontrollata iżda mhux fir-rigward ta' l-istess dar għaż-żmien ta' qabel id-dekontroll. Jiġi sottomess illi għalhekk il-Bord tal-Kera fil-waqt illi ma jistax jiffissa l-kera xieraq pagabbli għall-fond għaż-żmien ta' wara li ġie dekontrollat għandu kompetenza illi jiffissa l-kera xieraq pagabbli qabel ma ġie dekontrollat.

Dan huwa rilevanti għaliex jekk id-dekontroll huwa opponibbli fil-konfront ta' l-esponenti l-awment tal-kera skond l-istess artikolu 5 tal-Kap. 158 tiġi kkalkulata fuq il-kera pagabbli qabel id-dekontroll. Fil-fatt l-artikolu 5 (3) (c) jirreferi għal *"rent payable"* u mhux *"rent paid"*. Għalhekk hu ċar illi l-Bord ma

tneħħitlux il-kompetenza li jistabbilixxi l-kera xieraq skond il-liġi rigward dik il-kera li tkun pagabbli qabel ma l-fond ikun ġie ddekontrollat.''

Omissis;

L-ewwel aggravju ta' l-appellant huwa fis-sens li d-dekontroll la sar fil-kors tal-kirja, ma japplikax għalih. L-appellant issottometta li dan ġie ripetutament ritenut mill-qrati tagħna f'diversi sentenzi. Tabilħaqq teżisti ġurisprudenza (ara per eżempju d-deċizjonijiet ta' din il-Qorti fil-kawżi Mary Mallia – vs – Joseph Xuereb (18 ta' Marzu, 1968) u Mary Gallo – vs – Anthony Attard (8 ta' Jannar, 1971), li tafferma illi jekk ir-reġistrazzjoni tad-dekontroll issir wara li jkun diġà nħoloq rapport lokatizju (s'intendi, mingħajr ma s-sid ma jkun irriserva għalih id-dritt li sussegwentament jagħmel tali reġistrazzjoni), dik ir-reġistrazzjoni tad-dekontroll ma tippruvax lill-kerrej mill-protezzjoni tal-liġi tal-kera li taħtha jkun ikkuntratta. Għalhekk kien jiġi ritenut illi dak id-dekontroll ma tippruvax lill-kerrej mill-protezzjoni tal-liġi tal-kera li taħtha jkun ikkuntratta. Għalhekk kien jiġi ritenut illi dak id-dekontroll ma kienx effikaċi fil-konfront ta' dak il-kerrej u kien jitqies bħallikieku ma sarx, sakemm tibqa' l-lokazzjoni in kwistjoni;

Għandu jiġi rrilevat iżda, illi din il-ġurisprudenza ġiet mibnija qabel ma saru l-emendi mportantissimi għall-Ordinanza tal-Dekontroll ta' l-1959 bis-saħħa ta' l-Att Numru XXIII ta' l-1959 li tneħħi l-Kontroll tad-Djar kien jiddisponi illi:

''Bla ħsara għad-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 6 ta' din l-Ordinanza ta' Emergenza, id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza ta' Emerġenza, is-siposizzjonijiet ta' l-Ordinanzi dwar il-Kera

ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun irreġistrata skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 3 ta' din l-Ordinanza'';

Dana l-artikolu kif emendat u kif inhu llum (ċjoè fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), fih kliem identiku għall-artikolu 5 kif kien qabel iżda fil-bidu tiegħu żdiedet din ir-riserva:

''Bla ħsara għad-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu''

u żdiedu d-disposizzjonijiet oħra ferm importanti bħala subartikoli (2) (3) (4) u (5) li ma kinux jiżistu fl-artikolu 5 ta' qabel. B'hekk dawn l-aħħar imsemmija disposizzjonijiet, fil-ħsieb tal-leġislatur għandhom jipprevalu fuq ir-regola stabbilita fl-artikolu 5 l-qadim;

Din il-Qorti, fis-sede tagħha Inferjuri, esprimiet ruħha hekk fuq il-kwistjoni li qiegħda tiġi dibattuta, fil-kawża ''Joseph Agius vs Anthony Mamo'' deċiża fit-18 ta' Frar, 1986:

''Minn eżami tas-subartikolu (2) ta' l-artikolu 5 kif inhu illum jirriżulta li leġislatur ipprovda espressament x'għandu jsir fit-tmiem ta' kirja ta' dar dekontrollata, sew jekk iż-żmien tal-kirja jkun skond ftehim, jew legali........jew skond l-użu jew xort'oħra u dana kuntrarjament għall-artikolu 5 kif kien qabel li ma kien jipprevedi xejn. Fis-subartikolu (2) fuq imsemmi l-leġislatur iddispona espressament illi fit-tmiem ta' kirja ta' dar dekotrollata jekk il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, allura d-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) ta' l-artikolu 5 għandhom ikollhom effett u d-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid ta' Kiri ta' Bini (Kap.69) għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn

ma jkunux inkonsistenti ma' l-imsemmija disposizzjonijiet. Il-leġislatur f'dak is-subartikolu ma għamel l-ebda distinzjoni bejn dar dekontrollata qabel il-kirja u dar dekontrollata wara l-kirja iżda stabbilixxa biss x'għandu jiġri fit-tmiem ta' kirja ta' dar dekontrollata, tkun saret meta tkun saret dik il-kirja, u mhux leċitu li l-qorti tagħmel distinzjoni li l-liġi fl-artikolu 5(2) ġdid ma tagħmilx – *ubi lex non distinguit nec nos ditinguere debemus*'. Il-Qorti għalhekk tirritjeni li wieħed ma jistax aktar jgħid (kif irriteniet il-ġurisprudenza fuq imsemmija) li r-reġistrazzjoni m'għandhiex ikollha l-effett li tippriva lill-kerrej mill-protezzjoni tad-drittijiet tiegħu li taħthom ikun ikkuntratta billi dawn id-drittijiet tal-kerrej fit-tmiem ta' kirja u, wieħed jista' jgħid, id-drittijiet tas-sid ta' dar dekontrollata huma espressament regolati mill-leġislatur bla ebda distinzjoni;''

Illi l-appellant lanqas biss ipprova jirribatti l-argumenti kkontenuti f'din is-sentenza, li hija tant konfliġġenti mat-teżi tiegħu. Tabilhaqq, lanqas biss ma saret il-prova bażilari li si tratta ta' kirja lil ċittadin Malti u ta' fond li jintuża minnu bħala r-residenza ordinarja tiegħu;

Konsegwentament, it-teżi ta' l-appellant li d-dekontroll in kwistjoni ma *huwiex effikaċi fil-konfront tiegħu* ma tikkonstitwixxi interpretazzjoni korretta tal-liġi relattiva u għalhekk ma tistax tintlaqa' minn dina l-Qorti;

Isegwi illi t-talba ta' l-appellant biex il-bord li Jirregola l-Kera jiffissa l-kera xierqa tal-fond in kwistjoni a bażi tad-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanzi dwar il-Kera ma hijiex ammissibbli billi l-fond in kwistjoni ma jgawdix, f' **dan ir-rigward** , il-protezzjoni ta' l-imsemmija Ordinanzi, la darba ġie dekontrollat fl-4 ta' Mejju, 1989. Dan il-fatt iġib illi

l-imsemmi Bord ma baqax kompetenti biex jiffissa l-kera xieraq billi saru applikabbli d-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 5 tal-Kap. 158;

Dwar it-tieni aggravju ta' l-appellant ċjoè illi, fi kwalunkwe każ, l-imsemmi Bord huwa dejjem kompetenti li jiffissa l-kera xieraq tal-fond għaż-żmien meta dan il-fond ma kienx dekontrollat (ċjoè għaż-żmien preċedenti għall-4 ta' Mejju, 1989), irid jiġi rrelevat illi din is-sottomissjoni ma tiffigurax fil-premessi jew fit-talba tar-rikors promotur ta' l-appellant. Lanqas jidher mill-proċess li l-appellant għamel din is-sottomissjoni għall-konsiderazzjoni tal-Bord. Konsegwentement fis-sentenza ta' l-Onorabbli Bord ma hemm l-ebda aċċenn għal din il-pretensjoni. Verament din it-teżi ma tistax tiġi milqugħa billi tikkonfliġġi diametrikament ma' dak li dejjem sostna l-appellant, ċjoè li d-dekontroll li sar fil-kors tal-lokazzjoni ma kien bl-ebda mod applikabbli fil-konfront tiegħu. Għalhekk anke dana l-aggravju qiegħed jiġi miċħud;

Għal dawn il-motivi l-appell interpost qiegħed jiġi miċħud u s-sentenza appellata qiegħda tiġi kkonfermata – bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi għall-appellant;