17 ta' Marzu, 1993

Imħallfin: –

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D. – President
Onor. Joseph A. Herrera Bl.Can., Lic.Can., LL.D.
Onor. Carmel A. Agius B.A. LL.D.

Joseph Caruana

versus

Frances dei Conti Manduca

Kera Xieraq – Fond Dekontrollat – Antinomija – Prevalenza ta' Liġi fuq Sentenza

Il-Bord li jirregola l-Kera dehrlu, ikkonfrontat kif kien b'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell, li kien obbligat li jgħaddi biex jiffissa l-kera ta' fond inkontrovertibbilment dekontrollat.

Din il-Qorti hija kkonfrontata b'sitwazzjoni antinomika bejn id-dettat tal-liġi fl-art. 5(1) tal-Kap. 158 u s-sentenza appellata tal-Bord li ffissat il-kera ta' fond iddekontrollat.

Skond il-prinċipji riżolutorji ta' l-antinomiji reċepiti mit-Teorija Ġenerali tad-Dritt, skond il-prinċipju ġerarkiku għandha tipprevali n-normattiva speċifika ***tal-liġi*** *fuq l-ispeċifiċità tad-dispożittiv partikolari ta' sentenza.*

1. Ir-rikorrent jikri mingħand l-intimata l-fond ħamsa u sittin (65) *Church Avenue,* Paola, bil-kera ta' mija u għoxrin lira (Lm120) fis-sena, li titħallas trimestralment. Huwa ħass li dan il-kera huwa għoli wisq u talab għalhekk li tiġi ridotta billi l-Bord jiffissa l-kera xieraq tal-fond, b'effett mis-16 ta' Diċembru, 1974, data li fiha bdiet il-lokazzjoni;

2. L-intimata eċċepiet l-inkompetenza tal-Bord *rationae materiae* inkwantu l-fond kien irreġistrat bħala dar ta' abitazzjoni dekontrollata;

Il-kopja ta' tali reġistrazzjoni, iddatata 9 ta' Jannar, 1960, ġiet esibita, però ma ġiex kontemporanjament osservat, li dik ir-reġistrazzjoni kienet tirrigwarda l-fond numru wieħed u tletin (31) f'*Church Avenue*, Paola;

3. Fit-13 ta' Frar, 1986, il-Bord osserva d-diskrepanza bejn il-fond imsemmi fir-rikors u dak imsemmi fir-reġistrazzjoni ta' dekontroll u għalhekk ċaħad l-eċċezzjoni ta' inkompetenza;

4. Fit-28 ta' April, 1986, l-intimata, b'nota, infurmat il-Bord illi b'Notifikazzjoni tal-Gvern numru 158, tat-28 ta' Frar, 1970, in-numru f'*Church Avenue,* Paola, kienu ġew alterati u għalhekk il-fond li fl-1960 (data tar-reġistrazzjoni ta' dekontroll)

kien iġib in-numru wieħed u tletin (31), fl-1970 inbidel u sar ħamsa u sittin (65);

Issottomettiet illi d-deċiżjoni tal-Bord tat-13 ta' Frar, 1986, kienet ingħatat permezz ta' digriet interlokutorju u ma kinitx tikkostitwixxi sentenza;

5. Fl-10 ta' Diċembru, 1987, il-Bord iddikjara illi l-provvediment minnu mogħti fit-13 ta' Frar, 1986 (l-ewwel deċiżjoni) kien effettivament "jikkostitwixxi digriet interlokutorju";

6. Ir-rikorrent appella din id-deċiżjoni għaliex dak il-provvediment tal-Bord tat-13 ta' Frar, 1986, ma setax ikun ħaġ'oħra ħlief sentenza u l-Bord li ppronunzjaha huwa marbut biha;

7. Fil-31 ta' Ottubru, 1988 din il-Qorti rrevokat it-tieni deċiżjoni tal-Bord ta' l-10 ta' Diċembru, 1987, billi rriteniet illi l-ewwel deċiżjoni tal-Bord kienet tikkostitwixxi sentenza u reġgħet bagħtet l-atti lill-Bord għall-kontinwazzjoni;

8. Fid-19 ta' Ġunju, 1990, il-Bord iddeċieda illi jirrispinġi s-sottomissjoni ta' l-intimata li fin-nota tagħha tat-2 ta' Novembru, 1988, esponiet illi nonostante s-sentenza ta' din il-Qorti tal-31 ta' Ottubru, 1988, xorta waħda l-Bord m'għandux jilqa' t-talba tar-rikorrent għaliex il-fond huwa effettivament dekontrollat;

Għalhekk il-Bord ipproċeda biex jiddiferixxi l-kawża għall-eżami tal-fond mill-Periti u konsegwenti sentenza;

9. Fid-16 ta' April, 1991, il-Bord iddeċieda illi l-kera xieraq tal-fond imsemmi fir-rikors huwa ta' disgħa u għoxrin lira (Lm29) fis-sena, li jitħallsu kull sitt xhur bil-quddiem bil-kondizzjoni li x-xogħol ta' manutenzjoni interna ordinarja jkun a karigu ta' l-inkwilin u x-xogħol l-ieħor ikun a karigu tas-sid. Ir-rata l-ġdida kellha tibda tapplika mill-ewwel skadenza dovuta wara li ġie pprezentat ir-rikors promotur;

10. L-intimata appellat billi rrispettivament minn kollox, ikun kontrosens li għal fond dekontrollat il-kera oriġinali ffissat bi ftehim bejn il-partijiet tiġi sostitwita waħda tal-Bord. Anki jekk il-Bord wasal għall-konklużjoni li huwa kompetenti li jisma' l-kawża, xorta waħda kellu jiddeċiedi l-kawża billi jirrispinġi t-talba tar-rikorrent;

11. Ir-rikorrent obbjetta li s-sentenza ma tistax tiġi appellata għaliex ma ddeċidietx ebda punt ta' dritt;

12. Huwa manifest illi wara l-iżball inizjali ta' l-intimata li ma ħaditx ħsieb li, kontemporanjament ma' l-esibizzjoni tal-kopja tar-reġistrazzjoni ta' dekontroll tal-fond, tispjega d-diverġenza li kien hemm fin-numri tal-fond li dehru fir-rikors u fir-reġistrazzjoni – liema nuqqas iġġenera l-ewwel deċiżjoni tal-Bord (paragrafu 3 *supra),* l-istess intimata reġgħet omettiet li tappella l-istess deċiżjoni u għażlet li titlob degiret "*contrario imperio*" għal dik id-deċiżjoni, li però, meta ġie milqugħ, ġie mill-parti l-oħra appellat u din il-Qorti iddeċidiet illi dik id-deċiżjoni inkwantu kienet sentenza kienet torbot il-Bord (paragrafu 7);

Minflok l-appell fuq il-**mertu tal-kompetenza** għalhekk ġara li l-appell sar fuq il-**forma tad-deċiżjoni tal-Bord** ċjoè jekk dik

id-deċiżjoni kinitx digriet jew sentenza;

13. Sfortunatament, il-Bord, ikkonfrontat bis-sentenza ta' din il-Qorti, dehrlu li minħabba fiha huwa kien obbligat li jgħaddi biex jiffissa l-kera tal-fond *"de quo"* għalkemm dak il-fond kien **inkontrovertibbilment** iddekontrollat, u li għalhekk, skond il-liġi, il-ftehim oriġinali bejn il-partijiet rigward il-kera tal-fond, kellu jiġi rrispettat;

14. Għalhekk illum din il-Qorti hija kkonfrontata b'sitwazzjoni antinomika bejn id-dettat preċiż tal-liġi fl-art. 5(1) Kap. 158:

"id-disposizzjonijiet ta' l-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għall-ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun irreġistrata skond id-disposizzjonijiet ta' artikolu 3 ta' din l-Ordinanza" (XIX ta' l-1959);

u s-sentenza appellata tal-Bord li ffissat il-kera ta' fond iddekontrollat;

Skond il-prinċipju ta' l-antinomiji reċepiti mit-Teorija Ġenerali tad-Dritt, skond il-prinċipju ġerarkiku għandha tipprevali n-normattiva speċifika **tal-liġi** fuq l-ispeċifiċità tad-dispositiv partikolari ta' **sentenza;**

15. Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti qed tiddeċidi:

(a) li l-appell ta' l-intimat intrinsikament, fil-każ konkret, jimplika u jinvesti punt importantissimu ta' dritt;

(b) tħassar u tannulla s-sentenza tal-Bord tas-16 ta' April, 1991, billi din tikkontrasta frontalment mad-disposizzjonijiet ta' l-art. 5 tal-Kap. 158 ġà kkwotata;

(ċ) tiddikjara illi r-rikorrent ma kellux id-dritt li jintavola r-rikors tiegħu tas-7 ta' Ġunju, 1984, billi ma kellux id-dritt ta' l-azzjoni hemm avvanzata;

L-ispejjeż – barra dawk inizjali tar-rikors u d-drittijiet tad-difensuri li twieldu minnu – u dawk ta' dan l-aħħar appell – huma kollha a karigu ta' l-intimata.