Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 6/2012

Joe Apap (ID 214036M), Salvina Grech mart Joseph, Georgina Ebejer mart James, Carmela Apap, John Mary Apap, Pauline Apap, Saviour Apap, Mary Zahra mart John, Theresa Apap, Vincenza sive Censina Van Tuyll mart Edward, Maria Concetta Fenech mart Joseph, John Mary Fenech. Theresa Vella mart Nicholas, Salvina Sammut mart George, Anne sive Anna Maria Gusman mart Anthony, Josephine Fenech mart Ignatio sive Oratio, Maria Dalli mart Joseph, Francis Fenech, Salvina Fenech, Jane Tanti mart John, Maria Tonna mart Felix, Carmelo sive Charles Fenech, Joseph Fenech, John Mary Fenech, Mary Rose sive Rosemary Jessa, Maria Giulia Fenech nee' Mallia, Mary Rose Camilleri mart Anthony, Anthony Fenech, Pauline Balzan mart Joseph, John Fenech, Albert Fenech, Felix Fenech, Theresa Bartolo mart Riccardo, Elio Fenech, Massimo Fenech, Martin Fenech, Doris Fenech mart Paul, Grace Schembri mart Horace, Marthese Dalli mart Mario, Carmen Mizzi mart Joseph, Joyce Galea mart Joseph, Antonia Zammit mart Godwin, Joanne Bonnici mar Paul, Mary Anne Grech, John Mary Grech, Carmel Grech, Francis Grech, Victor Sciberras, Saviour sive Sam Sciberras, Donetica Michelle sive Donna Sciberras, Michael Shane Sciberras, Brendan Paul Sciberras, Gregory Joseph Sciberras, Melanie Renae Sciberras, Mary Rose Sciberras, Salvu Sciberras, George Sciberras, John Sciberras, Doris Bugeja mart Domenic, John Sciberras, Albert Sciberras, Mary Zarb mart Eugenio, Nicolina Sciberras, Alfred Sciberras, Mary Lourdes Vidal mart Raymond, Miriam Buhagiar mart Saviour, Elizabeth sive Alice Theuma mart Carmel, Louis Sciberras, Lydia Maria Farrugia mart Francis, Therese Agius mart Emanuel, u b'digriet moghti fl-20 ta' Mejju 2013[1] saret trasfuzjoni tal-gudizzju favur Maria mart Anthony Zerafa u Anthony Grech wara l-mewt ta' Salvina Grech (appellati)

Vs

Marija Agius u Joseph Sammut (appellanti)

It-Tlieta, 5 ta' Lulju 2016.

1. B'sentenza tal-4 ta' Marzu 2015, il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba ddecieda:

"Ibiddel il-kundizzjonijiet tal-kirja illi r-rikorrenti ghandhom mal-intimati tar-raba Tal-Giza gewwa Triq l-Isperanza, Mosta, bil-kejl ta' circa tomnejn u nofs ossija tlett elef u tmenin metru kwadru (3,080 mk), u dan billi jvarja l-kera pagabbli kull sena u li taghlaq fil-15 ta'

[1] Fol. 25.

Awissu, billi jzidha minn kera ta' hames Euro u erbgha u ghoxrin centezmu (€5.24) fis-sena ghal kera ta' mitejn u hamsin ewro (€250) fis-sena, liema bidla ghandha titqies bhala applikabbli b'effett mill-15 ta' Awissu 2012.

Spejjez tal-proceduri odjerni ghandhom ikunu kollha a karigu tal-intimati"

2. L-intimati appellaw mis-sentenza. L-aggravji huma:

2.1 L-awment m'ghandux ikun b'effett minn Awissu 2012.
2.2 L-ispejjez ghandhom ikunu a karigu ta' sidien il-kera, u dan in kwantu kienu qeghdin jippretendu kera fl-ammont ta' €490, li hu eccessiv ghal dak li llikwida l-Bord.

3. Ir-rikorrenti wiegbu:

3.1 L-appell hu null ghaliex seta' jsir biss fuq punt ta' ligi (Artikolu 10(1)(b) tal-Kap. 199.
3.2 Il-kera l-gdida ghandha tkun dovuta minn meta saret il-kawza.
3.3 Ghalkemm l-appellanti qalu li l-kera hi ezagerata, m'ghamlu l-ebda offerta. Kien waqt il-kawza li f'affidavit l-appellanti offrew €80 fis-sena, filwaqt li l-perit ta' fiducja taghhom ghamel stima ta' €55 fis-sena. Ammonti ferm inferjuri ghal dawk li llikwida l-Bord.

4. Wara li l-qorti rat l-atti, tosserva:

4.1 B'rikors prezentat fid-19 ta' Lulju 2012 fil-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba, ir-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex jiffissa kera xierqa ta' €490 kull sena jew ammont verjuri fir-rigward ta' raba' maghrufa bhala tal-Giza, Triq l-Isperanza, Mosta b'kejl ta' cirka tomnejn u nofs.
4.2 L-intimati wiegbu li s-somma pretiza m'hijiex gustifikata, u dan meta b'ittra tat-13 ta' Settembru 2011 Pauline Apap, ghas-sidien kollha, talbet awment ta' €80 fis-sena.
4.3 F'kaz bhal dak in ezami, hu moghti dritt ta' appell fuq punt ta' ligi biss.
4.4 Fil-fehma tal-qorti, l-aggravji tal-appellanti huma dwar punt ta' ligi in kwantu jsostnu li:

4.4.1 L-awment ta' kera ma kellux ikun minn Awissu 2012 izda mid-data tas-sentenza;
4.4.2 Ma kellhomx jigu kkundannati jhallsu l-ispejjez kollha ghaliex kienu dejjem disposti li jkun hemm awment ta' kera;

4.5 Il-qorti hi tal-fehma li r-ragunijiet li ssemmew fir-rikors tal-appell[2], ma jistghux iwasslu biex il-qorti tvarja s-sentenza fir-rigward taz-zmien

[2] Ir-raguni li semmew l-appellanti ghalfejn ma kinux jaqblu ma' awment b'sehh minn Awissu 2012 kienet *"5 ……. t-talba li kienu ghamlu r-rikorrenti qabel ma giet ipprezentata l-kawza kienet ta'*

minn meta jibda l-awment fil-kera. It-tibdil tal-kondizzjonijiet isehh fl-eghluq it-terminu taghha, li f'dan il-kaz kien Awissu 2012 gialadarba t-talba saret qabel ghalqet il-kirja. Ghalkemm waqt it-trattazzjoni d-difensur tal-appellanti semma li l-Artikolu 3 tal-Kap. 199 jipprovdi li talba simili kellha ssir *"mhux aktar minn tliet xhur qabel id-data li fiha t-terminu jaghlaq,"* quddiem il-Bord ma nghatat l-ebda eccezzjoni f'dan is-sens. Inoltre, dan l-argument ma ssemmiex fir-rikors tal-appell. Trattazzjoni m'ghandha qatt isservi biex jinghataw eccezzjonijiet godda.

4.6 Ghal dak li jirrigwarda l-ispejjez, hu minnu li fil-meritu l-Bord ma laqax it-talba ta' sidien il-kera sabiex il-kera tigi awmentata ghas-somma ta' €490 kera fis-sena. Fit-twegiba li pprezentaw fil-Bord, l-appellanti argumentaw li l-kera pretiza kienet ezagerata. Madankollu:

4.6.1 Fir-rikors promotur it-talba kienet li l-kera tizdied ghal €490 jew **somma ohra** li jiffissa l-Bord.
4.6.2 Il-kera li l-appellanti kienu qeghdin jippretendu li ghandha tithallas, kienet ferm inqas minn dik li eventwalment iffissa l-Bord[3].
4.6.3 Ma jirrizultax li qabel giet intavolata l-kawza, l-appellanti ghamlu xi proposta. Dan minkejja li kienu jafu li s-sidien kienu qeghdin jippretendu awment fil-kera.
4.6.4 Il-punt krucjali fil-kawza kienet jekk kellux ikun hemm awment fil-kera. Materja li giet rizolta favur l-appellati.

Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Bord kellu kull dritt jikkonkludi li l-ispejjez gudizzjarji jkunu a karigu tal-inkwilini.

Ghal dawn il-motivi, tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.

---

ammont li huwa ferm inqas minn erba' mija u disghin Ewro (€490) certament, dan qatt ma seta' jitfa' lill-esponenti f'sitwazzjoni li minn Awissu 2012 tkun taf per certezza kemm hu l-ammont li ghandha thallas." Komplew jargumentaw li l-Bord kellu jikkunsidra l-istat ta' ncertezza li kien hemm fir-rigward tal-kera li kellha tithallas u 'l fatt li rrizulta li l-kera pretiza mill-appellati, kienet ezagerata.

[3] F'rapport ex parte li pprezentaw l-appellanti (fol. 23), jinghad li *"... the fair rental market value of the property in question is €55 per annum."*