Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 93/2010/1

Annunzjata Tanti [KI 0039019M] u wara l-mewt tagħha b'digriet tal-Bord tat-3 ta' Frar 2012 saret trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem Grazio Tanti [KI 332446M] u Francesca mart Felice Galea [KI 657348M]
(appellanti)

vs

Frances Brincat [KI 261639M]
(appellata)

19 ta' Mejju, 2017.

Il-Qorti,

Rat illi:

1. Permezz ta' rikors preżentat fis-27 ta' Lulju 2010, ir-rikorrenti talbu lill-Bord li Jirregola l-Kera jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €185 bħala sena kera tal-ambjenti ta' <u>fuq</u> tal-fond numru erbatax (14) Triq San Franġisk, Rabat, Malta għall-iskadenza tal-10 ta' Mejju 2010, bl-ispejjeż.

2. L-intimata wieġbet, permezz ta' risposta datata 16 ta' Settembru 2010, illi t-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-intimata tikri mingħand ir-rikorrenti sehem indiviż minn fond urban wieħed u għalhekk is-somma dovuta rappreżentanti sena kirja hija nofs ta' €158, ċioé, €92.50. Peress l-kera għall-perjodu mill-10 ta' Mejju 2010 sal-10 ta' Mejju 2011 ġiet rifjutata, l-intimata ddepożitatha l-Qorti.

3. Permezz ta' deċiżjoni datata 15 ta' Lulju 2016, il-Bord Li Jirregola l-Kera, wara li kkunsidra li skont ir-rapport peritali l-fond in kwisjoni kien wieħed minkejja li l-kmamar ta' fuq u dawk t'isfel kienu inkrew lill-intimata separatement, ddeċieda billi ċaħad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontrihom.

4. Ir-rikorrenti ħassew ruħhom aggravati minn din id-deċiżjoni u minnha interponew l-appell odjern. Huma jilmentaw li l-Bord tal-Kera m'għamilx verament apprezzament tajjeb tal-fatti li kellu quddiemu għaliex il-provi juru illi għalkemm il-fond 14, Triq San Franġisk, Rabat, Malta huwa dar waħda, huwa effettivament maqsum f'żewġ ambjenti, b'sidien differenti u b'żewġ kirjiet separati. Skont l-appellanti bl-applikazzjoni tal-Att X tal-2009 il-kera dovuta hija ta' €185 għall-ambjent t'isfel u €185 oħra għall-ambjent ta' fuq.

5. L-appellata wieġbet li filwaqt li l-appell in risposta huwa purament appell fuq punt ta' fatt li ma jindikax kif jew fejn l-Bord kien legalment skorrent, is-sentenza appellata hija ġusta u ekwa u timmerita konferma fl-intier tagħha.

<u>Ikkunsidrat</u>:

6. Illi mill-atti jirriżultaw is-segwenti <u>fatti</u>:

- L-intimata tgħix ġewwa l-fond numru erbatax (14), Triq San Franġisk, Rabat li hija tikri permezz ta' żewġ kirjiet separati, waħda għall-kmamar ta' fuq mertu tal-kawża odjerna u l-oħra għall-kmamar t'isfel mertu tal-kawża bin-numru 94/2010 fl-ismijiet ***Anna Maria Muscat et vs Frances Brincat***, deċiża wkoll illum.

- Il-kmamar ta' <u>fuq</u> huma proprjetà tar-rikorrenti u ilhom jinkrew lill-intimata 'l fuq minn ħamsin sena.[1] Il-kera fuq dawn il-kmamar kienet oriġinarjament ta' sittax-il lira Maltin (Lm16) bil-quddiem jiskadu fl-10 ta' Mejju. Iben Annunzjata Tanti, Grezzju, xehed[2] li ta' dawn ill-kmamar l-intimata kienet tħallas lilu għan-nom t'ommu u huwa kien jgħaddi l-flus u l-ktieb tal-kera lill-oħtu Fransina Galea sabiex tikteb l-irċevuta. Meta waslet l-iskadenza tal-kera tal-10 ta' Mejju 2010 għall-ambjent ta' fuq, Grezzju Tanti għan-nom t'ommu għarraf lil Frances Brincat li *'l-kera skont il-liġi'* awmenta għal €185 fis-sena.

- Il-kmamar ta' <u>isfel</u> huma proprjetà tar-rikorrenti f' sehem ta' nofs indiviż filwaqt li n-nofs indiviż l-ieħor jappartjeni lill-oħta Anna Maria Muscat. Huma kienu wirtuhom mingħand ommhom Frangiska Micallef. Originarjament kienu mikrija lill-familja oħra refuġjata r-Rabat fi żmien il-gwerra. Meta dawn telqu, inkrew lill-intimata u r-raġel tagħha u meta mietet in-nanna tar-raġel tal-intimata, li kienet toqgħod fis-sular ta' fuq, l-intimata u r-raġel tagħha krew il-kmamar ta' fuq ukoll.[3] Il-kera fuq dawn il-kmamar kienet ta' disa' Liri Maltin fis-sena (Lm9) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem fi Frar u f' Awissu kull sena. Ta' dawn il-kmamar l-intimata kienet tħallas lill-iben Anna Maria Muscat, Francis, li kien jgħaddi l-flus u l-ktieb tal-kera lill-oħtu Pauline Ghigo sabiex tikteb l-irċevuta u hija kienet tgħaddi nofs il-kera lill-ommha u n-nofs l-ieħor liż-żija Annunzjata Tanti. Meta waslet l-iskadenza tal-kera fid-9 ta' Frar 2010 għall-ambjent t' isfel Francis Muscat a nom t'ommu u ta' zitu għarraf lil Frances Brincat li *'l-kera skont il-liġi'* kien awmenta għal €185 fis-sena.

- L-intimata tikkontendi li l-kera fl-ammont ta' €185 hija dovuta għad-dar t'abitazzjoni kollha skont l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 u mhux fuq kull sular kif allegat mir-rikorrenti.[4] Xehedet li l-entrata tad-dar hija waħda u biex

[1] Fol. 19.
[2] Fol 10.
[3] Fol. 19.
[4] Fol. 21.

titla' fuq trid tgħaddi mill-kmamar t'isfel. Hija għalhekk bagħtet żewġ ċekkijiet separati fl-ammont ta' €92.50 kull wieħed għall-iskadenzi rispettivi tal-2010 għall-kull sehem indiviż mid-dar t'abitazzjoni imsemmija.[5]

- Il-pagament surriferit ma ġiex aċċettat peress li r-rikorrenti eżiġew pagament sħiħ fl-ammont ta' €185 għal kull sular għaliex il-kirjiet huma tnejn u saru fi żminijiet differenti.[6]

- Sussegwentemant, f'April 2010, l-intimata ddepożitat fil-Qorti s-somma komplessiva ta' €185 permezz ta' żewġ Ċedoli separati[7] kull waħda fl-ammont ta' €92.50 għall-kull sehem indiviż mid-dar t'abitazzjoni imsemmija. Sar ukoll depożitu f' dawn l-ammonti għall-iskadenzi rispettivi tal-2011.[8]

- Fl-udjenza tas-17 ta' Jannar 2011, il-Bord assenja assistent ġudizzjarju biex jisma' l-intimata fid-dar tagħha u qabbad ukoll żewġ periti membri tekniċi biex jassistuh. Fir-rapporti tagħhom[9], dawn tal-aħħar taw deskrizzjoni tal-proprjetà in kwisjoni u kkonkludew li ***'il-fond 14, Triq San Franġisk, Rabat, huwa proprjetà waħda, b' aċċess wieħed mit-triq.'***

L-Aggravju

7. Illi tal-aggravju tar-rikorrenti huwa fis-sens illi l-Bord tal-Kera m'għamilx apprezzament tajjeb tal-fatti li kellu quddiemu għaliex il-provi juru illi għalkemm il-fond 14, Triq San Franġisk, Rabat, Malta huwa dar waħda, huwa effettivament maqsum f'żewġ ambjenti, b'sidien differenti u b'żewġ kirjiet separati. Skont l-appellanti bl-applikazzjoni tal-Att X tal-2009 il-kera dovuta hi ta' €185 għall-ambjent t'isfel u €185 oħra għall-ambjent ta' fuq.

8. Fid-deċiżjoni appellata il-Bord wasal għall-konklużjoni illi:

> *'... r-rapport peritali jinsab a folio 79 tal-proċess u ġie kjarifikat ulterjorment bir-rapport addizzjonali tal-Periti Membri a folio 99 tal-proċess ... jiċċertifika illi l-imsemmi fond numru 14 fi Triq San Frangisk, Rabat, Malta huwa fond uniku b'aċċess wieħed mit-triq għall-ambjenti ta' isfel u bl-istess aċċess wieħed għall-ambjenti ta' fuq.*
>
> *Illi l-Bord ma jara l-ebda raguni mill-provi prodotti għaliex ma għandu joqgħod fuq tali konstatazzjoni tal-Periti Membri tal-Bord.'*

9. Illi effettivament, mill-atti jirriżulta paċifiku li l-fond in kwistjoni huwa dar t' abitazzjoni waħda li inkriet lill-intimata permezz ta' żewġ kirjiet separati fi

[5] Fol. 21.
[6] Fol. 27 u 28.
[7] Fol. 14, 15, u 29 et. seq.
[8] Fol. 33 et. seq.
[9] Fol. 79 – 80 u 99.

żminijiet differenti. Jirriżulta ukoll li r-rikorrenti odjerni, filwaqt li huma s-sidien tas-sular ta' fuq kollu, huma s-sidien tan-nofs indiviż biss tas-sular ta' isfel.

10. Il-Qorti ser tikkunsidra jekk l-atturi għandhom jedd li jitolbu kera ta' €185 fis-sena għal kull sular. Illi dwar dan il-Bord abbraċċja t-teżi tal-intimata u wasal għall-konklużjoni illi ladarba l-fond kien wieħed, allura l-awment seta' jintalab darba biss.

11. L-artikolu 1531Ċ. tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi:

> *'**1531Ċ.**(1) Għall-kera ta' **dar ta' abitazzjoni** li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont'*

12. Il-motivazzjoni tal-Bord tidher li hi bażata fuq il-fatt li hemm dar waħda. Hu fatt li jeżistu żewġ kirjiet:-

i. Kirja tas-sular ta' isfel, fejn sidien il-kera kienu Anna Maria Muscat u Annunziata Tanti. Il-kera hi Lm9 fis-sena. Il-ktieb tal-kera ta' dawn l-ambjenti jgħid: *"kera bil-quddiem ta' parti mid-dar Nru 14, Triq San Frangisk ir-Rabat"*.
ii. Kirja tas-sular ta' fuq, fejn sid il-kera kienet Annunziata Tanti. Il-kera hi ta' Lm16 fis-sena. L-ewwel riċevuta tal-ktieb tal-kera, li hu ktieb differenti minn dak għas-sular ta' isfel, jiddeskrivi l-fond bhala *"intrata u żewġ għorof"*.

Il-loġika tgħidlek li kieku l-kirja kienet waħda, wara li l-konvenuta bdiet tikri ukoll is-sular ta' fuq, il-kera kienet tkun wahda. Dan apparti li fil-każ tas-sular ta' isfel hemm sidien oħra apparti dawk tas-sular ta' fuq.

13. Qabel l-Att X tal-2009, awment fil-kera ta' kirja protetta mil-liġi speċjali seta' jsir biss bil-permess tal-Bord (artikolu 3 tal-Kap. 69). Bl-introduzzjoni tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, l-intenzjoni tal-leġislatur kienet li jirrevedi r-rati ferm baxxi ta' kera li kienu jitħallsu minħabba r-restrizzjonijiet li kien jimponi l-artikolu 4(2) fuq il-Bord meta jiddeċiedi fuq talba għall-awment tal-kera.

14. Minkejja li hemm żewġ kirjiet, pero' jibqa' l-fatt li dar waħda hemm. Il-fatt li d-dar inkriet permezz ta' żewġ kirjiet ma jfissirx li hemm żewġt idjar ta' abitazzjoni. Għalhekk għal finijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili b'seħħ mill-1 ta' Jannar, 2010 il-kera għal dik id-dar ma tistax tkun iktar minn €185 kull sena.

Ghal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.