Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 98/2011

**Victor Cauchi, Thomas Cauchi u b'digriet moghti fis-6 ta' Settembru 2017 il-qorti awtorizzat it-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem it-tabib Dr John Cauchi, Thomas sive Tommy Cauchi u Jeremy Cauchi wara l-mewt ta' missierhom Thomas Cauchi, Maria Bondi u Emily Spiteri**

**Vs**

**Sidney William Joslin u Carmen Joslin**

6 ta' Ottubru, 2017.

1. Permezz ta' rikors, l-atturi talbu lil Bord li Jirregola l-Kera sabiex (1) jiddikjara u jistabilixxi illi l-kirja tad-dar *Maria* 26, Triq Antonio Emanuele Caruana, Birkirkara, hija kirja separata mill-*garage* numru 24 fl-istess triq u li l-kera ghandha tigi riveduta ghal €755.18 fis-sena, jew somma ohra verjuri skond l-Artikolu 5(3)(c) u l-Artikolu 13, tal-Kap. 158, jithallsu kull erba' xhur bil-quddiem f'rati ta' €251.67 (jew somma verjuri) b'effett mill-1 ta' Jannar, 2010, u salv revizjonijiet regolari skond il-ligi; (2) jikkundanna l-intimati solidament bejniethom ihallsu s-somma ta' €1,510.40 jew somma ohra verjuri li jistabilixxi dan il-Bord, ghall-iskadenzi tal-1 ta' Jannar, l-1 ta' Mejju u l-1 ta' Settembru 2010 u l-iskadenzi tal-1 ta' Jannar, l-1 ta' Mejju u l-1 ta' Settembru 2011; (3) jikkundanna lill-intimati jhalsu l-ispejjez tal-kawza u l-imghaxijiet.

2. Permezz ta' risposta, l-intimati wiegbu illi t-talbiet ta' l-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt; illi l-intimati dejjem kienu hallsu dak minnhom korrettement dovut bhala kera lill-atturi ghal-lokazzjoni tal-fond lilhom mikri, liema fond jikkonsisti f'dar residenzjali li maghha hemm, kif kien hemm mill-bidu nett tal-lokazzjoni snin kbar ilu, *garage* interkonness u formanti parti integrali mill-fond innifsu; illi minn mindu l-atturi bdew jirrifjutaw il-kera lilhom offerti, dawn bdew jigu regolarment depozitati fil-Qorti, b'rizerva ta' eccezzjonijiet ulterjuri.

3. Permezz ta' sentenza tat-30 ta' Gunju, 2016, il-Bord li Jirregola l-Kera ddecieda billi, filwaqt li cahad l-eccezzjonijiet ta' l-intimati, laqa' t-talbiet ta' l-atturi bl-ispejjez kontra l-intimati u bl-imghax sad-data ta' l-effettiv pagament skond il-Ligi.

4. Il-konvenuti appellaw. L-aggravji huma
   i. Nullita' tas-sentenza minhabba nuqqas ta' motivazzjoni;
   ii. Il-ligi li kellu japplika l-Bord kienet id-disposizzjoni tranzitorja (artikolu 39) tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010.
   iii. Il-Bord naqas milli jikkunsidra li l-atturi kienu rriducew it-talba.

5. L-atturi wiegbu fejn taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.

6. **L-ewwel aggravju – Nullita tas-sentenza appellata**.

   Il-konvenuti jsosntu li s-sentenza tal-Bord ma fihiex motivazzjoni. Fis-sentenza jinghad:

   > *"Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitolbu li l-kera tigi riveduta b'effett mill-01 ta' Jannar 2010 u li l-intimati jhallsu l-kera dovuta kif riveduta ghall-iskadenzi dovuti mill-imsemmija data. L-intimati jecepixxu li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, li l-garage dejjem kien parti mid-dar residenzjali, u li l-kera rifjutata giet depozitata permezz ta' cedoli ta' depozitu fil-Qorti.*
   >
   > *Illi l-Bord ma jistax jaccetta t-tezi tal-intimati li l-garage dejjem kien jifforma parti mid-dar residenzjali u li l-kirja hija wahda. Dan ghaliex kif jirrizulta mill-iskrittura tal-kera annessa mar-rikors promotur Dok. A, mill-bidunett kien hemm kirja ghad-dar u kirja ohra ghall-garage u ghalhekk iz-zewg fondi kienu suggetti ghall-kirja separata mill-bidunett tal-ftehim bejn il-partijiet. Dan baqa' jigi rifless fl-ircevuti tal-kera illi saru skadenza wara l-ohra, kif jirrizulta mill-kopji tal-ircevuti ezebiti mal-affidavita tar-rikorrent Victor Cauchi ......*
   >
   > *Illi ma saret l-ebda prova da parti tal-intimati li tirribatti tali skritturi.*
   >
   > *L-intimati ressqu biss bhala prova l-affidavit tar-rikorrent Sydney Joslin, illi fl-umli opinjoni tal-Bord ma hux bizzejjed biex jikkontradixxi b'success l-imsemmija skritturi.*
   >
   > ***Illi mill-provi prodotti mir-rikorrenti t-talbiet tar-rikorrenti jirrizultaw pruvati, u stante illi l-kirjiet tal-fondi huma tnejn u huma separati, r-rikorrenti huma fid-dritt taghhom li jitolbu l-imsemmija zidiet.***
   >
   > *Illi ghalhekk l-eccezzjonijiet tal-intimati qeghdin jigu michuda".*

   Minn dan l-estratt hi evidenti x'kienet ir-raguni li wasslet lill-Bord biex jichad l-eccezzjonijiet u jilqa' t-talbiet tal-atturi. Tista' ma taqbilx mar-ragunament tal-Bord pero' ma jistax jinghad li mhemmx motivazzjoni.

7. **It-Tieni Aggravju – Ligi Applikabbli.**

Ghal dak li jirrigwarda l-pretensjoni tal-atturi ghall-awment tal-kera, fis-sentenza l-Bord m'ghamilx riferenza ghal xi disposizzjoni tal-ligi. Il-Bord illimita ruhu biss biex ighid li:

> *"Illi mill-provi prodotti mir-rikorrenti t-talbiet tar-rikorrenti jirrizultaw pruvati, **u stante illi l-kirjiet tal-fondi huma tnejn u huma separati, r-rikorrenti huma fid-dritt taghhom li jitolbu l-imsemmija zidiet".***

Il-qorti taqbel mal-Bord li kirjiet hemm tnejn, wahda tal-garaxx u l-ohra tad-dar. Fatt li jirrizulta bla dubju mill-iskrittura ta' lokazzjoni ffirmata fit-28 ta' Dicembru, 1964. Pero' d-dritt ghall-awment tal-kera u kemm ghandu jkun dak l-awment ma jiddependix minn jekk hemmx kirja wahda jew zewg kirjiet.

Il-qorti taqbel mal-konvenuti li l-ilment taghhom jitratta dwar punt ta' ligi, gialadarba qeghdin isostnu li l-Bord naqas milli japplika l-ligi applikabbli ghall-kaz. It-tezi tal-konvenuti hi li ghal finijiet ta' awment ta' kera, ghandha tapplika d-disposizzjoni tranzitorja li giet introdotta bl-Att Numru V tal-2010 (ara art. 19) u li fil-fatt emendat l-artikolu 39 tal-Att X tal-2009:

> *"Mill-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010 iz-zieda fil-kera minhabba fl-inflazzjoni ta' djar ta' abitazzjoni li huma **suggetti ghal kera li tinholoq bl-artikoli 5, 12 jew 12A tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar** ghandha, minkejja d-disposizzjonijiet tal-artikolu 5(3)(c) u 12(2)(i) tal-imsemmi Ordinanza, tkun regolata esklussivament bl-artikolu 1531C tal-Kodici Civili".*

Applikat din id-disposizzjoni, il-konvenuti jsostnu li z-zieda fil-kera ghandha tkun skont l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili. Mir-rikors tal-appell stess jirrizulta li l-konvenuti jippretendu li mis-sena 2010 il-kera kellha tigi riveduta ghal €185 kull sena.

It-tezi tal-konvenuti ssemmiet ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet li l-konvenuti pprezentaw fil-11 ta' Jannar, 2016. Madankollu fis-sentenza l-Bord naqas ghal kollox milli jikkunsidra dan l-argument.

**L-imsemmija disposizzjoni dahlet fis-sehh fit-23 ta' April, 2012 (ara Avviz Legali 126 tal-2012).**

L-atturi ma jaqblux u jsostnu li japplika l-artikolu 5(3)(c) tal-Kap. 158. Skont il-kakoli li ghamlu:

> *".... b'effett mill-1 ta' Jannar 1980 kellha tkun ta' €341.67 (366.06 x 163.06/174.70 = €341.67). Kellu jkun hemm revizjoni ohra wara hmistax-il sena ohra u ghalhekk fis-sena 1995 fejn ir-rata kienet 536.61 u din id-darba l-kera kellha titla' ghal €500.86 (536.61 x 341.67/366.06) u revizjoni ohra fis-sena 2010 fejn ir-rata kienet 770.07 u l-kera ghalhekk kellha titla' ghal €718.77 (€770.07 x 500.86/536.61). Wara dina d-data r-revizjoni hija kull tliet snin skont l-Att X tal-2009".*

Il-fatti rilevanti huma:-

i. Il-kirja tad-dar bdiet fl-1 ta' Jannar, 1965 b'kera ta' Lm70 fis-sena li tithallas *"fi tlett rati ugwali fis-sena, voldiri fl-1 ta' Jannar fl-1 ta' Mejju u fl-1 ta' Settembru ta' kull sena"*.
ii. Fis-27 ta' Jannar, 1978 id-dar giet dekontrollata. Meta dahal fis-sehh l-Att XXIII tal-1979, il-kirja bdiet tiggedded bis-sahha tal-artikolu 5(2) tal-Kap. 158.
iii. B'ittra datata 11 ta' Jannar, 2010 sidien il-kera infurmaw lill-inkwilin li b'effett mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera giet awmentata ghal €755.18; *"The increase is based on Cap 158 of the Laws of Malta and reflects the increase in the index of inflation since the last time the rent was established in 1964 up to the last published figure for 2008"*.
iv. Fil-kuntratt mhemmx kontemplat awment tal-kera.

M'hemmx dubju li wara li sar id-dekontroll u dahlu fis-sehh l-emendi li saru bl-Att XXIII tal-1979, il-kirja favur il-konvenuti bdiet tiggedded bis-sahha tal-Kap. 158 (artikolu 5). L-artikolu 39(4A) jipprovdi: ***"Mill-ewwel hlas tal-kera dovut <u>wara</u> l-1 ta' Jannar, 2010*** *iz-zieda fil-kera.... minkejja d-disposizzjonijiet tal-artikoli 5(3)(c) u 12(2)(i) tal-imsemmija Ordinanza, tkun irregolata esklussivament bl-artikolu 1531C tal-Kodici Civili"*. Din id-disposizzjoni tapplika ghall-kera li tkun dovuta **<u>wara</u>** l-1 ta' Jannar, 2010. Pero' fil-kaz in ezami fl-1 ta' Jannar 2010 saret dovuta kera ohra skont il-ftehim originali. Dan ifisser li fl-1 ta' Jannar 2010 il-kera tad-dar kienet ghadha regolata mill-artikolu 5(3)(c) tal-Kap. 158.

Inoltre, fil-fehma tal-qorti l-kalkoli kellhom isiru fuq rata ta' inflazzjoni tas-sena 1965 gialadarba l-artikolu 5(3)(c) tal-Kap. 158 jipprovdi li l-awment ghandu jkun *"jirraprezenta bi proporzjon ghal dak il-kera z-zieda fl-inflazzjoni* ***mis-sena li l-kera li ghandu jizdied kien l-ahhar stabbilit****"*. Bhala stat ta' fatt il-kera kienet l-ahhar stabbilita fl-1965, cjoe' minn meta bdiet il-kirja. Wiehed irid jiftakar ukoll li skont l-artikolu 5(3)(c) wara l-ewwel tigdid ta' kera li ssir bis-sahha ta' dik id-disposizzjoni (sena 1980) sid il-kera kellu jedd li jitlob awment. Kieku sid il-kera talab l-awment dak iz-zmien, l-indici ta' inflazzjoni tal-1965 kien jintuza gialadarba dik kienet l-ahhar darba li giet stabbilta l-kera. Ghaldaqstant, fl-1 ta' Jannar, 2010 il-kera giet awmentata ghal Lm308.37 (€718.74)[1]. Gialadarba l-kera tithallas kull erba' xhur, il-kera dovuta fl-1 ta' Jannar 2010 kienet **€239.58**. Din saret il-kera b'sehh mill-imsemmija data.

[1] Sena 1965 indici ta' inflazzjoni 174.70 filwaqt li ghas-sena 2010 l-indici kien 770.07. Ghalhekk 770.07 x Lm70/174.70 = Lm308.57.

8. **<u>It-Tielet Aggravju.</u>**

L-ilment tal-konvenuti hu li fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi ddikjaraw:

> *"13. Illi f'dan l-istadju l-esponenti jirreferu ghat-talba taghhom dwar l-ammont ta' kera li ghandu jigi stabbilit u jnaqqsu t-talba taghhom ghal €718.77 fis-sena kif mahdum fuq jew ammont verjuri li jistabbilixxi dan il-Bord, jithallas kull erba' xhur bil-quddiem u dan ghal perjodu ta' tliet snin sal-31 ta' Dicembru 2012 stante li fl-1 ta' Jannar, 2013 kellu jkun hemm revizjoni ohra".*

Ilment li kif jirrizulta minn dak li nghad dwar it-tieni aggravju, il-konvenuti ghandhom ragun. Sahansitra dwar dan l-aggravju l-atturi qalu, *"L-esponenti filwaqt li* ***jirrimettu ruhhom dwar dan il-punt****......"* (ara wkoll il-kalkolli li ghamlu l-istess atturi f'paragrafu 14 tat-twegiba).

Ladarba fin-nota ta' sottomissjonijiet li l-atturi pprezentaw fil-Bord iddikjaraw li kienu qeghdin inaqqsu t-talba ghal €718.77, il-Bord kellu jilqa' t-talbiet tal-atturi a bazi ta' dik id-dikjarazzjoni.

**Ghar-ragunijiet moghtija hawn fuq tichad l-ewwel u tieni aggravji tal-konvenuti u tilqa' t-tielet aggravju u ghalhekk tvarja s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tat-30 ta' Gunju, 2016 fis-sens li:-**

**i. Tiddikjara li b'sehh mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera dovuta fir-rigward tad-dar 26, Triq Antonio Emanuel Caruana, Birkirkara saret seba' mija u tmintax-il ewro u erbgha u sebghin centezmu (€718.74) fis-sena, li jfisser mitejn u disa' u tletin ewro u tmienja u hamsin centezmu (€239.58) kull erba' xhur.**

**ii. Tikkundanna lill-intimati sabiex solidalment ihallsu lill-atturi s-somma ta' elf erba' mija u sebgha u tletin ewro u tmienja u erbghin centezmu (€1,437.48) kera ghas-snin 2010 u 2011.**

**Spejjez tal-appell jinqasmu in kwantu ghal 90% a karigu tal-konvenuti u 10% a karigu tal-atturi.**

Anthony Ellul.