

Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)
Imhalled Anthony Ellul
Appell numru: 97/2013

Anthony u Doris konjugi Chircop

Vs

Jacqueline Avellino bhala mandatarja tal-assenti Rita Cordon

12 ta' Jannar, 2018.

1. Fis-27 ta' Settembru, 2013 l-atturi pprezentaw rikors fil-Bord Li Jirregola l-Kera fejn talbuh jillikwida l-kera li ghandha tithallas kull tlett xhur lill-intimata. Fir-rikors argumentaw li bl-emendi li saru bl-Att X tal-2009, l-awment tal-kera dovut fl-1 ta' Jannar, 2013 kien fl-ammont ta' tlett mija disgha u sebghin ewro u tlieta u disghin centezmu (€379.93), filwaqt li l-konvenuta rrifjutat din is-somma ghaliex tippretendi li l-kera ghandha tkun hames mija u erbgha u ghoxrin ewro (€524) fis-sena.
2. Il-konvenuta wiegbet li t-talba ta' l-atturi ghal hlas ta' ammont ta' kera fl-ammont ta' €355.74 fis-sena hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u talbet illi l-Bord jichad it-talba ta' l-atturi u jillikwida l-kera fuq il-bazi ta' €355.74 fis-sena; gjaladarba l-istess atturi talbu li l-likwidazzjoni ghandha altrimenti tkun "f'ammont varjabbli", il-Bord ghandu jstabilixxi tali ammont varjabbli fis-somma ta' hames mija erbgha u ghoxrin euro u erbghin centezmu (€524.40), pagabbli dejjem kull tlett xhur. Bl-ispejjez kontra l-istess atturi.
3. B'sentenza tal-10 ta' Ottubru, 2016 il-Bord Li Jirregola l-Kera cahad it-talba tal-atturi wara li osserva:

"Illi f'din il-kawza ir-rikorrenti qed jitlobu illi tigi likwidata l-kera gusta li ghandhom ihallsu fid-dawl tal-emendi ai termini tal-Att 10 tal-2009.

Illi din il-kirja giet fis-sehh ai termini tal-Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk hija dik il-ligi li tirregola z-zmien ta' meta jista' jintalab awment u cioe kull hmistax-il sena. Illi ghalhekk is-sena li ghandha tittiehed bhala sena bazi biex jigi kalkolat l-awment hija s-sena meta tkun sehhet l-ahhar zieda u ghalhekk fil-kaz odjern hija s-sena 1996.

Illi l-fatt li sid ma jitlobx tali zieda immedjatament mal-iskadenza tal-hmistax-il sena ma jfissirx li s-sid ikun irrinunzja ghal tali zieda. Is-sid jista' jitlob tali zieda f'kull zmien, biss din tkun applikabbli mill-ewwel skadenza tal-kera wara

li tkun saret tali talba. Hekk ukoll gie deciz mill-Qorti tal-Appell fil-kawza Anthony Sammut et vs Avukat Tonio Azzopardi, deciza fid-29 ta' Novembru 1993.

Illi l-Bord huwa tal-fehma li z-zieda ghandha tigi kalkolata a bazi tal-ahhar sena li fiha jkun sehh l-ahhar awment u mhux a bazi tas-sena 2010 meta dahal fis-sehh l-imsemmi l-Att X tal-2009.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jillikwida l-kera gusta dovuta fl-ammont ta' €524.40 fis-sena. Spejjez bla taxxa bejn il-partijiet".

4. L-atturi appellaw mis-sentenza. Huma jsostnu li jekk l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili jigi nterpretat bil-mod li ghamel il-Bord.
5. L-atturi jikru l-fond Monica, St Vincent Street, Birzebbugia b'kera ta' €88.96 pagabbli kull tlett xhur, cjoe' fl-1 ta' Dicembru, l-1 ta' Marzu, fl-1 ta' Gunju u fl-1 ta' Settembru. L-atturi jsostnu li l-kera kellha tigi awmentata kif stabbilit permezz tal-artikolu 1531(C)(2) tal-Kodici Civili. L-atturi jippretendu li fl-1 ta' Jannar, 2013 sehh awment ta' kera fl-ammont ta' €379.93, pero' dan gie rifjutat minn sid il-kera peress li tippretendi li l-kera ghandha tigi awmentata ghal €524.
6. Bi skrittura tat-28 ta' Frar, 1979, l-atturi krew il-fond b'effett mill-1 ta' Marzu, 1979 ghall-perjodu ta' sbatax-il sena u biex il-fond jintuza bhala residenza. Il-kera kienet Lm90 (€209.64) kull sena u fil-kuntratt gie ddikjarat li l-fond hu dekontrollat.
7. Il-kirja skadjet fl-1 ta' Marzu, 1996. Mill-iskadenza tal-1 ta' Marzu, 1996 bdiet tithallas kera ta' Lm38.19 kull tlett xhur, igifieri Lm152.76 (€355.83) kull sena. Ghalhekk il-kera zdiedet b'€146.19 kull sena.
8. Skont il-Kap. 158 awment iehor fil-kera kien dovut hmistax-il sena wara, cjoe' b'effett mill-1 ta' Marzu, 2011. L-Att X tal-2009 gab fis-sehh emendi fil-ligi tal-kera. L-artikolu 1531C tal-Kodici Civili jipprovdi:

"(1) Ghall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995 ghandha tibqa' tghodd il-ligi kif kienet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995 hekk izda li fin-nuqqas ta' ftehim mod iehor milhuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel hlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2010, ghandha, fejn din kienet anqas minn mija u hamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' ghal dan l-ammont.

Izda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u hamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din ghandha tibqa' bir-rata oghla hekk stabbilita

(2) F'kull kaz imsemmi fis-subartikolu (1) ir-rata tal-kera ghandha tizdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Kontroll tad-Djar, l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013".

9. Peress li fil-kaz in ezami l-kera kienet iktar minn €185 fis-sena, l-ebda awment fil-kera ma kien dovut kif sar l-ewwel hlas ta' kera wara l-1 ta' Jannar 2010.

10. Il-pretensjoni ta' sid il-kera hi spjegata f'ittra legali datata 1 ta' Awissu, 2013:

*"As has been explained to your clients' previous two legal counsels, the last increase in the rent was effected on the 1st March 1996 and consequently today's increase has to reflect the percentage increase between the 1st March 1996 (not 1st January 2010) and today..... Consequently the index of inflation relevant as a basis is 536.61 as per LN25 of 96 and, considering today's index of 810.16 (LN55 of 2013), **the applicable rent today is €537.08 (355.74 x 810.16/536.61)**".*

11. Minn dak li fehmet il-qorti, l-appellanti qeghdin isostnu li r-rata ta' inflazzjoni applikabbli ghal fini ta' kalkolu tal-awment ta' kera hi dik ghas-sena 2010 u mhux 1996, li kienet l-ahhar sena meta kien awmentat il-kera. Il-Bord qal li kien tal-fehma li:

"... z-zieda ghandha tigi kalkolata a bazi tal-ahhar sena li fiha jkun sehh l-ahhar awment u mhux a bazi tas-sena 2010 meta dahal fis-sehh l-imsemmi l-Att X tal-2009".

12. Din il-qorti taqbel mal-Bord. B'applikazzjoni tal-proviso tal-artikolu 1531C(1) tal-Kodici Civili, **fl-2010 ma kienx dovut awment fil-kera**. Ghaldaqstant, m'hemmx bazi li l-kalkoli kellhom ikunu bazati fuq rata ta' inflazzjoni tas-sena 2010. L-ahhar awment tal-kera kien sar fl-1996, u wiehed irid jikkalkola l-awment a bazi tar-rata ta' inflazzjoni f'dik is-sena u mhux fl-2010 meta ma kien hemm awment.

13. Jekk wiehed kellu jaddotta r-ragunament tal-appellanti, ikun ifisser li mis-sena 1996, fl-2013 il-kera giet awmentata b'somma mizera ta' €23.59 kull sena (€379.33 - €355.74 = **€23.59**). Il-qorti ma tista' qatt taccetta li l-legislatur kellu l-intenzjoni li jkun hemm dan it-tip ta' awment mizeru wara daqstant snin, iktar u iktar meta tikkunsidra li:

- l-emenda relatata mal-awment tal-keru kienet intiza biex taghti ftit tan-nifs lil sid il-keru fir-rigward tal-keru li jircievi;
- kieku l-awment sar skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, fl-2011 il-konvenuta kienet tkun intitolata għall-awment ferm iktar minn dak li kkalkolaw l-appellanti. Il-qorti m'għandha l-ebda dubju li fir-rigward tal-awment tal-keru, il-legislatur ma riedx inaqas l-introjt ta' sid il-keru izda jziedu.

Għal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kollha kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.