Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 25/2015/1

Carmelo Borg u b'digriet tal-4 ta' Gunju, 2018 saret trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem Mary Borg, Mary Sammut, Doris Bajada, Victor Borg u Rose Portelli (appellati)

Vs

George Bellizzi u martu Caroline Bellizzi (appellanti)

5 ta' Ottubru, 2018.

1. B'sentenza tat-23 ta' Jannar, 2018 il-Bord Li Jirregola l-Kera laqa' t-talbiet tal-atturi sabiex il-konvenuti jizgumbraw mill-fond Mary, Triq Ignazio Saverio Mifsud, Birkirkara u jhallasu s-somma ta' €1,343.66 arretrati ta' kera.

2. Fis-6 ta' Frar, 2018 il-konvenuti appellaw mis-sentenza bl-aggravji jkunu:-

   i. Mhemmx il-morozita kif titlob il-ligi;
   ii. Kien hemm rinunzja tacita tal-appellanti;
   iii. Il-Bord Li Jirregola l-Kera naqas mill-japprezza l-imgieba tal-appellanti.

3. L-atturi wiegbu u taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jkun michud.

4. **<u>Fatti</u>**.

   i. B'kuntratt tas-26 ta' Dicembru, 1997 il-konvenuti akkwistaw il-fond oggett tal-kawza soggett ghall-enfitewsi temporanja ta' 21 sena li bdiet fil-5 ta' April, 1988 u b'cens ta' Lm110 fis-sena.
   ii. L-enfitewsi skadiet fil-5 ta' April, 2009 u l-konvenuti komplew jokkupaw il-fond b'kera.
   iii. Fit-18 ta' Novembru, 2014 l-atturi nterpellaw lill-konvenuti sabiex fi zmien hmistax il-jum min-notifika jhallsu s-somma ta' €442.13 arretrati ta' kera bejn il-5 ta' April 2009 u l-4 ta' April, 2013, u €471.57 kera ghal kull sena b'sehh mill-5 ta' April, 2013. Infurmawhom ukoll li jekk ma jhallsux ser jipprocedu kontrihom sabiex ikunu zgumbrati.
   iv. Fis-6 ta' Marzu, 2015 l-atturi pprezentaw il-kawza fil-Bord Li Jirregola l-Kera.
   v. Fit-12 ta' Mejju, 2015 il-konvenuti pprezentaw cedola ta' depozitu (numru 877/2015) li biha ddepozitaw is-somma ta' €1,342.66 in kwantu ghal €400.52 arretrati ta' kera ghall-perjodu bejn il-5 ta' April

2009 sal-4 ta' April 2013, u €471.57 kull sena ghal zewg skadenzi (5 ta' April, 2013 sal-4 ta' April 2015).

vi. Quddiem il-Bord il-konvenuti argumentaw li kienu l-atturi li malizzjozament irrifjutaw il-kera, u li ma kinux gew interpellati bil-mod li trid il-ligi u mhemmx morozita bil-mod kif trid il-ligi.

5. **<u>L-ewwel aggravju</u>**.

5.1 Dan l-aggravju hu bazat fuq dak li jipprovdi l-artikolu 9(a)(i) tal-Kap. 69. Dik id-disposizzjoni ma tapplikax ghall-kaz in ezami, stante li l-kirja bdiet fl-2009 u l-qorti fehmet li l-kirja bdiet bis-sahha tal-artikolu 12 tal-Ordinanza Li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158). L-appellanti stess fir-rikors tal-appell qalu, *"... wara li c-cens kien sar kera skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta......"*

5.2 Il-qorti terga tfakkar li l-obbligu principali tal-inkwilin hu li jhallas il-kera u li jhallas fil-hin. Sa kemm ma jirizultawx ragunijiet validi, ma hemm xejn li jista' jkun ta' ostakolu ghat-talba ta' sid il-kera biex jiehu lura l-fond taht idejh, kemm-il darba jigi pprovat li l-inkwilin hu moruz skont il-ligi.

5.3 Skont l-artikolu 5(3)(b) tal-Kap. 158, ikun hemm morozita fejn il-kerrej ghal zewg skadenzi jew iktar ikun, *".... Naqas li jhallas il-kera fi zmien hmistax-il gurnata minn dak in-nhar li s-sid il-kera jkun talbu biex ihallas"*. Ghalhekk dak l hemm bzonn hi (i) talba ghall-hlas u (ii) il-hlas ma jsirx fi zmien hmistax-il gurnata li sid il-kera jkun talab lill-inkwilin biex ihallas. Disposizzjoni li hi differenti minn dik li nsibu fl-artikolu 9(a)(i) tal-Kap. 69, li l-kerrej irid ikun naqas milli, *"... jkun puntwali fil-hlas tal-kera jekk dwar* ***<u>kull wahda minn zewg skadenzi</u>*** *jew izjed ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn dakinhar illi s-sid il-kera jitolbu l-hlas"*. Ghall-finijiet tal-artikolu 5(3)(b) tal-Kap. 158, interpellazzjoni wahda hi bizzejjed.

5.4 F'dan il-kaz mhemmx dubju li bl-ittra ufficjali tat-18 ta' Novembru, 2014 l-appellanti kienu nterpellati jhallsu zewg skadenzi ta' kera, u cjoe' l-kera dovuta fil-5 ta' April, 2013 u 5 ta' April, 2014. Il-kliem *"Is-somma ta' €471.57 ghal kull sena rapprezentanti kera annwa dovuta fuq il-fond minnkom okkupat u dan b'effett mill-iskadenza tal-5 ta' April, 2013"* ma jistghux jinftehmu mod iehor.

5.5 Jirrizultaw wkoll li fl-20 ta' Marzu, 2015 l-appellanti kienu notifikati bil-kawza u kien biss fit-12 ta' Mejju, 2015 li ddepozitaw il-kera fil-qorti. Dan apparti li mhemmx provi li qabel sidien il-kera ipprezentaw il-kawza, l-appellanti offrew il-kera. Mid-deposizzjoni tal-appellant stess jirrizulta li kien tkellem mas-sidien fi zmien meta kien hemm diga' l-kawza pendenti. Fis-sentenza **Palmar Ltd vs Victor Ciantar** tat-28 ta' Dicembru 2001, din il-qorti qalet: *"Taht il-Kap. 69, il-morozita' una volta tirrizulta provata ma tistax tigi sanata bil-pagament ta' dak li hu*

f'kull kaz dovut lis-sid". Prinċipju li mhemm l-ebda raġuni għalfejn ma japplikax ukoll f'każ ta' kirja li bdiet b'applikazzjoni tal-Kap. 158.

5.6 Ghaldaqstant hemm il-morozita li tikkontempla l-ligi.

6. **<u>It-tieni aggravju</u>**.

6.1 Il-Bord tal-Kera ma jidhirx li bbaza d-decizjoni tieghu fuq il-fatt li seta' kien hemm okkazzjonijiet meta l-appellanti ma kinux puntwali fil-hlas tal-kera.

6.2 Li hu zgur hu li l-appellanti ma jidhrux li kienu regolari fil-hlas tal-kera. Dan fih innifsu jindika *system of conduct* u li jirrifletti b'mod negattiv fejn l-inkwilin jipprova jiggustifika ruhu għalfejn ma hallasx l-iskadenzi oggett tal-kawza. F'kull kaz meta tqies dak li ser jinghad hawn taht, f'dan il-kaz ma tarax li dak li gara fil-passat hu rilevanti ghall-ezitu tal-kawza.

7. **<u>It-tielet aggravju</u>**.

7.1 L-appellanti jsostnu li l-kera ma thallsitx puntwalment minhabba diffikultajiet li kellhom. Aghmlu wkoll riferenza ghal cedoli ta' depozitu 8772015, 2454/2015, 2183/2016 u 298/2017 li jkopru l-kera kollha dovuta lill-appellanti. Ghalkemm jammettaw li d-depozitu sar wara li kienet dovuta l-kera, dan kien minhabba cirkostanzi li zammewhom milli jhallsu fiz-zmien meta l-kera saret dovuta.

7.2 Il-qorti tosserva li l-appellanti ma tawx prova ta' x'kienu l-allegati cirkostanzi. Ghalhekk din baqghet biss allegazzjoni gialadarba ma tressqux provi tal-allegati cirkostanzi li suppost iservu sabiex jiggustifikaw l-atteggament tal-appellanti. Fl-ewwel aggravju ssemma wkoll li l-partijiet ma kinux qeghdin jaqblu dwar l-ammont ta' kera li l-appellanti kellhom ihallsu. Pero' mhemmx prova li kien hemm xi dizgwid dwar l-ammont ta' kera dovut. Sahansitra, jirrizulta li eventwalment l-appellanti ddepozitaw l-ammont li talbu sidien il-kera. F'kull kaz lanqas mhemm prova li fit-terminu kontemplat mil-ligi, l-appellanti kienu offrew li jhallsu l-ammont li kienu qeghdin diga' jhallsu bhala kera.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellanti. Ghal finijiet ta' zgumbrament tiffissa t-terminu sal-ahhar ta' Jannar, 2019.

Anthony Ellul.