

Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 94/2010/1

Anna Maria Muscat [I.D. 225427M] u Annunzjata Tanti [I.D.39019M], u b'digriet tat-3 ta' Frar 2012 wara l-mewt ta' Annunzjata Tanti, l-atti ġew trasfużi f'isem Grazio Tanti [I.D.332446M] u Francesca mart Felice Galea [I.D.657348M] u b'digriet tal-5 ta' Novembru, 2015, wara l-mewt ta' Anna Maria Muscat, l-atti ġew trasfużi f'isem Cataldo Muscat [I.D.69431M], Francis Xavier Muscat [I.D.810541M], u Paola sive Pauline Ghigo[I.D.503252M]

(appellanti)

Vs

Frances Brincat [I.D. 261639M]

(appellata)

19 ta' Mejju, 2017.

Il-Qorti,

Rat illi:

1. Permezz ta' rikors intavolat fis-27 ta' Lulju 2010, ir-rikorrenti talbu lill-Bord li Jirregola l-Kera jikkundanna lill-intimata tħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €92.50 bħala sena kera tal-ambjenti ta' isfel tal-fond numru erbatax (14) Triq San Franġisk, Rabat, Malta għall-iskadenza tad-9 ta' Frar 2010, bl-ispejjeż.
2. L-intimata wiegħbet, 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, cioè, €92.50. Peress l-kera għall-perjodu mid-9 ta' Frar 2010 sad-9 ta' Frar 2011 ġiet rifjutata, l-intimata ddepożitattha 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, ddecieda billi ċaħad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontribom.

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 Frangisk, 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 wiegħbet 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.

Ikkunsidrat:

6. Illi mill-atti jirriżultaw is-segwenți fatti:

- L-intimata tgħix ġewwa l-fond numru erbatax (14), Triq San Frangisk, Rabat li hija tikri permezz ta' żewġ kirjiet separati, waħda għall-kmamar ta' fuq mertu tal-kawża 93/2010 fl-ismijiet Annunzjata Tanti et vs Frances Brincat deċiża illum u s-sular ta' isfel li hu meritu ta' din il-kawża.
- Il-kmamar ta' fuq huma proprjetà tar-rikorrenti u ilhom jinkrew lill-intimata 'l fuq minn ħamsin sena.¹ Il-kera fuq dawn il-kmamar kienet originarjament ta' sittax-il lira Maltin (Lm16) bil-quddiem jiskadu fl-10 ta' Mejju. Iben Annunzjata Tanti, Grezzju, xehed² li ta' dawn ill-kmamar l-intimata kienet tħallas lillu 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' isfel huma proprjetà tar-rikorrenti f'sehem ta' nofs indiviż filwaqt li n-nofs indiviż l-ieħor jappartjeni lill-oħta Anna Maria Muscat. Huma kienu wirtuħom mingħand ommħom 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

¹ Fol. 19.

² Fol. 10.

³ Fol. 19.

Francis Muscat a nom t'ommu u ta' zitu għarraf lil Frances Brincat li *'l-kera skont il-ligj* 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 titla' fuq trid tgħaddi mill-kmamar t'isfel. Hija għalhekk bagħtet żewġ ċekkijiet separati fl-ammont ta' €92.50 kull wieħed għall-iskdenzji 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 separati⁷ 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 inkariga l-periti membri tekniċi biex jassistuh. Fir-rapporti⁹ kkonkludew li, ***'il-fond 14, Triq San Franġisk, Rabat, huwa proprjetà waħda, b' aċċess wieħed mit-triq.'***
- Din il-kawża hi konnessa mal-appell numru: 93/2010/1 li ġie deċiż illum.

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-konkluzjoni illi:

' ... r-rapport peritali jinsab a folio 80 tal-proċess u ġie kjarifikat ulterjorment bir-rapport addizzjonali tal-Periti Membri a folio 100 tal-proċess ... jiċċertifika illi l-imsemmi fond numru 14 fi Triq San Franġisk, Rabat, Malta huwa fond uniku b'aċċess wieħed mit-triq għall-ambjenti ta' isfel u bl-istess aċċess wieħed għall-ambjenti ta' fuq.

⁴ Fol. 21.

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.

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 effettivment, mill-atti jirriżulta paċifiku li l-fond in kwistjoni huwa dar ta' abitazzjoni waħda li inkriet lill-intimata permezz ta' żewġ kirjiet separati fi 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 abbracċja 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 mil-huq 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-logika tgħidlek li kieku l-kirja kienet waħda, wara li l-konvenuta bdiet tikri ukoll is-sular ta' fuq, il-kera kienet tkun waħda. Dan appartu li fil-każ tas-sular ta' isfel hemm sidien oħra appartu 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 jithallsu 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 differnti 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.

Għal dawn il-motivi tiċhad l-appell bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.