Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell Nru: 52/2015AE

**Antonia sive Tanya Cassar u zewgha Godwin Cassar u ghal kull interess li jista' jkollu**

**Vs**

**Kevin Gauci Maistre**

It-Tnejn, 4 ta' Gunju 2018.

1. Fis-26 ta' Mejju 2015, l-atturi pprezentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera b'talba lill-istess Bord biex jiffissa u jistabbilixxi l-kera dovuta u applikabbli, fin-nuqqas ta' qbil bejn il-partijiet, tal-fond "Tigris", 130, *Fleur de Lys Road*, Birkirkara, a tenur tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u konsegwenti ghal decizjoni finali tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet **Antonia sive Tanya Cassar et vs Gino Gauci Maistre et**[1], moghtija fil-25 ta' Novembru 2013.

2. Fir-rikors l-atturi jsostnu li minhabba dik is-sentenza, fejn gie ritenut li s-sidien ghandhom dritt ghall-awment tal-kera pagabbli fil-parametri tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghal perijodu ta' hmistax-il sena bejn is-sena 1992 u s-sena 2007, jehtieg li l-Bord jiffissa l-mod kif ghandu jizdied il-kera tal-fond *de quo* skont ir-rata ta' awment stabbilta fil-Kap. 158, fis-sena 1992, 2007 u sussegwentement.

[1] Rikors 1046/2007.

3. Skont l-atturi, iz-zieda fil-kera li ghalaq fl-1992 kellu jkun ta' Lm168.61 ekwivalenti ghal €393.33; ghall-perjodu li ghalaq fis-sena 2007 l-awment kellu jsarraf f'kera ta' Lm252.87 ekwivalenti ghal €589.04; filwaqt li fis-sena 2007 il-kera awmentata ghandha tkun ta' €882.35 ghall-perjodu ta' hmistax-il sena ta' wara, u ghalhekk talbu lill-Bord:-

   i. jiddikjara u jiddeciedi li l-kera dovut huwa kif komputat minnhom;
   ii. jillikwida l-kera dovut;
   iii. jikkundanna lill-intimat ihallas il-kera hekk dovut; u
   iv. jikkundanna lill-intimat ihallas l-imghax skont il-Ligi mid-data ta' kull skadenza tal-kera.

4. Fl-4 ta' Awwissu 2015, il-konvenut wiegeb u eccepixxa illi:-

   i. it-talba tar-rikorrenti hija infondata ghaliex il-kera dovut lir-rikorrenti hi dik li tidher fuq id-dokument imhejji mill-konvenut (Dok. A) kif ukoll fid-diversi ittri li ntbaghtu lir-rikorrent wara s-sentenza deciza mill-Prim'Awla bejn il-partijiet;
   ii. ebda imghaxijiet ma huma dovuti ghaliex huwa minn dejjem offra li jhallas il-kera izda dan gie rifjutat mir-rikorrenti minghajr gustifikazzjoni, u l-hlasijiet li saru permezz ta' cekk thallew jiskadu ghaliex ma ssarfux mir-rikorrenti, minkejja li gew interpellati biex isarrfuhom u jipprovdu ricevuta.

5. B'sentenza tal-10 ta' April 2017, il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' l-ewwel u t-tieni talba tal-atturi u, wara li kkundanna lill-konvenut ihallas il-kera dovut fl-ammont ta' €11,637.67, laqa' wkoll ir-raba' talba tal-atturi limitatament billi kkundanna lill-konvenut ihallas l-imghax fuq il-kera likwidata mid-data tal-ittra ufficjali tat-8 ta' Jannar 2015 a fol. 64, bl-ispejjez kontra l-konvenut.

6. Fit-28 ta' April 2017 il-konvenut ipprezenta rikors tal-appell fejn talab lil din il-qorti sabiex thassar is-sentenza tal-Bord, tilqa' l-eccezzjonijiet u tichad it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjez taz-zewg istanza kontra l-istess atturi.

7. L-aggravji tal-atturi jikkonsistu fis-segwenti:-

   i. L-azzjoni attrici ghall-hlas tal-kera hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2156(c);

   ii. Il-Bord naqas milli jaghmel apprezzament tajjeb u korrett tal-provi kollha u tal-ligi fl-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158, ghas-segwenti ragunijiet:

      (a) il-Bord zbalja meta ddecieda li l-partijiet "*mhumiex qed jaqblu dwar id-data meta ghandu jibda japplika l-awment fil-kera*". Jghid illi l-partijiet ma ftiehmux dwar kif inhadmet iz-zieda u l-ammont tal-kera li kellu jithallas, u mhux dwar is-sena minn meta bdiet tapplika r-revizjoni skont l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

      (b) Il-Bord ma kellux jaccetta u jaddotta l-kalkoli tal-atturi ghaliex fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-25 ta' Novembru 2013, gie deciz definittivament li l-atturi ma ghandhomx dritt ghal zieda addizzjonali ghall-perijodu lokatizzju ta' hmistax-il sena li ghalaq fis-sena 1992.

      (c) Il-Bord ma kellux jaccetta u applika l-kalkoli tal-atturi ghaliex skont dawn il-kalkoli, l-ammont tal-kera kif rivedut wara kull perijodu ta' hmistax-il sena, gie applikat mhux ghall-perijodu lokatizzju kwindicinnali prospettiv, izda retrospettivament ghall-bidu tal-perijodu ta' hmistax-il sena gia` maghluq. Skont il-konvenut, dan huwa zbaljat ghaliex ir-revizjoni skont l-Art. 12 ghandha ssir ghall-hmistax-il sena li jkunu gejjin u mhux b'lura.

   iii. Il-konvenut jilmenta li ma kellux jigi kkundannat ihallas l-imghaxijiet ghaliex huwa dejjem offra l-hlas tal-kera lill-atturi izda huma irrifjutaw li jaccettaw il-hlas.

8. L-atturi wiegbu ghall-appell tal-konvenut b'risposta pprezentata fit-30 ta' Mejju 2017 fejn irriproducew il-kontenut tar-rikors promotur li kienu pprezentaw quddiem il-Bord.

9. B'din il-kawza ser jigi determinat x'inhu l-awment tal-kera li hu dovut lil sid il-kera, wara s-sentenza li nghatat mill-Qorti Civili, Prim'Awla fil-kawza **Antonia Cassar et Gino Gauci Maistre et** (1046/2007) tal-25 ta' Novembru, 2013.

10. Il-qorti fehmet li t-tezi tar-rikorrenti hi fis-sens li fis-sena 1992, meta wasal iz-zmien biex il-kera tal-fond jerga' jigi rivedut, l-awment fil-kera kellu jkun komputat fuq iz-zieda tal-inflazzjoni skont il-Kap. 158, u applikat sa mill-1977 meta saret il-konverzjoni minn enfitewsi ghal kera. Ifissru ghalhekk li l-awment fil-kera dovut fl-1992 ghandu jghodd b'lura sa mis-sena 1977 meta bdiet il-kirja, u l-istess in kwantu l-awment fil-kera li kellu jsir fl-2007.

11. B'hekk, skont kif fissru fil-prospett a fol. 22 mehmuz mar-rikors promotur, l-atturi jippretendu li z-zieda li saret f'eghluq l-ewwel perijodu lokatizzju fl-1992, li biha l-kera gie awmentat ghas-somma ta' €393.33 (Lm168.86), tapplika ghall-perijodu bejn l-1977 u l-1992; iz-zieda li saret f'eghluq il-perijodu ta' rikolazzjoni fl-2007 u li awmentat il-kera ghas-somma ta' €589.04, tapplika ghat-tieni perijodu lokatizzju 1992 sa 2007; u z-zieda fl-2007 li ssarraf f'kera awmentat fis-somma ta' €882.35, tapplika ghat-tielet perijodu lokatizzju ta' hmistax-il sena, mill-2007 'il quddiem.

12. Is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-25 ta' Novembru 2013 fl-ismijiet **Antonia sive Tanya Cassar et vs Gino Gauci Maistre et**[2] hi *res judicata*. F'dik il-kawza l-atturi talbu *inter alia* li jigi dikjarat li r-relazzjoni lokatizja hi regolata mill-artikolu 12 tal-Kap 158 u jigi ffissat il-kera ghall-fond skont l-istess disposizzjoni. F'dik is-sentenza l-qorti qalet:-

[2] Rikors Numru 1046/2007JPG, esebita bhala Dok. A a fol. 5 *et seq*.

i. L-enfitewsi temporanji tal-fond bil-porzjon art annessa mieghu, illum mikri lill-konvenut, skadew fis-26 ta' Lulju 1977.

ii. Ic-cens annwu komplessiv kien ta' Lm50, li kien l-istess wiehed li kien jithallas fi tmiem il-koncessjonijiet enfitewtici qabel saret il-konverzjoni fit-titolu fl-1977.

iii. Meta skadew sar ftehim bejn l-awturi fit-titolu tal-atturi kif ukoll l-awturi tal-konvenut, illi jibda jithallas kera fis-somma ta' Lm100 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, liema kera baqghet tithallas u tigi accettata sat-13 ta' April 2007. Minn hemm l-atturi bdew jirrifjutaw il-kera ghaliex ippretendew li jircievu kera awmentata. Minn dak iz-zmien, l-inkwilin bdew jiddepozitaw il-kera fil-qorti.

iv. Il-kirja ta' Gauci Maistre hi regolata mill-Kap. 158 ghaliex kien hemm terminazzjoni ta' koncessjoni enfitewtika temporanja, segwita minn kirja b'kera doppja li giet imgedda sena wara l-ohra.

v. Fis-sentenza l-Prim'Awla ddikjarat ukoll li r-relazzjoni ta' kera hi regolata mill-artikolu 12 tal-Kap 158 u li ghandu jkun hemm awment fil-kera *"ghal perjodu kwindicennali bejn is-sena 1992 u sena 2007"*. Din hi l-parti dispozittiva tas-sentenza u hi dik li torbot lill-partijiet.

13. Fl-ewwel aggravju l-konvenut argumenta li l-azzjoni hi preskritta skont l-artikolu 2156(f) tal-Kodici Civili. Fis-sentenza fl-ismijiet **Luciano Martinelli noe v. Saviour Pisani**[3] din il-qorti qalet:-

> *"il-vera posizzjoni, f'kaz ta' eccezzjoni ta' preskrizzjoni li timporta prezunzjoni tal-pagament, hija din: kif tigi opposta l-preskrizzjoni, l-attur jista' jikkumbattiha jew billi jaghti l-gurament lill-konvenut, jew b'xi wiehed mill-mezzi fuq imsemmija jigifieri, l-inammissibilità, is-sospensjoni jew interruzzjoni tal-preskrizzjoni." (Kollez. Vol. XXXVII PII p621)."*

14. Eccezzjoni li m'ghandhiex bazi meta tqies li fit-twegiba l-konvenut iddikjara:-

[3] Appell Civili 92/97 deciza fit-22 ta' Gunju 2005.

*"1. Illi t-talba tar-rikorrenti hija nfondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez stante li **l-kera dovuta lir-rikorrenti hi dik li tidher fuq li Statement of Affairs ippreparat mill-Intimat u li jinsab anness ma' din ir-risposta** kif ukoll mad-diversi ittri li ntbaghatu lir-Rikorrenti minnufih wara li nghatat is-sentenza citata fir-Rikors numru 55/2015".*

15. Mela hemm ammissjoni tal-inkwilin li hu dovut awment ta' kera lil sid il-kera, izda mhux fl-ammont li jippretendu l-appellati. Ammissjoni li ttirizulta wkoll mill-affidvit tal-istess konvenut.[4] Ladarba hemm rikonoxximent ta' kreditu favur is-sid, ghalkemm hemm kontestazzjoni dwar l-ammont, l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni ma tregix.

16. Fit-tieni aggravju l-konvenut qal li l-Bord ma ghamilx apprezzament tajjeb u korrett tal-provi u tal-ligi in materja u dan l-apprezzament hazin wassal ghal tliet konkluzjonijiet zbaljati. Il-konvenut beda biex jilmenta li skont is-sentenza tal-Prim'Awla, l-awment kellu jkun fis-sena 2007, u ghamel riferenza ghal dik il-parti tas-sentenza li taqra:

*"Fil-meritu l-Qorti hija tal-fehma li, filwaqt li **r-rikorrenti Cassar ghandha kull jedd titlob awment tal-kera dovut b'sehh mis-sena 2007** – bid-dekors ta' hmistax-il (15) sena a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158, hija m'ghandhiex id-dritt ghaz-zieda addizzjonali ghall-perjodu ta' hmistax-il sena (15) antecedenti illi skont hi ghalaq u kien dovut fis-sena 1992".*

17. Pero quddiem il-Bord il-konvenut ma tax eccezzjoni f'dan is-sens, u minflok ikkalkola x'kien l-awment dovut b'sehh mis-sena 1992 (ara prospett li pprezenta mat-twegiba). Dan apparti li fil-parti dispozittiva tas-sentenza, li hi dik li torbot lill-partijiet, il-Prim'Awla qalet li ghandu jkun hemm awment tal-kera ***"bejn is-sena 1992 u sena 2007"***. Kieku ried il-konvenut kellu opportunita' li jappella mis-sentenza. Haga li m'ghamilx.

18. Fl-1977 il-kera kienet Lm100 (€232.94) meta l-indici ta' inflazzjoni kien 281.84. L-awment li kien imiss kien fis-sena 1992 meta l-indici ta' inflazzjoni

[4] Fol. 80.

kien 475.89. Ghaldaqstant fis-sena 1992 il-kera saret **<u>€393.32 kull sena[5]</u>**. B'hekk il-kera dovuta ghall-perjodu ta' 15 il-sena kienet **€5,899.80**. Hemm qbil bejn il-partijiet li fis-sena 2007 kien dovut awment iehor. Dik is-sena l-indici ta' inflazzjoni kien **<u>712.68</u>**. Ghaldaqstant, b'effett mis-sena 2007 il-kera saret **<u>€589.03 kull sena[6]</u>**.

19. Imbaghad bl-emendi li dahlu fis-sehh bl-Att X tal-2009, b'effett mill-1 ta' Jannar 2013 il-kera tizdied, *"... b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici ta' l-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar..."* (art. 1531C tal-Kodici Civili). Disposizzjoni li tapplika wkoll ghal dan il-kaz bis-sahha tad-disposizzjoni tranzitorja (ara artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009). Ghalhekk b'dawk l-emendi, li hadd mill-partijiet ma semma, b'sehh mill-1 ta' Jannar 2013 l-awment irid isir kull tlett snin u mhux kull hmistax-il sena kif jipprovdi l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158. Ghaldaqstant il-kera dovuta **mis-sena 2007 sal-31 ta' Dicembru, 2012 hi: €3,477.30**.[7] Il-qorti ser tapplika l-ligi kif inhi, meqjus ukoll li l-gudikat tal-Prim'Awla hu dwar il-perjodu bejn is-snin 1992 u 2007. Fis-sentenza dik il-qorti ghamlitha cara, *"tilqa' t-tieni talba limitatament fis-ens li ghandu jkun hemm awment tal-kera pagabbli fil-parametri tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-perjodu kwindicennali bejn is-sena 1992 u sena 2007"*.

20. Il-kalkoli li ghamlu l-atturi (ara fol. 22) mhumiex skont l-artikolu 12(2) tal-Kap.158. Bejn l-1977 u l-1992 il-kera kienet ta' €232.93 u l-ebda zieda ma kienet dovuta. Dan kuntrarjament ghall-kalkoli li ghamlu l-atturi (ara paragrafu 7) u li wasslu biex jippretendu kera ta' €589.04 fis-sena b'effett mis-sena 1992. Dan meta l-kera minn dik is-sena kellha tkun €393.32 kull sena.

---

[5] €232.94 x 475.89/281.84 = €393.32.

[6] €393.32 x 712.68/475.89 = €589.03.

[7] €589.03 x 5 snin (6.2.2007 – 5.2.2012) = €2,945.15 + €532.15 (kera bejn 6.2.2012 sa 31.12.2012) = €3,477.30.

21. It-total ta' kera dovuta mis-6 ta' Frar 1992 sal-31 ta' Dicembru, 2012 hi: €5899.80 + €3,477.30 = **€9,377.1**.

22. Skont l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, awment fil-kera kien dovut fl-1 ta' Jannar 2010 billi l-kera tizdied ghal €185 kull sena. Fejn il-kera li kienet qeghda tithallas kienet iktar minn dik is-somma, il-kera kellha tibqa' tithallas bl-oghla rata. Imbaghad l-awment li jmiss kien fl-1 ta' Jannar, 2013. Hawn irid jigi deciz jekk il-kalkoli ghandhomx isiru fuq l-indici ta' inflazzjoni tas-sena 2007, meta l-ahhar zdiedet il-kera, jew fuq l-indici ta' inflazzjoni tal-1 ta' Jannar 2010. Fil-fehma tal-qorti ladarba z-zieda hi rizultat tal-emenda li saret bl-Att X tal-2009, il-kalkoli ghandhom isiru a bazi tal-indici ta' inflazzjoni tas-sena 2010.

23. Fl-1 ta' Jannar 2010 l-indici ta' inflazzjoni kien 770.07 filwaqt li fl-2013 kien 821.34. Ghaldaqstant, b'sehh mill-1 ta' Jannar 2013 il-kera saret **€628.24 kull sena**. L-atturi pprezentaw il-kawza fis-26 ta' Mejju, 2015. Ghalhekk il-kera dovuta hi ghas-snin 2013, 2014 u 2015 fis-somma komplessiva ta' **€1,884.72**. Mill-prospett li pprezenta l-attur hu evidenti li qieghed jitlob kera sal-4 ta' Frar, 2015. Ghalhekk il-kera li ser tigi likwidata b'din is-sentenza hi sa dakinhar. Ghaldaqstant, il-kera dovuta ghas-snin 2013, 2014, u sal-4 ta' Frar, 2015 hi **€1,316.72**.

24. Maghmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti tikkonkludi li l-kera dovuta mis-sena 1992 sal-4 ta' Frar, 2015 hi: **€11,261.82 (€5899.80 + €3,477.30 + €1,884.72**). Minn dan l-ammont ghandha titnaqqas is-somma ta' **€3,493.95 (pagamenti li rcevew l-atturi)**. Total: **€7,767.87.**

25. Ghal dak li jirrigwarda l-imghax, ghandu jiddekorri mil-lum stante li l-kera dovuta giet likwidata b'din is-sentenza u f'ammont ferm inqas minn dak li kienu qeghdin jippretendu l-atturi. Dan apparti li mill-provi rrizulta li l-attur kien ipprova jhallas u l-offerta ta' hlas giet rifjutata. F'dak l-istadju il-kera bdiet tigi depozitata l-qorti.

**Ghal dawn il-motivi:-**

1. **Tichad l-ewwel aggravju.**
2. **Sa fejn kompatibbli ma' dak li jinghad hawn fuq tilqa' t-tieni aggravju u tvarja s-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tal-10 ta' April, 2017 b'dan li l-kera dovuta (sal-4 ta' Frar, 2015) hi fis-somma ta' sebat elef seba' mija u sebgha u sittin ewro u sebgha u tmenin centezmu (€7,767.87).**
3. **Tikkundanna lill-konvenut ihallas lill-atturi s-somma ta' sebat elef seba' mija u sebgha u sittin ewro u sebgha u tmenin centezmu (€7,767.87), bl-imghax mil-lum.**

**Spejjez taz-zewg istanzi jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.**

Anthony Ellul.