MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL**

Seduta tal-5 ta' April, 2013

Appell Civili - Ghawdex Numru. 11/2011/1

Emanuel Mercieca f'ismu u ghan-nom ta' Giorgia Vella kif ukoll uliedu Doreen mizzewga Borg, Marica mizzewga Cremona, u Joseph Mercieca; Dun Frangisk Vella; Melania Cassar li qed tidher f'isimha proprju u ghan-nom ta' Maria mizzewga Bell, John Cassar u Mary Anne mizzewga Pace, ilkoll ulied il-mejtin Anthony Cassar u Terezina mwielda Meilak; Doris Cassar; Joseph Cassar; Mary theresa mizzewga Bicker; Pauline armla Vella; Georgina mizzewga Xuereb; Dolores sive Doreen armla Mizzi li qed tidher f'isimha proprju u ghan-nom ta' Joseph Galea; Suor Francesca fis-seklu maghrufa bhala Georgia; Maria armla Reynolds; Paul M. Galea, lkoll ulied il-mejtin Francis Galea u Antonia mwielda Pace kif ukoll ghan-nom ta' Frank Galea u Nicola mizzewga Lakatos, ulied il-mejtin Carmel Galea u ta' Frances armla Vella

Vs

Carmelo Cremona u martu Antonia Cremona

Il-Gimgha, 5 ta' April, 2013.

B'sentenza li nghatat mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri fit-22 ta' Gunju 2012 giet michuda t-talba tal-atturi appellanti ghall-hlas ta' hamest elef ewro (€5,000) kera ghall-fond numru 11, Pjazza San Gorg, Victoria, Ghawdex ghall-iskadenza li ghalqet fl-14 ta' Settembru 2011.

Minn din is-sentenza appellaw l-atturi permezz ta' rikors prezentat fit-12 ta' Lulju 2012 (fol. 68) u l-konvenuti pprezentaw twegiba fis-16 ta' Ottubru 2012 (fol. 76).

Jirrizulta li l-appellati jikru l-fond 11, Pjazza San Gorg, Victoria, Ghawdex. Permezz ta' skrittura datata 14 ta' Settembru 1986[1], sar tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja. Fir-rigward tal-hlas tal-kera jinghad:-

"Illi mil-lum il-quddiem, il-kera ta' dan il-fond, ghandu jkun ta' hamsin lira Maltija (Lm50) fis-sena, matul il-perjodu ta' hames snin dekorribbli mill-lum. Dan ghandu jawmenta ruhu ghal hamsa u hamsin lira maltija (Lm55), fis-sena matul il-perjodu ta' hames snin sussegwenti, u joghla ghal ghal sittin lira Maltija (Lm60) fis-sena fiz-zmien ta' wara.".

Fl-iskrittura jinghad ukoll li l-fond kellu jintuza bhala hanut.

Permezz ta' ittra ufficjali datata 11 ta' Awissu 2011 u notifikata fis-17 ta' Awissu 2011[2], l-appellanti nfurmaw lill-intimati li l-kera ser toghla ghal hamest elef ewro (€5,000) fis-sena.

Fis-7 ta' Ottubru 2011 l-appellanti pprezentaw il-kawza fejn talbu l-hlas minghand l-appellati tas-somma ta' hamest elef ewro (€5,000) bhala kera ghall-iskadenza li ghalqet fl-14 ta' Settembru 2011. L-appellati pprezentaw twegiba fejn oggezzjonaw ghat-talba fosthom ghaliex il-procedura ma kenitx dik prevista mil-ligi sabiex tizdied il-kera (fol. 20).

---

[1] Fol. 25.
[2] Fol. 36.

Jibda biex jinghad li l-appellanti rrinunzjaw **ghall-ewwel aggravju** tal-appell li bih kienu qeghdin isostnu li s-sentenza hi nulla ghaliex l-okkju tas-sentenza ma jirriflettix l-partijiet kollha fil-kawza ghaliex thalla barra Joseph Cassar.

Permezz **tat-tieni aggravju** l-appellanti jsostnu li l-appellati kellhom, fiz-zmien kontemplat mil-ligi, jaghmlu kawza biex il-kera ma toghlix ghal hamest elef ewro (€5,000). Gialadarba ma pproponewx il-kawza biex tigi michuda t-talba ghall-awment tal-kera, il-kera kellha tizdied ghas-somma ta' hamest elef ewro (€5,000) fis-sena.

L-Artikolu 14(2) tal-Kap. 69 jipprovdi:-

"Izda, meta l-kera huwa izjed minn tlieta u disghin euro u sbatax-il centezmu (93.17) fis-sena, sid il-kera li jkun irid jgholli l-kera jew jaghmel kondizzjonijiet godda, ghandu fi zmien ta' xahar hawn fuq imsemmi jgharraf lill-kerrej b'dan il-hsieb tieghu, bil-mezz ta' ittra ufficjali, u jekk il-kerrej ikun irid jopponi dak il-gholi jew dawk il-kondizzjonjiet godda, ghandu jaghmel rikors lill-Bord sabiex dak il-gholi jew dawk il-kondizzjonijiet godda jigu mizjuda; fin-nuqqas ta' dan ir-rikors, iz-zieda jew il-kondizzjonijiet godda proposti jitqiesu li gew accettati mill-kerrej.".

Fil-fehma tal-appellanti l-provvediment hu car, fis-sens li hu l-inkwilin li jrid jipproponi proceduri quddiem il-Bord sabiex ma tizdiedx il-kera. Ghamlu wkoll riferenza ghas-sentenza **Camilleri vs Vincenti** tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Gunju 1947, u kkummentaw:-

"......imma din is-sentenza nghatat qabel ma' l-artiklu in kwistjoni gie emendat bl-Att XXVIII ta' l-1947 u ghaldaqstant, tali sentenza ma nghatatx meta l-artiklu 14(2) tal-Kap. 69 kien jaqra kif jaqra llum u dan kif ser jintwera waqt it-trattazzjoni tal-appell.".

F'dan il-kuntest il-qorti tosserva li l-uniku tibdil li gab l-Att XXVIII ta' l-1947 fl-Artikolu 14 (qabel kien 15) hu li wara l-kliem "Sid il-kera", zdied il-kliem *"ta' xi fond"*. Ghalhekk din

l-emenda ma setghet kellha l-ebda effett fuq ir-ragunament li ghamlet il-Qorti tal-Appell.

Mill-atti m'huwiex car jekk:-

i. Meta giet iffirmata l-iskrittura tal-14 ta' Settembru 1985 Georgia u Antoinette ahwa Meilaq kienux l-unici proprjetarji tal-fond;
ii. Il-kirja tintemmx fl-14 ta' Settembru jew fl-ahhar ta' Settembru. Filwaqt li l-appellanti jirreferu ghall-ewwel data, fic-cedola ta' depozitu ta' kera l-appellati jaghmlu riferenza ghat-30 ta' Settembru.

Il-qorti tapprezza l-argument li qeghdin jaghmlu l-appellanti. Pero hi tal-fehma li l-insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Emmanuele Camilleri vs AIC Gustavo Vincenti** tad-9 ta' Gunju 1947 hu wkoll ragunat[3]. Sid il-kera ghandu, tletin jum qabel it-tmiem tal-kiri, jgharraf lill-inkwilin li jrid igholli l-kera jew ibiddel il-kondizzjonijiet. Mela wiehed jista' jirraguna li dawk it-tletin (30) jum qeghdin hemm sabiex l-inkwilin jibda proceduri quddiem il-Bord biex jopponi t-talba ta' sid il-kera. Pero m'hemmx dubju li l-Artikolu 14(2):-

i. Ma jghidx **espressament** f'kemm zmien l-inkwilin ghandu jipprezenta r-rikors biex jigi michud l-awment tal-kera jew tibdil ta' kondizzjonijiet tal-kirja.

ii. Hu biss b'interpretazzjoni li wiehed jista' jasal biex jikkonkludi li t-terminu ta' xahar qabel it-tmiem tal-kiri, hu z-zmien li matulu l-inkwilin ghandu jibda proceduri quddiem il-Bord. Ladarba l-ligi tghid li jekk l-inkwilin ma jikkontestax it-talba fi proceduri quddiem il-Bord l-awment jew kondizzjonijiet godda jitqiesu accettati mill-inkwilin, ifisser li kwalsiasi terminu sabiex l-inkwilin jaghmel proceduri quddiem il-Bord hu wiehed ta' dekadenza. Kif jinghad f'dik is-sentenza *"...kwalunkwe terminu ta' dekadenza mill-ezercizzju ta' azzjoni ma ghandux jigi dezunt minn ragunamenti u kongetturi, imma ghandu*

[3] Ara wkoll sentenza **Falzon vs Ferris**, Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef R. Pace) tal-31 ta' Jannar 2008 citata mill-ewwel qorti.

jirrizulta espressament minn disposizzjoni specifika ta' ligi.”. Il-qorti tqies li dan l-argument hu l-iktar wiehed b'sahhtu li jwassalha sabiex tikkonkludi li ma tarax raguni ghalfejn ghandha tasal ghal konkluzjoni differenti mill-insenjament tal-Qorti tal-Appell.

Fl-ahharnett bit-**tielet aggravju** l-appellanti jargumentaw li l-appellati ma tawx eccezzjoni fis-sens li l-appellanti kellhom jipproponu kawza sabiex l-appellati jinghataw terminu li fih, jekk riedu joggezzjonaw ghall-awment, kellhom jippronu proceduri skond l-Artikolu 14(2) tal-Kap. 69. L-ewwel eccezzjoni taqra li taw l-appellati taqra hekk:-

“Illi l-procedura odjerna hija irrita u nulla u minghajr ebda effett fil-ligi stante illi l-procedura odjerna ma hiex dik prevista fil-ligi sabiex tigi awmentata l-kera.”.

B'din l-eccezzjoni l-qorti qeghda tifhem li l-appellati qeghdin isostnu li gialadarba l-appellati ma segwewx il-procedura kontemplata mil-ligi ghall-awment tal-kera, din il-kawza ma setghetx issir. Fil-fatt tista' tghid hemm ripetizzjoni, ghalkemm fi kliem differenti, fis-sitt eccezzjoni:-

“Illi, minghajr pregudizzju, r-rikorrenti ma ghamlu ebda talba ghall-awment tal-kera quddiem il-Bord tal-Kera sabiex il-kera tizdied minn mija u disgha u tletin Ewro u sitta u sebghin centezmu (€139.76) ghal hamest elef ewro (€5,000) u ghaldaqstant it-talba taghhom fil-kawza odjerna ma ghandha ebda bazi fil-ligi.”.

M'huwiex kontestat li l-ammont ta' kera li qeghdin jitolbu l-appellanti hu kera bl-awment li jippretendu li bih ghandha tizdied il-kera. Ladarba rrizulta li l-appellanti ma segwewx il-procedura, qatt ma jistghu jitolbu l-hlas ta' kera bl-awment li deherilhom li ghandhom jimponu. Ghalhekk it-talba ghall-hlas ta' €5,000 kera ghall-iskadenza tal-14 ta' Settembru 2011, ma kellha qatt tigi proposta.

Tibqa' mpregudikata jekk ghal dan il-kaz ghandhux japplika l-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili.

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

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------