Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Appell numru: 110/2011AE

Perit Ian Zammit (ID 348064M), Victoria mart il-Perit Andre' Zammit (ID 679743M) f'isimha proprju kif ukoll bhala mandatarja tal-assenti Margaret Zulauf mart Helmut residenti il-Germanja u ta' Susan mart Peter Rodda residenti l-Australia Agnes Jones (ID 775548M) f'isimha propju kif ukoll bhala mandatarja ta' Sister Helen Jones (ID770945M) residenti l-Egittu, Monica mart David Michael Brierley (ID 517047M) Louis Jones (ID950550M)

Vs

Dottor Michael Azzopardi

Il-Gimgha, 8 ta' April 2016.

Permezz ta' rikors prezentat fl-1 ta' Novembru 2011, ir-rikorrenti (illum appellanti) talbu li jigu awtorizzati jirriprendu l-pussess tal-fond 477, High Road, Sta Venera mikri ghand l-intimat ghal kera ta' €1,480 fis-sena. Ir-rikorrenti jsostnu li l-inkwilin kien interpellat sabiex ihallas zewg skadenzi ta' kera permezz ta' ittri ufficjali tal-10 ta' Awissu 2011 li giet notifikata fit-13 ta' Ottubru 2011.

B'sentenza tat-13 ta' Marzu 2014 il-Bord Li Jirregola l-Kera cahad it-talba wara li qal:

1. Sidien il-kera nterpellaw lill-intimat darba biss li fiha talbu l-hlas ta' zewg skadenzi ta' kera. Din ma kinitx bizzejjed ghal finijiet tal-Artikolu 9(a) tal-Kap. 69.
2. Jirrizulta li r-rikorrenti qeghdin jippretendu awment ta' kera fit-termini tal-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili ghaliex qeghdin jikkunsidraw il-kirja bhala wahda kummercjali. Min-naha tieghu l-inkwilin qieghed joggezzjona ghall-awment. Fic-cirkostanzi sidien il-kera kellhom jipproponu proceduri sabiex jigi determinat jekk l-awment pretiz kienx dovut fil-kaz in ezami.

L-appellanti appellaw mis-sentenza fejn qeghdin isostnu li ghall-kaz in ezami japplika l-Artikolu 1570 tal-Kodici Civili u mhux l-Artikolu 9(a) tal-Kap. 69. L-Artikolu 1570 tal-Kodici Civili jipprovdi:

"Izda, fil-kaz ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummercjali fil-kaz ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-hall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra ufficjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviz, naqas milli jhallas dik il-kera fi zmien hmistax-il jum minn notifika".

Ghalhekk l-ittra ufficjali tal-10 ta' Awissu 2011 kienet bizzejjed. Bis-sahha tal-provvediment tranzitorju li hemm fl-Att X tal-2009, l-Artikolu 9 tal-Kap. 69 thassar u sostitwit bl-Artikolu 1570 kif emendat bl-istess Att. L-awment tal-kera gie regolat bl-Artikolu 1525(3) u 1531(K)(a) tal-Kodici Civili.

L-appellat wiegeb li ma jaqbilx ma' dan ir-ragunament u l-ebda awment mhu dovut.

Fatti fil-qosor.

1. L-appellat hu l-inkwilin tal-fond 477, High Road, Sta Venera. Kirja li giet fis-sehh qabel 'l 1995.Originarjament il-fond kien inghata b'enfitewsi temporanja. Il-qorti fehemet li mat-terminazzjoni tal-enfitewsi, inholqot kirja *ope legis*.
2. Il-fond hu d-dar residenzjali tal-appellat. L-appellat hu tabib u fid-dar ghandu kamra li juza' bhala clinic.
3. Permezz ta' ittra ufficjali tal-10 ta' Ottubru 2011, l-appellanti sejhu lill-appellat sabiex ihallas is-somma ta' €1,649.20, in kwantu ghal €168 awment ta' kera fir-rigward tal-iskadenzi li ghalqu fid-9 ta' Frar 2011 u Awissu 2010 u €1,481.20 kera ghall-istess perjodi.
4. Jirrizulta li fi Frar 2010, l-appellat hallas is-somma ta' €560 bhala kera ghall-perjodu 9 ta' Frar 2010 sat-8 ta' Awissu 2010, u nghata ricevuta tal-hlas. L-istess gara fir-rigward tal-isadenza tad-9 ta' Awissu 2010 sat-8 ta' Frar 2011.
5. L-appellat baghat il-hlas ghall-iskadenza ta' wara permezz ta' cekk li jidher li ma giex imsarraf. Dan wassal biex l-appellat beda jiddepozita l-kera fil-qorti.

Konsiderazzjoni.

1. Il-Bord Li Jirregola l-Kera bbaza d-decizjoni fuq l-Artikolu 9(a) tal-Kap. 69, li jipprovdi li sid il-kera jista' jitlob li jiehu lura l-pussess tal-fond mikri jekk l-inkwilin ikun moruz fil-hlas tal-kera; *"il-kerrej jitqies li jkun naqas milli jkun puntwali fil-hlas tal-kera jekk dwar kull wahda minn zewg skadenzi jew izjed ma jkunx hallas il-kera fi zmien hmistax-il jum minn dak in-nhar illi sid il-kera jitolbu l-hlas"*.

   L-appellanti jsostnu li dan il-provvediment ma japplikax in vista ta' Artikolu 39 tal-Att X tal-2009. Artikolu 39(1) jipprovdi:

   "Il-kirjiet li kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, li jkunu għadhom fis-seħħ fl-1 ta' Jannar, 2010, jibqgħu jiġu regolati mil-liġijiet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, minbarra għal dak li jinsab fid-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, kif emendat b'dan l-Att kif ukoll bir-regolamenti magħmula in forza ta' l-emendi introdotti b'dan l-Att".

   Pero' mill-atti jirrizulta li l-kirja inholqot b'applikazzjoni tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158). F'dan ir-rigward hi rilevanti s-sentenza tal-Bord tal-21 ta' Jannar 1994 f'kawza bejn l-istess partijiet (rikors 151A/91), f'liema kawza s-sidien harrku lill-appellat sabiex jigu stabbiliti l-kondizzjonijiet tal-kirja wara li fit-8 ta' Awissu 1990 ghalaq il-perjodu tal-enfitewsi. Ghalhekk ukoll jekk f'kaz li wiehed ma jaqbilx mar-ragunament tal-appellanti, japplika il-Kap. 158 u mhux il-Kap. 69.

2. Taht il-Kap. 158, il-morozita tal-kera li twassal biex is-sid ikollu l-jedd li jgedded il-kirja, tehtieg **sejha wahda** ta' hlas ghal zewg skadenzi (ara Artikolu 5(3)(b)).

Ghalhekk ma jidhirx li ghal finijiet ta' din il-kawza hu determinanti jekk sidien il-kera kellhomx jinterpellaw lill-inkwilin darba jew darbtejn, peress li ma' japplikax l-Artikolu 9(a)(i) tal-Kap. 69.

3. L-appellanti jippretendu li l-appellat hu moruz ghaliex ma hallasx dak li talbuh skond l-ittra ufficjali tal-10 ta' Ottubru 2013. Huma jippretendu li l-kirja kellha tigi riveduta bil-mod spjegat fl-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili, u dan peress li l-Artikolu 1531(K)(a) jipprovdi li fil-kaz ta' fond mikri qabel l-1 ta' Gunju 1995, fond li hu mikri kemm ghall-abitazzjoni u wkoll bhala fond kummercjali u jithallas kera wiehed, il-kera ghandha tkun dik stabbilita ghal fond kummercjali kif stipulat fl-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili.

   Fl-ittra ufficjali l-appellat intalab ihallas is-somma ta' €1,649.20, in kwantu ghal:-

   i. €168 awment ta' kera ta' zewg skadenzi kera bil-quddiem li ghalqu fid-9 ta' Frar u Awissu 2010. Hu evidenti li dan hu l-awment ghal kera li kienet diga' thallset, u cjoe' 15% ta' €1,120.
   ii. €1,481.20 ghal skadenzi tad-9 ta' Frar u Awissu 2011, u cjoe' awment ta' 15% ohra fuq il-kera tas-sena precedenti skond ma jipprovdi l-Artikolu 1531(K)(a) tal-Kodici Civili.

   Min-naha tieghu l-appellat isostni li peress li l-kirja m'hijiex kummercjali l-ammont pretiz mill-appellant m'huwiex dak li dovut.

4. Skond l-Artikolu 1531B tal-Kodici Civili:-

   "Ghal kirja 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 mill-1 ta' Jannar, 2010 ghandhom japplikaw l-Artikoli 1531C, 1531D, 1531E, 1531F, 1531G, 1531H, 1531H, 1531I, 1531J u 1531K".

   Imbaghad l-Artikolu 39(4) tal-Att X tal-2009 jipprovdi:-

   *"Id-disposizzjonijiet tat-Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratt ta' Kiri, **għandhom japplikaw ukoll għall-kirjiet ta' fondi urbani fejn kuntratti ta' ċens jew sub-ċens ikunu fi tmiemhom ġew** jew għad iridu jiġu **mibdula f'kera bis-saħħa tal-liġi**:*

   Iżda fil-każ ta' kirjiet kostitwiti permezz ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, id-disposizzjonijiet ta' dik l-Ordinanza li jiddefinixxu min hu l-inkwilin u d-disposizzjonijiet li jipprovdu għat-trasferiment tal-kirja wara l-mewt ta' l-inkwilin għandhom jibqgħu japplikaw minkejja d-disposizzjoniijet hawn qabel imsemmija tal-Kodiċi Ċivili" (enfazi tal-qorti).

   Jidher ghalhekk ghall-kaz in ezami japplikaw l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009. Fic-cirkostanzi gialadarba l-fond in kwistjoni qieghed jintuza kemm bhala residenza u wkoll bhala klinika, li fl-Artikolu 1525(3) tal-Kodici Civili hi

inkluza fid-definizzjoni ta' fond kummercjali, iz-zieda fil-kera tigi kalkolata skond l-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili. Provvediment li qieghed jipprospetta sitwazzjoni fejn parti mill-fond qieghed jintuza bhala residenza u parti ohra bhala kummercjali, proprju kif inhu l-kaz in ezami. Hu evidenti li l-ligi ma taghmel l-ebda distinzjoni fir-rigward tad-daqs tal-parti tal-fond li jkun qieghed jintuza bhala fond kummercjali.

L-Artikolu 1531D jipprovdi li l-kera:-

"…. mid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2010, jigi mizjud b'rata fissa ta' hmistax fil-mija fuq il-kera attwali u jibqa' jigi mizjud mid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena bi hmistax fil-mija fuq l-ahhar kera bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Dicembru 2013".

Fil-kaz in ezami l-ewwel zieda ssehh fl-iskadenza tad-9 ta' Frar 2010, b'€168. Ghalhekk il-kera li kienet dovuta kienet ta' €1,288[1]. Fis-sena ta' wara l-kera dovuta kienet €1,481.20, u kienet tibqa' tizdied kull sena bi 15% sal-31 ta' Dicembru 2013.

Fit-twegiba l-appellat qal:-

"…. Anki jekk jigi ntavolat kawza ghall-awment fil-kera din ma tistax tissussisti stante li gja hemm sentenza f'dan ir-rigward rik 151A/91 Evelyn Jones vs Dottor Michael Azzopardi deciza u ghalhekk lanqas din it-talba ma tista' tigi milqugha".

L-appellat qieghed jizbalja. Is-sentenza nghatat fl-1994, u fis-sena 2009 il-ligi tal-kera giet emendata bl-Att X. Kif qal il-Bord f'dik is-sentenza, *"m'hemm xejn lill-kerrej li juza wahda mill-kmamar tal-fond bhala klinika stante li hu tabib".* Pero' dan 'il fatt iwassal biex sidien il-kera ghandhom kull jedd ghar-revizjoni fil-kera bil-mod kontemplat fl-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili, u dan diment li jibqa' juza' parti fond bhala klinika (ara Artikolu 1531(K)(b) tal-Kodici Civili).

5. Hu ovvju li fejn m'hemmx qbil dwar ir-rata ta' kera li ghandha tithallas, il-kwistjoni trid tigi determinata minn awtorita' gudizzjarja. L-ghan wara l-provvediment fuq il-morozita tal-inkwilin mhux intiz sabiex jissorprenduh, izda li ma jippermettux li inkwilin jibqa' jokkupa l-fond meta jkun qieghed sfaccatament jahrab minn wiehed mill-obbligi principali, cjoe' l-obbligu li jhallas il-kera. Filwaqt li l-qorti taqbel mar-ragunament tal-appellanti ghal dak li jirrigwarda l-jedd taghhom li jitolbu l-awment fil-kera skond l-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili, min-naha l-ohra meta tqies li:-

i. kien hemm kontestazzjoni dwar jekk kienx dovut zieda fil-kera, li fil-fehma tal-qorti ghandha tigi deciza minn awtorita' gudizzjarja. Wiehed irid jiftakar li dan m'huwiex kaz fejn il-partijiet ikunu f'kuntratt ta'

[1] Il-kera kienet €1120 kull sena.

lokazzjoni kkontemplaw zieda fil-kera, izda zieda *ex lege*. Il-qorti tifhem li bil-mod kemxejn konfuz li bih saru l-emendi fil-ligi tal-kera, ser ikun hemm kazijiet fejn jinholoq dizgwid u ncertezzi. Bizzejjed li wiehed jara l-Artikolu 39 tal-Att X tal-2009 u mbaghad jirreferi ghal ligijiet specjali (Kap. 69 u 158) fejn ghad hemm il-provvedimenti li jirregolaw iz-zieda fil-kera. Dan il-fattur m'ghandux ikun mezz biex inkwilin li jkun qieghed ihallas il-kera regolarment, isib ruhu daharu mal-hajt li jrid ihallas iz-zieda fil-kera li jintalab minhabba 'l biza' li jigi zgumbrat mill-fond.

ii. L-appellat offra l-hlas ta' dik il-parti tal-kera mhux kontestata, u kienu s-sidien il-kera li m'accettawhiex. Sussegwentement l-appellat iddepozita l-kera fil-qorti;

iii. Ma thallsitx biss dik il-parti li l-appellanti kienu qeghdin jippretendu;

m'hemmx lok li l-qorti tiddikjara li hemm dik il-morozita li twassal ghat-terminazzjoni tal-kirja.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell, b'dan li gialadarba l-qorti ghamlitha cara li ghall-kirja in kwistjoni japplika l-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili, issa l-appellat jaf xi hlas hu dovut fir-rigward tal-perjodu meritu tal-kawza Spejjez tal-appell jibqghu bla taxxa.

Anthony Ellul.