20 ta' Frar, 1985

Imħallfin:-

S.T.O. Carmelo Schembri LL.D. - President
Onor. Hugh Harding B.A., LL.D., F.S.A., F.R. Hist. S.
Onor. Carmelo A. Agius B.A., LL.D.

Joseph Brown

versus

Dottor Joseph V. Galea LL.D.

Fond Mikri - Talba għal Żieda fil-Kera - Appell - Validità o meno

Fil-kliem ta' l-art. 25 (1) tal-Kapitolu 109 m'hemmx appell mid-deċiżjonijiet tal Bord li Jirregola l-Kera ħlief fil-każ ta' rikorsi skond id-disposizzjonijiet ta' l-art. 9 jew inkella, f'każijiet oħra, fuq punt ta' liġi maqtugħ mill-Bord.

Fl-art. 5 (1) ta' l-istess Kapitolu l-liġi tistabbilixxi l-kriterji li għandu jsegwi l-Bord meta jikkonsidra talba għal awment fil-kera, u kull ma għamel il-Bord fid-deċiżjoni appellata hu li applika d-disposizzjoni rilevanti tal-liġi għall-każ li kellu quddiemu.

Fid-deċiżjoni appellata ma ġiet ittrattata u wisq anqas deċiża l-ebda kwistjoni li tinvolvi punt ta' liġi dibattut bejn il-partijiet. Il-Bord sempliċiment applika dak li tiddisponi l-liġi fl-art. 5(1) (b) għall-każ, u kif ġie ripetutament deċiż minn din il-Qorti s-sempliċi applikazzjoni tal-liġi għall-fatti ma toħloq l-ebda punt ta' dritt, għax altrimenti kull deċiżjoni tkun appellabbli.

Il-Qorti:-

Rat ir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera illi permezz tiegħu r-rikorrent fuq imsemmi talab illi jiġi ffissat il-kera xieraq tal-ħanut "Carmel Muscat Electrical Store", 231 Republic Street, Valletta, illi huwa jikri mingħand l-intimat fuq imsemmi bil-kera ta' ħamsa u ħamsin lira maltija (Lm55) fis-sena, u dana peress illi b'ittra uffiċjali tat-28 ta' April, 1982 l-intimat avżah illi jrid jgħolli l-kera għal mija u ħamsa u ħamsin lira maltija (Lm155) fis-sena, u bil-kundizzjoni illi l-bieb fuq il-bitħa retroposta jinżamm magħluq, u peress illi fl-opinjoni tar-rikorrent dawn il-kundizzjonijiet m'humiex raġjonevoli u

l-kera mitlub huwa eċċessiv;

Rat ir-risposta ta' l-intimat;

Rat id-deċiżjoni ta' dak il-Bord tat-12 ta' Lulju, 1983, li permezz tagħha l-imsemmi Bord ċaħad it-talba ta' l-intimat għall-awment tal-kera tal-fond *de quo* magħmula bl-ittra uffiċjali fuq iċċitata u ordna r-rilokazzjoni tal-fond *de quo* favur ir-rikorrent bil-kera attwali ta' Lm55.00,0 fis-sena u bil-kundizzjonijiet l-oħra tal-kirja korrenti fil-preżentata ta' l-imsemmi rikors, u ordna li l-ispejjeż jiġu ssopportati bin-nofs (½) bejn il-kontendenti, u dan wara li kkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi meta saret il-kirja tal-fond *in kwistjoni* favur l-intimat waħda mill-kundizzjonijiet lokatizji kienet illi il-bieb ta' bejn l-istess fond u l-bitħa retroposta għalih jinżamm magħluq, u l-intimat mhux qed jitlob tibdil f'din il-kundizzjoni iżda pjuttost il-konferma tagħha;

Illi mir-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord anness ma' dik id-deċiżżjoni, jiriżulta illi l-kera attwali ta' Lm55.00,0 fis-sena ġa jeċċedi l-erbgħin fil-mija (40%) fuq il-kera xieraq illi bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera qabel l-4 ta' Awissu, 1914, u illi, konsegwentement ma hemmx lok għall-awment tal-kera attwali;

Rat ir-rikors ta' l-intimat li appella minn dik id-deċiżjoni u talab li din il-Qorti tirrevoka l-istess deċiżjoni billi tiddeċidi li *stante* żviluppi fl-inħawi tal-ħanut *de quo* hemm lok li jiġu kkunsidrati mill-Bord mentri l-Bord lanqas biss semmihom u tirrimetti l-proċess quddiem il-Bord biex dan jiddeċidi skond *il-liġi fuq l-awment ta' kera mitlub; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi* kontra l-appellat;

Rat ir-risposta tar-rikorrent appellat Joseph Brown li ssottemetta illi l-appell huwa null għax ma hemm l-ebda punt ta' liġi deċiż fis-sentenza appellata; u fil-mertu s-sentenza timmerita konferma;

Rat l-atti kollha rilevanti u opportuni;

Semgħet it-trattazjoni ta' l-appell;

Ikkunsidrat:-

Fil-kliem ta' l-artikolu 25(1) tal-Kapitolu 109, m'hemmx appell mid-deċiżjonijiet tal-Bord ħlief fil-każ ta' rikorsi skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 9 (li mhux il-każ in eżami), jew inkella, f'każijiet oħra, fuq punt ta' liġi maqtugħ mill-Bord;

Kif irriteniet din il-Qorti fis-sentenza tagħha tad-19 ta' Ġunju, 1944, fil-kawża "Sciberras vs Cardona" (Vol. XXXII.I.72) b'riferenza għall-imsemmi artikolu 25 (li anke f'dak iż-żmien kien juża l-istess kliem tal-lum - "*on a point of law determined by the Board* "), "l-intenzjoni tal-leġislatur kienet intiża biex tagħti dritt għall-appell sempliċement fil-każi meta kwistjonijiet li huma involuti ta' dritt kienu diskussi u definiti mill-Bord";

B'sentenza oħra tal-25 ta' Gunju, 1951, in re "Tagliaferro vs Cini" (Vol XXXV.I.160) din il-Qorti kienet qalet illi "Biex sentenza tkun appellabbli hemm bżonn li dik il-kwistjoni tkun ifformat kontroversja quddiem il-Bord bejn il-partijiet, u tkun ġiet deċiża bis-sentenza appellata";

Dawn il-prinċipji ġew kostantement segwiti minn din il-

Qorti, anke kif preżentement kostitwita, u f'dan ir-rigward jistgħu jissemmew is-sentenzi fil-kawżi *"Abela vs Camilleri"* tat-30 ta' Settembru, 1983, u "Xuereb et vs Galea" tat-12 ta' Novembru, 1984;

Fl-artikolu 5 (1) ta' l-imsemmi Kapitolu 109, il-liġi tistabbilixxi l-kriterji li għandu jsegwi l-Bord meta jikkonsidra talba għal awment fil-kera, u kull ma għamel il-Bord fid-deċiżjoni appellata hu li applika d-disposizzjoni rilevant tal-liġi għall-każ li kellu quddiemu;

Fid-deċiżjoni appellata ma ġiet ittrattata u wisq anqas deċiża l-ebda kwistjoni li tinvolvi punt ta' liġi dibattut bejn il-partijiet. Il-Bord sempliċement qal li mir-rapport tal-Membri Tekniċi jirriżulta li l-kera attwali diġà jeċċedi l-40% fuq il-kera xieraq li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera qabel l-4 ta' Awissu, 1914, u konsegwentement m'hemmx lok għall-awment. Din mhix ħlief l-applikazzjoni, ta' dak li tiddisponi l-liġi fl-imsemmi artikolu 5 (1) (b) għall-każ, u kif ġie ripetutament deċiż minn din il-Qorti s-sempliċi applikazzjoni tal-liġi għall-fatti ma toħloq l-ebda punt ta' dritt, għax altrimenti kull deċiżjoni tkun appellabbli;

Veru li fir-risposta tiegħu quddiem il-Bord l-appellant issottometta *li kien hemm żviluppi ambjentali* u li dawn l-iżviluppi kienu jiġġustifikaw awment fil-kera. Iżda l-Bord fid-deċiżjoni appellata la qal jekk fil-fatt irriżultawlux dawn l-iżvillupi u l-anqas ma ttratta u ddeċida l-punt jekk, fl-ipotesi li kien hemm dawn l-iżviluppi, kienx ikun ġustifikat awment fil-kera minkejja dak li jingħad fl-imsemmi artikolu 5 (1) (b); kif wieħed kien jistenna li jagħmel;

M'hemmx għalfejn jingħad li m'humiex is-sottomissjonijiet tal-partijiet li jistgħu jirrendu deċiżjoni appellabbli, iżda biex jiġi deċiż jekk deċiżjoni hijiex appellabbli jew le wieħed irid neċessarjament jillimita ruħu għal dak li jkun ġie diskuss u eventwalment deċiż fid-deċiżjoni li minnha jkun sar l-appell;

Għal dawn il-motivi, għalhekk, tiddikjara inappellabbli d-deċiżjoni appellata u konsegwentement tiddikjara irritu u null l-appell intepost mill-istess deċiżjoni, bl-ispejjeż ta' din l-istanża kontra l-appellant.