Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 47/2004/3

Emmanuel Said Ltd (appellant)

Vs

Carmel Zammit u Doris Attard Cassar (appellati)

5 ta' Novembru, 2018.

1. B'sentenza tas-27 ta' Frar, 2018 il-Bord Li Jirregola l-Kera ddecieda:-

> *"Illi fil-kawza odjerna s-socjeta rikorrenti qeghda tikkontesta l-awment tal-kera mitlub mill-intimati. Illi l-intimati jecepixxu li t-talba taghhom hija gustifikata.*
>
> *Illi r-rapport tal-Periti Membri tal-Bord stabilixxa l-kera dovuta ghall-fond meritu tal-kawza fis-sena 2002 fl-ammont ta' hamest elef u sitt mitt Ewro (€5,600).*
>
> *Illi l-prospett imressaq mill-intimati fin-nota ta' sottomissjonijiet huwa korrett u skont iz-zidiet stabbiliti fil-ligi.*
>
> *Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jichad it-talba tas-socjeta rikorrenti u jiddikjara illi ai termini tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell il-kera dovuta lis-socjeta rikorrenti lill-intimati ghas-snin 2015 hija ta' €10,798.36, ghas-sena 2016 hija fl-ammont ta' €11,228.95 u ghas-sena 2017 hija fl-ammontt a' €11,909.95 u dik ghall-2018 tizdied ukoll bil-5% ghal €12,505.48".*

2. B'rikors tal-appell prezentat fl-20 ta' Marzu, 2018 is-socjeta appellanti appellat mis-sentenza. L-aggravju gie spjegat b'dan il-mod:

> *"3. Illi ta' min isemmi li l-esponenti ghandhom suspett fondat li fil-kalkoli li ttiehdu w li gew proposti mill-appellati kien hemm mizjud parti sostanzjali ta' proprjeta biswit u li m'ghandhiex x'taqsam mal-proprjeta in kwistjoni u/jew meritu tal-kaz. Illi dan qed jinghad ghax l-appellanti skoprew li saret applikazzjoni mal-MEPA bin-numru 11060/17 mill-perit David Mifsud Parker ghan-nom ta' McDonalds fejn gie inkluz ukoll il-parti meritu tal-kaz liema dikjarazzjoni hi falza w fil-fatt l-esponenta socjeta qed tirrizerva li tiehu l-passi necessarji f'dan ir-rigward ghal dikjarazzjoni falza !*
>
> *4.Illi minghajr pregudizzju l-kalkoli indikat ma jregux meta l-proprjeta in kwistjoni tikkonsisti minn kirja ta' garaxx xejn kbir u dritt ta' passagg li jibda mil-Labour Road, Haz-Zabbar ! Illi di piu, il-proprjeta in kwistjoni hi mxekkla minn tlett (3) twieqi li jaghtu ghad-drive in minn villa ezistenti u biswit il-garaxx. Illi d-drive in hu biss access u xejn iktar.*
>
> *5. Illi l-post in kwistjoni mhuwiex ambjent iktar imfittex bhal tas-Sliema fejn hemm kirjiet fil-livell ta' dak propost u indikat fis-sentenza. Kif wiehed jistenna li Haz Zabbar*

jigi mpoggi fuq l-istess keffa bhal tas-Sliema w/jew tramuntana ta' Malta ? Illi passi 'il boghod mill-proprjeta meritu ta' dan il-kaz fejn hemm 115 pied fond ma' 120 pied wiesgha, l-kera ta' fond, li hu ikbar mill-fond meritu tal-kaz, il-kera hi fis-somma ta' erba u ghoxrin Euro - €24 – kuljum !".

3. Fis-27 ta' Marzu, 2018 l-intimati wiegbu u taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jkun michud. Ipproponew ukoll appell incidentali minhabba li fis-sentenza l-Bord ma ddecidiex dwar il-kap tal-ispejjez. Ghalkemm b'rikors prezentat fil-5 ta' Marzu 2018 l-intimati talbu lill-Bord biex jiddeciedi dwar dak il-kap, b'digriet tal-14 ta' Marzu 2018 it-talba giet michuda ghaliex:

".... fl-ewwel lok jinghad li l-Bord ma ta l-ebda provvediment dwar l-ispejjez in vista tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-istess ismijiet tal-25 ta' Mejju, 2016 fejn dik il-Qorti provdiet li l-ispejjez tal-ewwel istanza jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

Fit-tieni lok, jirrizulta illi fir-risposta tar-rikorrent ghar-rikors promotur li ta lok ghal dawn il-proceduri, liema risposta hija datata 2 ta' Lulju 2004 u tinsab a folio 6 tal-process ma saret l-ebda talba ghall-ispejjez. Konsegwentement il-kaz odjern ma hux kaz ta' ab omissa decizjoni stante li r-rikorrenti m'ghamlux tali talba fir-risposta taghhom".

<u>Konsiderazzjoni.</u>

4. Din il-kawza nbdiet fuq rikors tas-socjeta rikorrent li bih talbet li jigu michuda z-ziedet fil-kera li riedu sidien il-kera bl-ittra ufficjali tat-22 ta' April 2002.

5. B'sentenza li nghatat fil-25 ta' Mejju 2016, din il-qorti ddecidiet hekk:

"1. Thassar is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera tad-9 ta' Jannar 2008.
2. Tordna li l-atti jintbaghatu lura lill-Bord ghal fini tal-Artikolu 3 u 14(2) tal-Kap. 69 u dan fir-rigward tas-sena 2002. Dan ghandu jwassal sabiex jigi determinat x'kellha tkun il-kera fis-sena 2002, u minn hemm il-partijiet ikunu jafu x'inhu l-awment dovut skont l-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili. Kif inghad hawn fuq, hemm bzonn li jsir dan l-ezercizzju sabiex ikun maghruf x'inhi l-kera dovuta mill-1 ta' Jannar 2015 'il quddiem.

Spejjez a karigu tas-socjeta intimata, b'dan li l-ispejjez tal-ewwel istanza jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet".

6. L-appell tar-rikorrenti hu fieragh. Il-qorti tosserva li:

   i. Dak li r-rikorrenti ddeskriviet bhala suspett fondat mhu xejn ghajr suspett bla provi. Fir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-Bord sabiex jaghmel stima tal-kera, hemm deskrizzjoni cara tal-fond. Il-kawzi ma jigux decizi fuq suspetti izda fuq il-provi.

   ii. Mir-rapport tal-perit hu evidenti li l-istima saret tal-mahzen oggett tal-kawza u xejn iktar (ara dik il-parti tar-rapport *'PUNT 1 – Deskrizzjoni tal-Fond').* Fil-fatt il-perit tekniku rrelata li l-fond jintuza ghall-kummerc

u ghamel stima li fis-sena 2002 il-kera kienet ta hamest elef u sitt mitt ewro (€5,600). Il-kalkoli li saru mill-intimati a bazi tal-artikolu 1531D tal-Kodici Civili, kienu bazati fuq dik l-istima, ovvjament ghaliex dik kienet l-unika prova li kien hemm.

iii. Jekk kif tghid ir-rikorrenti kellha suspett fondat, ma kien hemm xejn x'izommha milli tressaq il-provi opportuni quddiem il-Bord.

iv. M'huwiex bizzejjed li tghid li l-istima ma tregix. Ir-rikorrent kellu jaghmel eskussjoni jew iressaq provi jekk ried jirribatti dik il-prova. Pero' ghazel li ma jaghmel xejn. Fid-dawl tal-fatt li l-uniku prova li kellu quddiemu l-Bord kienet l-istima tal-perit tekniku li bl-ebda mod ma giet kontradetta, ma kellux triq ohra ghajr li jibbaza d-decizjoni fuq dik l-istima. Ma sarx argument li jista' jiggustifika decizjoni differenti.

v. B'riferenza ghal dak li nghad f'paragrafu 5 tar-rikors tal-appell, l-istess ir-rikorrent ma ta l-ebda prova.

7. Fir-rigward tal-ispejjez gudizzjarji relatati mas-sentenza tal-Bord tas-27 ta' Frar 2018, il-qorti tistqarr li hi ferm sorpriza bid-digriet li ta l-Bord fl-14 ta' Marzu, 2018. Decizjoni li tat lok ghall-appell incidentali bla bzonn li jfisser biss iktar spejjez bla bzonn ghall-partijiet, u dan meta m'ghandhomx isiru zbalji ta' din ix-xorta. Digriet li bih giet michuda t-talba tar-rikorrenti ghal ragunijiet ghal kollox zbaljati, ghaliex:

i. Is-sentenza ta' din il-qorti tal-25 ta' Mejju, 2016 iddecidiet biss dwar l-ispejjez gudizzjarji li kienu saru dakinhar. Meta din il-qorti thassar sentenza tal-Bord u tibghatlu l-atti lura sabiex jissokta bis-smiegh tal-kawza, hu ovvju li fis-sentenza din il-qorti ma tiddecidix dwar l-ispejjez relatati mas-sentenza li jkun ghad irid jaghti l-Bord.

ii. Il-fatt li fit-twegiba l-intimati ma talbux li r-rikorrenti tkun ikkundannata thallas l-ispejjez tal-kawza, m'hu ta' ebda konsegwenza. L-artikolu 223 tal-Kap. 12 jipprovdi li kull sentenza defenittiva **ghandha** tikkundanna lit-tellief ghall-ispejjez. Inoltre' l-artikolu 177 tal-Kap. 12 jaghmilha cara, *"Il-klawsola 'bl-ispejjez' titqies dejjem bhala mdahhla f'kull skrittura li fiha jistghu jintalbu l-ispejjez"*.

iii. Ghal finijiet ta' decizjoni dwar il-kap tal-ispejjez assolutament m'hemmx htiega li fit-twegiba tal-intimat tintalab il-kundanna tar-rikorrent ghall-ispejjez.

Għal dawn il-motivi:

1. **Tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra l-kumpannija appellanti. Peress li tqies li l-appell hu fieragħ, tikkundanna lill-istess sabiex tħallas lill-appellati l-ispejjeż għal darbtejn (artikolu 223(4) tal-Kap. 12).**

2. **Tilqa' l-appell inċidentali u filwaqt li tħassar id-digriet tal-14 ta' Marzu, 2018 tikkundanna lill-kumpannija rikorrenti tħallas ukoll l-ispejjeż kollha relatati mas-sentenza tas-27 ta' Frar, 2018.[1]**

Anthony Ellul.

[1] Gialadarba f'dan il-kaz hu ovvju li l-ispejjez ghandha thallashom is-socjeta rikorrenti peress li hi t-telliefa tal-kawza, din il-qorti m'hijiex ser tibghat l-atti lura lil Bord sabiex jiddeciedi dwar il-kap tal-ispejjez u b'hekk ma jintelifx iktar zmien fir-rigward ta' kawza li ilha pendenti mis-sena 2004.