MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-25 ta' Jannar, 2006

Appell Civili Numru. 56/2004/1

Josephine Vella

vs

Lawrence Said Dudley Ward, Avukat Dottor Peter Caruana Galizia bhala mandatarju ta' l-assenti Gwendolyn Vincot, u l-Avukat Dottor Philip Manduca bhala mandatarju ta' l-assenti Denis Sanguy

Il-Qorti,

Fit-30 ta' Gunju, 2005, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il- Bord,

Ra r- rikors ta' Josephine Vella fejn tesponi b' rispett:

Illi hija tikri minn ghand l- intimati, fil- qualita’ taghhom predetta, il- hanut numru 269, Triq San Pawl, Valletta, bil- kera ta’ Lm60 fis- sena, jithallas semestralment bil- quddiem, l- ewwel skadenza fil- 15 ta’ Awissu 2004.

Illi l- intimati kienu interpellaw lill- esponenti li ma kienux behsiebhom igedd l- lokazzjoni tal- hanut fl- iskadenza tal- 15 ta’ Awissu 2004, jekk m’ hux bil- kera ta’ Lm 400 fis- sena.

Illi l- esponenti informat lill- intimati li ma kienitx taccetta dak l- awment ta’ kera.

Illi l- esponenti ghamlet diversi xogholijiet interni fil- hanut biex immiljoratu u jkun efficenti, u li spejjez, li jigu pruvati wat it- trattazzjoni tal- vertenza, hargihom kollha hi.

Ghaldaqstant l- esponenti titlob bir- rispett li dan il- Bord joghgbu jiffissa l- kera gust tal- lokazzjoni tal- imsemmi hanut, u l- kondizzjonijiet l- ohra tal- lokazzjoni jibqghu inalterati minn l- iskadenza li jmiss.

Ra li l- intimati kkontestaw it- talba.

Ra d- digriet tieghu tal- 1 ta’ Dicembru 2004 li bih gew mahtura periti teknicli l- AIC Frederick Valentino u l- AIC John Sciberras.

Ra r- relazzjoni ta’ l- imsemmija periti.

Ra l- verbal tat- 13 ta’ Gunju 2005.

Ra l- atti u d- dokumenti kollha.

Billi gew prezentati xi dokumenti wara r- relazzjoni taghhom il- Bord ikkonsulta ruhu mal- periti li assigurawh li waqt l- access huma gew murija l- miljoramenti maghmula mill- kerrejja Vella u haduhom in konsiderazzjoni fl- istima taghhom.

Billi mir- rapport tal- periti l- kera xierqa ghal lum li ma teccedix b’ aktar minn erbghin fil- mija (40%) il- kera li

bih kien mikri jew seta kien mikri l- fond fis- sena 1914 hi ta’ Lm 204, jiffissa l- kera fl- ammont ta’ Lm204 fis- sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil- quddiem mill- 15 ta’ Awissu 2004 bil- kondizzjoni li x- xoghol ta’ manutenzjoni ordinarja ikun a karigu tal- kerrejja u xoghol iehor ikun a karigu tas- sidien; spejjez bin- nofs bejn il- partijiet. Ir-relazzjoni tal- periti tghamel parti shiha minn din is-sentenza.”

L-appell odjern tar-rikorrenti kontra s-sentenza tal-Bord jikkonsisti f' kontestazzjoni ta' l-awment fl-affitt ghall-hanut mikri lilha fi Triq San Pawl, il-Belt. Dan l-awment gab li l-kera annwali toghla minn sittin lira (Lm60), kif kienet sa mill-1953, ghall-mitejn u erba' liri (Lm204);

Il-procedura li tat lok ghall-kawza mill-appellanti quddiem il-Bord giet inizzjata bit-talba tas-sidien permezz ta' ittra ufficcjali fit-termini ta' l-Artikolu 14 (2) tal-Kapitolu 69. Fiha s-sidien intimaw lill-inkwilina appellanti illi ma kienux behsiebhom igeddu l-lokazzjoni b' effett mill-iskadenza li kien imiss jekk mhux bir-rata ta' kera ta' erba' mitt lira (Lm400) fis-sena;

Dejjem fit-termini ta' l-Att dwar it-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, il-Bord, ex-Artikolu 4 ta' l-Att, iffissa, permezz tal-membri teknici tieghu, il-kera tal-hanut fis-somma aktar 'il fuq indikata. Mir-rapport taghhom (fol. 35) jirrizulta li l-membri teknici kkonstataw l-ambjenti tal-fond u d-daqs u n-natura taghhom, hadu qies tal-miljoramenti li l-appellanti introduciet fil-fond, u b' applikazzjoni tal-kriterju ta' kalkolu stabbilit fis-subparagrafu (b) ta' l-Artikolu 4 (1) tal-Kapitolu 69, ikkonkludew li l-affitt kellu jkun ta' mitejn u erba' liri fis-sena. Huwa proprju dan il-kalkolu u konkluzjoni li l-appellanti tikkontesta;

Is-sidien appellati ma wegbux ghal dan l-appell. Dan pero` ma jipprekludix lill-Qorti milli tinvestiga, u, okkorrendo, tirrileva wkoll, jekk l-appell interpost huwiex

ammissibli, anke fl-assenza ta' twegiba mill-appellati. Huwa, in fatti, pacifikament ritenut f' bosta sentenzi illi din il-Qorti ta' revizjoni ghandha mhux biss id-dritt imma d-dover li tissolleva *ex officio* l-pregudizzjali ta' l-inappellabilita` tad-decizjoni li minnha jkun hemm appell, ghax dan hu principju ta' ordni pubbliku, u l-Qorti ma tistax tassumi gurisdizzjoni li ma ghandhiex. Ara **Kollez. Vol. XXX P I p 936; Vol. XXXIX P I p 461; Vol. L P I p 197**, fost bosta ohrajn;

Dan premess, jibda biex jigi osservat illi wiehed ma ghandux jitlef di vista li f' dan il-kaz si tratta ta' tribunal specjali u appell *ut sic* mid-decizjonijiet tieghu ma jinghatax hlief fil-kazijiet espressament stabbiliti u provvduti bl-Artikolu 24 (1) ta' l-Att imsemmi. Jigifieri, (a) fil-kaz ta' rikors skond id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 8; (b) f' kazijiet ohra fuq punt ta' ligi maqtugh mill-Bord. Il-kaz prezenti, trattasi minn materja ta' pretiza ta' zieda fl-affitt, jaqa' certament taht it-tieni ipotesi;

Jigi rilevat illi skond l-enuncjazzjoni professa fis-sentenza "**Annetto Sciberras *et* -vs- Romilda Cardona**", Appell, 19 ta' Gunju 1944 (**Kollez. Vol. XXXII P I p 72**), "jidher car illi l-intenzjoni tal-legislatur kienet intiza biex taghti dritt ghall-appell sempliciment fil-kaz meta kwistjonijiet li huma involuti ta' dritt kienu diskussi u definiti mill-Bord". Din l-enuncjazzjoni korrettement tistabilixxi dik li hi meqjusa bhala l-interpretazzjoni awtentika in materja, konsegwita f' gurisprudenza kostanti, saz-zmenijiet recenti. Ara, fost ohrajn, "**Joseph Brown -vs- Dottor Joseph V. Galea**", Appell, 20 ta' Frar, 1985 u "**Carmelo Spiteri -vs- Stephen Pace**", Appell, 17 ta’ Frar, 1995;

Il-punt devolut lil din il-Qorti ma jirriferi ghall-ebda kwestjoni ta' ligi deciza mill-Bord fis-sentenza appellata. Is-sottomissjonijiet maghmula huma ta' natura teknika li kienu jaqghu fil-mansjonijiet tal-Bord b' kompetenza specjali imwaqqaf appozitament biex b' mod kwalifikat u espert, jaghmel valutazzjoni tal-verifiki fattwali u teknici

fid-dawl tad-disposizzjoni tal-ligi applikabbli ghalihom. Il-Bord ma interpreta ebda dispost ta' ligi b' mod li dahal fi kwestjoni legali. Il-Qorti, imbaghad, hi gustifikata tahseb li l-membri teknici tieghu hadu in konsiderazzjoni l-kriterji kollha opportuni, kif hekk evidenzjat mir-rapport taghhom in atti;

L-Att Nru. I ta' l-1992 dwar l-Ippanar u l-Izvilupp jikkontjeni fl-Artikolu 15 (2) tieghu disposizzjoni konsimili ghal dak ta' l-Artikolu 24 (1) (b) ta' l-Att *de quo*, jigifieri, dritt ta' appell "fuq punt ta' ligi maqtugh mill-Bord". Biex jinghata risalt ghar-ragonament hawn fuq espost, opportunement issir riferenza ghad-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet "**Emanuel Mifsud -vs- il-Kummissarju ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp**", 31 ta' Mejju 1996. Fiha, a propozitu, intqal dan dwar dik id-disposizzjoni:

"Dan ifisser li m' hemmx appell fuq kwestjonijiet ta' fatt, fuq kwestjonijiet ta' apprezzament ta' provi. M' hemmx dritt lanqas fuq punti ta' ligi sakemm dawn ma jkunux espressament decizi fid-decizjoni appellata. Is-semplici applikazzjoni ta' xi disposizzjoni tal-ligi ghall-fatti li jkunu rrizultaw lill-Bord jew is-semplici enuncjazzjoni ta' xi disposizzjoni lanqas ma jaghtu lok ghall-appell quddiem din il-Qorti. Biex l-appell ikun ammissibbli, il-kwestjoni trid tkun necessarjament dwar kwestjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet diskussa u elucidata fil-motivazzjoni li tkun giet definita fid-decizjoni appellata";

Ferma din l-osservazzjoni kif rispekkjata fis-sunt appena riportat, mhux il-kaz li din il-Qorti tiddilunga ruhha aktar fuq il-kwestjoni sottomessa bl-aggravju.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti qed tiddikjara *ex officio* l-appell sottomess lilha bhala irritu u null u bhala tali tirrespingih, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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