MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-4 ta' Dicembru, 2006

Appell Civili Numru. 153/1982/2

Victor Zammit, u b'digriet ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell
tat-3 ta' Dicembru 1991 stante l-mewt ta' Victor Zammit
il-gudizzju gie trasfuz f'isem Michael Ian, Suzanne f'isimha proprju
kif ukoll ghan-nom ta' ohtha assenti Sandra mart Mark Agius,
David, Bridgette, Peter u Anne Marie lkoll ahwa Zammit bhala unici
eredi tal-mejjet missierhom Victor Zammit;
Oscar u Ethel ahwa Zammit,
Joseph, Carmelo, Edgar, Mario, u Amalia ahwa Ellul,

Amante Zammit, Giulia armla ta' Ugo Zammit,
Antoine, Eric, Walter,
Bice mart Joseph Borg ilkoll ahwa Zammit;
Hugh u Edwin ahwa Zammit.

v.

Joseph Stivala

Il-Qorti:

I. IS-SENTENZA APPELLATA

1. Dan huwa appell maghmul mill-konvenut Joseph Stivala mis-sentenza fl-ismijiet premessi moghtija mill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili fit-3 ta' Ottubru 2001 li taqra hekk:

"Rat ic-citazzjoni presentata fil-11 ta' Frar 1982 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew illi b'kuntratt in Atti Nutar Maurice Gambin tas-16 ta' Novembru 1963 l-atturi kkoncedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Francis Stivala, missier il-konvenut, il-garage numru 138, The Strand, Gzira ghal perjodu ta' sbatax'l sena li bdew jghaddu mid-data ta' l-istess att u li skadew fil-15 ta' Novembru 1980; u peress illi fost kondizzjonijiet ohra gie miftiehem bejn il-kontraenti fil-klawsola (ii) illi wara t-terminazzjoni tal-perjodu enfiteutiku l-enfitewta jkollu dritt li jibqa' fil-fond "b'kera jew b'cens, li l-ammont tieghu jigi ffissat bonarjament bejn il-partijiet dak iz-zmien, wara li jittiehdu in konsiderazzjoni l-valur tal-lira sterlina ta' dak iz-zmien u r-renti prevalenti dak iz-zmien ta' garages sitwati fl-istess inhawi"; u peress li b'ittra tal-21 ta' Jannar, 1981 il-konvenut informa lill-atturi illi b'kuntratt taz-17 ta' Jannar 1978 l-enfiteuta originali Francis Stivala kien ittrasferixxa l-utili dominju ghaz-zmien li kien fadal lill-ibnu Joseph Stivala bl-istess kondizzjonijiet ta' l-att originali; peress li b'din l-istess ittra l-konvenut informa lill-atturi illi huwa kien lest biex jiehu l-fond b'kera u li kien lest li jaderixxi ghall-valutazzjoni u fissazzjoni ta' l-istess kera mill-Perit Joseph Huntingford; u billi l-kontendenti, kif jidher mill-annessa skrittura illi l-fisazzjoni tal-kera issir mill-Perit Joseph Ellul Vincenti A & CE skond it-termini tal-klawsola kontrattwali fuq imsemmija u skond il-kondizzjonijiet ta' l-istess

skrittura; u billi skond l-istess ftehim il-partijiet qablu illi d-decizjoni tal-Perit Ellul Vincenti dwar l-istess valutazzjoni jew fissazzjoni ta' kera tkun finali u inappellabbli; u billi il-perit Ellul Vincenti ffissa l-kera ghal £1095.00 fis-sena kif jidher mill-annes rapport Dok A, u peress li wara li l-konvenut sar jaf bil-konkluzzjoni arbitrali rrifjuta li jaccetta l-ammont fissat peress li rah gholi; u peress li l-atturi ghandhom interess li jithallsu tal-kera tal-fond imsemmi li huwa dovut mis-16 ta' Novembru 1980; talbu li din il-Qorti:-

1. tiddikjara illi r-rapport tal-Perit Ellul Vincenti huwa vinkolanti bejn il-partijiet u li l-kera fissat huwa dak elf u hamsa u disghin lira (£1095) fis-sena pagabbli skond it-termini ta' l-iskrittura Dok E, konkordata bejn il-kontendenti;

2. subordinatament, jekk il-Qorti tiddecidi illi l-ftehim raggunt bejn il-kontendenti u fissazzjoni tal-kera maghmula mill-Perit Joseph Ellul Vincenti ma hijiex vinkolanti, l-istess kera jigi ffisssat minn din il-Qorti a termini tal-kuntratt tas-16 ta' Novembru, 1963, jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti nominandi.

"Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-6 ta' Jannar 1981, il-konvenut huwa ngunt ghas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-atturi.

"Rat in-nota tal-konvenut presentata fl-1 ta' Marzu 1982 li permezz taghha eccepixxa:-

1. Illi hu ma jistax jaccetta l-lodo ta' l-arbitru Perit Joseph Ellul Vincenti peress illi f'dan ma gewx segwiti l-provvedimenti tal-ligi dwar l-ghoti tal-lodo (Secs. 973, 982, 983 u 984 tal-Kodici tal-Procedura Civili) u dawn huma ta' ordni pubbliku.

2. Fil-mertu illi t-tieni domanda (li tigi ffissata l-kera) ma tistax tigi akkolta kif intavolata peress illi ai termini tal-kuntratt tas-16 ta' Novembru, 1963 il-konvenut

ghandu d-dritt jibqa' jzomm l-garage <u>jew b'kera inkella b'cens</u> (ara klawsola (11) tad-dokument 'X' ezebit mac-citazzjoni) u sallum ghad ma giex koncess lilu formalment dan id-dritt ta' ghazla mill-atturi. F'dan is-sens it-talba hija ghalhekk insostenibbli ghaliex intempestiva.

"Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokumenti ezebiti mill-konvenut.

"Rat id-diversi proceduri li minnhom ghaddiet din il-kawza fosthom:-

a) is-sentenza ta' din l-Qorti tat-3 ta' Novembru 1989 meta l-eccezzjonijiet tal-konvenut gew michuda u milqugha l-ewwel talba attrici meta ukoll l-Qorti astjeniet tiehu aktar konjizzjoni tat-tieni talba attrici.

b) Is-sentenza ta' l-onorabbli Qorti ta' l-Appell tat-18 ta' Mejju 1992 li rrevokat l-ewwel sentenza fuq imsemija.

c) Is-sentenza ta' l-onorabbli Qorti ta' l-Appell tal-20 ta' Lulju 1994 wara talba ghar-ritrattazzjoni, meta filwaqt li kkonfermat is-sentenza taghha tat-18 ta' Mejju 1993 nkwantu cahdet l-ewwel talba attrici, regghet bghatet l-atti lil din l-Qorti biex "tiffissa l-modalita' tal-kera ghat-termini tal-kuntratt tas-16 ta' Novembru 1963, jekk hemm bzonn bl-opera ta' perit jew periti li ghandhom jigu nominati.

d) Is-sentenza taghha tat-22 ta' Jannar 1997 meta l-kera tal-garage in kwisjoni giet ffissata fis-somma ta' LM900 fis-sena ghall-ewwel hames snin, fis-somma ta' LM1,500 ghat-tieni hames snin u fis-somma ta' LM2,500 fis-sena ghat-tielet hames snin, l-ewwel skadenza fis-16 ta' Novembru 1980. Bl-ispejjez hlief ghal dawk gja decizi, bla taxxa bejn il-kontendenti.

e) Is-sentenza ta' l-onorabbli Qorti ta' l-Appell tad-19 ta' April 1999 meta dik il-Qorti iddisponiet mill-pregudizjali tan-nullita' fir-risposta ta' l-appellati billi ordnat illi fis-sentenzi taghha tat-18 ta' Mejju, 1992 u ta' l-20 ta'

Lulju, 1994 wara isem l-attur Victor Zammit tigi inkluza annotazzjoni li tirrifletti d-digriet taghha tat- trasfuzjoni tal-gudizzju tat-3 ta’ Dicembru, 1991 a fol 150 tal-process. L-istess sentenza kompliet hekk: “Fir-rigward tas-sentenza appellata din il-Qorti ma ghandhiex triq ohra hlief li tannulla dik is-sentenza u tirrinvija l-atti quddiem l-ewwel Qorti ghall-konsiderazzjoni ulterjuri tal-vertenza u l-eventwali decizjoni fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena maghmula. L-ispejjez taz-zewg istanzi li jirrigwardaw dan l-incident jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.”

f) Id-digriet taghha tat-2 ta’ Ottubru 2000 meta l-kawza giet differita ghat-trattazzjoni fuq il-possibilita’ ta’ pregudizzju ghal xi parti involuta fil-kawza li jista’ jkun ta’ xkiel ghall-korrezzjoni ta’ l-okkju, kif inghad fis-sentenza tad-19 ta’ April 1999. Ghal kull buon fini tordna l-korrezzjoni ta’ l-okkju ta’ l-imsemmi digriet billi kif jidher a fol 392 tal-process t-trasfuzjoni tal-gudizzju ordnat bid-digriet tat-3 ta’ Dicembru 1991 (fol 150) mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell ma giex notat fl-okkju u ghalhekk tordna li jsir dan.

g) Il-verbali ta’ l-udjenzi tatt-22 ta’ Novembru 2000 u dak tat-13 ta’ Frar 2001 meta fl-ewwel okkazzjoni d-difensur tal-konvenut li “in kwantu s-sentenza tal-Qorti ta’ l-Appell irrikjediet korrezzjoni fl-occhio tal-kawza hu ma jarax li jkun hemm pregudizzju ghall-partijiet”. Fil-waqt li fit-tieni okkazzjoni meta d-difensur ta’ l-atturi irrileva “illi wara s-sentenza ta’ din l-istess Qorti tat-2 ta’ Ottubru 2000 tibqa’ biss il-kwistjoni tal-pregudizzju tal-partijiet kif ukoll deciz mill-Qorti ta’ l-Appell u billi l-kwistjoni giet sollevata mill-istess atturi fil-Qorti ta' ’-Appell billi kienu huma ppregudikati minhabba n-nuqqas ta’ dritt ta’ eskeuzzjoni tas-sentenza din il-Qorti ghandha tillimita ruhha ghall-korrezzjoni ta’ l-occhio.”

“Ikkunsidrat:-

“Illi in vista tal-premess u tad-dikjarazzjonijiet tal-kontendenti kif fuq riportat, din il-Qorti hija tal-fehma li l-korrezzjoni ta’ l-occhio tal-kawza a termini tad-digriet ta’ l-onorabbli Qorti ta’ l-Appell tat-3 ta’ Dicembru 1991 ma

ghandu jikkawza ebda pregudizzju lill-partijiet u ghalhekk bl-applikazzjoni ta' l-artikolu 175 ta' Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta tordna l-korrezzjoni ta' l-occhio tas-sentenza tat-22 ta' Jannar 1997 billi wara l-kliem Victor Zammit jigu inseriti il-kliem "u b-digriet ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tat-3 ta' Dicembru 1991 stante l-mewt ta' Victor Zammit il-gudizzju gie trasfuz f'isem Michael Ian, Suzanne f'isimha prprju kif ukoll ghan-nom ta' ohta assenti Sandra mark Mark Agius, David, Bridgette, Peter u Anne Marie, ilkoll ahwa Zammit bhala unici eredi tal-mejjet missierhom Victor Zammit." U b'hekk illum wara tali korrezzjoni l-posizzjoni hija sanata. Izda billi dik l-imsemmija sentenza tat-22 ta' Jannar 1997 giet dikjarata nulla mill-Onorabbli Qorti ta' l-appell u ghalhekk ma tistax taghmel stat bejn il-partijiet din il-Qorti, b'din is-sentenza sejjer tipprovdi kif sejjer jinghad.

"Il-Qorti ghalhekk tipprovdi, billi fl-ewwel lok a skans ta' ripetizzjonijiet inutili, taghmel taghha dak li jinsab fis-sentenza tat-22 ta' Jannar 1997 a fol 236 sa 342 tal-process, li giet sanata bl-ordni fuq moghtija, u konsegwentement konformement mal-provedimenti tas-sentenza ta' l-onorabbli Qorti ta' l-Appell tal-20 ta' Lulju 1994 u in bazi ghar-rapport tal-Periti l-AIC David Pace u Dr. Philip Manduca, mahluf fis-17 ta' Gunju 1996, filwaqt li tichad l-ewwel talba attrici konformement mal-provedimenti tas-sentenza ta' l-onorabbli Qorti ta' l-appell fuq citata, tipprovdi fuq it-tieni talba attrici billi tiffissa l-kera tal-garage numru 138, The Strand, Gzira fis-somma ta' LM900 fis-sena ghall-ewwel hames snin, fis-somma ta' LM1,500 fis-sena ghat-tieni hames snin, u fis-somma ta' LM2,500 fis-sena ghat-tielet hames snin. L-ewwel skadenza fis-16 ta' Novembru 1980.

"L-ispejjez fic-cirkostanzi jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti."

2. Billi fil-parti konklussiva tas-sentenza appena citata, l-ewwel Qorti ghamlet taghha, dak li jinstab fis-sentenza taghha fit-22 ta' Jannar 1997, ikun utli ghall-iskop ta' dan l-appell li tigi riprodotta hawn, anke l-parti saljenti ta' l-istess sentenza tat-22 ta' Jannar 1997:

“Illi fil-parti konklussiva tas-sentenza fuq imsemmija tal-20 ta’ Lulju 1994 l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell esprimiet ruhha hekk:

“F’dan l-istat neboluz u incert ta’ l-elementi essenzjali ta’ fatt, il-Qorti ma tistax taccetta li kien hemm kompromess fis-sens guridiku spjegat supra, u ghalhekk, stante li l-konvenut ghandu d-dritt li jzomm il-fond in lokazzjoni, michuda l-ewwel talba tac-citazzjoni, tadotta it-tieni talba u ghaldaqstant qed tibghat lura l-atti quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc (illum il-Prim Awla tal-Qorti Civili) <u>sabiex din tiffissa l-modalitajiet tal-kera ghat-termini tal-kuntratt tas-16 ta’ Novembru 1963, jekk hemm bzonn bl-opera ta’ perit jew periti li ghandhom jigu nominati; u f’dan is-sens ghalhekk is-sentenza tal-Prim Istanza tat-3 ta’ Novembru 1989, hija revokata u l-appell tal-konvenut huwa sostanzjalment, imma biss fl-istess termini, milqugh.</u>”

“Illi in vista ta’ dan il-pronunzjament ta’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell gew mahtura l-Perit David Pace bl-assistenza ta’ l-Avukat Dottor Philip Manduca, sabiex jistabilixxi l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni tenut kont tal-parametri imposti mill-kuntratt fuq imsemmi u l-istess sentenza fuq citata.

“Illi l-istess periti pprezentaw ir-rapport taghhom li nhalef fl-udjenza tas-17 ta’ Gunju 1996 u ma kien hemm ebda kritika tieghu dan parti tal-konvenut, filwaqt li l-atturi rrimettew ruhhom ghar-rizultanti fl-istess rapport.

“Illi bil-kuntratt tas-16 ta’ Novembru 1963 il-kontraenti kienu stipulaw li fit-terminazzjoni tal-koncessjoni originali ta’ sbatax-il sena l-enfiteuta jew l-aventi kawza tieghu, jkollu d-dritt jibqa’ jzomm il-garage in kwistjoni b’kera jew b’cens li l-ammont tieghu jigi ffissat bonarjament bejn il-partijiet dak iz-zmien, wara li jiehdu in konsiderazzjoni l-valur tal-lira sterlina ta’ dak iz-zmien u r-renti prevalenti dak iz-zmien ta’ garages sitwati fl-istess inhawi.

“Illi fis-sottomissjoni taghhom il-periti sostnew li r-referenza ghall-valur tal-lira sterlina ma ghandha ebda

relevanza billi “huwa difficli li wiehed jimmagina li f’dak iz-zmien setghu hasbu li l-lira sterlina kienet ser titlef il-valur fil-konfront tal-lira Maltija.” Din il-Qorti izda tixtieq issid f’dan ir-rigward li fl-1963, meta gie redatt il-kuntratt ta’ enfiteusi, l-lira Maltija kienet f’”parity” mal-lira sterlina u li kieku s-sitwazzjoni baqghet hekk r-riferenza ghall-valur ta’ l-isterlina zgur li ma kienx ikollu ebda effett billi l-kuntratt kien regolat mil-ligi Maltija u l-pagamenti kienu ser isiru f’munita Maltija li, ghal kull fini u effett tal-ligi, kienet tkun ekwivalenti ghall-isterlina. Gialadarb l-lira Maltija, minhabba ragunijiet estranei ghall-volonta` tal-kontraenti, ma baqghetx marbuta mal-munita Ingliza, kwalunkwe referenza ghal din il-munita tista’ biss tirrendi r-relazzjonijiet ta’ bejn il-kontendenti aktar neboluzi u ncerti. Haga li certament il-kontraenti ma kellhomx intenzjoni li jaghmlu.

“Illi ghalhekk din il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-periti fis-sens li l-konsiderazzjoni ewlenija li ghandha tirrifletti fuq valur lokatizzju tal-fond in ezami ghandha tkun “ir-renti prevalenti dak iz-zmien tal-garages sitwti fl-istess inhawi.”

“Dan premess, il-periti wara li stabilew li (a) il-fond jinsab fi triq principali fil-Gzira u (b) li l-garage jista’ jakkomoda hames (5) karozzi fil-wisgha, illikwidaw l-kera ghall-garage 138 The Strand, Gzira:-

a. fis-somma ta’ disa’ mitt lira (LM900) fis-sena ghall-ewwel hames snin li jibdew jiddekorru mit-18 ta’ Novembru 1980;
b. fis-somma ta’ elf u hames mitt lira (LM1,500) fis-sena ghat-tieni perjodu ta’ hames snin;
c. fis-somma ta’ elfejn u hames mitt lira (Lm2,500) fis-sena ghat-tielet perjodu ta’ hames snin.

“Illi l-periti wara li ghamlu dan ghaddew biex stabilew il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni izda dan fil-fehma ta’ din il-Qorti ma kienx jifforma parti mill-inkarigu taghhom u lanqas, minhabba kif inhi redatta it-tieni talba attrici, ma jidhol fil-mansjonijiet ta’ din il-Qorti u kull pronunzjament f’dan ir-rigward ikun “extra petita”.

“Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-Qorti, filwaqt li tilqa’ t-tieni talba attrici, tiffissa l-kera tal-garage numru 138, The Strand, Gzira fis-somma ta’ Lm1,5000 ghat-tieni hames snin u fis-somma ta’ Lm2,500 fis-sena ghat-tielet hames snin, l-ewwel skadenza fis-16 ta’ Novembru 1980.

“L-ispejjez, hlief ghal dawk gia` decizi, jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.”

<u>II. L-APPELL</u>

3. L-appell odjern jikkoncerna s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili moghtija fit-3 ta’ Ottubru, 2001. Ir-rikors ta’ l-appell relattiv sar mill-konvenut Joseph Stivala u gie pprezentat fit-8 ta’ Ottubru 2001. Wara li spjega l-aggravji tieghu b’mod dettaljat, l-appellant talab li din il-Qorti joghogobha tirrevoka s-sentenza appellata tat-3 ta’ Ottubru 2001, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellati.

4. L-atturi appellati kkontestaw l-appell b’risposta ta’ l-appell ipprezentata minnhom fit-23 ta’ Novembru 2001. Hemmhekk, huma rribattew l-aggravji li ressaq l-appellant u sostnew li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma. Ghalhekk, talbu li l-appell tal-konvenut ghandu jigi michud, bl-ispejjez kontra tieghu.

<u>III. KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI</u>

5. L-odjerna sentenza hija <u>s-seba’</u> sentenza li se tinghata f’din il-kawza. L-*iter* twil u kontort ta’ din il-kawza huwa tajjeb rintraccjat fis-sentenza appellata u din il-Qorti jidhrilha li m’ghandiex tahli l-hin billi tirrepeti dak kollu li inghad hemmhekk. Madanakollu huwa xieraq li l-fatti li originarjament taw lok ghal din il-kawza jigu msemmija, u dawn huma s-segwenti:

B’kuntratt ippubblikat min-nutar Dr. Maurice Gambin fis-16 ta’ Novembru 1963 (ara kopja esebita fol. 23 et sequitur tal-process) l-atturi kienu kkoncedew b’enfitewsi temporanja lil Francis Stivala, awtur tal-konvenut, il-garage numru 138, The Strand, Gzira ghall-perijodu ta’

sbatax-il sena dekorribli mid-data tal-kuntratt u bil-kundizzjonijiet l-ohrajn imsemmija fl-istess att.

6. Klawsola mill-imsemmi kuntratt kienet tiddisponi li;

“wara t-terminazzjoni ta’ dawn is-sbatax-il sena Francis Stivala, l-eredi jew l-aventi kawza minnu jkollhom id-dritt jibqghu jzommu dan il-garage b’kera jew b’cens li l-ammont tieghu jigi ffissat bonarjament bejn il-partijiet dak iz-zmien, wara li jittiehdu in konsiderazzjoni l-valur tal-lira sterlina ta’ dak iz-zmien u r-renti prevalenti dak iz-zmien ta’ garages sitwati fl-istess inhawi”.

7. Sussegwentement, b’kuntratt ippubblikat mill-istess nutar fis-17 ta’ Jannar 1978 (ara kopja esebita a fol. 34 *et sequitur* tal-process), Francis Stivala ittrasferixxa lil ibnu Joseph Stivala l-utili dominju temporanju ta’ l-imsemmi garage ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-perjodu originali ta’ sbatax-il sena, u dana bil-kundizzjonijiet kollha tal-koncessjoni enfitewtika favur l-istess Francis Stivala.

8. Il-koncessjoni enfitewtika originali ghalqet fil-15 ta’ Novembru 1980. Jirrizulta li wiehed mill-atturi, cioe` Victor Zammit ghan-nom tal-komproprjetarji l-ohra, offra lill-konvenut li jixtri l-garage jew inkella jzommu b’kera. Permezz ta’ ittra mibghuta mill-avukat tal-konvenut fil-21 ta’ Jannar 1981 (ara kopja a fol. 6 tal-process) il-konvenut ezercita d-dritt ta’ ghazla koncess lilu bil-klawsola msemmija fil-paragrafu 6 supra. Infatti, f’din l-ittra l-konvenut iddikjara li kien lest li jiehu l-fond b’kera u ssuggerixxa li jigi nominat perit biex jistabbilixxi l-kera fuq l-iskorta u skond it-termini tal-kuntratti in kwistjoni. Jista’ jigi mizjud li fid-dawl ta’ din id-dikjarazzjoni tal-konvenut, ftit li xejn taghmel sens it-tieni eccezzjoni (dik ta’ l-intempestivita`) moghtija minnu fil-bidu tal-kawza.

9. Eventwalment, il-partijiet ftehmu li jinkarigaw lill-perit Joseph Ellul Vincenti, li r-relazzjoni teknika tieghu tinstab esebita a fol. 28 *et sequitur* tal-process. L-atturi accettaw l-ammont ta’ kera ffissat mill-perit Ellul Vincenti, izda l-konvenut ra din il-kera eccessiva u kkontesta d-decizjoni tal-Perit Ellul Vincenti fuq l-allegazzjoni li dik id-decizjoni

kienet nulla ghax ma kenitx tikkonferma ruhha mad-dispozizzjonijiet relattivi tal-ligi.

10. Din il-kontestazzjoni tal-konvenut giet milqugha minn din il-Qorti permezz tas-sentenza taghha ta’ l-20 ta’ Lulju 1994 (ara fol. 201 *et sequitur* tal-process) u b’hekk giet michuda l-ewwel talba ta’ l-atturi kontenuta fl-att tac-citazzjoni u l-atti gew rimessi lill-ewwel Qorti, bazikament biex il-kawza titkompla skond il-ligi.

11. Kif rajna, s-sentenza appellata iffissat il-kera tal-garage in kwistjoni fis-somma ta’ disa’ mitt lira (Lm900) fis-sena ghall-ewwel hames snin, fis-somma ta’ elf u hames mitt lira (Lm1,500) fis-sena ghat-tieni hames snin, u fis-somma ta’ elfejn u hames mitt lira (Lm2,500) fis-sena ghat-tielet hames snin, bl-ewwel skadenza kellha tkun is-16 ta’ Novembru 1980.

12. L-ewwel aggravju ta’ l-appellant jilmenta li gialadarba din il-Qorti kienet iddikkjarat in-nullita` tas-sentenza moghtija mill-Prim Awla fit-22 ta’ Jannar 1997, allura l-ewwel Qorti ma setghetx tissanaha billi tordna l-korrezzjoni ta’ l-okkju ta’ l-istess sentenza. L-appellant izid jghid li huwa inkoncepibbli kif l-ewwel Qorti, b’semplici referenza, taghmel taghha l-motivazzjoni ta’ sentenza li kienet giet dikjarata nulla.

13. Dan l-aggravju jirrazenta l-fieragh. In-nullita` in kwistjoni assolutament ma kenitx tolqot il-meritu tal-kawza, izda kienet tidderiva minn zball amministrattiv billi min iddattilografa s-sentenza halla parti mill-okkju fl-istess sentenza barra. Ghandu jigi rilevat li din il-Qorti, b’sentenza taghha tad-19 ta’ April 1999 (ara fol. 381 *et sequitur* tal-process), ikkoregiet l-okkju tas-sentenzi ta’ din il-Qorti li nghataw fit-18 ta’ Mejju 1992 u fl-20 ta’ Lulju 1994, izda billi ma kellhiex is-setgha li bl-istess mod tikkoregi s-sentenza tat-22 ta’ Jannar 1997 moghtija mill-Prim Awla, din il-Qorti ma kellhiex triq ohra hlief li tannulla l-istess sentenza ta’ l-ewwel grad u tirrinvija l-atti lill-ewwel Qorti. Ghamlet hekk biex dik il-Qorti, wara li taghmel il-konsiderazzjonijiet dwar l-element ta’ pregudizzju fil-proceduri li jkunu saru quddiemha fir-

rigward tal-persuni li jkunu oggett ta’ dan l-izball, taghmel il-korrezzjonijiet mehtiega. Huwa lampanti li meta din il-Qorti baghtet lura l-atti lill-ewwel Qorti, dan ghamlitu biex jigi korrett zball fl-okkju wara li tikkonsidra jekk kienx hemm xi element ta’ pregudizzju fil-konfront tal-persuni li kienu l-oggett ta’ l-istess zball. Issa hu car li l-persuni li kienu oggett ta’ dan l-izball ma kienu hadd hlief l-atturi appellati.

14. Rigward it-tieni aspett ta’ l-ewwel aggravju, din il-Qorti ma ssib xejn x’ticcensura fil-mod kif l-ewwel Qorti kkonfezzjonat is-sentenza appellata u cioe` billi ghamlet semplici referenza ghal motivazzjoni kontenuta fis-sentenza taghha tat-22 ta’ Jannar 1997, u dan partikolarment in vista tal-fatt li dik il-Qorti kienet presjeduta mill-istess Onorevoli Imhallef li kien ta s-sentenza tat-22 ta’ Jannar 1997. Ghalhekk, l-ewwel aggravju ta’ l-appellant huwa ghal kollox nieqes minn kwalunkwe bazi legali u qieghed jigi michud.

15. It-tieni aggravju ta’ l-appellant jikkonsisti fl-ilment li gialadarba s-sentenza tat-22 ta’ Jannar 1997 kienet giet dikjarata nulla, l-ewwel Qorti messha tat l-opportunita` lill-konvenut li jittratta l-materja ghaliex din il-Qorti kienet irrimettiet l-atti lill-ewwel Qorti ghall-“konsiderazzjoni ulterjuri tal-vertenza”.

16. Jirrizulta mill-verbali tas-seduti mizmuma mill-ewwel Qorti, ezattament dawk tal-5 ta’ Gunju 2000, tat-22 ta’ Novembru 2000 u tat-13 ta’ Frar 2001, li l-ewwel Qorti tat opportunita` shiha lid-difensuri tal-kontendenti biex jittrattaw il-vertenza li kellha quddiemha u jirrizulta wkoll li dik il-Qorti effettivament semghet is-sottomissjonijiet kollha li ghamlulha. Ghalhekk, l-ewwel aspett ta’ l-imsemmi tieni aggravju huwa bla ebda bazi legali jew fattwali.

17. F’dana l-aggravju, pero` hemm involut aspett iehor. L-appellant qieghed jilmenta li l-ewwel Qorti skartat il-pretensjoni tieghu li ladarba s-sentenza tat-22 ta’ Jannar 1997 kienet giet dikjarata nulla, allura l-ewwel Qorti kienet

obbligata li terga' tinvesti mill-gdid fil-meritu kollu tal-kawza.

18. Anke f'dan ir-rigward l-appellant m'ghandux ragun. Kif diga` gie osservat, in-nullita` twieldet mhux minn konsiderazzjonijiet li jolqtu l-meritu tal-kawza, izda l-istess nullita` idderivat minn semplici zball amministrattiv u cioe` li thalla barra mill-okkju tal-kawza n-notament dwar it-trasfuzjoni tal-gudizzju li saret fid-digriet tat-3 ta' Dicembru 1991. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti, l-ewwel Qorti mxiet b'mod korrett u gust meta, irrezistiet il-pretensjoni tal-konvenut li tiftah mill-gdid il-meritu kollu tal-kawza, ghaliex kienet haga evidenti li hija ma setghetx taghmel validament dak li kien qieghed jipproponilha li taghmel il-konvenut. Ghalhekk anke t-tieni aggravju ta' l-appellant ma jistax jintlaqa'.

19. Bit-tielet aggravju tieghu l-appellant qieghed jikkritika s-sentenza appellata fejn dina rriteniet li gialadarba l-lira Maltija ma baqghetx marbuta mal-lira Ingliza, kwalunkwe referenza ghal din il-munita kienet tirrendi r-relazzjonijiet bejn il-partijiet nebuluzi u ncerti, u dan ma kienx jirrispekkja l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti. Hawnhekk, l-appellant qieghed jikkritika l-fatt li kemm il-periti gudizzjarji kif ukoll l-ewwel Qorti, ma taw l-ebda konsiderazzjoni ghall-fatt li l-valur tal-lira sterlina nizel meta pparagunat mal-lira Maltija. L-appellant jikkritika l-interpretazzjoni li ghamlet l-ewwel Qorti tal-klawsola in kwistjoni (ara para. 6 supra) meta rriteniet li r-riferenza ghal lira sterlina fil-kuntratt in kwistjoni ghandha titqies qisha qatt ma saret billi ma kellha ebda relevanza ghall-kaz, u minflok il-konsiderazzjoni ewlenija li ghandha tirrifletti fuq il-valur lokatizju tal-fond in ezami kellhom ikunu "ir-renti prevalenti dak iz-zmien, tal-garages sitwati fl-istess inhawi". L-appellant jghid illi l-kliem ta' l-imsemmija klawsola kien car u ghalhekk, skond l-artikolu 1002 tal-Kodici Civili, ma kien jehtieg l-ebda interpretazzjoni. L-appellant ghamel referenza wkoll ghall-artikolu 992 tal-Kodici Civili li jiddisponi li l-konvenzjoni tal-partijiet ghandu jkollha forza ta' ligi bejniethom.

20. Fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti anke dana l-aggravju ma jistax jintlaqa' ghaliex l-interpretazzjoni li tat l-ewwel Qorti hija kondiviza min din il-Qorti. L-artikolu 1002 tal-Kodici Civili, citat mill-appellant jiddisponi hekk:
"Meta kliem ta' konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fi zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni."

Ghandu jinghad li fi zmien li giet maqbula dik il-klawsola, il-lira sterlina kienet tiddeffes fin-nofs fil-kuntratti bhal dak in kwistjoni biex tavalla l-posizzjoni tas-sid, ghax kien hemm il-biza' li l-valur tal-lira Maltija eventwalment kien ghad jaqa' meta paragunat mal-valur tal-lira sterlina. Dak iz-zmien hadd ma kien jobsor li kien sejjer jigri proprju l-kuntrarju. Mill-banda l-ohra, dak iz-zmien kien ghal kollox previst li l-valur lokatizju ta' l-immobbli kien sejjer joghla u jizdied. Huwa evidenti ghal din il-Qorti li s-sens tal-kliem kif uzat f'din il-klawsola ma kienx jirrifletti sewwa l-intenzjoni tal-partijiet u allura kienet korretta l-ewwel Qorti li ghaddiet biex interpretat l-istess klawsola biex b'hekk tezegwixxi l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti. Dan kif jippreskrivi l-artikolu 1003 tal-Kodici Civili u kif jesigi l-atrikolu 993 ta' l-istess Kodici, u cioe` li l-kuntratti ghandhom jigu esegwiti bil-*bona fidi*. Din il-Qorti m'ghandha l-ebda dubju li meta gie finalizzat il-kuntratt in kwistjoni, l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kienet proprju li l-kera li kellu jigi stabbilit wara li jaghlaq ic-cens, kellu jizdied u mhux jonqos, biex jirrifletti l-fatti reali tas-suq. Isegwi ghalhekk li anke dana l-ma jistax jintlaqa'.

21. Bil-hames aggravju tieghu l-appellant jillanja li l-ewwel Qorti iddecidiet "ultra petita" meta ffissat il-kera tal-fond *de quo* b'awmenti operattivi kull perjodu ta' hames snin. Bhal ma ddikjarat illi l-istabbilizar tal-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni da parti tal-periti gudizzjarji kien ikun "extra petita", messha b'koerenza ma accettatx li jigu prefissi awmenti kwinkwennali fil-kera. L-appellant jkompli jghid li dak li in effetti ntalab fit-tieni domanda ta' l-atturi kien li parti tiffissa l-kera fit-termini tal-kuntratt tas-16 ta' Novembru 1963. Din il-kera kellha, skond it-termini ta' l-imsemmi kuntratt, tigi ffissata "dak iz-zmien" wara l-gheluq tal-perijodu tac-cens. Gialadarba l-kontraenti stess ma

provdewx ghaz-zmien tal-kirja, izda biss ghall-fissazzjoni tal-kera, dan il-vojt ma setghax jimtela' mill-Qorti.

22. Fil-fehma tal-Qorti dana l-aggravju huwa gustifikat. Ghalkemm is-sentenza ta' din il-Qorti ta' l-20 ta' Lulju 1994 baghtet lura l-atti quddiem l-Onorabbli Qorti tal-Kummerc "<u>sabiex din tiffissa l-modalitajiet tal-kera</u> ghat-termini tal-kuntratt tas-16 ta' Novembru 1963, jekk hemm bzonn bl-opra ta' perit jew periti li ghandhom jigu nominati", (enfasi ta' din il-Qorti) u ghalkemm huwa veru li ghaddew hafna u hafna snin mid-data meta c-cens temporanju ghalaq cioe` fis-sena 1980, madanakollu l-ewwel Qorti kienet marbuta l-ewwel u qabel kollox ma' dak li talbu l-atturi fit-tieni talba taghhom kontenuta fl-att tac-citazzjoni. Inoltre huwa evidenti li l-klawsola in kwistjoni ma kienetx tahseb li l-kera tigi awmentata kull tant snin. La ma kienetx l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti li jaghmlu ftehim bhal dan, allura l-kompitu ta' l-ewwel Qorti kien li hija sempliciment tiffissa r-rata ta' kera fis-sena pagabbli skond it-termini tal-kuntratt tas-16 ta' Novembru 1963.

23. L-ahhar aggravju ta' l-appellant huwa fis-sens li huwa ma jaqbel xejn mar-rata ta' kera stabbilita mill-perit gudizzjarji, billi din ir-rata ma tidhirx li jista' jkollha affinita` mar-renti prevalenti fiz-zmien tal-konverzjoni tac-cens f'kirja. L-appellant jilmenta wkoll li l-perit relatur ma ta l-ebda spjegazzjoni ta' kif ikkomputa r-rata tal-kera. Biex isahhah dana l-argument tieghu l-appellant annetta mar-rikors ta' l-appell tieghu, stimi li kienu ghamlu l-perit Paul Mercieca u l-perit Joseph G. Huntingford dwar il-kera li kien igib il-fond fl-1980 – stimi li diga` kienu gew prezentati qabel fil-process.

24. Billi din il-Qorti diga` laqghet l-aggravju precedenti, dan neccessarjament iwassal ghar-revoka ta' l-ammonti ta' kera li gew iffissati mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata. Meta ghadda tant zmien minn meta din il-kawza giet istitwita, u meta l-*iter* processwali kellu jissubixxi kontort ta' tant tidwir minn Qorti ghal ohra u tant kumplikazzjonijiet, din il-Qorti jidhrilha li f'dawn ic-cirkostanzi zgur mhux il-kaz li l-kawza tintbaghat lura lill-

ewwel Qorti biex dik il-Qorti tiffissa hi r-rata ta’ kera in kwistjoni. Fil-fehma taghha, il-process huwa matur u istruwit bizzejjed biex din il-Qorti tkun f’posizzjoni li l-kera tiffissaha hi *arbitrio boni viri* izda fuq il-bazi tar-rizultanzi processwali.

25. Fil-process hemm l-opinjonijiet teknici dwar il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni ta’ erbgha periti differenti. Il-perit Paul Mercieca stabbilixxa l-valur lokatizju tal-fond fis-somma ta’ tlett mija u hamsa u sittin lira (Lm365) fis-sena. Il-perit Joseph G. Huntingford kien ta stima kemm xejn aktar gholja u cioe` dik ta’ erba’ mitt lira (Lm400) fis-sena. Il-perit Joseph Ellul Vincenti ffissa s-somma ta’ elf u hamsa u disghin lira (Lm1,095) fis-sena bhala kera tal-fond in kwistjoni, waqt li l-perit David Pace indika t-tliet valuri fuq imsemmija, cioe` disa’ mitt lira (Lm900) fis-sena, elf u hames mitt lira (Lm1,500) fis-sena, u elfejn u hames mitt lira (Lm2,500) fis-sena u dana relattivament ghall-ewwel, ghat-tieni u ghat-tielet hames snin tal-kirja. Jekk wiehed jaghmel il-komputazzjoni relattiva li fuq medda ta’ hmistax-il sena wiehed isib li l-valur lokatizju, skond l-istima tal-Perit David Pace, kien ilahhaq l-ammont komplessiv ta Lm24,500, liema ammont jaghti *average* ta’ kera ta’ elf sitt mija u tlieta u tletin lira (Lm1,633) fis-sena.

26. Fil-fehma konsiderata ta’ din il-Qorti, l-aktar soluzzjoni ekwa u gusta li din il-Qorti tista’ tasal ghaliha, meta hija rinfaccjata b’opinjonijiet teknici tant diversi, hija li tiehu in konsiderazzjoni l-opinjonijiet kollha ta’ dawn l-erba’ periti, billi kollha kemm huma huma maghrufa sewwa mill-Qorti bhala Periti li dejjem servewha fedelment u b’hekk taw xiehda tal-professjonalita` taghhom f’hidma ghal numru kbir ta’ snin fid-diversi Qrati taghna. Jekk wiehed jiehu l-*average* tad-diversi ammonti ta’ kera stabbiliti mill-imsemmija erba’ periti, wiehed jasal finalment ghall-ammont ta’ tmien mija u tlieta u sebghin lira (Lm873), liema somma din il-Qorti qeghdha tiffissa *arbitrio boni viri* bhala l-kera gust ta’ sena tal-fond in kwistjoni u dana ai termini tal-kuntratt tas-16 ta’ Novembru 1963.

27. Ghal dawn il-motivi, tilqa’ in parte u fis-sens premess l-appell u ghalhekk, tirrevoka s-sentenza appellata in

kwantu din stabbiliet il-kera tal-garage numru 138, The Strand, Gzira fis-somma ta' disa' mitt lira (Lm900) fis-sena ghall-ewwel hames snin, fis-somma ta' elf u hames mitt lira (Lm1,500) fis-sena ghat-tieni hames snin u fis-somma ta' elfejn u hames mitt lira (Lm2,500) fis-sena ghat-tielet hames snin, u minflok din il-Qorti, prevja li tilqa' it-tieni talba ta' l-atturi, tiffissa l-kera ta' l-imsemmi garage fis-somma ta' tmien mija u tlieta u sebghin lira (Lm873) fis-sena ai termini tal-kuntratt tas-16 ta' Novembru 1963 li jinsab a fol. 23 u 24 tal-process.

U billi huwa xieraq, fic-cirkostanzi tal-kaz, li jkun hemm temperament fil-kap ta' l-ispejjez, qed jigi ordnat li l-ispejjez tas-sentenza appellata kif ukoll ta' l-odjerna sentenza ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-kontendenti – waqt li l-ispejjez l-ohra jithallsu kif ordnat bis-sentenzi precedenti.

< Sentenza Finali >

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