MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-12 ta' Dicembru, 2008

Appell Civili Numru. 86/2004/1

Anthony Vella

vs

Joseph Mifsud, Anna mart Francis Fenech f'isimha proprju u bhala prokuratrici ta' hutha assenti minn Malta Rita Mifsud, Peter Paul Mifsud, Carmela u Mary Galea.

Il-Qorti,

Fis-16 ta' April, 2008, il-Bord li Jirregola l-Kera ppronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Bord;
>
> Ra r-rikors promutur li jghid hekk:
>
> "Illi huwa jikri minghand l-intimati l-hamut bin-numru 6, illum 12, Jubilee Esplanade Mgarr, bil-

kera ta' erba mija sitta u hamsin lira u hamsin centezmu (Lm456.50) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem skadenza li jmiss 1 ta' Frar, 2005, kif ukoll il-kamra li hemm fuq l-istess hanut bil-kera ta' hamsa u tmenin lira (Lm85) fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem skadenza li jmiss 1 ta'Awissu, 2005;

Illi r-rikorrent gie notifikat b'ittra ufficjali datata 30 ta' Dicembru, 2003 (Dok A) fejn huwa gie mgharraf lill-intimati bi hsiebhom jghollu l-kera tal-hanut ghal elfejn mija u disghin lira Maltin (Lm2190) u b'kundizzjonijiet ohra stipulati fl-istess ittra;

Illi zieda ta' kera fil-hanut kif ukoll bdil fil-kunduzzjonjiet tal-lokazzjoni jkunu ngusti u fi kwalunkwe kaz ghandhom jigu stabilliti mil-Bord ai termini tal-Ligi;

Ghaldaqstant l-esponent jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghogbu ma jawtorrizax l-gholi tal-kera tal-hanut u/jew il-bdil fil-kundizzjonijiet indikati fl-ittra ufficjali fuq imsemmija;

Ra ir-risposta tal-intimati li tghid:

Illi l-fond in kwistjoni haqqu l-kera mitlub fl-ittra ufficjali tat-30 ta' Dicembru, 2004;

Illi kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza permezz ta' xhieda peritali u tenut kont tal-lokalita' fejn hu sitwat, jigifieri fil-Pjazza tal-Knisja ta' l-Imgarr, kif ukoll il-volum u varjeta' ta' negozju ggenerat fih, il-kera mitlub mill-intimati ghall-hanut in kwistjoni jirrispekja l-valur lokatizju korrenti ghall-propjeta' fl-istess lokalita'.

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Ikkonsidra:

Illi stante li dan il-kaz kien jirrikjedi taghrif tekniku, l-Bord assenja zewg membri teknici sabiex jassistuh jiddetermina din il-kwistjoni;

Illi l-istess membri teknici hejjew id-decizjoni taghhom lifforma parti integrali minn din is-sentenza u li fil-parti dispositţiva taghha tghid hekk:

Wara li ahna ezaminajna l-fond in kwistjoni nru 12, Jubilee Esplande, Mgarr, Malta, u hadna d-dettalji necessarji relattivi ta' l-istess fond kummercjali kif hawn fuq deskritt:

Wara li ahna ghamilna l-kalkoli necessarji skond id-dettalji mehudin waqt dan l-access;

Jirrizultalna illi l-kera attwali ta' Lm465.50c fis-sena (erba mija u hamsa u sittin liri maltin u hamsin centesmi fis-sena) pagabbli kull 6 xhur bil-quddiem diga' jaccedi l-erbghin fil-mija li bih l-istess fond kien mikri, jew li seta' jinkera qabel l-4 ta' Awissu 1914.

U bil-kondizzjoni illi x-xogholijiet ta' manutenzjoni ordinarja jkunu a karigu ta' l-inkwilin (Anthony Vella) filwaqt illi x-xoghol l-iehor straordinarju jkun a karigu tas-sidien (Joseph Mifsud et)

Illi minkejja li l-intimat ressqu prova li turi li dan il-fond jimmerita kera ta' Lm5 (Euro 11.64) kull jum skond il-perit arkitett taghhom (ara fol 42 et seq), il-Bord hu marbut li jiddetermina l-kera gust billi jikkalkola kemm kien mikri jew seta jinkera l-istess fond qabel l-14 ta' Awissu 1914 u oltre dan jekk iz-zieda rikjesta tiskorrix l-erbghin fil-mija ta' dik il-kera fl-1914. Minkejja li l-Ordinanza Kap 69 kien promulgata fl-1931, l-legislatur impona id-data tal-1914 bhala dik li ghandha tittiehed in konsiderazzjoni f'kaz ta' talba ta' zieda ta' kera, data li mhix relatata maz-zminijiet tal-lum, data li ma tiehux in konsiderazzjoni id-dritt ta' dgawdija

> tal-propjeta' mis-sid tal-fond kif ukoll data li ggib maghha l-kwazi impossibilita' li sid il-fond jinghata l-opportunita' li jawmenta l-kera kurrenti. Cio' nonostante, din hija l-ligi li l-Bord ghandu japplika tassativament u ghalhekk jilqa t-talba tar-rikorrenti kwantu tirrigwarda n-negazzjoni tal-gholi fil-kera.
>
> Kwantu ghall-imposizzjoni ta' kundizzjonijiet godda, l-Bord jinnota illi l-kundizzjonijiet li l-intimati jixtiequ jimponi fuq ir-rikorrenti (ara ittra ufficcjali 30/12/2003) huma gia ezistenti fil-kuntratt ta' lokazzjoni hlief ghall-ahhar wahda li xorta wahda hija implicita fl-obbligi tal-inkwilin izda timmerita li tkun imposta. Ghalhekk il-Bord, fir-rigward ta' bdil fil-kondizzjonijiet, jilqa' t-talba kwantu l-inkwilin huwa marbut li l-hanut ikollu l-istess uzu li ghandu llum u l-istess kumdita' u jichad it-talba tal-intimat sid biex ivarja l-kundizzjonijiet l-ohra.
>
> L-ispejjez tal-kawza ghandhom jithallsu kwantu tlett kwarti mill-intimat u kwart mir-rikorrenti."

Minn din is-sentenza appellaw l-intimati, sidien tal-fond mikri. Huma jillanjaw illi b'rizultat ta' din l-istess sentenza gew mittiefsa d-drittijiet taghhom li jkollhom smigh xieraq u d-dritt ta' proprjeta` kif kawtelati fl-Artikolu 6 u fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol taht il-Kapitolu 319. In konsegwenza ta' dan huma jinvitaw lil din il-Qorti biex tikkunsidra li taghmel referenza ta' dawn il-kwestjonijiet ta' indoli kostituzzjonali lill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sede kostituzzjonali taghha;

Bi twegiba ghal dan l-aggravju l-appellat opponilhom l-improponibilita` ta' l-appell ghar-raguni li ma kien hemm ebda punt ta' ligi deciz mill-Bord fis-sentenza impunjata, u konsegwentement l-istess appell ghandu jigi dikjarat irritu u null. Tinzel minn din il-pregudizzjali illi biex l-appellanti jkollhom aditu ghall-ilment taghhom huma jenhtiegilhom jissuperaw l-iskoll ta' l-improponibilita` ta' l-appell rinfaccjat lilhom mill-appellat;

L-appellanti qeghdin jikkontendu illi bhala sidien tal-fond huma ghandhom dritt li jgawdu mill-frott li l-proprjeta` taghhom tista' tirrendilhom u li dan, trattasi ta' kera, jirrifletti l-prezz vigenti tas-suq fil-mument li saret it-talba minnhom ghall-awment ta' l-affitt tal-fond kummercjali lokat. Huma, inoltre, jilmentaw illi ma huwiex gust li ma jistghux jitolbu zieda fil-kera ghax din tkun diga` teccedi l-erbghin fil-mija (40%) ta' kemm seta' jinkera l-fond fl-1914 u meta, allura, il-fond lanqas ma kien ghadu jezisti. Huwa taht dan il-profil li qed jitolbu r-riferenza kostituzzjonali lill-Qorti kompetenti. Wisq logikament, in vista ta' l-eccezzjoni sollevata mill-appellat, il-Qorti jkollha tezamina l-kwestjoni kostituzzjonali mqanqla fl-isfond tal-gurisdizzjoni specjali li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet jakkorda lil din il-Qorti f'kawzi tax-xorta taghhom insorti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

Hu dispost mill-Artikolu 24 (1) tal-Kapitolu 69 imsemmi illi ma hemmx appell minn decizjonijiet tal-Bord hlief:-

(a) fil-kaz ta' rikorsi skond id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 8;
(b) f'kazijiet ohra fuq punt ta' ligi maqtugh mill-Bord;

Dikjaratament, l-eccezzjoni sollevata tinkwadra ruhha b'mod espress taht is-subparagrafu (b). Li jfisser, li l-Qorti trid tistharreg jekk l-appell jikkorrispondix ghal mudell legali ta' impunjattiva taht din l-ipotesi, ossija l-ezistenza ta' xi punt ta' ligi trattat u definit mill-Bord fis-sentenza appellata;

Ezami anke superficjali tad-decizjoni tal-Bord f'dan il-kaz manifestament turi li fuq it-talba li kellu quddiemu, il-Bord, sew bl-applikazzjoni tan-normi li jghoddu ghall-kaz, sew bl-assistenza tal-membri teknici tieghu, wasal ghal konkluzjoni illi l-awment pretiz mill-appellanti ma kienx gusitifkat. Il-Bord ma ddecieda ebda punt ta' ligi

kontrovers u zgur mhux fit-termini issa avvanzati mill-appellanti;

A propozitu, il-Qorti ta' l-Appell Superjuri kellha bosta okkazjonijiet fejn, b'referenza ghall-Artikolu 15 (2) ta' l-Att Numru I ta' l-Ippjanar, konsimili ghall-Artikolu 24 (1) (b) tal-Kapitolu 69, ikkummentat illi "johrog car minn ezami akkurat ta' din id-disposizzjoni li l-gurisdizzjoni ta' din il-Qorti li tissindika l-operat tal-Bord imsemmi hija wahda ristretta ferm. Din il-Qorti tista' tirrevedi biss kwestjonijiet dwar punti ta' dritt li jkunu decizi mill-Bord. Dan ifisser li m'hemmx appell fuq kwistjonijiet ta' fatt, fuq kwistjonijiet ta' apprezzament ta' provi. M'hemmx dritt ta' appell 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 jaghti lok ghall-appell quddiem din il-Qorti. Biex l-appell ikun ammissibbli, il-kwestjoni trid tkun necessarjament dwar kwistjoni ta' dritt, li tkun qamet kontroversja dwarha, li tkun giet definita fis-sentenza appellata" ("**Emanuel Mifsud -vs- L-Awtorita` ta' l-Ippjanar**", 31 ta' Mejju, 1996);

Issokta jigi nkalzat illi, ankorke, *gratia argomenti*, il-Bord ghamel interpretazzjoni u applikazzjoni hazina tar-regolamenti – li ma huwiex il-kaz hawnhekk – "mhux kompitu ta' din il-Qorti li tintervjeni ghaliex l-ahhar arbitru fl-applikazzjoni tal-ligijiet u regolamenti korrettement enuncjati hu l-Bord ta' l-Appell u mhux din il-Qorti" ("**Mario Vella -vs- L-Awtorita` ta' l-Ippjanar**", Appell, 6 ta' Ottubru, 2000);

Aktar vicin l-obbjezzjoni ta' indoli kostituzzjonali u konvenzjonali prospettata mill-appellanti hi d-decizjoni fl-ismijiet "**Guido Falzon *et* -vs- Il-Kummissjoni ghall-Kontroll ta' l-Izvilupp**", Appell, 10 ta' Novembru, 1999, u fejn ukoll tqajjem il-punt kostituzzjonali dwar l-agir allegatament diskriminatorju ta' l-Awtorita` ta' l-Izvilupp.

Fiha nghad illi fl-isfond tal-gurisdizzjoni limitata konferita lill-Qorti bl-Att ta' l-1992 il-Qorti ma setghetx tottempera ruhha mad-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 46 (3) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4 (3) ta' l-Att Numru XIV ta' l-1987. Il-proposizzjoni li l-Qorti ta' l-Appell kompliet trestraji mit-test tal-ligi f'dawn id-disposizzjonijiet u dak ta' l-Artikolu 15 (2) ta' l-Att li jikkonferixxi dritt ta' appell minn sentenzi tal-Bord ta' l-Appell, hi f'dan is-sens:-

"Fi kliem iehor la darba l-Bord ma trrattax u ma ddecediex bhala punt ta' dritt il-kwestjoni tad-diskriminazzjoni allegata, allura, din il-Qorti ma tistax tiddisponi mill-istess kwestjoni skond id-decizjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili jew tal-Qorti Kostituzzjonali, ghaliex il-fondament u l-bazi gurisdizzjonali taghha jinsab assolutament nieqes. F'dawn ic-cirkustanzi, evidentement, ma kienx permess li ssir riferenza kostituzzjonali mitluba mill-appellanti, u, anzi, hemm lok li l-eccezzjoni preliminari ta' l-Awtorita` appellata (konsistenti mill-inappellabilita`) tigi milqugha, b'dana li ghandu jibqa' rizervat kull dritt spettanti lill-appellanti, *si et quatenus*, dwar l-allegati diskriminazzjoni";

B'din il-gurisprudenza quddiemha, li, certament, isservi biex tillustra sew il-punt involut u d-determinazzjoni tieghu, din il-Qorti m'ghandhiex wisq x'izzid hlief li hi wkoll tasal ghad-deklaratorja ta' l-inammissibilita` ta' l-appell in bazi ghall-konsiderazzjonijiet kollha predetti.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qed tichad it-talba ta' l-appellanti li taghmel ir-riferenza kostituzzjonali mitluba, salv, s'intendi, kull dritt ta' azzjoni ohra lilhom spettanti skond il-ligi. Tilqa', invece, il-pregudizzjali ta' l-inammissibilita` ta' l-appell proposta mill-appellat u, konsegwentement, tiddikjara l-istess appell irritu u null. L-ispejjez ta' din l-istanza jibqghu sopportabbli mill-appellanti.

< Sentenza Finali >

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