MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH GALEA DEBONO

Seduta tas-17 ta' Lulju, 2006

Appell Civili - Ghawdex Numru. 3/2002/1

Bank of Valletta Plc.

Vs.

Joseph Attard, Michelina Refalo, Maria Attard, David Attard,
Carmela Caruana , Francis Buhagiar u Angela Sciberras.

Il-Qorti;

Dan hu appell minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera ghall-Gzejjer t' Ghawdex u Kemmuna moghtija fit-12 ta' Jannar, 2006, fejn il-Bord kien stabilixxa l-kera gust tal-fond 83A, Pjazza Vittorja, Xaghra, Ghawdex bhala ta' mija w hamsa w ghoxrin lira Maltin (LM125) fis-sena b' effett mill-1 t' April, 2002 , b' dana pero' li l-manutensjoni ordinarja tkun a kariku ta' l-inkwilin Bank of Valletta plc, waqt li x-xoghol l-iehor ikun a kariku tas-sidien, u bl-ispejjez, hlief ghal dawk tad-decizjoni preliminari tat-22 t'

Ottubru, 2003, li ghandhom jigu sopportati mill-intimati, fic-cirkostanzi a kariku tas-socjeta' rikorrenti.

Illi l-intimati hassew ruhom aggravati b' din is-sentenza w interponew appell minnha bir-rikors tal-1 ta' Frar, 2006, fejn talbu li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera ghall-Gzejjer t' Ghawdex u Kemmuna w tiddeciedi liema kriterji ghandu l-istess Bord jaddotta fl-iffissar tal-kera tal-fond in kwistjoni jew alternattivament tipprocedi hi stess biex tiffissa l-kera, tenut kont ta' l-aggravji li huma adducew u li fil-qosor huma s-segwenti :-

Fl-ewwel lok l-intimati appellanti sostnew illi fir-rigward tal-kirjiet li jaqghu taht l-art. 14(2) tal-Kap.69 il-procedura addottata mill-Bord li jinhatru membri teknici u li joqghod fuq il-konkluzzjonijiet ta' wiehed minn dawn il-membri ma kienetx korretta. Fir-rigward tal-kirjiet li jeccedu l-Lm40 fis-sena, sid il-kera ghandu kull dritt illi jgholli l-kera billi jibghat ittra ufficjali lill-inkwilin illi fuqu tinkombi l-ghazla jekk jaccettax jew le iz-zieda fil-kera. Jekk ma jaccettax din iz-zieda, l-inkwilin jista' jadixxi l-Bord b' rikors ta' oppozizzjoni ghal tali zieda fil-kera. Ghalhekk l-artikolu 14 (2) jikkontempla procedura differenti minn dik normalment preskritta bl-art. 3, 4 u 14 (1) tal-Kap.69 fejn sid il-kera hu obbligat illi jitlob lill-Bord li jawtorizza z-zieda fil-kera w ghalhekk sta ghall-Bord li jiffissa l-kera gust skond il-kriterju tal-art. 4 (1) (b) tal-Kap.69. Ghalhekk dan ifisser li l-artikoli 3 u 4 tal-Kap.69 mhumiex applikabbli ghall-kirjiet li jaqghu taht l-art. 14 (2) tal-Kap.69. F' dan il-kaz il-partijiet ghandhom ikollhom id-dritt li jgibu il-provi kollha relattivi ghall-iffissar tal-kera gust u l-Bord ma kienx gustifikat li joqghod esklussivament fuq l-istima tal-membri teknici tal-Bord. Barra minn hekk f' dan il-kaz ir-rapporti tal-Periti kienu divergenti w ma jirrizultax liema kriterji oggettivi adotta l-perit Fred Valentino biex wasal ghall-konkluzzjonijiet tieghu, li fuqhom strah u addotta l-Bord.

Fit-tieni lok huma aggravati bil-fatti li l-Bord naqas li jaghti direttivi lill-Periti sabiex fil-kalkoli taghhom jikkonsidraw xi fatturi oltre dak li jinghad fl-artikolu 4 (1) (b) tal-Kap.69. u meta qal li l-insenjament tal-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza citata mill-appellanti fil-kaz "**C. Bartolo Parnis vs. J.**

Formosa" ma stabbilietx gurisprudenza kostanti . Dan ghaliex dak l-insenjament kien gie segwit minn sentenzi ohrajn fosthom **"F. Sammut vs. L. Grech"** (Qorti ta' l-Appell [23,10.1991]) u **"George Schembri vs. Jude u Mary Anne konjugi Mifsud"** (Qorti ta' l-Appell [26.10.2001]), fejn jidher li z-zewg nahat ipprezentaw evidenza quddiem il-Bord kif ukoll quddiem il-membri teknici tal-Bord qabel ma l-Bord ghadda ghas-sentenza.

Li kieku l-Bord ha in konsiderazzjoni *"cirkostanzi diversi konsegwenza taz-zminijiet*", kien jasal ghall-konkluzzjoni ferm differenti. Bizzejjed li wiehed isemmi li l-pjazza tax-Xaghra llum fiha attivita' kummercjali ferm aktar avvjata milli kien il-kaz fil-1914, ghar-ragunijiet varji indikati fl-istess rikors tal-appell. M' hux ta' b' xejn li stabbilimenti vicini fl-istess pjazza jinkrew LM20 kuljum.

Fit-tielet lok il-Bord naqas li jaggusta l-kera li wasal ghaliha b' fattur li jirrifletti l-inflazzjoni mill-1914 sal-lum li mid-diversi ezempji msemmija fir-rikors jidher li hu fenomenu permanenti u li kulma jmur qed jaccellera u jizdied. L-Effett ta' l-inflazzjoni gie rikonoxxut f' diversi sentenzi citati fir-rikors tal-appell u wiehed ma jara xejn straordinarju illi l-membri teknici tal-Bord jaghmlu l-kalkoli necessarji sabiex jinnegativaw l-effett strazzjanti tal-inflazzjoni matul dawn l-ahhar 90 sena. Dan l-ezercizzju sar mill-perit Renato Laferla imma l-konkluzzjonijiet tieghu gew rigettati mill-Bord. Il-valur tal-fond ghandu jigi ekwiparat mall-valur li llum, fid-dawl tal-fenomenu tal-inflazzjoni, huwa ekwivalenti ghall-valur tal-1914 hekk stabbilit. Ma jaghmilx sens li wiehed jivvinta valur ipotetiku li kien jezisti fil-1914 minghajr ma jiehu in konsiderazzjoni il-fattur tal-inflazzjoni.

Rat ir-risposta tal-appellat Bank of Valletta Plc li fiha gie espost li kwantu ghall-ewwel aggravju l-interpretazzjoni li l-atturi (Sic!) qeghdin jaghtu lil-ligi hija wahda novella u tmur kontra dak li tghid car u tond il-ligi bla ma thalli ebda lok ghall-interpretazzjoni w li tmur ukoll kontra dak li gie pacifikament affermat fil-gurisprudenza.

Kwantu ghat-tieni aggravju, kien korrett il-Bord li jghid li l-gurisprudenza kostanti dejjem kienet li awment tal-kera ma jeccedix l-40% kif seta’ kien fil-1914. L-appellanti ccitaw biss tliet sentenzi fl-attentat taghhom li jichdu l-enuncjazzjoni korretta tal-Bord u dak li ccitaw mis-sentenza “**Bartolo Parnis vs. Formosa”** u **“Schembri vs. Mifsud”** kien biss *obiter dictum* u fl-ahhar mill-ahhar lanqas dawn is-sentenzi ma azzardaw li jakkordaw izjed minn 40% awment. Apparti dan, l-enuncjazzjoni ta’ **Bartolo Parnis vs. Formosa** kwotata mill-appellanti ma jidhirx li hija korretta legalment. Il-ligi fl-artikolu 4 (1) (b) ma ssemmix il-bdil fic-cirkostanzi bhala fattur li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni. Mhux ta’ b’ xejn li l-gurisprudenza njorat din l-enuncjazzjoni.

Dwar it-tielet aggravju, l-appellanti jilmentaw li l-Bord messu ha in konsiderazzjoni l-inflazzjoni. Izda kif jammettu l-istess appellanti, l-istess legislatur ammetta l-awment massimu ta’ 40% proprju biex jahseb ghal dan il-fenomenu. Galadarba dan hu l-kriterju moghti tassattivament mil-legislatur innifsu, inutili li wiehed jipprova jargumenta li l-legislatur ma hasibx ghall-inflazzjoni b’ rata aktar gholja li fil-fatt issuccediet minn meta giet promulgata l-ligi sal-lum. Il-legislatur kellu kull opportunita’ li jbiddel il-ligi f’ dan ir-rigward izda baqa’ ma ghamilx dan. Dak li ma ghamilx il-legislatur mhux kompitu tal-Bord li jbiddel hu.

Inoltre ir-riferenza ghaz-zewg sentenzi fejn il-Qrati hadu kont tal-fattur tal-inflazzjoni f’ kawzi ghad-danni ma ffissirx li allura ghandhom japplikawhom fil-kaz in kwistjoni fejn, kif gja nghad, il-ligi stess timponi awment massimu ta’ 40%.

Ghalhekk il-Bank appellat issottometta li l-appell ghandu jigi respint u s-sentenza tal-Bord tigi konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Rat il-verbal tas-26 t’ April, 2006, li bih l-Onor. Imhallef Philip Sciberras astjena milli jisma’ w jittratta dan l-appell. Rat il-verbal tal-istess data li bih il-partijiet prezenti qablu li, minkejja li s-surrogra tal-Imhallef sottoskritt kienet

ghadha ma dehritx fil-Gazzetta tal-Gvern, l-appell seta' jigi trattat f' dik is-seduta w li ma jkun hemm ebda nuillita' fir-rigward minnhabba din ir-raguni.

Semghet it-trattazzjoni

Fliet l-atti kollha processwali

Ikkonsidrat;

Illi ghar-rigward tal-ewwel aggravju, l-Bord trattandosi ta' stima ta' xi fond jew kull opinjoni teknika ohra, kellu kull dritt li, skond l-artikolu 23 (1) tal-Kap.69, jassenja jew jinnomina zewg periti jew esperti teknici biex jassistuh u, wara li jezaminaw il-fond, jirrelataw u jaghtu l-fehma tenika taghhom fir-rigward. Hawn il-Bord kien qed isegwi l-prassi kostanti tal-Qrati nostrani meta si tratta ta' talba ghall-awment fil-kera ta' fond urban .

Una volta mbaghad li l-Bord kien rinfaccjat minn zewg relazzjonijiet divergenti w differenti fil-konkluzzjonijiet taghhom, kif gara f' dan il-kaz, ic-Chairman tal-Bord kellu, fuq il-bazi tar-rapporti maghmulin miz-zewg membri teknici, jiddeciedi l-kwistjoni hu innifsu skond l-artikolu 23 (3) . Hekk fil-fatt sar f' dan il-kaz u, wara li ic-Chairman tal-Bord fis-sentenza appellata, ghamel riferenza ghaz-zewg relazzjonijiet divergenti taz-zewg esperti teknici, ghazel li joqghod fuq wahda minnhom u cioe' dik tal-Perit Frederick Valentino , billi ffissa l-kera bhala ta' LM125 fis-sena.

Illi huwa minnu li l-artikolu 14 (2) jikkontempla procedura differenti fil-kazijiet fejn il-kera huwa aktar minn LM40 fis-sena, u cioe' li sid il-kera li jrid jawmenta l-kera jew jaghmel kondizzjonijiet godda ghandu jgharraf lill-kerrej b' ittra ufficjali bl-awment jew kondizzjonijiet godda ghad-distinzjoni meta l-kera ikun inqas minn LM40 fis-sena fejn sid il-kera jrid jaghmel rikors skond l-art. 14 (1), imma din id-differenza proceduarali bl-ebda mod ma teffettwa il-kriterji imposti fl-artikolu 4 tal-Kap.69 ghar-rigward tac-cirkostanzi u limitazzjonijiet biex tali kera jghola w/jew biex jimbidlu l-kondizzjonijiet tal-kirja. Id-distinzjoni li qed

jipprovaw jaghmlu l-appellanti ma tohrogx mill-ligi w, inqas u inqas, mill-gurisprudenza.

Illi wahda mill-limitazzjonijiet imposti mill-ligi fl-artikolu 4 (1) (b) hi proprju li l-kera l-gdid mitlub, biex jigi approvat mill-Bord, ma jridx ikun izjed minn 40% mill-kera gust (stabilit, meta mehtieg, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f' kull zmien qabel l-4 t' Awwissu, ta' l-1914. (sottolinear ta' din il-Qorti). Ergo, trattandosi ta' stima, l-Bord kien altru milli gustifikat li jinnomina l-periti terknici biex jassistuh proceduralment. Fil-fatt dejjem hekk sar u ghadu jsir fil-kazijiet simili quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Inoltre l-artikolu 23 imkien ma jsemmi li l-Bord ghandu jaghti xi direttivi lill-periti teknici dwar kif ghandhom jaslu ghall-istima taghhom tal-kera gust fil-1914 u tal-awment fuq dak il-kera gust. Il-ligi thalli f' idejn il-periti nominati mill-Bord kif jaslu ghal tali stima u awment. Ghalhekk bil-fatt li l-Bord ma tax xi direttivi simili, ma jidhirx li nkisret il-ligi sostantiva w lanqas procedurali fir-rigward. F'kull kaz umbaghad fir-rikors tal-appell ma sarx appell mid-Digriet tal-Bord tat-12 ta' Marzu, 2004 imma biss saret talba ghar-revoka tas-sentenza appellata tat-12 ta' Jannar, 2006.

Ikkonsidrat;

Illi fil-mertu l-intimati appellati, bir-ragun jilmentaw mill-kriterji rigoruzi ta' din il-ligi arkejka, kompletament mhux aggornata ghaz-zminijiet tal-lum u divorzjata minn kull realta', partikolarment fejn si tratta ta' awment ta' kera ta' fondi kummercjali. Bl-ipperpetwar ta' din il-ligi fossilizzata, l-legislatur qed johloq diskriminazzjoni lampanti bejn fondi gja mikrija w fondi li ser jinkrew ghall-ewwel darba, fejn il-limitizzjonijiet imposti fl-artikolu 4 (1) (b) huma inezistenti jew facilment cirkoskritti bi klawsoli appoziti li jistipulaw awmenti f' periodu kontrattwali twil b' awment surrejali fl-ahhar skadenza kontrattwali, li jinnecessita' li l-kerrej ikollu jew jirrinunzja ghall-lokazzjoni jew jersaq ghal-mejda tan-negozjar biex jiftiehem fuq kera gdid. Din is-sitwazzjoni qed tohloq diskriminazzjoni bejn sidien u sidien u inkwilini

w inkwilini, ghax fil-waqt li inkwilini antiki huma protetti ghall-ahhar u garantiti kera baxx, inkwilini godda ta' fondi kummercjali li jridu jikkompetu ma inkwilini ohra stabbiliti jridu jiffaccjaw u jhallsu kirjiet dettati mill-prezz tas-suq. Ghalhekk *de lege condenda* zgur li hemm lok li fil-kazijiet ta' kirjiet kummercjali tali limitazzjoni titnehha.

Pero' dan il-kaz irid jigi deciz *de lege lata* fejn il-ligi timponi limiti ghall-awment tal-kera sa mhux aktar minn 40% fuq il-valur lokatizju tal-fond kif kien fil-1914 jew addirittura fuq valur lokatizju fittizju ta' kemm "**seta' jinkera f' kull zmien qabel l-4 t' Awwissu, ta' l-1914",** ossia qabel ma faqqghet l-Ewwel Gwerra Mondjali.

Illi l-ligi ma tistabilixxix kif ghandu jigi iffissat dan il-valur fittizju ta' kemm il-post mikri *seta' inkera* qabel dik id-data fatali w il-prassi kostanti tal-Qrati nostrani kienu li jhallu f' idejn il-membri teknici tal-Bord li jistabilixxu dan.

Bl-inflazzjoni rampanti li kkaratterizzat l-ahhar seklu, partikolarment minn wara it-Tieni Gwerra 'l hawn, inflazzjoni li kull ma tmur qed taccelera kif jirrizulta manifestament mill-indici tal-inflazzjoni pubblikat regolarment ghas-snin mill-1946 'l hawn skond l-Att XXIII tal-1979, dan il-kriterju impost mill-ligi in dizamina, Kap.69, qed kull ma jmur isir aktar u aktar divorzjat mir-realta'. Imma sakemm dan ma jimbidilx bl-operat tal-legislatura, l-Qrati ta' l-Appell u l-Bord ftit li xejn jistghu jaghmlu biex biex tigi amministrata gustizzja xierqa f' dan il-kamp, hlief li jissenjalaw din l-anomalija, kif qed taghmel din il-Qorti llum.

Ikkonsidrat;

Li hu cert hu li jekk wiehed jipprova jistabilixxi il-valur lokatizju potenzjali tal-fond in dizamina li jikkonsisti biss f' ambjent wiehed ta' circa 4.42 metri b' 5.03 metri, flimkien ma kamrin laterali ta' 2.29 metri b' 3.05 metri u kamrin sanitarju u spazju zghir ta' kcina li flimkien ghandhom il-qies ta' 1.98 metri b' 3.28 metri , kif kien qabel Awwissu, 1914, ser jasal ghall-figura mill-aktar baxxa, konsidrati l-valuri ta' dak iz-zmien , meta l-ekonomija Ghawdxija,

partikolarment kienet wahda purament bazata fuq l-agrikoltura u xi sajd u kienet stagnata ghal kollox. Inoltre hawn si tratta ta’ villagg li fil-1914 kien, bhall irhula t’ Ghawdex kollha, izolat ghalih u bla ebda potenzjal kummercjali sinifikanti. L-awment ta’ 40% fuq dan il-valur lokatizju fittizju permess mil-ligi, kien ugwalment ikun wiehed baxx ferm per konsegwenza.

Konsidrat dan kollu, din il-Qorti tara li l-kriterju w kalkolu adoperat mill-Perit tekniku Frederick Valentino ghalkemm jaghti rizultat ferm u ferm aktar baxx mill-kriterju uzat mill-Perit tekniku l-iehor, huwa fih innifsu altru milli liberali fil-konfront tal-intimati appellati, konsidrati l-limitazzjonijiet imposti bl-aktar mod car u kategoriku mill-ligi fl-artikolu 4 (1) (b) tal-Kap.69. Il-Bord ghamel sew li – ladarba il-ligi hi kif inhi – addotta dan il-kriterju tal-perit tekniku Valentino minnflok il-kriterju l-iehor li, ghalkemm jaghti rizultat forsi aktar ekwu u realistiku, kieku kellu jigi meqjus il-valur lokatizzju tal-lum, zgur jezorbita mill-limitazzjonijiet imposti mill-art. 4 (1) (b), marbuta kif inhuma mas-sena 1914.

Meta umbaghad wiehed iqis li meta nkera l-fond , prezumibbilment mit-tieni Gwerra ‘l hawn u cioe’ mill-inqas erbghin sena jew aktar wara is-sena 1914, il-kera pattwit bejn il-partijiet kien biss ta’ LM60 fis-sena, w meta wiehed iqis ukoll li s-sidien ma nsistewx – kif setghu jaghmlu fil-kirja originali - li jkun hemm awmenti periodici f’ periodu kontrattwali stipulat fit-tul, jigi li l-awment akkordat mill-Bord jekk xejn jista’ jitqies li jippekka fuq in-naha tal-eccess kieku kellu jigi osservat strettament il-kriterju stabilit mill-ligi. Ghalhekk zgur li bis-sentenza tal-Bord l-intimati ma jistghux jghidu li qed jigu aggravati.

Din il-Qorti, ghalkemm tissimpatizza mall-appellanti f’ dak kollu li ssottomettew ghar-rigward tal-limitazzjonijiet fl-awment li l-applikazzjoni tal-ligi, kif inhi llum, qed tirrekalhom ma tistax takkolji l-appell taghhom taht ebda aspett tal-aggravji minnhom dedotti.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza tal-Bord fl-intier taghha. L-ispejjez

ta’ din l-istanza pero’, fic-cirkostanzi, ghandhom jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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