QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A. LL.D., A.R.HIST. S.

Seduta ta' nhar il-Gimgha 26 ta' Ottubru, 2001

Numru

Rikors Nru. 161/98

George Schembri

vs

Jude u Mary Anne konjugi Mifsud

Il-Qorti,

PRELIMINARI

<u>Ir-rikors promotorju</u>

1. B'rikors, l-appellat ippremetta illi huma jikru lil George Schembri il-fond Terrido Stables, Racecourse Street, Marsa, bil-kera ta' mitejn lira Maltin (Lm200) fis-sena li tithallas kull sena bil-quddiem;

Illi huma, b'ittra ufficjali datata 5 ta' Awissu, 1998, (Dok GS) interpellaw lill-imsemmi George Schembri biex b'effett mill-iskadenza li tmiss, cioe' f'Jannar, 1999 huma m'humiex bi hsiebhom igeddu l-kera jekk mhux bil-kera ta' tlett elef u mitejn lira Maltin (Lm3,200) fis-sena;

Illi George Schembri ma accettax din iz-zieda peress li huwa sostna li l-kera fl-ammont ta' Lm200 kien gust u skond il-ligi, u pprezenta rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors Nru. 161/98 A) fejn talab lill-istess Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

<u>Ir-risposta ta' l-intimati appellati</u>

1. L-intimati, sabiex il-Bord ikollu kwadru komplet tat-talba taghhom ipprezentaw risposta ghar-rikors ta' George Schembri fejn iddikjaraw:

(i) Illi l-kera ta' Lm200 fis-sena li tithallas kull sena bil-quddiem ilha ghal aktar minn ghoxrin sena;

(ii) Illi l-kirja tal-fond Terrido Stables, Racecourse Street, Marsa, tikkonsisti fi tlettax (13)-il stalla, kull wahda ta' circa ghaxar (10) piedi bi hdax (11)-il pied, u kull stalla ghandha bieb li jaghti ghall-kuridur ta' l-istess Terrido Stables;

(iii) Illi r-rikorrenti jista' jaghti tlettax-il kirja separatament u minn kull kirja jdahhal mhux inqas minn zewg liri (LM2) kuljum ghal kull stalla;

(iv) Illi huwa minnu illi George Schembri huwa *jockey* (gerrej) professjonali u maghruf kemm lokalment kif ukoll barra minn Malta u illi ghalhekk minhabba din is-sengha r-rikorrenti jaqla' hafna flus;

(v) Illi stante l-hila u l-popolarita' tieghu r-rikorrenti jista' jaghzel li ma jaghmilx uzu mill-istallel kif inghad aktar 'l fuq u minflok jircievi hlas *ad hoc* ghal kull ziemel li huwa jigi mqabbad biex igerri fil-korsa – attivita' li huwa stess stqarr li effettivament ghamel;

(vi) Illi peress li dawn l-imsemmija stallel huwa vicin hafna tal-korsa tat-tigrija tawmenta il-prezz ta' kull stalla u tal-kumpless kollu;

(vii) Illi l-istallel m'humiex fl-istess vicinanza tal-korsa tat-tigrija qeghdin jinbieghu bl-inqas prezz ta' hamest elef lira (Lm5,000) u li ghalhekk Terrido Stables ghar-raguni hawn fuq premessa jiswew ferm aktar minn hamsa u sittin elf lira (Lm65,000).

<u>Ir-relazzjoni tal-Periti Teknici</u>

3. Illi b'digriet tas-sbatax (17) ta' Frar, 1999, il-Bord innom ina bhala periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-AIC John Sciberras;

Illi l-periti teknici pprezentaw ir-relazzjoni taghhom (fol 18-19) li fiha ddikjaraw illi:

> "u li wara li ahna ezaminajna l-istess fond kummercjali, sabiex niffissaw il-kera tieghu, a bazi ta' l-Ordinanza Nru. XVI tas-Sena 1931, u wara li ahna ghamilna l-kalkoli necessarji f'dan ir-rigward, wasalna ghall-konkluzzjoni li l-kera xieraq ghal-lum, li ma jeccedix aktar minn erbghin fil-mija (40%) li bih seta' kien mikri fis-sena 1914, ghandu jkun ta' Lm292.00 fis-sena..........".

Illi fl-istess seduta tat-18 ta' Novembru, 1999, l-appellanti pprezentaw rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera fejn talbu lill-Qorti sabiex tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza biex huma jkollhom l-opportunita' li jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom fuq ir-rapport tal-periti teknici;

Illi l-Bord gustament laqa' t-talba u ta l-opportunita' lill-appellanti biex jaghmlu n-nota ta' l-osservazzjonijiet bil-visto tal-kontro-parti;

Illi l-appellanti pprezentaw in-nota ta' osservazzjonijiet fit-3 ta' Dicembru, 1999, bil-visto tal-kontro-parti.

Is-sentenza appellata

4. Illi b'sentenza moghtija mill-istess Bord li Jirregola l-Kera fit-18 ta' Jannar, 2000, il-Bord iffissa l-kera xieraq tal-fond Terrido Stables, Racecourse Street, Marsa, fl-ammont ta' Lm292 fis-sena pagabbli kull sena bil-quddiem, pagabbli mill-ewwel skadenza wara l-prezentata ta' l-ittra ufficjali tal-5 ta' Awissu, 1998, liema kera ma jeccedix l-40% li bih seta' kien mikri l-fond fl-4 ta' Awissu, 1914 bil-kondizzjoni li x-xoghol ta' manutenzjoni ordinarju jkun a karigu tal-kerrej u xoghol iehor kellu jkun a karigu tas-sid, b'dan li r-rapport tal-periti jaghmel parti shiha minn din is-sentenza u li l-ispejjez jithallsu nofs mir-rikorrenti u nofs mill-intimati.

L-Appell ta' l-intimati

5. L-intimati hassew rwiehhom aggravat b'din is-sentenza u interponew appell minnha quddiem din il-Qorti fuq l-aggravju li l-Bord ibbaza s-sentenza fuq il-fatt li a bazi tas-sentenzi kkwotati l-periti teknici mxew skond il-ligi u kif din giet imfissra fil-gurisprudenza;

Illi fl-ewwel lok l-esponenti jissottomettu li s-sentenza kkwotata, cioe' din fl-ismijiet "Charles Bartolo Parnis vs Joseph Formosa" tghid testwalment:

> "Il-fissassjoni tal-kera xieraq huwa diskrezzjonali ghall-membri teknici tal-Bord li, bhal f'dan il-kaz, – (il-fond ma kienx jinkera fl-1914) – m'humiex marbuta li jiehdu, bhala bazi ghall-awment tal-kera b'40%, il-kera li effettivament kien jithallas jew seta' jithallas fis-sena 1914, <u>izda pjuttost il-kera li f'cirkostanzi diversi,</u>

> <u>konsegwenza taz-zminijiet diversi, il-Bord ikun jidhirlu li l-fond fil-posizzjoni li hu llum, seta' jgib kera fl-1914".</u>

Illi din is-sentenza qalet li l-Periti ghandhom jiehdu in konsiderazzjoni l-kera li f'cirkostanzi diversi, konsegwenza taz-zminijiet diversi, il-Bord ikun jidhirlu li l-fond fil-posizzjoni li hu llum, seta jgib fl-1914;

Illi minn ezami akkurat tar-risposta pprezentata ghar-rikors promotorju jirrizulta li c-cirkostanzi tal-kirja originali tbiddlu radikalment, u llum il-gurnata il-kirja ta' stalla wahda giet mibdula f'kirja ta' tlettax-il stalla u post ta' abitazzjoni;

Illi fl-umli konsiderazzjoni ta' l-appellanti l-ligi li tirregola awment ta' kera m'ghandhiex tittiehed *ad litteram* imma bhal kull ligi ohra ghandha tkun applikata b'sens ta' gustizzja u sena komuni;

Illi huwa ridikolu li l-Qorti tghid li l-fissazzjoni tal-kera xieraq huwa diskrezzjonali ghall-membri teknici tal-Bord, meta l-istess Bord u l-istess Periti teknici huma marbuta li ma jghollux il-kera izjed minn 40 fil-mija (40%) – dejjem kif jirritjeni l-Bord;

Illi a bazi ta' dan l-arbgument alluram 'hemmx ghalfejn il-periti teknici jaghmlu spezzjoni tal-fond in kwistjoni izda l-Bord jista' awtomatikament jgholli l-kera ta' kull fond b'40 fil-mija;

Illi l-appellanti jaghmel parti minn dan l-appell in-nota ta' osservazzjonijiet minnhomipprezentati fit-3 ta' Dicembru, 1999, u jaghmel enfasi li s-sottomissjonijiet li hemm fin-nota ma gewx bl-ebda mod kontradetti fis-sentenza li nghatat mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-18 ta' Jannar, 2000;

Illi ghalhekk l-esponenti jergghu jissottomettu li r-rapport tal-periti teknici ma giex stabbilit b'mod legali u m'huwiex sostenibbli fattwalment;

Ghaldaqstant l-intimati appellanti talbu li din l-istess Qorti, ghar-ragunijiet sottomessi f'dan l-appell, tirrevoka s-sentenza moghtija fit-18 ta' Jannar, 2000, u tirrinvija l-process quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ghall-konsiderazzjonijiet mill-gdid tat-talbiet ta' l-esponenti bl-ispejjez kollha ghall-appellat.

<u>Ir-risposta ta' George Schembri ghar-rikors ta' appell ta' Jude u Mary konjugi Mifsud</u>

6. L-appellat wiegeb hekk:-

(i) Illi l-appell interpost huwa null u bla effett stante illi m'hemm ebda appell mid-decizjoni tal-Bord tal-Kera li jiffissa l-kera xierqa tal-fond "de quo", liema kiera xierqa giet iffissata wara li l-membri teknici tal-Bord, fid-diskrezzjoni taghhom, u wara li ghamlu l-kalkoli necessarji stabbiliti

mil-ligi stess, ikkonkludew illi l-kera tal-fond in kwistjoni ghandu jigi awmentat ghal Lm292 fis-sena;

(ii) Illi ghalhekk is-sentenza tal-Bord tal-Kera tat-18 ta'Jannar, 2000, hi gusta u timmerita konferma u l-appell ta' l-intimati ghandu jigi michud bl-ispejjez kontrihom.

<u>Is-sentenza ta' din il-Qorti</u>

7. Dan l-appell gie intavolat mis-sidien tal-fond lokat u cioe' l-fond maghruf bhala "Terrido Stables", f'Racecourse Street, Marsa, mikri lill-appellat bil-kera ta' mitejn lira maltija fis-sena. Li sehh kien li s-sidien wrew l-intenzjoni li riedu jawmentaw sostanzjalment il-kera dovut ghas-somma ta' Lm3,200 per annum. Din it-talba giet ikkontestata skond il-ligi min-naha ta' l-inkwilin li pprezenta rikors – dak in ezami – quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ghall-fini ta' fissazzjoni tal-kera xieraq u dovut rigwardanti l-imsemmi fond;

Jirrizulta li l-Bord appunta lill-membri teknici tal-Bord ghall-fini indikat u dawn ipprezentaw relazzjoni teknika fejn stmaw il-kera li trid tithallas minn dakinhar 'il quddiem fl-ammont ta' mitejn u tnejn u disghin lira maltija (Lm292.00) fis-sena, u dana wara li hadu in konsiderazzjoni dawk il-kriterji stabbiliti mil-ligi stess u cioe' li:

> Íl-kera xieraq ghal-lum, li ma jeccedix aktar minn erbghin fil-mija (40%) li bih seta' kien mikri fis-sena 1914, ghandu jkun ta' mitejn u tnejn u disghin lira maltija fis-sena (LM292.00), bil-kundizzjoni li x-xoghol ta' manutenzjoni ordinarja jkun a karigu ta' l-inkwilin..... u x-xoghol l-iehor kollu kien tas-sidien".

8. L-appellanti intimati dehru li ma jaqblux ma' dina l-istima u talbu, u ottenew, il-fakolta' li jirribattuha permezz ta' nota ta' osservazzjonijiet. Din in-nota giet ikkunsidrata min-naha tal-Bord, pero' jidher li ma gietx akkolta. Minflok, il-Bord accetta u addotta l-istima peritali surreferita. Is-sidien, l-intimati appellanti jigifieri, intavolaw dana l-appell u fih regghu tennew l-istess argumenti biex jiddimostraw li l-kera de quo "ma gietx stabbilita b'mod legalment u fattwalment sostenibbli".

9. Illi kif tajjeb elabora l-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza meritu ta' dana l-appell, il-fissazzjoni tal-kera xieraq huwa diskrezzjonali ghall-membri teknici tal-Bord li, bhal f'dan il-kaz, (il-fond ma kienx inkera fl-1914), m'humiex marbutin li jiehdu, bhala bazi li effettivament kien jithallas jew seta' jithallas fis-sena 1914, izda pjuttost il-kera li f'cirkostanzi diversi, konsegwenza taz-zminijiet diversi, il-Bord ikun jidhirlu li l-fond fil-posizzjoni li hu llum, seta' jgib kera fl-1914. (Hekk ara wkoll decizjoni fil-kawza fl-ismijiet "C. Bartolo Parnis vs J. Formosa", 19 ta' Novembru, 1945, Qorti ta' l-Appell u ohrajn).

10. L-intimati jidher li ressqu diversi punti ta' fatt li jirrizulta li ttiehdu debitament in konsiderazzjoni mill-periti teknici tal-Bord. Jirrizulta li l-appellanti ghamlu diversi sottomissjonijiet ta' natura legali, pero' madanakollu jidher li l-periti teknici imxew konformement ma' dak u skond li tghid l-istess ligi vigenti dwar kirjiet kif ukoll kif din giet imwettqa u riflessa f'gurisprudenza in materja (ara wkoll "F. Sammut vs L. Grech", Qorti ta' l-Appell, 23 ta' Ottubru, 1991). Ma kien hemm xejn skorrett li fil-mori tal-procedura jigu avanzati certi fatti li setghu jigu kkunsidrati mill-membri teknici tal-Bord. Dan maghmul u mittiehed in konsiderazzjoni mill-istess periti, m'huwiex lecitu li din il-Qorti tiddisturba dik id-diskrezzjoni hekk ezercitata skond il-ligi mill-membri teknici tal-Bord. Sakemm il-membri teknici tal-Bord imxew ezattament u konformement ma' dak li tghid u tispecifika l-ligi tal-kera, ikun kollu inutli li l-appellanti jittimbraw tali operat bhala wiehed "ridikolu".

Rinfaccjati b'tali <u>impasse</u>, jidher li l-appellanti intimati infurmaw lill-Qorti li xtaqu jiehdu zmien biex jaraw "ikunx opportun li jintavola(w) kawza kostituzzjonali dwar dik il-parti tal-ligi li maghha hija relatata l-kawza" (ara verbal datat l-24 ta' Novembru, 2000, a fol 46 tal-process). Il-Qorti tathom hmistax-il jum zmien, u akkordatilhom xejn anqas minn tlett differimenti konsekuttivi, pero' ma jidher li sar xejn, jew ta' lanqas, jekk saret xi azzjoni, din il-Qorti baqghet minghajr ebda informazzjoni

dwarha. Dwar l-appell pero', mertu tal-procedura in ezami, ma jidhirx li l-aggravji ta' l-intimati huma fondati.

Ghal dawn ir-ragunijiet:

Tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-18 ta' Jannar, 2000, fil-kawza fl-ismijiet premessi tichad l-appell ta' l-intimati, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

Dep/Reg

mm