QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

IMHALLEF

ONOR CARMEL A. AGIUS, B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta 9 ta' Jannar, 2001

Numru 2

Rikors Nru. 80/98 JC

Peter Muscat Scerri

vs

Angelo Fenech, Giuseppa mart Giloramo Farrugia u l-istess Girolano Farrugia ghal kull interess li jista' jkollu, Carmela armla ta' Paolo Mercieca

Il-Qorti,

Din hi sentenza fuq appell maghmul minn decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera moghtija fit-23 ta' Lulju, 1999, f'din il-kawza, liema sentenza taqra kif gej:-

"Il-Bord,

Ra r-rikors li bih l-esponent wara li qal li:

1. jikri mkinghand l-intimati l-mahzen bla numru ufficjali "St. Joseph", Our Lady of Mercy Street, Zejtun, versu l-kera ta' mija u ghaxar liri (LM110) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza dovuta fit-12 ta' Gunju, 1998;

2. permezz ta' ittra ufficjali pprezentata mill-intimati fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-6 ta' April, 1998, kopja hawn annessa bhala Dok. A huma talbu illi mill-iskadenza illi tmiss il-kera tkun ta' elf u mitejn lira Maltija (LM1,200) fis-sena pagabbli fit-12 ta' Gunju u fit-12 ta' Dicembru kull sena bil-quddiem;

3. dan l-ammont fil-kera m'huwiex gustifikat.

<u>Talab li:</u>

A termini ta' l-artikolu 14 (2) tal-Kap 69 jigi dikjarat illi l-kera tal-mahzen "St. Joseph", Our Lady of Mercy Street, Zejtun li ta' mija u ghaxar liri ta' Malta (Lm110) fis-sena pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem kull 12 ta' Gunju u 12 ta' Dicembru kull sena u ghalhekk it-talba skond l-ittra ufficjali tas-6 ta' April, 1998 (Dok A) tigi michuda, bl-ispejjez;

Ra d-digriet tieghu li bih fis-7 ta' Ottubru, 1998 gew nominati periti teknici l-AIC Frederick Valentino u l-AIC John Sciberras;

Ra l-atti tal-kawza, d-dokumenti esebiti, ra r-rapport ta' l-imsemmija periti teknici li tqieghed ghad-dispozizzjoni tal-partijiet, ra l-verbal tat-30 ta' Gunju, 1999;

Ra li skond il-periti teknici l-kera li ma jeccedix b'aktar minn 40 fil-mija l-kera li bih seta' kien mikri l-fond fis-sena 1914 ghandu jkun ta' mija u tmienja u sittin lira Maltija (LM168);

Ghalhekk il-Bord, wara li jaghmel tieghu r-rapport tal-periti, liema rapport hu parti mis-sentenza, jiffissa l-kera xieraq tal-fond bla numru ufficjali bl-isem Saint Joseph, Our Lady of Mercy Street, Zejtun, fl-ammont ta' mija u tmienja u sittin lira Maltija fis-sena (LM168) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull 12 ta' Gunju u kull 12 ta' Dicembru bil-kundizzjoni li x-xoghol ta' manutenzjoni ordinarja jkun a karigu ta' l-inkwilin u x-xoghol l-iehor a karigu tas-sid.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati".

L-intimati interponew appell permezz ta' rikors ipprezentat fit-2 ta' Awissu, 1999, fejn huma talbu li din il-Qorti joghgobha tirrevoka s-sentenza tal-Bord u tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent appellat.

Is-sottomissjonijiet ta' l-appellanti in sostenn tat-talba taghhom ghar-revoka tad-decizjoni tal-Bord huma s-segwenti:-

1. Skond l-appellanti l-Bord ibbaza s-sentenza fuq konkluzzjonijiet sbaljati u llegali tal-periti mqabbda mill-istess Bord, u inoltre, naqas li jiddeciedi fuq talba ta' l-appellanti kontenuta fl-ittra ufficjali tas-6 ta' April, 1998;

2. Huma jissottomettu li l-Bord deherlu li legalment il-konkluzzjonijiet tal-periti nominati minnu kienu gusti u rrepeta li l-kera m'ghandhiex teccedi aktar minn 40% minn dak li l-fond seta' jinkera fl-1914;

3. Li l-bazi tat-talba tar-rikorrenti kontenuta fl-ittra ufficjali spedita lill-inkwilin, huwa l-fatt li l-mahzen huwa mikri kommercjalment, u li, stante l-kobor u l-lok fejn qieghed, il-kera xieraq ghandu jkun ta' Lm1,200 fis-sena;

4. Illi l-Bord u l-periti bbazaw il-konsiderazzjoni taghhom fuq dak li tikkontempla l-Ordinanza XXI ta' l-1931, u sfuggilhom il-fatt li l-mahzen

nbena wara l-1961, u li ghalhekk il-konsiderazzjoni tal-kera m'ghandhiex tkun legalment ibbazata fuq l-Ordinanza ta' l-1931, izda fuq kriterji ohra. Cioe' ghandu jigi konsidrat iz-zmien meta inbena l-mahzen, l-uzu li qed isir u li jista' jsir mill-inkwilin minnu, u d-daqs u l-amenities li fih il-fond u l-prezz tal-fond fis-suq kummercjali;

5. Li bl-istess ragunijiet il-Bord waqa fl-"assurdita'" li kull talba ghall-awment ta' kera ta' fond kummercjali, jkun xi jkun, ikun fejn ikun, inbena meta nbena, fih x'fih, l-awment dejjem irid ikun ta' 40% li l-fond seta' jgib fl-1914.

L-appellanti mbaghad ghandhom aggravju iehor konsistenti fis-sottomissjoni li l-fatt li l-Bord ma stabbiliex minn liema skadenza l-awment kellu jibda jopera, jikkostitwixxi raguni valida ghala d-decizjoni appellata ghandha tigi revokata. Dana sar minkejja l-fatt li fl-ittra ufficjali tas-6 ta' April, 1998, ir-rikorrenti talbu li l-kera kif awmentata tibda tithallas mill-iskadenza tat-12 ta' Gunju, 1998. Fil-fehma ta' l-appellanti dan il-lapsus jirrendi legalment mhux kompluta is-sentenza in kwistjoni u jista' jigi biss korrett b'decizjoni ohra ta' l-istess Bord li Jirregola l-Kera.

Illi jinghad mill-ewwel li mill-ewwel appuntament ta' din il-kawza fl-appell quddiem din il-Qorti sa l-ahhar differiment ma sar assolutament xejn b'talbiet ghal differimenti daqqa min-naha u daqqa minn ohra, bir-rizultat li mbaghad fis-seduta ta' qabel din, deher biss id-difensur ta' l-appellat u

hadd izjed. Biss waslet risposta ghand din il-Qorti mill-Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici li bejn il-partijiet hemm kawza ohra pendenti li fiha gew awtorizzati li jistitwixxu kawza kostituzzjonali li fil-fatt ser tigi prezentata “il-gimgha d-diehla”. Dr. Albert Grech li kien qieghed jidher ghar-rikorrent appellat iddikjara li b’dan kollu ma jaf assolutament xejn.

In realta’ din il-Qorti ma nghatatx aktar informazzjoni u mill-verifika li ghamlet, sa ma giet biex tibda tirredigi din is-sentenza, lanqas jirrizulta li fl-intervall mill-ahhar differiment giet intavolata xi kawza kostituzzjonali bejn il-partijiet, tant li proprju l-bierah, lejliet li kellha tinghata s-sentenza gie prezentat rikors li jghid li l-kawza kostituzzjonali ser tigi prezentata. Din il-Qorti dan mhux pronta li taccettah bhala gustifikazzjoni biex twaqqaf din is-sentenza, anzi ticcensura l-mod kif gie prezentat dan ir-rikors fl-ahhar mument. Fi kwalunkwe kaz jidher illi l-appell irid jigi deciz fuq l-aggravji li hemm.

Jidher illi r-rikors kollu ta’ l-appell huwa bbazat fuq allegazzjoni, li effettivament ma ngabux provi fuqha, anqas fi prim’istanza. Anqas ingabu provi jew saret almenu talba biex jingiebu provi fir-rigward f’din l-istanza.

Kwantu jirrigwarda l-ilment li fis-sentenza tal-Bord ma hemmx indikata l-iskadenza minn meta ghandu jiskatta l-kera gdid kif awmentat mill-Bord, ghalkemm bhala tali fid-dettall dan hu korrett bhala sottomissjoni, in

realta' hemm bizzejjed kemm fir-rikors promotorju kif ukoll fid-decizjoni appellata li tirreferi ghall-istess, biex din il-Qorti tikkonkludi li m'ghandux ikun hemm dubju, u effettivament hekk qed jigi deciz, illi l-kera awmentat ikun dovut mill-iskadenza tat-12 ta' Gunju, 1998.

Ghall-kumplament l-appell qed jigi respint u d-decizjoni tal-Bord qed tigi konfermata bl-ispejjez ta' din l-istanza a kariku ta' l-intimati appellanti.

Dep/Reg

mm