17 ta' Frar, 1995

Imħallfin:-

S.T.O. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici *LL.D.* - *President*
Onor. Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D. A.R.Hist.S.

Carmelo Spiteri

versus

Stephen Pace

Fond Mikri - Kera Baxxa - Talba għal Żieda - Sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera - Inappellabilita`

Skond l-artikolu 24 (i) tal-Kap. 69 ma huwiex permess li jsir appell mid-deċiżjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera ħlief:

(i) fil-każ ta' rikorsi fejn tintalab ir-ripreża tal-pussess tal-fond, skond l-art 8 ta' l-istess Ordinanza u

(ii) f'każijiet oħra, fuq punti ta' liġi maqtugħa mill-Bord.

Fil-każ preżenti l-ilment ta' l-appellant ma jikkreja ebda kwistjoni ta' liġi u wisq anqas ta' liġi deċiża fis-sentenza appellata billi l-Bord ma seta' qatt jiddeċidi fuq fatti li ma kinux quddiemu fil-proċess.

Il-Qorti:-

Fis-16 ta' Frar, 1993 l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera ta din is-sentenza:

"Il-Bord:

Ra r-rikors fejn ir-rikorrenti ppremetta illi huwa jikri l-fond 105, Triq Brared, Birkirkara, lill-intimat bil-kera ta' ħamsa u tletin lira (Lm35) fis-sena pagabbli kull erba' xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fis-17 ta' Awissu, 1991 u illi l-kera hija baxxa ħafna, ipparagunata ma' kirjiet oħra ta' fondi simili u jistħoqqlu awment u

għalhekk talab li jgħolli l-kera tal-fond u tiġi ffissata kera xierqa;

Ra r-risposta ta' l-intimat fejn ġie sottomess illi preliminarjament il-kera hija dik ta' Lm35 fis-sena u ċjoe' Lm8.50 pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem l-ewwel skadenza fis-17 ta' Lulju, 1991; fit-tieni lok illi l-kera ta' dan il-fond kienet ġa' ġiet determinata mill-Bord u għalhekk il-liġi ma tippermettix rikors ġdid għall-korrezzjoni ta' kera xierqa u illi fi kwalunkwe każ il-kera huwa xieraq skond il-kriterji stabbiliti mil-liġi;

Ra l-verbal tas-seduta tas-7 ta' Lulju, 1992 minn fejn jirriżulta illi l-intimat irrinunzja għat-tieni eċċezzjoni tiegħu u ddikjara li l-kawża setgħet tibqa' differita għas-sentenza;

Ra l-atti l-oħra kollha tal-kawża u d-dokumenti esebiti;

Ra l-istess verbal tas-seduta tas-7 ta' Lulju, 1992;

Ikkunsidra:-

Mir-rapport tal-membri tekniċi tal-Bord, liema rapport qed jiġi hawn anness u għandu jitqies bħala formanti parti integrali mill-preżenti sentenza, jirriżulta illi l-kera xieraq għar-rigward tal-fond in kwistjoni għandu jkun ta' Lm26.50 (sitta u għoxrin lira u ħamsin ċenteżmu) fis-sena bil-kundizzjonijiet kif kontenuti fl-istess rapport;

Għal dawn il-motivi:

Jiddeċidi billi jiffissa l-kera tal-fond 105, Triq Brared, Birkirkara, fis-somma ta' Lm26.50 pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem b'effett mill-ewwel skadenza wara l-preżentata tar-rikors

bil-kundizzjoni li x-xogħol ta' manutenzjoni interna ordinarja jkun a karigu ta' l-inkwilin u x-xogħol l-ieħor ikun a karigu tas-sid;

Spejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet";

Ir-rikorrent ħassu aggravat b'din is-sentenza u appella minnha quddiem din il-Qorti. Huwa kkritika s-sentenza appellata minħabba żewġ fatturi u ċjoe';

1. Illi l-periti tal-Bord ma kkunsidrawx il-fatt fl-istima tagħhom illi l-istess fond huwa soġġett għal ċens annwali u perpetwu fis-somma ta' Lm10;

2. Illi fit-tieni lok il-Bord reġa' ta l-istess valutazzjoni ta' kera xierqa bħal ma kienet ingħatat ħafna snin ilu fuq l-istess fond. Minn dak iż-żmien 'l hawn il-kera kient ġiet awmentata skond il-liġi b'għaxra fil-mija fuq l-ispejjeż ta' natura straordinarja li kien ħareġ is-sid fuq l-istess fond fis-somma ta' mitt lira Maltija u ċjoe' allura awment ta' għaxar liri Maltin. Illi għalhekk il-Bord fid-deċiżjoni tiegħu wasal biex ċaħad lill-esponent mill-awment ta' kera li huwa kien ġa' ħa skond il-liġi fuq l-istess fond;

Għaldaqstant, l-appellant talab illi dina l-Qorti jogħġobha tirrevoka s-sentenza tas-16 ta' Frar, 1993 u tagħti kull provvediment ieħor li jidhrilha xieraq;

Illi l-intimat irrisponda li l-appell huwa irritu u null peress illi s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-16 ta' Frar, 1993 ma hix appellabbli ai termini ta' l-artikolu 24(1) tal-Kap.69; u li fil-meritu d-deċiżjoni tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma għax ġew applikati l-kriterji stabbiliti mil-liġi għad-determinazzjoni tal-kera

xieraq;

Illi skond l-artikolu 24(1) ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini (Kap. 69) ma huwiex permess li jsir appell mid-deċiżjonijet tal-Bord li Jirregola l-Kera ħlief:

(i) fil-każ ta' rikorsi fejn tintalab ir-ripreża tal-pussess tal-fond, skond l-artikolu 8 ta' l-istess Ordinanza; u

(ii) f'każijiet oħra, fuq punti ta' liġi maqtugħa mill-Bord;

Illi l-appellat qiegħed jinvoka dina d-disposizzjoni bħala l-bażi tal-preġudizzjali li ressaq dwar l-inappellabilita` tas-sentenza appellata;

Effettivament, fil-każ odjern il-liġi ma tippermettix appell jekk mhux fuq xi punt ta' liġi deċiż fis-sentenza;

Illi l-ilment ta' l-appellant huwa li l-membri tekniċi tal-Bord ma ħadux in konsiderazzjoni li l-fond hu soġġett għal ċens annwu u perpetwu ta' Lm10 u li l-appellant kien intitolat għall-awment tal-kera ta' 10% (għaxra fil-mija) fuq l-ispiża ta' natura straordinarja ammontati għal Lm100;

Illi dawn iż-żewġ fatturi ma setgħux jiġu kkonsidrati mill-membri Tekniċi tal-Bord għaliex l-appellant ma ressaq ebda provi dwar l-eżistenza ta' l-istess fatturi;

Fil-fehma tal-Qorti, l-ilment ta' l-appellant ankorke` jista' jkun fondat fil-fatt, ma jikkreja ebda kwistjoni ta' liġi u wisq anqas ta' liġi deċiża fis-sentenza appellata billi l-Bord ma seta' qatt jiddeċiedi

fuq fatti li ma kinux quddiemu fil-proċess (Ara Kollez. Vol. XXXII-I-52 u Vol. XLVII-I-381);

Għal dawn il-motivi:

Tilqa' l-eċċezzjoni ta' l-inappellabilita` ssollevata mill-appellat u tiddikjara l-appell irritu u null - bl-ispejjeż kontra l-appellant.