

5 ta' Frar, 1945.

Imhallfin :

Is-S.T.O. Sir George Borg, Kt., M.B.E., LL.D., *Pres*

L-Onor. Dr. L.A. Camilleri, LL.D.

L-Onor. Dr. W. Harding, B.Litt., LL.D.

Anthony Cassar *versus* Flora Mifsud

Ritrattazzjoni — Board tal-Kera — Applikazzjoni

hażina tal-Liġi — Zball — Art. 828, nri. 5 u 8 tal-Proċedura Civili, u art. 21, 43 u 44 ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931.

Għalkemm l-Ordinanza tal-Kera (Ord. XXI ta' l-1931) espressament tikkontempla każ wieħed biss ta' ritrattazzjoni, éjoe dak ta' meta tkun ottenuta sentenza bhala konsegwenza ta' dikjarazzjonijiet joloż, il-Board tal-Kera dejjem ha konfjizzjoni ta' ritrattazzjoni hużata fuq il-motivi lollha kontemplati fil-Liġijiet ta' l-Organizzazzjoni u Proċedura Civili; għar dak il-Board, avvolja mhur Qorti, għandu attribuzzjonijiet ġudizzjarji liha konsentiti mill-leġislatur li ma humiez aktar assoluti minn dawk li għandha Qorti tal-Ġustizzja.

Il-kliem "or might have been leased prior to the 31st. August, 1914" użati fil-Liġi tal-Kera fuq imsemmija, ma jfissrux illi l-Board, meta jakkorda aġment tal-kera su 30%, għandu jikkalkola dina l-perċentwali neċessarjament fuq il-kera li għalih il-fond kien mikri f'dik id-data, imma fuq il-kera li kien haqqu l-fond f'dik l-epoka, mingħajr rigward, jew almenu mingħajr rigward deċiżiv, għall-kera li effettivament kien allura jithallas għall-fond.

Hemm applikazzjoni hażina tal-liġi għall-finijiet tar-ritrattazzjoni

hess meta dalcensoni, wara li tkun idrotaet il-fallij li maoh stabblit hess-ntenza rappreżentata, war tkant Lucherga għadliġi li tagħha tkun saret espressament pronunzja, tkalkolli, meta l-Board tal-Kera ukoll qd arment ta' kera ta' aktar minn (10%) fuq il-kera li kien effettivament jgħallu fl-1 ta' Awissu 1944 war għomelz applikazzjoni hażina tal-ġi, Eda ta' lill-ħaj interpretazzjoni dierru minn dak pretiza mill-parti li talbet ir-ritrazzjoni. Ed-ħaj ta' ddecidjoni hekk mogħtija milli-Board tal-Kera waqos hemm l-ħabul li trid il-ġi war ikun hemm lok għar-ritrazzjoni.

Il-Qorti — Rat il-libell preżentat quddiem il-Board li jirregola l-Kera mill-insemmija Flora Mifsud, li, wara li jpremettet li b'rikors preżentat quddiem l-Istess Board mill-insemmi Anthony Cassar dana tafab li l-kera tal-post nru. 45A, South Street, Valletta, okkupat mill-istess Flora Mifsud ikun miżjud minn £30 għal £60 fis-sena; u li dak il-Board, b'sentenza tal-31 ta' Mejju 1944, iddecidja li l-kera għandu jkun ta' £44 fis-sena mill-1 ta' Lulju 1944, u dana billi mill-żamm tal-fond mill-membri tekniċi tal-Board (relazzjoni tagħhom tal-10 ta' Mejju 1944) irriżulta li hemm lok għall-awment, u ddecidja wkoll li l-ispejjeż għandhom jgħallu 7/15 minn Flora Mifsud u 8/15 minn Anthony Cassar; u li f'dak is-sentenza saret applikazzjoni hażina tal-ġi, u li kienet effett ta' żball u għalkahekk, in vista ta' dak li jiddisponi l-art. 828 fin-nunni 5 u 12 tal-Liġijiet ta' l-Organizzazzjoni u l-Procedura Civili, b'rikors fuq insemmi nru. 375/44, deħż b'dak is-sentenza, hemm lok li jiġi ritrattat; li infatti l-Ordinanza nru. XXI ta' l-1931, li ttrregola l-lokazzjoni tal-fondi urbani, fl-art. 5 jiddisponi li huwa leħitu għal-lökatur li jgħolli l-kera jekk il-kera li jippretendi ma jeħcedix l-40% fuq kera gust li għandu jkun tissat permezz ta' stima, li l-post kien mikri jew seta' jkun mikri fi kwalunkwe żmien qabel l-4 ta' Awissu 1944 u l-Board jista', sabiex jiffissa dak il-kera gust, jinkariga 2-żewġ membri tekniċi tiegħu; u li l-post fuq insemmi fl-epoka stabblita f'dak l-artikolu kien mikri £25 fis-sena, kif jidher minn-deċivuta oħibita minn Flora Mifsud mar-riposta tagħha u għallhekk meta l-Board b's-sentenza fuq insemmija warawta l-kera għal £44 fis-sena, warlok ma uk-

korda zieda fil-limiti tal-40% permessi mil-liġi, akkorda zieda taż-żewġ; li ma jistax jiġi argumentat li £25 fis-sena fl-1914, ma kienx kera ġust, għaliex l-ebda prova ma saret li ma kienx tali, u ma kienx necessarju allura li jkun fissat permezz ta' stenna, b'din din in-necessità tkun hemm meta post f'dik l-epoka jkun battal jew ikun okkupat mill-proprjetarju jew minn haddiehor minna bla kera, jew b'kera manifestament irrisorju, jew ikun hemm il-prova fl-atti tal-kawża li dak iż-żmien il-post kien jiswa kera iżjed għaliex postijiet identiċi b'halu fl-istess lokalità kienu mikrijin iżjed; li fil-każ preżenti ma ttrikkorri ebda waħda minn dawk l-ipotesi, u allura l-awment kellu jkun bażat fuq il-kera "li għalih il-post kien mikri", u din hija l-parti ta' l-art. 5 li l-Board kellu japplika u mbux il-parti l-oħra; b'hekk jiġi li d-deċiżjoni mbix konformi mal-liġi; li interpretazzjoni diversa ġgħib għall-konsegwenza li l-kliem "a fair rent at which the premises were leased" u "if necessary" huma żejda u ozjużi jekk il-Board, fil-man-kanza ta' l-ipotesi fuq kontemplati, ma jadottax b'halu bażi l-kera li jiġi ppruvat li għalih il-fond kien mikri fl-1914; li l-fatt li l-kera kien awmentat għal £30 fis-sena, u hekk baqa' s'issa, rwoldiri sakenem għadda f'idejtr Anthony Cassar, ifis-ser li meta l-proprjetarju preċedenti hass li l-post sar haqqu iżjed għolli b'£5 iżjed, u li allura meta qabel kien krieh b'£25 kien krieh b'daqshekk għaliex deherlu li ma kienx jiswa iżjed minn £25, u li dan kien il-kera ġust tiegħu; li s-sentenza, barra milli applikat hażin il-liġi, hija wkoll l-effett ta' żball għaliex hija fondata fuq suppożizzjoni ta' fatt li l-verità tiegħu hija kontrastabilment eskluża, u dan il-fatt ma kienx pönt kontrovers li fuqu dik is-sentenza ppronunzjat; li infatti l-Board, biex wasal halli jiffissa l-kera ta' £44 fis-sena, ried jippresupponi li l-kera tal-post kien fl-1914, almenu ta' £31. 8. 6 6/7, u din is-suppożizzjoni hija inkontrastabilment kuntrarja għall-fatti, għaliex mill-aħjar prova li skond il-liġi setgħet issir, li hi l-prova skritta permezz tar-riċevuta, irri-żulta li l-kera kien £25 fis-sena; li għalhekk laqwa kera li l-Board seta' jiffissa, jekk ried japplika l-maximum taż-żieda permessa mil-liġi, ma seta' qatt jeċċedi s-somma ta' £35 fis-

sena, jgħifieri 40% fuq £25, li kien "the fair rent at which the premises were leased"; u li hi l-parti ta' l-art. 5 ta' l-Ordinanza VII ta' l-1928, li kellha tigi applikata; talbet li, prevjja r-revoka tas-sentenza mogħtiya mill-Board li jirregola l-Kera fl-31 ta' Mejju 1944, fuq ir-rikors nru. 375/44 ta' Anthony Casar, dan ir-rikors jigi ritrattat, u minflok jigi deċiż li jekk it-talba haqqa tigi milqugħa, l-awment għandu jkun fil-limiti ta' 40% fuq £25 fis-sena; bl-ispejjeż;

Rat is-sentenza mogħtiya mill-Board li jirregola l-Kera fl-30 ta' Novembru 1944, li biha għiet respinta l-eċċezzjoni ta' l-irritwalità tal-gudizzju, u gie dikjarat li ma jifkonkorri ebda wiehed mill-motivi ta' ritrattazzjoni kontemplati fl-art. 828 tal-Liġijiet ta' l-Organizzazzjoni u Proċedura Civili, u konsegwentement eħadet it-talbiet kontenuti fil-libell, bl-ispejjeż kontra l-libellanti; wara li dak il-Board ikkunsidra, fuq l-eċċezzjoni li r-rikors nru. 375/44 mhux ritrattabili;

Illi huwa veru li l-Ordinanza nru. XXI ta' l-1931 ma tikkontemplax espressament hief kaz wiehed ta' ritrattazzjoni, oġoè dak ta' meta tkun ottenuta sentenza bħala konsegwenza ta' dikjarazzjonijiet foloz (art. 43 u 44 ta' l-Ord. citata), imma dan il-Board dejjem ha konpjizzjoni ta' ritrattazzjoni bażata fuq motivi oħra, u anzi fuq il-motivi kollha kontemplati fl-art. 828 tal-Liġijiet ta' l-Organizzazzjoni u Proċedura Civili, u biex jagħmel hekk il-Board sab ġustifikazzjoni f'id-dispożizzjoni ġenerika u ġenerali ta' l-art. 21 ta' l-istess Ordinanza XXI ta' l-1931, li jgħid li l-Board "shall have all the powers conferred by the Laws of Organisation and Civil Procedure upon His Majesty's Civil Court (First Hall)....." u indipendentement mill-kwistjoni jekk dak l-artikolu, kieku kello jigi interpretat strettament, jippermettix ir-ritrattazzjoni f'kaz ieħor oħra barra dawk ta' dikjarazzjonijiet foloz, dan il-Board għal raġunijiet prattiċi u suggeriti mill-prinċipji li janimaw kwalunkwe proċediment ġudizzjarju li huma prinċipji ta' ġustizzja temperata mill-ekwità ma jidhirlux li għandu jiddiparti mill-atteggjament li ha s'issa f'kazi ta' ritrattazzjoni bażati fuq motivi li ma jkunux dawk biss kontemplati espressament fl-art. 43 ta' l-Ordinanza li tirregola l-Kera. Il-Board, avvolja

huwa Beard u mhux Qorti, għandu attribuzzjonijiet għudizzjarji lill-Board awtorità aktar assoluta minn dik li għandha Qorti ta' Gustizzja. Huwa veru li l-Legislatur stess għal raġunijiet ta' konvenjenza u prattiċità iddikjara inappellabili d-deċiżjonijiet tal-Board, imma għamel eċċezzjoni fil-kazi fejn ikun gie deċiż "a point of law", u dan juri li l-assolutezza li kellu jkollu l-Board kienet ċirkoskritta u kontrollata minn ċerti "safe guards" li kwalunkwe gustizzja li jisthooqilha dan l-isem tpoġġi għat-tutela tal-persuna u ta' l-interessi taċ-ċittadin;

Li, dikjarat ritrattabili r-rikors fuq imsemmi, jibqa' l-eżami tal-motivi li adduċa l-libellant fil-libell tiegħu; u għal dan ir-rigward jikkunsidra;

Li l-ewwelnett, il-libellant jibbaża d-domanda fuq il-motiv indikat fin-numru 5 ta' l-art. 828 tal-Liġijiet tal-Proċedura Civili, epej għax fid-deċiżjoni impunjata kien hemm applikazzjoni hażina tal-liġi, u jsostni l-allegazzjoni tiegħu bl-argument li ladarba l-fond in kwistjoni fi-4 ta' Awissu 1914 kien mikri £25, u fi-ebda żmien qabel ma kien mikri iżjed, il-Board ma setax jawtorizza l-gholi ta' kera li jkun iżjed minn 40% aktar minn £25, għax l-art. 5 ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931, jiddisponi:— "The Board shall grant the permission (for the raising of the rent) (a).....; (b) if the proposed rent does not exceed 40% over and above a fair rent to be fixed, if necessary, by valuation at which the premises were leased or might have been leased at any time prior to the 4th August, 1914";

Li l-libellant isostni li meta l-Legislatur uza l-kliem "or might have been leased" kien qiegħed jipprospetta b'isem kazi fejn fi-4 ta' Awissu 1914, jew qabel, il-fond ma kienx "actu" mikri; imma din il-pretensjoni ma tregix, għaliex dawk il-kliem għandhom raġjonevolment ifasru li fil-kalkoli tiegħu l-Board għandu jiehu bħala bażi mhux il-kera konkret tal-fond f'dik l-epoka, imma kemm seta' jkun il-kera allura, jew fi kliem ieħor kemm kien daqqu kera l-fond f'dik l-epoka mingħajr rigward, jew alment mingħajr rigward deċiżiv, għall-

kera li kien effettivament jithallas ghalih. Din hija l-interpretazzjoni li dejjem sa issa ta dan il-Board ghad-dispożizzjoni ta' dak l-artikolu, interpretazzjoni li ma hemmx raġunijiet għaliex għandha titbiddel u li tirrispondi għall-eżiġenzi tal-ġustizzja u ta' L-ekwità li jikkonciljaw id-drittijiet tal-proprietarju inerenti għall-proprietà, mad-drittijiet ta' L-inkwilin li l-igi speċjali kellha l-iskop li tipproteġi billi tiffrena l-impożizzjonijiet inġusti permezz tal-kontroll tal-Board, konċiljazzjoni ta' drittijiet li ma tistax tiġi raġġunta jekk il-Board ma jkollux certa latitudini li minnha jagħmel użu fuq kriterju li jadotta fi kwalunkwe każ konkret li jiġi quddiemu, kriterji li ma jistgħux ma jvarjawx minnabba ċirkustanzi speċjali tan-natura tal-fond partikulari, ta' l-importanza, akbar jew iżgħar, tal-lokalità fejn jinsab il-fond partikulari, tal-mezzi tal-komunikazzjoni li mill-1914 sal-lum varjaw hafna, u anki ta' l-"outlook" fuq kondizzjonijiet ġenerali li anki huma tbiidlu notevolment :

Li fuq il-konsiderazzjonijiet premissi tohrög ċara l-konsegwenza li s-sentenza li akkordat l-awment tal-kera sa £44 ma kienetx riżultat ta' applikazzjoni hażina tal-igi, imma ta' interpretazzjoni differenti minn dik li jrid jagħti l-libellant ta' l-art. 5 ta' l-Ordinanza XXI ta' l-1931 ;

Li rigward it-tieni motiv ta' ritrattazzjoni, dak oġġettivament li s-sentenza hija effett ta' żball, dan isib il-konfutazzjoni tiegħu fil-konsiderandi preċedenti, għaliex il-kera ta' £44 ma għex iħissat fl-intendiment li għandu jkun 40% aktar minn £25 kif kien effettivament mikri fl-1914, imma bl-intendiment li ma jkunx aktar minn 40% oġġha minn dak il-kera li l-Board deherlu li kella jkun ritenut il-"fair rent" f'dik l-epoka ;

Rat ir-rikors quddiem din il-Qorti ta' l-imsemmija Flora Mifsud, li talbet li s-sentenza fuq ċitata ta' l-20 ta' Novembru 1944, tiġi revokata u li tiġi milqugħa t-talba tagħha dedotta fil-libell, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat ;

Omissis :

Ikkunsidrat :

Ill-i appellanti Flora Mifsud qiegħda titlob ir-ritrattazzjoni tar-rikors fil-libell imsemmi għal motivi indikati fin-nu-

mri 5 u 8 ta' l-art. 828 tal-Liġijiet ta' l-Organizzazzjoni u Proċedura Civili, jiġifieri fuq il-motiv "that the law was wrongly applied in the sentence", u fuq il-motiv l-iehor "that the sentence was the effect of an error arising from the proceedings or from the documents in the cause";

Ikkunsidrat;

Illi kwantu għall-ewwel motiv, il-libellanti tibbażah fuq id-dispożizzjoni ta' l-art. 5 ta' l-Ord. XXI ta' l-1931, li fis-sezzjoni (b) jistabbilixxi li l-Board għandu jagħti l-permess għall-gholi tal-kera "if the proposed rent does not exceed 40% over and above a fair rent to be fixed, if necessary, by valuation, at which the premises were leased or might have been leased at any time prior to the 4th. August, 1914". Imhabba din id-dispożizzjoni tal-liġi l-libellanti tippretendi li billi l-fond in kwistjoni fid-data fuq imsemmija kien mikri £25 fis-sena, u gatt gabel ma kien mikri iżjed, il-Board ma setax jippermetti għoli ta' kera li jissupera l-40% fuq £25, u billi l-Board bis-sentenza tal-31 ta' Mejju 1944 akkorda għoli ta' kera wisq superjuri għall-perċentwali fuq imsemmija, huwa applika hażin il-liġi;

Ikkunsidrat;

Illi skond il-liġi (art. 828, nru. 5, tal-Liġi tal-Proċedura), għall-finijiet ta' dik id-dispożizzjoni hemm applikazzjoni hażina tal-liġi biss meta d-deċiżjoni, wara li tkun irriteniet il-fatt kif jinsab stabbilit bis-sentenza mpunjata, ma tkunx konformi għall-liġi, li fuqha tkun saret espressament pronunzja. Fil-każ ta' għna, fis-sentenza tal-Board tal-31 ta' Mejju 1944 ma hemm ebda aċċenn għall-ebda dispożizzjoni tal-liġi, u ebda pronunzja espressa ma saret kif meħtieġ bid-dispożizzjoni fuq imsemmija, biex jista' jingħata r-rimedju tar-ritrattazzjoni bis-saħħa ta' citat nru. 5 ta' l-art. 828 tal-Kodiċi tal-Proċedura;

Ikkunsidrat;

Illi anki kieku kien hemm dik il-pronunzja espressa, ma jistax jiġi negat li l-kera li kien iġib il-fond "at any time prior to the 4th. August 1914" johloq preżunzjoni li dak il-kera kien "a fair rent"; iżda dik il-preżunzjoni ma twassalx għall-konkluzjoni voluta mill-libellanti, jiġifieri li ma setgħtx tiġi es-

kluża bi prova kuntrarja meta ssir stima u minnha jirrizulta li l-fond "might have been leased at any time prior to the 4th. August 1914" b'kera iżjed għoli minn dak li effettivament kien mikri. Il-pretensjoni tal-libellanti li bil-kliem "or might have been leased" il-liġi kienet qiegħda tiffirferixxi u tolgot biss dawk il-każi fejn "at any time prior to the 4th August, 1914" il-fond ma kienx mikri mhix aċċettabili, mhux biss għaliex skond ir-regoli ta' l-ermenewtika legali mhux leċitu li tiġi mogħtija interpretazzjoni hekk vasta għal dispożizzjoni ta' liġi eċċezzjonali li dderogat għall-prinċipji ġenerali tal-liġi ordinarja, iżda anki għaliex il-liġi, li kellha bħala skop il-protezzjoni ta' l-inkwilin mill-impożizzjonijiet ingusti tal-proprietarju, ma setgħetx testendi dak l-iskop għal dawk il-proprietarji li nżaw hniena versu l-inkwilin u li krew il-fondijiet mhux bil-kera li kien haqqhom imma b'kera iżjed baxx;

Ikkunsidrat;

Illi in bażi għal dak li ntqal fuq huwa evidenti li s-sentenza tal-Board li jirregola l-Kera tal-31 ta' Mejju 1944, li akkordat iż-żieda tal-kera sa £44 fis-sena, ma applikatx hażin il-liġi, iżda tat lill-istess liġi, u preċiżament lill-art. 5 ta' l-Ord. ta' l-1931, interpretazzjoni differenti minn dik pretiża mill-libellanti;

Ikkunsidrat;

Illi kwantu għat-tieni motiv, jiġifieri li l-insemmija sentenza tal-Board tal-31 ta' Mejju 1944 hija effett ta' żball, jirrizulta anki insussistenti, billi, kif sewwa qalet is-sentenza appellata, il-kera ta' £44 ma ġiex fissat bl-intendiment li kellu jkun ta' 40% aktar minn £25, li kien il-kera tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914, iżda bl-intendiment li ma jkunx aktar minn 40% għola minn dak il-kera li l-Board deherlu li kellu jkun il-"fair rent" f'dik l-epoka;

Ikkunsidrat;

Illi l-appellanti fl-aħħar nett tilmenta li l-ispejjeż ta' l-eċċezzjoni ta' l-irritrattabilità opposta mill-appellat u respinta mill-Board ġew akkollati lilha. Fuq dan il-pont l-appellanti kien ikollha raġun kieku dik l-eċċezzjoni kienet kawża ta' spejjeż jew kienet tiġi taxxata quddiem il-Board; iżda skond

l-art. 40 ta' l-imsemmija Ordinanza XXI ta' l-1931 id-dritt tad-difensur huwa regolat unikament min-numru tas-seduti li jkunu saru..... iżda spiża barranija ma gietx kaġunata bl-eċċezzjoni fuq imsemmija. Infatti.....

Għal dawn ir-raġunijiet u għal dawk miġjubin fis-sentenza appellata:

Tirrespingi l-appell u tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Board li jirregola l-Kera fl-20 ta' Novembru 1944, bl-ispejjeż kontra l-appellanti Flora Mifsud.
