BORD LI JIRREGOLA L-KERA
Maġistrat Dr. Charmaine Galea B.A. LL.D.

Illum 26 ta' Novembru 2024

Rikors Numru 311/2023

Leslie sive Joseph Leslie Pace K.I. 4336(M)

vs

Andrew Spiteri K.I. 540976(M)

Il-Bord,

Ra r-Rikors ippreżentat minn **Leslie sive Joseph Leslie Pace** fit-30 ta' Mejju, 2023 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:

1. *Illi r-rikorrent huwa l-utilist perpetwu tal-fond bl-indirizz 136, 137 u 138 gja 114, 115, 116, 117, Triq San Pawl, San Pawl il-Bahar.*
2. *Illi l-utile dominju perpetwu ta' dan il-fond kien gie akkwistat mir-rikorrent permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Remigio Zammit Pace datat 13 ta' Novembru 1975 (kopja annessa* ***Dok A1).***
3. *Illi dan il-fond kien gie mikri a favur certu Michael Spiteri u cioe' missier l-intimat Spiteri qabel l-1 ta' Gunju 1995 u ghalhekk kien soggett ghall-kirja protetta taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*
4. *Illi Michael Spiteri kien jokkupa l-fond ma' martu Connie Spiteri (li tigi omm l-intimat).*
5. *Illi permezz ta' sentenza moghtija fis-16 ta' Settembru 2014 minn Harris County Court f'Texas, Amerika Michael u Connie Spiteri kisbu d-divorzju u ghalhekk iz-zwieg taghhom inhall. Illi sussegwentement ghal dan id-divorzju, dan il-fond baqa' jinkera a favur Michael Spiteri biss hekk kif Connie Spiteri tirrisjedi barra minn Malta.*

6. *Illi Michael Spiteri miet fid-9 ta' Marzu 2020 u dan skont kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt anness* ***Dok A2.***

7. *Illi l-intimat Spiteri ma kienx jikkwalifika bhala kerrej skont il-ligi u ghalhekk qatt ma gie rikonoxxut bhala kerrej wara l-mewt ta' missieru.*

8. *Illi ghalhekk huwa manifestament car li l-intimat ma jikkwalifikax bhala kerrej protett skont il-ligi senjatament taht l-artikolu 2 tal-Kap. 69 u ghalhekk din il-kirja giet terminata mal-mewt ta' Michael Spiteri.*

9. *Illi minkejja dan, l-intimat Spiteri qieghed jittanta jivvanta dritt fuq l-istess fond, zamm il-pussess tal-fond, u naqas milli jikkunsina c-cwievet tal-istess fond lir-rikorrent u dan kontra kull rieda tar-rikorrent.*

10. *Illi ghalhekk ir-rikorrent qieghed jipprezenta dawn il-proceduri sabiex jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jiddikjara li l-kirja hi terminata hekk kif l-intimat ma jikkwalifikax bhala 'kerrej' skont il-provvedimenti tal-Kap 69 u jordna l-izgumbrament tal-intimat b'rizerva ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrent inkluz izda mhux limitatament ghat-telf ta' qliegh ghall-okkupazzjoni abuziva tal-intimat.*

Ghaldaqstant ir-rikorrent umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Bord:

1. *Jiddikjara li l-kirja tal-fond 136, 137 u 138 gja 114, 115, 116, 117, Triq San Pawl, High Street, San Pawl il-Bahar hi terminata.*

2. *Jawtorizza lir-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-fond 136, 137 u 138 gja 114, 115, 116, 117, Triq San Pawl il-Bahar, High Street, San Pawl il-Bahar u jordna lill-intimat jizgumbra mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Bord.*

Ra r-risposta ta' **Andrew Spiteri** ippreżentata f1-20 ta' Ottubru, 2023 li permezz tagħha eċċepixxa is-segwenti:

1. *Illi preliminarjament, in-nullita` tal-proċediment kwantu illi ma teżisti l-ebda relazzjoni ġuridika bejn il-kontendenti fil-kawża, wisq anqas hemm xi lokazzjoni. L-eċċipjenti ma huwiex leġittimu kontradittur f'dan il-proċediment u konsegwentement għandu jiġi liberat bl-ispejjeż.*

2. *Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, it-talbiet tas-soċjeta` attriċi għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom kwantu li infondati fil-fatt u fid-dritt.*

L-ILLEĠITTIMITA' PASSIVA

3. *Illi dawn il-proċeduri jikkonċernaw il-fond numerat 136, 137, 138 ġja 114, 115, 116, 117 ġewwa Triq San Pawl f'San Pawl il-Baħar (il-'**Fond**'), mikri lil Michael u Connie konjugi Spiteri (il-'**Konjuġi**'), omm u missier l-eċċipjenti, qabel l-1 ta' Ġunju 1995.*

4. *Illi Michael Spiteri miet fid-9 ta' Marzu 2020 u sussegwentement il-kirja tal-Fond intirtet minn martu, l-armla Connie Spiteri, hekk kif trid il-liġi ai termini tal-artiklolu 2 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5. *Illi minkejja li l-Konjuġi kisbu divorzju ġewwa l-Amerika, kif jingħad fir-rikors promotur, dan l-istess divorzju ma hux registrat f'Malta u għalhekk ma jagħmilx stat bejn il-partijiet f'Malta. Fil-fatt l-Konjuġi baqgħu jgħixu l-ħajja konjugali sal-mewt ta' missier l-esponent fl-2020. Infatti, Connie Spiteri baqgħet tieħu ħsieb lil żewġha sal-aħħar kif ukoll baqgħet l-eredi universali tiegħu.*

6. *Illi kif sew jingħad mill-attur, l-esponent mhuwiex rikonoxxut bħala kerrej tal-Fond billi dan it-titolu intiret minn ommu fl-2020, u wisq anqas qatt ma ttenta li jaġixxi taħt din il-pretenzjoni.*

7. *Illi dan l-istat ta' fatt huwa ben magħruf mill-attur li jirċievi l-kera mingħand Connie Spiteri.*

8. *Illi dwar l-eċċezzjoni tal- illeġittimita' passiva, il- Qorti tal-Appell f'* ***Avukat Dr James Scicluna noe v Il-Ministru għall-Intern et*** *deċiża fil- 25 ta' Mejju 2023 (rik.nru. 22/2022/1 GG) tenniet:*

   Illi biex wieħed jara jekk parti f'kawża hijiex jew le l-leġittimu kontradittur tal-parti l-oħra, hija trid tistħarreġ jekk, mad-daqqa t'għajn, il- persuna mħarrka kinitx materjalment parti fil-ġrajjiet li jkunu ħolqu r-rabta ġuridika ta' bejniethom, u li twassal biex inħolqu r-rabtiet jew effetti fuq il- parti mħarrka illi kellha twieġeb għalihom (ara ***Karmenu Mifsud v. Onorevoli Ministru Għall-Infrastruttura, Trasport u Komunikazzjoni et*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Jannar, 2020). Fi kliem ieħor, biex persuna titqies li hija l-kontradittur leġittimu, jeħtieġ li jiġi muri min-naħa ta' min qed jipproponi l-kawża, li l-azzjoni tiegħu ma tistax tissokta fl-iskop tagħha*

jekk mhux fil-konfront ta' dik il-persuna li tinsab imħarrka (*ara* ***Francis Portelli et v. L-Onorevoli Speaker tal-Kamra tad-Deputati Dr. Angelo Farrugia et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar, 2018).*

9. *Illi għaldaqstant, dan il-proċediment huwa null stante n-nuqqas ta' rabta ġuridika bejn l-attur u l-esponent billi r-relazzjoni ta' kera hija mal-kerrejja, ċjoe Connie Spiteri.*

KONKLUŻJONI

10. *Illi għalhekk huwa evidenti illi dan l-Onorabbli Bord għandu jiċħad it-talbiet kollha tal-attur bħala infondanti fil-fatt u fid-dritt kwantu li ma mhuwiex il-leġittimu kuntradittur f'dan il-procediment.*

Ra illi fis-seduta tal-14 ta' Marzu 2024, id-difensur tal-intimat talab li tiġi deċiża l-ewwel eċċezzjoni;

Ra illi fl-istess seduta il-Bord laqa' din it-talba;

Sema' x-xhieda;

Ra l-atti u d-dokumenti kollha;

Ra n-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra illi dan ir-rikors ġie mħolli għal-lum għal sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ipproċeda bir-rikors odjern sabiex dan il-Bord jordna l-iżgumbrament tal-intimat stante li ma jikkwalifikax bħala kerrej tal-fond in kwistjoni.

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-intimat eċċepixxa n-nullita` tal-azzjoni stante li ma teżisti ebda relazzjoni ġuridika bejnu u bejn ir-rikorrenti, u wisq inqas hemm xi lokazzjoni. Kwindi jeċċepixxi li hu mhux il-leġittimu kontraditur u għalhekk għandu jiġi liberat bl-ispejjeż.

Ir-rikorrent xehed illi l-fond in kwistjoni kien mikri lil Michael Spiteri, missier l-intimat u li hu qatt ma rrikonoxxa lil Connie Spiteri bħala l-inkwilina. Spjega li Michael Spiteri ħalla eredi lit-tlett uliedu, fosthom lill-intimat, u li pero` ż-żewġ uliedu l-oħra qatt ma avvanzaw xi pretensjoni fuq il-fond in kwistjoni. Xehed illi Michael u Connie Spiteri kienu ddivorzjaw ġewwa l-Amerika, tant illi fit-testment ta' Michael Spiteri ġie mnizzel li Connie Spiteri kienet abbandunatu tmien (8) snin qabel sar l-istess testment. Huwa stqarr li stante li l-intimat ma jridx jirrilaxxa ċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni, kellu jipproċedi b'din il-kawża.

L-intimat xehed illi huwa għandu kopja taċ-ċwievet tal-fond in kwistjoni pero` hu kien ilu nieqes mill-istess fond ħamsa u għoxrin sena, u ċioe` kemm kien ilu miżżewweġ. Mistoqsi għalfejn ma jridx jgħaddi ċ-ċwievet tal-fond lir-rikorrent, huwa wieġeb li kien jispetta lil ommu li tgħaddihom stante li din għadha ħajja. Spjega li fil-fond in kwistjoni ma kien qed joqgħod ħadd peress li ommu kienet imsiefra.

Joseph Rivans, uffiċjal ta' Identita`, xehed illi Connie Spiteri kellha karta tal-identita` valida mit-13 ta' Mejju 2002 sal-31 ta' Ottubru 2006. Wara din l-aħħar imsemmija data, Identita` ma kellha ebda tagħrif ieħor dwar is-Sinjura Spiteri.

Ir-rikorrent esebixxa diversi dokumenti fosthom dikjarazzjoni *causa* mortis li saret wara l-mewt ta' Michael Spiteri u kif ukoll it-testment tal-istess Spiteri.

Ikkunsidra:

Illi din is-sentenza hija limitata fuq il-kwistjoni jekk ai fini ta' din l-kawża teżistix relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet.

Illi mill-provi mismugħa s'issa ġew stabbiliti s-segwenti fatti:

1. L-inkwilin tal-fond in kwistjoni, Michael Spiteri, ġie nieqes fid-9 ta' Marzu, 2020;[1]
2. Permezz ta' testment datat 20 ta' Diċembru 2019, Michael Spiteri iddizeredita` lil martu Maria Concetta Micallef, li minnha kien

[1] Dokument A2 a fol. 6

divorzjat, u ħalla bħala eredi universali tiegħu lit-tlett uliedu, fosthom lill-intimat;[2]

3. L-intimat stqarr li għandu l-pussess tal-fond in kwistjoni għalkemm ma jabitax fih u li llum l-inkwilina hija ommu li pero` tgħix barra minn Malta.

Illi għalhekk l-intimat jisħaq illi ma hemm ebda rabta ġuridika bejnu u bejn ir-rikorrent u dan stante li hu m'hu qed jivvanta ebda titolu ta' kera.

Illi fuq dan il-punt il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Grace Borg vs Edward Basile et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Ottubru 2019 fejn intqal hekk:

Illi l-verifika jekk il-konvenut għandux x'jaqsam man-negozju dedott kontrih fil-ġudizzju mill-attur trid issir biss fl-astratt u b'mod ipotetiku. Il-Qorti, hija u tiddelibera dwar l-eċċezzjoni, trid isserraħ biss fuq dak li l-attur jallega fid-domanda, u mhux fuq jekk fil-fatt humiex fondati; fi kliem ieħor jekk humiex veri jew le. Dan l-eżami jsir iktar tard. F'dan l-istadju, id-domanda tal-attur tiġi ammessa fil-konfront tal-konvenut għall-mument biss u proviżorjament - si vera sint exposita. Fi kliem ieħor il-Qorti trid tagħmel din il-mistoqsija: fil-każ li l-premessi tat-talba jew talbiet tal-attur jirriżultaw minnhom, il-konvenut għandu jwieġeb għalihom jew le?;

*Illi minn riċerka li rnexxielha tagħmel din il-Qorti, anke jekk fiż-żmien tassew limitat li kellha għad-disposizzjoni tagħha minħabba l-volum kbir ta' kawżi li għandha pendenti għas-sentenza quddiemha, is-sentenza li għamlet l-aħjar espożizzjoni tal-figura tal-leġittimu kontradittur hija dik mogħtija fil-5 t'Ottubru 2001 mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fl-ismijiet **Frankie Refalo v Jason Azzopardi** ippreseduta mill-Onor. Prim Imħallef Joseph Said Pullicino – sentenza spiss iċċitata fil-ġurisprudenza sussegwenti:*

*"Din il-Qorti allura tikkonsidra illi biex tistabilixxi jekk parti in kawża kienetx jew le leġittimu kontradittur tal-parti l-ohra, kellha bilfors tivverifika **prima facie jekk il-persuna ċitata fil-gudizzju kienetx materjalment parti** fin-negozju li, skond l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.*

[2] Dokument D a fol. 68

"Jekk dan in-ness jiġi stabbilit, il-persuna ċitata setgħet titqies li kienet persuna idoneja biex tirrispondi għat-talbiet attrici, inkwantu dawn ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li kienet mitluba tissodisfa dan inkwantu il-premessi għaliha, jekk provati, setgħu iwasslu għall-kundanna mitluba f'każ li jinstab li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-ligi x'jopponi għaliha. Dan naturalment ma jfissirx li jekk il-Qorti tiddeciedi – kif iddecidiet korrettement f'dan il-każ - illi l-konvenut kien ġie sewwa ċitat inkwantu jkun stabbilit li l-interess ġuridiku tiegħu fil-mertu kif propost mill-attur illi hu kellu neċessarjament ikun finalment tenut bħala l-persuna responsabbli biex tirrispondi għat-talbiet attrici kif proposti. Kif lanqas ifisser li l-istess konvenut ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attrici kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn ħaddieħor jew lejn ħaddieħor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jiġi wkoll ċitat bħala leġittimu kontradittur fil-kawża.

"Id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti in kawża tkun leġittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l-Qorti ma setgħetx, fil-konsiderazzjoni ta' l-eċċezzjonijiet opposti għat-talbiet, tasal għall-konkluzjoni li l-konvenut – dikjarat prima facie leġittimu kontradittur - kien wara t-trattazzjoni tal-kawża jirriżulta għal kollox estraneju għar-responsabilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata. "Konsidrata f'dawn it-termini, is-sentenza preliminari, li ċaħdet l-eċċezzjoni tal-konvenut li hu ma kienx il-leġittimu kontradittur ta' l-attur, tirriżulta waħda ġusta, inkwantu l-fatti kif jirriżultaw fl-eżami limitat li l-ewwel Qorti neċessarjament kellha tagħmel, kienu pjenament jiġġustifikaw l-konkluzzjoni li l-konvenut appellant kellu għalxiex jirrispondi għat-talbiet attriċi billi dawn kienu adegwatament jistabilixxu li hu kien intrometta ruħu fin-negozju li minnu oriġinat l-azzjoni. Il-kontestazzjoni dwar l-import ta' dak in-negozju u sa fejn dan kien jitfa' xi responsabilita` fuq il-konvenut appellant, hu propju l-mertu tal-kawża li għad irid jigi epurat u deċiż. F'dan ir-rigward il-jeddijiet ta' kull parti in kawża kienu u għadhom impreġudikati kif għadhom impreġudikati leċċezzjonijiet l-oħra kollha avanzati mill-istess konvenut appellant li dwarhom l-ewwel Qorti għad trid tiddelibera";

Illi minn din is-sentenza, kif ukoll mill-kunsiderazzjonijiet li għadha kif għamlet din il-Qorti, jistgħu jinstiltu dawn il-linji-gwida dwar kif għandha tiġi ttrattata l-eċċezzjoni li konvenut ma jkunx leġittimu kontradittur:

(1) l-unika indaġni li trid tagħmel il-Qorti hi jekk, fl-ipotesi li l-premessi tar-rikors ġuramentat tal-attur huma fondati, dawn jistgħux jolqtu lill-konvenut. Hekk per eżempju, azzjoni rivendikatorja istitwita kontra inkwilin ma tista'

qatt tirnexxi anke jekk l-attur iġib l-aqwa prova li hu s-sid u għalhekk bla dubbju l-inkwilin imħarrek bħala konvenut ma jista' qatt ikun leġittimu kontradittur.

(2) kull ma jrid jiġi stabbilit hu jekk il-konvenut kienx materjalment – u għalhekk mhux legalment ukoll – parti fin-negozju traċċjat fil-premessi.

(3) id-dikjarazzjoni tal-Qorti li parti in kawża tkun leġittimu kontradittur lanqas ma kienet tfisser li l-Qorti ma setgħetx, fil-konsiderazzjoni ta' l-eċċezzjonijiet opposti għat-talbiet, tasal għall-konkluzzjoni li l-konvenut – dikjarat prima facie leġittimu kontradittur - kien wara t-trattazzjoni tal-kawża jirriżulta għal kollox estraneju għar-responsabilitajiet lilu addebitati mill-attur fl-azzjoni minnu tentata.

(4) il-kontestazzjoni dwar l-import ta' dak in-negozju u sa fejn dan kien jitfa' xi responsabilita' fuq il-konvenut appellant, jibqa' impreġudikat, għax jifforma parti mill-mertu tal-kawża;

(5) illi jekk il-Qorti tiddeċiedi li l-konvenut kien ġie sewwa ċċitat ma jfissirx lanqas ma jkollux eċċezzjonijiet validi fil-mertu, fosthom dik li t-talbiet attrici kellhom fil-fatt ikunu diretti lejn ħaddieħor jew lejn ħaddieħor ukoll inkwantu dan ikun involut fl-istess negozju u li allura seta' jigi wkoll ċitat bħala leġittimu kontradittur fil-kawża;

Illi fil-każ in eżami hemm kontestazzjoni dwar jekk il-kirja għadhiex vigenti jew le favur l-omm. Ir-rikorrent jgħid li l-kirja spiċċat wara li ġie nieqes missier l-intimat, filwaqt li l-intimat isostni li l-kirja ntirtet minn ommu. Illi l-Bord mhux se jippronunzja ruhu fuq din il-materja f'dan l-istadju.

Illi fil-każ odjern ir-rikorrent ressaq żewġ talbiet, u ċioe` talba għal dikjarazzjoni li l-kirja *de quo* hija terminata u wkoll talba għall-iżgumbrament tal-intimat.

Illi l-Bord iqis illi fl-ipotesi illi t-talbiet tar-rikorrent jirriżultaw fondati, l-intimat huwa l-persuna li għandu jwieġeb għalihom stante li kif ammetta hu stess qiegħed fil-pussess tal-fond in kwistjoni. Dan naturalment mingħajr ebda preġudizzju għal kwalunkwe deċiżjoni fuq il-mertu wara li l-Bord ikun provvist bil-provi kollha li beħsiebhom iressqu l-partijiet.

Għaldaqstant il-Bord iqis illi l-azzjoni tar-rikorrent mhix nulla u li l-intimat huwa l-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri.

DECIDE

Għaldaqstant, il-Bord, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat li ma huwiex il-leġittimu kontradittur għall-azzjoni tar-rikorrent u jordna l-prosegwiment tas-smigħ tal-kawża.

Bl-ispejjeż ta' din l-istanza a karigu tal-intimat.

____

Dr. Charmaine Galea
Maġistrat

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur