11 ta' Lulju, 1994

Imħallfin:-

S.T.O.Prof. Guseppe Mifsud Bonniċi LL.D. – President.
Joseph D. Camilleri B.A., LL.D.
Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R.Hist.S.

Alfred P. Farrugia bhala kap tat-Taqsima Finanzi tal-Kurja Arcives kovili ta' Malta u okkorrendo għan-nom ta' l-Ospizio Sant'Anna ta'

l-Isla, u, b'nota tal-15 ta' Mejju, 1990, Salvatore Muscat bħala ekonomu ta' Monsinjur Arċisqof Amministratur tal-Beni ta' l-Entijiet Reliġjuż Djoċezani kollha, assuma l-atti minflok Alfred P. Farrugia nomine u b'nota tat-23 ta' Jannar, 1992, Joseph Aquilina bħala Ekonomu ta' Monsinjur Arċisqof amministratur tal-beni ta' l-Entijiet Reliġjużi Djoċesani kollha ta' Malta, assuma l-atti minflok Salvatore Muscat nomine.

versus

Valent Muscat.

Bord tal-Kera – Kompetenza – Fond Urban – Barriera – Appelli minn Deċiżjonijiet tal-Bord tal-Kera – Eċċezzjoni ta' Illeġittimità – Żieda fil-Kera

F'din is-sentenza l-Qorti ta' l-appell stabbiliet illi barriera mikrija għall-iskop uniku tat-trobbija ta' annimali u/jew koltivazzjoni ta' fungi għandha titqies bħala fond urban u għalhekk fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera;

L-artikolu 231 tal-Kapitolu 12 jippermetti li meta diversi kwistjonijiet fl-istess kawża jinqatgħu b'sentenza di chiusura – liema appell jinvesti l-kwistjonijiet kollha deċiżi, anki mhux f'dik is-sentenza, basta ma jkunx saru appelli separati meta jkunu ġew deċiżi. Dan ifissir illi l-aħħar sentenza, għall-iskopijiet ta' appell, għandha tiġi konsidrata bħala dik li tassorbi l-kwstjonijiet kollha, mhux diġa appellati, tant illi t-terminu ta' l-appell (anki ta' dawk is-sentenzi preċedenti) jista' jiddekorri mid-data ta' l-aħħar sentenza;

Il-Qorti: –

Il-kurja Arċiveskovili bi skrittura tat-18 ta' Novembru, 1968, kienet kriet lill-intimat barriera sfruttata fl-għalqa ta'

Ċirkuda, kuntrada ta' Għien San Pawl limiti ta' Birkirkara bi kmamar u imħażen sotteraneji, bil-kelma ta' ħamsa u għoxrin lira (lm25) fis-sena u dan għal ħmistax il-sena;

Fl-istess l-klawsola li kienet tgħid illi:-

"Huwa miftiehem ukoll illi meta tagħlaq din il-lokazzjoni l-kera għandu jiġi rivedut u stmat minn perti nominat mill-Kurja Arċiveskovili u din il-kera hekk riveduta għandha tiġi sottomessa għall-ġudizzju tar-Rent Regulation Board";

Meta difatti għalaq iż-żmien miftiehem il-Perit Arkitett Joseph Speranza, inkarigat mill-Kurja stima li l-kera għandu jkun ħamsa u sebgħin lira (Lm75) fis-sena, u sussegwentement ġie preżentat rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera – il proċedura preżenti – biex dan japprova l-istima jew jiffissa l-kera ġusta;

L-intimat eċċepixxa (a) l-inkompetenza tal-Bord għaliex il-fond in kwistjoni ċertament ma setax jiġi klassifikat bħala "*fond urban*" (b) subordinament – jekk hemm kompetenza allura kull awment tal-kera jrid ikun skond dak li tgħid il-liġi – ċjoè l-kera li ikun skond dak li tgħid il-liġi – ċjoè l-kera li kienet titħallas qabel l-4 ta' Awissu, 1914; (c) f'kull każ il-klawsola hija nulla u bla effett; (d) wara li għadda ż-żmien miftiehem, ta' ħmistax il-sena, ir-rikorrent aċċetta l-kera bir-rata ta' ħamsa għoxrin lira (Lm 25) fis-sena u għalhekk is-sid rikorrent b'daqshekk ġie li rrinunzja għall klawsola 11;

Sussegwentement, l-intimat eċċepixxa *wkoll l-illeġittimità* tal-persuna ta' Alfred Paul Farruġia biex jidher fil-kawża f'dik il-kwalità rappreżentanttiva billi l-Eċċellenza Tiegħu Rverendissima l-Arċisqof ta' Malta kien assuma l-

Amministrazzjoni tad-Djoċesi;

Fil-15 ta' Mejju, 1992, l-imsemmi Bord ta' l-ewwel sentenza li biha ċaħad l-eċċezzjonijiet ta' illeġittimità ċaħad l-eċċezzjonijiet ta' illeġittimità tal-persuna u ta' l-inkompetnza;

"Fuq l-aħħar eċċezzjoni intqal hekk:-

"Dwar l-eċċezzjoni ta' inkompetenza, jirriżulta b'mod suffiżjenti mill-kompja ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni, mir-relazzjoni tal-Perit Joseph Speranza bil-pjanta annessa u mill-verbal ta' l-aċċess miżmum minn dan il-Bord fit-13 ta' Ottubru, 1988, u illi l-fond in kwistjoni ċjoè l-barriera sfruttata fl-għalqa ta' Ċirkuda fil-kuntrada ta' Ġnien San Pawl fil-limiti ta' Birkirkara, għandha titqies bħala fond urban għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi, inkluż il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk dan il-Bord hu kompetenti li jitratta din il-kawża";

Fit-2 ta' Lulju, 1992, imbagħad il-Bord ippronunżja s-sentenza biex jagħlaq il-kawża quddiem, u wara li għamel riferenza għas-sentenza preċedenti, kompla hekk:-

"Ma hemmx dubju illi dan il-Bord huwa vestit mil-liġi li jiffissa l-kera xieraq u ġust tal-fond in kwistjoni skond il-kondizzjonijiet u rekwiżiti indikati fil-liġi;

Del resto anke l-klawsola 11 tal-ftehim tat-18 ta' Novembru, 1968, tipprovdi li l-kera riveduti mill-perit nominat mill-Kurja Arciveskovili għandha tiġi sottomessa għal ġudizzju ta' dan il-Bord";

u għadda biex, skond ir-rapport tekniku tal-membri tal-

Bord, biex jiffissa l-kera fl-ammont ta' mija u ħamsa u disgħin lira (Lm195) fis-sena, a bażi tal-kera li kien soġġetta għaliha l-fond fl-1914

Qabel tgħaddi biex tikkonsidra l-aggravji però, il-Qorti trid tinvesti l-eċċezzjoni tar-rikorrent li jesponi illi t-tieni l-aħħar sentenza mhix appellabbli għaliex ma ddeċidietx xi punt ta' dritt u billi l-intimat ma appellax, meta seta' jappella, mill-ewwel deċiżjoni, li *solviet punti ta' dritt*, allura din l-aħħar inappellabbilità prinċipali, tassorbi wkoll l-ewwel sentenza;

Ma jidhirx li din is-sottomissjoni hija aċċettabli;

L-artikolu 231 Kap. 12 jippremetti li meta diversi kwistjonijiet, fl-istess kawża, jinqatgħu b'sentenza separati jista' jsiru appelli minn kull waħda minn dawk is-sentenzi jew appell mis-sentenza di chiusura – liema appell jinvesti l-kwstjonijiet kollha deċiż, anki mhux f'dik is-sentenza, basta ma jkunx saru appelli separati meta jkunu ġew deċiż. Dan ifisser illi l-aħħar setenza – għall-iskopijiet ta' appell – għandha tiġi konsidrata bħala dik li tassorvi l-kwstjonijiet kollha, mhux diġa' appellati – tant illi t-terminu ta' l-appell – anki ta' dawk is-setnenzai preċedenti – jibda jiddekorri mid-data ta' l-aħħar sentenza;

F'dan l-appell, imbagħad hemm konsiderazzjoni speċjali li din il-qorti taħseb li tirrendi anki l-aħħar s-sentenza, minnha nfisha appellabbli – kif se jingħad;

Għalhekk l-opposizzjoni tar-rikorrent m'hijiex m'hijiex attendibbli;

Il-bord irritjena illi huwa kompetenti li jieħu konjizzjoni

tal-kawża peress illi l-lokazzjoni hija waħda li hija regolata minn dak li hemm provdut fil-Kap. 69;

Dan ifisser illi l-fond in kwistjoni ġie ritenut li huwa;

"...fond mikri prinċipalment għall-bejgħ ta' oġġetti jew merkanzija, bl-ingross jew bl-imnut, posta s-suq, maħżen u fond b'liċenzja għall -bejgħ ta' nbejjed u spiriti jew ħwejjeġ ta' l-ikel jew xorb, sala ta' cine jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti jew sengħa jew bħala każin";

skond id-definazzjoi li jagħti l-art.2 Kap.69;

Però skond l-istess artikolu, f'definizzjoni preċedenti jingħad illi,

" 'fond' tfisser bini";

Issa mir-rapport li hemm fil-proċess tal-Perit tekniku Joseph Sapienza u l-pjanta miegħu annessa, jirriżulta li l-fond huwa prinċipalment barriera li minnha hemm aċċess għal mini taħt l-art kostruwit fiż-żmien mill-awtoritajiet militari ingliżi li ma jintużax għaliex umdi u bla dawl, u li fl-istess barriera l-inkwilin bena xi kamra fejn huwa jrabbi t-tiġieġ għall-bajd;

issa l-fond ġie mikri:-

"unikament għat-trbbija ta' annimali u/jew koltivazzjoni ta' fungi"

kif hemm fil-klawsola 6 ta' l-iskrittura tal-lokazzjoni,, u dan l-iskop id?ħ?' il-lokazzjoni ifl-kompetenza tal-Bord għaliex huwa

fond użat prinċipalment għas-sengħa tat-trobbija tat-tiġieġ għall-produzzjoni tal-bajd;

Dan qiegħed jiġi stabbilit għaliex il-kompetenza tal-bord Tribunal Speċjali – ma tistax tiddependi mill-ftehim tal-partijiet, kif hemm fis-sentenza ta' l-istess Bord u dik il-kompetenza tiddependi biss mil-liġijiet u mhux mill-volontà jew riferenza tal-partjiet;

L-intimat jillamenta illi dan l-eċċezzjoni ta' l-illeġittimità tal-persuna ġiet miċħuda fuq il-provi li saru f'kawża oħra li fiha huwa ma *kienx* parti;

Il-Qorti osservat illi fis-seduta tad-9 ta' Mejju, 1991, il-Bord ordna li fil-proċess jiġu inserti d-dokumenti hemm imsemmija, jiġifieri partijiet mill-proċess Farruġia ne. vs. Depares liema kawża kienet quddiem il-bord fil-lista ta' l-istess ġurnata;

Ma huwiex korretti l-appellant meta jgħid illi huwa oppona għal dawn l-esebizzjonijiet u għal din ir-riferenza. Tali opposizzjoni, almenu, ma tirriżultax mill-atti u għalhekk għall-Qorti din effettivament, ma tistax tiġi konsidrata;

Issa skond l-at. 180 (a) Kap. 12 l-iskritturi ġudizzjarji jistgħu jiġu preżentati:-

"'...mill-persuna li tidher....bħala tutur, kuratur,...prokratur ta' knisja xirka, sptar jew ta' istituti piji jew korpi maqgħuda (sic) jew bħala ekonomu ta' propjetà f'kawża...'"

u meta l-vigarju Generali tad-Djoċesi jikkonferma li Alfred

Farruġia huwa Kap tat-Taqsima Finanzi tal-Kurja Arciveskovili u l-ekonomu tal-propjetà *in kawża* – l-eċċezzjoni ta' illeġġittimità ma tistax tkun aktar sostenibbli anzi, meta, f'dawn iċ-ċirkostanzi, tibqa' ssir insitenza fuqha allura ssir frivola u vessatorja, *għaliex l-interess ta' l-intimat huwa ristrett għall-*assikurazzjoni li huwa qiegħed jiġi mħarrek mill-Kurja Arciveskovili u mhux minn xi persuna privata, fl-interess ta' dik il-persuna fiżika u mhux fl-interess ta' min dik il-persuna tirrappreżenta;

Il-qorti ma jidrilhiex li l-klawsola 11 kontrattwali, imsemmija fil-paragrafu 1 supra tmur kontra xi disposizzjoni tal-liġi. *Anzi, il-ftehim inkorporat jagħmel riferenza għall-*fissazzjoni ta' kera ġusta – mhux kif jikkonsidrawħ il-partjiet, kif għamlu meta ftehmu fuq il-kera għall ħmistax-il sena, imma kif jidhirlu l-Bord u dan kien ifisser fl-istat tal-liġijiet li l-kera jrid jiġi ffissar b'mod li ma jeċċedix l-erbgħin fil-mija (40%) tal-kera veġenti fl-4 ta' Awissu, 1914, skond l-art. 4 (1) (b) Kap. 69;

Fuq l-aggravju li s-sid aċċetta kera bir-rata antika – għal din *il-kontiġenza jaħseb l-art. 14 Kap. 69 u r-rata l-ġdida tibda* tiddekorri biss, kif tgħid is-sentenza appellata – ;

"b'effett mill-ewwel skadenza wara l-preżentata tar-rikors, pagabbli semestralment bil-quddiem";

Dak li din il-Qorti tikkonsidra li huwa punt verament appellabbli mis-sentenza tal-Bord huwa l-ammont tal-kera akkordat. *Jidher ċar minn dak li hemm fl-art. 14 (2)* Kap. *kieku* l-kera kien jeċċedi l-erbgħin lira (Lm40) fis-sena, meta s-sid jitlob awment, permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ma jaċċettax jirrikorri quddiem il-bord, dan jew qabel mad-domanda tas-sid

aktar minn dak li s-sid ippretenda. U hawnhekk għalkemm din il-proċedura ma setax tiġi adottat għaliex il-kera kien anqas minn Lm40 b'dankollu meta fl-ewwel lok is-sid talab ħamsa u sebgħin lira (Lm75) kera, din ġiet sottomessa lill-Bord mhux biex dan imur oltre dak li jrid is-sid iżda biex jara li dak l-ammont ma jeċċedix il-kera ġust skond il-liġi. Altrimenti r-riżultat li wasla għalih il-Bord huwa assolutament kontra l-ispirtu – ċar tal-liġi li tirregola t-tiġdid tal-kirjiet u trażżan l-eċċess fl-awment tal-kera meta jkun hemm dak it-tiġdid;

Għalaqstant, fit-termini tal-permess din il-Qorti filwaqt li tikkonferma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-5 ta' Mejju, 1992, *tirriforma* dik tat-2 ta' Lulju, 1992, fis-sens li l-kera li għandha titħallas għall-fond in kwstjoni hija dik li talab ir-rikorrent ta' ħamsa u sebgħin lira (Lm75) fis-sena li jitħallsu semestralment bil-quddiem l-ewwel skadenza wara li ġie preżentat ir-rikors fl-24 ta' April, 1986;

L-ispejjeż ta' l-appell jitħallsu kwantu għal ħames sesti (5/6) mill-intimat u sest mir-rikorrent;

L-ispejjeż ta' l-ewwel grad għall-intimat.