16 ta' Mejju, 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.

Emanuela Camilleri

versus

Doreen Spiteri

Eċċezzjoni ta' Illeġittimita' tal-Persuna Ċitata in Kawża - Skrittura ta' Lokazzjoni - Validita' jew Le - Ġurisdizzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera

Eċċezzjoni ta' l-illeġittimita' tal-persuna ċitata in kawża, li hi ta' natura preliminari, u li ma tqajmitx quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ma tistax titqajjem qudiem il-Qorti ta' l-Appell. Għalhekk l-appellanti ma tistax fi stadju ta' appell, tippretendi li hija mhix u ma kinitx aktar

il-leġittimu kontradittur.

Ġaladarba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera tqajmet il-kwistjoni tal-validita` o meno ta' l-iskrittura ta' lokazzjoni, tali eċċezzjoni ma kinitx tispetta lill-Bord li jinvestigaha u jagħti deċiżjoni fuqha.

Dan il-Bord għandu ġurisdizzjoni limitata li hija dik stabbilita mil-liġi. Tali ġurisdizzjoni hija limitata għall-każi ta' talbiet għall-awment ta' kera; ta' talbiet għal żgumbrament ta' inkwilini u għall-każi ta' fissazzjoni ta' fair rent *ta' djar. Domandi u deċiżjonijiet dwar validita` o meno ta' skritturi ta' lokazzjoni jeżorbitaw mill-ġurisdizzjoni tiegħu għaliex huma ta' ġurisdizzjoni esklussiva tat-Tribunali ordinarji u mhux speċjali.*

Il-Qorti:-

Dan hu appell intavolat mill-intimata Spiteri minn deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-13 ta' Mejju, 1993 u ta' liema deċiżjoni l-appellanti qiegħda titlob ir-revoka;

L-appellata kienet aġixxiet b'rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kontra l-intimata Spiteri biex din twieġeb għat-talba u dan biex l-istess Bord jiffissa l-kera xierqa tal-fond numru 5, Triq Sant'Anġlu, San Ġiljan;

Illi fost il-premessi fir-rikors promotorju, l-appellata semmiet li wara li l-kontendenti ftiehmu fuq il-lokazzjoni, l-intimata Spiteri riditha tiffirma karta biex hija tkun tista' tieħu ċ-ċwievet; u li l-appellata ffirmat karta u wara sabet li din kienet tirreferi għal tlett kmamar dilapidati u perikolużi bħala *commercial premises for the purpose of offices*, mentri hija qatt ma kellha tali intenzjoni, u tali deskrizzjoni kienet finta;

Fir-risposta quddiem il-Bord l-intimata wieġbet billi rriferiet mill-ġdid għall-iskrittura li ġġib id-data tat-30 ta' Marzu, 1989 u sostniet li l-kirja kienet waħda esklussivament għal skopijiet kummerċjali u kollox skond il-kondizzjonijiet hemm imsemmijin;

Illi dan premess, sostniet l-appellanti il-Bord ma kellux kompetenza jisma' u jiddeċidi l-każ stante li r-relazzjonijiet bejn il-partijiet għadhom fl-istat tal-lokazzjoni oriġinali. Sostniet għalhekk l-appellata li dak li ffirmaw għalih il-partijiet jirriżulta ċar mill-istess skrittura;

B'sentenza mogħtija fit-13 ta' Mejju, 1993 il-Bord li Jirregola l-Kera ddeċieda billi laqa' t-talba tar-rikorrenti u ffissa l-kera xieraq għall-ammont ta' Lm15 (ħmistax-il lira Maltija) fis-sena pagabbli bis-sitt xhur bil-quddiem. Manutenzjoni ordinarja għar-rikorrenti u xogħol ieħor għas-sid;

L-intimata Doreen Spiteri ħassitha aggravata b'din id-deċiżjoni tal-Bord u interponiet appell ibbażat fuq is-segwenti aggravji:

Fl-ewwel lok in-nullita` tas-sentenza a bażi ta' l-artikolu 780 tal-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili, u ċjoe` tal-leġittimita` tal-persuna ċitata. Għal dan il-fini ġie esebit kuntratt ta' ċens li kien sar ma' żewġha li għadu ħaj, li jinsab Malta, u li għalhekk di fronte għalih kellha ssir il-kawża. Dan il-kuntratt qed jiġi esebit bħal Dok. K;

Omissis;

Il-Bord għamel ċerti riflessjonijiet, imma mingħajr ma ddeċieda xejn fuq l-istess skrittura, imqajma bħala eċċezzjoni fil-fatt iddeċieda dwar il-validita` ta' l-istess skrittura u l-portata tagħha,

peress li minkejja li jidher ċar li l-post ġie mikri għal skop kummerċjali, il-Bord skarta l-istess ftehim. Jiġi sottomess bir-rispett li ma kienx kompetenza tal-Bord biex jiddeċiedi jekk l-iskrittura kinitx valida jew le, jew saritx bi frodi jew ingann. U ma jistax jingħad li l-Bord ma daħalx fil-meritu tagħha, għaliex waqt li għamel xi kummenti dwarha, xorta lateralment iddeċieda fuqha. Il-Bord qiesha *tamquam non scripta* ... u azzjoni dwar il-validita' tagħha kien ikollha l-istess skop, "qisu qatt ma nkitbet". Il-Bord m'għandux kompetenza li jagħmel dan;

Omissis;

Għaldaqstant l-appellant talbet li din l-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet premessi fis-seduta tat-13 ta'April, 1993 bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrenti appellata;

L-appellata wieġbet kif ġej, u ċjoe':

Illi s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma;

Illi n-nullita' tas-sentenza ma tistax tiġi ssollevata fl-istadju ta' l-appell. Kienet dejjem l-intimata li ppreżentat ruħha bħala l-proprjetarja, li ħadet il-kera u għamlet l-irċevuti, li ppreparat l-irċevuta-trappola, u għamlitha f'isimha biss. Qatt ma semmiet il-vinkolu matrimonjali li issa sar preponderanti. Legam ma' raġel li, s'issa , għad ħadd ma jaf x'jismu;

Omissis;

Hija ħaġa tal-mistħija li l-intimata approfittat ruħha mis-semi-

analfabetismu ta' l-esponenti, *maid* li tgħix bir-*relief* biex tiskrokkjalha kera ta' mijiet ta' liri għall-post li jiswa biss Lm15 fis-sena. Skond l-"iskrittura", post qed jaqa' biċċiet, ġie mikri Lm1200 fis-sena;

Omissis;

Din il-Qorti, wara li rat l-atti kollha tal-kawża u semgħet it-trattazzjoni ta' l-appell, sejra issa tgħaddi għad-deliberazzjoni u deċiżjoni tagħha;

Qabel kollox il-Qorti tħossha fid-dmir li tiddeplora l-użu ta' ċertu kliem u sfumaturi lingwistiċi adoperati mid-difensuri tal-partijiet u partikolarment f'dan il-każ mill-patroċinant ta' l-appellata, li mhux biss ma jagħmlux ġieħ lil min jadoperahom imma fuq kollox ma jgħinux minimament biex issir ġustizzja. Addebiti inġurjużi bħal "irċevuta-trappola", "tiskrokkjalha kera", "gidba indeċenti" ma tantx għandhom posthom fi proċeduri ċivili għall-iffissar ta' kera xieraq;

L-ewwel aggravju mogħti mill-appellanti huwa dak ta' l-illeġittimita' tal-persuna ċitata in kawża, jiġifieri dik ta' l-appellanti stess. In sostenn l-appellanti esebiet - Dok. K - kuntratt ta' ċens li hi tallega li sar bejn żewġha u presumibbilment mad-direttarju. Għaldaqstant, skond l-appellanti, is-sentenza *de quo* hija nulla;

Issa għandu jiġi rrilevat li quddiem il-Bord mhux biss tali eċċezzjoni, ta' natura preliminari, ma tqanqlitx imma talli l-istess appellanti dejjem ippreżentat ruħha bħala l-persuna li tippossjedi u tamministra l-fond lokat. Mill-provi dan kollu jirriżulta ċar u għalhekk l-appellanti ma tistax issa, fi stadju ta' appell, tippretendi li hija mhix u ma kinitx aktar il-leġittimu kontradittur;

It-tieni u t-tielet aggravji *ta' l-appellanti jistgħu jittieħdu* f'daqqa għaliex effettivament, meta tagħsarhom u tissentitizzahom b'ċerta diffikulta' minħabba l-mod divaganti kif ġew esposti, jammontaw għall-eċċezzjoni ta' inkompetenza tal-Bord in kwantu dan ma setax, kif għamel, jiddeċidi dwar il-validita' legali o meno ta' l-iskritttura ta' lokazzjoni;

Illi fil-fatt tali eċċezzjoni ġiet issollevata fir-risposta inizjali ta' l-intimata appellanti għar-rikors promotorju (ara fol. 5, it-tieni paragrafu) fejn insibu li ġej:

"Illi (dan premess) dan il-Bord ma għandux kompetenza *jisma'* u jiddeċidi il-każ stante li r-relazzjonijiet bejn il-partijiet għadhom fl-istat tal-lokazzjoni oriġinali u għalhekk il-Bord mhux kompetenti jisma' din il-kawża";

Omissis;

Issa ġara pero' li in segwitu deher għall-intimata avukat li għalkemm saħaq mill-ġdid fuq l-inkompetenza sposta l-bażi ta' l-inkompetenza billi ssottometta li hemm prova *prima facie* li l-lokazzjoni kienet waħda kummerċjali u kien għalhekk li l-Bord mhux kompetenti u talab sentenza dwarha, (ara fol. 39);

Omissis;

Il-kawża imbagħad ġiet deċiża;

Joħroġ ċar mid-deċiżjoni tal-Bord li għalkemm il-kwistjoni ta' l-inkompetenza ssemmiet u ġiet investita, l-indaġini ma kinitx waħda kompluta u kif oriġinarjamnet issollevata mill-intimata. Il-

Bord ġustament irrileva li l-fatt *per se* li l-fond hu ta' natura kummerċjali (kif sostniet l-intimata) ma kienx jeskludi l-kompetenza tal-Bord. Il-Bord imbagħad għadda in rassenja l-provi kollha mressqa mill-kontendenti dwar il-ftehim, kompriż dak kollu li wassal lill-appellata biex din tiffirma l-iskrittura;

Sorprendentement imbagħad il-Bord deherlu li:

"F'dawn iċ-ċirkostanzi irrispettivament mill-validita` o meno tad-dokument fuq indikat li jġib id-data tat-30 ta' Marzu, 1989 jirriżulta b'mod suffiċjenti, illi l-intimata aċċettat il-fatt illi l-fond in kwistjoni kien qed jintuża mir-rikorrenti esklussivament għall-abitazzjoni u għalhekk fi kwalunkwe każ dak kollu li hemm inmniżżel fl-istess dokument ġie sorpassat u ġie reż bla effett (sottolinear tal-Qorti);

Fil-fehma ta' din il-Qorti, din l-enunċjazzjoni tal-Bord hija proċeduralment skorretta l-għaliex ġaladarba tqajjmet il-kwistjoni tal-validita` o meno ta' l-iskrittura, tali eċċezzjoni ma kinitx tispetta lill-Bord li jinvestih u jagħti deċiżjoni fuqha. Fil-fatt il-Bord lanqas waqaf hawn għaliex wara li ddeċieda li kien kompetenti li jisma' l-kawża billi ċaħad dina l-eċċezzjoni - u allura impliċitament iddeċieda fuq l-iskrittura - reġa' addirittura daħal fil-meritu dwar il-validita` ta' l-iskrittura billi rritjena li (ara t-tieni paragrafu fol. 52 tal-proċess):

"F'dan l-istadju għandu jiġi rrilevat illi hemm dubbji serji dwar il-validita` tad-dokument iddatat 30 ta' Marzu, 1989 u dana peress illi jidher li r-rikorrenti ma kinitx taf x'qed tiffirma u jista' jkun li ġiet kostretta tiffirmah";

Bir-rispett kollu, dawn il-kostatazzjonijiet jeżorbitaw mill-

kompetenza tal-Bord għaliex jispettaw lill-Qrati ordinarji, ċivili jew kummerċjali skond il-każ, imma mhux lill-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk ukoll huwa għalissa inutli li l-appellata tirreferi għall-iskrittura bħala "biċċa karta" bla ebda validita` ta' xejn. Ġaladarba din teżisti, ġiet tassew iffirmata mill-appellata stess bħala inkwilina u kienet, tajjeb jew ħażin, tirreferi għall-kirja tal-fond 5, Triq Sant'Anġlu, San Ġiljan, allura jfisser neċessarjament li qabel xejn il-Qorti kompetenti, u mhux il-Bord, għandha tiġi adita biex tiddeċidi dwar il-validita` ta' din l-iskrittura. B'dan kollu ma jfissirx li l-appellata ma jistax ikollha raġun dwar dak li hija allegat b'tant akkaniment biex ixxejjen l-iskrittura iżda tali sottomissjonijiet u konsiderazzjonijiet, u wisq anqas indaġni, ma humiex kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Fi kliem ieħor, il-Bord imsemmi għandu ġurisdizzjoni limitata li hija dik stabbilita mil-liġi. Tali ġurisdizzjoni limitata li hija għall-każi ta' talbiet għall-awment ta' kera; ta' talbiet għal żgumbrament ta' inkwilini u għall-każi ta' fissazzjoni ta' *fair rent* ta' djar. Domandi u deċiżjonijiet dwar validita` o meno ta' skritturi ta' lokazzjoni jeżorbitaw għalhekk mill-ġurisdizzjoni tiegħu għaliex huma ta' ġurisdizzjoni esklussiva tat-Tribunali ordinarji u mhux speċjali;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddeċidi billi tilqa' l-appell ta' l-intimata Doreen Spiteri b'dana li qiegħda għalhekk tirrevoka u tannulla d-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-13 ta' Mejju, 1993 u b'dan li l-kap ta' l-ispejjeż jiġi sopportat kwantu għal terz ($^1/_3$) mill-appellanti u żewġ terzi ($^2/_3$) mill-appellata Emanuela Camilleri.