l-art. 213 tal-Kap. 12 – l-art. 732A tal-Kap. 12 – eċċezzjoni ta' ordni pubbliku mqajma ex-officio mill-Bord m'għandhiex tingħata fis-sentenza imma qabel, sabiex il-partijiet ikunu jistgħu jressqu provi u sottomissjonijiet legali dwarha

MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-17 ta' Frar, 2021

Appell Inferjuri Numru: 2/2017/1 LM

F. Zammit Nurseries Company Ltd (C 36342)
("l-appellanta")

vs.

J.S. Zammit & Co. Ltd (C 3196)
("l-appellata")

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mis-soċjetà rikorrenti **F. Zammit Nurseries Company Ltd (C 36342)** [minn issa 'l quddiem "is-soċjetà appellanta"] mis-

sentenza mogħtija fid-9 ta' Lulju, 2020, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"] mill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' [minn issa 'l quddiem "il-Bord"], li permezz tagħha ċaħad it-talbiet tagħha fil-konfront tas-soċjetà intimata **J.S. Zammit & Co. Ltd. (C 3196)**, [minn issa 'l quddiem "is-soċjetà appellata"], bl-ispejjeż kontriha.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw ir-raba' li jagħmel parti mill-art magħrufa bħala "Ta Vżent" fl-inħawi magħrufa bħala Tad-Dakkara fil-limiti ta' Ħal Qormi, b'kejl ta' 9,625m² [minn issa 'l quddiem "ir-raba'"]. Dan ir-raba' kien ġie akkwistat mis-soċjetà appellanta mingħand is-soċjetà B. Tagliaferro & Sons Ltd, permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo tat-2 ta' Marzu, 2016, u jifforma parti minn art akbar imqabbla lis-soċjetà appellata.

Mertu

3. Is-soċjetà appellanta intavolat proċeduri kontra s-soċjetà appellata quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fis-7 ta' April, 2017, fejn filwaqt li ppremettiet li s-soċjetà appellata ma kinitx qed taħdem jew tuża l-art personalment għal skopijiet agrikoli peress li kienet issullokat ir-raba' lil terzi, qalet li xtaqet tirriprendi l-pussess ta' dak ir-raba' sabiex tagħmel użu minnu għal skopijiet ta' agrikoltura, u talbet sabiex il-Bord jawtorizzaha ma ġġeddidx il-kirja tar-raba' fl-iskadenza li kien imiss u b'hekk tieħu l-pussess tiegħu, salv

kull kumpens li seta' jiġi stabbilit lis-soċjetà appellata skont il-liġi u bl-ispejjeż kontra l-istess soċjetà appellata.

4. Is-soċjetà appellata wieġbet billi ċaħdet l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tas-soċjetà appellanta bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidra

Dan il-Bord iqis li meta evalwa l-provi miġbura quddiemu, huwa opportun li jqajjem ex ufficio *eċċezzjoni relativa għal proċedura adottata. M'huwiex proċeduralment leċitu u permissibbli għas-sid, li jitlob ir-ripreża ta' parti biss mir-raba' mqabbel permezz ta' lokazzjoni waħda. Fis-sentenza tagħha tat-13 ta' Settembru 2007, fl-ismijiet* ***Raymond Scerri u martu Maria Loreta sive Lydia Scerri vs Maria Assunta armla ta' Pietru Pawl Muscat u Angelo Muscat****, il-Qorti tal-Appell għamlet referenza għas-sentenza mogħtija mill-Bord li jirregola l-Qbejjel għall-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna fejn intqal li:*

> "Qabel però ma jiġi eżaminat il-mertu tat-talba, jenħtieġ illi l-ewwel tiġi ttrattata r-risposta ulterjuri tal-intimati fis-sens illi mhux permissibbli għas-sid li jitlob ir-ripresa ta' parti biss mir-raba' imqabbel permezz ta' lokazzjoni waħda.
>
> Irriżulta ampjament mill-provi prodotti illi r-raba' illi tagħha r-rikorrenti qed jitolbu r-ripresa, għadha tifforma parti minn raba' akbar illi kien ġie mqabbel lill-imsemi Peter Paul Muscat mingħand il-Katidral ta' Għawdex. Xi snin ilu l-Katidral iddeċieda illi jqassam it-territorju li dan ir-raba' kien jifforma parti minnu fi plots għall-bini u beda jbiegħ minn dawn il-plots, fosthom lir-rikorrenti preżenti. B'hekk ir-rikorrenti llum huma l-proprjetarji ta' biċċa art żgħira tkejjel biss 86.25 metri kwadri u formanti parti mir-raba' ta' ċirka tlett itmiem (3372m.k.) li għandhom f'idejhom l-intimati.

Di più anke l-istess rikorrenti jikkonfermaw illi l-qbiela ta' dan ir-raba qatt ma ġiet diviża jew spezzata, għax fir-Rikors tagħhom jgħidu testwalment illi: "din l-art flimkien ma' bicciet oħra fl-istess żona kienet imqabbla għand missier l-intimat Angelo Muscat, Peter Paul Muscat, illum mejjet, fl-intier bi qbiela ta' tliet liri u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (Lm3.75) fis-sena."

Kwistjoni simili kienet ġiet deċiża minn dan il-Bord kif kompost, f'każ fejn wieħed biss mill-kondividenti ta' parti minn għalqa imqabbla għand l-intimati kien talab ir-ripresa tal-parti biss li messet lilu permezz tal-att ta' diviżjoni (Rikors nru. 1/1996 fl-ismijiet **George Galea vs Rose Saliba** et.) deċiż permezz ta' sentenza tal-21 ta' April 1999, li ġiet konfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tal-10 ta' Jannar 2000). Intqal inter alia mill-Qorti tal-Appell illi:

"Dan iwassal lil din il-Qorti għall-konsiderazzjoni illi jekk hu stabilit, kif hu, illi sid li jkun kera fond ma jistax jitlob li jieħu lura l-pussess ta' parti biss minn dak il-fond li tiegħu ikun uniku proprjetarju, multo magis ma tistax titqies legalment sostenibbli talba għar-ripresa ta' parti mill-fond lokat minn min ma kienx proprjetarju tal-fond kollu mikri. Di più, il-Qorti ma tifihimx kif tista' l-azzjoni unilaterali li pprovokat id-diviżjoni tal-proprjetà f'żewġ partijiet diviżi u kkrejat daqstant proprjetarji ta' partijiet determinati mill-art, tippreġudika d-dritt tal-inkwilinat uniku li l-inkwilin igawdi fuq l-art kollha. Dak illi l-inkwilin ħa b'kiri, b'kuntratt wieħed anke jekk mingħand żewġ sidien jew aktar, kellu d-dritt li jibqa' jgawdieh bħala kirja waħda li tibqa' fil-konfront tal-lokatur indiviżibbli in kwantu dawn kellhom l-obbligu fil-liġi li jassigurawlu t-tgawdija tiegħu, indipendentement minn kif jagħżlu li jirregolaw ir-relazzjonijiet interni, proprjetarji ta' bejniethom.

Hi allura żbaljata s-sottomissjoni tal-appellant illi l-qasma ta' proprjetà ta' fond agrikolu mikri awtomatikament iġġb magħha l-qasma tal-kirja li għaliha l-fond ikun soġġett billi, konsegwentement, kirja waħda tiġi sostitwita bi tnejn jew aktar kirjiet skont in-numru ta' kondividenti. Hi f'dan ir-rigward ġusta s-sottomissjoni tal-appellati illi l-komproprjetarji ma jistgħux jagħmlu dak li lanqas il-werrieta ta' sid il-kera ma jistgħu jagħmlu. Infatti l-artiklu 1572 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi espressament li l-kiri ma jinħallx bil-mewt tas-sid."

Minkejja illi fil-każ in eżami m'għandniex diviżjoni bejn is-sidien permezz ta' kuntratt, imma bejgħ mis-sid ta' partijiet separati minn territorju mikri bħala biċċa waħda lill-istess inkwilin, hija l-fehma taċ-Chairman, illi l-istess prinċipji għandom japplikaw anke hawnhekk.

Billi għalhekk l-intimati għandhom raġun fis-sottomissjoni tagħhom illi ma tistax tintalab ir-ripresa ta' parti biss minn fond mikri permezz ta' lokazzjoni waħda, it-talba tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi."

Il-Qorti tal-Appell ikkonfermat id-deċiżjoni tal-Bord, u dana anke meta kkunsidrat li permezz tat-talba tar-rikorrenti, huma kienu qegħdin effettivament, jitolbu r-ripreża tal-art kollha li akkwistaw (bħal fil-każ li għandu quddiemu dan il-Bord):

"Inkwadrati dawn l-aspetti fattwali, jidher li l-ġurisprudenza paċifika konkordament irreteniet illi "l-lokatur ma jistax jippriva lill-kerrej minn parti tal-fond mikri lil dana u għalhekk meta diversi partijiet ta' fond huma oġġett ta' kirja waħda, il-lokatur ma jistax isostni t-talba tiegħu biex jieħu lura taħt idejh xi waħda minn dawk il-partijiet tal-fond u jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tagħha" ("**Tabib Dr. Vittore Stilon M.D. -vs- Walter Zammit Tabona**", Appell Ċivili, 14 ta' Novembru, 1949). Huwa veru li dan il-prinċipju ġie sanzjonat f'materja ta' lokazzjonijiet ta' fondi urbani però, kif drabi oħra rilevat, l-istess prinċipju "hu perfettament applikabbli f'materja ta' lokazzjoni ta' fondi rustiċi" ("**Giuseppe Zammit -vs- Rita Grech et"**, Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba'", 28 ta' Mejju 1971, konfermata in sede Appell fis-17 ta' Marzu 1972). A propożitu, f'din l-istess sentenza ssokta jiġi rimarkat illi "Infatti l-istess Att Numru XVI tal-1967 li jirregola l-kiri mill-ġdid ta' raba' jirrikonoxxi indirettament dan il-prinċipju billi biex sid jieħu lura fond agrikolu mikri lill-gabillott irid jitlob il-fond kollu, u biss in via ta' eccezzjoni, jista' biss jieħu parti mill-fond, u dan jekk ikun irid il-gabillott u dan jagħmel talba f'dan is-sens, jekk jirriżulta illi s-sid jeħtieġlu biss għall-waħda jew l-oħra mir-raġunijiet elenkati taħt l-Artikolu 4 (2) biċċa mir-raba' u l-bqija tissupera tomna fil-kejl";

Fil-ħsieb tal-Qorti r-raġuni wara dan il-prinċipju hu dak li l-lokazzjoni, sew urbana sew rustika, hu kuntratt konsenswali b'effetti obbligatorji li minnu jitwieled dritt personali ta' godiment b'vantaġġ għall-kerrej jew affitwarju. Dment allura li hu ġie konċess it-tgawdija ta' art sħiħa b'kirja unika, il-kerrej għandu interess li jżomm ferm il-godiment fuq l-art sħiħa, salv li ma jkunx immanifesta l-volontà tiegħu li dak ir-rapport jiġi bi ftehim modifikat fil-krejazzjoni ta' tant lokazzjonijiet daqs kemm huma s-sidien u b'mod li topera novazzjoni bis-sostituzzjoni ta' obbligazzjoni ġdida flok dik eżistenti li tinqatel. Ara "**Maria Zahra -vs- Carmelo Valletta et**", Appell, 27 ta' April 1962;

La darba, fil-fattispeċi, dan ma jirriżultax li hu hekk il-każ ikollu jingħad b'ripetizzjoni li "il-Qorti ma jidhrilhiex li tista' tmur kontra l-prinċipju kif stabbilit. Dak li - apparti anke mill-aspett purament legali - l-aktar li

jipperswadi l-Qorti huwa preċiżament "is-sitwazzjonijet komplessi u l-implikazzjonijiet tagħhom" **("Giuseppe Bonavia vs Carmelo Farrugia"**, Appell, 13 ta' Frar 1950) li jinqalgħu kieku dan il-prinċipju kellu ma jiġix segwit" (**Maria Vella et -vs- Paolo Grech**", Appell, 5 ta' Marzu 1965);

Issa l-argument avvanzat mill-appellanta illi b'dik it-talba tagħhom huma qegħdin effettivament jitolbu r-ripreża tal-art kollha li akkwistaw ma jistax, bir-rispett kollu, jkollu fondament ġuridiku. Dan għar-raġuni illi l-godiment lokativ fl-intimati jkopri r-raba' kollu u mhux biss dik il-porzjoni akkwistata mill-appellanta, anke jekk din ġiet mill-awtur tagħhom diviża u spezzettata mill-kumplament. Ma jistax ikun dubitat illi jekk ir-raba' bħala proprjetà hu diviżibbli l-godiment lokatizju tiegħu hu għall-affittwarju indiviżibbli u allura minħabba din l-istess natura legali tagħha l-kirja ma tistax, merament bil-volontà unilaterali tas-sid jew sidien, tiġi skomposta f'tant kirjiet. Dan dejjem, salv li ma jkunx intlaħaq qbil komuni xort'oħra;

Ikollu jingħad illi l-interpretazzjoni prospettata mill-appellanta "twassal għad-diviżibilità tad-dritt ta' lokazzjoni u l-konsegwenti possibilità illi l-inkwilin jiġi żgombrat minn parti tal-fond lilu mikri a vantaġġ ta' xi wieħed mis-sidien.

Il-kuntratt ta' lokazzjoni ta' immobbli, kemm urban kif ukoll agrikolu jimporta l-użu u t-tgawdija ta' dak il-fond. Dritt dan *in personem* u mhux *in rem*. Dritt li ġie rikonoxxut mill-ġurisprudenza li ma hux wieħed diviżibbli għaliex it-tgawdija tal-fond kienet testendi għal kull parti minnu u kienet għal dan illi l-inkwilin kien qed iħallas il-korrispettiv tal-kera. L-ebda distinzjoni f'dan ir-rigward ma ssir bejn fond urban u fond rustiku u s-sottomissjoni tal-appellanta f'dan is-sens hi inattendibbli" ("**George Galea -vs- Rosa Saliba et**", Appell, 19 ta' Jannar 2000, ċitata wkoll mill-Bord). Manifestament, din l-osservazzjoni, kif ġja espost, ġiet antiċipata fis-sentenza **"Zammit -vs- Grech**", Appell, 17 ta' Marzu 1972;

Għall-anqas fil-każ ta' kirjiet ta' fondi urbani mhux biss is-sid ma jistax jiddomanda li jieħu parti mill-fond mikri imma, ukoll, "il-liġi ma tagħtix lil Bord tal-Kera l-fakoltà li jaqsam fond bejn is-sid u l-inkwilin; jekk hemm lok għar-ripreża ta' pussess ta' fond ir-ripreża għandha tkun għal fond kollu, jekk ma jkunx hemm ftehim xort'ohra bejn il-partijiet". ("**Grazio Fenech -vs- Andrea Psaila**", Appell, 21 ta' Mejju 1954);

Taħt dan il-profil il-liġi speċjali bl-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' (Kapitolu 199) tagħmel eċċezzjoni importanti fil-każ ta' kirja ta' fond agrikolu. Is-subinċiż (3) tal-Artikolu 4 tal-Kapitolu imsemmi jippostula sitwazzjoni fejn il-Bord, f'dati

kontinġenzi, ikun jista' jakkorda lil sid il-fond, fil-każ ta' xi wieħed mill-motivi taħt il-paragrafi (a) u (b) ta' Artikolu 4 (2), li jirriprendi pussess ta' parti biss mir-raba' imqabbel.

Fl-istess waqt il-liġi tagħti l-fakoltà lill-Bord, fuq it-talba tal-kerrej, li tiġi mġedda lilu l-kirja għal kumplament tar-raba' mhux meħtieġa mis-sid jekk l-art tkun teċċedi 1124 metru kwadru. Jingħad fis-sentenza aċċennata "**Galea vs Saliba"**, (ibid), illi r-ripreża mis-sid ta' parti mir-raba' soġġetta għal lokazzjoni waħda ssir "bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-Bord u mhux għaliex hu kellu d-dritt illi jaqsam il-kirja li kien igawdi l-inkwilin f'żewġ partijiet jew aktar";

Il-Qorti ħasbet sew fuq dan il-provvediment tal-liġi u dik tal-analisi interpretattiva magħmula mill-Qrati tagħna in *subjecta materia* u jkollha tammetti illi dak senjalat minnha obiter fis-sentenza "**Marikiż Joseph Philip Testaferrata Bonici et -vs- Evelyn Micallef et**", (10 ta' Jannar 2007) kien frettolożament inkorrett. Dan senjatament fejn tenniet li tista' ssir talba għall-parti biss mir-raba' taħt l-Artikolu 4(2)(a) u (b). Mill-kumplament, il-ħsieb profess f'din id-deċiżjoni qed jiġi mantenut. Dan fis-sens illi d-diviżjoni tar-raba' bejn diversi ko-proprjetarji ma jġibx għal daqshekk il-krejazzjoni ta' diversi lokazzjonijiet minflok il-waħda li kienet teżisti.

*Fis-sentenza mogħtija minn dan il-Bord kif diversament ippresedut, fit-28 ta' Novembru 2005, fl-ismijiet **Ines Calleja et vs Nazzareno Ellul et** (mil-liema sentenza sar appell li ġie deċiż fl-24 ta' Mejju 2006) fejn intqal:*

Hawn hekk qed tintalab bicca mill-art.

"Mhux leċtu li s-sid li jitlob ir-ripresa tal-pussess ta' parti biss mill-fond..........., il-kuntratt tal-lokazzjoni ta' fond (hu)......... *Quid unum* u mhux leċitu li s-sid jispezzettah billi jitlob lura parti biss mill-fond. Dan il-prinċipju ġie sanzjonat mill-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna f'materja ta' lokazzjoni ta' fondi urbani, u hu perfettament applikabbli f'materja ta' lokazzjoni ta' fondi rustiċi. Infatti l-istess Att Numru XVI tal-1967 (illum Kap 199) li jirregola l-kiri mill-ġdid ta' raba jirrikonoxxi indirettament dan il-prinċipju billi biex sid jieħu lura fond agrikolu lill-gabillott irid jitlob il-fond kollu, u biss in via ta' eċċezzjoni, jista' biss jieħu parti mill-fond, u dan jekk ikun irid il-gabillott u dan jagħmel talba f'dan is-sens, jekk jirriżulta illi s-sid jeħtieġlu biss għall-waħda jew l-oħra mir-raġunijiet elenkati taħt l-art 4(2) (illum 4(3)) biċċa mir-raba' u l-bqija tissupera tomna fil-kejl". (**"Zammit vs Grech et**", Bord 28 ta' Mejju, 1971 konfermata mill-Appell fis-17 ta' Marzu, 1972).

Il-Bord iqis li mhux jiddeċiedi extra petita *meta ser jippronunzja ruħu dwar jekk kienx leċitu jew le li tintalab ir-ripreża ta' parti biss mill-art imqabbla lill-intimata. Fil-fehma ta' dan il-Bord, din il-kwistjoni odjerna hija ta' natura li filfatt, setgħet titqajjem* ex officio *mill-Bord. Tali kwistjoni hija ta' natura intrinsikament proċedurali, peress li tirrigwarda jekk tistax issir talba għal ripreża ta' parti mill-ambjenti mqabbla. Kwistjoni ta' proċedura tista' titqajjem* ex officio *mill-ġudikant, għaliex din hija kkunsidrata bħala kwistjoni ta' ordni pubbliku, li huwa risaput li dejjem tista' titqajjem* ex officio *mill-istess ġudikant.*

Illi kwistjonijiet ta' ordni pubbliku, jistgħu jitqajjmu mill-ġudikant ex ufficio *huwa stabbilit b'ġurisprudenza kostanti. F'**"Amato Gauci Veronique et vs Zammit Marco et"**, deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fid-19 ta' Mejju 2004, il-Qorti spjegat:*

"Illi għal dak illi jirrigwarda l-azzjonijiet ċivili, l-proċedura tillimita ħafna l-inizjattivi li l-Qorti tista' tieħu minn rajha. Fost dawn, per eżempju, hemm il-ġurisdizzjoni, fejn jekk jirriżultalha illi m'għandhiex kompetenza jew ġurisdizzjoni biex tisma' kawża, il-Qorti tista' "ex-officio" tqajjem din il-kwistjoni peress illi hi ta' ordni pubbliku. L-istess fil-każ ta' Mandat in Factum fejn il-Qorti tista' "ex-officio" teżamina r-raġunijiet għall-ħruġ ta' dan il-Mandat (ara **Xuereb vs Xuereb** Appell 27 ta' Marzu, 2003):

1. "Huwa prinċipju magħruf illi l-Imħallef ċivili għandu, fl-għoti tas-sentenza f'kawża, joqgħod rigorożament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruħu mill-kwistjonijiet kollha dedotti fil-ġudizzju mill-partijiet, min-naħa l-oħra ma jistax jittratta u jirriżolvi kwistjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx għad-deċiżjoni tiegħu, ammenoche non si tratta minn kwistjonijiet ta' ordni pubbliku li l-Imħallef hu obbligat jirrileva "ex officio" -**"Joseph Gatt vs Joseph Galea"**, Appell Ċivili, 12 ta' Lulju 1965; **"Regina mart Francis Cacciottolo vs Francis Cacciottolo"**, Appell Ċivili, 30 ta' Ġunju 1976;

2. "Il-Qorti m'għandhiex tissolleva eċċezzjonijiet li mhix awtorizzata espressament mill-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili jew minn konsiderazzjonijiet ta' ordni pubbliku, altrimenti kwalunkwe kwistjoni legali tkun tista' tiġi sollevata mill-Qorti, prattika din mhix rakkomandabbli li tista' twassal għal sitwazzjoni fejn il-Qorti tiddeċiedi fuq l-eċċezzjoni tagħha stess" - "**Anthony Hammett noe vs Vincent Genovese pro et noe**", Appell Kummerċjali, 31 ta' Jannar 1991."

*Deċiżjoni oħra f'dan is-sens, kienet dik mogħtija mill-Qorti tal-Appelli Ċivili Inferjuri, fl-ismijiet "**Borg vs Halmann Limited**", fl-20 ta' Ottubru 2003, fejn ingħad li:-*

"Hu prinċipju magħruf illi fl-għoti tas-sentenza f'kawża l-ġudikant għandu joqgħod rigorożament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod illi waqt li hu obbligat jokkupa ruħu mill-kwistjonijiet kollha dedotti fil-ġudizzju mill-partijiet; min-naħa l-oħra ma jistax jittratta u jirrisolvi kwistjonijiet li l-partijiet ma ssollevawx u ma ssottomettewx għad-deċiżjoni tiegħu. Dan dejjem salv meta non si tratta minn kwistjoni ta' ordni pubbliku fejn allura l-ġudikant hu obbligat li jirrileva 'ex officio'. Ara "**Cacciattolo utrinque**", Appell Ċivili, 30 ta' Ġunju 1976.

*F'"**Galea et vs Calleja pro et**", deċiża fil-25 ta' Mejju 2001, il-Qorti tal-Appell spjegat għal darb'oħra li:-*

"Fis-sistema ġudizzjarju tagħna, l-Qorti m'għandhiex tissolleva eċċezzjonijiet, li ma hix awtorizzata espressament mill-Kodiċi tal-Organizazzjoni u Proċedura Ċivili jew minn xi konsiderazzjoni serja ta' ordni pubbliku. Dan billi bħala norma l-ġudikant għandu jiddeċiedi l-kawża billi joqgħod fuq il-binarju tal-kontestazzjoni li jressqulu l-partijiet."

*Fl-istess sens kienet is-sentenza fl-ismijiet **Gatt vs Debono et**, tat-2 ta' Frar 1990, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili:*

"Skont il-prinċipji tal-Ġustizzja l-ebda Qorti m'għandha d-dritt li tissolleva eċċezzjonijiet "ex officio" ħlief dawk li l-liġi stess timponi fuqha bħala dover, li huwa dejjem konness ma' xi kwistjoni tal-ordni pubbliku..."

Ġie wkoll stabbilit mill-ġurisprudenza, li l-kwistjonijiet ta' proċedura jikkonsistu fi kwistjoni ta' natura pubblika, u li konsegwentement, tali kwistjonijiet jistgħu jiġu sollevati mill-ġudikant ex ufficio. *Hekk per eżempju, fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Cefai Maurice et vs Fenech Doris**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' Novembru 2002, intqal illi:*

"Huwa paċifiku illi l-liġijiet ta' proċedura *'si debbono osservare alla lettera e non per equipollens'* (Vol XVIII pi p879). Dan għaliex il-proċedura hi konsidrata liġi ta' ordni pubbliku u in kwantu statwita mil-liġi 'ma tistax tiġi sostitwita bi proċedura oħra, lanqas bil-kunsens tal-parti opposta. B'mod li l-eċċezzjoni relattiva jekk ma tiġix sollevata mill-parti l-oħra, jew tiġi rinunzjata, għandha tiġi mill-Qorti sollevata 'ex officio' (Vol XXXVI pl p204; Vol XLIV pl p421)."

*F'**Baldacchino Maria vs Pace Edwin**, deċiża mill-Prim' Awla fit-3 ta' Ottubru 2003, il-Prim' Awla kkonfermat ukoll illi punt proċedurali, jista' jiġi ssollevat* ex ufficio*:-*

"Dan premess, il-Qorti tirrileva li f'dan il-każ jeżisti punt proċedurali assorbenti li l-Qorti għandha d-dmir li tissolleva ex officio u tiddeċidieh, avolja ma ġiex

hekk sollevat mill-konvenut; ... Kif osservat fis-sentenza fl-ismijiet **Markiż Anthony Cassar Desain et vs Giovanni Pace et**, Appell Ċivili, 15 ta' Ottubru 1965, 'il-proċedura hi liġi ta' ordni pubbliku. Għalhekk ma jistax jiġi ammess li proċedura stabbilita mil-liġi tiġi sostitwita b'oħra, lanqas bil-kunsens tal-parti opposta. U l-eċċezzjoni relattiva, jekk ma tiġix sollevata, jew tiġi rinunzjata mill-parti l-oħra, għandha tiġi sollevata mill-Qorti ex officio."

Għaldaqstant, abbażi ta' din il-ġurisprudenza, f'dan il-każ, il-Bord huwa ġustifikat li jqajjem kwistjoni ta' proċedura ex ufficio*.*

In oltre, u mingħajr l-ebda preġudizzju għas-suespost, anke li kieku għall-grazzja tal-argument biss, tali eċċezzjoni ma tammontax għal eċċezzjoni li tista' tiġi mqajjma minn dan il-Bord di sua sponte*, jemerġi biċ-ċar li huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi "*Il-Bord tal-Kera, bħala organu ta' ġurisdizzjoni sommarja, jista' japplika l-artikolu 239 (illum art. 213) tal-Proċedura Ċivili, li jippermetti lill-ġudikant, meta jirriżulta dritt divers minn dak dedott, li jaqta' l-kawża fuq l-istess atti u fuq id-dritt divers hekk riżultat, avolja ma jkunx fit-termini tat-talba. (ara fl-istess sens, XXXIII.I.sez.(I).406 u 530). *(Deċiżjoni tal-Bord li jirregola l-Kera tat-12 ta' Ottubru, 2006, fl-ismijiet **Rose mart Emanuel Saliba** et **vs John Bezzina et.**)*

Ikkunsidra:

Mix-xhieda prodotta, jirriżulta ben evidenti li s-soċjetà intimata, kienet ġiet imqabbla territorju kbir minn B Tagliaferro & Sons Ltd. L-istess rikorrenti taqbel ma' dan, u tesponi dan il-fatt fit-tieni paragrafu tar-rikors promotur tagħha. In fatti, mill-provi ppreżentati, jidher li s-soċjetà intimata ġiet mogħtija b'titolu ta' qbiela, estensjoni ta' art tal-kejl ta' 24 tumoli ekwivalenti għal 26,97840 metri kwadri (Vide fol 4, fol 131 u fol 180). Mix-xhieda mogħtija minn diversi, fosthom Joseph Zammit, jirriżulta li s-socjetà intimata għad fadlilha mikri lilha, porzjon ikbar ta' art minn dik li akkwistat is-socjetà rikorrenti fit-2 ta' Marzu 2016.

Mix-xhieda jirriżulta, li l-parti li akkwistat is-socjetà rikorrenti, u li kienet imqabbla oriġinarjament mingħand B Tagliaferro & Sons Ltd, qiegħda tinħadem illum-il ġurnata mill-istess socjetà rikorrenti, mentri parti oħra li wkoll kienet imqabbla bl-istess titolu mingħand B Tagliaferro & Sons Ltd, qiegħda tinħadem illum mill-kumpannija ta' Prentiss Zammit. Edward Attard Montaldo, in rappreżentanza ta' B Tagliaferro & Sons Ltd, ikkonferma fix-xhieda tiegħu tad-9 ta' Mejju 2018, illi għad fadal parti mill-art oriġinarjament imqabbla fis-sena 1974 lis-socjetà intimata, li għadha mqabbla lis-socjetà intimata. Dan ikkonferma li fuq l-art li għadha proprjetà ta' B Tagliaferro & Sons Ltd, u li għadha mqabbla lis-socjetà intimata, ma hemmx kwistjonijiet pendenti.

Il-Bord, in linea mad-deċiżjonijiet fuq riferiti, huwa tal-fehma li l-proċedura f'kawżi bħal din in eżami, tippreskrivi li sid li jkun ta bi qbiela art, ma jistax jitlob li jieħu lura l-pussess ta' parti biss minn dak il-fond li tiegħu jkun uniku proprjetarju. Lanqas ma tista' titqies legalment u proċeduralment, sostenibbli talba għar-ripreża ta' parti mill-fond lokat minn min ma kienx proprjetarju tal-fond kollu mikri. Dan qed jingħad peress li fit-talba magħmula mis-soċjetà rikorrenti, qed jintalab li din ma ġġeddidx il-kirja u tirriprendi l-pussess tal-art. Jekk b'tali talba, is-soċjetà rikorrenti qed tirreferi għall-qbiela tal-art kollha li għadha sal-lum mikrija lis-socjetà intimata, tali talba ma tistax tirnexxi peress li s-socjetà rikorrenti hija biss proprjetarja ta' parti diviża mill-art li għadha mqabbla lis-socjetà intimata. Jekk b'tali talba, is-socjetà rikorrenti kienet qed tirreferi għal ripreża parzjali u twaqqif tat-tiġdid tal-kera minn dik il-parti tal-art biss li hija akkwistat fit-2 ta' Marzu 2016, it-talba tagħha, xorta wada ma treġiex, stante li kif ġie spjegat fis-sentenzi fuq kwotati, il-godiment lokativ fl-intimati, jkopri r-raba' kollu, u mhux biss dik il-porzjoni akkwistata mis-soċjetà rikorrenti, anke jekk din ġiet mill-awtur tagħhom diviża u spezzettata mill-kumplament.

In vista ta' dan, dan il-Bord iqis li stante li proċeduralment ma tistax tintalab ir-ripreża ta' parti biss minn fond mikri permezz ta' lokazzjoni waħda, it-talba tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi."

<u>L-Appell</u>

6. Is-soċjetà appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fit-28 ta' Lulju, 2020 fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa' t-talbiet tagħha u tiċħad l-eċċezzjonijiet tas-soċjetà appellata, salv kull provvediment li jidhrilha xieraq u opportun anki jekk ikun il-każ li l-atti jintbagħtu lura quddiem il-Bord għal deċiżjoni fuq il-mertu, u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess soċjetà appellata. Dawn huma l-aggravji li qiegħda tressaq għall-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti: (i) l-eċċezzjoni mqajma mill-Bord mhijiex ta' ordni pubbliku; (ii) in-nuqqas ta' smigħ xieraq;

(iii) l-inapplikabbilità tal-artikolu 213 tal-Kap. 12; u (iv) it-talba għar-ripreża tar-raba' kienet proċeduralment ġusta u timmerita li tiġi milqugħa.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

7. Is-soċjetà appellata wieġbet fl-20 ta' Awwissu, 2020, fejn qiegħda tissottometti li l-appell għandu jiġi miċħud, filwaqt li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata fl-intier tagħha bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanta, u dan għar-raġunijiet li hija tfisser fit-tweġiba tagħha.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex qabelxejn tikkonsidra t-tieni aggravju tas-soċjetà appellanta, fejn din qiegħda tikkontendi li ġaladarba l-Bord kien deherlu li l-eċċezzjoni dwar l-idonejità o meno tal-proċedura istitwita minnhom kienet tant vitali li proprju kellu jqajjimha huwa stess, huwa kien tenut jagħti l-opportunità lill-partijiet sabiex jittrattaw il-kwistjoni. Tissottometti li llum permezz tal-artikolu 732A tal-Kap. 12, il-Bord ma jistax jissolleva kwistjoni *ex officio* bil-mod li għamel. Tgħid li l-introduzzjoni ta' din id-dispożizzjoni tal-liġi kienet intiża sabiex twarrab id-dubji dwar smigħ xieraq li tali sitwazzjoni kienet tqajjem. Is-soċjetà appellanta hawnhekk tiċċita mis-sentenza fl-ismijiet **Kevin Chircop *vs.* Joseph Chircop** deċiża mill-Qorti tal-Appell (Superjuri)[1] in sostenn tal-argument tagħha.

[1] 01.12.2006.

9. Is-soċjetà appellata tirrileva li ma kien hemm l-ebda ħjiel ta’ nuqqasijiet kif allegat mis-soċjetà appellanta, u d-deċiżjoni stess kienet motivata sew u l-Bord saħansitra kiteb l-ewwel għoxrin paġna tas-sentenza appellata b’riferiment għall-provi u għax-xhieda mressqa mill-partijiet. Għalhekk tgħid li l-ilment ta’ nuqqas ta’ smigħ xieraq huwa infondat.

10. Il-Bord mill-ewwel qies li kien opportun li jqajjem *ex officio* eċċezzjoni li kienet tolqot il-proċedura, jiġifieri li ma kienx leċitu u permissibbli għas-sid li jitlob ir-ripreża ta’ parti biss mir-raba’ mqabbel permezz ta’ lokazzjoni waħda. In sostenn ta’ din l-eċċezzjoni, il-Bord iċċita estensivament mis-sentenza fl-ismijiet **Raymond Scerri u martu Maria Loreta sive Lydia Scerri *vs.* Maria Assunta armla ta’ Pietru Pawl Muscat u Angelo Muscat** deċiża mill-Bord li jirregola l-Qbejjel għall-Gżejjer ta’ Għawdex u Kemmuna, kif konfermata u riprodotta fis-sentenza tat-13 ta’ Settembru, 2007 tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri). Il-Bord ikkonsidra li huwa ma kienx qed jiddeċiedi *extra petita* meta kien ser jippronunċja ruħu dwar il-kwistjoni jekk it-talba għar-ripreża ta’ parti biss mir-raba’ kinitx leċita o meno, għaliex din kienet kwistjoni ta’ ordni intrinsikament proċedurali u għalhekk ta’ ordni pubbliku li dejjem tista’ titqajjem *ex officio* mill-ġudikant. Il-Bord għal darb’oħra għamel riferiment ampju għall-ġurisprudenza in sostenn tal-prinċipju li kwistjonijiet ta’ ordni pubbliku dejjem jistgħu jiġu sollevati mill-ġudikant *ex officio*. Irrileva li wara kollox kien ferm stabbilit fil-ġurisprudenza li huwa seta’ f’kwalunkwe każ japplika l-artikolu 213 tal-Kap. 12 skont kif ġie kkonstatat fis-sentenza fl-ismijiet **Rose mart Emanuel Saliba et *vs.* John Bezzina et** tat-12 ta’ Ottubru, 2006 tal-Bord li jirregola l-Kera. Għalhekk fid-dawl tal-fatt li kien għad fadal

parti mill-art oriġinarjament imqabbla lis-soċjetà appellata mis-soċjetà B. Tagliaferro & Sons Ltd fis-sena 1974, il-Bord iddeċieda li t-talba tas-soċjetà appellanta ma setgħetx tirnexxi għaliex proċeduralment ma tistax tintalab ir-ripreża ta' parti biss mill-art imqabbla lis-soċjetà appellata.

11. Il-Qorti tikkonsidra li l-Bord qajjem din l-eċċezzjoni minn jeddu fis-sentenza appellata, mingħajr għalhekk ma akkorda l-opportunità xierqa lill-partijiet sabiex iressqu l-provi u s-sottomissjonijiet tagħhom opportuni dwar tali eċċezzjoni. Għalhekk is-sentenza appellata ħasdet lill-partijiet meta ttrattat kwistjoni li fl-ebda ħin ma ġiet dibattuta waqt il-proċeduri, filwaqt li l-uniku mezz li kellhom sabiex jikkontestawha kien proprju permezz tal-appell odjern.

12. L-artikolu 732A tal-Kap. 12 jgħid hekk:

> "732A. Mingħajr ħsara għad-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, fil-każijiet fejn il-liġi tippermetti lill-qorti li ex officio tagħti eċċezzjoni mingħajr ma tagħti dik l-eċċezzjoni qabel ma l-kawża titħalla għas-sentenza, mingħajr ma tippermetti lill-partijiet li jieħdu konjizzjoni ta' dik l-eċċezzjoni qabel ma tingħata s-sentenza, u mingħajr ma l-partijiet ikunu jistgħu jipproduċu provi jew jagħmlu sottomissjonijiet dwar l-eċċezzjoni, il-qorti m'għandhiex tagħti dik l-eċċezzjoni fis-sentenza tagħha <u>iżda għandha tagħti dik l-eċċezzjoni fil-qorti bil-miftuħ jew permezz ta'digriet in camera u l-partijiet ikunu jistgħu jipproduċu provi u jagħmlu sottomissjonijiet verbali dwar l-eċċezzjoni qabel ma tingħata s-sentenza dwar l-eċċezzjoni mogħtija mill-qorti</u>."
> [enfażi ta' din il-Qorti]

13. Il-Qorti tirrileva li l-artikolu 732A tal-Kap. 12 li ġie introdott fil-liġi proċedurali tagħna permezz tal-Att IV tas-sena 2016, huwa intiż sabiex jiġu evitati sorpriżi, filwaqt li jassigura smigħ xieraq li jagħti l-opportunità lill-partijiet sabiex jiddefendu ruħhom. B'hekk ukoll din il-Qorti bħala qorti ta'

reviżjoni ma tkunx qiegħda tittratta kwistjonijiet li ma jkunx sar dibattitu dwarhom mill-partijiet fl-ewwel istanza.

14. Għalhekk din il-Qorti tqis li dan it-tieni aggravju tas-soċjetà appellanta huwa ġustifikat u għandu jintlaqa', filwaqt li tikkonsidra li ġaladarba s-sentenza appellata hija difettuża, hija għandha tastjeni milli tiddeċiedi dwar l-aggravji l-oħra tas-soċjetà appellanta.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tas-soċjetà appellanta billi tilqgħu limitatament fir-rigward tat-tieni aggravju u tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-bqija tal-aggravji tagħha, filwaqt li tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tibgħat l-atti lura quddiem il-Bord sabiex jissokta jisma' u jiddeċiedi r-rikors tas-soċjetà appellanta.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza u dawk ta' dan l-appell għandhom jiġu sopportati ugwalment bejn il-partijiet.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur