MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2022

Appell Inferjuri Numru 13/2017 LM

Janet Saliba (K.I. nru. 291002L) bħala mandatarja tal-assenti Anthony u Rita konjuġi Saliba (Passaport Malti Numru 821454 u 821453 rispettivament) kif awtorizzata bi prokura ġenerali hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument A"
('l-appellanti')

***vs*.**

Catherine Borg (K.I.nru. 599345(M)) u Agnes Galea (K.I. nru. 515247(M))
('l-appellati')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul minn Janet Saliba (K.I. nru. 291002L) f'isem ir-rikorrenti assenti **Anthony u Rita konjuġi Saliba (Passaport Malti Numru**

821454 u 821453 rispettivament) fil-kwalità tagħha ta' mandatarju kif awtorizzata skont prokura ġenerali [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija mill-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' fid-29 ta' Marzu, 2022, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] fil-konfront tal-intimati **Catherine Borg (K.I. nru. 599345(M))** u **Agnes Galea (K.I. nru. 515247(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-appellati'], u li permezz tagħha laqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-appellati u lliberahom mill-osservanza tal-ġudizzju.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-qbiela tal-għalqa fil-limiti tar-Rabat, kontrada tas-Swatar, tal-kejl ta' madwar 2,682 m.k., li tmiss mil-Lbiċ ma' sqaq bla numru u bla isem li jiżbokka fi Triq Santa Katerina, mill-Majjistral u mill-Grigal ma' beni tal-aventi kawża tal-Provinċja tal-Partrijiet Karmelitani Maltin jew irjieħ oħra verjuri [minn issa 'l quddiem 'ir-raba''] proprjetà tal-appellanti, u liema qbiela ta' €2.33 titħallas kull 15 ta' Awwissu b'lura. Din ir-raba' kien inxtara mill-appellanti mingħand l-imsemmija Patrijiet Karmelitani Maltin permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Lulju, 1988, fl-atti tan-Nutar Antoine Agius[1], b'dana li meta mietet l-inkwilina Carmen Schembri, l-appellati ippretendew li jibqgħu jgawdu l-qbiela in kwistjoni.

Mertu

3. L-appellanti ntavolaw proċeduri quddiem il-Bord fil-konfront tal-appellati permezz tal-preżentata ta' rikors fis-6 ta' Ottubru, 2017. Filwaqt li

[1] Dok. B *a fol.* 6.

ppremettew li l-imsemmija appellati mhumiex ikkunsidrati bħala membri tal-familja u/jew kerrej *ai termini* tal-liġi, huma kienu obbligati wara l-mewt ta' Carmen Schembri li jirritornaw l-għalqa lill-appellanti li għandhom bżonnha għall-użu tagħhom, talbu lill-Bord sabiex jordna r-ripreża tal-għalqa taħt dawk il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha li kienu jidhrulu xierqa u opportuni, u dan fi żmien qasir u perentorju li għandu jiġi ffissat mill-istess Bord.

4. L-intimati wieġbu fl-24 ta' Ottubru, 2017 fejn eċċepew is-segwenti: (i) ir-rikors promotur huwa null u bla effett stante li dan ma sarx skont id-disposizzjonijiet tal-para. (b) tas-subartikolu 4(1) tal-Kap. 199; (ii) it-talbiet tal-appellanti huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (iii) huma kienu ħadmu l-għalqa mal-mejta Carmen Schembri sal-ġurnata tal-mewt tagħha, u għalhekk huma intitolati li jkomplu jgawduha u jaħdmuha taħt l-istess titolu tal-aventi causa tagħhom; (iv) huma eredi tal-mejta Carmen Schembri u għalhekk skont il-liġi, huma meqjusa bħala kerrejja, u b'hekk intitolati li jkomplu jaħdmu l-għalqa bl-istess titolu tal-aventi causa tagħhom; (v) l-appellanti ma ndikawx min mill-membri tal-familja tagħhom għandu bżonn l-għalqa, u għalhekk huma kienu qegħdin jirriżervaw id-dritt li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ; (vi) barra minn hekk, jekk jirriżulta li membru tal-familja tas-sidien kellu bżonn l-għalqa għall-użu personali tiegħu, huma kienu ser ibatu aktar minn sid il-kera jekk ir-rikors jintlaqa'; salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Is-Sentenza Appellata

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

"Ikkunsidra:

Qabel xejn, dan il-Bord sejjer iqis l-ewwel eċċezzjoni preliminari mressqa mill-intimati, u ċioè dik li preliminarjament ir-rikors intavolat, huwa null u bla effett, u dan stante l-fatt li r-rikorrenti, Janet Saliba, naqset milli tintavola r-rikors tagħha, skont ir-rekwiżiti rikjesti f'Artikolu 4(1)(b) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Bord ħa konjizzjoni tal-ġurisprudenża eżistenti dwar dan il-punt. Jagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell Ċivili, mogħtija fit-13 ta' Mejju 1987, fl-ismijiet, Michael Attard et vs Carmelo Desira. F'dik il-kawża, saret talba għal ripreża, abbażi ta' allegat bżonn, u kif ukoll abbażi ta' allegazzjoni li l-intimat mhux qed jaħdem l-għalqa, tant li talab li jittrasferixxi l-għalqa f'isem terzi. Tqajjmet eċċezzjoni li r-rikors huwa null, għaliex ma jikkontjenix it-talba għal likwidazzjoni tal-kumpens, eventwalment dovut lill-intimat. Il-Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba', laqa' tali eċċezzjoni preliminari, u ddikjara r-rikors kif intavolat null, u llibera lill-intimat mill-osservanza tal-gudiżżju. Il-Qorti tal-Appell ċaħdet l-appell li sar, u rriteniet:

> "L-artikolu 4(1) tal-Att XVI tal-1967 kif emendat bl-Att IX tal-1972 jiddisponi li 'Bla ħsara tad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pusses ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih (a) raġunijiet dettaljati l-għala jrid jieħu lura l-pussess u (b) talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas skont id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu u jiġi ppreżentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fih tagħlaq il-kirja;
>
> Jidher minn eżami tal-imsemmija disposizzjoni tal-liġi li l-leġislatur qiegħed jorbot it-tmiem tal-lokazzjoni mal-kumpens dovut lill-kerrej. Infatti l-imsemmija disposizzjoni tibda biex tgħid li jekk ma jkunx sar ftehim bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-kirja u kemm dwar il-kumpens dovut, sid il-kera għandu jippreżenta rikors. Dan in-ness bejn tmiem il-kirja u l-kumpens dovut jerġa' joħroġ fl-istess subartikolu meta d-disposizzjoni tal-liġi tkompli tgħid li r-rikors irid ikun fih – (a) raġunijiet dettaljati l-għala s-sid irid jieħu lura l-pussess u (b)

talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas skont id-disposizzjonijiet tal-imsemmi artikolu 4;

Huwa evidenti li l-leġislatur ried jipproteġi lill-kerrej fis-sens illi fl-istess waqt li tiġi tterminata lokazzjoni, il-kerrej jkun assikurat li jieħu l-kumpens dovut lilu skont il-liġi. Għalhekk il-leġislatur iddispona li jekk isir ftehim bejn il-kerrej u sid il-kera, dan il-ftehim, apparti li għandu jsir bil-miktub, għandu jsir mhux biss dwar it-tmiem tal-lokazzjoni iżda anke dwar il-kumpens dovut. Fil-każ li dan il-ftehim dupliċi ma javverrax ruħu, allura sid il-kera jkollu jagħmel rikors fejn isemmi r-raġunijet għar-ripreża tal-pussess iżda fl-istess ħin irid jitlob il-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 4;

Huwa evidenti għalhekk li kieku l-Qorti kellha taċċetta s-sottomissjonijiet tar-rikorrenti u appellanti hija kienet fl-ewwel lok tmur kontra l-kliem ċari u univoċi tal-liġi li jirrikjedu fir-rikors sija r-raġunijiet għar-ripreża tal-pussess kif ukoll talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens. Kienet ukoll fit-tieni lok tmur kontra l-intenzjoni tal-leġislatur li wera fl-imsemmi subartikolu (1) fuq iċċitat il-preokkupazzjoni tiegħu, fl-interess tal-kerrej, li ma jkunx hemm terminazzjoni ta' lokazzjoni, jekk ma jkunx hemm ukoll ftehim dwar il-kumpens dovut, jew skont il-każ, kundanna għall-ħlas ta' kull kumpens dovut skont il-liġi. Il-leġislatur fin-nuqqas ta' ftehim bejn sid il-kera u l-kerrej sija dwar it-tmiem ta' lokazzjoni kif ukoll dwar il-kumpens dovut, ma riedx iħalli d-deċiżjoni dwar jekk hux dovut kumpens u kemm hu dak il-kumpens għal xi stadju sussegwenti għal dak tar-ripresa tal-pussess imma ried li sija l-kwistjoni tar-ripresa tal-pussess u sija dik tal-ħlas tal-kumpens jiġu deċiżi fl-istess kawża. Lanqas ried iħalli d-deċiżjoni jekk hux dovut kumpens jew le f'idejn sid il-kera biss għaliex fin-nuqqas ta' ftehim bejn iż-żewġ partijiet, ċjoé sid il-kera u l-kerrej, il-kwistjoni tal-kumpens kellha tiġi deċiża mill-Bord fl-istess kawża fejn tiġi deċiża l-kwistjoni tar-ripresa tal-pussess."

F'sentenza oħra mogħtija mill-Qorti tal-Appelli Ċivili fit-18 ta' Frar 1991, fl-ismijiet, Michele Grima et vs Carmela Attard et, il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' kien rinfaċċat b'talba għal ripreża, in vista ta' morożità fil-ħlas ta' qbiela. Il-Bord kien laqa' t-talba tar-rikorrenti. Sar appell minn tali sentenza, fejn tqajjem l-aggravju ai termini tal-Artikolu 792 tal-Kap 12, li dakinhar tas-sentenza kien ġie rinumerat għal Artikolu 789 tal-Kap 12, u l-Qorti tal-Appell spjegat:

"Ir-rikors promotorju ta' din il-kawża ma fihx 'talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas skont id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu' – kif jgħid l-artikolu 4(1)(b) tal-Att XVI tla-1967 illum Kapitolu 199 tal-Ligijiet;

Il-pretensjoni tal-intimati hija li dan in-nuqqas jirrendi dak ir-rikors null. Din l-eċċezzjoni ta' nullità, ma kinitx mogħtija fl-ewwel grad, - għalhekk iridu jiġu kkunsidrati l-artikoli 789 u 790 tal-Kapitolu 12.

L-artikolu 790 għalkemm jikkontempla proprju l-każ meta din l-eċċezzjoni tiġi sollevata fi grad ta' appell, m'huwiex rilevanti – kif jidher sewwa meta din is-sentenza tinqara kollha'.

Is-sub-artikolu (c) tal-artikolu 789 jgħid:

'Jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi, ukoll jekk mhux taħt piena ta' nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet, lill-parti li titlob in-nullità, preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat'. Allura n-nullità trid tiġi konċessa;

Il-preġudizzju li l-intimati jistgħu jbatu minħabba l-ommissjoni tat-talba ta' likwidazzjoni tal-kumpens, mir-rikors tar-rikorrenti huwa proprjru dak li huma jistgħu jiġu żgumbrati mir-raba' filwaqt li l-kumpens lilhom dovut ma jitħallasx għaliex ma jkunx ġie likwidat;

Issa skont il-liġi msemmija – l-Att XVI tal-1967 Kapitolu 199 – kumpens xieraq huwa dovut meta l-iżgumbrament iseħħ, jew (1) meta sid jieħu lura r-raba' għaliex xi ħadd fil-familja tiegħu teħtieġu għal skopijiet agrikoli – artikolu 4 subartikolu (2)(a) u (4) jew (ii) meta s-sid jieħu lura r-raba' għal skop ta' bini residenzjali, kummerċjali jew industrijali – artikolu 4 subartikoli (2)(b) u (5) u f'dawn iż-żewġ każijiet biss.- Ma jidhirx li hemm dritt għal kumpens fil-każ li l-iżgumbrament ikun mitlub minħabba morożità - kif huwa l-każ preżenti – artikolu 4 subartikolu (2)(e).

Għalhekk fil-każ tal-intimati, jekk u meta r-rikorrenti jingħatalhom raġun, ebda kumpens ma jkun lilhom dovut mill-istess rikorrenti, u konsegwentement għall-finijiet tal-artikolu 789 Kapitolu 12 m'hemm l-ebda preġudizzju li huma jistgħu jbatu billi fir-rikors promotorju m'hemmx talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens li jista' jkun lilhom dovut;

It-talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens fir-rikorsi għar-ripreża tal-pussess ta' xi raba' fit-termini tal-artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tkun inutli meta skont l-istess artikolu r-ripreża tintalab għal xi waħda mir-raġunijiet imsemmija fis-subartikoli

> 2(ċ),(d), (e) u (f) tal-istess artikolu 4, għaliex il-kumpens huwa dovut biss meta r-ripreża tintalab għar-raġunijiet fis-sub-artikolu (2)(a) u (b) biss;
>
> F'dan il-każ, ma kienx hemm lok li r-rikorrenti jitolbu li jiġi likwidat il-kumpens għaliex ebda kumpens ma huwa dovut lill-inkwilin tar-raba' li jitilfu t-titolu tagħhom minħabba morozità fil-ħlas tal-qbiela – li huwa l-kaz preżenti.
>
> B'hekk qed jiġi respint l-ewwel aggravvju tal-intimati, bl-ispejjeż kontra tagħhom."

Fuq l-istess linja kienet is-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Novembru, 2003, fl-ismijiet, Monica Caruana et vs Joseph Borg et. Ir-rikorrenti talbu r-ripreża tar-raba' ai termini tal-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Bord laqa' t-talba. Sar appell fuq żewġ binarji: wieħed proċedurali, u l-ieħor sostantiv tal-meritu. L-ewwel aggravju kien li r-rikors promotur, kif formulat, ma kienx jaħseb ukoll għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut. Ġie sottomess li l-istess rikors huwa null ai termini tal-Artikolu 789, subinċiżi (ċ) u (d) tal-Kap 12. Il-Qorti tal-Appell spjegat:

> "Kwantu għall-kwestjoni sollevata fl-ewwel aggravju din hi għal kollox insostenibbli. Dawn fuq żewġ aspetti. Fl-ewwel lok, in kwantu t-talba tat-rikorrenti sidien tirpoża fuq is-subinċiż (f) għall-Artikolu 4(2) tal-Kap. 199 ma huwiex meħtieġ, u anzi hi eskluża, talba għall-kompensazzjoni.
>
> Dan huwa hekk deduċibbli minn sempliċi titwila superfiċjali tas-subinċiżi (4) u (5) tal-istess Artikolu 4. Huwa biss fil-każijiet kontemplati fis-subinċiżi 4(2)(a) – talba għar-ripreża għall-użu personali jew minn xi membru tal-familja – u 4(2)(b) – talba għar-ripreża ta' raba' mhux saqwi għall-iskop ta' kostruzzjoni fuqu – illi l-liġi trid li jitħallas kumpens xieraq lill-bidwi. Huwa f'dawn il-każijiet speċifiċi biss li l-legislatur rabat it-tmien tal-lokazzjoni mal-kumpens dovut lill-kerrej. Hu allura proprju f'dawn il-każijiet li r-rikors kellu jikkontjeni talba espressa għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas, kif hekk jiddetta l-Art 4(1)(b) tal-istess liġi. Diversament, dejjem f'dawn l-istess każijiet, ir-rikors promotur ikun kolpit b'nullità. Ara a propozitu "Michael Attard et -vs- Carmelo Desira", Appell, 13 ta' Mejju 1987.
>
> Fil-każijiet tas-subinċiżi l-oħra u ċjoé (ċ) (d) (e) u (f) il-liġi ma tgħidx li għandha ssir talba appożita għal-likwidazzjoni tal-kumpens. Ir-raġuni hi waħda ovvja. F'dawn is-subinċiżi hemm kontemplati ċ-ċirkostanzi fejn il-kerrej ikun hu li wettaq xi trasgressjoni ta' dover bil-fatt tas-sullokazzjoni bla kunsens, in-nuqqas ta' kultivazzjoni tar-raba', il-morożità, nuqqas ta' tiswija tal-ħitan ċirkondanti r-raba', ħsarat u ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji. F'dawn l-ipotesijiet ir-rikors ma

huwiex null jekk ma jkunx fih talba għal kompensazzjoni meta t-teħid jintalab fuq xi waħda minnhom. Vide b'eżemplari "M. Grima et –vs- Carmelo Attard et", Appell, 18 ta' Frar 1991.

Biex jingħad kollox, imbagħad, il-Kodiċi ta' Proċedura jipprovdi illi fejn in-nullità eċċepita ma titqajjemx quddiem il-qorti tal-ewwel grad, dik in-nullità prevvista skont l-Artikolu 789 (1)(ċ) ma tistax tingħata a tenur tas-subinċiż (2) tal-istess artikolu, meta l-parti li teċċepiha in sede appell tkun baqgħet tagħmel jew, għad li tkun taf biha, tkun ħalliet li jibqgħu jsiru attijiet oħra wara, mingħajr ma teċċepixxi dik in-nullità. Ara b'illustrazzjoni ta' dan deċiżjoni fl-ismijiet "Carmelo Schembri –vs- Pio Vassallo", Appell, Sede Inferjuri, 24 ta' Jannar 1979.

Kwantu għas-subinċiż (d) għall-Art 789 (1), ukoll riferit mill-appellanti, f'dan il-każ l-att promotur, kif fuq manifest, ma kien nieqes minn ebda partikolarità essenzjali ġjaladarba t-talba għall-kumpens fil-każ hawn eżaminat ma kienetx "espressament meħtieġa mil-ligi"."

Ikkunsidra:

Il-Bord ħa in konsiderazzjoni, li fir-rikors promotur, ma saritx talba għal likwidazzjoni ta' kumpens.

Dan il-Bord iqis li fil-każ odjern, it-talba tar-rikorrenti hija sabiex tiġi ordnata r-ripreża ta' din l-għalqa għal żewġ raġunijiet. Fl-ewwel lok, qed jingħad li l-intimati mhumiex ikkunsidrati bħala membru tal-familja u/jew kerrejja a tenur tal-liġi, u għalhekk għandhom jirritornaw l-għalqa lir-rikorrenti, mingħajr ebda xkiel (vide t-tieni, it-tielet u r-raba' paragrafu tar-rikors promotur). Fit-tieni lok, fil-ħames paragrafu tar-rikors promotur, ir-rikorrenti ppremettew li għandhom bżonn ir-raba' għal użu tagħhom, u ċioè għat-tgawdija tagħhom u ta' familjari tagħhom.

Il-Bord iqis li għal dak li għandu x'jaqsam mal-ewwel raġuni li fuqha sejsu r-rikors promotur l-istess rikorrenti, ma hijiex rikjesta talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens. Mhux l-istess jingħad fir-rigward tat-tieni raġuni għalfejn qed tintalab ir-ripreża, u ċioé fil-każ kontemplat fis-subinċiż 4(2)(a) – talba għar-ripreża għall-użu personali jew minn xi membru tal-familja. F'dan ir-rigward, tinħtieġ talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens, u dana ai termini ta' dak li jistipola l-Artikolu 4(1)(b) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Bord iqis li għalkemm f'dan il-każ, hemm waħda mir-raġunijiet imressqa li ma tirrikjedix li jkun hemm talba għal likwidazzjoni ta' ħlas ta' kumpens, xorta jibqa' l-fatt li jekk dan il-Bord kellu jidħol fil-mertu u jiddeċiedi li jiskarta tali raġuni, u

jipproċedi biex jeżamina t-tieni raġuni ssollevata, u ċioé dik tal-bżonn, il-Bord jispiċċa rinfaċċjat b'dan in-nuqqas ta' talba għal likwidazzjoni ta' kumpens. Il-Bord jerġa' jagħmel referenza għall-ewwel deċiżjoni li għamel referenza għaliha, u ċioè dik fl-ismijiet, Michael Attard et vs Carmelo Desira, fejn f'dik il-kawża, saret talba għal ripreża, abbażi ta' allegat bżonn, u kif ukoll abbażi ta' allegazzjoni li l-intimat mhux qed jaħdem l-għalqa, tant li talab li jittrasferixxi l-għalqa f'isem terżi. Dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, u l-Qorti tal-Appelli Ċivili, kellhom quddiemhom raġuni li fuqha ssejset it-talba għal ripreża, li kienet tirrikjedi talba għal likwidazzjoni ta' kumpens, u raġuni oħra li ma kinitx tirrikjedi tali talba għal likwidazzjoni ta' kumpens. Id-deċiżjoni li ngħatat kienet iżda fis-sens, li kien rekwiżit li jkun hemm talba għal likwidazzjoni ta' kumpens, stante li waħda mir-raġunijiet għal ripreża, kienet proprju dik tal-allegat bżonn tas-sid, jew ta' membru/i familjari tas-sid.

Il-Bord ħa in konsiderazzjoni wkoll, li din l-eċċezzjoni preliminari qatt ma ġiet rinunzjata, u in fatti, l-intimati trattaw dwarha fis-sottomissjonijiet finali tagħhom. In oltre, ir-rikorrenti qatt ma rtiraw it-talba tagħhom, li r-ripreża qed tintalab ukoll, minħabba bżonn li għandhom għal din ir-raba', għalihom u għal familjari tagħhom. Il-Bord qies ukoll li fl-1 ta' Novembru 2017, u ċioé fl-ewwel seduta ffissata għas-smigħ minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, il-legali tar-rikorrenti talbet li tirregola ruħha fuq l-ewwel eċċezzjoni, u sussegwentement, fis-seduta tat-22 ta' Novembru 2017, l-istess legali tar-rikorrenti għarrfet lill-Bord, li se tipproċedi bil-kawża, mingħajr ma talbet l-ebda korrezzjoni jew żieda fil-premessi u/jew talbiet.

Għaldaqstant, dan il-Bord ma għandux triq oħra, għajr li jilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimati."

L-Appell

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fit-8 ta' April, 2022 fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza appellata, u b'hekk tilqa' it-talbiet tagħhom kollha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati. Jgħidu li l-aggravju tagħhom huwa li l-Bord naqas milli jiddeċiedi dwar il-premessa li l-appellati m'għandhomx ikomplu fil-kirja wara l-mewt ta' oħthom, għaliex mhumiex meqjusa bħala membri tal-familja skont il-Kap. 199.

Ir-Risposta tal-Appell

7. L-appellati wieġbu fl-10 ta' Mejju, 2022 fejn qed jissottomettu li l-appell tal-appellanti huwa mingħajr bażi fattwali u ġuridika, u għalhekk għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravju tal-appellanti fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord, u filwaqt li tqis ukoll is-sottomissjonijiet imressqa mill-appellati.

9. L-appellanti jispjegaw li huma jħossuhom aggravati li l-Bord naqas milli jiddeċiedi dwar il-premessa li l-appellati m'għandhomx ikomplu fil-kirja wara l-mewt ta' oħthom, u dan għaliex jikkontendu li dawn mhumiex meqjusa bħala membri tal-familja skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199. Jgħidu li minflok il-Bord iddeċieda dwar in-nuqqas ta' talba għal-likwidazzjoni, meta skont huma din mhijiex neċessarja fejn it-talba għar-ripreża tal-fond hija msejsa fuq in-nuqqas ta' dritt tal-okkupanti. Jissottomettu li huma sejsu l-kawża tagħhom fuq żewġ binarji, iżda kif jirriżulta mill-provi, mit-trattazzjoni u anki minn kif żvolġiet il-kawża, huwa ċar li l-kawżali primarja tagħhom dejjem kienet l-ewwel waħda, jiġifieri li l-appellati ma jistgħux jippretendu li jgawdu l-kirja għaliex m'humiex ikkunsidrati li huma membri tal-familja skont il-liġi. L-appellanti jikkontendu li din il-kawżali ma kellha bżonn l-ebda talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens, u għalhekk il-Bord kellu jitrattaha separatament. Jispjegaw li r-raba' kien

oriġinarjament imqabbel lil Mikiel Schembri, jiġifieri missier l-intimati, u wara mewtu l-eredi tiegħu kienu ddeċidew li l-qbiela kellha ddur fuq Carmen Schembri. Meta mbagħad din mietet fil-5 ta' Diċembru, 2014 mingħajr tfal, isostnu li r-raba' kellu jmur lura għandhom. Jirrilevaw li l-imsemmija Carmen Schembri dejjem ħallset il-qbiela waħedha, ġiet rikonoxxuta waħedha, u ma kien hemm l-ebda ness bejn is-sid u l-appellati. Jgħidu li l-għalqa kienet tinħadem biss mill-imsemmija Carmen Schembri, u kien fl-aħħar snin ta' ħajjitha li l-appellati kienu jieħdu ħsiebha, kif ukoll ir-raba'. L-appellanti jissottomettu li fil-każ odjern hija mportanti r-relazzjoni tas-sid mal-inkwilin rikonoxxut, għaliex din hija l-unika prova li mhijiex unilaterali. Dan jgħidu li kienu jafuh sew l-appellati, għaliex meta l-appellant Anthony Saliba kien kellem lill-appellata Catherine Borg wara l-mewt ta' oħtha Carmen Schembri, din kienet qaltlu li l-appellati kienu ser jirritornaw ir-raba' lura, u talbu ftit żmien sakemm jaħsdu l-qamħ. Iżda sussegwentement meta l-appellant Anthony Saliba talab ir-raba' lura, l-appellati kienu rrifjutaw li jċeduh. Isostnu li ma kinitx treġi l-pretensjoni tal- appellati li huma jkomplu l-kirja, u jiġu meqjusa bħala inkwilini peress li huma l-eredi ta' oħthom. Dan għaliex huma mhumiex membri tal-familja skont il-liġi. In sostenn tal-argument tagħhom, huma jiċċitaw l-artikolu 2 tal-Kap. 199, u anki dak li rriteniet din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fis-sentenza tagħha tas-7 ta' Lulju, 2003 fl-ismijiet **Joseph Camilleri et *vs.* Antonio Zammit.** Jikkontendu li ġaladarba l-ewwel kawżali tagħhom kienet ippruvata, l-ewwel eċċezzjoni tal-appellati kellha tolqot it-tieni kawżali tagħhom, u l-Bord kellu jordna l-iżgumbrament tal-appellati.

10. Min-naħa tagħhom l-appellati jsostnu li l-appell interpost mill-appellanti huwa wieħed mingħajr bażi fattwali u ġuridika, u għaldaqstant għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra tagħhom. Jirrilevaw li l-imsemmi appell huwa fil-parti l-kbira tiegħu msejjes fuq l-argument li huma m'għandhomx titolu validu fil-liġi, kwistjoni li l-Bord ma setax jikkunsidra ġaladarba sab li r-rikors promotur kien null. Għalhekk wieħed ma jistax jgħid li l-appell odjern huwa proprju appell mis-sentenza appellata, għaliex il-Bord imkien ma kkunsidra jekk l-appellati kellhomx titolu validu fil-liġi jew le. L-appellanti kellhom fil-fatt jibbażaw l-appell tagħhom l-aktar fuq li l-Bord ma kellux raġun meta qies li r-rikors tagħhom kien null, minflok li ttrattaw il-kwistjoni f'paragrafu wieħed biss u sejsu l-appell fuq argumenti dwar min għandu jew m'għandux dritt fuq l-art in kwistjoni, fejn dwar dan il-Bord ma kien għamel l-ebda dikjarazzjoni ġaladarba laqa' l-eċċezzjoni tan-nullità. Jgħidu li kuntrarjament għal dak li qed jippretendu l-appellanti, in-nullità minħabba difett fil-forma ma tolqotx premessa waħda mir-rikors, iżda tolqot ir-rikors kollu minħabba li t-talba hija waħda għal żgumbrament. L-appellati jirrilevaw li l-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna tagħmilha ċara li l-ħtieġa *ad validitatem* tat-talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens, hija ntenzjonata sabiex tħares id-drittijiet tal-inkwilin, li altrimenti jista' jispiċċa żgumbrat mingħajr kumpens, u dan kif jgħidu sewwa rrikonoxxa l-Bord. Jissottomettu li l-Bord kien korrett meta mexa skont dak li qalet il-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza tagħha tat-13 ta' Mejju, 1987 fl-ismijiet **Michael Attard et *vs.* Carmelo Desira** dwar l-artikolu 4 tal-Kap. 199. Jgħidu li l-appellanti kellhom kull opportunità li jagħżlu li jsejsu r-rikors tagħhom fuq il-premessa li l-appellati m'għandhomx titolu validu fil-liġi fuq ir-raba' in kwistjoni u hemm ma kienx ikollhom bżonn jagħmlu talba għal-likwidazzjoni tal-

kumpens, fejn ir-rikors kien jibqa' wieħed validu. Iżda ġaladarba l-appellanti żiedu fir-rikors tagħhom il-premessa li huma riedu jagħmlu użu mill-fond, huma kienu tenuti li jagħmlu talba lill-Bord għal-likwidazzjoni tal-kumpens, u fin-nuqqas ir-rikors kien wieħed difettuż fil-forma tiegħu, li kien jagħmlu null. Jgħidu li l-Bord laqa' l-ewwel eċċezzjoni tagħhom, filwaqt li ma ħax konjizzjoni tal-bqija tal-eċċezzjonijiet li jistgħu jiġu deċiżi minn din il-Qorti, iżda b'hekk huma jiġu mċaħħda mid-dritt tal-appell. Għalhekk l-appell kellu jiġi miċħud jew jekk din il-Qorti jidhrilha li għandha tilqa' l-appell, l-atti għandhom jintbagħtu lura lill-Bord sabiex ikompli bis-smigħ tal-kawża.

11. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija tajba. Il-Bord mill-ewwel għadda sabiex ikkunsidra l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-appellati, fejn dawn kienu qegħdin jissottomettu li r-rikors intavolat mill-appellanti huwa wieħed null u bla effett, għaliex ma sarx skont ir-rekwiżiti tal-para (b) tas-subartiklu 4(1) tal-Kap. 199. Il-Bord qies dak li qalet il-Qorti tal-Appelli (Superjuri) fis-sentenza tagħha tat-13 ta' Mejju, 1987 fl-ismijiet **Michael Attard et *vs.* Carmelo Desira** fejn kienet saret talba għar-ripreża minħabba l-allegat bżonn, u anki abbażi ta' allegazzjoni li l-intimat ma kienx jaħdem l-għalqa, tant li talab sabiex jittrasferixxi l-għalqa f'isem terzi. Il-Bord ikkunsidra li hemm ukoll ġie eċċepit li r-rikors huwa null stante li ma kienx hemm talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens, u l-Bord laqa' l-eċċezzjoni preliminari ssollevata. Qal li sussegwentement ukoll il-Qorti tal-Appell (Superjuri) ċaħdet l-appell, u dan filwaqt li l-Bord iċċita silta mis-sentenza ta' dik il-Qorti. L-istess għamel fir-rigward tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tat-18 ta' Frar, 1991 fl-

ismijiet **Michele Grima et *vs.* Carmela Attard et,** u dik tal-24 ta' Novembru, 2003 fl-ismijiet **Monica Caruana et *vs.* Joseph Borg et**.

12. Il-Bord għaraf li l-appellanti kienu qegħdin jitolbu r-ripreża tar-raba' fl-ewwel lok minħabba li l-appellati mhumiex ikkunsidrati bħala membri tal-familja u/jew kerrejja a tenur tal-liġi, u fit-tieni lok għaliex huma għandhom bżonn l-imsemmija raba' għall-użu tagħhom, u ċioé għat-tgawdija tagħhom u tal-familjari tagħhom. Qal li għal dak li jirrigwarda l-ewwel raġuni, mhijiex rikjesta talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens, iżda tajjeb għaraf li dan ma kienx il-każ fir-rigward tat-tieni raġuni kif kontemplata fil-para. (a) tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199, fejn kien hemm bżonn talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens *ai termini* tal-para. (b) tal-istess subartikolu. Il-Bord ikkunsidra li verament waħda mir-raġunijiet ma kinitx tirrikjedi talba għal-likwidazzjoni ta' ħlas ta' kumpens, iżda xorta waħda huwa kellu jidħol fil-mertu u jiddeċiedi li jiskarta din ir-raġuni, u b'hekk jgħaddi sabiex jeżamina t-tieni raġuni. Il-Qorti ma ssibx raġuni għaliex għandha tiddipartixxi mill-fehma tal-Bord, u dan filwaqt li tqis li d-disposizzjonijiet tal-para. (b) tas-subartikolu 4(1) tal-Kap. 199, huma ċari u ma jħallu l-ebda dubju dwar l-applikabbiltà tagħhom, anki fil-każ odjern fejn qegħda ssir talba għar-ripreża minħabba allegat bżonn tal-użu tar-raba'. Tirrileva li l-liġi ma tipprovdi għall-ebda eċċezzjoni f'dak li titlob, anki meta din ir-raġuni għar-ripreża tiġi ppreżentata flimkien ma' oħra.

13. Il-Bord għamel riferiment għal darb'oħra għas-sentenza fl-ismijiet **Michael Attard et *vs.* Carmelo Desira**,fejn hemm ukoll saret talba għar-ripreża stante allegat bżonn, iżda wkoll abbażi ta' allegazzjoni li l-intimat ma kienx qed

jaħdem l-għalqa. Ikkunsidra korrettement li l-eċċezzjoni preliminari tal-appellati qatt ma ġiet rinunzjata u l-appellati qatt ma rtiraw it-talba tagħhom għar-ripreża tal-fond stante bżonn tar-raba' għall-użu tagħhom u tal-familjari tagħhom. Il-Bord irrileva li fl-ewwel seduta ffissata għas-smigħ mill-Bord kif diversament ippresedut, il-legali tal-appellanti talbet li tirregola ruħha dwar l-ewwel eċċezzjoni, iżda mbagħad fis-seduta tat-22 ta' Novembru, 2017, l-istess legali għarfet lill-Bord li hija kienet ser tipproċedi bil-kawża mingħajr ma talbet korrezzjoni jew żieda fil-premessi u/jew talbiet. Għalhekk fil-fehma tal-Bord, huwa ma kellu l-ebda triq oħra għajr li jilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-appellati. Il-Qorti tikkondividi pjenament din il-fehma, u tgħid li m'għandha xejn aktar x'iżżid fir-rigward.

Decide

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li tiċħad it-talbiet tagħhom u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, u dawk tal-appell odjern għandhom ikunu wkoll a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur