BORD DWAR IL-KONTROLL TAL-KIRI TA' RABA'

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Olga mart Joseph Mifsud (nru tal-identita' numru 1052145M), Gillian Vella, ID 185148M, Monica Depasquale ID 235150M, Anne Cachia ID 322753M. Maria Louise sive Louise Calleja ID 725556M u b'digriet ta' dan il-Bord tat-18 ta' Novembru 2022 l-atti gew trasfuzi f'isem Joseph Mifsud minflok Olga Mifsud

vs

Maria Dolores Busuttil

Rikors Numru: 15/2017JD

Illum 1 ta' Dicembru 2022

Il-Bord,

Ra r-Rikors[1] tar-rikorrenti pprezentat fl-20 ta' Novembru 2017 li permezz tieghu ppremettew li:

Illi r-rikorrenti huma ko-eredi tal-mejta Inez Galea.

Illi r-raba' maghrufa bhala 'Ix-Xaghra ta' Giza/Ta' Dalam f'Birzebbuga kienet imqabbla lil ċerta Louisa Busuttil li, f'Awwissu 1987, u wara ghaddiet ghand binha Carmelo Busuttil r-ragel tal-intimata llum mejjet.

Illi wara li miet żewġha l-qbiela bdiet tithallas mill-intimata.

Illi l-intimata jew l-antecedenti taghha bnew razzett fuq is-sit inkwistjoni, biex Emanuel Busuttil hu r-ragel tal-intimata jista' jrabbi l-bhejjem. Din il-kostruzzjoni saret minghajr il-kunsens tas-sod, u lanqas ghal bżonnijiet tal-intimata u żewġha iżda biex jiġi komodat hu żewġha ċertu Emanuel Busuttil.

Illi ghalhekk ir-raba' ma baqghetx tintuża ghal skopijiet agrikoli, u li ilu ma jintuża ghal skopijiet agrikoli ghal aktar minn erba' snin u kif ukoll l-intimata ssullokat l-istess raba' lil terzi minghajr il-kunsens tas-sid.

Illi fil-frattemp Emanuel Busuttil ried li l-qbiela ddur ghal fuqu iżda dan ma ġiex aċċettat mill-esponenti u konsegwentement huwa ddepozita din il-qbiela fil-Qorti.

Illi ghalhekk ir-raba' ma jistax jissejjah raba fis-sens tal-ligi tal-qbiela u kif ukoll, l-intimata ma ghandhiex bzonn aktar dan ir-raba.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil dan il-Bord joghgbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess ta' art li tinsab Ix-Xaghra ta' Giza/Ta' Dalam f'Birzebbuga u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat ghal dan l-iskop.

Ra r-Risposta[2] tal-intimata pprezentata fit-18 ta' Dicembru 2017 li permezz taghha eccepiet li:

1. Illi r-rikorrenti fil-proceduri odjerni jridu jippruvaw it-titolu taghhom bhala sidien fuq it-talba mertu fil-kawza u konsegwentement l-interess guridiku taghhom skont il-ligi;

2. Illi l-intimata ghandha titolu ta' qbiela validu fil-ligi;

[1] Fol. 1 sa 2
[2] Fol. 7

3. Illi l-intimata ma kisret l-ebda kundizzjoni ta' qbiela u ma kien hemm l-ebda tibdil fid-destinazzjoni tal-kirja u per konsegwenza m'hemm l-ebda raġuni valida fil-ligi li twassal ghat-terminazzjoni tal-qbiela;

4. Illi minghajr preġudizzju ghas-suespost, ir-rikorrenti baqghu jaċċettaw il-qbiela meta kienu jafu bil-fatti msemmija fir-rikors taghhom;

5. Illi l-intimata tirrileva li dan kollu inqala ghaliex mar jaghmel talba lilhom Emanuel Busuttil li ċertament ma twassalx ghal xi ksur fil-kundizzjonijiet tal-kirja skont il-ligi;

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri hekk kif permessi mil-ligi.

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Sema' lix-xhieda mressqa minnhom.

Sema' t-trattazzjoni orali tad-difensuri taghhom.

Ra li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidra li:

Din hija kawza sabiex ir-rikorrenti jinghataw permess ma jgeddux favur l-intimata l-kirja ta' raba' maghruf bhala 'Ix-Xaghra ta' Giza' jew 'Ta' Dalam', f'Birzebbugia, ga mqabbel lil Louisa Busuttil, u warajha lil binha Carmelo Busuttil, ir-ragel tal-intimata Maria Dolores Busuttil. Ir-rikorrenti jserrhu din it-talba taghhom fuq li l-intimata, jew l-awturi taghha, bnew razzet fuq is-sit in kwistjoni biex certu Emanuel Busuttil jista' jrabbi l-bhejjem, liema kostruzzjoni saret minghajr il-kunsens tas-sid, u lanqas ghall-uzu tal-intimata jew ta' zewgha. Huma jallegaw ukoll li r-raba' ma baqax jintuza ghal skop agrikolu u ilu ma jintuza ghal dan l-iskop ghal aktar minn erba' snin; waqt li l-intimata ssullokat l-istess raba' lil terzi. Huma jghidu wkoll li t-terz, Emanuel Busuttil, talab li l-qbiela ddur fuqu, u meta t-talba tieghu giet rifjutata, beda jiddepozita l-qbiela hu fir-Registru tal-Qorti. Fuq dawn il-bazi, ir-rikorrenti jikkontendu li r-raba' m'ghadux jintuza ghal skop agrikolu, u li l-intimata ma ghandhiex aktar bzonnu.

Min-naha taghha, l-intimata tikkontendi li, qabel xejn, ir-rikorrent iridu jippruvaw it-titolu taghhom u l-interess guridiku taghhom fil-kawza. Hija tippretendi li ghandha titolu validu ta' qbiela, li ma kisret ebda kundizzjonijiet, li ma kien hemm l-ebda tibdil fid-destinazzjoni

tal-fond mikri, u li r-rikorrenti baqghu jaccettaw il-qbiela meta kienu jafu bil-fatti kollha. Hija tghid ukoll li l-fatt li Emanuel Busuttil talab li l-kirja tghaddi ghandu minflok tibqa' ghand l-intimata ma jwassalx ghall-konkluzjoni li kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-kiri.

Ikkunsidra wkoll li:

Fl-affidavit taghha, ir-rikorrenti Rosanne Micallef[3] spjegat li, mar-rikorrent l-iehor John Cachia, kienet ilha zmien iddur l-artijiet li wirtu minghand Inez Galea, biex iqabblu l-istat attwali taghhom ma' dak li hemm deskritt fl-inventarju tal-wirt. Hija tghid li fit-30 ta' Ottubru 2017 zaru dan ir-raba'. Ghalih dahlu bil-mixi minn tul il-wied, min-naha ta' isfel, u sabu kmamar fejn jinzammu l-annimali li ma kinux jissemmew fl-inventarju. Saru jafu li certu Emanuel Busuttil kien irabbi l-moghoz fihom, u ghandu permess biex jaghmel il-gbejniet. Dan it-tibdil kollu sar minghajr il-kunsens tar-rikorrenti jew l-awtrici taghhom. Ix-xhud tghid li sabu wkoll Enforcement Notice mahruga mill-Awtorita' tal-Ippjanar (EC267/12) kontra l-istalel u l-istrutturi, l-irdim tal-materjal, depozitu ta' demel, iz-zamma ta' ziemel fil-post, u l-bdil ta' uzu minn sit agrikolu u xaghri ghal razzett tal-annimali fuq art skedata ghall-importanza arkeologika taghha skond A.L. 358/98. Hija annettiet ritratti mehuda mill-ajru fl-1988[4] li juru li ma kienx hemm bini fis-sit hlief kamra agrikola zghira, li filfatt tissemma fl-inventarju. Sas-sena 1994[5], l-istrutturi illegali li hemm illum kienu nbnew.

Ir-rikorrenti kompliet tghid li regghu zaru l-post fit-28 ta' Awissu 2018, u din id-darba dahlu min-naha ta' Ghar Dalam. Il-bini sabuh kollu hemm.

Dwar il-kirja, ir-rikorrenti Micallef tghid li l-awtrici tar-rikorrenti Inez Galea kienet qabblet dan ir-raba' lil Louisa Busuttil, li mbaghad mietet fl-1987, u l-kirja ghaddiet ghand binha Carmelo Busuttil, li kien ir-ragel tal-intimata. Wara l-mewt tieghu, l-intimata kompliet thallas il-qbiela. Ir-rikorrenti tinsisti li la huma, u lanqas l-awtrici taghha, ma taw il-kunsens biex jinbidel l-iskop tal-kirja jew biex jinbena razzett fuq l-art imqabbla. F'xi zmien, Emanuel Busuttil - li jrabbi l-annimali fil-kmamar - talab li l-qbiela ddur f'ismu, pero' r-rikorrenti ma accettawx, u hu beda jiddepozita l-qbiela l-Qorti.

---

[3] Fol. 28 sa 29
[4] Fol. 32
[5] Fol. 31

In kontro-ezami[6], Micallef tenniet kif skoprew li l-ghalqa kien qed juzaha Emanuel Busuttil minflok l-intimata. Hija ddikjarat li kienu jafu li l-intimata kienet qed tipprova tohrog lil Emanuel Busuttil mill-ghalqa in kwistjoni, pero' dan it-taghrif tatulhom meta bdew bil-proceduri kontra taghha. Qalet ukoll li z-ziemel ta' Emanuel Busuttil rawh idur fl-ghelieqi anke fiz-zmien meta suppost il-wicc ikun mizrugh, u ghalhekk ikkonkludew li l-wicc ma kienx qed jinzara'. In ri-ezami, Micallef qalet li, safejn jafu huma, ir-razzett kien beda jibnieh ir-ragel tal-intimata, li kien bennej, u mbaghad kompla fih huh.

Ir-rikorrent John Cachia[7] ikkonferma l-fatti kollha dikjarati mix-xhud Rosanne Micallef.

Ir-rikorrenti pprezentaw ukoll kopja ta' cedola ta' depozitu tal-qbiela ta' €28 (tmienja u ghoxrin Ewro) li pprezentat l-intimata ghas-sentejn bejn 16 ta' Awissu 2016 u 15 ta' Awissu 2018[8]; u cedola ohra pprezentata mill-intimata li biha ddepozitat il-qbiela dovuta ghas-sena ta' wara sal-15 ta' Awissu 2019[9]; flimkien ma' kopji ta' cedoli ta' qbiela li gew prezentati sussegwentement minn Emanuel Busuttil f'ismu, li permezz taghhom iddepozita l-qbiela ghal kull sena bejn Santa Marija 2016 u Santa Marija 2019[10]. Ir-rikorrenti pprezentaw ukoll kopji tar-ricevuti tal-qbiela rilaxxjati fis-snin 2016 u 2017 lill-intimata minn fejn jirrizulta li din tikri minghand is-successuri ta' Inez Galea, diversi appezzamenti ta' raba' jew raba' u xaghri, b'denominazzjonijiet differenti, li jappartjenu kwantu ghal zewg terzi indivizi (2/3) lill-eredita' ta' Inez Galea, u r-rimanenti terz (1/3) indiviz lill-Ufficju Kongunt. Iz-zewg terzi tal-qbiela tar-raba' in kwistjoni, imsejjah 'Ix-Xaghra tal-Giza' jammonta ghal erbatax-il Ewro (€14).[11] Mill-kitba ta' Olga Mifsud ghall-eredita' ta' Inez Galea jirrizulta li dan ir-raba' ma kienx kollu tal-eredi ta' Inez Galea, imma kien jappartjeni flimkien u indivizament lilhom u lill-Ufficju Kongunt.[12]

In kontro-ezami[13], Cachia qal li l-binja li ra fir-raba' in kwistjoni ghandha mal-ghoxrin sena. Qal ukoll li ma jaf xejn dwar il-kwistjonijiet bejn l-intimata u Emanuel Busuttil, ghalkemm jaf li, b'mod stramb, dan dahal fir-raba' u issa rabba' l-gheruq fih. Qal ukoll li, fiz-zewg okkazjonijiet li fihom acceda f'dan ir-raba', qatt ma ra xejn mizrugh.

---

[6] Ara xiehda, 30.9.2021, fol. 125 sa 132
[7] Ara affidavit, fol. 33 sa 34
[8] Fol. 50
[9] Fol. 52; ara cedoli ta' depozitu aktar ricenti annessi ma' nota pprezentata mill-intimata fit-23 ta' Gunju 2022
[10] Fol. 53 sa 56; ara cedoli aktar ricenti pprezentati minn Emanuel Busuttil, fol. 140 sa 141
[11] Fol. 57 sa 58
[12] Fol. 62; ara aktar ricevuti, fol. 168 sa 170
[13] Ara xiehda, 30.9.2021, fol. 133 sa 136

Ir-rikorrenti ressqu wkoll b'xhud taghhom lil Emanuel Busuttil[14]. Huwa ddikjara li huwa rahhal bil-licenzja mill-biccerija. Ghandu mad-90 (disghin) baqra. Qal li l-licenzja li ghandu tirreferi ghar-razzett li jzomm fir-raba' mertu ta' din il-kawza. Qal li bena l-kmamar tal-annimali bil-permess ta' huh Karmnu Busuttil, ir-ragel tal-intimata Maria Dolores Busuttil, wara li kellu jzarma r-razzett li kellu f'Hal-Ghaxaq ghaliex il-lok fil-madwar sar residenzjali. Huwa ddikjara li s-sid kienet taf x'ghamel, ghaliex kienet marret fil-post minhabba li kien hemm wiehed ried jehodhulha. Qal li l-qligh izommu ghalih, u li l-ghalqa jizraghha qamh. Ikkonferma wkoll li jzomm ziemel, u li l-qamh jaghtih lill-annimali tieghu stess. Qal li lill-intimata ma jhallashiex, u li hi tibghat in-nies ghall-kacca f'dan ir-raba'.

In kontro-ezami[15], Emanuel Busuttil qal li l-qbiela in kwistjoni ommu hallietha lil uliedha kollha, u li Carmelo Busuttil kien semplicement ihallas biss. Kull wiehed mill-ahwa kien jghaddilu sehmu mill-qbiela. Qal ukoll li Olga Mifsud kienet accettat li ddawwarlu l-qbiela f'ismu. Qal li ta' erbatax-il sena kien imur hemm bil-moghoz ta' missieru u tieghu, u baqa' hekk sal-lum. Dan kollu kienet ratu b'ghajnejha Olga Mifsud meta marret fil-post. Qal li Mifsud ghamlitlu ktieb u kitbitlu r-raba' shih ta' Ghar Dalam. Qal ukoll li jkollu jaghmel ir-rapporti l-ghassa ghax it-tifel ta' huh Carmelo Busuttil jibghatlu n-nies bis-senter ezatt tahtu. In ri-ezami, huwa ccara li Mifsud ma ridetx qbiela minghandu, m'ghandux ktieb tal-qbiela u semplicement jiddepozita l-qbiela l-Qorti. Huwa ccara li mal-intimata qatt ma kellu kwistjonijiet, imma ma' binha iva, ghax irid jaqtghu minn dan ir-raba', mentri hutu l-ohra trasferewlu sehemhom mill-qbiela. Qal ukoll li l-intimata qatt ma qaltlu biex ma jahdmux dan ir-raba', li ilu fih xi 35 sena, u li matulhom qatt ma raha 'l hemm. Huwa cahad li ghamel xi bini hu, u nsista li l-bini huh Carmelo Busuttil kien ghamlu. Insista wkoll li, fejn jinhadem, jaghmlu qamh u cahad li jhalli z-ziemel jigri s-sena kollha.

Ir-rikorrenti pprezentaw ukoll affidavit ta' Olga Mifsud[16], li ddikjarat li hija wahda mill-eredi ta' Inez Galea u li kienet inkarigata tigbor il-qbiela dwar dan ir-raba'. Hija ddikjarat li qatt ma talbuha permess biex jibnu kmamar jew razzett fir-raba' mertu tal-kawza, u qatt ma tat permess li jinbena ebda bini. Hija ma eskludietx li marret xi darba fil-vicinanzi ta' dan is-sit, pero' mhux aktar minn darba.

Ir-rikorrenti ressqu wkoll b'xhieda taghhom lir-rapprezentanti tad-Direttorat tal-Agrikoltura[17] u tas-Servizzi Veterinarji[18]. Mix-xiehda taghhom irrizulta li Emanuel Busuttil

[14] Ara xiehda, 13.6.2019, fol. 85 sa 89
[15] Ara xiehda, 15.12.2021, fol. 144 sa 156
[16] Fol. 98
[17] Ara xiehda ta' Marcelle Agius, 30.9.2019, fol. 99 sa 100
[18] Ara xiehda ta' Dr Duncan Chetcuti Ganado, 30.9.2019, fol. 101 sa 104

huwa registrat bhala Small Rumerant Producer, riferibbilment ghar-razzett f'Ghal Dalam, Birzebbugia, b'numri kbar ta' nghag u moghoz ghall-produzzjoni tal-laham. L-attivita' tieghu ilha ghaddejja mill-10 ta' Settembru 1992 u ghadha ghaddejja sal-lum b'kontinwita'.[19]

Dwar il-kwistjoni tat-titolu tar-rikorrenti, huma pprezentaw faxxiklu bir-ricerki u l-kuntratti li juru t-titolu taghhom fuq ir-raba' mertu ta' din il-kawza. Jirrizulta li r-rikorrenti mhumiex l-unici komproprjetarji ta' dan ir-raba'. Ghandhom biss flimkien bejniethom il-kwota indiviza ta' 5/18 (hames partijiet minn tmintax-il parti ndiviza). Il-bqija tal-komproprjetarji huma qraba taghhom li jidher li jghixu barra minn Malta, u l-Ufficju Kongunt in rapprezentanza tas-Socjeta' Missjunarja ta' San Pawl li ghandha terz indiviz (1/3) f'komproprjeta' provenjenti mill-wirt ta' Marie Celine Philomena Levierge.

Ikkunsidra wkoll li:

L-intimata pprezentat affidavit ta' binha Matthew Busuttil. Huwa ddikjara li kien jitla' l-ghalqa in kwistjoni ma' missieru meta kien zghir, u jiftakar biss li kien hemm kamra tas-servizz li ma kinetx fi stat tajjeb. Kien jara wkoll lil zijuh Emanuel Busuttil itella' xi gebel u kellu n-nies jghinuh. Ma jiftakarx li missieru tah permess jibni, jew ghenu jibni, u ma jafx jekk zijuh qattx talab permess lis-sidien. Wara l-mewt ta' missieru ma tantx baqa' jitla' lejn dan ir-raba', pero' zijuh baqa' jzid l-istrutturi. Ommu tatu permess jiehu hsieb kulma kellu x'jaqsam mal-ghalqa, pero' lil zijuh qatt ma tatu kunsens jaghmel bini, u wisq anqas irabbi l-annimali fihom. F'xi zmien hu kien qal lil zijuh biex inehhi kollox, pero' zijuh irritalja b'ittra legali fis-sena 2012. Ix-xhud qal li kien jahdem il-parti li setghet tinhadem, u li kien jahdem qablu missieru. Qal li kif lil zijuh beda jghidlu biex jizgombra ghax ma kellux dritt jibqa' hemm[20], dan beda jaghmillu r-rapporti u bdew telghin u nezlin il-Qorti. Biex iwaqqaf kollox, ma baqax ikellmu u mbaghad zijuh hadlu wkoll il-parti li kien jahdem u beda jahdimha l-istess zijuh.

In kontro-ezami[21], huwa ddikjara li jahdem fis-settur tal-bini. Ikkonferma li qatt ma ghamlu kawzi lil Emanuel Busuttil biex johrog minn dan ir-raba', sa ittri legali biss waslu, u lanqas avzaw lis-sidien biex jippruvaw isolvuha huma. Hafna mir-raba' huwa xaghri hlief ghal bicca quddiem fejn hemm ir-razzett. Qal li ommu ghandha 64 sena, u missieru

[19] Ara fajl, fol. 105
[20] Ara ittri legali, fol. 164 sa 166
[21] Ara xiehda, 24.3.2022, fol. 158 sa 160

ilu mejjet mal-ghoxrin sena. Qal li, meta missieru kien ghadu haj, zijuh Emanuel kien ga jmur f'dan ir-raba', ghaliex missieru kien tah mansab fejn jonsob. Iddikjara li missieru qatt ma talab permess biex jaghmel mansab lis-sidien, u lanqas qatt ta permess lil Emanuel Busuttil biex jaghmel razzett f'dan ir-raba'. Skond hu, ommu ma tiflahx u ma tersaqx 'l hemm, u lanqas huma, rari, u jitilghu bil-familja. Qal ukoll li missieru kien juza dan ir-raba' biss biex jikkaccja u jonsob.

Ikkunsidra wkoll li:

Fir-Relazzjoni[22] taghhom, il-Membri Teknici AIC Mario Cassar u Anthony Mifsud ikkonstataw li dan ir-raba' fih kejl ta' cirka 7220 metri kwadri. Meta accedew huma fl-20 ta' Novembru 2018, ir-raba' b'mod generali ma kienx mizrugh. Innotaw li habel minnhom kien iservi ta' passagg ghar-razzett li hemm fuq in-naha ta' wara. Dan ir-razzett jokkupa madwar 182 metri kwadri mill-art imqabbla bil-bini, u madwar 269 metri kwadri ohra f'parti msaqqfa bil-pjanci fejn hemm il-moghoz u n-nghag. Dik in-naha, il-Membri Teknici raw parti mir-raba' mizrugh qamh. Fuq xaqliba ohra, in-naha tal-wied, ir-raba' kien ukoll mahdum qamh, filwaqt li l-bqija huwa xaghri jew ma jinhadimx.

Minn verifiki li ghamlu mal-atti tal-Awtorita' tal-Ippjanar, il-Membri Teknici kkonfermaw l-ezistenza tal-Avviz ta' Nfurzar EC/00267/12, li jirreferi ghall-bini ta' stalel u strutturi ohra, irdim ta' materjal inert, depozitu ta' demel tal-annimali, zamma ta' ziemel, bdil ta' uzu minn art agrikola u xaghri bla permess, kollox fuq art li hija skedata skond Avviz Legali 358/98.

Il-Membri Teknici rrappurtaw li l-binjiet li semmew ilhom prezenti mill-anqas mis-sena 1998, u dan it-taghrif gabuh mir-ritratti mill-ajru li ghandha kompilati b'mod pubbliku l-Awtorita' tal-Ippjanar.

In eskussjoni[23], il-Membri Teknici kkonfermaw li ma sabux permessi tal-bini li jkopru l-izvilupp li sabu f'dan ir-raba'. Huma spjegaw fid-dettall x'juri kull wiehed mid-dokumenti annessi mar-Relazzjoni taghhom. Iddikjaraw ukoll li, ghall-access, kien hemm prezenti Emanuel Busuttil, li kien qed jaghlef l-annimali u li ddikjara li kien izomm l-annimali f'dan ir-raba'. Mir-raba' kollu jinhadem biss feles zghir, li jkopri madwar 20% tat-territorju, li kien mizrugh qamh; il-bqija huwa kollu xaghri jew art mhux tajba ghall-koltivazzjoni. L-

[22] Fol. 27 sa 46
[23] Ara xiehda, 4.4.2019, fol. 73 sa 78

Espert Agrikolu Mifsud iddikjara li x-xaghri ma fihx hamrija bizzejjed biex jinhadem; u li l-qamh li kien hemm mizrugh qed jintuza ghall-ghalf tal-bhejjem u biex jitqieghed tahthom fl-istalel.

Fuq mistqosijiet maghmula mill-intimati[24], il-Membri Teknici ddikjaraw[25] li l-Avviz ta' Infurzar hareg kontra Emanuel Busuttil, u li l-parti tar-raba' li fiha l-istrutturi illegali ma tinhadimx.

Ikkunsidra wkoll li:

L-ewwel kwistjoni li jrid jirrisolvi dan il-Bord qabel jidhol fil-mertu tat-talbiet tar-rikorrenti hija dik sollevata mill-intimata dwar it-titolu tar-rikorrenti fuq ir-raba' in kwistjoni, u b'mod partikolari, ghall-finijiet tal-prosegwiment tal-kawza bit-talba kif impustata, jekk ir-rikorrenti ipprovawx li huma s-sidien, u allura l-unici lokaturi, f'din ir-relazzjoni lokatizja li jirrikonoxxu li ghandhom mal-intimata Maria Dolores Busuttil, u li qed jitolbu permess biex ma jgedduhiex ulterjorment.

Jirrizulta mill-provi mressqa mir-rikorrenti stess, li r-rikorrenti odjerni mhumiex is-sidien unici u esklussivi tal-proprjeta' mertu tal-kawza, u li mhumiex l-unici lokaturi tieghu fir-relazzjoni lokazija mal-intimata dwar l-istess proprjeta'. Mill-faxxiklu ezibit minnhom bil-provi dwar it-titolu taghhom, jirrizulta li dan ir-raba' originarjament kien xtrah l-avukat Louis Galea, fit-tletinijiet, u aktar tard feda c-cens. L-avukat Galea kien mizzewweg lil Inez Galea, u ma kellhomx ulied. Ghalkemm ma giex prezentat it-testment unica charta ewlieni taghhom, jidher li l-wirt tal-avukat Louis Galea, li miet l-ewwel, ghadda kollu ghand martu. Skond l-ahhar testment modifikattiv taghhom, il-wirt ta' Inez Galea ghadda ghand hutha u n-neputijiet li kienu istitwiti minnha bhala eredi universali taghha. Ir-rikorrenti Gillian Vella, Monica Depasquale, Anne Cachia u Louise Calleja ghandhom nona parti indiviza (1/9) mill-proprjeta' mertu tal-kawza, kif iddikjaraw huma stess fl-att ta' dikjarazzjoni causa mortis tan-Nutar Rossella Soler tas-7 ta' Mejju 2013, liema kwota giet ghandhom mill-wirt tal-Kurunell Thomas Anastasi Pace, li kien halla eredi lil ommhom Teresa Farrugia, premorta ghalih, bid-dritt tas-sostituzzjoni volgari. Ir-rikorrenti l-ohra

[24] Fol. 71 sa 72
[25] Fol. 90 sa 92

Olga Mifsud, illum mejta, kellha l-kwota ta' sesta parti indiviza (1/6) mill-wirt ta' ommha Maria Antonia Xuereb.

Effettivament, ir-rikorrenti stess iddikjaraw li bejniethom huma sidien biss tal-kwota indiviza ta' hamsa minn tmintax-il parti (5/18) indiviza minn din il-proprjeta'. Is-sidien l-ohra huma qraba distanti taghhom u l-Ufficju Kongunt ghall-kwota ta' terz (1/3) li ghaddiet b'wirt ghand is-Socjeta' Missjunarja ta' San Pawl. M'hemmx kwistjoni pero' li dawn il-komproprjetarji l-ohra mhumiex partecipi f'dawn il-proceduri, jew fit-talba li r-rikorrenti qed iressqu b'din l-azzjoni quddiem dan il-Bord.

Hija gurisprudenza stabbilita tal-Bord, u l-Qrati, li talba ghal permess biex il-lokaturi ma jgeddux kirja protetta favur l-intimat, u allura ghal tibdil fir-relazzjoni kuntrattwali ta' kiri bejn il-lokaturi u l-inkwilin, hija mehtiega ad validitatem il-presenza tal-partijiet kontraenti kollha, u allura l-lokaturi kollha u l-inkwilini kollha.

Jinghad fis-sentenza ta' dan il-Bord, diversament presjedut, fl-ismijiet **Carmelo Albani vs John Scicluna**[26] li:

> Il-Bord ser jistrieh fuq l-ahhar sentenza fuq ilpunt tad-dritt fuq isemmi "**Adelaide Ellul vs Modern Crown Stoppers Limited**", Appell mill-Bord , 12 ta' Novembru 2003 imsejsa fuq "**Carmela Scicluna xebba vs Rosina armla Azzopardi**", Appell Civili 3 ta' April 1964 (VOL XLVIII-I-233) u li dahlet in funditus fuq il-gurisprudenza precedenti.
>
> "Il-Qorti titlaq mill-punt illi trid tinzamm distinzjoni bejn il-kaz fejn id-detentur ikun qed jokkupa fond 'minghajr titolu' u dak li jkun hekk jokkupah 'b'titolu ta' lokazzjoni'. F'dan lahhar kaz 'meta hemm diversi kompropjetajarji huma kollha 'lokaturi'', il-kuntratt hu uniku u m'hemmx tant rapporti separati ta' bejn 'l-inkwilini u 'l-lokatur' daqs kemm hemm kompropjetarji, izda l-lokazzjoni hi wahda; u meta l-ligi timponi rilokazzjoni timponiha bhala kontinwazzjoni jew, tigdid ta' l-istess kuntratt uniku fil-konfront tal-komproprjetarji jew lokaturi kollha, u wiehed minnhom ma jistax, wahdu, jimpedixxi dik ir-rilokazzjoni

[26] 13.6.2005, mhux appellata

statutorja li "'ex hypothesi' topera ruhha ghar-rigward tal-kompreprjetarji l-ohra."[27]

Issokktat tghid illi "din l-istess raguni tista' ma tapplikax meta bejn id-diversi kompropjetarji u d-detentur, ma hemmx rapport kuntrattwali, u d-detentur kien jiddettjeni bla titolu. Hsieb dan fuq dan l-ahhar punt ta' okkupazzjoni bla titolu ricevut b'favur fid-decizjoni fl-ismijiet "**Caterina Gerada vs Dr. Antonio Caruana**," Appell Kummerc, 28 ta' Gunju 1973 oltre id-decizjonijiet a VOL XXI-2-433 u VOL XXXIX-2-540".

Tissemma wkoll "**Mary Magdalene Symes et vs Robert Eder noe**" (13/06/1980). Proprju fiha gie parafrezat il-hsieb tal-precitata sentenza **'illi f'kaz ta' lokazzjoni li trid tigi terminata, l-azzjoni hi precizament tendenti ghall-mutament ta' rapport jew stat guridiku wiehed, u kwindi, l-litis konsorzju bejn dawk kollha li huma partecipi hu necessarju. In-nuqqas ta' partecipazzjoni fil-kawza tal-kompropjetarji l-ohra, kemm bhala atturi jew bhala konvenuti, jista' jigi sostiwit bil-prova certa tal-adezjoni ta' dawk il-propjetarji ghad-domanda maghmula gudizzjarjament minn wiehed minnhom, izda mhux anqas minn daqshekk'.**[28]

Din il-gurisprudenza giet segwita ghal kollox, mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fejn giet sollevata din il-kwistjoni, fosthom fis-sentenzi **Martin Testaferrata de Noto et vs Raymond Vella et**[29], **Joseph Philip Testaferrata Bonici et vs Joseph Piccinino et**[30], u minn dan il-Bord stess, diversament presjedut, fis-sentenza **Spiridione Farrugia et vs Angelo Abela et**[31].

F'dan il-kaz, ir-rikorrenti naqsu li jippruvaw li tal-anqas tezisti l-adezjoni tal-bqija tal-komproprjetarji – li huma sidien tal-kwota indiviza ta' tlettax minn tmintax-il parti indiviza (13/18) – ghat-talba gudizzjarja taghhom ghar-ripreza tal-pussess tar-raba' mertu ta' din il-kawza, u konsegwentement dan il-procediment huwa monk.

---

[27] Enfasi tal-Bord
[28] Enfasi tal-Bord
[29] Appell (Inferjuri), 13.7.2006
[30] Appell (Inferjuri), 7.10.2016
[31] 21.3.2022, mhux appellata

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord jiddisponi mill-kawza billi filwaqt li jilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-intimata sa fejn kompatibbli ma' dawk hawn deciz, jilliberaha mill-osservanza ta' dan il-gudizzju u konsegwentement jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talba.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Dr Josette Demicoli

Magistrat

Cora Azzopardi

Deputat Registratur