MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-26 ta' April, 2023

Appell Inferjuri Numru 15/2017 LM

Olga mart Joseph Mifsud (numru tal-identità numru 1052145M), Gillian Vella (ID 185148M), Monica Depasquale (ID 235150M), Anne Cachia (ID 322753M), Marie Louise sive Louise Calleja (ID 725556M)
('l-appellanti')

vs.

Maria Dolores Busuttil
('l-appellata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Olga mart Joseph Mifsud (numru tal-identità numru 1052145M), Gillian Vella (ID 185148M), Monica Depasquale (ID 235150M), Anne Cachia (ID 322753M), Marie Louise sive Louise Calleja (ID 725556M)**, [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza

[hawnhekk 'is-sentenza appellata'] mogħtija mill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tal-1 ta' Diċembru, 2022, li permezz tagħha l-Bord ċaħad t-talbiet tar-rikorrenti wara li laqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata **Maria Dolores Busuttil** [hawnhekk 'l-appellata'], illiberaha mill-osservanza tal-ġudizzju, u astjena milli jkompli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tar-rikorrenti.

Fatti

2. Permezz tar-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegaw li huma ko-eredi tad-defunta Ineż Galea, u r-raba' magħruf bħala 'Ix-Xagħra ta' Giża/Ta' Dalam' f'Birżebbugia kien imqabbel lil ċerta Louisa Busuttil, u sussegwentement ir-raba' għadda favur binha Carmelo Busuttil, li jiġi r-raġel tal-intimata, illum mejjet. Spjegaw li wara l-mewt ta' Carmelo Busuttil, il-qbiela bdew jitħallsu mill-intimata. Ir-rikorrenti qalu wkoll li l-intimata, jew l-anteċedenti tagħha bnew razzett fuq ir-raba' għat-trobbija tal-bhejjem, u din il-kostruzzjoni saret mingħajr il-kunsens tas-sidien u mhux ghal bżonnijiet tal-intimata u żewġha, iżda sabiex jiġi akkomodat ħu r-raġel tal-intimata, ċertu Emanuel Busuttil. Ir-rikorrenti qalu li għalhekk ir-raba' ma baqax jintuża għal skopijiet agrikoli, u ilu ma jintuża għal dan il-għan, u għandu jirriżulta li l-intimata ssullokat ir-raba' lil terzi mingħajr il-kunsens tas-sidien. Qalu wkoll li sadanittant Emanuel Busuttil ippretenda li r-raba' jdur fuqu, iżda dan ma ġiex aċċettat mir-rikorrenti, u sussegwentement il-qbiela bdiet tiġi ddepożitata taħt l-awtorità tal-Qorti. Ir-rikorrenti spjegaw li għalhekk ir-raba' ma jistax jissejjaħ raba' fis-sens tal-liġi tal-qbiela, u għandu jirriżulta li l-intimata m'għadx għandha bżonn aktar dan ir-raba'.

Mertu

3. Ir-rikorrenti permezz tal-azzjoni tagħhom, talbu lill-Bord jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-imsemmi raba'.

4. L-intimata fir-risposta tagħha eċċepiet li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom bħala sidien tar-raba' mertu tal-kawża u l-interess ġuridiku tagħhom skont il-liġi. Qalet li hija għandha titolu ta' qbiela validu fil-liġi u li hija ma kisret l-ebda kundizzjoni tal-qbiela, u ma kien hemm l-ebda tibdil fid-destinazzjoni tal-kirja, bil-konsegwenza li m'hemm l-ebda raġuni valida fil-liġi li għandha twassal għat-terminazzjoni tal-kirja. L-intimata eċċepiet ukoll li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-qbiela meta kienu jafu bil-fatti msemmija fir-rikors tagħhom, u din il-kwistjoni nqalgħet meta Emanuel Busuttil talab li l-kirja tiġi ġġirata favur tiegħu, xi ħaġa li m'għandhiex twassal għal xi ksur fil-kundizzjonijiet tal-kirja skont il-liġi.

5. **Rosanne Micallef**, fl-*affidavit* tagħha spjegat li hi u John Cachia kienu ilhom żmien iduru l-artijiet li jiffurmaw il-wirt ta' Ineż Galea sabiex biex iqabblu l-istat attwali taghhom ma' dak li hemm deskritt fl-inventarju tal-wirt. Qalet li fit-30 ta' Ottubru, 2017 huma żaru għaxar għelieqi, fosthom dik mertu ta' dawn il-proċeduri, billi daħlu fil-wied bil-mixi, u meta daħlu fl-għalqa in kwistjoni, sabu li kienu nbnew xi kmamar. Qalet li fl-għalqa kien hemm depożiti ta' ħmieġ tal-annimali. Ix-xhud spjegat li huma saru jafu li Emanuel Busuttil qiegħed irabbi l-mogħoż fl-għalqa, u li għandu permess biex jipproduċi l-ġbejniet. Qalet ukoll li l-iżvilupp tal-kmamar fuq ir-raba' sar mingħajr il-permess tar-rikorrenti jew tal-awtriċi tagħhom, u dawn il-kmamar ma kienux jissemmew fl-inventarju. Ix-xhud qalet li r-raba' huwa kolpit minn *Enforcement Notice* tal-Awtorità tal-Ippjanar

(EC267/12) rigward il-bini ta' stalel u strutturi, irdim ta' materjal inert, depożiti tad-demel tal-annimali, iż-żamma ta' żiemel fuq il-post, tibdil fl-użu tar-raba' minn wieħed agrikolu għal xagħri, u dan sar fuq art skedata għall-importanza arkeoloġika. Hija annettiet ritratti meħuda mill-ajru li juru li fl-1988 ma kien hemm l-ebda bini fir-raba', ħlief għal xi kmamar agrikoli żgħar, iżda fir-ritratt meħud fl-1994 jidher li kienu nbnew strutturi illegalment. Qalet li huma reġgħu żaru l-post fit-28 t'Awwissu, 2018, fejn il-bini kien għadu kollu hemm. Qalet li l-awtrici tar-rikorrenti Inez Galea kienet qabblet dan ir-raba' lil Louisa Busuttil, li mbaghad mietet fl-1987, u l-kirja ghaddiet għand binha Carmelo Busuttil, li kien ir-raġel tal-intimata. Wara l-mewt tiegħu, l-intimata kompliet tħallas il-qbiela. Ix-xhud tinsisti li la r-rikorrenti, u lanqas l-awtriċi tagħhom ma taw il-kunsens biex jinbidel l-iskop tal-kirja jew biex jinbena razzett fuq l-art imqabbla. Emanuel Busuttil, li jrabbi l-annimali fil-kmamar, kien imbagħad talab li l-qbiela ddur fuqu, però r-rikorrenti ma aċċettawx, u huwa beda jiddepozita l-qbiela l-Qorti. Qalet li l-intimata jew l-anteċedenti tagħha bnew strutturi fir-raba' sabiex Emanuel Busuttil ikun jista' jrabbi l-annimali, u din il-kostruzzjoni saret mingħajr il-kunsens tas-sidien u biex jiġi akkomodat ħu r-raġel tal-intimata. Qalet ukoll li għalhekk ir-raba' ma baqax jintuża għal skopijiet agrikoli, u ilu ma jintuża għal skopijiet agrikoli għal diversi snin. Qalet li għandu jirriżulta wkoll li l-intimata ssullokat ir-raba' mingħajr il-kunsens tas-sidien. Qalet ukoll li r-raba' ma jistax jitqies li huwa raba' fis-sens tal-liġi tal-qbiela, u l-intimata m'għandhiex bżonn aktar dan ir-raba'.

6. Għad-domandi li sarulha in kontro-eżami, ix-xhud qalet li fl-2017, hi u z-ziju tagħha bdew iduru l-għelieqi li kienu ġejjin mill-wirt ta' Ineż Galea, u kienu sabu li f'din l-għalqa partikolari kien hemm żvilupp. Ix-xhud qalet li meta tkellmu

mal-intimata, din kienet infurmathom li hija kienet ippruvat toħroġ lil Emanuel Busuttil mill-għalqa. Ix-xhud qalet li mill-informazzjoni li ngħatat, irriżultalha li kien ir-raġel tal-intimata li bena r-razzett in kwisjtoni, però dan it-taghrif tatulhom meta bdew bil-proċeduri kontra tagħha. Qalet ukoll li ż-żiemel ta' Emanuel Busuttil rawh idur fl-ghelieqi anke fiż-żmien meta suppost il-wiċċ ikun miżrugħ, u għalhekk ikkonkludew li l-wiċċ ma kienx qed jinżara'. 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 ħuh.

7. Dan kollu ġie kkonfermat fl-affidavit ta' **John Cachia**, li spjega li huwa r-raġel ta' Anne M. Cachia, waħda mir-rikorrenti. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, ix-xhud qal li mit-tip ta' ċnagen użati fil-bini tal-kmamar fl-għalqa, huwa qal li l-binja kienet ilha li saret madwar għoxrin sena. Qal li huwa kien ġie infurmat li bejn l-intimata u Emanuel Busuttil kien hemm xi diżgwid.

8. Il-Membri Tekniċi tal-Bord **il-Perit Mario Cassar** u **Anthony Mifsud**, fir-rapport tagħhom spjegaw li huma aċċedew fl-għalqa fl-20 ta' Novembru, 2018, u f'dak il-ħin fir-raba' kien hemm uħud mir-rikorrenti u Emanuel Busuttil, li kien qiegħed jagħlef l-annimali, fosthom mogħoż, nagħaġ u poni. Il-Membri Tekniċi tal-Bord spjegaw li r-raba' in kwistjoni fih arja superfiċjali ta' ċirka 7,220 metri kwadri, u meta sar l-aċċess dan ir-raba' ma kienx miżrugħ. Qalu li ħabel minnhom qiegħed iservi bħala passaġġ għar-razzett li hemm fuq in-naħa ta' wara tal-għelieqi, u r-razzett jokkupa superfiċi ta' 182 metri kwadri u ċirka 269 metri kwadri fil-parti ta' wara li hija msaqqfa bil-pjanċi, fejn jinżammu l-mogħoż u n-nagħaġ. Qalu wkoll li parti mir-raba' kien miżrugħ bil-qamħ, filwaqt li l-kumplament huwa xagħri u raba' baxx li ma jinħadimx. Il-Membri Tekniċi tal-

Bord spjegaw li r-raba' huwa milqut minn ordni ta' infurzar (EC/00267/12), minħabba żvilupp mingħajr permess li jikkonsisti f'bini ta' stalel u strutturi oħra, irdim ta' materjal inert, depożitu ta' demel tal-annimali, żamma ta' żiemel fuq il-post, tibdil ta' użu tar-raba' minn wieħed agrikolu għal xagħri, u dan kollu qiegħed isir fuq art skedata skont l-Avviż Legali 358/98. Il-Membri Tekniċi tal-Bord ikkonstataw li dawn il-binjiet ilhom f'dan ir-raba' tal-anqas mill-1998, u dan kif jidher mill-*geoportal* tal-Awtorità tal-Ippjanar.

9. Ir-rikorrenti ppreżentaw quddiem il-Bord dokumenti li jikkonsistu f'ċedoli ta' depożitu li saru minn Emanuel Busuttil, li juru li l-intimata ċediet il-qbiela lil Emanuel Busuttil mingħajr il-kunsens tar-rikorrenti; kopji ta' irċevuti tal-qbiela; ittra tal-25 ta' Settembru, 2012 mibgħuta minn rappreżentant legali ta' Emanuel Busuttil fejn saret talba lir-rikorrenti sabiex il-qbiela tal-imsemmi raba' tiġi ġġirata favur Emanuel Busuttil; ittra tat-8 ta' Ottubru, 2015 mibgħuta mill-istess avukat ta' Emanuel Busuttil fejn qiegħed jirrikonoxxi li r-rikorrenti qegħdin jirrifjutaw li jaċċettaw il-qbiela; u ritratt tal-parti tar-raba' li baqgħet mhijiex żviluppata fejn jitpoġġa ż-żiemel, u li juri li din il-parti mhijiex tiġi miżrugħa għall-prodotti agrikoli.

10. In eskussjoni il-Membri Tekniċi spjegaw li meta huma aċċedew fl-għalqa, sabu lil Emanuel Busuttil qiegħed jitma' l-annimali, u minn dak li setgħu jikkonstataw, il-parti ta' fuq tar-raba' tħalla xagħri, filwaqt li l-art fuq ix-xaqliba tal-wied kienet qegħda tinżera qamħ. **Anthony Mifsud**, wieħed mill-Membri Tekniċi tal-Bord, spjega li l-parti tax-xagħri ma tistax tinħadem għaliex m'hemmx biżżejjed ħamrija fiha, iżda l-ħabel t'isfel nett li kien fih il-ħamrija

huwa miżrugħ bil-qamħ. Qal li l-qamħ jintuża għall-għalf tal-bhejjem u bħala friex għall-annimali.

11. **Emanuel Busuttil** fix-xhieda tiegħu qal li xogħlu jinvolvi t-trobbija tal-annimali, u għal dan il-għan għandu liċenzja mill-biċċerija. Qal ukoll li kien ħuh li tah permess jibni l-imsemmi razzett, u kien l-istess ħuh li bnielu r-razzett f'dan ir-raba', wara li huwa kien jaħdem minn raba' ieħor f'Ħal Għaxaq u tkeċċa. Qal ukoll li huwa ilu jrabbi l-annimali f'dan ir-raba' madwar tletin sena. Busuttil qal li huwa jaħdem parti mir-raba', u d-dħul mill-bejgħ tal-annimali jieħdu hu. Ix-xhud qal ukoll li l-intimata ma tmurx fl-għalqa, u allega li din kienet tibgħat in-nies jipprattikaw il-kaċċa hemmhekk. Qal ukoll li huwa għandu madwar disgħin baqra f'dan ir-raba'.

12. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, dan ix-xhud qal li ommu kienet awtorizzat lill-eredi tagħha kollha jidħlu f'dan ir-raba', għalkemm kien biss ħuh Karmenu li kien iħallas il-qbiela. Qal ukoll li huwa ilu jmur bil-bhejjem f'dan ir-raba' minn meta kellu erbatax-il sena. Qal li Olga Mifsud kienet wegħditu li ser tirrikonoxxieh fil-qbiela tar-raba'. Qal li huwa kien jagħmel rapporti lill-Pulizija għaliex Matthew Busuttil kien jibgħatlu n-nies jikkaċċjaw mill-imsemmi raba', u allega li Matthew Busuttil lilu ma jridux f'dan ir-raba'. Ix-xhud qal li r-raba' huwa jiżirgħu qamħ għall-bejgħ, għalkemm ammetta li fix-xhur tas-sajf iħalli żiemel hemm. Qal ukoll li l-bini li hemm fir-raba' kien sar minn ħuh, ir-raġel tal-intimata, u qal ukoll li huwa qatt m'għadda xi flus lill-intimata talli qiegħed jagħmel użu minn dan ir-raba'.

13. **Olga Mifsud**, waħda mir-rikorrenti, fl-*affidavit* tagħha qalet li hija qatt ma ntalbet permess mill-intimati sabiex jibnu razzett jew xi kmamar fl-imsemmija għalqa, u hija ma tat l-ebda permess għall-bini.

14. **Marcelle Agius**, in rappreżentanza tad-Direttorat tal-Agrikoltura, xehdet li d-Direttorat ma joħroġx liċenzji għat-trobbija tal-annimali, u li jsir huwa li jkun hemm konsultazzjonijiet mal-Awtorità tal-Ippjanar f'każ li jkun hemm xi applikazzjoni. Qalet li hija m'għandha l-ebda informazzjoni dwar il-liċenzja li għandu Emanuel Busuttil.

15. **Dr Duncan Chetcuti Ganado** li huwa veterinarju li jaħdem fid-Direttorat tar-Regolazzjoni Veterinarja, spjega li Emanuel Busuttil huwa rreġistrat bħala *small ruminant producer,* u mir-*records* miżmuma mid-Dipartiment, jirriżulta li huwa produttur li ilu jrabbi, u li dan dejjem kellu fil-post numru kbir ta' mogħoż, nagħaġ u baqar għall-produzzjoni tal-laħam. Qal li l-attività ta' Busuttil hija waħda kontinwa, u meta dan irreġistra mad-Dipartiment, ma kienx intalab jiddikjara jekk l-art fejn qiegħed irabbi l-annimali hijiex tiegħu jew le.

16. Fl-*affidavit* tiegħu **Matthew Busuttil** spjega li huwa jiġi t-tifel tal-intimata, u qal li qabel ma l-qbiela daret fuq ommu, din kienet fuq missieru, Carmel Busuttil. Qal ukoll li huwa kien imur f'dan ir-raba' meta kien għadu żgħir, u jiftakar li fuq il-post kien hemm kamra tas-servizzi li ma kinitx fi stat tajjeb. Qal li kien hemm żmien meta kien jara liz-ziju tiegħu Emanuel Busuttil itella' xi ġebel, u kien ikun hemm xi nies jgħinuh. Qal li huwa qatt ma jiftakar li missieru ta permess lil Busuttil jibni xi kmamar, u lanqas m'għenu biex jagħmel dan. Qal li wara l-mewt ta' missieru, huwa ma baqax jiffrekwenta dan ir-raba'. Qal ukoll li ommu kienet qaltlu biex jieħu ħsieb l-affarijiet li għandhom x'jaqsmu mal-

għalqa. Qal li ommu qatt ma tat permess lil zijuh jibni strutturi, la biex iżid ma' li kien għamel u lanqas biex irabbi l-annimali, u meta huwa induna b'dak li kien għamel zijuh, huwa kien talbu biex ineħħi kollox. Ix-xhud qal li huwa kien jaħdem parti mill-għalqa li qabel kienet tinħadem minn missieru, imma meta huwa qal lil zijuh li huwa ma kellu l-ebda titolu fuq l-art, dan beda jagħmel diversi rapporti lill-Pulizija u jipprovokah, u minħabba f'hekk huwa waqaf ikellem lil zijuh, li daħal jaħdem l-għelieqi li kienu jinħadmu minnu mingħajr il-permess tal-gabillotti, ċjoé l-ġenituri tax-xhud.

17. Għad-domandi li sarulu in kontro-eżami, dan ix-xhud qal li huwa jaħdem fis-settur tal-kostruzzjoni, u huwa ġieli tkellem ma' Emanuel Busuttil sabiex dan joħroġ mill-għalqa. Qal li missieru qatt m'għamel użu mill-istrutturi mibnija fl-għalqa. Qal li Emanuel Busuttil kien jiffrekwenta dan ir-raba' anki meta kien għadu ħaj missieru. Qal li oriġinarjament f'dan ir-raba' kien hemm mansab, u eventwalment Emanuel Busuttil bena razzett. Ix-xhud qal ukoll li missieru kien juża dan ir-raba' għal skop ta' kaċċa u insib.

Is-Sentenza Appellata

18. Permezz tas-sentenza mogħtija fl-1 ta' Diċembru, 2022, il-Bord iddeċieda l-kawża billi filwaqt li laqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata sa fejn kompatibbli mal-kumplament tas-sentenza, illiberaha mill-osservanza tal-ġudizzju, u konsegwentement astjena milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tar-rikorrenti, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra wkoll li:***

L-ewwel kwistjoni li jrid jirrisolvi dan il-Bord qabel jidħol 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, għall-finijiet tal-prosegwiment tal-kawża bit-talba kif impustata, jekk ir-rikorrenti pprovawx li huma s-sidien, u allura l-uniċi lokaturi, f'din ir-relazzjoni lokatizja li jirrikonoxxu li għandhom mal-intimata Maria Dolores Busuttil, u li qed jitolbu permess biex ma jġedduhiex ulterjorment.

Jirriżulta mill-provi mressqa mir-rikorrenti stess, li r-rikorrenti odjerni mhumiex is-sidien uniċi u esklussivi tal-proprjetà mertu tal-kawża, u li mhumiex l-uniċi lokaturi tiegħu fir-relazzjoni lokatizja mal-intimata dwar l-istess proprjetà. Mill-faxxiklu eżibit minnhom bil-provi dwar it-titolu tagħhom, jirriżulta li dan ir-raba' oriġinarjament kien xtrah l-avukat Louis Galea, fit-tletinijiet, u aktar tard feda ċ-ċens. L-avukat Galea kien miżżewweġ lil Ineż Galea, u ma kellhomx ulied. Għalkemm ma ġiex ippreżentat it-testment unica charta *ewlieni tagħhom, jidher li l-wirt tal-avukat Louis Galea, li miet l-ewwel, għadda kollu għand martu. Skont l-aħħar testment modifikattiv tagħhom, il-wirt ta' Ineż Galea għadda għand ħutha u n-neputijiet li kienu istitwiti minnha bħala eredi universali tagħha. Ir-rikorrenti Gillian Vella, Monica Depasquale, Anne Cachia u Louise Calleja għandhom nona parti indiviża (1/9) mill-proprjetà mertu tal-kawża, kif iddikjaraw huma stess fl-att ta' dikjarazzjoni* causa mortis *tan-Nutar Rossella Soler tas-7 ta' Mejju, 2013, liema kwota ġiet għandhom mill-wirt tal-Kurunell Thomas Anastasi Pace, li kien ħalla eredi lil ommhom Teresa Farrugia, premorta għalih, bid-dritt tas-sostituzzjoni volgari. Ir-rikorrenti l-oħra Olga Mifsud, illum mejta, kellha l-kwota ta' sesta parti indiviża (1/6) mill-wirt ta' ommha Maria Antonia Xuereb.*

Effettivament, ir-rikorrenti stess iddikjaraw li bejniethom huma sidien biss tal-kwota indiviża ta' ħamsa minn tmintax-il parti (5/18) indiviża minn din il-proprjetà. Is-sidien l-oħra huma qraba distinti tagħhom u l-Uffiċċju Konġunt għall-kwota ta' terz (1/3) li għaddiet b'wirt għand is-Soċjetà Missjunarja ta' San Pawl. M'hemmx kwistjoni però li dawn il-komproprjetarji l-oħra mhumiex parteċipi f'dawn il-proċeduri, jew fit-talba li r-rikorrenti qed iressqu b'din l-azzjoni quddiem il-Bord.

Hija ġurisprudenza stabbilita tal-Bord, u l-Qrati, li talba għal permess biex il-lokaturi ma jġeddux kirja protettiva favur l-intimat, u allura għal tibdil fir-relazzjoni kuntrattwali ta' kiri bejn il-lokaturi u l-inkwilin, hija meħtieġa ad validitatem *il-preżenza tal-partijiet kontraenti kollha, u allura l-lokaturi kollha u l-inkwilini kollha.*

*Jingħad fis-sentenza ta' dan il-Bord, diversament presjedut, fl-ismijiet **Carmelo Albani vs John Scicluna** (fn. 26 13.6.2005, mhux appellata) li:*

"Il-Bord ser jistrieħ fuq l-aħħar sentenza fuq il-punt tad-dritt fuq imsemmi "**Adelaide Ellul vs Modern Crown Stoppers Limited**", *Appell mill-Bord 12 ta' Novembru, 2003 imsejsa fuq "**Carmela Scicluna xebba vs Rosina armla Azzopardi**", Appell Ċivili 3 ta' April, 1964 (Vol. XLVIII-I-233) u li daħlet* in funditur *fuq il-ġurisprudenza preċedenti.*

"Il-Qorti titlaq mill-punt illi trid tinżamm distinzjoni bejn il-każ fejn id-detentur ikun qed jokkupa fond 'mingħajr titolu' u dak li jkun hekk jokkupah b'titolu ta' lokazzjoni'. F'dan l-aħħar każ 'meta hemm diversi komproprjetarji huma kollha 'lokaturi', il-kuntratt hu uniku u m'hemmx tant rapporti separati ta' bejn 'l-inkwilini u l-lokatur' daqs kemm hemm komproprjetarji, iżda l-lokazzjoni hi waħda; u meta l-liġi timponi rilokazzjoni timponiha bħala kontinwazzjoni jew, tiġdid tal-istess kuntratt uniku fil-konfront tal-komproprjetarji jew lokaturi kollha, u wieħed minnhom ma jistax, waħdu, jimpedixxi dik ir-rilokazzjoni statutorja li "ex hypothesi" topera ruħha għar-rigward tal-komproprjetarji l-oħra." *(fn. 27 enfasi tal-Bord)*

Issoktat tgħid illi "din l-istess raġuni ma tapplikax meta bejn id-diversi komproprjetarji u d-debitur, ma hemmx rapport kuntrattwali, u d-detentur kien jiddetjeni bla titolu. Ħsieb dan fuq dan l-aħħar punt ta' okkupazzjoni bla titolu riċevut b'favur fid-deċiżjoni fl-ismijiet **"Caterina Gerada vs Dr. Antonio Caruana**", *Appell Kummerċ, 28 ta' Ġunju, 1973, oltre d-deċiżjonijiet 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 ġie parafreżat il-ħsieb tal-preċitata sentenza* "illi f'każ ta' lokazzjoni li trid tiġi terminata, l-azzjoni hi preċiżament tendenti għall-mutament ta' rapport jew stat ġuridiku wieħed, u kwindi, l-litis konsorzju bejn dawk kollha li huma parteċipi hu neċessarju. In-nuqqas ta' parteċipazzjoni fil-kawża tal-kompro-prjetarji l-oħra, kemm bħala atturi jew bħala konvenuti, jista' jiġi sostitwit bil-prova ċerta tal-adeżjoni ta' dawk il-koproprjetarji għad-domanda magħmula ġudizzjarjament minn wieħed minnhom, iżda mhux anqas minn daqshekk." *(fn. 28 Enfasi tal-Bord)*

*Din il-ġurisprudenza ġiet segwita għal kollox, mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fejn ġiet sollevata din il-kwistjoni, fosthom fis-sentenzi **Martin Testaferrata de Noto et vs Raymond Vella et** (fn. 29 Appell (Inferjuri), 13.7.2006), **Joseph Philip Testaferrata Bonici et vs Joseph Piccinino et** (fn. 30 Appell (Inferjuri), 7.10.2016), u minn dan il-Bord stess, diversament presjedut, fis-sentenza **Spiridione Farrugia et vs Angelo Abela et.** (fn. 31 21.3.2022, mhux appellata)*

F'dan il-każ, ir-rikorrenti naqsu li jippruvaw li tal-anqas teżisti l-adeżjoni tal-bqija tal-komproprjetarji – li huma sidien tal-kwota indiviża ta' tlettax minn tmintax-il parti indiviża (13/18) – għat-talba ġudizzjarja tagħhom għar-ripreża tal-pussess tar-raba' mertu ta' din il-kawża, u konsegwentement dan il-proċediment huwa monk.

Decide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord jiddisponi mill-kawża billi filwaqt li jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata sa fejn kompatibbli ma' dak hawn deċiż, jilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju u konsegwentement jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talba.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti."

L-Appell

19. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati bis-sentenza appellata, u ressqu appell minnha permezz ta' rikors tal-appell ippreżentat fil-21 ta' Diċembru, 2022, fejn talbu lil din il-Qorti tirrevoka, tħassar u tannulla is-sentenza appellata, u tordna li l-atti jiġu rinvijati lura lill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' għall-prosegwiment tal-kawża skont il-liġi.

20. Fir-rikors tal-appell tagħhom, l-appellanti spjegaw li huma bejniethom jippossjedu sehem ta' 5/18 sehem indiviż mir-raba' in kwistjoni. Qalu li l-Bord ma setax imur oltre dak eċċepit fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimata, u jiddikjara *ex officio* li ladarba ma teżistix l-adeżjoni tal-kumplament tal-komproprjetarji, it-talba għar-ripreża tal-pussess tar-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri ma tistax tintlaqa', u li dan il-proċediment huwa monk. Qalu li l-eċċezzjoni mogħtija mill-intimata kienet fis-sens li r-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu tagħhom fuq dan ir-raba', u mhux li huma m'għandhomx l-adeżjoni jew li jrid ikollhom l-adeżjoni tal-bqija tal-komproprjetarji sabiex it-talba tagħhom tiġi kkonsidrata. L-

appellanti qalu li lanqas meta saret il-prova tat-titolu tagħhom quddiem il-Bord, l-appellata ma ssollevatx dan il-punt jew talbet li tkun tista' tagħmel eċċezzjonijiet ulterjuri kif kellha kull dritt li tagħmel skont l-artikolu 731 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u rrilevat li l-proċeduri huma monki, kif iddeċieda l-Bord. Qalu li għalhekk fil-fehma tagħhom ma jeżistux l-elementi msemmija fl-artikolu 790 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

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

21. L-appellata wieġbet li s-sentenza tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma, u qalet li l-appell da parti tal-appellanti sar biss sabiex dawn jiddisturbaw l-apprezzament tal-provi li sar mill-Bord. Qalet li fil-każ odjern ma jeżistux il-'motivi gravi' sabiex skont il-ġurisprudenza kostanti din il-Qorti ta' reviżjoni tiddisturba l-apprezzament tal-provi li għamel il-Bord fid-deċiżjoni tiegħu. Qalet ukoll li s-sentenza appellata hija ben motivata u tindirizza bl-aktar mod ċar l-aggravju sollevat mill-appellanti, u għalhekk l-appell li sar huwa wieħed frivolu u vessatorju. L-appellata sostniet li fil-każ odjern l-ewwel Qorti għarblet il-provi u ddeċidiet li l-proċeduri mibdija mill-appellanti huma monki u dan għaliex dawn naqsu milli jippruvaw li l-kumplament tas-sidien huma parteċipi fit-talba għal żgumbrament kemm fil-vesti ta' atturi, jew tal-anqas fil-vesti ta' konvenuti, u għalhekk dan l-appell għandu jiġi miċħud bis-sanzjoni tad-*doppie spese.*

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

22. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-

sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet ippreżentati mill-appellata. Fl-aggravju waħdieni sollevat mill-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, huma qegħdin jgħidu li l-Bord iddeċieda oltre l-eċċezzjonijiet li kellu quddiemu, stante li iddikjara *ex officio* li l-proċeduri mibdija minnhom huma monki u proċeduralment insostenibbli għaliex huma għandhom biss sehem ta' 5/18 mir-raba' in kwistjoni, u huma naqsu milli jippruvaw li l-kumplament tal-komproprjetarji huma aderenti għat-talba ġudizzjarja mressqa minnhom għar-ripreża tar-raba'. L-appellanti jsostnu li l-eċċezzjoni sollevata mill-appellata kienet fis-sens li l-appellanti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq ir-raba' u li għandhom interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri, u mhux li dawn il-proċeduri huma monki għaliex mhumiex jipparteċipaw fihom il-komproprjetarji kollha tar-raba'.

23. Huwa minnu li l-appellata ma ssollevatx l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' integrità tal-ġudizzju, imma l-ewwel eċċezzjoni mogħtija minnha kienet li l-appellanti kellhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq ir-raba', u li huma għandhom l-interess ġuridiku neċessarju sabiex jipproċedu b'dawn il-proċeduri. Din l-eċċezzjoni ma tqanqlet għall-ebda raġuni oħra għajr sabiex jintwera li kull min għandu interess f'dawn il-proċeduri, qiegħed fil-fatt jipparteċipa fihom. Ir-rikorrenti, permezz tal-azzjoni tagħhom, ma talbux li l-intimata tiġi żgumbrata biss minn parti mir-raba', iżda mir-raba' kollu, għaliex il-kirja kienet tar-raba' kollu kemm hu, u issa r-rikorrenti qegħdin jitolbu li r-raba' jiġi rilaxxat lura lilhom fl-intier tiegħu.

24. Il-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna tagħmel distinzjoni bejn sitwazzjoni fejn hemm għadd ta' komproprjetarji tar-raba' li jinsab okkupat mingħajr ebda

titolu, u sitwazzjoni fejn hemm għadd ta' komproprjetarji tar-raba' li jinsab lokat, kif inhi s-sitwazzjoni odjerna. Fil-każ odjern il-Bord ma setax jiddeċiedi li jilqa' t-talbiet tal-appellanti, ladarba ntwera u ġie ppruvat li huma mhumiex l-uniċi sidien tar-raba', u ladarba mkien ma ġie spjegat x'inhi l-pożizzjoni tal-komproprjetarji l-oħra fir-rigward tat-talbiet tar-rikorrenti għar-ripreża tar-raba' mis-sidien. Il-komproprjetarji tar-raba' in kwistjoni jippossjedu ishma indiviżi, u għalhekk il-Bord ma setax jiddeċiedi li jakkolji t-talbiet tal-appellanti, anki għaliex jekk jagħmel dan ikun qiegħed jissogra li joħloq preġudizzju għall-komproprjetarji l-oħra li jista' jkun li m'għandhomx interess jitterminaw din il-lokazzjoni. Proċeduralment, l-appellanti kellhom jew jassiguraw li l-kompropretarji kollha tar-raba' jaġixxu kollha flimkien, jew inkella f'każ li dan ma jkunx possibbli, kellhom jiċċitaw lill-komproprjetarji l-oħra fil-kawża għal kull interess li dawn jista' jkollhom. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet din il-Qorti diversament presjeduta per Imħ. Ph. Sciberras fis-sentenza fl-ismijiet **Adelaide Ellul et *vs* Modern Crown Stoppers**[1], fejn ingħad illi:

> "L-ilment kien ikun veru u ġustifikat kieku l-kunsens tal-komproprjetarji l-oħra kien l-uniku kondizzjoni inderogabbli. Imma l-fatt mhux hekk. Jekk hemm il-kunsens, sta bene u xejn aktar mhu meħtieġ. Però jekk il-kunsens ma hemmx, għax il-komproprjetarji l-oħra – inġustament jew kapriċċożament, jew neliġentement, kif jidhirlu l-komproprjetarju li jrid jaġixxi – ma tawhx, allura hu biżżejjed li hu jiċċitahom fil-kawża. Il-kunsens jew adeżjoni għat-talba, ċertament ma jistgħux jiġu ottenuti kontra r-rieda u kien ikun inġust li tassoġġetta lill-komproprjetarju aġenti għalih b'mod illi r-rifjut ta' dak il-kunsens ikun jista' jiffrustra u jipparalizza l-eżerċizzju tad-drittijiet tiegħu. Iżda meta dak il-kunsens jonqos, m'hemm xejn li jista' jimpedixxi ċ-ċitazzjoni fil-kawża, u din mhix xi ħaġa li l-komproprjetarji retinenti jew traskurati jistgħu jinjoraw jew jimpedixxu."

[1] 12.11.2003.

25. Tqis għalhekk li fil-każ odjern m'hemm xejn li huwa ċensurabbli rigward il-mod kif il-Bord wasal għad-deċiżjoni tiegħu, għaliex deċiżjoni mod ieħor tista' twassal għal kumplikazzjonijiet legali oħra in vista tal-fatt li mhux kull min għandu interess fil-kawża qiegħed jipparteċipa fiha. Barra minn hekk il-Qorti ma taqbilx mal-aggravju sollevat mill-appellanti li fil-każ odjern il-Bord mar oltre l-eċċezzjoni sollevata mill-appellata, meta kkonsidra l-fatt li l-appellanti huma sidien ta' 5/18 indiviż ta' dan ir-raba', u l-komproprjetarji l-oħra ta' dan ir-proprjetà ma ġewx iċċitati fil-kawża.

26. L-appellata eċċepiet li l-appellanti kellhom mhux biss iressqu prova tat-titolu tagħhom, iżda wkoll juru li huma għandhom l-interess ġuridiku meħtieġ f'dawn il-proċeduri. Il-Bord iddeċieda li mhux kull min għandu interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri qiegħed jipparteċipa fihom, u għalhekk li kieku l-Bord ipproċeda b'deċiżjoni fil-mertu, kienet ser tingħata deċiżjoni li mhix integra u li ma tirrispettax il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal dak deċiż mill-Prim'Awla (Qorti Ċivili) (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza fl-ismijiet **David Aquilina *vs.* l-Onorevoli Prim Ministru et**[2], fejn il-Qorti ppreċiżat illi:

> "Illi għandu jingħad li l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' integrità ta' ġudizzju hija waħda ta' ordni pubbliku."

27. Dan ifisser li l-Bord kien ikun proċeduralment u legalment korrett anki li kieku ssolleva din l-eċċezzjoni *ex officio,* u l-Qorti qegħda tgħid dan minkejja li ma taqbilx mas-sottomissjoni tal-appellanti li fil-każ odjern il-Bord qajjem din l-

[2] 22.11.2006.

eċċezzjoni minn jeddu. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet għalhekk, l-appell odjern qiegħed jiġi miċħud.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell odjern billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur