MALTA

# QORTI TAL-APPELL

**(Sede Inferjuri)**

**ONOR. IMĦALLEF**
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tat-13 ta' Marzu, 2024

Appell Inferjuri Numru 8/2015 LM

**James Galea Testaferrata (K.I. nru. 561360M)**
*('l-appellant')*

***vs.***

**Paul Camilleri (K.I. nru. 813935M), Joseph Grima (K.I. nru. 323163M), Lazarus Grima (K.I. nru. 586250M), Carmel sive Charles Grima (K.I. nru. 232361M), Bartolomew Borg (K.I. nru. 790346M), Saviour Gauci (K.I. nru. 309241M), John Gauci (K.I. nru. 448669M), John Muscat (K.I. nru. 607560M), John Mary Muscat (K.I. nru. 160842M), Emanuel Muscat (K.I. nru. 487661M), Joseph Muscat (K.I. nru. 424466M), John Mary Muscat (K.I. nru. 140569M), Stephen Muscat (K.I. nru. 53173M), Louis Camilleri (K.I. nru. 324435M), Piju Camilleri (K.I. nru. 374763M), Vincent Muscat (K.I. nru. 800754M), Vincent Camilleri (K.I. nru. 820855M), Nazzarenu Galea (K.I. nru. 138256M), u b'digriet tal-25 ta' Settembru, 2020, il-Bord innomina lill-Avukat Dr Graziella Tanti u lill-Prokuratur Legali PL Peter Paul Sammut bħala kuraturi deputati sabiex jirrappreżentaw l-eredità ta' Nazzareno Galea; Id-digriet tal-25 ta' Settembru, 2020, ġie revokat *ai termini* tad-digriet tad-29 ta' Ottubru, 2020; Emanuel Muscat (K.I. nru. 954347M)**
*('l-appellati')*

**Il-Qorti,**

**Preliminari**

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **James Galea Testaferrata (K.I. nru. 561360M)**, [hawnhekk 'l-appellant'], minn sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], tal-11 ta' Mejju, 2023, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha l-Bord iddeċieda li mil-lat ta' impostazzjoni tal-azzjoni, hemm kumulu ta' azzjonijiet, u qal li minħabba l-kompetenza *rationae materiae* tiegħu, dawn ma jistgħux jiġu eżerċitati fl-istess azzjoni. Il-Bord imbagħad ikkonkluda billi laqa' l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet preliminari, jiġifieri l-eċċezzjoni preliminari dwar in-nullità tar-rikors promutur minħabba l-konfużjoni tal-kawżali, u l-eċċezzjoni preliminari dwar in-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord *rationae materiae* bl-ispejjeż kontra r-rikorrent, salv u impreġudikati d-drittijiet spettanti lill-istess rikorrent skont il-liġi.

**Fatti**

2. Permezz tar-rikors tiegħu quddiem il-Bord, ir-rikorrent spjega li huwa s-sid tat-territorju art magħruf bħala 'Tar-Ragħad', ta' kejl superfiċjali ta' tnejn u ħamsin elf, u mitt metru kwadru (52,100 metri kwadri) jew sitta u erbgħin (46) tumoli b'faċċata fuq Triq Għajn Tuffieħa, limiti tal-Imġarr [hawnhekk 'ir-raba''].
Qal li huwa wiret dan ir-raba' mingħand missieru Mario Galea Testaferrata. Qal li fis-sena 2007 missieru rċieva ħlas ta' LM4.50 (€10.48) mingħand ċerti Gio Maria Vella u Vincenzo Muscat għall-iskadenza tal-qbiela li kienet dovuta f'Awwissu 2007. Qal ukoll li sussegwentement, l-eżekutur testamentarju tal-

eredità ta' Mario Galea Testaferrata rċieva ħlasijiet għal xi skadenzi oħra, u l-aħħar notament li tħalla minn missieru kien li kien hemm ħlas ta' €10.50 għall-iskadenza li għalqet f'Awwissu 2010. Ir-rikorrent qal li l-intimati qegħdin jivvantaw titolu ta' gabillotti fuq dan ir-raba', u qal li minkejja li huwa nfurmat li uħud minnhom huma verament l-eredi ta' Gio Maria Vella u/jew ta' Vincenzo Muscat, dwar l-oħrajn huwa m'għandu tagħrif ta' xejn. Żied jgħid li huwa kellu l-opportunità li jagħmel xi aċċessi fuq ir-raba', fejn seta' jagħmel numru ta' osservazzjonijiet, fosthom li r-raba' mhux kollu qiegħed jintuża għal skop agrikolu; li hemm ħafna ħsara fir-raba'; li hemm binja u żvilupp illegali fir-raba'; li parti mill-binja qiegħda tintuża għal skopijiet kummerċjali; li parti mill-art qiegħda tintuża bħala garaxx ta' *mechanic,* stalel u *paddock* għaż-żwiemel u *club* soċjali; li hemm ħitan tas-sejjieħ li tneħħew kompletament, filwaqt li oħrajn tħallew fi stat ħażin; li saret korsa taż-żwiemel fuq l-art; li parti mill-art tħalliet totalment żdingata u anki hemm *scrapyard;* li nfetaħ passaġġ u terzi tħallew jgħaddu minn fuq din l-art; li saret ħsara fil-proprjetà tant hu hekk li ħarġet *enforcement notice* mill-Awtorità tal-Ippjanar; li kien hemm sullokazzjoni u/jew assenjazzjoni tal-kirja lil terzi mingħajr il-kunsens tas-sid; li nħolqu passaġġi jew sqaqien; li saru ħitan ġodda fuq l-art, li hemm imnasab jew kmamar relatati fuq l-art; li kmamar rurali fuq l-art tħallew jiżdingaw u li parti mill-art qiegħda tintuża bħala *off-road track* għal *scramblers* u *jeeps.* Ir-rikorrent qal li għalhekk l-inkwilini qegħdin jiksru l-kundizzjonijiet tal-kirja. Qal ukoll li prevja kull dikjarazzjoni dwar min għandu jitqies bħala gabillott jew inkwilin, u prevja kull dikjarazzjoni li l-inkwilini kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja a tenur tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 199, huwa qiegħed jitlob lill-Bord jawtorizzah jirriprendi pussess tal-imsemmija proprjetà u jiżgombra lill-intimati fi żmien qasir u perentorju li jiġi

lilhom prefiss, kif ukoll talab lill-Bord jillikwida l-kumpens li jista' jkun dovut *ai termini* tal-artikolu 4(1)(b) tal-Kap. 199.

3. L-intimati wieġbu li r-rikors promutur huwa null għaliex hemm konfużjoni tal-kawżali li fuqhom hija msejsa l-kawża. Qalu li hemm għadd ta' kawżali li jistgħu jitqajmu quddiem il-Bord, u għadd ta' kawżali oħra li għandhom jiġu invokati quddiem qrati ordinarji. Speċifikaw li l-allegat nuqqas ta' titolu ta' uħud minnhom kienet kwistjoni li kellha tiġi sollevata quddiem qorti ordinarja. L-intimati spjegaw li safejn ir-rikorrent qiegħed jitlob lill-Bord jiddikjara min mill-intimati għandu verament jiġi meqjus bħala inkwilin u min le, tali investigazzjoni u determinazzjoni teżorbita mill-kompetenza tal-Bord. Preliminarjament ukoll l-intimati eċċepew in-nuqqas ta' kompetenza tal-Bord *rationae materiae* sabiex jiddeċieda waħda mit-talbiet tar-rikorrent, jiġifieri l-kwistjoni dwar min għandu kirja agrikola o meno. L-intimati eċċepew ukoll in linea preliminari, li r-rikorrent għandu jagħti prova tat-titolu tiegħu fuq l-art mertu ta' dawn il-proċeduri.

4. L-intimati spjegaw li filwaqt li storikament il-qbiela kienet titħallas minn Gio Maria Vella u minn Gio Maria Muscat, l-ante-kawża ta' Vincenzo Muscat, dan kienu jagħmluh kemm għalihom infushom kif ukoll għal gabillotti oħra li kienu jaħdmu dan l-istess territorju, u dan huwa arranġament komuni bejn il-gabillotti li l-Bord għandu jagħraf u jirrikonoxxi. Qalu li għalhekk m'għandux jiġi stabbilit li huma biss is-suċċessuri ta' Gio Maria Vella u ta' Vincenzo Muscat li kellhom jitqiesu li kellhom titolu ta' kirja agrikola fuq ir-raba' in kwistjoni. Qalu wkoll li l-ante-kawża tar-rikorrent, Mario Galea Testaferrata, kien personalment irrikonoxxa lill-intimati kollha bħala inkwilini tar-raba' in kwistjoni, u dan kif ser jiġi ppruvat waqt il-kawża. Komplew jgħidu li kull wieħed mill-intimati għandu

titolu ta' kirja agrikola, irrispettivament minn jekk huwiex suċċessur ta' Vella u/jew Muscat jew le.

5. L-intimati komplew jispjegaw li għalkemm il-qbiela kienet tingħabar minn Gio Maria Vella u minn Vincenzo Muscat, u qablu minn Gio Maria Muscat, li kienu jmorru jħallsu lis-sid, u li effettivament kien joħroġ l-irċevuta tal-qbiela f'isimhom, kulħadd kellu titoli individwali, jew bħala gruppi ta' aħwa, għar-raba' partikolari li kien jinħadem, u għalhekk kull inkwilinat kellu jiġi kkonsidrat fuq il-merti partikolari tiegħu. L-intimati qalu li t-territorju m'għandux jitqies *quid unum* bħala qbiela waħda, irrispettivament mill-fatt li kienet toħroġ irċevuta waħda għall-ħlas. Qalu wkoll li l-konsiderazzjonijiet li japplikaw għal uħud mill-intimati mhux neċessarjament japplikaw għall-oħrajn, u d-determinazzjoni dwar jekk għandhiex tiġi ordnata r-ripreża tar-raba', kif qed jitlob ir-rikorrent, għandha ssir fir-rigward ta' kull kirja agrikola individwalment, filwaqt li l-konsiderazzjonijiet li jistgħu japplikaw għal inkwilin/i fir-rigward ta' raba' partikolari fil-pussess tal-individwu, m'għandhomx jinċidu fuq it-titolu ta' qbiela tal-inkwilini l-oħra. Qalu wkoll li fejn ir-raba' jista' jinħadem u mhux xagħri, dan qiegħed jintuża għal skopijiet agrikoli b'mod attiv ferm, u m'hemm l-ebda parti tar-raba' li ma tinħadimx, tant hu hekk li uħud mill-intimati anke għamlu serer u bnew ġwiebi fuq ir-raba' tagħhom għal għexieren ta' snin, u dan kollu bil-permess tal-ante-kawża tar-rikorrent, Mario Galea Testaferrata. Qalu wkoll li mhux minnu li hemm ħsara fir-raba' jew li hemm ħitan tas-sejjieħ li mhumiex miżmuma fi stat tajjeb. L-intimati ċaħdu li hemm xi sullokazzjoni jew ċessjoni tal-kirja lil terzi mingħajr il-kunsens tas-sid, kif ġie allegat, u kwalsiasi żvilupp li sar fuq dan it-territorju dejjem sar bil-permess jew bl-akwiexxenza tas-sid tal-art li dejjem aċċetta l-ħlas tal-qbiela minkejja li huwa kien jaċċedi regolarment

fuq din l-art u kien jaf x'hemm fuqha. Qalu wkoll li l-intimati huma fil-parti l-kbira tagħhom *full-time farmers,* waqt li oħrajn huma *part-time farmers,* iżda huma kollha bdiewa li għandhom bżonn ir-raba' għall-għajxien tagħhom u tal-familji tagħhom, u għalhekk saħqu li t-talba tar-rikorrent għar-ripreża tar-raba' għandha tiġi miċħuda.

**Is-Sentenza Appellata**

6. Permezz tad-deċiżjoni tal-Bord mogħtija fil-11 ta' Mejju, 2023, il-Bord iddeċieda li għandu jilqa' l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni preliminari sollevati mill-intimati fir-risposta tagħhom tad-19 ta' Ottubru, 2015, jiġifieri l-eċċezzjoni preliminari dwar in-nullità tar-rikors promutur minħabba konfużjoni ta' kawżali u talbiet, u l-eċċezzjoni preliminari dwar nuqqas ta' kompetenza tal-Bord *rationae materiae,* bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, salv għal kull dritt ieħor talvolta spettanti lill-istess rikorrent skont il-liġi, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> ***"Ikkunsidra***
>
> *Dan il-Bord sejjer fl-ewwel lok, jeżamina l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari mqajma mill-intimati.*
>
> *Jirriżulta li fit-talbiet tar-rikors promutur, ir-rikorrenti fost oħrajn, talab li* "previa occorrendo kull dikjarazzjoni dwar min verament kellu u għandu jiġi meqjus bħala l-gabillott ossia l-inkwilin għall-finijet u effetti kollha tal-liġi"*, dan il-Bord għoġbu jawtorizza r-ripreża tal-pussess tal-ambjenti in kwistjoni a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 4(2) tal-Kap. 199.*
>
> *Fil-premessi tar-rikors promutur, ir-rikorrenti kien ippremetta li l-intimati qegħdin jivvantaw titolu ta' gabillotti fuq l-istess raba', kif jidher minn kopja ta' ċedola ta' depożitu annessa bħala Dok. B, u kif ukoll ippremetta li huwa għandu tagħrif li wħud*

*mill-intimati jistgħu verament ikunu suċċessuri tal-imsemmija Gio Maria Vella u/jew Vincenzo Muscat, iżda dwar l-oħrajn, huwa ma għandu indikazzjoni ta' xejn.*

*L-intimati ressqu fost eċċezzjonijiet oħra, eċċezzjoni ta' nullità tar-rikors promutur, stante konfużjoni ta' kawżali u talbiet, u eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord* rationae materiae*.*

*Il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal minn dan il-Bord hekk kif diversament presedut,* ***bir-rikors numru 1/2015, deċiż fil-15 ta' Ottubru, 2015, fl-ismijiet A. Bonello Limited vs Louis Agius u Carmel Agius****, fejn kienet tqajmet eċċezzjoni ta'* res judicata*, in vista li preċedentement kienet saret kawża quddiem il-Qrati Ċivili, fejn kien intalab żgumbrament in vista ta' allegazzjoni li l-intimati kienu bla titolu ta' inkwilinat, u sussegwentement, infetħet kawża għal ripreża quddiem dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, a tenur tal-Artikolu 4(2) tal-Kap. 199. Il-Bord għamel is-segwenti osservazzjonijiet:*

> "Jirriżulta li s-soċjetà rikorrenti kienet ġia ħadet passi ġudizzjarji kontra l-intimati dwar l-istess raba' permezz ta' kawża quddiem il-Qorti ta' Għawdex, Inferjuri, fejn talbet l-iżgumbrament tagħhom minn dan ir-raba' għar-raġuni li allegatament, kienu qed jokkupawha mingħajr titolu.
>
> F'din il-kawża s-soċjetà rikorrenti ma ngħatatx raġun u ġie deċiż, kif konfermat fl-Appell, li l-intimati preżenti kellhom titolu validu ta' qbiela fuq ir-raba' fid-detenzjoni tagħhom ... Fil-każ in eżami m'hemmx dubju li qegħdin nittrattaw dwar l-istess raba' li kienet indikata fil-kawża hawn fuq indikata (eadem res). Il-partijiet fiż-żewġ proċeduri huma l-istess ukoll: minn naħa s-soċjetà kummerċjali "A. Bonello Ltd." u minn naħa l-oħra Luigi u Carmelo aħwa Agius (eadem personae). Imma jista' jingħad li fir-rikors odjern tassew għandna ukoll l-istess causa petendi kif qed jikkontendu l-intimati b'din l-eċċezzjoni ulterjuri tagħhom.
>
> Huwa minnu li fiż-żewġ kawżi t-talba kienet għall-iżgumbrament tal-intimati mill-istess raba'. Imma r-raġuni għaliex is-soċjetà rikorrenti kienet qed tagħmel dik it-talba fil-kawża quddiem il-Qorti Inferjuri kienet differenti miż-żewġ raġunijiet miġjuba quddiem dan il-Bord.
>
> Dakinhar is-soċjetà rikorrenti kienet qed tippretendi li l-intimati ma kelhomx titolu validu fuq dan ir-raba', għax allegaw li kienu rrikonoxxew biss lil ħuhom Tarcisio li sussegwentement kien miet ġuvni. Fir-rikors odjern il-kawżali huma tnejn differenti, u filwaqt li llum is-soċjetà rikorrenti tirrikonoxxi lill-intimati bħala inkwilini tagħha, u ma tistax tagħmel mod ieħor minħabba s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fuq imsemmija, issa qiegħda tgħid li għandha dritt tieħu lura l-pussess tar-raba' għax

għandha bżonnha u għax l-intimati ttraskurawha, żewġ raġunijiet, jekk jiġu ppruvati, għaliex il-Bord jista' jawtorizza r-ripreża.

Bir-rispett kollu, l-argument tal-intimati fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom dwar din l-eċċezzjoni, li s-soċjetà rikorrenti messha ressqet dawn il-kawżali fil-kawża preċedenti, u li konsegwentement ma tistax tqajjimhom fi proċeduri oħra biex tittenta tistultifika d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell, ma jreġix. **Dik il-kawża kienet ibbażata unikament fuq in-nuqqas ta' titolu, u kien għalhekk li A. Bonello Limited irrikorriet quddiem il-Qorti u mhux quddiem il-Bord li għandu kompetenza esklussiva dwar il-kiri ta' raba' agrikola. Għalhekk ir-raġunijiet li qed tressaq illum din is-soċjetà għall-iżgumbrament tal-intimati qatt ma setgħu jinġiebu quddiem il-qrati ordinarji, u ġialadarba ġie deċiż li kien hemm titolu validu ta' qbiela, is-soċjetà rikorrenti ma kellha ebda alternattiva ħlief li tirrikorri għal dan il-Bord biex titlob it-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa tar-raba' de quo."** *(enfasi miżjud minn dan il-Bord)*

*Issir referenza ukoll għal sentenza ta' dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut mogħtija fit-18 ta' Mejju, 2011, bir-rikors numru 1/2008/1, fl-ismijiet* ***Consiglio Seychell (ID 43642M), Joseph Seychell (ID 686132M), Michelina Buttigieg (ID 624638M), Katie Micallef (ID 177150M), Carmen Desira (ID 26644M) li qiegħda tidher kemm għan-nom tagħha kif ukoll kif awtorizzata li tidher għan-nom ta' oħtha imsiefra Emanuela Camenzuli, Ephron Mercieca (ID 457981M), Silvana Muscat (ID 522472M), Dervon Mercieca (ID 552474M) vs Alfred Cassar****, fejn tqajmet eċċezzjoni tal-inkompetenza ta' dan il-Bord, stante li l-azzjoni quddiem dan il-Bord sabiex wieħed jirriprendi lura l-pussess tar-raba', tispetta biss lis-sid meta jkun hemm relazzjoni ta' sid u kerrej, dana a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Bord qal:*

"Illi din hija sentenza dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari sollevata mill-intimati dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord rationae materiae;

Illi l-eċċezzjoni preliminari tal-intimati kienet motivata mill-fatt illi l-istess intimati jħallsu qbiela fuq dan ir-raba' lill-Uffiċċju Konġunt u għalhekk isostnu li ma għandhom l-ebda relazzjoni qua kerrejja tar-rikorrenti. Eżami tar-rikors promutur mill-ewwel jissuġġerixxi illi din hija proċedura għall-iżgumbrament minn raba' li huwa okkupat mingħajr titolu. Il-premessi vantati mir-rikorrenti sabiex jingħataw pussess ta' dan ir-raba' ċertament li ma jirriaffigurawx fl-elenku ta' raġunijiet għaliex il-Bord jista' jawtorizza ir-ripreża ta' raba' mis-sidien taħt id-disposti tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Oltre dan, it-talbiet tal-istess rikorrenti sabiex dan il-Bord jordna lill-intimati jiżgombraw mill-għalqa de quo imbagħad ikompli

jimmilita kontra l-istess rikorrenti. Ħaġa din li naturalment attirat l-attenzjoni tal-intimati li ssollevaw din l-ewwel eċċezzjoni;

Fl-assjem tal-provi irriżulta li jista' jkun malintiż dwar liema art hija okkupata b'titolu ta' qbiela mill-intimati għaliex ir-rikorrenti esebew pjanta mmarkata bl-isfar biex juru liema art hija in kontestazzjoni u x-xhud tal-intimat li huwa rappreżentant tal-Uffiċċju Konġunt ippropona pjanta oħra li, iżda, hija l-istess pjanta li r-rikorrenti annettew ma' ċedola ta' fidi ta' ċens sabiex jifdu ċ-ċens gravanti l-għalqa tagħhom favur l-Uffiċċju Konġunt. Minkejja dan il-punt ferm nebuluż, ir-rikorrenti xehdu illi l-intimat qiegħed jokkupa l-għalqa tagħhom mingħajr ma jħallas qbiela u li huma mhumiex qegħdin jirrikonoxxu lill-istess intimat bħala l-kerrej. Dawn id-dikjarazzjonijiet jikkonfermaw illi l-azzjoni tentata mir-rikorrenti mhix waħda għar-ripreża ta' raba' mikri, li għaliha jistgħu jadixxu lil dan il-Bord, iżda hija dik l-azzjoni intiża sabiex tiżgombra lid-detentur fuq il-premessa li qiegħed jokkupa l-istess mingħajr titolu fil-liġi, u din hija l-aħjar konklużjoni li jista' jispigola dan il-Bord mill-qari tar-rikors promutur u l-provi mressqa mir-rikorrenti;

Illi talba għar-ripreża ta' raba' fuq il-premessa li hija meħtieġa biex tinqasam bejn is-sidien mhix waħda li tista' tinġieb quddiem dan il-Bord li jista' jkun biss adit strettament għal waħda jew aktar mir-raġunijiet ravviżati fl-artikolu 4(2)(a) sa (f) tal-Kap. 199;

Opportunement issir referenza għas-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru, 2004 fl-ismijiet Tabib Dr. Alexander Cachia Zammit et vs Lawrence Caruana, kawża din fejn ir-rikorrenti kien talab ir-ripreża ta' art għal raġunijiet mhux estiżi fl-artikolu 4(2) (a) sa (f) tal-Kap. 199 u ta' okkupant li ma kienx rikonoxxut bħala l-inkwilin tal-istess għalqa. Bħal fil-kawża odjerna, l-intimati kienu ssollevaw l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* tal-Bord, liema eċċezzjoni kienet milqugħa mill-Bord u kkonfermata fl-istadju ta' appell.

Applikat l-insenjament ta' din il-Qorti għall-fatti speċi tal-każ odjern, dan il-Bord ikollu jasal għall-istess konklużjoni billi jilqa' l-eċċezzjoni sollevata mill-intimat, u jilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju."

*Issir referenza għas-sentenza mogħtija minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut,* ***Rikors Numru 16/2013 FDP, fl-ismijiet Claire Hobbs (Passaport Awstraljan L 6745726), Raymond Bonnici, Jo Ann Camilleri, Marie Farrugia, Louis Bellizzi, Cecilia Pace O'Shea, Myrian Cassar Torregiani, Dora Galea u Tanya Bellizzi vs Anthony Axisa, deċiża fl-1 ta' Novembru, 2017****, fejn tqajjmet eċċezzjoni li*

*preliminarjament, dan il-Bord huwa inkompetenti* 'rationae materaie' *billi ma hemmx titolu ta' qbiela bejn l-atturi u l-esponenti. Intqal:*

> "Jirriżulta, mir-rikors promutur tar-rikorrenti, illi, għalkemm mhux indikat fil-korp tar-rikors, il-bażi tal-azzjoni odjerna hija dik ikkontemplata fl-Artikolu 4(2)(e) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, fejn dana jipprovdi illi talba għar-ripreża tal-art da parte tas-sid jintlaqa' jekk:
>
> "matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej ikun naqas, relattivament għal żewġ perijodi jew iżjed, li jħallas il-kera, f'kull okkażjoni, fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-ġurnata li fiha sid il-kera jkun talbu bil-miktub biex iħallas;"
>
> Jirriżulta illi l-intimat jibbaża d-difiża tiegħu fuq l-argument li ma kienx hemm titolu ta' qbiela, li r-rikorrenti tilfu d-dritt tagħhom tal-art bl-applikazzjoni tal-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 u illi kellu japplika l-prinċipju 'possideo quam possideo' la darba l-intimat kellu pussess tal-proprjetà għall-aħħar erbgħa u erbgħin sena mingħajr ebda interruzzjoni.
>
> **Jirriżulta illi dana l-Bord ma huwiex il-forum kompetenti sabiex jistabbilixxi min għandu titolu għall-art meritu tal-kawża odjerna, liema kwistjoni għandha tiġi kkonsidrata mill-Qorti kompetenti u mhux minn dana l-Bord."**

*Dan il-Bord jagħmel ukoll referenza għas-sentenza mogħtija minnu hekk kif ippresedut, bir-**Rikors 2/2020SG, fl-ismijiet Andrew Attard (ID 639354M)) vs Giuseppe Torrisi (ID 54413 A) deċiża fil-21 ta' Marzu, 2022**, fejn ġie osservat is-segwenti:*

> "Qabel ma dan il-Bord jgħaddi biex, jekk ikun il-każ, jeżamina l-mertu ta' dawn it-talbiet, ikun utili li tiġi eżaminata l-kompetenza o meno ta' dan il-Bord, fir-rigward tal-azzjoni odjerna. Huwa fatt li l-kompetenza rationae materiae, hija ta' ordni pubbliku u, kif deċiż, "Il-Qorti tista' anzi għandha d-dover li tissolleva l-eċċezzjoni ta' inkompetenza rationae materiae anke ex officio" (ara deċiżjoni datata 2 ta' Jannar, 2005, deċiża mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri, fl-ismijiet Vincent Galea vs Anthony Robert Pisani).
>
> Dwar din il-kwistjoni ta' kompetenza rationae materiae, saru sottomissjonijiet verbali mil-legali tar-rikorrenti waqt is-seduta tal-14 ta' Ottubru, 2021. Il-legali tar-rikorrenti sostna, li meta sar il-ftehim bil-miktub bejn il-partijiet, l-intendiment kien, li l-kirja ma tkunx protetta. Sostna li kieku nfetħet fil-Prim'Awla jew Bord ieħor, ir-rikorrenti kien ser jiġi rinfaċċat b'eċċezzjoni oħra. Sostna wkoll li din hija art agrikola, u għalhekk, dawn huwa l-Bord kompetenti fuq tali art agrikola. Ikkonferma li l-kirja ma kinitx għadha waslet biex tiġġedded, iżda l-Kap. 199 ikopri

kirjiet agrikoli. Sostna li għalkemm ġie miftiehem li l-Kap. 199 ma japplikax, ġialadarba din kienet klawsola favur ir-rikorrenti, huwa għandu kull dritt li jagħżel li jirrinunzja li japplika tali klawsola.

Dan il-Bord ħaseb fit-tul fuq din il-kwistjoni.

Preżenzjalment, l-Artikolu 1525 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jaqra:

1525(1). Il-kuntratt ta' kiri, sew ta' ħaġa kemm ta' xogħol, jista' jsir sew b'kitba kemm bil-fomm, iżda l-kuntratt ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali li jsir wara l-1 ta' Jannar, 2010 għandu jsir bil-kitba.

Il-Bord li Jirregola l-Kera (hawn aktar 'il quddiem imsejjaħ 'il-Bord tal-Kera') maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandu jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali, inkluż kawżi li jirrigwardaw l-okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn dawn il-kirjiet ikunu ntemmu u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dak il-perijodu ta' okkupazzjoni. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' kiri ta' raba' għandhom jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' matħur bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba';

Iżda kwistjonijiet dwar il-validità ta' kuntratt ta' kirja, għandhom jiġu mistħarrġa mill-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili, b'dan illi kull kwistjoni oħra in segwitu għad-determinazzjoni ta' tali kwistjonijiet dwar validità għandha tkun fil-kompetenza tal-Bord tal-Kera.

Il-Bord tal-Kera għandu wkoll kompetenza li jiddeċiedi talbiet relatati ma' manutenzjoni, tiswijiet, difetti u ħsarat tal-fond inklużi dawk moħbija, ħsarat jew miljoramenti, ammonti pendenti dwar dawl u ilma u kwalunkwe ammonti depożitati bħala garanzija mill-inkwilin, fejn dawn it-talbiet jiġu inklużi ma' talbiet jew eċċezzjonijiet oħra magħmula quddiem il-Bord, li fuqhom il-Panel ta' Arbitraġġ m'għandux ġurisdizzjoni.

Il-Bord tal-Kera għandu l-poter jitlob informazzjoni u dokumenti minn entitajiet, dipartimenti u awtoritajiet tal-gvern, kif ukoll istituzzjonijiet oħra biex ikun jista' jaqdi l-funzjonijiet tiegħu għall-fini ta' dan il-Kodiċi.

(2) Id-dispożizzjonijiet ta' dan it-Titolu, sakemm ma jkunx ġie hekk indikat speċifikament f'dan it-Titolu, ma jgħoddux għall-kiri ta' raba' li għandu jibqa' jiġi regolat bid-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'.

(3) Għall-finijiet ta' dan it-Titolu:

> "fond kummerċjali" tfisser fond urban li mhuwiex dar residenzjali u li hu mikri primarjament sabiex minnu ssir attività għal skop ta' qligħ u fost oħrajn jinkludi, uffiċċju, klinika, fond mikri għall-bejgħ ta' oġġetti jew merkanzija bl-ingrossa jew bl-imnut, posta fis-suq, maħżen u fond b'liċenzja għall-bejgħ ta' oġġetti, inbejjed, spirti jew ħwejjeġ ta' ikel jew ta' xorb, sala għal rappreżentazzjoni jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti, sengħa jew professjoni:
>
> Iżda fond mikri lil soċjetà jew mikri lil entità mużikali, filantropika, soċjali, sportiva jew politika, użat bħala każin, ma għandux jitqies bħala fond kummerċjali ukoll jekk parti minnu hi utilizzata għal skop ta' qligħ;
>
> "każin" tfisser kull każin reġistrat bħala hekk mal-Kummissarju tal-Pulizija skont id-dispożizzjonijiet xierqa tal-liġi;
>
> "kirja residenzjali privata" tfisser kwalunkwe kirja residenzjali privata twila jew qasira, inkluż il-kiri ta' spazju residenzjali maqsum, li ssir wara l-1 ta' Jannar, 2020, u kwalunkwe kirja għal skop residenzjali li ssir qabel l-1 ta' Jannar, 2020, li tkun għadha fil-perijodu oriġinali jew imġedded fl-1 ta' Jannar, 2021.
>
> Mill-banda l-oħra, il-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jirregola l-kiri mill-ġdid ta' raba' u biex jipprovdi għall-ħwejjeġ konnessi u anċillari. Skont l-Artikolu 2 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, it-terminu 'raba'' jfisser, kull art li tkun prinċipalment mikrija għall-koltivazzjoni ta' prodotti agrikoli, fjuri, siġar tal-frott jew dwieli, u għal skopijiet li għandhom x'jaqsmu mal-agrikoltura, inkluż it-twaqqif ta' serer, cloches jew cold frames, iżda ma tinkludix art intiża biex jirgħu l-annimali.
>
> Għaldaqstant, f'dawn l-Artikoli tal-Liġi appena ċitati, hemm indikat li kirjiet ta' fondi urbani, jaqgħu fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, mentri dawk ta' Kiri ta' Raba' jaqgħu fil-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba'."

*Finalment, dan il-Bord jirreferi għal dak li qalet il-Qorti tal-Appell, fl-14 ta' Jannar, 2019 (Rikors maħluf numru 578/2011 JA) fl-ismijiet,* ***Pauline Inguanez, Joseph Tonna, Mary Scicluna, George Tonna, Carmelo Mifsud, Maria Dolores sive Doris Tonna, Peter Mifsud, Alfred Tonna, Mary Galea, Nevil Tonna, Anna Maria Dolores Mifsud, Claire Zammit u Thomas Tonna v. Carmelo Caruana u Mario Caruana****, fejn il-Qorti tal-Appell, l-ewwel għamlet referenza għal dak li qalet l-Ewwel Qorti, meta ttrattat l-eċċezzjoni ta' inkompetenza rationae materiae:*

> *"*L-ewwel qorti laqgħet l-ewwel eċċezzjoni u ħelset lill-konvenuti mill-ħarsien tal-ġudizzju għal raġunijiet li fissrithom hekk fis-sentenza appellata:

»Illi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut hija fis-sens li din il-qorti mhijiex kompetenti rationae materaie biex tisma' l-kawża, iżda huwa l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' illi għandu din il-kompetenza ai termini tal-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili.

»Illi huwa paċifikament aċċettat illi l-"kompetenza ta' qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni mogħtija mit-termini tal-azzjoni attriċi. Hu l-att promutur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fuqhom il-qorti kellha teżerċita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha ..." (ara s-sentenza Frankie Refalo nomine v. Jason Azzopardi et deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 1997).

»Illi din il-qorti kif preseduta ġieli kellha okkażjoni tiddeċiedi dan il-punt fil-kawża fl-ismijiet Dottor Francis Saliba et v. C. Boffa Company Limited et deċiża parzjalment fil-25 ta' Frar, 2009. Il-qorti hemmhekk għamlet referenza għall-artikolu 47(3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta illi jgħid:

»"Iżda l-kawżi li fihom jidħlu ... inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli kemm urbani u kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqogħdu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-qorti, ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati."

»Illi l-qorti anke qalet illi:

»"... l-abbli difensur tal-konvenuti qed jargumenta illi l-persuna mħarrka trid tkun tabita ordinarjament fil-fond in kwistjoni u allura l-Prim'Awla hija kompetenti biss fuq kawżi ta' żgumbrament jew tkeċċija minn fondi abitati bħala residenza ordinarja tal-konvenut.

Madanakollu eżami tas-sub-artikolu juri biċ-ċar illi dan mhux il-każ; il-konvenut irid ikun jabita fil-limiti tal-ġurisdizzjoni tal-qorti iżda żgur mhux neċessarjament f'dak il-fond li dwaru jkun ġie mħarrek.

Infatti fejn tidħol ir-residenza ordinarja l-artikolu jsemmi ġurisdizzjoni u mhux kompetenza għaliex huwa ovvju li l-kompetenza ta' din il-qorti toħroġ mill-fatt li l-atturi qed jitolbu żgumbrament."

»Illi l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) elenkat diversi sentenzi, fir-rigward, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Victor Peralta et v. Maria Curmi et (deċiża fit-8 ta' Ġunju, 2005). Hija qalet fost affarijiet oħra illi:

»"In linea ta' prinċipju ġenerali ġie bosta drabi deċiż illi talba għall-iżgombrament minħabba vjolazzjoni ta' patt espress jew taċitu kontrattwali kienet tispetta b'kompetenza lit-tribunal ordinarju. Sa mill-bidunett tal-introduzzjoni tal-liġi (illum

il-Kapitolu 69) ġie ritenut illi dan "*contempla la rilocazione ma non lo scioglimento del contratto di locazione. Tale scioglimento è di competenza della Prim'Aula della Corte Civili ... Lo sgombramento rientrante nella competenza della Giunta per il Regolamento dei Fitti è solamente inteso ad impedire la rilocazione*. (Carmela Galea v. Filippo Gatt – Appell Ċivili deċiża fl-1 ta' Ġunju, 1931)."

» […. … …]

» Illi huwa peró importanti li wieħed jissottolineja li dawn is-sentenzi ġew deċiżi qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 1525 fis-sena 2009 u għalhekk illum għandhom valur relattiv ħafna. Dan l-artikolu jgħid fost affarijiet oħra illi:

» Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ..."

» Illi jidher ċar allura li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-bordijiet rispettivi. Kif ġà ssemma, il-kompetenza ta' qorti jew tribunal tiġi determinata skont it-talba ta' min jipproponi l-kawża u f'dik odjerna huwa ċar li l-attur qed jagħmel it-talba tiegħu abbażi tal-fatt li l-konvenuti ma jistħoqqilhomx jibqgħu jiddetjenu l-fond inkwistjoni. Din id-deċiżjoni però pależament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-attur li l-konvenuti "ma għandhom l-ebda jedd jirreklamaw titolu ta' qbiela fuq ir-razzett in kwistjoni." Għalhekk mhemmx dubju għall-qorti li din hija waħda minn dawk il-vertenzi li l-leġislatur ried jirrimetti fil-ħoġor ta' xi wieħed mill-bordijiet imsemmija permezz tal-introduzzjoni tal-artikolu 1525.

» Illi stabbilit dan ma hemmx skop għal indiġini ulterjuri."

*Il-Qorti tal-Appell għaddiet imbagħad biex trattat l-aggravji billi sostniet:*

"9. Sewwa qalet l-ewwel qorti illi "l-kompetenza ta' qorti jew tribunal tiġi determinata skont it-talba ta' min jipproponi l-kawża." Li kieku fil-kawża tallum it-talba tal-atturi kienet biex il-konvenuti jiġu żgumbrati għax ma għandhomx titolu u mhux biex jintemm titolu ta' kera jew qbiela li għandhom, kien ikollhom raġun l-atturi jgħidu illi hija l-qorti ordinarja li għandha kompetenza għax talba għal żgumbrament ta' min ma għandux titolu taqa' fil-kompetenza tal-qrati ordinarji u mhux tal-bordijiet. Il-fatt illi l-konvenuti jallegaw li għandhom titolu ta' qbiela ma jbiddel xejn minn dan, appuntu għar-raġuni mogħtija mill-ewwel qorti viz. Illi "l-kompetenza ... tiġi determinata skont it-talba ta' min jipproponi l-kawża" u mhux mill-eċċezzjonijiet.

10. Fil-każ tallum iżda l-atturi qegħdin effettivament jammettu illi l-konvenuti jew l-awturi tagħhom kellhom titolu ta' qbiela iżda jgħidu illi ma tħarsux il-kondizzjonijiet biex dak it-titolu jitkompla f'idejn il-konvenuti llum. Għalhekk talbu illi qabel xejn il-qorti tiddikjara li l-konvenuti "ma għandhom ebda titolu ta' qbiela jew kera fuq ir-razzett". Il-kwistjoni għalhekk mhijiex jekk hemmx titolu ta' qbiela – li kienet tkun fil-kompetenza tal-qrati ordinarji – iżda jekk il-konvenuti jistgħux ikomplu jivvantaw dak it-titolu. Fi kliem ieħor, il-kwistjoni hija jekk it-titolu ta' qbiela li ex admissis kellhom il-konvenuti jew l-awturi tagħhom jistgħux ikomplu jivvantawh il-konvenuti llum. L-art. 1525 tal-Kodiċi Ċivili jgħid ċar illi l-kompetenza hija tal-bord, ladarba trid tiġi determinata kwistjoni "konnessa" ma' kiri. L-ewwel aggravju għalhekk ma jistax jintlaqa'.

11. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet it-tieni aggravju tal-atturi – maħsub biex juri illi t-titolu ta' qbiela ma għaddiex għand il-konvenuti – ukoll ma jistax jintlaqa' ladarba l-kwistjoni jekk it-titolu għaddiex jew le ma jaqax fil-kompetenza ta' qrati ordinarji."

*Dan il-Bord iqis li minn eżami proċesswali, b'mod partikolari dak li xehdet Anna Galea Testaferrata, jirriżulta li hemm allegazzjoni da parti tar-rikorrenti, li uħud mill-intimati ma humiex inkwilini, u qed jippossjedu mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi. Dan il-Bord iqis li anke fid-dawl tal-ġurisprudenza fuq esposta, dan il-Bord mhuwiex il-forum kompetenti biex jiddeċiedi tali kwistjoni.*

*In oltre, minn qari tat-talbiet jirriżulta b'mod ċar, li r-rikorrent qed jitlob:*

*(i) Ripreża tal-pussess tal-proprjetà prevja dikjarazzjoni dwar min verament kellu u għandu jiġi meqjus bħala l-gabillott ossija l-inkwilin, għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi; u*

*(ii) Ripreża tal-pussess tal-proprjetà prevja dikjarazzjoni li l-inkwilini kissru l-kundizzjonijiet tal-kirja, a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Art. 4(2) tal-Kap. 199.*

*Għalhekk, qed issir talba għal ripreża ai termini tal-Artikolu 4(2) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, wara li jiġi dikjarat li l-inkwilini jiġu dikjarati li kisru l-kondizzjonijiet tal-kirja, iżda fl-istess nifs, ir-rikorrenti qiegħed ukoll jitlob li dan il-Bord jidħol f'eżami, biex jiddikjara min verament kellu u għandu jiġi meqjus bħala gabillott ossija inkwilin, għall-fini u effetti kollha tal-liġi, u dawk li mhumiex hekk inkwilini, jiġu ordnati jiżgumbraw.*

*Il-kompetenza tal-Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' hi limitata għal kwistjonijiet dwar kirjiet ta' raba', u xejn iktar. Jiġi sottolinjat li l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba', huwa regolat bil-Kap. 199 tal-Liġjiet ta' Malta, li jirrigwarda l-kiri mill-ġdid ta'*

*raba'. Għalhekk, dan il-Bord jista' jieħu konjizzjoni biss ta' talbiet li jirrigwardaw li hemm relazzjoni ta' inkwilinat bejn ir-rikorrenti u l-intimati, u l-kirja tkun waslet fl-istadju li terġa' tiġġedded.*

*Dan il-Bord iqis li teżisti konfużjoni ta' kawżali. Ir-rikorrenti ma jistax jitlob, min-naħa l-waħda li wħud mill-intimati ma għandhomx titolu validu ta' kera, u għalhekk l-art in kwistjoni għandha tiġi rritornata lura lir-rikorrenti, u mbagħad min-naħa l-oħra, jgħid li huwa għandu dritt għal ripreża tal-ambjenti, għaliex l-inkwilini kisru l-obbligi tagħhom.*

*Dwar in-nullità ta' kawża teżisti ampja ġurisprudenza, li spjegat il-parametri ta' tali prinċipju. Fis-sentenza tagħha tal-21 ta' Marzu, 1988, fil-kawża* ***"Aquilina vs Aquilina"****, il-Qorti tal-Appell qalet hekk:*

> "... illi l-allegata nullità taċ-ċitazzjoni qed tiġi invokata fit-termini tal-artikolu 789(1) tal-Kap. 12 li inter alia jipprovdi li l-eċċezzjoni ta' nullità tal-atti ġudizzjarji tista' tingħata (1) jekk in-nullità hija ddikjarata mil-liġi espressament (2) jekk l-att ikun maħruġ minn Qorti inkompetenti; (3) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi wkoll jekk mhux taħt piena ta' nullità u dan biss f'każ ta' preġudizzju; (4) jekk l-att ikun nieqes minn xi partikolarità essenzjali meħtieġa mil-liġi espressament. ... kif qalet din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-28 ta' April, 1978 in re Teresa Vella vs Salvatore Conti (App. Kumm.) biex tiġi ddikjarata nulla ċitazzjoni u jitwaqqaf il-kors tagħha, jinħtieġ li jkunu jikkonkorru raġunijiet gravi, fosthom nuqqasijiet ta' evidenti preġudizzju għad-difiża tal-konvenut;
>
> Din il-Qorti inoltre tul is-snin f'diversi sentenzi tagħha applikat dan il-prinċipju b'mod li fejn jew ikun jonqos il-preġudizzju għad-difiża tal-konvenut jew in-nuqqas fiċ-ċitazzjoni kienet tagħmel tajjeb xi ħaġa oħra għalih, ma annullatx iċ-ċitazzjoni (ara Savona vs Asphar deċiża minn din il-qorti fit-23 ta' April, 1945 u dik riportata fil-Vol. XXXIV tal-Kollezzjoni a fol. 313 tal-ewwel parti). Minbarra minn hekk ġie diversi drabi deċiż u llum hu ormai paċifiku li nonostante l-fatt li ċitazzjoni jkollha xi ħaġa mhux ċara biżżejjed ġo fiha li però hi ċċarata fid-dikjarazzjoni tal-attur dan hu biżżejjed biex isalva ċ-ċitazzjoni (ara Bonello vs. Azzopardi, Vol. XXXIV.II.556; Gerada vs Cassar, XXXIV.II.501; Muscat vs Borg et, XXXIX.II.575 u Demarco vs Fiteni XLI.II.1035)."

*Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża deċiża fit-30 ta' Jannar, 2001, fl-ismijiet* ***Manuel Schembri vs France Cutajar****, spjegat li:*

> "Illi ċertament li huwa prinċipju stabbilit illi t-tifsir ċar u sewwa tal-oġġett tal-kawża u tat-talbiet skont id-dispożizzjonijiet tal-**artikolu 156 tal-Kap. 12** għandhom jirriżultaw mill-istess att taċ-ċitazzjoni nnifsu u mhux minn "xi kjarifika li tista' ssir

dwarhom matul it-trattazzjoni". (**"Raymond Bezzina vs Anthony Galea"** – A.Ċ. 30 ta' Marzu, 1998) ....

Illi ġie ritenut illi sabiex azzjoni tiġi dikjarata rritwali għandu jiġi determinat li hemm raġuni gravi, u fost kollox, għandu jiġi eżaminat jekk iċ-ċitazzjoni tkun defuġenti jew żbaljata b'mod li l-konvenut ikun jista' jiġi preġudikat fid-difiża tiegħu, u għal dan l-eżami ċ-ċitazzjoni attriċi għandha tiġi eżaminata fit-totalità tagħha." (**"Carmelo Bonnici vs Eucharist Zammit noe"** – A.Ċ. 20 ta' Jannar, 1986).

Illi dan l-eżerċizzju għandu wkoll jiġi eżaminat fid-dawl tal-massima ormai illum adottata mill-Qrati tagħna illi "il-formaliżmu eżaġerat ukoll ilu ħafna li ġie mnaqqas u limitat u bir-raġun, il-liġi qed tkun aktar u aktar inklinata li tkompli tillimita l-formaliżmu u n-nullitajiet tal-forom li jnutruh "("**Charles Fino vs Alfred Fabbri noe"** – A.Ċ. 28 ta' Frar, 1997); "**Guillaumier Industries Limited vs Reginald Fava et"** – P.A. (R.C.P) 28 ta' Ottubru, 1998; **"Sav. Falzon vs Chairman tal-Awtorità tal-Ippjanar"** – A.Ċ. 31 ta' Mejju, 1996).

Illi f'dan il-kuntest huwa sintomatiku li abbażi ta' dak li ntqal fis-sentenza "**Michael Attard nomine vs Raymond Galea"** (A.Ċ. 12 ta' Mejju, 1998) dwar kawżali distinti minn xulxin, u applikati dawn il-prinċipji għall-każ de quo, l-attur m'għandux l-ewwel fil-premessi jitkellem dwar titolu u pussess, u imbgħad fit-talbiet jgħaqqad kollox flimkien, b'mod li f'din l-azzjoni sar kollox neboluż jekk l-azzjoni hija bbażata fuq titolu jew biss fuq pussess jew detenzjoni.

Illi tali konfużjoni ma għandhiex issir għaliex dan ma huwiex tollerat skont l-**artikolu 156(1) tal-Kap. 12**, billi dan la jkun ġust mal-kontro-parti li trid tkun f'qagħda li tiddefendi ruħha, u di più tpoġġi lill-ġudikant f'sitwazzjoni ta' inċertezza dwar indoli veru tal-proċedura li jrid jiddeċiedi dwarha. Dan huwa konfermat bis-sentenza **"Joseph Tabone vs Joseph Flavia"** (A.Ċ. 7 ta' Marzu, 1958 – XLII.i.86) fejn ingħad li huwa dejjem neċessarju li ċ-ċitazzjoni għandu jkollha tifsira ċara tal-oġġett u r-raġuni tat-talba u "dan huwa dejjem neċessarju biex il-konvenut ikun jaf minnufih u b'ċertezza dak li għandu jiddefendi ruħhu minnu ...".

Illi però kontra dan kollu xorta waħda jipprevali l-prinċipju li l-atti kemm jista' jkun għandhom jiġu salvati entro d-dettami tal-liġi peress li r-rigorożitajiet proċedurali ma humiex ambaxxaturi tal-ġustizzja sostanzjali u għalhekk m'għandhomx normalment janimaw l-andament tal-kawża u dan iktar u iktar meta llum fl-att taċ-ċitazzjoni hemm dejjem il-formola ritwali " – premessi d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni – proprju sabiex jagħmlu tajjeb għal kwalunkwe esiġenza ta' forma li tkun neċessarja biex l-att ikun komplit b'kull

talba għal kwalunkwe dikjarazzjoni." (**Mary Cosaitis vs Mario Muscat** – A.K. 27 ta' Novembru, 1990)."

Madanakollu, huwa sottomess li minkejja li huwa minnu li eċċezzjoni ta' nullità għandha tiġi interpretata ristrettivament, dan ma jfissirx li ma hemmx ċirkostanzi fejn ċitazzjoni tista' tiġi ddikjarata nulla. Fejn jidher ċar li ċ-ċitazzjoni hija kontradittorja, in-nullità għandha tiġi dikjarata mingħajr eżitazzjoni. Dan ġie ritenut minn ġurisdizzjoni kostanti. Per eżempju, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-28 ta' April, 1978 fl-ismijiet Teresa Vella vs Salvatore Conti irriteniet li biex ċitazzjoni tiġi ddikjarata nulla u jitwaqqaf il-kors tagħha, jinħtieġ li jkunu jikkonkorru raġunijiet validi, bħal per eżempju nuqqasijiet evidenti ta' preġudizzju għad-difiża tal-konvenut. L-istess intqal fid-deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' Frar, 1997 fl-ismijiet Alfred u Mary konjugi Vella vs Agostino Camilleri:

"In-nullità tal-atti ġudizzjali hija sanzjoni estrema li l-liġi trid li tiġi imposta biss meta n-nuqqas – formali jew sostanzjali – fl-att, ma jistax assolutament jiġi tollerat mingħajr ħsara għal xi prinċipju ta' ġustizzja proċedurali. Għalhekk att ta' ċitazzjoni għandu jkun imwaqqa' u annullat biss għal raġunijiet gravi."

*Deċiżjoni oħra hija dik mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ fl-ismijiet **Salvatore Aquilina et vs Joseph Oliver Ruggier noe**, deċiża fid-9 ta' Jannar, 1995. F'dik il-kawża, il-konvenuti eċċepew in-nullità taċ-ċitazzjoni, peress li t-talbiet u l-premessi huma konfużi u konfliġġenti għal xulxin. Din l-eċċezzjoni saret abbażi tal-fatt li fl-ewwel tliet domandi, l-atturi talbu li l-konvenut jiġi kkundannat jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att finali għat-trasferiment tal-art in kwistjoni, mentri fl-aħħar tliet talbiet, intalbet dikjarazzjoni, talbu likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' danni sofferti mill-atturi, minħabba n-nuqqas ta' adempjenza tal-konvenut, għall-obbligi assunti skont il-konvenju. Il-konvenut nomine ssottometta li kif imposti, id-domandi attriċi ma jistgħux ireġu flimkien, stante li dawn id-domandi huma konfliġġenti u joħolqu konfużjoni legali, u bħala tali huma proċeduralment insostenibbli. Din il-Qorti laqgħet din l-eċċezzjoni tan-nullità taċ-ċitazzjoni u spjegat is-segwenti:*

"... L-atturi ma setgħux u ma jistgħux jippromwovu ż-żewġ talbiet u ż-żewġ azzjonijiet f'daqqa waħda, għaliex, kif imposti minnhom, azzjoni waħda teskludi lill-oħra. L-atturi kellhom jagħżlu. Jekk il-kuntratt għadu fattibbli allura messhom għall-ewwel qagħdu fuq l-ewwel talbiet u jekk mhuwiex setgħu jagħżlu l-azzjoni għad-danni.

Illi kif ġie anke ritenut f'sentenzi ta' dawn il-Qrati jekk ara d-deċiżjoni Emanuel Scicluna vs Av. Dr. S. Camilleri noe deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-19 ta' Jannar,

1959 (Vol. XLIII-I-55) l-attur li jagħżel waħda mill-azzjonijiet li lilu huma akkordati, neċessarjament irrinunzja għall-oħrajn, u mhux permess li min ikun irrinunzja għall-azzjonijiet tiegħu li jerġa' lura fuq il-passi tiegħu stess. Jgħid il-Fabio (ara 'Rationalia' fuq il-liġi para. 1 'de tributaria actione'), li:

"*Qui ex pluribus sibi competentibus actionibus unam eligit, aliam quam non eligit repudiare intelligitur in consequentiam necessariam; ripudiantibus autem et remittentibus actionibus suis dandus non est regressus."*

It-tielet sett ta' domandi rigward danni jimplikaw li l-ftehim tħassar, ġie xolt, ma jistax isir. Dan huwa manifestement in kontradizzjoni mal-ewwel tliet domandi li jitolbu lill-konvenut jaddivjeni għall-pubblikazzjoni tal-att finali ... Kif proposta ċ-ċitazzjoni għalhekk b'żewġ azzjonijiet f'daqqa waħda, din hija nulla u irritwali."

*Fil-każ tal-lum, mil-lat ta' impostazzjoni tal-azzjoni, il-Bord qed jara li hemm kumulu ta' azzjonijiet, li anke minħabba l-kompetenza rationae materiae ta' dan il-Bord, ma jistgħux jiġu eżerċitati fl-istess azzjoni.*

***Decide***

*Għaldaqstant, dan il-Bord qiegħed, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, jiddeċiedi illi jilqa' l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni preliminari kontenuti fir-risposta tal-intimati ppreżentata fid-19 ta' Ottubru, 2015, u ċioe l-eċċezzjoni preliminari dwar in-nullità tar-rikors promutur minħabba konfużjoni ta' kawżali u talbiet, u l-eċċezzjoni preliminari dwar nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord rationae materiae, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, salv u impreġudikati, però d-drittijiet kollha talvolta spettanti lill-istess rikorrenti skont il-Liġi."*

## L-Appell

7. Permezz tar-rikors tal-appell ippreżentat fid-29 ta' Mejju, 2023, ir-rikorrent spjega li huwa ħassu aggravat bis-sentenza appellata, u talab li din tiġi mħassra u revokata, bil-konsegwenti ċaħda tal-eċċezzjonijiet preliminari tal-intimati u b'kull provvediment ieħor xieraq u opportun, li jinkludi u li ma jkunx limitat għar-rinviju tal-atti quddiem il-Bord sabiex jiġu epurati u deċiżi t-talbiet fil-mertu.

8. L-appellant spjega li huwa kien wiret ir-raba' flimkien ma' ħutu mingħand missieru, in segwitu għall-kuntratt ta' diviżjoni tad-19 ta' Lulju, 2012. Qal li l-art hija kbira ħafna u milquta b'kirja antika. Qal li mal-mogħdija tas-snin mietu l-gabillotti oriġinali, u llum hemm numru ta' persuni jaħdmu ir-raba' li aktarx li huma d-dixxendenti tal-inkwilini oriġinali. Żied jgħid li wara li sar l-imsemmi kuntratt ta' diviżjoni, huwa flimkien ma' martu pprova jidentifika min kienu l-gabillotti leġittimi, u kienu anki saru diversi laqgħat fuq il-post. Qal ukoll li kien inkariga lill-Perit Carmelo Farrugia biex jagħmel rapport, li kkonstata li fir-raba' kien hemm diversi illegalitajiet u użu mhux agrikolu tal-art, apparti li hemm indikazzjonijiet ta' okkupazzjoni tal-art minn persuni li ma kellhomx dritt jagħmlu dan.

9. L-appellant qal li l-aggravju tiegħu huwa ċar u manifest għaliex fl-ewwel lok it-talbiet tiegħu m'huma konfużi xejn, iżda jirrientraw fil-parametri tal-kompetenza tal-Bord tal-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' kuntrarjament għal dak li qal il-Bord. Qal ukoll li huwa kellu diffikultà jidentifika min huma l-inkwilini leġittimi u dawk li mhumiex, u f'kawża li ilha miexja mill-2015 huwa ressaq provi sa mill-bidu sabiex jiġu identifikati l-intimati, bi provenjenza tat-titolu tagħhom u b'liema dritt qegħdin jokkupaw din ir-raba'. Qal li dan l-eżerċizzju sar sabiex jiġi identifikat min verament huwa inkwilin leġittimu u min mhuwiex, u dan l-eżerċizzju kien wieħed twil u dettaljat, li eventwalment wassal għall-konklużjoni li bosta mill-intimati fil-fatt huma inkwilini. Qal li fir-rigward ta' dawk l-intimati li ma ressqux provi suffiċjenti li għandhom dritt għal dan l-inkwilinat, jekk il-Bord ħass li m'għandux kompetenza sabiex jiddetermina dan il-punt, huwa kellu jirriserva d-deċiżjoni dwar dan għall-ġudizzju ulterjuri band'oħra, u mhux jiskarta l-kawża kompletament. Żied jgħid li semmai, il-kawża setgħet tiġi

skartata biss fir-rigward ta' dawk il-persuni u mhux fir-rigward tal-intimati l-oħra. Qal li anke jekk verament il-Bord ma kellux kompetenza dwar dan l-aspett, a tenur tal-artikolu 741 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord kellu jibgħat l-atti quddiem il-Qorti jew il-Bord li deherlu li kien il-forum kompetenti sabiex jeppura din il-materja u mhux jiċħad it-talbiet tiegħu.

10. Qal ukoll li t-talbiet tiegħu ma kienu konfużi xejn, u kienu talbiet loġiċi li jsegwu waħda wara l-oħra. Qal li l-ewwel punt li kellu jiġi deċiż kien li jiġi determinat min huma l-persuni li għandhom jitqiesu bħala inkwilini u dawk li mhumiex. Fir-rigward ta' dawk l-intimati li m'għandhomx dritt għal rikonoxximent fil-qbiela *ai termini* tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord kellu jiddeċiedi jekk dawn il-persuni jikkwalifikawx għal dan id-dritt jew le. Kompla jgħid li ladarba l-Bord jiddeċiedi li hemm xi persuni li m'għandhomx dritt ikomplu bl-inkwilinat a tenur tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord kellu jagħti pronunzjament dwar dan, u din hija materja ta' kompetenza u ġurisdizzjoni esklussiva tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'. L-appellant qal li ladarba jiġi stabbilit dan kollu, u jiġi determinat min huma l-gabillotti rikonoxxuti, il-Bord kellu jgħaddi għall-fażi li jmiss tal-kawża sabiex jistabbilixxi jekk kienx hemm ksur ta' xi kundizzjoni tal-kirja u tal-obbligi imposti fuq il-gabillotti bil-liġi. Kompla jgħid li l-Bord m'għamilx dan l-eżerċizzju minkejja li kien mistenni li jagħmel dan.

11. L-appellant saħaq li sabiex issir ġustizzja miegħu u mal-appellati, din il-Qorti għandha tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, tirrinvija l-atti quddiem il-Bord jew quddiem kwalsiasi Qorti jew Bord li din il-Qorti jidhrilha li huwa xieraq biex jiġi epurat il-punt dwar min huma l-inkwilini leġittimi tar-raba', u

wara li jsir dan l-eżerċizzju, jittieħdu d-deċiżjonijiet opportuni fir-rigward ta' dawk li mhumiex inkwilini leġittimi u li m'għandhomx dritt jiġu rikonoxxuti fil-qbiela, billi dawn jiġu ordnati jiżgumbraw mir-raba' okkupat minnhom, filwaqt li fir-rigward tal-inkwilini l-oħra jrid jiġi determinat jekk dawn kisrux il-kundizzjonijiet tal-kirja.

12. L-appellant qal li mil-lat legali, il-kirja hija meqjusa bħala waħda indiviżibbli u personali, u għalhekk fiċ-ċirkostanzi kif inhuma, huwa ma kellu l-ebda għażla għajr li jintavola l-proċeduri quddiem il-Bord billi dan huwa maħluq bil-liġi biex ikollu kompetenza esklussiva dwar kirjiet ta' natura agrikola. Qal ukoll li huwa biss il-Bord li jiddeċiedi dwar ir-relazzjonijiet ġuridiċi bejn is-sid u l-gabillott, u għalkemm fil-każ in eżami hemm diversi intimati, il-kerrej huwa wieħed, u għalhekk huwa biss il-Bord li jista' jiddeċiedi dwar il-kwistjonijiet li ntalab jiddeċiedi dwarhom fit-talbiet tiegħu l-appellant.

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

13. L-appellati fir-risposta tagħhom wieġbu li l-aggravji mressqa mill-appellant ma jimmeritawx li jiġu milqugħa, u għalhekk l-appell intavolat minnu għandu jiġi miċħud, filwaqt li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata. Qalu li l-appellant semma diversi punti fir-rikors tal-appell tiegħu li huwa jqis bħala fatti li ġew ippruvati, senjatament it-titolu tiegħu fuq ir-raba', u r-riferiment għall-kirja in eżami bħala 'kirja waħda antika'. Qalu li dawn il-fatti ma jemerġux mill-atti proċesswali, u għalhekk mhux konċess lill-appellant li jislet konklużjonijiet bħallikieku dawn ġew ippruvati, jew bħallikieku kien hemm xi pronunzjament fir-rigward. Qalu li kemm it-titolu tal-appellant fuq ir-raba', kif

ukoll id-diviżibbilità tal-kirja kienu żewġ kwistjonijiet li l-partijiet iddibattew dwarhom fit-tul quddiem il-Bord, u li fuqhom il-Bord ma ppronunzjax ruħhu għaliex illimita ruħhu biex laqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari. Qalu li għalhekk ma nġabu l-ebda provi mill-appellant dwar it-titolu tiegħu fuq dan ir-raba', u ma tressqet l-ebda prova li turi li l-appellant għandu l-interess meħtieġ biex jippromwovi l-azzjoni odjerna. Qalu li lanqas ma ġie ppruvat li kien hemm kirja waħda oriġinali jew li din hija kirja *quid unum* kif jirreferi għaliha l-appellant.

14. L-appellati qalu li l-Bord kellu raġun fid-deċiżjoni tiegħu li jilqa' l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari, u jiddikjara li r-rikors huwa null u li hu mhux kompetenti biex jiddetermina t-talbiet li fuqhom hija msejsa l-azzjoni. Qalu wkoll li jekk wieħed jeżamina t-talbiet kif impostati, wieħed jinduna li l-appellant ħallat f'kawża waħda żewġ azzjonijiet li ma jreġux flimkien, jiġifieri l-azzjoni għal żgumbrament minħabba nuqqas ta' titolu, kif ukoll l-azzjoni għat-terminazzjoni ta' lokazzjoni viġenti minħabba ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja. Qalu li filwaqt li l-ewwel waħda minn dawn iż-żewġ azzjonijiet tippreżumi li hemm kirja sottostanti, u r-rimedju għalhekk jikkonsisti f'azzjoni għall-iżgumbrament in vista tan-nuqqas ta' titolu, liema azzjoni kellha titressaq quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, it-tieni azzjoni tippreżumi l-eżistenza ta' kirja u r-rimedju jikkonsisti f'evalwazzjoni mill-Bord jekk kienx hemm ksur materjali tal-obbligi tal-kirja agrikola fil-grad li jiġġustifika t-terminazzjoni tal-kuntratt. Qalu li huwa ovvju li dawn iż-żewġ azzjonijiet huma kontradittorji għal xulxin, u ma jistgħux jitqiegħdu flimkien minħabba li huma premessi fuq fatti differenti, jirrikjedu evidenza differenti u jitolbu rimedju differenti, analiżi ta'

kwistjonijiet ġuridiċi differenti, u fuq kollox huma soġġetti għall-kompetenza ta' fora ġudizzjarji differenti.

15. L-appellati għamlu riferiment għal sentenzi tal-Qrati tagħna li jagħmlu distinzjoni bejn is-subinċiżi 789(1)(ċ) u (d) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, u qalu li meta wieħed jikkonsidra l-insenjamenti ġurisprudenzjali li ngħataw tul is-snin, għandu jsegwi li fil-każ in eżami kien korrett il-Bord li jqis li r-rikors promutur huwa wieħed null billi jinkludi kumulu ta' azzjoniijiet li mhumiex eżerċitabbli flimkien. Qalu li dawn it-talbiet la jistgħu jsiru kollha fl-istess forum, la jinneċessitaw l-istess tip ta' provi, u lanqas ma jagħtu lill-intimati l-kapaċità li jirregolaw ruħhom b'mod uniformi billi jammettu jew jikkontestaw uħud minnhom mingħajr ma jippreġudikaw il-pożizzjoni tagħhom fir-rigward tat-talbiet rimanenti. Qalu li l-Bord irrikonoxxa li din kienet il-pożizzjoni ġuridikament korretta anki fuq l-iskorta tal-ġurisprudenza kkwotata minnu. Qalu wkoll li l-appellant mhux korrett meta jgħid li l-Bord messu laqa' t-talbiet tiegħu biex jidentifika min  mill-intimati għandu titolu ta' gabillott, u min le. Qalu li mhux kompitu tal-Bord jew ta' xi awtorità ġudizzjarja li jservi bħala l-*lunga manus* tal-appellant fl-investigazzjoni ta' fatti li lanqas l-appellant stess ma jafhom. Qalu li kemm-il darba l-appellant ma jkunx ċert min minnhom għandu titolu validu ta' inkwilinat, kien imiss lilu li qabel jiskatena l-azzjoni tiegħu jagħmel il-verifiki meħtieġa sabiex jarma lilu nnifsu bl-informazzjoni neċessarja sabiex ikun jista' jirregola ruħhu dwar it-tip ta' azzjoni li għandu jressaq u quddiem liema *forum.* Qalu li l-appellant jippretendi li jinqeda b'azzjoni waħda biex jagħmel *fishing expedition,* u jittenta jimmanipula lill-Bord sabiex jikseb informazzjoni li ma kinitx fil-pussess tiegħu.

16. L-appellati qalu li l-appellant ma jistax ikollu raġun fl-aggravji tiegħu meta jgħid li l-Bord messu indaga u ddistingwa hu fil-konfront ta' min mill-appellati kellhom japplikaw ċerti sanzjonijiet, u fir-rigward ta' min mill-appellati kellhom japplikaw sanzjonijiet oħra. Qalu li dan l-eżerċizzju kellu jsir mill-appellant qabel fetaħ il-kawża, u mhux tefa' kollox f'keffa waħda, naqas milli jressaq provi bażilari, u issa qiegħed jitfa' l-ħtija fuq il-Bord talli dan naqas milli jirrimedja għan-nuqqasijiet tal-appellant. Qalu wkoll li l-appellant m'għandux raġun meta jgħid li l-Bord messu ddistingwa bejn intimat u ieħor skont jekk dawn għandhomx titolu ta' gabillotti jew le. Qalu li huma bħala intimati kollha ressqu l-provenjenza tat-titolu tagħhom, u l-appellant qiegħed ikun konfużjonarju u kontradittorju anki fir-rikors tal-appell tiegħu stess. Komplew jgħidu li filwaqt li l-appellant jibbaża l-appell tiegħu fuq il-fatt li l-kirja kienet waħda u mhux diviżibbli, huwa jgħaddi biex jitlob lill-Bord jiddistingwi bejn dawk fost l-appellati li huma inkwilini leġittimi u dawk li mhumiex. Qalu li minn banda l-appellant irid li l-kirja titqies bħala waħda, u mill-banda l-oħra jippretendi li l-Bord jiddistingwi bejn l-intimati. Qalu wkoll li sa mill-bidu tal-proċeduri huma saħqu li għandhom titolu ta' inkwilinat leġittimu, u li storikament dejjem kien hemm ħlas għal porzjonijiet differenti tal-art skont min kien jaħdimha. Qalu li għalhekk huma kollha rnexxielhom jissodisfaw l-oneru tal-prova tagħhom fir-rigward, u li kull wieħed minnhom ħadem parti diviża mill-art u ħallas il-qbiela għall-porzjoni maqsuma tal-art. Qalu li l-appellant ma jistax jippretendi li l-Bord iqis il-kirja *quid unum,* iżda distinta fir-rigward tal-eżami tat-titolu, għaliex dawn iż-żewġ eżerċizzji ma jistgħux joqogħdu fl-istess azzjoni.

17. L-appellati qalu li l-appellant lanqas m'għandu raġun jipprevalixxi ruħhu mill-artikolu 741 tal-Kap. 12 biex l-atti jintbagħtu quddiem il-Qorti jew Bord

kompetenti. Qalu li dan ma seta' qatt isir bil-mod kif inhi impostata l-azzjoni, għaliex filwaqt li parti mill-azzjoni taqa' taħt il-kompetenza tal-qrati ordinarji, il-parti l-oħra, jiġifieri dik indirizzata lejn it-terminazzjoni tal-lokazzjoni minħabba ksur tal-obbligi tal-inkwilinat, taqa' esklussivament fil-kompetenza tal-Bord. Qalu li għalhekk filwaqt li l-Bord mhuwiex kompetenti sabiex jiddetermina uħud mit-talbiet attriċi, lanqas il-Qorti li qiegħda ssir talba sabiex jiġu rinvijati l-atti quddiemha, m'hija kompetenti sabiex tiddetermina t-talbiet l-oħra tal-azzjoni. Qalu wkoll li l-appellant jippretendi li sabiex jagħmel tajjeb għan-nuqqasijiet tiegħu, il-Bord kellu jinvestiga u jiddetermina l-mod differenti kif kellu jittratta mal-intimati, u jkun hu li jaqsam l-azzjoni, u jirrinvija parti mill-azzjoni lill-forum kompetenti, filwaqt li jżomm għalih il-ġudizzju ta' dawk it-talbiet li jaqgħu fil-kompetenza tiegħu. Qalu li huwa manifest li din mhijiex il-pożizzjoni korretta, li l-artikolu 741 tal-Kap. 12 ma jipprovdix għal dan, u l-appellant ma jistax jippretendi li l-Bord kellu jagħmel dawn il-manuvri kollha sabiex isalva l-azzjoni tiegħu. L-appellati qalu li ladarba l-azzjoni tal-appellant hija bbażata fuq il-fatt li l-intimati jew uħud minnhom ma kellhomx titolu ta' inkwilinat, f'dak il-mument huwa eżorbita mill-kompetenza tal-Bord, u l-kwistjoni kellha titpoġġa quddiem qorti ordinarja. L-appellati qalu li l-Bord qagħad attent sabiex jiddikjara li d-deċiżjoni tiegħu qiegħda tħalli impreġudikati kwalsiasi jeddijiet oħra li jistgħu jispettaw lill-appellant, u għalhekk minflok jintavola dan l-appell l-appellant seta' jirregola ruħhu mod ieħor.

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

18. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellant fl-appell tiegħu, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin

mill-Bord fis-sentenza appellate, u tas-sottomissjonijiet ppreżentati mill-appellati. L-appellant iħossu aggravat bis-sentenza mogħtija mill-Bord, li laqa' l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-appellati, iżda ħalla impreġudikat kwalsiasi jedd li jista' għandu l-appellant sabiex jingħata r-rimedju mitlub minnu. Fir-rikors tal-appell tiegħu, l-appellant ippremetta li huwa s-sid tar-raba' in kwistjoni li huwa wiret mill-poter ta' missieru, u minkejja l-kobor ta' dan ir-raba', il-qbiela hija waħda *quid unum.* Jidher li dawn iż-żewġ asserzjonijiet tal-appellant kienu punti ta' kontestazzjoni li l-partijiet iddibattew dwarhom fit-tul quddiem il-Bord, iżda li l-Bord ma ta l-ebda deċiżjoni dwarhom stante li għadda biex jilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-appellati, u għalhekk ma kienx hemm il-ħtieġa li jidħol fil-mertu tal-azzjoni. Quddiem il-Bord l-appellant ippremetta li minkejja li hemm numru ta' persuni li qegħdin jaħdmu dan ir-raba' estensiv, jista' jagħti l-każ li hemm uħud minnhom li mhumiex gabillotti jew li m'għandhomx jiġu rikonoxxuti bħala gabillotti, u għalhekk talab lill-Bord jordna l-iżgumbrament ta' dawk l-individwi li m'għandhomx titolu fuq ir-raba'. L-appellant ippremetta wkoll li fuq ir-raba' hemm diversi illegalitajiet, u għalhekk hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja agrikola, u għal dan il-għan talab lill-Bord jordna l-iżgumbrament ta' dawk l-inkwilini li qegħdin jiksru l-kundizzjonijiet lokatizji. Il-Bord fis-sentenza tiegħu ddeċieda li fil-kawża odjerna hemm kumulu ta' azzjonijiet li kellhom jitressqu mill-appellant permezz ta' azzjonijiet separati, iżda li ma setgħux jiġu eżerċitati fl-istess azzjoni, u għalhekk ir-rikors promutur huwa null, u l-Bord m'għandux il-kompetenza *rationae materiae* sabiex jiddeċiedi dwar it-talbiet tal-appellant.

19. Min-naħa tiegħu l-appellant spjega li huwa ħassu aggravat b'din is-sentenza tal-Bord, u qal li minkejja li huwa minnu li huwa kellu diffikultà

jidentifika min mill-appellati kellu jiġi rikonoxxut bħala gabillott u min le, il-Bord kellu l-obbligu li jiskarta l-kawża biss fil-konfront ta' min jinstab li mhux inkwilin, u mhux jarmi għal kollox proċeduri li ilhom li nfetħu mis-sena 2015. Qal li mhuwiex minnu li t-talbiet li huwa ressaq fir-rikors promutur kienu konfużi, u fil-każ odjern kellu jiġi determinat min huwa inkwilin u min le, u wara l-Bord kellu jgħaddi biex jara min, fost il-gabillotti rikonoxxuti qiegħed jikser il-kundizzjonijiet tal-kirja. Qal ukoll li huwa l-Bord li għandu kompetenza esklussiva dwar kirjiet ta' natura agrikola.

20. Il-Qorti tqis li f'dan l-istadju m'għandhiex tieħu konjizzjoni tal-pretensjoni tal-appellant li huwa s-sid waħdieni tar-raba' in kwistjoni, u lanqas dwar in-natura indiviżibbli tal-qbiela kif qiegħed jiġi allegat minnu, għaliex dwar dan ma ttieħdet l-ebda deċiżjoni mill-Bord. Iżda Il-Qorti sejra tagħmel il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar dak li ngħad mill-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, fejn jesprimi nuqqas ta' qbil mas-sentenza appellata fejn jingħad li hemm konfużjoni fil-kawżali mressqa mir-rikorrent, hawnhekk l-appellant, li wassal lill-Bord jiddeċiedi li l-azzjoni promossa mill-appellant ma setgħetx titressaq bil-mod kif tressqet.

21. Il-Qorti tirrileva li quddiem il-Bord tressqu l-provi kollha meħtieġa mill-appellati sabiex ikun jista' jiġi determinat min minnhom għandu jiġi rikonoxxut bħala gabillott tar-raba' u min le. L-appellant għalhekk issa qiegħed fil-pożizzjoni fejn għandu l-informazzjoni kollha neċessarja sabiex ikun jista' jirrikonoxxi lil dawk il-persuni li għandhom dritt għall-kirja agrikola in vista ta' dak li jipprovdi l-artikolu 2 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Jekk hemm xi okkupanti tar-raba' li skont l-appellant m'għandhom l-ebda dritt jiġu

rikonoxxuti f'din il-kirja agrikola, l-appellant għandu jistitwixxi proċeduri appożiti quddiem il-forum kompetenti, li ċertament mhuwiex il-Bord, sabiex jitlob l-iżgumbrament tagħhom mir-raba'. Il-Bord huwa kompetenti biss biex jirregola relazzjonijiet lokatizji fir-rigward ta' art agrikola, wara li jkun ġie stabbilit li hemm relazzjoni ta' proprjetarju tal-art u gabillott bejn il-persuni kkonċernati. Lanqas ma jista' jingħad li l-Bord huwa l-forum kompetenti biex jiddeċiedi min fost l-appellati għandu titolu fuq l-art mertu tal-kawża, iżda l-kompetenza tal-Bord tibda biss hekk kif jiġi stabbilit u deċiż li hemm tali relazzjoni lokatizja agrikola bejn l-appellant u l-appellati jew uħud minnhom. L-appellant jista' jgħin is-sitwazzjoni tiegħu billi jibda biex formalment jirrikonoxxi lill-persuni li għandhom dritt jiġu rikonoxxuti bħala gabillotti, sabiex b'hekk ikun huwa li stabbilixxa min fost l-appellati għandu din ir-relazzjoni lokatizja miegħu. Iżda l-Bord kien korrett meta qies li d-determinazzjoni ta' min għandu jitqies bħala gabillott ma taqax fil-kompetenza tiegħu.

22. Il-Qorti tqis ukoll li l-appellant, anki f'dan l-istadju, għadu qiegħed jinsisti li l-Bord kellu l-ewwel jiddeċiedi min fost l-appellati kellu jiġi rikonoxxut bħala gabillott, u wara jordna l-iżgumbrament ta' min m'għandux jedd jiġi rikonoxxut b'dan il-mod, u sussegwentement kellu jiddeċiedi min fost il-gabillotti li għandhom titolu jew jedd li jibqgħu jaħdmu r-raba', mhuwiex qiegħed josserva l-kundizzjonijiet tal-kirja, sabiex wara l-Bord jordna l-iżgumbrament ta' dawn l-persuni mir-raba'. Ladarba l-Bord iddeċieda li huwa ma kellux il-kompetenza jiddetermina jekk hemmx individwi li qegħdin jokkupaw ir-raba' mingħajr m'għandhom titolu fuqu, il-Bord lanqas ma seta' jgħaddi sabiex jilqa' t-tieni parti tat-talba tal-appellant, fis-sens li jara jekk hemmx gabillotti li mhumiex qegħdin jirrispettaw l-obbligi li għandhom bħala inkwilini tar-raba', għaliex l-

ewwel irid jiġi stabbilit min għandu dritt jaħdem ir-raba' u min qiegħed sempliċement jokkupaha mingħajr ebda titolu. Huwa biss wara li jiġi determinat min fost l-appellati, għandu jiġi rikonoxxut bħala gabillott, li l-Bord jista' jagħmel eżami tal-provi u jara jekk hemmx persuni fost il-gabillotti rikonoxxuti li qegħdin jiksru l-obbligi li għandhom bħala inkwilini. Naturalment biex isir dan, irid l-ewwel jiġi stabbilit jekk din il-qbiela hijiex *quid unum* u għalhekk indiviżibbli, jew inkella huwiex il-każ li kien hemm qsim tar-raba' fil-passat minkejja li titħallas qbiela waħda, għaliex mill-atti quddiem il-Bord, jidher li xi forma ta' apporzjonament tar-raba' kien sar, jekk xejn għall-fini tal-aċċess fuq ir-raba' li sar mill-Perit inkarigat mill-appellant innifsu.

23. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fis-sentenza appellata u fid-direzzjoni mogħtija mill-Bord, li fil-każ odjern kien hemm kumulu ta' azzjonijiet li ma setgħux jiġu proposti f'daqqa f'azzjoni waħda quddiem il-Bord. L-azzjoni in konnessjoni mal-ksur tal-artikolu 4 tal-Kap. 199, hija azzjoni li tista' tirnexxi biss quddiem il-Bord, wara li jiġi determinat min huma l-persuni li għandhom dritt jiġu rikonoxxuti bħala gabillotti. Għaldaqstant lanqas m'għandu raġun l-appellant jippretendi li kellu jkun il-Bord li jordna li l-atti jintbagħtu quddiem il-qorti jew bord kompetenti, għaliex it-talbiet kif impostati minnu ma jistgħux jiġu determinati f'daqqa f'azzjoni waħda, għaliex azzjoni teskludi kompletament lill-oħra. L-appellant ma setax fl-istess nifs jitlob lill-Bord jordna l-iżgumbrament ta' diversi persuni mill-okkupazzjoni tar-raba' għaliex dawn m'għandhomx titolu u ma jistgħux jiġu rikonoxxuti bħala gabillotti, u fl-istess ħin jitlob lill-Bord jinvestiga min mill-gabillotti qiegħed jikser il-kundizzjonijiet tal-kirja agrikola, għaliex dan

jippreżumi li fl-ewwel lok hemm titolu lokatizju li l-appellant jikkontendi li m'hemmx, jew li almenu m'hemmx fil-konfront tal-appellati kollha.

24. Għalhekk ikun għaqli li l-appellant jagħraf iressaq l-azzjonijiet tiegħu b'mod separat, kif dirett mill-Bord. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li l-appell tal-appellant mhuwiex ġustifikat, u sejra tiċħdu.

**Decide**

**Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.**

**L-ispejjeż taż-żewġ istanzi huma a karigu tal-appellant.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**