BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA' (MALTA)
CHAIRPERSON MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH LL.D.

Rikors Numru 5/2021SG

Camilleri Tania et
vs
Abela Paul

Illum, 22 ta' April, 2024

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur, li permezz tieghu intalab is-segwenti:

> *"Illi l-intimat jissulloka mingħand ir-rikorrenti r-raba' magħrufa bħala 'Dar id-Dwieb' sive 'Għajn Rihana', fil-limiti tan-Naxxar, u ndikata bil-kulur aħmar fuq is-site plan li qed jiġi mehmuż u mmarkat bħala "Dok A", u dan versu l-qbiela ta' elf sitt mija u tletin Ewro u sitta u ħamsin ċenteżmu (€1,630.56), pagabbli bil-quddiem fl-ewwel (1) ta' Jannar ta' din is-sena, bl-iskadenza li jmiss tkun dovuta fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u tnejn u għoxrin (2022).*
>
> *Illi l-intimat naqas li jħalla il-kera dovuta għall-iskadenzi ta' l-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u dsatax (2019), ta' l-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u għoxrin (2020) u ta' l-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021), u baqgħa ma ħallasx fiż-żmien ta' ħmistax-il ġurnata minn dakinhar li fih ġie nterpellat biex iħallas.*
>
> *Illi barra minn hekk l-intimat naqas ukoll abitwalment milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja, billi eżegwixxa alterazzjonijiet strutturali fir-raba' mikrija lilu mingħajr il-permess tar-rikorrenti jew ta' l-awturi tagħhom fit-titolu u liema alterazzjonijiet saru wkoll bi ksur tal-liġi.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan ir-rispettabbli Bord jogħġbu, previa dawk id-dikjarazzjonijiet u provvedimenti li jkunu jidhrulu xierqa u opportuni, jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tar-raba' magħrufa bħala 'Dar id-Dwieb' sive 'Għajn Rihana', fil-limiti tan-Naxxar, u ndikata bil-klur aħmar fuq is-site plan li qed jiġi mehmuż u mmarkat bħala "Dok A", u dan entro terminu qasir u perentorju li jiġi għalhekk prefiss ll-intimat.

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittri uffiċċjali bin-numru 2172/2020, 2173/2020 u 223/2021, kontra l-intimat, li huwa minn issa nġunt in subizzjoni."

Ra r-risposta tal-intimat, li permezz taghha eccepixxa s-segwenti:

"1. Preliminarjament jigi rilevat illi l-pjanta eżebita mir-rikorrenti mar-rikors promotur mhijiex korretta ghaliex ma turix ir-raba' kollha sullokata lir-rispondent.

2. Preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti jehtieg illi jaghtu prova ċara u inkonfutablli tat-titolu minnhom ivvantat.

3. In linea preliminari wkoll, l-azzjoni intentata mir-rikorrenti hija nulla u irritiwali stante illi r-raba' in kwistjoni tappartjeni lill-Awtorita' tal-Artijiet u ghaldqastant, skond il-ligi, qabel ma r-rikorrenti (jekk effettivament ghandhom titolu kif minnhom vantat- dan huwa l-mertu tal-eccezzjoni preċedenti) setghu jipprocedu b'din il-kawa, kien jehtigilhom qabel xejn li jottjenu l-kunsens bil-miktub mill-Awtorita' tal-Artijiet. Jekk tali awtorizazzjoni bil-miktub ġie ottenut, allura r-rikorrenti ghandhom jipprezentaw tali dokument f'dawn il-proceduri; jekk le, allura l-azzjoni odjerna ma tistax ikollha ebda segwitu u ghandha tigi dikjarata nulla u irritwali.

4. Preliminarjament ukoll, in-nullita' tar-Rikors promotur stante illi r-rikorrenti naqsu li, oltre ghat-talba tar-ripreża, jaghmlu wkol ltalba ghal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut lir-rispondent kif mehtieg ad validitatem a tenur tal-artikolu 4 tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Illi, sussidjarjament u minghajr ebda pregudizzju ghas-suespost, u issa fil-mertu, il-kawzali tal-morozita invokata mir-rikorrenti bhala raguni

għar-ripreża qed issir b'mod malizzjuż, qarrieq u abbużiv stante illi r-rikorrenti jafu ben tajjeb illi r-rispondent mhux talli rrifjuta li jħallas il-qbiela talli kien qed jiġri warajhom hu stess biex fl-ewwel lok jipprovdulu d-dokumentazzjoni relattivi għall-ħlas sostanzjali li kien għaddielhom relattivament għall-kont tad-dawl u l-ilma u kif ukoll biex jgħidulu a favur min ried li jinħareġ/jinħarġu l-bank draft/s għall-ħlas tal-qbiela, u dan jiġi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża. Oltre dan, il-kawżali tal-morożita' ma tissodisfax ir-rekwiżiti ta' dak stabbilit f'paragrafu (f) tas-sub-inċiż (2) tal-artikolu 4 tal-Kap. 199. Oltre Dan teżisti ġusiprudenza paċifika fis-sena illi s-sid m'għandux jiġi mħolli jagħmel rikors b'mod abbużiv għall-kawżali tal-morożita' kif indubbjament qed jagħmlu r-rikorrenti fil-każ odjern.

6. Illi, sussidjarjament ukoll u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-kawżali relattivi għall-alterazzjonijiet strutturali, tali kawżalli hija wkoll infondata u bla bażi u dan stante illi l-unika alterazzjoni li saret kienet waħda minima li saret bil-kunsens u l-awtorizazzjoni ta' Andrew Vella (missier ir-rikorrenti) li mingħandu r-rirpondent ħa r-raba' in kwistjoni. Dan kollu kif se jiġi ampjament ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawa. Oltre dan, ir-rikorrenti odjerni kienu konsapevoli ta' dawn l-alterazzjonijiet anke meta aċċettaw il-ħlas tal-qbiela mingħand ir-rispondent u għalhekk issa ma jistgħux jinvokaw din il-kawżali biex jitolbu r-ripreża tar-raba' in kwistjoni."

Ra r-risposta ulterjuri tal-intimat, li fiha ġie eċċepiet li:

"1. B'riferenza għall-ewwel eċċezzjoni sollevata fir-Risposta li permezz tagħha ġie eċċepiet preliminarjament "illi l-pjanta eżebita mir-rikorrenti mar-rikors promotur mhijiex korretta għaliex ma turix ir-raba' kollha sullokata lir-rispondent", qiegħed jannetti bħala Dok. PA1 pjanta illi fuqha hemm muri bil-lewm isfar ir-raba' kollu sullokat lill-esponent;

2. Bir-referenza għat-tielet eċċezzjoni li permezz tagħha ġie eċċepiet illi "In linea preliminari wkoll, l-azzjoni intentata mir-rikorrenti hija nulla u irritiwali stante illi r-raba' in kwistjoni tappartjeni lill-Awtorita' tal-Artijiet u għaldaqstant, skond il-liġi, qabel ma r-rikorrenti (jekk effettivament għandhom titolu kif minnhom vantat – dan huwa l-mertu tal-eċċezzjoni preċedenti) setgħu jipproċedu b'din il-kawża, kien jeħtiġilhom qabel xejn li jottjenu l-kunsens bil-miktub mill-Awtorita' tal-

Artijiet. Jekk tali awtorizazzjoni bil-miktub ġie ottenut, allura r-rikorrenti ghandhom jipprezentaw tali dokument f'dawn il-proceduri; jekk le, allura l-azzjoni odjerna ma tistax ikollha ebda segwitu u ghandha tigi dikjarata nulla u irritwali", jirrileva illi dan l-eccezzjoni hija msejsa fuq id-dispozizzjonijiet tal-Att XVII tal-2017 u principalment, izda mhux biss, fuq l-artikolu 31 tal-istess Att."

Sema' l-provi dwar it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet u dwar iz-zewg eccezzjonijiet ulterjuri;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet pprezentati;

Ra li din il-kawza giet differita ghal sentenza in parte dwar it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet u z-zewg eccezzjonijiet ulterjuri mressqa mill-intimat.

Ikkunsidra;

Dan il-Bord sejjer l-ewwel jibda, biex jaghmel l-konstatazzjonijiet tieghu dwar it-tielet eccezzjoni. L-intimat isejjes l-eccezzjoni tieghu peress li ddikjara li din hija bbazata fuq id-dispozizzjonijiet tal-Att XVII tal-2017 u fuq l-Artikolu 31 tal-istess Att. Dan il-Bord iqis li minn qari tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, ma jirrizultax minn fejn jirrizulta li r-rikorrenti kellhu jikseb l-kunsens bil-miktub tal-Awtorità tal-Artijiet sabiex jipprocedi b'din il-kawza. Dan il-Bord iqis li r-relazzjoni bejn il-lokatur u s-sub-lokatur, hija relazzjoni distinta mir-relazzjoni bejn il-lokatur u s-sub-lokatur. Il-Bord ha konjizzjoni tal-gurisprudenza li saret referenza ghaliha mir-rikorrenti, u cioè **Clementino Caruana et vs Emanuela Agius** - deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fit-22 ta' Novembru 2002; **Gabriell Fusco vs Josephine Micallef et** - deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fid-9 ta' Novembru 2005; **Konti Alfred Sant Fournier vs Francis Bezzina Wettinger** - deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fl-10 ta' Jannar 2003; **Wilfred Karl Gollcher et vs Royal Overseas League St George's Club** - deciza mill-Prim' Awla fit-30 ta' Mejju 2003; **Romina Delicata Mohnani vs Alfred Borg et** - deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Malta) fl-20 ta' Frar 2020; u **Roderick Ellul vs Joseph Elul** - deciza mill-Prim' Awla fis-16 ta' Lulju 2015. Minn din il-gurisprudenz jirrizulta li l-kuntratt principali ta' lokazzjoni bejn is-sid u l-lokatur huwa *res inter alios acta* ghas-sub-lokatur. Is-sullokazzjoni tohloq rapport guridiku u vinkolanti bejn l-inkwilin u s-

sub-inkwilin u t-termini tal-ftehim ta' bejniethom ghandhom jigu rispettati, indipendentement mill-fatt jekk is-sid ikunx ta xi awtorizazzjoni jew kunsens biex issir is-sullokazzjoni.

Issir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Frar, 2009, fl-ismijiet, **Sterling Properties Co. Limited (C 15340) vs John Bugeja**, fejn intqal:

> *"It-titolu li jgawdi John Bugeja huwa effettivament u guridikament derivanti mit-titolu li kienu jgawdu l-inkwilini.*
>
> *Fil-konfront tas-sid Bugeja bhala sub-inkwilin ma kellu ebda relazzjoni guridika diretta, u dan minkejja li s-subinkwilinat tieghu kien approvat mis-sid. Id-drittijiet tieghu baqghu dejjem derivanti mid-drittijiet li kellhom l-inkwilini li minghandhom jikri hu.*
>
> *Ghaldaqstant galadarba wara li s-sentenza tal-Qorti tal-Appell iddikjarat xolta l-kirja tal-istess Chetcuti, il-fonti li minnha kien igawdi Bugeja effettiivament waqfet hesrem.*
>
> *Jekk wiehed kellu jargumenta kontra wiehed jista` jasal ghas-sitwazzjoni fejn inkwilin originali ma jista` qatt icedi kirja lanqas volontarjament jekk il-perjodu tas-sullokazzjoni ma jkunx definit....*
>
> *Din il-kawza hija totalment indipendenti, ghalkemm konsegwenzjali, mill-kawza l-ohra li xoljiet il-lokazzjoni.*
>
> *Il-Qorti hawnhekk tirreferi ghal dak li qalet il-Qorti tal-Appell kummercjali fit-2 ta` Marzu, 1962 fil-kawza Davison vs Azzopardi et.*
>
> *"Id-drittijiet tas-subinkwilini ghad-detenzjoni tal-fond lilu sullokat jiddependu mit-titolu tal-lokatur jew sullokatur bhala inkwilin principali, b`mod illi, jekk jigi biex jispicca t-titolu tas-sullokatur jispicca ukoll, fil-konfront tas-sid, it-titolu tas-subinkwilin. Meta s-sullokazzjoni kienet ghal zmien determinat, is-sullokatur ma ghandux dritt, minghajr ma jirrendi ruhu responsabbli tad-danni lejn is-subinkwilin, li minn rajh jew bi htija jitlef it-titolu tieghu fid-dekorrenza ta` dak iz-zmien, b`mod li jtellef id-dritt tad-dgawdija tas-subinkwilin ghaz-zmien li jkun ghad baqa; imma meta s-sullokazzjoni tkun miexja minn perjodu ghall-iehor,*

is-sullokatur mhux obbligat jibqa` inkwilin principali biex ikun jista` jmantni lis-subinkwilin fid-detenzjoni tal-post, imma jista` jittermina l-lokazzjoni meta jrid, u mal-lokazzjoni tigi tterminata ukoll is-sullokazzjoni. U jekk dan jista` jaghmlu b`att tieghu volontarju, jista` jaghmlu wkoll b`att involontarju ta` negligenza, b`mod li jekk l-inkwilin principali jonqos li jhallas il-kera b`negligenza, u minhabba din il-morozita` fil-hlas tal-kera, s-sid jottjeni l-kundanna tieghu ghall-izgumbrament, u b`hekk is-subinkwilin isib ruhu zgumbrat huwa wkoll, dan ma jistghax jippretendi d-danni kontra l-inkwilin sullokatur jekk huwa jkun sofra xi danni" – Appell Kummercjali, 2 ta` Marzu, 1962 fl-ismijiet George T. Davison vs Joseph Azzopardi et.

Il-Qorti tirreferi wkoll ghal dak li qalet il-Qorti tal-Kummerc fil-kawza Mamo vs Borg Costanzi et (deciza fil-11 ta` Marzu, 1994).

Ghar-rigward tal-principju li ma tezisti ebda relazzjoni diretta bejn l-sid u s-subinkwilin, il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza Ganado – Farrugia (deciza 10 ta` Dicembru, 1962) kif ukoll Saliba vs Caruana (deciza 28 ta` Mejju, 1962) fejn il-Qorti rriteniet li meta jigi konsidrat l-element ta` "hardship" fil-materja ta` ripussess ta` fond il-hardship ta` subinkwilin lanqas biss ghandu jinghata konsiderazzjoni, tant kemm ir-relazzjoni tieghu hija biss mal-inkwilin."

Dan il-Bord iqis ghalhekk, li hija nfondata t-tielet eccezzjoni li l-inkwilini rikorrenti f'dan il-kaz, kellhom bzonn l-awtorizazzjoni bil-miktub tal-Awtorità tal-Artijiet biex jipprocedu b'din il-kawza, li semmai titratta talbiet relatati mar-relazzjoni bejn l-inkwilini u s-sub-inkwilin.

F'dan l-istadju, ikun utli li jigu trattati l-eccezzjonijiet ulterjuri, li fihom gie eccepiet li l-kawza ntavolata mir-rikorrenti hija nulla, peress li meta nfethet il-kawza, ir-rikorrenti ma kinux ghadhom rikonoxxuti bhala kerrejja mis-sid tar-raba', u ghalhekk ma kellhomx interess guridiku biex jippromwovu din il-kawza, kif ukoll ma setghux jaghmlu kawza fuq ksur tal-kundizzjonijiet ta' sullokazzjoni, gialadarba meta nfethet il-kawza, ir-rikorrenti lanqas ma kienu rikonoxxuti bhala l-lokaturi.

Dwar l-interess guridiku, il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha tat-2 ta` Ottubru, 2003, fil-kawza, **Edrichton Estates Ltd vs Munro Philips and Company Ltd**, qalet hekk:

Illi l-Qorti kkwotat dak li ntqal fis-sentenza "J. Muscat et vs R. Buttigieg et" (A.C. 27 ta` Marzu 1990 – Vol. LXXIV.iii.481) fejn intqal:-

"L-interess irid ikun a) guridiku, jigifieri d-domanda jrid ikun fiha ipotesi ta` l-ezistenza ta` dritt u l-vjolazzjoni tieghu ; b) dirett u personali : fis-sens li huwa dirett meta jezisti fil-kontestazzjoni jew fil-konsegwenzi taghha, personali fis-sens li jirrigwarda l-attur, hlief fl-azzjoni popolari ; c) attwali fis-sens li jrid johrog minn stat attwali ta` vjolazzjoni ta` dritt, jigifieri l-vjolazzjoni attwali tal-ligi trid tikkonsisti f`kondizzjoni pozittiva jew negattiva kontrarja ghall-godiment ta` dritt legalment appartenenti jew spettanti lid-detentur."

Illi fis-sentenza **Onor. E. Fenech Adami vs Dr. George Abela et** (A.C. (JSP) – 6 ta` Ottubru, 1999, – Vol. LXXXIII. Ii.331) l-Onorabbli Qorti tal-Appell sostniet :-

"Illi d-definizzjoni accettata fil-gurisprudenza nostrana ta` interess guridiku hija dik tal-Mortara li jghid li l-interess guridiku huwa `l`utilita` finale della domanda giudiziale nel tema dell`asserita esistenza o violazione del diritto`. Illi ghalkemm fis-sistema taghna tista` tinghata dikjaratorja huwa rekwizit essenzjali li jkun hemm dritt legali li jkun il-bazi li bih l-attur ikun jista` jippromwovi u jitlob l- accertament tieghu permezz ta` l-awtorita`gudizzjarja".

"Illi kif gie ritenut fis-sentenza ta` din il-Qorti fil-15 ta` Lulju 1952 (Vol.36. ii. 493), fl-ismijiet "Edgar Baldacchino vs Rosie Bellizzi et" li :- "Citazzjoni tista` ssir biex tinghata semplici dikjarazzjoni, u ma hemmx bzonn bilfors li tintalab dejjem kundanna ... biss, min jistitwixxi azzjoni jrid bilfors ikollu xi dritt – `l`azione civile non puo` essere promossa che per far valere un diritto, e da colui a cui il diritto spetti. Mancando l`uno e l`altro di questi requisiti, l`azione e` infondata e inammissibile`.

Illi hekk ukoll fis-sentenza **Alexander Eminyan vs John Mousu` pro et noe et** (A.C. 28 ta` Frar 1997 - Vol. LXX1. ii.429) u fis-sentenza **Saviour Scerri et vs Salvu Farrugia et** (P.A. (RCP) l-1 ta` Ottubru 2002) sostnew *"li l-interess guridiku jrid ikun reali u attwali u ghandu jiskaturixxi minn vjolazzjoni jew theddida ta` vjolazzjoni ta` xi dritt li jappartjeni lill-attur u f`dan is-sens allura jrid ukoll ikun personali. Irid jigi stabbilit in-ness guridiku bejn l-agir abbuziv u llegali allegatament kommess mill-konvenut u d-danni jew almenu l-pregudizzju allegatament subit millattur konsegwenzjali ghal tali agir".*

Illi fil-fatt, fil-kawza **Emilio Persiano vs Il- Kummissarju tal-Pulizija fil-kwalita` tieghu bhala Ufficjal Principali ta` l-Immigrazzjoni** (P.A. (JRM) 18 ta` Jannar 2001 - Cit Numru 1790/00/JRM), il-Prim' Awla qalet hekk:

> *"Illi ghal bosta snin il-Qrati taghna fissru li l-elementi mehtiega biex isawru interess ta` l-attur f`kawza huma tlieta, u jigifieri li l-interess irid ikun guridiku, li l-interess irid ikun dirett u personali u li dak l-interess ikun attwali. B` ta` l-ewwel, wiehed jifhem li dak l-interess ghandu jkollu mqar iz-zerriegha ta` l-ezistenza ta` jedd u l-htiega li tilqa` ghal kull attentat ta` ksur tieghu minn haddiehor. Dan l- interess m`hemmx ghalfejn ikun jissarraf fi flus jew f`valur ekonomiku [ara per ezempju, Qorti ta` l-Appell fil-kawza flismijiet "Falzon Sant Manduca vs Weale", maqtugha fid- 9 ta` Jannar 1959, Kollezz. Vol XLIII.i.11".*

> *"Illi minbarra dawn l-elementi, gie mfisser ukoll li biex wiehed ikollu interess li jiftah kawza, dak l-interess (jew ahjar, il-motiv) tat-talba ghandu jkun konkret u jezisti fil-konfront ta` dak li kontra tieghu t-talba ssir [ara, per ezempju, sentenza ta`din il-Qorti (PASP) moghtija fit-13 ta`Marzu 1992, fil-kawza fl-ismijiet "Francis Tonna vs Vincent Grixti", Kollezz. Vol LXXV1.iii.592]."*

Illi fis-sentenza **M Bond vs C Mangion et,** gie spjegat li:

> *"Fost ir-rekwiziti ta` l-interess guridiku hemm dak li l-istess irid ikun attwali, cjoe` dak li Mortara jiddefinixxi bhala. "La utilita` finale della domanda giudiziale sul tema dell`asserita esistenza e violazione di un diritto". Jekk lazzjoni tkun inkapaci li tipproduci rizultat vantaggjuz jew*

utili ghal min jipproponiha jew jekk ir-rizultat, jew sentenza, ma jkunx jista` jigi uzufruwit, dik l-azzjoni ma tistax tigi protetta."

Dan kien ikkonfermat fis-sentenza **A Calleja vs O Micallef** (A.C. 1 ta` April 1992 – Vol LXXVI.ii.247)."

Sabiex dan il-Bord jiddeciedi jekk fil-kaz tal-lum, ir-rikorrenti ghandhomx l-"interess" rikjest mil-ligi (kif debitament imfisser fil-gurisprudenza citata), il-Bord irid iqis in-natura tal-azzjoni promossa mir-rikorrenti. Fil-kaz tal-lum, meta giet ipprezentata l-kawza, irrizulta mix-xhieda tar-rapprezentant tal-Awtorità tal-Artijiet, li r-rikorrenti gew rikonoxxuti bhala inkwilini *in solidum* u ma' ohrajn minflok id-defunta Maria Vella. Irrizulta wkoll mis-sitt eċċezzjoni, li kien missier ir-rikorrenti Andrew Vella, "li minghandu r-rispondent ha r-raba' in kwistjoni." Dan gie kkonfermat mill-intimat, fix-xhieda tieghu tat-3 ta' April, 2023. Irrizulta wkoll skont l-istess intimat, li r-rikorrenti jigu t-tfal ta' Andrew Vella. L-istess intimat ikkonferma li wara l-mewt ta' Andrew Vella, huwa kien ihallas lill-armla ta' Andrew Vella, li tigi omm ir-rikorrenti odjerni. Il-Bord iqis li f'dawn ic-cirkostanzi, l-ezistenza tas-sullokazzjoni ma kinitx tiddependi mir-rikonoxximent tal-Awtoritá tal-Artijiet vis-a-vis ir-rikorrenti odjerni. Jirrizulta li r-rikorrenti odjerni dahlu fiz-zarbun ta' ommhom wara li din mietet, ghal dak li ghandu x'jaqsam mas-sullokazzjoni in ezami u qed jaghmlu din l-azzjoni kontra l-intimat, in kwantu qed jallegaw ksur ta' xi kondizzjonijiet sullokatizji, da parti tal-istess intimat. Dan kollu jmur lil hinn mill-ezistenza ommeno tar-rikonoxximent, da parti tal-Awtoritá tal-Artijiet. Per konsegwenza, entrambi z-zewg eccezzjonijiet ulterjuri qed jigu michuda.

Jifdal issa r-raba' eccezzjoni mqajjma mill-intimat.

Dwar ir-raba' eccezzjoni, dan il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza moghtija minnu, bir-Rikors Numru 13/2017, fl-ismijiet, **Janet Saliba (291002L) bħala mandatarja tal-assenti Anthony u Rita konjugi Saliba (Passaport Malti Numru 821454 u 821453 rispettivament) kif awtorizzata bi prokura ġenerali hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument A" vs Catherine Borg (599345M) u Agnes Galea (515247M)**, deciza fid-29 ta' Marzu, 2022. F'dik il-kawza ntqal is-segwenti:

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

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

"L-artikolu 4(1) ta' l-Att XVI ta' l-1967 kif emendat bl-Att IX ta' l-1972 jiddisponi li 'Bla hsara tad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pusses ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa għandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih (a) ragunijiet dettaljati l-għala jrid jiehu lura l-pussess u (b) talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skond id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu u jigi pprezentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fih tagħlaq il-kirja;

Jidher minn ezami ta' l-imsemmija disposizzjoni tal-ligi li l-legislatur qiegħed jorbot it-tmiem tal-lokazzjoni mal-kumpens dovut lill-kerrej.

Infatti l-imsemmija disposizzjoni tibda biex tgħid li jekk ma jkuns sar ftehim bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-kirja u kemm dwar ilkumpens dovut, sid il-kera għandu jipprezenta rikors. Dan in-ness bejn tmiem il-kirja u l-kumpens dovut jerga' johrog fl-istess subartikolu meta d-disposizzjoni tal-ligi tkompli tgħid li r-rikors irid ikun fih – (a)ragunijiet dettaljati l-għala s-sid irid jiehu lura l-pussess u (b) talba għal-

likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skond iddisposizzjonijiet ta' l-imsemmi artikolu 4;

Huwa evidenti li l-legislatur ried jipprotegi lill-kerrej fis-sens illi fl-istess waqt li tigi tterminata lokazzjoni, il-kerrej jkun assikurat li jiehu lkumpens dovut lilu skond il-ligi. Għalhekk il-legislatur iddispona li jekk isir ftehim bejn il-kerrej u sid il-kera, dan il-ftehim, apparti li għandu jsir bil-miktub. Għandu jsir mhux biss dwar it-tmiem tal-lokazzjoni izda anke dwar il-kumpens dovut. Fil-kaz li dan il-ftehim duplici ma javverrax ruhu, allura sid il-kera jkollu jagħmel rikors fejn isemmi r-ragunijet għar-ripreza tal-pussess izda fl-istess hin irid jitlob il-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 4;

Huwa evidenti għalhekk li kieku l-Qorti kellha taccetta ssottomissjonijiet tar-rikorrenti u appellanti hija kienet fl-ewwel lok tmur kontra l-kliem cari u univoci tal-ligi li jirrikjedu fir-rikors sija rragunijiet għar-ripreza tal-pussess kif ukoll talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens. Kienet ukoll fit-tieni lok tmur kontra l-intenzjoni tal-legislatur li wera fl-imsemmi subartikolu (1) fuq iccitat il-preokkupazzjoni tiegħu, fl-interess tal-kerrej, li ma jkunx hemm terminazzjoni ta' lokazzjoni, jekk ma jkunx hemm ukoll ftehim dwar il-kumpens dovut, jew skond il-kaz, kundanna għall-hlas ta' kull kumpens dovut skont il-ligi. Il-legislatur fin-nuqqas ta' ftehim bejn sid il-kera u lkerrej sija dwar it-tmiem ta' lokazzjoni kif ukoll dwar il-kumpens dovut, ma riedx ihalli d-decizjoni dwar jekk hux dovut kumpens u kemm hu dak il-kumpens għal xi studju sussegwenti għal dak tar-ripresa tal-pussess imma ried li sija l-kwistjoni tar-ripresa tal-pussess u sija dik tal-hlas tal-kumpens jigu decizi fl-istess kawza. Lanqas ried ihalli ddecizjoni jekk hux dovut kumpens jew le f'idejn sid il-kera biss għaliex fin-nuqqas ta' ftehim bejn iz-zewg partijiet, cjoe sid il-kera u l-kerrej, il-kwistjoni tal-kumpens kellha tigi deciza mill-Bord fl-istess kawza fejn tigi deciza l-kwistjoni tar-ripresa tal-pussess."

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

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

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

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

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

'Jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-frma mehtiega mil-ligi, ukoll jekk mhux taht piena ta' nullita, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun giebet, lill-parti li titlob in-nullita, pregudizzju illima jistax jissewwa xort' ohra hlief billi l-att jigi annullat'. Allura n-nullita' trid tigi koncessa;

Il-pregudizzju li l-intimati jistgħu jbatu minhabba l-ommissjoni tat-talba ta' likwidazzjoni tal-kumpens, mir-rikors tar-rikorrenti huwa proprjru dak li huma jistgħu jigu zgumbrati mir-raba' filwaqt li l-kumpens lilhom dovut ma jithallasx għaliex ma jkunx gie likwidat;

Issa skond il-ligi msemmija – l-Att XVI tal-1967 Kapitolu 199 – kumpens xieraq huwa dovut meta l-izgumbrament isehh, jew (1) meta dis jiehu lura r-raba għaliex xi hadd fil-familja tiegħu tehtiegu għal skopijiet agrikoli – artikolu 4 subartikolu (2)(a) u (4) jew (ii) meta s-sid jiehu lura r-raba' għal skop ta' bini residenzjali, kummercjali jew industrijali – Artikolu 4subartikoli (2)(b) u (5) u f ' dawn iz-zewg kazijiet biss.- Ma jidhirx li hemm dritt għal kumpens fil-kaz li l-izgumbrament ikun mitlub minhabba morozita' - kif huwa l-kaz prezenti – artikolu 4 subartikolu (2)(e).

Għalhekk fil-kaz ta' l-intimati, jekk u meta r-rikorrenti jingħatalhom ragun, ebda kumpens ma jkun lilhom dovut mill-istess rikorrenti, u konsegwentement għall-finijiet tal-artikolu 789 Kapitolu 12 m' hemm l-

ebda pregudizzju li huma jisthgu jbatu billi fir-rikors promotorju m' hemmx talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens li jista' jkun lilhom dovut;

It-talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens fir-rikorsi għar-ripreza tal-pussess ta' xi raba' fit-termini tal-artikolu 4 tl-Kapitolu 199 tkun inutli meta skond l-istess artikolu r-ripreza tintalab għal xi waħda mir-ragunijiet imsemmija fis-subartikoli 2(c),(d), (e) u (f) tal-istess artikolu 4, għaliex il-kumpens huwa dovut biss meta r-ripreza tintalab għar-ragunijiet fis-sub-artikolu (2)(a) u (b) biss;

F'dan il-kaz, ma kienx hemm lok li r-rikorrenti jitolbu li jigi likwidat il-kumpens għaliex ebda kumpens ma huwa dovut lill-inkwilin tar-raba' li jitilfu t-titolu tagħhom minhabba morozita' fil-hlas tal-qbiela – li huwa l-kaz prezenti.

B' hekk qed jigi respint l-ewwel aggravvju ta' l-intimati, bl-ispejjez kontra tagħhom."

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

"Kwantu għall-kwestjoni sollevata fl-ewwel aggravju din hi għal kollox insostenibbli. Dawn fuq zewg aspetti. Fl-ewwel lok, in kwantu t-talba tat-rikorrenti sidien tirpoza fuq is-subinciz (f) għall-Artikolu 4 (2) tal-Kap. 199 ma huwiex mehtieg, u anzi hi eskluza, talba għall-kompensazzjoni.

Dan huwa hekk deducibbli minn semplici titwila superficjali tas-subincizi (4) u (5) ta' l-istess Artikolu 4. Huwa biss fil-kazijiet kontemplati fis-subincizi 4 (2)(a) – talba għar-ripreza għall-uzu personali jew minn xi membru tal-familja – u 4(2)(b) – talba għar-ripreza ta' raba mhux saqwi għall-iskop ta' kostruzzjoni fuqu – illi l-ligi trid li jithallas kumpens xieraq lill-bidwi. Huwa f'dawn il-kazijiet specifici biss li l-legislatur rabat

it-tmien tal-lokazzjoni mal-kumpens dovut lill-kerrej. Hu allura proprju f'dawn il-kazijiet li r-rikors kellu jikkontjeni talba espressa għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas, kif hekk jiddetta l-Art 4(1)(b) tal-istess ligi. Diversament, dejjem f'dawn l-istess kazijiet, ir-rikors promotur ikun kolpit b'nullita`.

Ara a propozitu "Michael Attard et –vs- Carmelo Desira", Appell, 13 ta' Mejju 1987.

Fil-kazijiet tas-subincizi l-ohra u cjoe` (c) (d) (e) u (f) il-ligi ma tgħidx li għandha ssir talba appozita għal-likwidazzjoni tal-kumpens. Ir-raguni hi wahda ovvja. F'dawn is-subincizi hemm kontemplati c-cirkostanzi fejn il-kerrej ikun hu li wettaq xi trasgressjoni ta' dover bil-fatt tas-sullokazzjoni bla kunsens, in-nuqqas ta' kultivazzjoni tar-raba, il-morozita`, nuqqas ta' tiswija tal-hitan cirkondanti r-raba, hsarat u ksur tal-kondizzjonijiet lokatizji. F'dawn l-ipotesijiet ir-rikors ma huwiex null jekk ma jkunx fih talba għal kompensazzjoni meta t-tehid jintalab fuq xi wahda minnhom. Vide b'ezemplari "M. Grima et –vs- Carmelo Attard et", Appell, 18 ta' Frar 1991.

Biex jingħad kollox, imbagħad, il-Kodici ta' Procedura jipprovdi illi fejn in-nullita` eccepita ma titqajjemx quddiem il-qorti ta' l-ewwel grad, dik in-nullita` prevvista skond l-Artikolu 789 (1)(c) ma tistax tingħata a tenur tas-subinciz (2) tal-istess artikolu, meta l-parti li teccepiha in sede appell tkun baqgħet tagħmel jew, għad li tkun taf biha, tkun halliet li jibqgħu jsiru attijiet ohra wara, mingħajr ma teccepixxi dik in-nullita`.

Ara b'illustrazzjoni ta' dan decizjoni fl-ismijiet "Carmelo Schembri –vsPio Vassallo", Appell, Sede Inferjuri, 24 ta' Jannar 1979.

Kwantu għas-subinciz (d) għall-Art 789 (1), ukoll riferit mill-appellanti, f'dan il-kaz l-att promotur, kif fuq manifest, ma kien nieqes minn ebda partikolarita` essenzjali gjaladarba t-talba għall-kumpens fil-kaz hawn ezaminat ma kienetx "espressament mehtiega mil-ligi"."

Ikkunsidra:

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

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

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

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

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

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

Minn din is-sentenza sar appell, li rega' kkonferma s-sentenza ta' dan il-Bord fuq citata. In fatti fis-sentenza tat-30 ta' Novembru, 2022, intqal:

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

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

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

Jikkontendu li ġaladarba l-ewwel kawżali tagħhom kienet ippruvata, l-ewwel eċċezzjoni tal-appellati kellha tolqot it-tieni kawżali tagħhom, u l-Bord kellu jordna l-iżgumbrament tal-appellati.

10. Min-naħa tagħhom l-appellati jsostnu li l-appell interpost mill-appellanti huwa wieħed mingħajr bażi fattwali u ġuridika, u għaldaqstant għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra tagħhom. Jirrilevaw li l-imsemmi appell huwa fil-parti l-kbira tiegħu msejjes fuq l-argument li huma m'għandhomx titolu validu fil-liġi, kwistjoni li l-Bord ma setax jikkunsidra ġaladarba sab li r-rikors promotur kien null. Għalhekk wieħed ma jistax jgħid li l-appell odjern huwa proprju appell mis-sentenza appellata, għaliex il-Bord imkien ma kkunsidra jekk l-appellati kellhomx titolu validu fil-liġi jew le. L-appellanti kellhom fil-fatt jibbażaw l-appell tagħhom l-aktar fuq li l-Bord ma kellux raġun meta qies li r-rikors tagħhom kien null, minflok li ttrattaw il-kwistjoni f'paragrafu wieħed biss u sejsu l-appell fuq argumenti dwar min għandu jew m'għandux dritt fuq l-art in kwistjoni, fejn dwar dan il-Bord ma kien għamel l-ebda

dikjarazzjoni ġaladarba laqa' l-eċċezzjoni tan-nullità. Jgħidu li kuntrarjament għal dak li qed jippretendu l-appellanti, in-nullità minħabba difett fil-forma ma tolqotx premessa waħda mir-rikors, iżda tolqot ir-rikors kollu minħabba li t-talba hija waħda għal żgumbrament. L-appellati jirrilevaw li l-ġurisprudenza tal-Qrati tagħna tagħmilha ċara li l-ħtieġa ad validitatem tat-talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens, hija ntenzjonata sabiex tħares id-drittijiet tal-inkwilin, li altrimenti jista' jispiċċa żgumbrat mingħajr kumpens, u dan kif jgħidu sewwa rrikonoxxa l-Bord. Jissottomettu li l-Bord kien korrett meta mexa skont dak li qalet il-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza tagħha tat-13 ta' Mejju, 1987 fl-ismijiet Michael Attard et vs. Carmelo Desira dwar l-artikolu 4 tal-Kap. 199. Jgħidu li l-appellanti kellhom kull opportunità li jagħżlu li jsejsu r-rikors tagħhom fuq ilpremessa li l-appellati m'għandhomx titolu validu fil-liġi fuq ir-raba' in kwistjoni u hemm ma kienx ikollhom bżonn jagħmlu talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens, fejn ir-rikors kien jibqa' wieħed validu. Iżda ġaladarba l-appellanti żiedu fir-rikors tagħhom il-premessa li huma riedu jagħmlu użu mill-fond, huma kienu tenuti li jagħmlu talba lill-Bord għal-likwidazzjoni tal-kumpens, u finnuqqas ir-rikors kien wieħed difettuż fil-forma tiegħu, li kien jagħmlu null.

Jgħidu li l-Bord laqa' l-ewwel eċċezzjoni tagħhom, filwaqt li ma ħax konjizzjoni tal-bqija tal-eċċezzjonijiet li jistgħu jiġu deċiżi minn din il-Qorti, iżda b'hekk huma jiġu mċaħħda mid-dritt tal-appell. Għalhekk l-appell kellu jiġi miċħud jew jekk din il-Qorti jidhrilha li għandha tilqa' l-appell, l-atti għandhom jintbagħtu lura lill-Bord sabiex ikompli bis-smigħ tal-kawża.

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

Qorti tal-Appell (Superjuri) ċaħdet l-appell, u dan filwaqt li l-Bord iċċita silta mis-sentenza ta' dik il-Qorti. L-istess għamel fir-rigward tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tat-18 ta' Frar, 1991 fl-ismijiet Michele Grima et vs. Carmela Attard et, u dik tal-24 ta' Novembru, 2003 fl-ismijiet Monica Caruana et vs. Joseph Borg et.

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

13. Il-Bord għamel riferiment għal darb'oħra għas-sentenza fl-ismijiet Michael Attard et vs. Carmelo Desira,fejn hemm ukoll saret talba għar-ripreża stante allegat bżonn, iżda wkoll abbażi ta' allegazzjoni li l-intimat ma kienx qed jaħdem l-għalqa. Ikkunsidra korrettement li l-eċċezzjoni preliminari tal-appellati qatt ma ġiet rinunzjata u l-appellati qatt ma rtiraw it-talba tagħhom għar-ripreża tal-fond stante bżonn tar-raba' għall-użu tagħhom u tal-familjari tagħhom. Il-Bord irrileva li fl-ewwel seduta ffissata għas-smigħ mill-Bord kif diversament ippresedut, il-legali tal-appellanti talbet li tirregola ruħha dwar l-ewwel eċċezzjoni, iżda mbagħad fis-seduta tat-22 ta' Novembru, 2017, l-istess legali għarfet lill-Bord li hija kienet ser tipproċedi bil-kawża mingħajr ma talbet korrezzjoni jew żieda fil-premessi u/jew talbiet. Għalhekk fil-fehma tal-Bord, huwa ma

kellu l-ebda triq oħra għajr li jilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-appellati. Il-Qorti tikkondividi pjenament din il-fehma, u tgħid li m'għandha xejn aktar x'iżżid fir-rigward."

Dan il-Bord jikkondividi pjenament ma' dan l-insenjament fuq citat. Sejjer ukoll jaghmlu tieghu u applikabbli ghal kaz odjern.

F'dan ir-rikors promotur, ma saret l-ebda talba ghal likwidazzjoni ta' kumpens. It-talba ghar-ripreza giet imsejsa abbazi tal-Artikolu 4(2)(e), u 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-Artikoli 4(2)(e) u 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, ma hijiex mehtiega talba ghal likwidazzjoni tal-kumpens. Mhuwiex rekwizit li jkun hemm talba ghal likwidazzjoni ta' kumpens.

Ghaldaqstant, dan il-Bord iqis, li din ir-raba' eccezzjoni preliminari, ghandha tigi michuda.

Decide

Ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, dan il-Bord qed jichad it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet tal-intimat, kif ukoll qieghed jichad iz-zewg eccezzjonijiet ulterjuri mressqa.

Jordna l-kontinwazzjoni tas-smigh tal-kawza.

Jordna li l-ispejjez in kwantu relattivi ghal din is-sentenza in parte, ghandhom jigu ssopportati mill-intimat.

Magistrat Dr. Simone Grech	**Janet Calleja**
Chairperson	**Deputat Registratur**