BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA'
CHAIRPERSON MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH B.A., LL.D.

Rikors Nru: 44/2023SG

Vella Estates Limited (C9908)
Joseph Bondin (K.I. nru. 142061(M)
Nathalie Bondin (K.I. nru. 425062 (M)
Lydia Felice (K.I. nru. 380258 (M)
Anna Maria Felice (K.I. nru. 168969 (M)

vs

Nathalie Muscat (K.I. nru. 4360 (M))

Illum, 4 ta' Lulju, 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ippreżentat fl-10 ta' Ottubru, 2023, li permezz tiegħu ġie premess mir-rikorrenti li:

> *"1. Ir-rikorrenti huma proprjetarji tar-raba magħuf bħala tal-'Andrijiet il-Bordi", fl-inħawi magħrufa bħala "Tal-Mirakli", fil-limiti ta' Ħal-Lija (Dok. 'A' u 'B'). Dan ir-raba huwa ta' kejl ta' bejn wieħed u ieħor għaxart (10) itmiem (Dok. 'Ċ').*
>
> *2. L-intimata qiegħdha tokkupa parti mill-art imsemmija formanti mir-raba suċċitat, taħt titolu ta' qbiela.*
>
> *3. Irriżulta lill-esponenti illi jeżistu raġunijiet taħt l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta biex ir-rikorrenti jieħdu lura l-pussess tar-raba' mal-għeluq tal-iskadenza li jmis fil-ħmistax (15) ta' Awwissu 2024, fosthom għaliex: i) ir-raba' ma nħadimx bil-mod kif jipprovdi l-Artikolu 4(2)(d); ii) l-intimata issollukat din ir-raba lil terzi iii) jeżistu wkoll ir-raġunijiet maħsuba mill-Artikolu 4(2)(f), u dan stante li l-ħitan tas-sejjieħ ma nżammux fi stat tajjeb u l-intimata naqset li tħares il-*

kundizzjonijiet tal-qbiela, fost l-oħrajn billi m'użatx ir-raba' għal skop agrikolu. Apparti dan, l-intimata naqset milli iżomm ir-razzett, li jagħmel parti min dan ir-raba, fi stat tajjeb ta' manutenzjoni; dan bi ksur tal-ftehim tal-qbiela u tal-liġi.

4. Hija l-umli fehma tal-esponenti illi dan l-Onorabbli Bord għandu jawtorizza r-ripreża tal-fond mal-iskadenza li jmiss għar-raġunijiet fuq esposti jew liem minnhom.

Tgħid għalhekk l-intimata 'l għaliex din l-Onorabbli Bord m'għandux, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa neċessarja u opportuna:-

1. Jiddikjara illi jeżistu r-raġunijiet maħsuba mill-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta li jiġġustifikaw in-nuqqas ta' tiġdid tal-kirja;

2. Jawtorizza lir-rikorrenti biex ma jġeddux il-kirja, u jieħdu lura l-pussess tar-raba' magħrufa bħala tal-'Andrijiet il-Bord", fl-inħawi magħrufa bħala "Tal-Mirakli", fil-limiti ta' Ħal-Lija, mal-għeluq tal-iskadenza li jmiss, inkella tal-iskadenza li ssegwi s-sentenza tal-Bord, jew fi kwalunkwe data oħra li l-Bord jidhirlu li għandu jiffissa, jekk meħtieġ billi jakkorda terminu qasir u perentorju biex l-intimata tiżgomba ruħa mill-imsemmi raba'.

3. Tiddikjara li l-intimata hija responsabbli għad-danni kkawżati fuq il-ħwejjeġ mqabblu lilha, u jillikwida l-istess danni u jikkundanna lill-intimata sabiex tħallas dawk d-danni hekk likwidati.

4. Jagħti kull ordni u/jew direzzjoni meħtieġa, skont iċ-ċirkostanzi tal-każ.

Bl-ispejjeż, kontra l-intimata li min issa hija inġunta għas-subizzjoni."

Ra r-risposta tal-intimata tal-1 ta' Diċembru, 2023, li permezz tagħha ġie eċċepiet li:

"1. Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet sussegwenti jiġi eċċepit illi ir-rikors intavolat quddiem dan l-Onorabbli Bord mir-rikorrenti huwa null u bla effett u dan stante l-fatt li r-rikorrenti

naqsu milli jintavolaw r-rikors skont ir-rekwiżiti rikjesti fl-artikolu 4 (1) (b) ta' l-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba';

2. Mingħajr preġudizzju għall-premess, l-azzjoni attriċi hija nulla u rritwali billi ma ġietx preżentata mhux aktar tard minn tlett xhur qabel id-data li fiha tagħlaq il-kirja meritu tal-kawża.

3. Illi r-rikorrenti jridu jġibu l-prova tat-titolu;

4. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu respinti in kwantu huma nfondati kemm fil-fatt u kemm fid-dritt, billi ma jeżistux iċ-ċirkostanzi maħsuba fil-ligi li jiġġustifikaw it-teħid lura tal-pussess tar-raba' meritu tal-kawża;

5. Illi mhuwiex minnu li l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi;

6. Illi l-intimata dejjem għamlet użu tal-għalqa b'mod regolari u legalment korrett;

7. Illi mhuwiex minnu li l-intimata ma użatx ir-raba' għal skop agrikolu. L-użu li tagħmel mill-arti in kwistjoni huwa purament agrikolu;

8. Illi mhuwiex minnu li l-ħitan huma fi stat ħażin u/jew naqset milli żżomm ir-razzett fi stat tajjeb, anzi l-ħitan ġew reċentement restawrati;

9. Illi mhuwiex minnu li ssulokat lil terzi;

10. Illi mingħajr pregudizzju għas-suespost, l-intimata se tbati ħafna aktar minn sid il-kera jekk dan ir-rikors jigi milqugħ;

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Ra li din il-kawża ġiet stradata sabiex tingħata deċiżjoni dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari;

Sema' trattazzjoni dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet;

Ra l-atti kollha;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza fuq l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet;

Ikkunsidra:

<u>**L-ewwel eċċezzjoni**</u>

L-intimata eċċepiet li dan ir-rikors huwa null u bla effett, u dan stante li r-rikorrenti naqsu milli jintavolaw ir-rikors skont ir-rekwiżiti rikjesti fl-Artikolu 4(1)(b) tal-Kap 199, u ċioè peress li ma fihx talba għal likwidazzjoni ta' kwalunkwe kumpens, talvolta dovut lill-intimat skont il-liġi.

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

> *"Qabel xejn, dan il-Bord sejjer iqies 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 null, għaliex ma jikkontjenix it-talba għal likwidazzjoni tal-kumpens, eventwalment dovut lill-intimat. Il-Bord Dwar il-Kontroll ta' Kiri ta'*

Raba', laqa' tali eċċezzjoni preliminari, u ddikjara r-rikors kif intavolat null, u llibera lill-intimat mill-osservanza tal-gudiżżju. Il-Qorti tal-Appell ċaħdet l-appell li sar, u rriteniet:

"L-artikolu 4(1) 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 l-eccezzjoni 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 lebda 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 wahda 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 taghhom."

Fuq l-istess linja kienet is-sentenza moghtija 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 –vs Pio 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 iqies 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 iqies 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 iqies 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 reġa' kkonferma s-sentenza ta' dan il-Bord fuq ċitata. 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' fl-ewwel lok minħabba li l-appellati mhumiex ikkunsidrati bħala membri tal-familja u/jew kerrejja a tenur tal-liġi, u fit-tieni lok għaliex huma għandhom bżonn l-imsemmija raba' għall-użu tagħhom, u ċioé għat-tgawdija tagħhom u tal-familjari tagħhom. Qal li għal dak li jirrigwarda l-ewwel raġuni, mhijiex rikjesta talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens, iżda tajjeb għaraf li dan ma kienx il-każ fir-rigward tat-tieni raġuni kif kontemplata fil-para. (a) tas-subartikolu 4(2) tal-Kap. 199, fejn kien hemm bżonn talba għal-likwidazzjoni tal-kumpens ai termini tal-para. (b) tal-istess subartikolu. Il-Bord ikkunsidra li verament waħda mir-

raġunijiet ma kinitx tirrikjedi talba għal-likwidazzjoni ta' ħlas ta' kumpens, iżda xorta waħda huwa kellu jidħol fil-mertu u jiddeċiedi li jiskarta din ir-raġuni, u b'hekk jgħaddi sabiex jeżamina t-tieni raġuni. Il-Qorti ma ssibx raġuni għaliex għandha tiddipartixxi mill-fehma tal-Bord, u dan filwaqt li tqis li d-disposizzjonijiet tal-para. (b) tas-subartikolu 4(1) tal-Kap. 199, huma ċari u ma jħallu l-ebda dubju dwar l-applikabbiltà tagħhom, anki fil-każ odjern fejn qegħda ssir talba għar-ripreża minħabba allegat bżonn tal-użu tar-raba'. Tirrileva li l-liġi ma tipprovdi għall-ebda eċċezzjoni f'dak li titlob, anki meta din ir-raġuni għar-ripreża tiġi ppreżentata flimkien ma' oħra.

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

Dan il-Bord jikkondividi pjenament ma' dan l-insenjament fuq ċitat. Sejjer ukoll jagħmlu tiegħu u applikabbli għal każ odjern.

F'dan ir-rikors promotur, ma saret l-ebda talba għal likwidazzjoni ta' kumpens. It-talba għar-ripreża ġiet imsejsa abbażi tal-Artikoli 4 (2) (ċ), 4(2)(d) u 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Għal dak li għandu x'jaqsam mal-Artikoli 4(2)(ċ), 4(2)(d) u 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ma hijiex meħtieġa talba għal likwidazzjoni tal-kumpens. Huwa rekwiżit li jkun hemm talba għal likwidazzjoni ta' kumpens f'ċertu istanzi ravviżati fl-Artikolu 4(2) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda mhux fl-

istanzi ravvi żati fl-Artikoli 4(2) (ċ), 4(2)(d) u 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk din l-ewwel eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

<u>It-tieni eċċezzjoni</u>

F'din l-eċċezzjoni ntqal, li l-azzjoni attriċi hija nulla u rritwali, billi ma ġitx ippreżentata mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha tagħlaq il-kirja meritu tal-kawża, u kwindi, bi ksur tal-Artikolu 4(1) tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'. Eċċezzjoni bħal din ġiet eċċepita fil-kawża fl-ismijiet, **Mario Vassallo, Carmel sive Carmelo Vassallo, Joseph Vassallo, Carmen mart George Mifsud, Amabile Vassallo, Anthea Claire mart Roderick Vella, Glenn Paul Vassallo, Bernice Marie Vassallo, Anthony Vassallo, Mary Grace Vassallo, Rita mart Robert Schembri, Julian Vassallo u Monsinjur Dun Kalcidon Vassallo Vs Salvatore Camilleri**, deċiża minn dan il-Bord hekk kif ippresedut, fis-27 ta' Novembru, 2019. Il-Bord ċaħad tali eċċezzjoni u għamel referenza għal diversi ġurisprudenza, li eżaminat eċċezzjoni simili bħal dik in eżami:

> *"Fis-sentenza ta' dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut moghtija fil-15 ta' Dicembru, 2004 fl-ismijiet* ***<u>Pawla Cachia Vs Nazzareno Curmi</u>*** *, il-Bord kien rinfaccat b' eccezzjoni preliminari ta' nullita' stante li l-istess rikors gie pprezentat tardivament u cioe ma' giex prezentat tlett xhur qabel id- data li fiha taghlaq il- kirja, imma gie pprezentat ferm qabel it-tlett xhur u cioe' f' Novembru meta l-kirja kienet taghlaq kull 15 t' Awissu. Il-Bord cahad tali eccezzjoni u qal:*
>
> 1. *L- intimat qieghed jecepixxi n- nullita tar- rikors billi dan ma giex prezentat tlett xhur qabel ma taghlaq il- kirja.*
>
> *2. L- artikolu 4 (1) tal- Kap 199 jistabilixxi li*
> *"……. Meta sid il- kera jkun irid jiehu lura l- pussess ta' xi raba' jekk il- kerrej ma jkunx ftiehem bil- miktub kemm dwar it- tmiem tal- lokazzjoni u kemm dwar il- kumpens dovut, huwa ghandu japplika lill- Bord permezz ta' rikors*

(li)…… jigi pprezentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id- data li fiha taghlaq il- kirja:
Izda meta xi kiri bhal dik ma taghlaqx fil-15 ta' Awissu ta' xi sena, ebda decizzjoni li tapprova dak it- tehid lura ta' pusses ma ghandha ssehh qabel il- 15 ta' Awissu li jigi wara d- data tat- terminazzjoni tal- kirja korrenti.'

3. Il- Bord jifhem li l- ghan tal- ligi hu li jhalli lill- bidwi jigbor il- prodott ta' l- annata. Il- Ligi tghid "mhux aktar tard" Dan fisser li jista' jigi pprezentat qabel kif gara f' dan il- kaz. Ir- rikors gie pprezetat fil- 11 ta' Novembru 2002 u l- kiri jaghlaq fil- 15 ta' Awissu 2003, gie prezentat aktar qabel. Ghalekk il- Bord qed jichad din l- eccezzjoni."

Dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut ezamina din il-kwistjoni fis-sentenza tieghu tat-13 ta' Lulju, 2005 fl-ismijiet ***Isidoro Agius vs Salvina Bugeja.*** *Dan ir-rikors gie pprezentat fil- 31 ta' Mejju 2004 u ghalhekk gie argument li allura ma jissodisfax dawk ir- rekwiziti stabiliti fl-artiklu 4 paragrafu 1, subsection 1 tal- Kap 199." Il- Bord spjega li:*

"3. L- art 4 (1) tal- Kap 199 jghid li

"Bla hsara tad- dispozizzjonijiet ta' dan l- att, meta sid ilkera jkun irid jiehu lura l- pusses ta' xi raba, jekk il- kerrej ma jkunx fteihem bil- miktub kemm dwar it- tmiem tallokazzjoni u kemm dwar il- kumpens dovut, huwa ghandu japplika lill- Bord permezz ta' rikors li jkun fih:
(a) ragunijiet dettaljati l- ghala jrid jiehu lura l-pussess, u
(b) talba ghall- likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skond id-dispozizzjonijiet ta' dan l- artikolu u jigi pprezentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel iddata li fiha taghlaq il- kirja…"

4. Dan ir- rikors gie pprezentat fil- 31 ta' Mejju 2004, anqas minn tlett xhur qabel il- 15 ta' Awissu.

5. Il- Bord jifhem li fl- ispirtu tal- legislazzjoni ghandu jghamel li jista' biex jevita l- moltiplikazzjoni u d- dewmien tal- litigazzjoni u igenneb dawk in- nullitajiet "a cui il rigido formalismo si attaccava con troppa severita' e poco riguardo agli interessi dei contendenti e della amministrazzione della gustizia in generale" (Vol. XXVI –1- 424). Barra dan "hu indirizz sekolari ta' siwi illi anke fiz-zmien meta kien iregi l-legalizmu u l- formalizmu, Certi Qrati kienu inklinati li jharsu lejn dak li

hu skond il- haqq u s- sewwa, lejn il- gustizzja sostanzjali; xi drabi, ukoll, fejn jinhtieg, moderata mill- principju ta' l- ekwita' li wisq tajjeb giet imfissra bhala 'la giustizzja del doto caso" (ara 'Meli vs Sammut et', App. Kumm. 22/12/1970 u 'Ciliberti noe vs Galea et', App. 9/2/2005). Jghallem il- Laurent (Principji di Diritto Civile, Vol 1 para 43) illi n- nullita 'e' un mezzo estremo cui il legislatore non ricorre che in caso di necessita'. Dan hu l- ispirtu li nebbah l- emendi li saru fil-Kap 12 bl- At XXIV tal- 1995 u atti ohra aktar qrib fiz-zmien.

6. Il- ligi f' dan il- kaz il- ligi ma ssemmi l- ebda nullita'. Il- Bord jidhirlu li ghandu jsegwi t- taghlim ta' Sir Anthony Mamo li fis- sentenzi tieghu, appelli mill- Bord li Jirregola il- Kera, f' kazi fejn kienet taghlaq skadenza, kien itawwal f' kaz li jinghata zgumbrament, ghall- iskadenza ta' wara. Il-Ligi tal- Kiri tar- Raba isemmi z- zmien ta' tlett xhur biex f' kaz ta' zgumbrament il- bidwi jilhaq jigbor il-prodott kif il- qbiela tithallas b' lura biex il- bidwi ikun dahhal il- frott tal- hidma tieghu. F' dan il- kaz, ghalhekk il-Bord jidhirlu li f' kaz ta' zgumbrament dan ma jkunx qabel il- 15 ta' Awissu 2005 u hekk isalva r- rikors u jehles minn proceduri zejda li ma huma ta' gid ghal hadd. Ghalhekk il- Bord jichad l- eccezzjoni ta' l- intimata."

Fis-sentenza tas-6 ta' Frar, 2006 moghtija minn dan il-Bord kif diverament ippresedut fl-ismijiet ***<u>Mario Galea Testaferrata vs Joseph, Salvu u Anglu ahwa Magro,</u>*** *tqajjmet l-istess eccezzjoni. F' dan il-kaz, ir-rikors ghal ripreza kien gie pprezentat fit-28 ta' Gunju, 2004 meta l-kirja kienet taghlaq kull 15 ta' Awissu. L-intmati eccepew li l- kawza saret tardivament u dan billi saret aktar tard mit-tlett xhur qabel id-data li fiha ghalqet il-kirja. Il-Bord iddecieda s-segwenti:*

"L-intimati qed jeccepixxu li 'l-kawza saret tardivament u dan billi saret aktar tard mit-tlett xhur qabel id-data li fiha ghalqet il-kirja. Il-Kap 199 jghid li r-rikors ghandu jigi pprezentat mhux aktar tard minn tlett xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja. Il-legislatur iffissa terminu biex il- bidwi jilhaq jigbor il-prodotti. Ir-rikors gie pprezentat fit-28 ta' Gunju 2004 u l-qbiela taghlaq fil-15 ta' Awissu 2004. M'ghaddewx tlett xhur. Izda l-Bord jidhirlu li f'kaz ta' zgumbrament f'dan ir-rikors dan ma ghandux ikollu effett qabel il-15 ta' Awissu 2005. Kemm jista' jkun atti ghandhom jigu salvati biex ma ssirx duplikazzjoni tal-proceduri (ara

siltiet mis-sentenza li ser tissemma aktar l-isfel: Ciliberti noe vs Galea et, Appell 9 ta' Frar, 2005)."

Il-Bord jaghmel ukoll referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell Inferjuri fit-30 ta' Novembru, 2011 fl-ismijiet ***Agnes Gera de Petri Testaferrata Bonici Ghaxaq, Anna Maria Spiteri Debono proprju u bhala prokuratrici ta' ohtha Karen Preziosi vs Joseph Fenech u b'digriet tal-14 ta' Dicembru 1999 il-gudizzju kien trasfuz f'isem Dolores Fenech bhala kuratrici ta' zewgha Joseph Fenech u b'nota tat-18 ta' Ottubru 2004 assumiet l-atti Dolores Fenech stante lmewt ta' Joseph Fenech fil-mori tar-rikors.*** *Din id-decizjoni titratta appell li sar minn sentenza ta' dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut moghtija fil-15 ta' Dicembru 2010. F' dik il-kawza, il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' kien iddecieda hekk dwar eccezzjoni simili ghal dik in ezami quddiem dan il-Bord:*

"Fl-eccezzjoni tieghu, l-intimat kien objetta l-fatt illi r-rikorrenti intavolaw ir-rikors taghhom minghajr ma osservaw id-dispost tal-artikolu 4 (1) tal-Kap 199. Dan jipprovdi illi rikors bhal dak in dizamina ghandu jkun intavolat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel l-eghluq tal-iskadenza talkera. Bhala fatt, ir-rikors odjern kien introdott fl-14 ta' Gunju 1999 u skont l-istess rikorrenti, il-kera jiskadi kull 15 t'Awwissu u ghalhekk l-komputazzjoni tal-intimat hija korretta bil-konsegwenza li l-procedura kienet introdotta wara t-tliet xhur mill-eghluq tal-kera.

L-artikolu 4(1) tal-Kap 199 jipprovdi testwalment:

4. (1) Bla hsara tad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar it-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa ghandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih –
(a) ragunijiet dettaljati l-ghala jrid jiehu lura l-pussess, u
(b) talba ghal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skont id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, u jigi pprezentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja:

Dwar dan, il-Bord gia kellu l-okkazzjoni jesprimi ruhu fil-kawza fl-ismijiet Myriam Pace vs Francesco Zammit et, Rik 8/2007 deciz fis-17 ta' Novembru 2010 fejn dan il-Bord kien iddecieda bil-mod segwenti:

"Dan huwa certament nuqqas da parti tar-rikorrenti li tosserva dak rikjest mil-ligi specjali meta adiet lil dan il-Bord sabiex jordna l-izgumbrament tal-intimati mir-raba' de quo. Nuqqas dan li jimmerita ezami dwar jekk l-atti jistghux ikunu salvati cio nonostante. Dan hu, wara kollox, wiehed mill-obbligi ta' dan il-Bord meta si tratta ta' incidenti simili. Kif irriteniet il-Qorti tal-Appell "… din il-Qorti ma tkunx qieghda tghid haga gdida jekk tafferma li tant fid-dottrina kemm fil-gurisprudenza nostrali u estera, dejjem gie ritenut li kemm jista' jkun l-atti ghandhom jigu salvati, anzicche annullati, jew dikjarati nulli. Lanqas jista' jigi nnegat li l-gurisprudenza taghha allikat certa liberalita`…" u dan gia fl-1964 kif jidher citat fl-Appell Civili fl-ismijiet Rosalie Mifsud et vs Carmelo Pace Gasan et 28 ta' Frar 1994. Huwa f'dan l-isfond ghalhekk li dan il-Bord ihossu fid-dover li jsalva l-atti minkejja l-eccezzjoni talintimati kemm-il darba dan hu konsentit mic-cirkostanzi kollha tal-kaz;

In primis, mill-qari tal-artikolu 4 (1) tal-Kap 199 jidher li dan ir-rekwizit mhux wiehed li jammetti xi forma ta' temprament. Forsi jkun utili li jittiehdu xi analogiji minn xi disposizzjonijiet ohra tal-ligi diversa li dwarhom kien hemm decizjonijiet tal-Qrati taghna. Wiehed minn dawn huwa l-artikolu 14 (2) tal-Kap 69 li jipprovdi ghal dik iccirkostanza fejn sid il-kera jixtieq jawmenta l-kera pagabbli. Skont dak ravvizat fil-fuq citat artikolu, sid il-kera jista' jirrikorri ghall-procedura tal-awment, f'kaz li dan ikun jeccedi €93.17 fis-sena, billi fi zmien mhux anqas min xahar [sottolinear tal-Bord] mill-iskadenza tal-kera javza lill-inkwilin li behsiebu jawmenta l-kera jew jibdel il-konsiderazzjonijiet tal-istess mill-iskadenza li jmiss b'dan illi l-inkwilin ikollu dritt jadixxi lil dan il-Bord biex jitolbu jichad t-talba tal-awment jew tal-bdil fil-kondizzjonijiet.

F'kawza fejn l-Bord tal-Kera kien adit mill-inkwilin sabiex jiddiciedi inter alia li l-ittra li permezz taghha kien interpellat ihallas awment fil-kera kienet nulla u bla effett ghaliex maghmula fi zmien oltre dak prevvizt mill-ligi, l-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet Carmelo Borg vs Av. Dr. Vincent Falzon et 30.1.2009 irriteniet hekk:

Fil-fehma ponderata ta' din il-Qorti l-motiv kollu talprecitata disposizzjoni tal-ligi hu dak tal-manifestazzjoni da parti tal-lokatur illi b'dak l-att gudizzjarju huwa jgib a konjizzjoni tal-kerrej il-volonta` tieghu li ma jridx igedded ilkera jekk mhux b'dik iz-zieda u b'dawk it-

tibdiliet filkondizzjonijiet. Huwa dan, fil-hsieb tal-Qorti, il-punt fokali tal-artikolu tal-ligi;

Issa fil-kaz prezenti l-appellanti, filwaqt li jirrikonoxxu illi l ittra ufficjali taghhom (5 ta' Novembru, 2007) giet prezentata f'anqas minn xahar mill-ewwel skadenza tal-kiri li kien imiss (1 ta' Dicembru, 2007), jadducu bhala argument illi dik l-inosservanza preciza ta' dak it-terminu ma kellhiex tittraduci ruhha, bi pregudizzju ghalihom, illi l-Bord, ghal dik ir-raguni, jiskarta t-talba taghhom ghall-awment jew ghall-modifikazzjoni tal-kondizzjonijiet. Huma, anzi, jsostnu illi dik l-ittra ufficjali mhux prezentata fiz-zmien rikjest mil-ligi kellha, se mai, tiswa ghall-iskadenza sussegwenti tal-kera. Ma' dan l-argument l-appellat s'intendi ma jaqbelx u jissottometti illi, diversament, jinholoq strapp procedurali ghall-vot tal-ligi fis-succitat provvediment;

Gja aktar 'il fuq il-Qorti irriflettiet fuq il-punt baziku tal-artikolu tal-ligi. Jigi aggunt ulterjorment illi bejn iz-zewg interpretazzjonijiet tal-partijiet, il-Qorti tara li dik supplita mill-appellanti hi forsi l-aktar wahda konsistenti u attinenti ghas-sens prattiku fir-rizoluzzjoni tal-kwestjoni, u, principalment ukoll, ghall-evitar ta' spejjez bla bzonn u hela ta' energija zejda. Terga', ukoll, l-artikolu ma jikkommina l-ebda nullita` u din in-nullita` ma tistax lanqas tigi dezunta jekk ma hijiex espressament stabbilita minn disposizzjonijiet ohra li jirrigwardaw proceduri specjali;

Kif taraha din il-Qorti jekk l-ittra ufficjali giet, kif inhu l-kaz, intavolata tardivament, l-inosservanza tat-terminu kellu, iva, il-konsegwenza li jtellef lil-lokatur il-beneficcju ghazzieda u ghat-tibdil tal-kondizzjonijiet, gudizzjarjament stabbiliti, mal-iskadenza partikolari li kien imiss izda mhux ukoll ghal dik posterjuri mir-rimanenti perijodu tar-rilokazzjoni.

Illi mis-sentenza appena citata, li l-Bord deherlu li ghandu jirriproduci parti sostanzjali minnha, jemergi illi jehtieg li jkun ezaminat il-punt fokali tal-artikolu tal-ligi. F'dak il-kaz, l-interpellanza intempestiva setghet biss ittellef lil sid il-kera mill-beneficji tal-awment, jekk jintlaqghu, ghal dik is-sena izda mhux ghas-snin sussegwenti u dan ghaliex, kif dezumibbli, l-procedura tista' terga ssir fi kwalunkwe sena posterjuri u ghalhekk ma hemm l-ebda skop li dik l-ittra tkun dikjarata nulla gialadarba tista' sservi ghal sejhiet sussegwenti.

Fil-kaz in dizamina jemergi l-ewwel haga illi din hija ligi specjali li tolqot ir-relazzjoni bejn is-sid u l-gabilott tarraba' mikri. Fl-isfond ta' dan jehtieg li jkunu osservati certi rekwiziti bhalma huma z-zmien meta l-Bord ghandu jordna l-izgombrament mir-raba' meta jilqa' talba ghalhekk abbinat mal-15 t'Awwissu ghaliex dan il-mistier huwa wiehed specjalizzat. Kif inhu ben risaput, hafna millanniversarji tal-kera tar-raba' huma marbut mal-15 t'Awwissu, bhal, del resto, dak in dizamina u dan mhux b'kumbinazzjoni izda proprju ghaliex marbut maz-zmien ta' zergha tal-ucuh u hwejjeg simili. Issa fil-kaz tal-artikolu 4 (1) il-legislatur ried illi meta ssir talba ghas-sanzjoni estrema ta' zgumbrament dik it-talba ghandha ssir permezz ta' rikors mhux aktar tard minn tliet xhur qabel iddata li fiha taghlaq il-kera, li bhal kirjiet ohra kif fuq intqal, taghlaq fil-15 t'Awwissu. Dan ifisser li appena l-bidwi isir jaf b'dawn il-proceduri, jista' jirregola ruhu fil-konfront tazzergha tal-ucuh u hwejjeg ohra. Jemergi minn dan illi l-punt fokali tal-ligi hu li ma tistax validament tkun proposta azzjoni kontra l-bidwi jekk mhux bil-mod ravvizat fil-ligi u l-Bord hu tal-fehma illi anke jekk igebbed dan ir-rekwizit b'mod li jghid li l-atti jistghu ikunu salvati ghaliex jistghu jitqiesu li saru entro t-termini tal-iskadenza li jmiss, ikun qed jaghti lok ghal interpretazzjoni hazina li r-rekwizit sancit mil-legislatur seta allur ma sar xejn.

L-artikolu 789 tal-Kap 12 jiprovdi illi l-eccezzjoni ta' nulllita` tista' tinghata, fil-kaz tas-subinciz (c) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma 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 illi ma jistax jissewwa xort'ohra hlief billi l-atti jigu dikjarati nulli, u fissubinciz (d) jekk l-atti ikunu nieqsa minn xi partikolarita' essenzjali espressament mehtiega mil-ligi. Dawn iz-zewg disposizzjonijiet huma kolpiti bil-proviso tal-istess artikolu li jiddisponi li din l-eccezzjoni ma tistax tinghata jekk dak in-nuqqas jew vjolazzjoni ikunu jistghu issewwew taht kull disposizzjoni ohra tal-ligi. Naturalment l-ligi hawn tirreferi ghall-artikolu 175 tal-Kap 12 izda minn ezami ta' dan iddispost tal-ligi, ma hemm xejn li l-Bord jista' jawtorizza bhala tibdil li jista' jsalva din il-procedura ghaliex ebda tibdil fih ma jista' qatt jissana l-fatt illi r-rikors promutur kien prezentat wara z-zmien espressament stipulat fil-ligi specjali."

Il-fattispecie ta' dak il-kaz huma simili ghal kaz in dizamina. Is-subartikolu (1) tal-artikolu 4 ma jaghmel lebda distinzjoni bejn dik it-

talba ghar-ripreza bazata fuq il-bzonn tar-raba' mis-sid u dik it-talba minhabba ksur fil-kondizzjonijiet lokatizji u ghalhekk jidher car illi dan it-terminu japplika ghaz-zewg eventwalitajiet. Ir-rikorrenti ma ghamlu l-ebda osservazzjoni dwar din l-eccezzjoni sia tul it-trattazzjoni tal-kawza kif ukoll fin-nota ta' sottomissjoniiet taghhom u ghalhekk il-Bord ma inghata ebda raguni ghaliex ghandu jiddipartixxi mill-fehma tieghu fuq dan il-punt u ma jarax ghaliex m'ghandux jadotta l-istess konkluzzjonijiet raggunti fil-kawza fuq citata anke f'dan il-kaz."

Minn din is-sentenza sar appell. Il-Qorti ta' l-Appell ma qablitx ma' dak li ddecieda l-Bord u kkonkludiet is-segwenti:

"Illi dwar l-ewwel aggravju jinghad li l-artikolu 4 (1) tal-Kap 199 jipprovdi testwalment:
"4. (1) Bla hsara tad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, meta sid il-kera jkun irid jiehu lura l-pussess ta' xi raba', jekk il-kerrej ma jkunx ftiehem bil-miktub kemm dwar t-tmiem tal-lokazzjoni u kemm dwar il-kumpens dovut, huwa ghandu japplika lill-Bord permezz ta' rikors li jkun fih –
(a) ragunijiet dettaljati l-ghala jrid jiehu lura l-pussess, u
(b) talba ghal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jithallas skont id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu, u jigi pprezentat mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja:

Illi fis-sentenza saret referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet "Myriam Pace vs Francesco Zammit et", (Rik 8/2007 –RRB - 17 ta' Novembru 2010) u wkoll ghall di fl-ismijiet "Rosalie Mifsud et vs Carmelo Pace Gasan et" (A.C. – 28 ta' Frar 1994) fejn inghad li kemm jista' jkun l-atti ghandhom ikunu salvati u wara dan l-istess Bord li Jirregola l-Kera (Bord) minkejja li qal Ii tali artikolu 4 (1) "mhux wiehed li jammetti xi forma ta' temperament" kompla jghid li hemm anologija ma' dak li jipprovdi lartikolu 14 (2) tal-Kap. 69 fejn l-iskop ta` tali artikolu huwa li meta sid jigi biex jawmenta l-kera li ma jaccedix 93.17 sena kellu jipprezenta ittra ufficjali mhux anqas minn xahar mill-iskadenza tal-kera u fis-sentenza flismijiet "Carmelo Borg vs Dr. Vincent Falzon et" (A.I.C. – 30 ta' Jannar 2009) inghad li l-iskop tal-artikolu huwa li jgib a konjizzjoni tal-kerrej dan l-awment fil-kera fliskadenza li jkun imiss, b'dann li jekk il-kerrej ma jaqbilx mieghhu, mela allura jkun jista' jikkontesta l-istess, u hawn il-Qorti rriteniet li meta ittra ufficjali tigi prezentata tardivament, "l-

inosservanza tat-terminu kellu, iva, ilkonsegwenza li jtellef lil-lokatur il-beneficcju ghaz-zieda u ghat-tibdil tal-kondizzjonijiet, gudizzjarment stabilliti, ma' liskadenza partikolari li kien imiss izda mhux ghal dik posterjuri mir-rimanenti perjodu ta' rikolokazzjoni" u dan apparti li l-Qorti rreteniet li tali artikolu ma jikkomina l-ebda nullita` u "din in-nullita' ma tistax lanqas tigi dezunta jekk ma hijiex espressament stabillita minn disposizzjoni ohra li jirrigwardaw procedure specjali".

Illi minn hawn id-decizjoni taghmel riferenza ghall-fatt li din il-Qorti taqbel mieghu li l-iskop tal-artikolu taht ezami li indika tali terminu meta rikors bhal dak odjern kellu jigi pprezentat mhux aktar tard minn tlett xhur qabel id-data li fiha taghlaq il-kirja, kien sabiex il-bidwi meta jsir jaf b'dawn il-proceduri jkun jista' jirregola ruhu fil-konfront taz-zergha tal-ucuh u hwejjeg ohra, izda mbaghad qal li la darba l-ligi tipprovdi tali terminu u dan ma jkunx gie osservat, dan jimporta n-nullita' ta' tali rikors u dan taht id-disposizzjonijiet tal-artikolu 789 (c) u (d) tal-Kap. 12.

Illi f'dan il-kaz jirrizulta li l-eccezzjoni li nghatat ma kienitx dik ta' nullita' tar-rikors, izda l-irritwalita' tar-rikors ghaliex ma giex pprezentat fit-terminu, u allura r-riferenza li saret ghall-artikolu 789 (c) u (d) tal-Kap. 12 ma hijiex korretta u dan peress li l-istess disposizzjonijiet jirreferu ghal difetti fil-forma tal-att innifsu jew nuqqas ta' element essenzjali fl-istess att, li certament ma huwiex il-kaz illum, b'mod li lanqas l-appellati ma kienu qed jecceppixxu n-nullita' tar-rikors.

Illi fit-tieni lok la darba l-iskop ta' tali zmien ghall-prezentata tar-rikors skond artikolu 4 (1) tal-Kap. 199 huwa sabiex il-kerrej ikun jista' jirregola ruhu dwar x'kien ser jizra' u li fuq kollox jigbor il-prodott f'dik is-sena li tkun baqa' mill-kirja, mela allura jsegwi li l-konsegwenza li tali rikors ma jigix prezentat f'inqas minn tlett xhur minn qabel id-data li taghlaq il-kera fiha, mela allura l-konsegwenza naturali ta' dan hija li jekk tigi milqugha it-talba il-kirja tigi terminata b'effett mill-eghluq tal-kera li jkun jmiss u fil-fatt hekk gie ritenut fis-sentenzi "Katie Vella et vs Joseph Farrugia et" (A.I.C. (PS) – 21 ta' Gunju 2006); "Isodoro Agius vs Salvina Bugeja" (Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' (JC) – 13 ta' Lulju 2005) u "Rose Scicluna vs Maria Assunta Muscat et" (Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' (PC) – 28 ta' Jannar 2004) u dan ghaliex jirrizulta proprju (kif qal il-Bord stess) li l-intenzjoni tal-legislatur meta

impona dan it-terminu minimu ta' tliet xhur mill-iskadenza tal-qbiela ghall-prezentata ta' talba simili, kienet appuntu sabiex jaghti zmien bizzejjed lill-inkwilin li jilhaq igawdi pjenament mis-sena agrikola korrenti, u mhux ukoll li jippenalizza lis-sid u jimpedih milli jipprezenta t-talba tieghu, B'dana pero' li t-terminazzjoni, jekk isehh, ma jkunx jista' jkollha effett qabel l-iskadenza ta' wara. Infatti fil-prattika f'kawzi simili hekk jigri. B'hekk dan l-ewwel aggravju qed jigi milqugh u tieni eccezzjoni tal-intimat/appellat mressqa quddiem il-Bord qed tigi michuda."

Tenut kont ta' dan l-insenjament, dan il-Bord sejjer jaddotta l-istess insenjament u sejjer jiċħad it-tieni eċċezzjoni mqajjma mill-intimata.

Deċide

Għar-raġunijiet hawn fuq esposti, dan l-Onorabbli Bord qiegħed jiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimata, u jordna l-prosegwiment tas-smigħ ta' din il-kawża.

Jordna li l-ispejjeż relattivi għall-ewwel u t-tieni eċċezzjoni, jiġu ssopportati mill-intimata.

Maġistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

Janet Calleja
Deputat Reġistratur