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

Rikors Nru: 10/2020SG

Carmelo Vella (KI. 587361M) u
Maria Dolores Vella (KI. 179162M)

vs

Lorna Sultana (KI. 265883M)

Illum, 21 ta' Ottubru, 2024

Il-Bord;

Ra r-rikors tal-konjuġi Vella ppreżentat fis-7 ta' Diċembru, 2020, fejn fih ġie premess u mitlub is-segwenti:

"1. Illi huma s-sidien ta' porzjon raba' magħrufa bħala Tal-Qronfla limiti tas-Siġġiewi li għandha l-faċċata fuq il-Qrendi u li għandha kejl superfiċjali ta' ċirka 185 metri kwadru, hekk kif murija fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bħala Dok 'A' liema raba' kienet imqabbla lill-ġenituri tal-intimata u llum l-intimata qiegħda tivvanta titolu ta' qbiela, liema qbiela tagħlaq fil-15 ta' Awwissu ta' kull sena.

2. Illi l-intimata m' hijiex qiegħda taħdem l-imsemmiha raba' u din qed tinħadem minn ħaddiehor li m' humiex bl-ebda mod ko-inkwilin u lanqas ma huwa membru tal-familja jew b' xi mod jiġi mill-familja ta' l-intimata u għalhekk dan imur kontra dak li hemm fid-dispożizzjoni ta' l-Art 2(c) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Illi l-esponenti kienu xtraw u akkwistaw din l-imsemmija raba' b' permezz ta' kuntratt anness bħala Dok 'B' skont il-liġi, liema kuntratt sar quddiem in-Nutar Dr Mary Grech Pace LLD.

4. Illi l-esponenti stante li huma s-sidien skont il-liġi jridu l-imsemmija raba' għalihom infushom sabiex jaħdmuha huma stess.

Għaldaqstant, l-esponenti umilment u bir-rispett jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

i) Tiddikjara li l-intimata kisret id-dispożizzjonijiet hawn fuq imsemmija tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement

ii) Tawtorizza lill-esponenti sabiex jirriprendu ruħhom il-pussess tal-proprjeta' kif ukoll

iii) Tordna l-iżgumbrament tal-intimata fi żmien qasir u perentorju li jiġi hekk lilha prefiss.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata u b' riżerva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti."

Ra r-risposta ta' Lorna Sultana fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"1. Preliminarjament in-nullita' tar-rikors fl-ismijiet premessi peress li dan ma jindikax b' mod korrett ir-raba' mikri lill-intiamta u lanqas l-ammont ta' qbiela pagabbli;

2. Preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq ir-raba' li huwa mikri lill-intimata u mhux biss fuq parti mir-raba' li huwa mikri lill-intimata;

3. Preliminarjament r-raba' mertu tar-rikors fl-ismijiet premessi jikkonsisti biss f'parti minn raba' akbar li l-intimata għandha b'titolu ta' qbiela mingħand il-Perit Alfred Briffa flimkien ma' persuni oħra u għaldaqstant ma tistax tintalab ir-ripresa ta' parti biss mir-raba' mikri permezz ta' lokazzjoni waħda u dan kif ġie deċiż mill-Onorabbli Bord f'diversi każijiet oħra'

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u kuntrarjament għal dak allegat fir-rikors, mhuwiex minnu li l-intimata mhix qiegħda taħdem ir-raba' mertu tar-rikors fl-ismijiet premessi jew li r-raba' qed jinħadem minn ħaddieħor;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u kuntrarjament għal dak allegat fir-rikors, mhuwiex minnu li r-rikorrenti għandhom bżonn l-istess raba' għal użu tagħhom u dan kif ser jiġi ppruvat waqt is-smigħ ta' din il-kawża;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-inkwilina topponi ruħha ghat-talbiet tar-rikorrenti għar-ripresa tal-istess raba' peress li l-istess raba' huwa fonti importanti tal-għejxien tagħha u tal-familja tagħha u l-inkwilina tbati ferm aktar mir-rikorrenti jekk it-talba tar-rikorrent għar-ripresa tal-istess raba' tiġi milqugħa minn dan l-Onorabbli Bord;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, mhux biss għar-raġunijiet fuq imsemmija, imma anke għal oħrajn li ser jirriżultaw waqt is-smigħ ta' din il-kawża; u

8. Salvi risposti oħra fil-fatt u fid-dritt.

Għaldaqstant, l-intimata titlob umilment illi dan l-Onorabbli Bord jogħġbu jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra l-stess rikorrenti."

Ra li din il-kawża ġiet stradata, fis-sens, li fl-ewwel lok inġabru provi dwar l-ewwel tliet eċċezzjonijiet preliminari mressqa, u fit-tieni lok, dan il-Bord kellu jgħaddi għas-sentenza dwar l-istess eċċezzjonijiet preliminari.

Ikkunsidra:

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni, l-intimata eċċepiet in-nullità tar-rikors, peress li dan ma jindikax b'mod korrett, ir-raba' mikri lill-intimata u lanqas l-ammont ta' qbiela pagabbli. Imbagħad permezz tat-tieni eċċezzjoni, ġie eċċepit li r-rikorrenti kellhom jippruvaw it-titlu tagħhom fuq ir-raba' li huwa mikri lill-intimata, u mhux biss fuq parti mir-raba' li huwa mikri lill-intimata. Finalment, fit-tielet eċċezzjoni tagħha, l-intimata sostniet li r-raba' mertu tar-rikors, jikkonsisti f'parti minn raba' akbar, li l-intimata għandha b'titolu ta' qbiela mingħand il-Perit Alfred Briffa, flimkien ma' persuni oħra, u għalhekk ma tistax tintalab ripreża ta' parti biss mir-raba' mikri permezz ta' lokazzjoni waħda.

Dan il-Bord qies il-provi kollha miġjuba in konnessjoni ma' dawn it-tliet eċċezzjonijiet. Irriżulta ben evidenti, li r-rikorrenti akkwistaw porzjon diviża ta' raba' mingħand il-Perit Alfred Briffa, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Mary Grech Pace datat 29 ta' April, 1996, (Dok B anness mar-rikors promotur u Dok C anness man-nota tal-14 ta' Ottubru, 2021). Mid-deskrizzjoni mogħtija f'dan il-kuntratt, kif ukoll mis-*site plan* eżebita fl-atti ta' din il-kawża, l-identifikazzjoni tal-art li ġiet akkwistata mir-rikorrenti, u li dwarha qed issir din il-kawża, jirriżulta li huwa ben definit u stabbilit.

Irriżulta wkoll mill-affidavit ta' Carmelo Vella a fol 38 et seq tal-proċess, li din il-*plot* li xtara, kienet tifforma parti żgħira minn għalqa ferm akbar, li fiha kien hemm bidwi li kien jaħdem din l-għalqa u li jiġi missier l-intimata. Mill-istess affidavit jirriżulta, li meta kienet saret diskussjoni bejn ir-rikorrenti Carmelo Vella u l-intimata, din kienet biss lesta li toħroġ mill-għalqa kollha, jekk tiġi kkumpensata tal-art kollha u mhux biċċa biċċa. Fl-istess affidavit, ir-rikorrenti Vella reġa' kkonferma, li huwa kellu x'jaqsam ma' biċċa żgħira ta' din l-art imqabbla lill-intimata, u għalhekk kien spjegalha, li huwa ma setax jitkellem dwar dik il-parti tal-għalqa li ma kinitx tiegħu.

Mill-affidavit ta' Carmelo Vella rriżulta wkoll, li huwa mhux jirċievi l-ebda qbiela u ma jafx kemm jiġi eżatt l-ammont, kieku kellu jinħadem skont il-porzjon tal-art appartenenti lilu, għax ma jafx kemm kienet il-qbiela qabel. Dan il-Bord jinnota wkoll fin-nota tal-14 ta' Ottubru, 2021, ir-rikorrenti esponew bil-qima li l-ammont ta' qbiela pagabbli fl-intier tiegħu fuq l-art kollha, li oriġinarjament kien sid tagħha l-Perit Alfred Briffa, huwa ta' Lm 8.20ċ kull sena. Fl-istess nota, l-istess rikorrenti spjegaw li huma proprjetarji ta' porzjon art tal-kejl ta' 182 metri kwadri, u li ma jafux min huma s-sidien tal-bqija tal-għalqa.

In oltre, mix-xhieda tal-Perit Alfred Briffa irriżulta, li l-art li nbiegħet lir-rikorrenti kienet lokata bi qbiela lill-ġenituri tal-intimata. L-istess Perit spjega fix-xhieda tiegħu tat-12 ta' Mejju, 2022, li kien hemm biċċa art ferm ikbar, li kienet imqabbla lill-ġenituri tal-intimata, u li din l-art kien qasamha biċċiet sabiex ibiegħhom biċċiet diviżi. Fuq domanda ta' dan il-Bord, l-istess Perit spjega li huwa oriġinarjament kien xtara territorju sħiħ, li kien imqabbel lill-ġenituri tal-intimata, u mbagħad huwa qasmu f'biċċiet biex ibiegħhom. Dan

reġa' ġie kkonfermat fil-kontroeżami tal-Perit Briffa fis-seduta tat-12 ta' Mejju, 2022. In oltre, fis-seduta tal-1 ta' Ġunju, 2022, il-Perit Briffa ppreżenta pjanta, li fuqha bil-kulur aħmar, ġie mmarkat l-estensjoni kollha tal-art, li kienet fil-pussess bi qbiela ta' missier l-intimata.

L-intimata wkoll għażlet li tixhed, fejn spjegat li l-qbiela kienet tirrigwarda art ikbar, li fiha hemm inkluża l-art mertu ta' din il-kawża. In oltre, l-intimata eżebit Dok SL1, li hija ċedola ta' depożitu li saret fis-sena 2022 (u ċioè wara li nfetħet din il-kawża) li permezz tagħha ġie ddepożitat, il-qbiela kontra r-rikorrenti u kontra diversi sidien oħra. Ġew eżebiti wkoll ċedoli ta' depożitu preċedenti, permezz ta' nota tat-28 ta' Ottubru, 2022, li minnhom jirriżulta li dawn kienu jsiru kontra l-Perit Alfred Briffa. Minn qari ta' dawn iċ-ċedoli, jirriżulta li l-qbiela kienet waħda ta' € 19.22ċ fis-sena.

Minn evalwazzjoni ta' din ix-xhieda u d-dokumenti kollha eżebiti, jirriżulta b'mod mill-iktar evidenti, li l-qbiela kienet ingħatat fir-rigward tat-territorju kollu indikat bl-aħmar, fuq il-pjanta eżebita mill-Perit Briffa a fol 107 tal-proċess. Il-qbiela ngħatat għal territorju ferm ikbar mill-porzjon raba' ta' 185 metru kwadru mertu ta' dan ir-rikors odjern.

F'dan l-istadju, dan il-Bord sejjer jevalwa dawn il-provi għal dak li għandu x'jaqsam mat-tielet eċċezzjoni mressqa mill-intimata. Dan il-Bord jissottolinja li m'huwiex proċeduralment leċitu u permissibbli għas-sid, li jitlob ir-ripreża ta' parti biss mir-raba' mqabbel, permezz ta' lokazzjoni waħda. Fis-sentenza tagħha tat-13 ta' Settembru, 2007, fl-ismijiet, **Raymond Scerri u martu Maria Loreta sive Lydia Scerri vs Maria Assunta armla ta' Pietru Pawl Muscat u Angelo Muscat** , il-Qorti tal-Appell għamlet referenza għas-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Qbejjel għall-Gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna, fejn intqal li:

> *Qabel pero' ma jigi ezaminat il-mertu tat-talba, jenhtieg illi l-ewwel tigi ttrattata r-risposta ulterjuri ta' l-intimati fis-sens illi mhux permissibbli ghas-sid li jitlob ir-ripresa ta' parti biss mir-raba' imqabbel permezz ta' lokazzjoni wahda.*

Irrizulta ampjament mill-provi prodotti illi r-raba illi taghha r-rikorrenti qed jitolbu r-ripresa, ghadha tifforma parti minn raba' akbar illi kien gie mqabbel lill-imsemmi Peter Paul Muscat minghand il-Katidral ta' Ghawdex. Xi snin ilu l-Katidral iddecieda illi jqassam it-territorju li dan ir-raba kien jifforma parti minnu fi plots ghall-bini u beda jbiegh minn dawn il-plots, fosthom lir-rikorrenti prezenti. B'hekk irrikorrenti llum huma l-proprjetarji ta' bicca art zghira tkejjel biss 86.25 metri kwadri u formanti parti mir-raba ta' cirka tlett itmiem (3372m.k.) li ghandhom f'idejhom l-intimati.

Di' piu' anke l-istess rikorrenti jikkonfermaw illi l-qbiela ta' dan ir-raba qatt ma giet diviza jew spezzata, ghax fir-Rikors taghhom jghidu testwalment illi: " din l-art flimkien ma' bicciet ohra fl-istess zona kienet imqabbla ghand missier l-intimat Angelo Muscat, Peter Paul Muscat, illum mejjet, fl-intier bi qbiela ta' tliet liri u hamsa u sebghin centezmu (Lm3.75) fis-sena."

*Kwistjoni simili kienet giet deciza minn dan il-Bord kif kompost, f'kaz fejn wiehed biss mill-kondividenti ta' parti minn ghalqa imqabbla ghand l-intimati kien talab ir-ripresa tal-parti biss li messet lilu permezz ta' l-att ta' divizjoni (Rikors nru. 1/1996 fl-ismijiet **George Galea vs Rose Saliba** et." deciz permezz ta' sentenza tal-21 ta' April 1999, li giet konfermata mill-Qorti ta' l-Appell b'sentenza ta' l-10 ta' Jannar 2000). Intqal inter alia mill-Qorti ta' l-Appell illi:*

"Dan iwassal lil din il-Qorti ghall-konsiderazzjoni illi jekk hu stabilit, kif hu, illi sid li jkun kera fond ma jistax jitlob li jiehu lura l-pussess ta' parti biss minn dak il-fond li tieghu ikun uniku proprjetarju, multo magis ma tistax titqies legalment sostenibbli talba ghar-ripresa ta' parti mill-fond lokat minn min ma kienx proprjetarju tal-fond kollu mikri. Di piu', il-Qorti ma tifihimx kif tista' l-azzjoni unilaterali li pprovokat id-divizjoni tal-proprjeta' f'zewg partijiet divizi u kkrejat daqstant proprjetarji ta' partijiet determinati mill-art, tippregudika d-dritt ta' l-inkwilinat uniku li l-inkwilin igawdi fuq l-art kollha. Dak illi l-inkwilin ha b'kiri, b'kuntratt wiehed anke jekk minghand zewg sidien jew aktar, kellu d-dritt li jibqa' jgawdieh bhala kirja wahda li tibqa' fil-konfront tal-lokatur indivizibbli in kwantu dawn kellhom l-obbligu fil-ligi li jassigurawlu t-tgawdija tieghu, indipendentement minn kif jaghzlu li jirregolaw ir-relazzjonijiet interni, proprjetarji ta' bejniethom.

Hi allura zbaljata s-sottomissjoni ta' l-appellant illi l-qasma ta' proprjeta' ta' fond agrikolu mikri awtomatikament iggib maghha l-qasma tal-kirja li ghaliha l-fond ikun soggett billi, konsegwentement, kirja wahda tigi sostitwita bi tnejn jew aktar kirjiet skond in-numru ta' kondividenti. Hi f'dan ir-rigward gusta ssottomissjoni ta' l-appellati illi l-komproprjetarji ma jistghux jaghmlu dak li lanqas il-werrieta ta' sid il-kera ma jistghu jaghmlu. Infatti l-artiklu 1572 tal-Kodici Civili jipprovdi espressament li l-kiri ma jinhallx bil-mewt tas-sid."

Minkejja illi fil-kaz in ezami m'ghandniex divizjoni bejn is-sidien permezz ta' kuntratt, imma bejgh mis-sid ta' partijiet separati minn territorju mikri bhala bicca wahda lill-istess inkwilin, hija l-fehma tac-Chairman, illi l-istess principji ghandom japplikaw anke hawnhekk.

Billi ghalhekk l-intimati ghandhom ragun fis-sottomissjoni taghhom illi ma tistax tintalab irripresa ta' parti biss minn fond mikri permezz ta' lokazzjoni wahda, it-talba tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi.

Il-Qorti tal-Appell ikkonfermat id-deċiżjoni tal-Bord, u dana anke meta kkunsidrat li permezz tat-talba tar-rikorrenti, huma kienu qegħdin effettivament jitolbu r-ripreża tal-art kollha li akkwistaw:

*Inkwadrati dawn l-aspetti fattwali, jidher li l-gurisprudenza pacifika konkordament irreteniet illi "l-lokatur ma jistax jippriva lil kerrej minn parti tal-fond mikri lil dana u ghalhekk meta diversi partijiet ta' fond huma oggett ta' kirja wahda, il-lokatur ma jistax isostni t-talba tieghu biex jiehu lura taht idejh xi wahda minn dawk il-partijiet tal-fond u jippriva lil kerrej mit-tgawdija taghha" ("**Tabib Dr. Vittore Stilon M.D. -vs- Walter Zammit Tabona**", Appell Civili, 14 ta' Novembru, 1949). Huwa veru li dan il-principju gie sanzjonat f' materja ta' lokazzjonijiet ta' fondi urbani pero`, kif drabi ohra rilevat, l-istess principju "hu perfettament applikabbli f' materja ta' lokazzjoni ta' fondi rustici" ("**Giuseppe Zammit -vs- Rita Grech et"**, Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba'", 28 ta' Mejju 1971, konfermata in sede Appell fis-17 ta' Marzu 1972). A propozitu, f' din listess sentenza ssokta jigi rimarkat illi "Infatti l-istess Att Numru XVI ta' l-1967 li jirregola l-kiri mill-gdid ta' raba' jirrikonoxxi indirettament dan il-principju billi biex*

sid jiehu lura fond agrikolu mikri lill-gabillott irid jitlob il-fond kollu, u biss in via ta' eccezzjoni, jista' biss jiehu parti mill-fond, u dan jekk ikun irid il-gabillott u dan jaghmel talba f' dan is-sens, jekk jirrizulta illi s-sid jehtieglu biss ghall-wahda jew l-ohra mir-ragunijiet elenkati taht l-Artikolu 4 (2) bicca mirraba' u l-bqija tissupera tomna fil-kejl";

*Fil-hsieb tal-Qorti r-raguni wara dan il-principju hu dak li l-lokazzjoni, sew urbana sew rustika, hu kuntratt konsenswali b'effetti obbligatorji li minnu jitwieled dritt personali ta' godiment b'vantagg ghall-kerrej jew affitwarju. Dment allura li hu gie koncess it-tgawdija ta' art shiha b' kirja unika, il-kerrej ghandu interess li jzomm ferm il-godiment fuq l-art shiha, salv li ma jkunx immanifesta l-volonta tieghu li dak ir-rapport jigi bi ftehim modifikat fil-krejazzjoni ta' tant lokazzjonijiet daqs kemm huma s-sidien u b'mod li topera novazzjoni bis-sostituzzjoni ta' obbligazzjoni gdida flok dik ezistenti li tinqatel. Ara "**Maria Zahra -vs- Carmelo Valletta et**", Appell, 27 ta' April 1962;*

*La darba fil-fattispeci, dan ma jirrizultax li hu hekk il-kaz ikollu jinghad b' ripetizzjoni li "il-Qorti ma jidhrilhiex li tista' tmur kontra l-principju kif stabbilit. Dak li - apparti anke mill-aspett purament legali - l-aktar li jipperswadi l-Qorti huwa precizament "is-sitwazzjonijet komplessi u l-implikazzjonijiet taghhom" **("Giuseppe Bonavia -vsCarmelo Farrugia"**, Appell, 13 ta' Frar 1950) li jinqalghu kieku dan il-principju kellu ma jigix segwit" (**Maria Vella et -vs- Paolo Grech**", Appell, 5 ta' Marzu 1965);*

Issa l-argoment avvanzat mill-appellanti illi b' dik it-talba taghhom huma qeghdin effettivament jitolbu r-ripreza ta' l-art kollha li akkwistaw ma jistax, bir-rispett kollu, jkollu fondament guridiku. Dan ghar-raguni illi l-godiment lokativ fl-intimati jkopri r-raba' kollu u mhux biss dik il-porzjoni akkwistata mill-appellanti, anke jekk din giet mill-awtur taghhom diviza u spezzettata mill-kumplament. Ma jistax ikun dubitat illi jekk ir-raba' bhala proprjeta` hu divizibbli lgodiment lokatizju tieghu hu ghall-affittwarju indivizibbli u allura minhabba din l-istess natura legali taghha l-kirja ma tistax, merament bil-volonta unilaterali tas-sid jew sidien, tigi skomposta f' tant kirjiet. Dan dejjem, salv li ma jkunx intlahaq qbil komuni xort' ohra;

Ikollu jinghad illi l-interpretazzjoni prospettata mill-appellanti "twassal ghad-divizibilita` tad-dritt ta' lokazzjoni u l-konsegwenti possibilita` illi l-inkwilin jigi zgombrat minn parti tal-fond lilu mikri a vantagg ta' xi wiehed mis-sidien.

*Il-kuntratt ta' lokazzjoni ta' immobbli, kemm urban kif ukoll agrikolu jimporta l-uzu u t-tgawdija ta' dak il-fond. Dritt dan in personem u mhux in rem. Dritt li gie rikonoxxut mill-gurisprudenza li ma hux wiehed divizibbli ghaliex it-tgawdija tal-fond kienet testendi ghal kull parti minnu u kienet ghal dan illi l-inkwilin kien qed ihallas il-korrispettiv tal-kera. L-ebda distinzjoni f' dan ir-rigward ma ssir bejn fond urban u fond rustiku u s-sottomissjoni ta' l-appellanti f' dan is-sens hi inattendibbli" ("**George Galea -vs- Rosa Saliba et**", Appell, 19 ta' Jannar 2000, citata wkoll mill-Bord). Manifestament, din l-osservazzjoni, kif gja espost, giet anticipata fis-sentenza **"Zammit -vs- Grech**", Appell, 17 ta' Marzu 1972;*

*Ghall-anqas fil-kaz ta' kirjiet ta' fondi urbani mhux biss is-sid ma jistax jiddomanda li jiehu parti mill-fond mikri imma, ukoll, "il-ligi ma taghtix lil Bord tal-Kera l-fakolta li jaqsam fond bejn is-sid u l-inkwilin; jekk hemm lok ghar-ripreza ta' pussess ta' fond ir-ripreza ghandha tkun ghal fond kollu, jekk ma jkunx hemm ftehim xort' ohra bejn il-partijiet".("**Grazio Fenech -vs- Andrea Psaila**", Appell, 21 ta'Mejju 1954);*

Taht dan il-profil il-ligi specjali bl-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kapitolu 199) taghmel eccezzjoni importanti fil-kaz ta' kirja ta' fond agrikolu. Is-subinciz (3) ta' l-Artikolu 4 tal-Kapitolu imsemmi jippostula sitwazzjoni fejn il-Bord, f' dati kontingenzi, ikun jista' jakkorda lil sid il-fond, fil-kaz ta' xi wiehed mill-motivi taht il-paragrafi (a) u (b) ta' Artikolu 4 (2), li jirriprendi pussess ta' parti biss mir-raba' imqabbel.

*Fl-istess waqt il-ligi taghti l-fakolta lill-Bord, fuq it-talba tal-kerrej, li tigi mgedda lilu l-kirja ghal kumplament tar-raba' mhux mehtiega mis-sid jekk l-art tkun teccedi 1124 metru kwadru. Jinghad fis-sentenza accennata "**Galea -vs Saliba",** (ibid), illi r-ripreza mis-sid ta' parti mir-raba' soggetta ghal lokazzjoni wahda ssir "bis-sahha tad-decizjoni tal-Bord u mhux ghaliex hu kellu d-dritt illi jaqsam il-kirja li kien igawdi l-inkwilin f' zewg partijiet jew aktar";*

*Il-Qorti hasbet sew fuq dan il-provvediment tal-ligi u dik ta' l-analisi interpretattiva maghmula mill-Qrati taghna in subjecta materia u jkollha tammetti illi dak senjalat minnha obiter fis-sentenza "**Marikiz Joseph Philip Testaferrata Bonici et -vs- Evelyn Micallef et**", (10 ta' Jannar 2007) kien frettolozmanet inkorrett. Dan senjatament fejn tenniet li tista' ssir talba ghall-parti biss mir-raba' taht l-Artikolu 4 (2) (a) u (b). Mill-kumplament, il-hsieb profess f' din id-decizjoni qed jigi mantenut. Dan fissens illi d-divizjoni tar-raba' bejn diversi ko-proprjetarji ma jgibx ghal daqshekk il-krejazzjoni ta' diversi lokazzjonijiet minflok il-wahda li kienet tezisti.*

Fis-sentenza mogħtija minn dan il-Bord kif diversament ippresedut, fit-28 ta' Novembru, 2005, fl-ismijiet, **Ines Calleja et vs Nazzareno Ellul et** (mil-liema sentenza sar appell, li ġie deċiż fl-24 ta' Mejju, 2006) fejn intqal:

Hawn hekk qed tintalab bicca mill-art.

*"Mhux lectu li s-sid li jitlob ir-ripresa tal-pussess ta' parti biss mill-fond..........., il-kuntratt tal-lokazzjoni ta' fond (hu)......... Quid unum u mhux lecitu li s-sid jispezzettah billi jitlob lura parti biss mill-fond. Dan il-principju gie sanzjonat mill-gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna f'materja ta' lokazzjoni ta' fondi urbani, u hu perfettament applikabbli f'materja ta' lokazzjoni ta' fondi rustici. Infatti l-istess Att Numru XVI tal-1967 (illum Kap 199) li jirregola l-kiri mill-gdid ta' raba jirrikonoxxi indirettament dan il-principju billi biex sid jiehu lura fond agrikolu lill-gabillott irid jitlob il-fond kollu, u biss in via ta' eccezzjoni, jista' biss jiehu parti millfond, u dan jekk ikun irid il-gabillott u dan jaghmel talba f'dan is-sens, jekk jirrizulta illi s-sid jehtieglu biss ghall-wahda jew l-ohra mir-ragunijiet elenkati taht l-art 4(2) (illum 4(3)) bicc mir-raba u l-bqija tissupera tomna fil-kejl". (**"Zammit vs Grech et"**, Bord 28 ta' Mejju, 1971 konfermata mill-Appell fis-17 ta' Marzu, 1972).*

Dan il-Bord jagħmel ukoll referenza għall-ġurisprudenza, li saret referenza għaliha fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata, u ċioè s-sentenza mogħtija fl-ismijiet, **George Galea vs Rose Saliba et**, deċiża nhar il-21 ta' April, 1999, minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut, u kkonfermata mill-

Qorti tal-Appell fl-10 ta' Jannar, 2000, u kif ukoll is-sentenza, **Maria Assunta Spiteri noe vs Maria Assunta Muscat**, deċiża fit-2 ta' Novembru, 2006, minn dan il-Bord hekk kif diversament ippresedut.

Fid-dawl ta' din il-ġurisprudenza, dan il-Bord jissottolinja, li nonostante li l-Perit Alfred Briffa biegħ porzjon diviża ta' art lir-rikorrenti, jirriżulta ben evidenti, li din il-porzjon art mibjugħa lir-rikorrenti, kienet tifforma parti minn art akbar, li ġjà kienet lokata lill-intimata jew lill-awturi fit-titlu tagħha. Il-fatt li nbiegħet parti minn dan ir-raba', bħal ma ġara f'dan il-każ, ma jekwivalix li ġew iffurmati żewġ kirjiet separati, waħda mas-sidien il-ġodda, u ċioè r-rikorrenti, u oħra mas-sid, il-Perit Alfred Briffa. In fatti, bejgħ ta' parti diviża ta' fond agrikolu mikri, ma jġibx miegħu l-qasma tal-kirja, li għaliha l-fond ikun soġġett, u għalhekk kirja waħda ma tigix sostitwita bi tnejn, kif donnhom qed jippretendu r-rikorrenti. Il-lokazzjoni a favur tal-intimata baqgħet waħda, u għalhekk ma setgħetx tintalab ripreża ta' parti biss mill-art lokata lill-intimata. Ġjaladarba l-art kollha li għandha f'idejha l-intimata, hija mikrija għandha permezz ta' lokazzjoni waħda, it-talba tar-rikorrenti ma tistax tirnexxi. Kif ġie spjegat mill-ġurisprudenza fuq kwotata, sid li jkun kera fond, ma jistax jitlob li jieħu lura l-pussess ta' parti biss minn dak il-fond li tiegħu jkun uniku proprjetarju, u għalhekk ma tistax titqies legalment sostenibbli, talba għar-ripreża ta' parti mill-fond lokat, minn min ma kienx proprjetarju tal-fond kollu mikri (Vide sentenza **George Galea vs Rose Saliba et** li ġjà saret referenza għaliha).

Għal dawn il-motivi, dan il-Bord jiddeċiedi r-Rikors, billi jilqa' t-tielet eċċezzjoni mressqa mill-intimata u qed jiċħad it-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjeż ta' din id-deċiżjoni kontra l-istess rikorrenti.

Maġistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

Janet Calleja
Deputat Reġistratur