QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 21 ta' Jannar 2025.

Numru 14

Rikors numru 1096/2017/1 JVC

Clarissa Formosa Gauci, Anne Cole, Joan Vella Muskat, Michael Formosa Gauci u Josef Formosa Gauci

v.

Theresa Cilia, Nikolina Bezzina u kif ukoll Francis Cilia, Carmelo Bezzina għal kull interess li jista' jkollhom, u permezz tad-digriet datat 14 ta' Marzu 2023 l-atti ġew trasfużi fuq Carmelo Bezzina bħala usufruttwarju, u uliedu Ivan Bezzina, Suzanne Marie Bezzina u Mark Anthony Bezzina, stante illi Nikolina Bezzina ġiet nieqsa fil-mori

Il-Qorti:

1. Permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti minn raba li allegaw li jokkupaw bla titlu.

2. Il-konvenuti eċċepew illi:

"(1) D-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi din il-Qorti m'għandhiex gurisdizzjoni biex tisma' din il-kawza odjerna stante illi a tenur tal-Artikolu 1525(1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta huwa l-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba li għandu l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' raba u dan a tenur tal-liġi u dan stante li l-intimati huma inkwilini tar-raba in kwistjoni u jhallsu qbiela ta' EWRO 18.63c fis-sena kull 15 ta' Awissu in kwantu għal 3⁄4 indiviżi lill-atturi u 1⁄4 indiviż lill-Avukat Francis Lanfranco.

(2) L-intimati Theresa Cilia u Nikolina Bezzina flimkien ma' zwiegħom, l-intimati l-ohra huma inkwilini tar-raba in kwistjoni u hallsu u qed ihallsu l-qbiela tar-raba in kwistjoni lir-rikorrenti u lill-Avukat Francis Lanfranco u huma l-uniċi eredi tal-mejjet Francis Xavier Aquilina li miet fit-4 ta' Awissu 2000 u dan tal-fond imsemmi ossija l-għalqa "Tal- Plix"limiti tas-Siggiewi. Minn dak iz-zmien il hawn l-għalqa ġiet mikrija lill-intimati mill-15 ta' Awissu 2000 kif jirriżulta mir-riċevuti maħruġa kull sena mir-rikorrenti u l-Avukat Francis Lanfranco u dan tal-art in kwistjoni mill-15 ta' Awissu 2000 sal-14 ta' Awissu 2008 bil-qbiela ta' Lm8 fis- sena ekwivalenti għal EWRO 18.63c kif jirriżulta mir-riċevuti maħruġa u hawn annessi bhala dokument TC1 sa TC9 in kwantu għal 3⁄4 indiviżi mħallsa lill-aħwa Formosa Gauci u in kwantu għal 1⁄4 imħallas lill-Avukat Dottor Francis Lanfranco.

(3) Kemm l-aħwa Formosa Gauci kif ukoll l-Avukat Francis Lanfranco kienu jirrilaxxjaw ir-riċevuti appositi lill-intimati skond riċevuti hawn annessi u mmarkati bhala dokumenti TC1 sa TC9.

(4) Mill-15 ta' Awwissu 2009 sallum, il-qbiela tar-raba in kwistjoni kienu jiġu depositati fir-Registru tal-Qorti skond kopji hawn annessi u mmarkati bhala dokument TC16 u TC17.

(5) Din il-vertenza diga ġiet ventilata quddiem il-Qorti tal- Magistrati ta' Gudikatura Kriminali fl-ismijiet "Il-Pulizija vs Francis Cilia" deċiża mill-istess Qorti fit-28 ta' Mejju 2013 li kopja tal-istess sentenza qed tiġi hawn annessa u mmarkata bhala dokument TC10 .

(6) L-Avukat Dottor Joseph Buttigieg u l-Perit Mario Cassar li pprezentaw ir-relazzjoni tagħhom fl-atti tal-kawza "Il- Pulizija vs Francis Cilia" fejn iddikjaraw illi skond ma dak li rriżultalhom huma ddeterminaw illi "fil-fehma tal- esponenti meta r-raba għadda f'idejn il-kerrejja prezenti saret kirja ġdida" ossija f'idejn l-intimati u dan skond dokument TC11.

(7) Għalhekk li teżisti kirja tar-raba in kwistjoni mhuwiex in disputa multo magis bil-pagmenti tal-qbiela li kienu jsiru mill-intimati mill-15ta' Awissu 2000 sallum.

(8) Qed jiġi akkluż ma' din l-ittra x-xhieda mogħtija mill-Avukat Francis Lanfranco u Joan Vella Muscat bhala sidientar-raba in kwistjoni fis-seduta tal-4 ta' Mejju 2010 quddiem il-Perit Legali Dottor Joseph Buttigieg u l-Perit Mario Cassar, dokumenti TC12 kif ukoll ix-xhieda ta' Joan Vella Muscat u ta' Josef Formosa Gauci tal-1 ta' Gunju 2010, dokumenti TC13 minn fejn jirriżulta minn dokument TC12 ossija x-xhieda tal-Avukat Francis Lanfranco illi "wara l-mewt ta' Franċesco Aquilina r-riċevuta bdiet tohrog fuq il-werrieta ta' Francis Aquilina ċjoe "the heirs of Franċesco Aquilina". Barra minn hekk, Joan Vella Muscat fix-xhieda tagħha fl-atti tal- kawza riferita tal-1 ta' Gunju 2010 ikkonfermat ix-xhieda kollha li kien ta l-Avukat Francis Lanfranco u li kienet tafu di scienza proprja.

(9) Ġaladarba l-intimati huma inkwilini tar-raba in kwistjoni skond l-Artikolu 1525(2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta d-dispozizzjonijiet ta' dan it-titolu sakemm ma jkunx gie hekk indikat speċifikatament f'dan it-titolu ma jgħoddux għal kiri tar-raba li għandu jibqa' jigi regolat bid-dispozizzjonijiet tal-Att Dwar it-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba u ukoll id-dispozizzjonijiet tal-Att XXXI tal-1995 ma japplikawx għal kiri tar-raba.

10) Għalhekk huma għandhom id-dritt ta' rilokazzjoni tar- raba a tenur tal-Att Dwar it-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba ossija l- Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

11) Ir-rikorrenti b'ittra ufficjali tas-27 ta' Lulju 2017 hawn annessa bhala dokument TC14, gew notifikati illi l-intimati odjerni għandhom il-qbiela ta' din l-istess raba, għandhom il-ktieb tar-raba registrat fuqhom li jgib in-numru 25076 u 21233 hawn annessi bhala dokument TC15 liema qbiela hija regolata bil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta u għandhom id-dritt tar-renova tal-kirja stante li l-kirja mhix regolata bl-Att XXXI tal-1995.

12) Bid-dokumenti TC18 u TC19 rilaxxjati mid-Dipartiment tal-Agrikoltura din ir-raba in kwistjoni hija registrata fuq Nikolina Bezzina u Francis Cilia bhala gabillotti tal-istess raba u li jaħdmu l-istess raba.

3. Il-fatti li taw lok għal din il-kawża ġew sewwa rikapitulati mill-Ewwel Qorti fis-sentenza preliminari li tat fil-5 ta' Ġunju 2020:

"i. Originarjament il-porzjon art magħrufa bhala 'Tal-Plix', fil- limiti tas-Siggiewi b'faccata fuq Triq l-Imqabba, Siggiewi, kienet imqabbla lil wiehed ċertu Nikola Bonello li kien il-gabillot rikonoxxut mis-sidien Formosa Gauci bhala l-inkwilin tar-raba. Nikola Bonello kien imparentat mal-konvenuti Theresa Cilia u Nikolina Bezzina peress li kien hu ommhom u għalhekk iz-ziju tagħhom.

ii. Wara l-mewt tal-gabillot Nikola Bonello din il-qbiela fuq il- porzjon art 'Tal-Plix', ġiet imdawra għal fuq Francis Xavier Aquilina - hu l-konvenuti Theresa Cilia u Nikolina Bezzina. Francis Xavier Aquilina kien guvni u kien ihallas is-somma ta' tmien liri (Lm8) fis-sena qbiela lill-familja Formosa Gauci.

iii. Il-konvenuti Theresa Cilia u Nikolina Bezzina jallegaw li huma kienu jahdmu r-raba flimkien ma' huhom Francis Xavier Aquilina. Sussegwentament din il-porzjon art bdiet tinhadem ukoll minn zwieg Theresa Cilia u Nikolina Bezzina.

iv. F'xi zmien il-Maggur Formosa Gauci kien ha f'idejh parti mill-għalqa 'Tal-Plix', sabiex imur jqatta' ftit hin fiha. L-atturi jgħidu li huma kienu jiehdu hsieb ukoll l-parti tal-għalqa li kien ha f'idejh il-Maggur Formosa Gauci fejn kienu jizrawlu dak kollu li jrid u dana peress li huwa kien ragel anzjan, kien juza l-bastun u għalhekk ma tantx kien jahdem ir-raba'

v. Meta miet Francis Xavier Aquilina nhar l-4 ta' Awwissu, 2000 il-konvenuti nfushom bdew ihallsu l-qbiela fuq l-porzjon art magħrufa bhala 'Tal-Plix', billi kienu jhallsu fil-kwota ta' 3⁄4 lill- Joan Vella Muscat li kienet l-amministratrici u fil-kwota ta' 1⁄4 lill- Avukat Dr Francis Lanfranco. Fuq l-irċevuta tal-ħlas, l-pagament beda jsir bhala 'Reċeived of the heirs of Mr F. X Aquilina the sum of ...'. Mat-trapass tas-snin Dr Francis Lanfranco fl-irċevuta zied xi riservi u dana in kwantu għal zieda ta' kera u l-kundizzjoni tal-art. Hekk jgħidu whud mill-irċevuti: 'This reċeipt is being made without pregudiċe to all rigħts of the owner inclusive of those to an increase of rent as well as those of arising out of the present condition of the property in question.' (ara riċevuti tal-Familja Formosa Gauci u ta' Dr Francis Lanfranco a fol. 11 sa fol. 19 u minn 27 sa fol. 35 tal- proċess).

vi. Kien hemm okkazjoni fejn is-sidien xtaqu li jerggħu jezercitaw il-jedd tagħhom fuq dik il-porzjon art li l-Maggur Formosa Gauci kien zamm għalih. Meta s-sidien marru fuq il-post sabu li kien magħluq b'cavetta u kien in segwitu għal dan l- avveniment li s-Sinjura Vella Muscat għamlet ir-riċerki u allegatament sabet li l-konvenuti Theresa Cilia u Nikolina Bezzina kienu ħut Francis Xavier Aquilina. Kien għalhekk li l-kera ma baqgħetx tiġi aċċettata. Dipiu' jirriżulta mill-atti li ttiehdu proċeduri kriminali fil-konfront tal-konvenut Francis Cilia fuq akkuza ta' ragion fattasi fejn gie liberat għalkemm f'ambitu ta' proċeduri civili dawn il-proċeduri kriminali u l-ezitu tagħhom huma proċeduri kompletament separati u distinti minn xulxin.

vii. Sussegwentament infethet il-kawza odjerna a tenur tal- Artikolu 167 et sequitur tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta fuq nuqqas ta' titolu validu fil-liġi da parte tal-konvenuti."

4. B'sentenza tal-5 ta' Ġunju 2020 il-Prim'Awla ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni u ddikjarat li għandha l-kompetenza sabiex tisma' din il-kawża wara li kkunsidrat:

> "Illi jibda billi jingħad li s-sentenza odjerna hija wahda preliminari u titratta unikament l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza ratione materiae tal-Qorti odjerna.
>
> Illi l-konvenuti fir-rigward din l-eċċezzjoni tul il-proċess jargumentaw illi a tenur tal-Artikolu 1525(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' li għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' raba'. Fir-rigward l-origini tat-titolu tagħhom, din il-Qorti tinnota li bażikament il-konvenuti jaqbdu żewġ binarji fejn jargumentaw illi t-titolu ta' qbiela tagħhom ġej billi:
>
> > i. huma l-eredi tal-mejjet Francis Xavier Aquilina li miet nhar l-4 ta' Awwissu, 2000. Għal dan il-fini jesibixxu kopja tad- dikjarazzjoni causa mortis datata 15 ta' Jannar, 2001 fl-atti tan-Nutar Mary sive Mariella Mizzi (a fol. 69 sa fol. 74 tal-proċess), flimkien ma' kopja tat-testment tal-mejjet Francis Xavier Aquilina (a fol. 75 sa fol. 77 tal-proċess); u
> >
> > ii. l-għalqa ġiet lilhom direttament mikrija mill-atturi fil-15 ta' Awwissu, 2000 u dan kif jirriżulta mill-irċevuti rrilaxxati mill- atturi u minn Dr Francis Lanfranco sas-sena 2008. Jargumentaw illi a bażi ta' dawk l-irċevuti ġiet kostitwita kirja ġdida. Sussegwentament mill-2008, il-kera bdiet tiġi ddepożitata taht l- Awtorita' tal-Qorti permezz ta' ċedola ta' depositu stante r-rifjut mis-sidien li jircievu l-ħlas.
>
> Il-konvenuti jinsistu li gialadarba huma inkwilini tar-raba' in kwistjoni skond l-Artikolu 1525(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom jibqgħu jiġu regolati bid-disposizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' u d-disposizzjonijiet tal-Att XXXI tal-1995 ma japplikawx għal kiri tar-raba'.
> Illi fl-Artikolu 2 tal-Att Dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba' (Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta) it-tifsira mogħtija lil 'kerrej' hija s- segwenti:
>
> > "kerrej" tinkludi kull membru tal-familja li jkun ċessjonarju tal-kirja u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bħal dak, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l- aħħar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jgħix mal-kerrej jew kien qed jaħdem ir-raba' miegħu jew għalih jew ikun il-werriet tal-kerrej; tinkludi wkoll, relattivament għal sullokatur, sub-konduttur, liema kelma għandha titqies f'dik ir-relazzjoni bħala li jkollha l-istess tifsir bħal kerrej fl- estensjoni sħiħa tiegħu;

Intqal rigward x'jinkludi fih 'kerrej' fis-sentenza tal-Qorti ta' l- Appell (Inferjuri) tat-23 ta' Jannar, 2004 fil-kawza fl-ismijiet Anton u Maria aħwa Meilaq -vs- Giuseppi u Evangelista konjugi Zammit illi:

'Iccarata n-natura tal-kirja jifdal li jigi investigat il-punt jekk il- konvenuti appellanti jikkwalifikawx bhala kerrejja skond id- definizzjoni li l-Kap 199 jagħti lil kelma "kerrej".
L-Artikolu 2 tal-Kap imsemmi jibda bhala gradwatorja biex isemmi c-ċessjonarju tal-kirja, u wara l-mewt tal-kerrej, f'ordni ta' preferenza, legatarju tal-kirja jew li matul l-ahhar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej kien jgħix mal-kerrej jew kien jahdem ir- raba miegħu jew għalih jew ikun il- werriet tal-kerrej". Nexus rikorrenti li l-liġi tagħmel fil-kaz ta' dawn l-alternattivi kollha hija l-frażi "membru tal-familja".

Ma jidherx li hu disputat illi l-konvenuti kienu jgħixu mal- inkwilini Carmelo u Rita konjugi Tabone. Lanqas ma huwa kontestat illi kienu jahdmu r-raba flimkien magħhom. Hekk ukoll ma nsibu l-ebda kuntrast illi l-konvenuta Evangelista Zammit kienet wahda mill-eredi tal-inkwilina ohtha Rita Tabone li mietet intestata (Ara d-digriet tal-apertura tas-succċessjoni a fol 159 tal- proċess).

Dak li inveċe hu kontestat jikkonsisti fil-fatt illi l-konvenuti appellanti ma għandhomx ukoll il-kwalifika ta' "membru tal- familja" kif definita mill-istess Kap 199 fl-Artikolu 2 tiegħu. Skond it-tifsira ta' din il-frażi din tinkludi "axxendent linejari, dixxendent linejari, armel jew armla, ragel tat-tifla u l-armla tat- tifel sakemm ma tergax tizzewweg, tal-kerrej".

Huwa evidenti illi l-aħwa ma kienux annoverati f'din id- definizzjoni u allura l-appellanti ma jistgħux jivvantaw titolu bis-
12

sahha tal-fatt, anke jekk provat, illi huma kienu joqogħdu mal- inkwilini jew kienu jahdmu r-raba li kien imqabbel għand Rita Tabone li mietet wara żewġħa (Ara a propozitu deċiżjoni fl-ismijiet "Pietru Magro et –vs- Abram Mifsud et, Appell, 29 ta' Jannar 1999.

Lanqas ma jistgħu jivvantaw titolu bis-sahha tas-succċessjoni intestata meta l-istess kirja kienet fl-istadju ta' rilokazzjoni. Dan għaliex f'dan il-kaz tiskatta l-liġi speċjali li tirregola t-tiġdid ta' kira tar-raba, u din, kif fuq muri, tipprovdi regoli ben definiti li jirrestringu r-rilokazzjoni għal dawk il-membri tal-familja li hi tippreciza fid-definizzjonijiet fl-Artikolu 2. Kif puntwalizzat fl- ahhar precitata sentenza "kien biss f'dawn ic-cirkostanzi li l- legislatur ried li l-qbiela tgħaddi u tkompli 'ex lege' fil-persuna ta' "membru tal-familja" ta' l-inkwilin".

A propositu wkoll id-deċiżjoni fl-ismijiet George u Joyċe Sladden -vs- Grezzju u Rosario Magro deċiża mill-Qorti ta' l-Appell nhar il-5 ta' Gunju, 2009 fejn ingħad illi:

'Jingħad fis-sentenza "Pietru Magro et -vs- Abram Mifsud et", Appell Inferjuri, 29 ta' Jannar, 1999, ili "hu immedjatament ovvju minn din id-definizzjoni illi membru tal-familja għal fini ta' dan l- Att ma tinkludix l-aħwa". Tisokta tosserva illi "l-liġi speċjali li tirregola t-tiġdid ta' kiri tar-raba' tipprovdi regoli definiti li jirrestringu r-rilokazzjoni għal dawk il-membri tal-familja li hi tispeċifika fid- definizzjoni fl-artikolu 2. Kien biss f'dawn ic- cirkustanzi li l-legislatur ried illi l-qbiela tgħaddi u tkompli 'ex lege' fil-persuna ta' 'membru tal-familja' ta' l-inkwilin";

Fuq il-punt tkompla jigi amplifikat minn din il-Qorti f'sentenzi preċedenti tagħha illi biex persuna takkwista titolu ta' kerrej skond it-test tal-liġi mhux bizzejjed li jkun sempliċiment "ċessjonarju tal-kirja" iżda jrid ikun ukoll "membru tal-familja" li ma' dik il-frażi hi hekk abbinata proprju il-frażi l-ohra "ċessjonarju tal-kirja". Dan hu anke indott mid-definizzjoni li l-istess liġi speċjali tagħti lill-kelma "kerrej" u precizament in kap tal-gradwatorja suċċessorja "meta ma jkunx hemm membru tal-familja ċessjonarju tal- kirja". Ara a propozitu "Joseph Camilleri et -vs- Antonio Zammit et", Appell Inferjuri, 7 ta' Lulju, 2003 u "Michael Caruana -vs- Emanuel Micallef et", Appell Inferjuri (Għawdex), 10 ta' Lulju, 2003;'

Jikkonsegwi minn dak appena citat li la l-konvenuti Theresa Cilia u Nikolina Bezzina – ħut l-inkwilin u wisq anqas il-konvenuti Francis Cilia u Carmelo Bezzina - l-irgiel ta' ħutu ma jikkwalifikaw bhala 'membru tal-familja' tal-kerrej Francis Xavier Aquilina fis- sens tat-tifsira skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 2 tal-Att Dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Raba'. Jirriżulta li din il-Qorti ai fini biss f'dan l-istadju tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti dwar il- gurisdizzjoni *rationae materiae* ta' din il-Qorti li l-istess konvenuti ma jikkwalifikawx għall-proteżżjoni tal-liġi speċjali rigward kiri ta' raba' abbażi tal-pretensjoni ta' membru tal-familja.

Illi jifdal x'jigi trattata l-pretensjoni tal-konvenuti li ġiet kostitwita kera ġdida dejjem ai fini tal-eċċezzjoni li qed tiġi trattata permezz ta' din id-deċiżjoni preliminari. Il-konvenuti jressqu dan fit-tieni eċċezzjoni tagħhom fejn igħidu s-segwenti:

(2) Illi l-intimati Theresa Cilia u Nikolina Bezzina flimkien ma' zwieġhom, l-intimati l-ohra huma inkwilini tar-raba in kwistjoni u hallsu u qed ihallsu l-qbiela tar-raba in kwistjoni lir-rikorrenti u lill-Avukat Francis Lanfranco u huma l-uniċi eredi tal-mejjet Francis Xavier Aquilina li miet fit-4 ta' Awissu 2000 u dan tal-fond imsemmi ossija l-għalqa "Tal- Plix" limiti tas-Siggiewi. Minn dak iz-zmien il hawn l- għalqa ġiet mikrija lill-intimati mill-15 ta' Awissu 2000 kif jirriżulta mir-riċevuti maħruġa kull sena mir-rikorrenti u l-Avukat Francis Lanfranco u dan tal-art in kwistjoni mill-15 ta' Awissu 2000 sal-14 ta' Awwissu 2008 bil-qbiela ta' Lm8 fis-sena ekwivalenti għal EWRO 18.63c kif jirriżulta mir-riċevuti maħruġa u hawn annessi bhala dokument TC1 sa TC9 in kwantu għal 3⁄4 indiviżi mħallsa lill-aħwa Formosa Gauci u in kwantu għal 1⁄4 indiviż imħallas lill-Avukat Dottor Francis Lanfranco;

Din il-Qorti f'dan l-istadju sejra tagħmel ampja referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti ta' l-Appell nhar l-1 ta' Diċembru, 2004 fl-ismijiet Tabib Dr Alexander Cachia Zammit et -vs- Lawrenċe Caruana fejn f'dan ir-rigward ingħad illi:

'Premessi dawn il-preliminari, issa għall-argument kontenut fir- rikors ta' l-appell jirrispondi, b'introduzzjoni għad- dibattitu dwaru, dawn il-konsiderazzjonijiet:-

(1) Huwa pacifikament akkolt illi t-tribunal kompetenti biex jiddeciedi jekk id-detentur ta' fond għandux titolu jew le huwa l- Qorti ordinarja (Kollez. Vol. XXXIII P I p 811);

(2) Presuppost speċifiku għat-teħid ta' azzjoni quddiem it-tribunal speċjali regolanti materji incidenti dwar kirjiet huwa dak li bejn il-partijiet *in lite* ikun ġja` jeżisti rapport ta' lokatur u konduttur;

Fuq din l-ahhar affermata konsiderazzjoni għandu opportunement jigi sottolinejat illi l-Bord de qua dwar il- Kontroll tal-Kiri tar- Raba, imwaqqaf b' liġi speċjali (Kapitolu 199) hu tribunal b'attribuzzjonijiet u funzjonijiet limitati f'għeluq it-terminu tal-kirja. In effetti huwa mogħti mil-liġi li kkrejatu l-ġurisdizzjoni:-

i. li jagħti l-approvazzjoni tiegħu għal tibdil fil- kondizzjonijiet tal- kirja [Artikolu 3];

ii. li jagħti permess lis-sid biex jiehu lura fil-pussess tiegħu r-raba lokat (s'intendi dak mikri principalment għal xi wiehed mill- iskopijiet indikati fid-definizzjoni tal-kelma "raba") għal xi wahda mir-ragunijiet speċifici dettaljati [Artikolu 4(2)];

iii. li, skond il-kaz, jiffissa l-kumpens xieraq għal kull benefikat agrikolu meta s-sid ikun awtorizzat jiehu lura r-raba (Artikolu 4 (4), (5) u (6)];

Jitnissel minn dan illi minn imkien fil-Kapitolu 199 ma nsibu illi biex is-sid ma jakkweitax ruhu għall-pretensjoni ta' l-okkupant jew utent tar-raba tiegħu ta' xi titolu ta' inkwilinat minn dak vantat, jew biex jirrezisti tali pretiza u ma jissokombix għaliha, jew biex jidiskonoxxi lil tali pretendent, anke jekk kerrej bis-sahha tal-liġi komuni, huwa jehtieglu jadixxi lil Bord speċjali għal daqshekk biex dan minn naha tiegħu jistabbilixxi jekk huwiex ukoll kerrej entro d-definizzjoni tal-liġi speċjali;

Huwa veru li din it-teżi tinsab sostenuta minn ċerta gurisprudenza iżda kif gja kellha okkazjoni tirrimarka din il- Qorti kif presjeduta din l-istess teżi mhix minnha kondiviza. Ara a propozitu d-deċiżjoni tagħha tal-20 ta' Ottubru 2003 fil-kawza fl- ismijiet "Joseph Gauci -vs- Catherine Kerkoub" għal liema konsiderandi fiha tagħmel espressa referenza;

Dawk l-istess konsiderandi huma bażati fuq ir-ragunijiet logici- guridici li jsegwu:-

(1) Meta tkun rinfaċċjata b'difiża ta' l-ezistenza tal-kirja l-Qorti ordinarja, fuq il-fatti proċesswali akkwiżiti, ma għandhiex tindaga l-materja mill-perspettiva ewlenija tal-liġi komuni taht il-Kodici Civili u tikkontenta ruħha minn dak dispost fl-Artikolu 1572 tal- Kodici Civili illi l-kuntratt tal-kiri, ad eskluzjoni tar-rapport ta' meżżadrija, "ma jinħallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej". Fil-hsieb ta' din il-Qorti, ukoll suffragata minn ġurisprudenza anterjuri (ara b' eżempju deċiżjoni fl-ismijiet "Nazzareno Cutajar -vs- Carmelo Quirolo nomine et", Appell Civili, 1 ta' Diċembru 1961) dik l-istess Qorti ordinarja hi kompetenti li teżamina u tinvestiga l-punt tal-kwalifika ta' "kerrej" kif definita fil-liġi speċjali. Hu proprju dan li kien messha għamlet il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fil-kawza per Avviz Numru 900/94;

(2) Jitqies għal kollox spropozitu legali illi għax Qorti ordinarja ssib li teżisti "kirja" fit-termini tal-liġi komuni l-kompetenza tagħha tarresta ruhha hemm u hi zvestita gurisdizzjonalment milli tissokta tgħarbel jekk il-konvenut huwiex ukoll il-kerrej li jippreciza l-Kapitolu 199. Konformement ma' l-osservazzjoni ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, fid-deċiżjoni fl-ismijiet "Peter Sammut Briffa et -vs- Maria Dolores Zammit et", Sede Inferjuri, 17 ta' Ottubru 2002, "din il-Qorti ma taqbilx illi interpretazzjoni tal-liġi speċjali jista' jagħtiha biss it-tribunal speċjali mwaqqaf taht dik il-liġi; is-setgħa tal-qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja tieqaf biss meta l-kwestjoni tkun dwar jekk sid il-kera jistax jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew jistax ma jgeddidx il-kiri favur 'kerrej' meta jintemm";

Incidentalment, dan ifisser li meta sid il-kera, ikun qed jippretendi li għandu xi dritt illi jiehu lura l-pussess tar-raba fit-tmiem tal- perijodu korrenti ta' rilokazzjoni għal xi wahda mir-ragunijet elenkati fil-Kapitolu 199, hu kellu jadixxi lill- Bord biex jigi hekk awtorizzat jagħmel u mhux lill-Qrati ordinarji. Dan s'intendi hu konfacjenti ma' wahda mill-funzjonijiet gurisdizzjonali tal-Bord, kif fuq gja manifest;

(3) Hi f'din il-kjave li trid tinqara s-sentenza citata "Gauci -vs- Kerkoub" u mhux fil-mod interpretat mill-appellanti. Din il- Qorti mbagħad, ma tistax taċċetta bhala xi argoment valevoli dak sottomess mill-appellant illi jekk din il-Qorti ma takkoljix l-appell tagħhom huma jsibu ruhhom fil-qagħda anomala li ma jkollhomx aktar fejn jirrikorru għar-rimedju nvokat. Apparti li din il-Qorti ma tistax tagħti pariri dwar x' għandhom jagħmlu l-appellanti, dan l-argoment mhuwiex tenibbli fid-dawl tal-konsiderandi magħmula, u ma għandux ikun mistenni li din il-Qorti, anke jekk forsi tissimpatizza ma' l-appellanti, tmur kontra l-konvinzjonijiet legali tagħha fuq il-punt hawn dibattut.

Għal motivi suespressi din il-Qorti ma tistax takkolji l-appell interpost anke għaliex is-sentenza tal-Bord dwar in-nuqqas tal- kompetenza tiegħu fuq is-suggett trattat ma tistax tiġi ritenuta difettuza fil-konsiderazzjonijiet tagħha. Isegwi għalhekk li din l- istess sentenza qed tiġi konfermata, bl-ispejjez gudizzjarji taz-żewġ istanzi jiġu in bażi għaċ-cirkostanzi partikulari tiegħu sopportati bin-nofs bejn il-kontendenti,

hlief għad-dritt u spejjez tar-Registru li għandhom jibqgħu a kariku tar-rikorrenti appellanti.'

Illi kif gia aċċennat l-kwistjoni odjerna ddur mal-interpretazzjoni tal-fatt li effettivament bil-mod kif saret l-irċevuta tal-15 ta' Awwissu, 2000 u fis-snin sussegwenti sal-14 ta' Awwissu, 2008 gietx kostitwita kirja ġdida jew le. Ovvjament il-partijiet ma jaqblux fuq dan il-punt. Din il-Qorti f'dan l-istadju mhux ser tidhol fil-mertu jekk gietx kostitwita kirja ġdida jew le, peress illi f'dan l-istadju kull ma qiegħed jigi trattat huwa n-nuqqas ta' kompetenza ratione materiae tal-Qorti odjerna u l-provi nstemgħu s'issa limitatament dwar dan il-punt. Gialadarba l-kwistjoni kollha ddur mal-kwistjoni jekk effettivament teżistix lokazzjoni ġdida, fil- fehma tal-Qorti u anke fid-dawl ta' gurisprudenza suesposta, il- Qorti tqis li għandha gurisdizzjoni li tiddeciedi dwar il-kwistjoni in mertu u mhux il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'."

5. B'sentenza finali tat-30 ta' Mejju 2024 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut u laqgħet it-talba għall-iżgumbrament tagħhom mir-raba in kwistjoni, wara li kkunsidrat:

"Illi l-Qorti gia kellha l-okkazzjoni titratta l-ewwel punt indikat bin- numru ruman (i) fis-sentenza preliminari tagħha tal-5 ta' Gunju, 2020 (fol. 158) billi gie stabbilit, illi la darba l-intimati Theresa Cilia u Nikolina Bezzina – ħut l-inkwilin u l-intimati Francis Cilia u Carmelo Bezzina – l-irgiel ta' ħutu, ma jikwalifikawx bhala'membru tal-familja' tal-kerrej Francis Xavier Aquilina, skont it- tifsira tal-Artikolu 2 tal-Att Dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, huma ma jikwalifikawx għall-protezzjoni tal-liġi speċjali rigward kiri ta' raba' abbażi tal-pretensjoni ta' membru tal-familja. Jsegwi li t-titolu vantat mill-intimati a bażi ta' qbiela favur tagħhom b'wirt illum hija deċiża u kwalunkwe referenza għal applikazzjoni tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta fl- eċċezzjonijiet huma għalhekk illum deċiżi.

Illi għalhekk li jifdal jigi deċiż jekk gietx kreata kirja ġdida favur l- intimati bl-irċevuti tal-15 ta' Awwissu, 2000 u dawk sussegwenti sas-sena 2008 (billi wara dik is-sena l-ħlasijiet relatati mal-kirja bdew jiġu ddepositati taht l-Awtorita' tal-Qorti).

Illi l-Qorti tinnota li l-intimati, fil-mori tal-kawza jittentaw joholqu u jamalgamaw flimkien żewġ ipoteżi li minnhom suppost jidderiva t-titolu tagħhom billi jgħidu li t-titolu ta' qbiela tagħhom huwa derivat lilhom bhala eredi tal-mejjet Francis Xavier Aquilina u fl-istess nifs jgħidu illi meta fl-irċevuta tal-25 ta' Settembru 2001 (fol. 11), u dawk sussegwenti, bdew jiġu mnizzlin mir-rikorrenti bhala 'Reċeived of the heirs of Mr F. X Aquilina the sum of ...', ġiet kreata kirja ġdida favur

tagħhom. Huwa car illi l-posizzjoni tal- intimati hija wahda kontraddittorja billi jew għandek titolu ta' qbiela derivat minn wirt jew inkella għandek kirja ġdida.

Illi l-intimati dwar l-allegata kirja ġdida, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom sostnew illi prova inekwivoka in atti hija d-dikjarazzjoni tas-sidien stess fejn iddikjaraw illi wara l- mewt ta' Francis Xavier Aquilina l-irċevuta bdiet tohrog fuq il-werrieta tiegħu ċjoe' '*the heirs of Franċesco Aquilina'*. Sostnew illikieku r-rikorrenti ma riedux jirrikonoxxu lilhom fit-titolu, ma kinux joħorġu riċevuta u lanqas ma kienu ser jaċċettaw qbiela minn għandhom. L-intimati sostnew illi la darba hemm l-aċċettazzjoni tal-ħlas u oltre minn hekk, hemm ukoll il-hrug tal- irċevuta, hemm ukoll rikonoxximent. L-intimati jsostnu wkoll li jekk ir-rikorrenti ma kinux jafu min huma l-werrieta u għalhekk ħarġu l-irċevuta b'dak il-mod, *se mai* setgħu rrifjutaw li jaċċettawha qabel ma tiġi kjarifikata l-kwistjoni u mhux jaċċettaw il-kirja u joħorġu riċevuta għal tmien (8) snin.

Illi r-rikorrenti da parti tagħhom isostnu illi huma ma kinux jafu min kellu dritt ta' lokazzjoni wara l-mewt ta' Francis Xavier Aquilina u kien għalhekk li l-irċevuta nħarġet b'dak il-mod ta' '*the heirs of...*' billi ma kinux jafu min huma l-persuni li kellhom verament id-dritt li jkomplu l-inkwilinat, jekk kien hemm.

Illi l-Qorti tqis illi jekk il-partijiet riedu verament joholqu kirja ġdida, r-referenza fl-irċevuta ma kinitx issir bhala 'the heirs of...' pero' kienet tinhareg fuq l-ismijiet speċifici tal-inkwilini l-godda li magħhom kienet ser tinholoq kirja ġdida.

Illi l-intimat Francis Cilia fix-xhieda tiegħu tal-14 ta' Gunju, 2018 a fol. 89(a) tal-proċess jgħid illi huma personalment kienu marru għand ir-rikorrenti sabiex il-qbiela tinqeleb fuqhom u huwa għalhekk li l-irċevuta nħarġet fuq l-eredi ta' Francis Aquilina:

'Dr Edward DeBono:

Issa wara li miet Francis Saviour Aquilina, inti, il-mara, oht il-mara u silfek, x'mortu tagħmlu? Għand min mortu titkellmu?

Xhud:

12Wara l-mewt tiegħu, peress li l-qbiela kienet fuq Francis X Aquilina morna għand Dr Lanfranco li kellu parti kwart indiviż minn din il-proprjeta', u t-tliet kwarti l-ohra kienu ta' Formosa Gauci. Mela l-ewwel morna għand Dr Lanfranco l- erbgħa li ahna, u għamlilna rċevuta the heirs of Francis Saviour Aquilina.'.

Illi jekk kellu jingħata l-beneficcju tad-dubju u nassumu li verament ġiet ikkreata kirja ġdida, la darba l-intimati marru personalment jitkellmu mar-rikorrenti, ċertament li l-intimati kienu ser jitolbu li din il-kirja ddur

fuqhom personalment kieku kien hemm ftehim fuq kirja ġdida. Dan aktar u aktar fid-dawl tal- fatt li minn harsa lejn l-ahhar testment tal-mejjet Francis Xavier Aquilina datat 3 ta' Marżu, 1988 fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo (a fol. 75 et seq tal-proċess) l-eredi ta' Francis Xavier Aquilina m'humiex unikament l-intimati Theresa Cilia u Nikolina Bezzina bhal ma jittentaw jindikaw l-intimati. Infatti s-sitt artikolu tal-imsemmi testment jaqra:
' Is-sitt Artikolu

Bhala eredi universali u proprjetarji assoluti tal-gid kollu

tiegħu it-testatur jinnomina u jistitwixxi: (a) Għal dak li jirrigwarda Kwint indiviż lil ohtu Lina Bezzina (b) Għal dak li jirrigwarda kwart indiviż lil ohtu Teresa Cilia, (c) Għal dak li jirrigwarda wiehed minn għaxra (1/10) indiviżi lill-knisja Arcipretali tas-Siggiewi (d) Għal dak li jirrigwarda tlieta minn għoxrin (3/20) parti indiviżi lis-socjeta' tal-Muzew u (e) Għal dak li jirrigwarda wiehed minn għoxrin (1/20) parti indiviżi kull wiehed u wahda, lid-dar tal-Provvidenza tas- Siggiewi u lin-neputijiet tiegħu Silvio Cilia, Maria Cilia, Ivan Bezzina, Suzanne Bezzina u Mark Bezzina.'.

Illi in oltre r-rikorrenti Joan Vella Muskat fix-xhieda tagħha in kontro-ezami datata 18 ta' Ottubru, 2018 (a fol. 121 et seq tal- proċess) sostniet illi dakinhar ma kinitx taf illi Francis Xavier Aquilina kien guvni u li kienet tahseb illi huma kienu qegħdin jagixxu in good faith 'I thougth they were acting in good faith so I accepted what they told me.'. Il-Qorti temmen li huwa proprju għal dik ir-raguni li nħarġu l-irċevuti bil-mod kif inħarġu. Huwa piuttost car mill-użu tal-kliem 'the heirs of...' fl-irċevuta tal-25 ta' Settembru 2001 u dawk sussegwenti, li r-rikorrenti għamlu użu minn dak il-kliem billi fil-fehma tagħhom dakinhar in kwantu ta' eredita' huma l-eredi li jidhlu fiz-zarbun tal-mejjet. Dwar jekk l- eredi effettivament kinux intitolati għal kirja jew le, a tenur tal- Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta hija kwistjoni ohra u l-Qorti temmen li f'dak l-istadju lanqas biss ġiet kkunsidrat mir-rikorrenti anki għaliex xejn ma kien iwaqqafhom milli jahsbu li l-intimati kienu dixxendenti tal-mejjet.

In kwantu għal argument illi la darba hemm l-aċċettazzjoni tal- ħlas u l-hrug tal-irċevuta, hemm ukoll ir-rikonoxximent, l-Qorti tqis illi l-aċċettazzjoni tal-ħlas u l-irċevuta kienu qegħdin jingħataw bhala werrieta tal-mejjet Francis Xavier Aquilina. Fil- kaz odjern bid-deċiżjoni preliminari rriżulta li l-intimati għalkemm eredi, in kwantu tal-qbiela ma jikkwalifikawx bhala 'membru tal-familja' tal-kerrej skont id-disposizzjonijiet tal- Artikolu 2 tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' u għalhekk m'humiex intitolati għall-protezzjoni tal-liġi speċjali ergo li jirtu l- kirja. Dan ifisser li r-rikorrenti ma rrikonoxxewx lill-intimati f'isimhom proprju, pero' f'titolu li huma ma jhaddnux in kwantu għal qbiela.

Illi din il-Qorti tqis li l-argumenti mressqa mill-intimati huma pjuttost imgebbda, dan għaliex anke jekk għal grazzja tal-argument dakinhar tal-irċevuta tal-25 ta' Settembru 2001 inholqot kirja ġdida, ai termini tal-Artikolu 1233 sub-artikolu 1 (e), jingħad illi fil-kaz ta' kiri ta' raba' għal

zmien ta' aktar minn erba' (4) snin għandu jsir b'kitba taht piena ta' nullita'[1]. L-intimati ma jindikawx illi l-kirja tar-raba' saret għal perijodu inqas minn erba' snin anzi piuttost fl-argumenti ingarbuljati tagħhom jittentaw jagħtu x'jifhem li l-kirja hija wahda indefinita ai termini tal-Kap. 199 tal- Liġijiet ta' Malta. Fl-atti ma tresqitx prova ta' skrittura privata għajr għal irċevuti tal-ħlas a fol. 11 et seq tal-proċess minn liema la jirriżultaw (i) il-partijiet għajr għal indikazzjoni ta' 'werrieta', u lanqas (ii) iz-zmien miftiehem hekk kif jitlob l-Artikolu 1526 tal- Kodici Civili Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jiddisponi li:

'**1526.** (1) Il-kiri ta' ħaġa hu kuntratt li bih waħda mill- partijiet tintrabat li tagħti lill-oħra t-tgawdija ta' ħaġa, għal żmien miftiehem u b'kera miftiehem, li din il-parti l-oħra tintrabat li tħallas lilha.'.

Illi l-intimati jeċċepixxu wkoll fil-hames eċċezzjoni li l-vertenza ġiet ventilata quddiem il-Qorti tal-Magistrati bhala Qorti ta' Gudikatura Kriminali fil-kawza fl-ismijiet 'Il-Pulizija -vs- Francis Cilia' deċiża nhar it-28 ta' Mejju, 2023 (ara deċiżjoni a fol. 36 et seq tal-proċess). Fis-sitt eċċezzjoni jagħtu aktar dettalji fis-sens illi l- Avukat Dr Joseph Buttigieg u l-Perit Mario Cassar ipprezentaw ir- relazzjoni tagħhom fl-atti tal-kawza msemmija fejn iddikjaraw li skont ma dak li rriżultalhom huma ddeterminaw li fil-fehma tagħhom meta r-raba' għadda f'idejn il-kerrejja prezenti saret kirja ġdida ossija f'idejn l-intimati.

Illi fil-kaz imsemmi 'Il-Pulizija -vs- Francis Cilia' il-kwistjoni li ġiet trattata hija l-allegat tehid tal-liġi bl-idejh da parti ta' Francis Cilia flok li rrikorra għand l-awtoritajiet kompetenti l-hekk imsejha l- offiza ta' *ragion fattasi* ai termini tal-Artikolu 85 tal-Kodici Kriminali Kap. 9 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa car li l-kwistjoni odjerna hija diversa minn dik trattata fil-kawza msemmija, apparti li anke l-ezami tal-kwistjoni ssir b'mod totalment divers minn dik tal-kaz odjern. Kif ritenut fl-Artikolu 6 tal-Kodici Kriminali Kap. 9 tal-Liġijiet ta' Malta, l-azzjoni kriminali u l-azzjoni civili jitmexxew indipendentement wahda mill-ohra. Din il-Qorti għalhekk b-ebda mod ma hi marbuta mal-konkluzjonijiet tal- Avukat Dottor Joseph M. Buttigieg u tal-Perit Tekniku AIC Mario Cassar li fuq kollox lanqas kienu esperti nominati minnha.

Fil-fehma tal-Qorti għar-ragunijiet suesposti huwa car illi l- irċevuti wahedhom ma kkostitwewx kirja ġdida b'dana li l-eċċezzjonijiet kollha rimanenti tal-intimati ser jiġu michuda.

6. Il-konvenuti appellaw mis-sentenza. Kif sewwa rrilevaw l-appellati, l-aggravji la huma enumerati u lanqas imqassma f'intestaturi separati. B'danakollu huma identifikabbli żewġ aggravji:

> “(1) Fis-sentenza tal-5 ta’ Ġunju 2020 l-Ewwel Qorti ma messhiex ċaħdet l-eċċezzjoni tal-inkompetenza *rationae materiae*, għaliex huma inkwilini u skont l-Art. 1525(2) tal-Kodiċi Ċivili, huwa l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta’ Raba li għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma’ kuntratti ta’ kiri ta’ raba.
>
> (2) Fis-sentenza tat-30 ta’ Mejju 2024, l-ewwel Qorti żbaljat (i) fejn ma qisithomx inkwilini minkejja li skonthom ġew rikonoxxuti mis-sidien u (ii) fejn ikkonkludiet li l-kirja ma komplietx f’isem l-appellanti wara mewt Francis Xavier Aquilina.”

7. Ir-raġunament tal-Ewwel Qorti, imsaħħaħ b’ċitazzjoni tal-liġi u tal-ġurisprudenza, kien, fil-qosor, dan:

> “(1) Abbażi tal-ġurisprudenza preponderanti, l-kompetenza biex tistabbilixxi jekk hemmx kirja jew le hija vestita fil-Qrati ordinarji. Għalhekk kienet kompetenti tiddeċiedi kemm jekk il-konvenuti “wirtux” il-kirja u għalhekk joqgħod fid-definizzjoni ta’ “kerrej” skont l-Art. 2 tal-Kap. 199 kif ukoll jekk ġietx pattuwita kirja ġdida.
>
> (2) L-interpretazzjoni tal-liġi speċjali jista’ jagħtiha kemm it-tribunal speċjali mwaqqaf taħt dik il-liġi kif ukoll il-Qorti. Il-kompetenza tal-Qorti tieqaf meta l-kwistjoni tkun dwar jekk sid il-kera jistax jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew jistax ma jġeddidx il-kiri favur ‘kerrej’.

(3) L-Ewwel Qorti fliet id-definizzjoni ta' "kerrej" skont Art. 2 tal-Kap. 199 u sabet li din hija limitata għal "membri tal-familja" kif definita fl-istess Artiklu. Qieset li l-konvenuti ma jikkwalifikawx bħala membri tal-familja tal-aħħar kerrej rikonoxxut u għalhekk m'humiex kerrejja.

(4) Għalhekk qieset li kienet kompetenti *rationae materiae* u ordnat il-prosegwiment tal-kawża fil-mertu."

8. Kontra dan ir-raġunament tal-Qorti, l-appellanti ċċitaw is-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Borg v Muscat.**[1] F'dik il-kawża, bħal f'din il-kawża, kien hemm talba biex il-konvenut jiżgombra minn raba li allegatament kien qiegħed jokkupa mingħajr titlu. Il-konvenut eċċepixxa li kien iħallas il-qbiela u li għalhekk kien kompetenti l-Bord dwar it-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba. L-appellanti jiċċitaw lill-Qorti tal-Appell f'dik is-sentenza fejn qalet li "kien ikun kompetenti dak il-Bord u mhux l-Ewwel Qorti kieku rriżulta almenu *prima facie* illi l-konvenut kellu titolu ta' qbiela". Iżda, b'nuqqas ta' lealtà lejn il-Qorti u lejn il-kontroparti, ma jgħidux li l-istess Qorti minnufih wara l-*bran* ċitat issuktat tirrimarka li "Però, il-vertenza kollha ovvjament kienet tirriżolvi ruħha l-ewwel u qabel kollox, qabel ma seta' jiġi ddikjarat kompetenti l-Bord imsemmi dwar jekk kinitx valida l-pretiża tal-atturi li l-konvenut qed jokkupa l-fond bla titolu jew le".

[1] Modesta Borg v Joseph Muscat tat-23 ta' Frar 1996 Kollez. LXXX.ii.1133 ippreseduta mill-Onor. Imħ. Carmel Agius.

Qagħda din li tinstab replikata fil-kawża preżenti. Għalhekk is-sentenza ċċitata mill-appellanti mhux talli ma tgħinhomx, talli tkompli ssaħħaħ ir-raġunament tal-Ewwel Qorti. Il-kwistjoni li kellha tiġi riżolta mill-Ewwel Qorti f'din il-kawża kienet jekk kienx hemm kirja favur l-appellanti jew le. Ġaladarba stabbiliet li ma kienx hemm kirja, allura l-kompetenza tagħha ma ċedietx għal dik tat-tribunal speċjali. Il-kompetenza tal-Bord dwar it-Tiġdid tal-Kiri tar-Raba hija limitata għal meta sid il-kera:

> (i) Jkun irid jagħmel xi tibdil fil-kondizzjonijiet ta' kirja f'għeluq it-terminu tagħha.[2]
>
> (ii) Ma jkunx irid iġedded il-kirja korrenti, għal waħda mir-raġunijiet prospettati mil-leġislatur fil-Kap. 199.[3]

9. L-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.

10. It-tieni aggravju jdur prinċipalment fuq l-aċċettazzjoni tal-kirja. L-appellanti ma jaqblux mal-Ewwel Qorti li l-ħruġ tal-irċevuta intestata "*the heirs of*" Francis Xavier Aquilina tfisser li m'għarfithomx bħala inkwilini. Isostnu li kieku kien hekk, ma kinux jaċċettaw il-kera mingħandhom. L-irċevuta tal-kera ssarraf f'rikonoxximent. Dan l-aggravju m'hu xejn għajr ripetizzjoni tad-difiża miġjuba quddiem l-Ewwel Qorti. Difiża li għaliha

[2] Art. 3(1) Kap. 199.
[3] Art. 4 Kap. 199.

wieġbet l-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha b'għadd ta' raġunijiet; fosthom illi:

> "(i) Aċċettat il-verżjoni tal-atturi li ma kinux jafu min kellu d-dritt għal-lokazzjoni wara l-mewt ta' Francis Xavier Aquilina - jekk kien hemm - u kien għalhekk li ħarġu l-irċevuti b'dik ir-riżerva;
>
> (ii) Qieset li kieku l-partijiet tassew riedu joħolqu kirja ġdida, l-irċevuti kienu joħorġu f'ismijiet speċifiċi tal-inkwilini l-ġodda.
>
> (iii) Francis Xavier Aquilina rregola s-suċċessjoni tiegħu b'testment li skontu l-konvenuti mhumiex l-uniċi werrieta ta' ġidu."

11. Din il-Qorti ssib li dawn ir-raġunijiet huma bbażati fuq il-fatti, il-loġika, u l-*bon* sens u għalhekk mhux biżżejjed in-nuqqas ta' qbil magħhom tal-appellanti biex hija tiddistakka ruħha minnhom.

12. It-tieni aggravju huwa wkoll miċħud.

13. Fl-aħħarnett, din il-Qorti, bħall-Ewwel Qorti qabilha, issib li l-eċċezzjoni li l-konvenuti huma kerrejja bħala s-suċċessuri tal-aħħar inkwilin hija inkompatibbli mal-eċċezzjoni li kkuntrattaw kirja ġdida, in kwantu bbażati fuq fatti inkompabibbli. Jew tkompliet il-kirja l-antika

inkella bdiet kirja ġdida. Kif tajjeb inqal minn din il-Qorti, diversament komposta in re: **Parnis v Cucciardi**:

> "12. Illi għalkemm huwa minnu li fi proċeduri bil-miktub f'materja ta' eċċezzjonijiet teżisti l-possibilita` li l-eċċipjent jissolleva eċċezzjonijiet alternattivi, kif ukoll li jagħmel dan "bla pregudizzju", b'danakollu xorta wahda jibqa' dmir tal-parti eċċipjenti li tara li f'dak li hija tkun qegħdha tasserixxi bil-gurament per via ta' eċċezzjoni ma jkunx hemm hwejjeg li huma manifestament konfliggjenti. Għalkemm ix-xjenza legali tista' twassal biex l-impostazzjoni tal- premessi u t-talbiet fl-att tac-citazzjoni, kif ukoll l- eċċezzjonijiet fin-nota tal-konvenut isiru b'ċerta teknika u hila, dan ma jfissirx li parti f'kawza għandha tithalla tbiddel impenement att proċedurali f'espedjent ta' mera konvenjenza jew, agħar u agħar, fi stratagemma intiza biss biex tinnewtralizza l-azzjoni istitwita kontriha mill-parti l-ohra. Fi kliem aktar semplici, kull parti għandha d-dmir li tkun veritjera u lejali lejn il-Qorti u lejn il-parti avversarja fl- interess suprem tal-gustizzja.
>
> Fil-każ in ezami, jidher evidenti li l-parti konvenuta riedet tkun, kif jingħad bl-Ingliż "*too clever by half*". Fl-istess nifs li l-konvenuti qegħdin jiċħdu bil-gurament tagħhom żewġ fatti speċifici, igifieri li huma rċevew in depożitu ammont ta' flus, kif ukoll numru ta' oġġetti tad-deheb mingħand l- atturi, qed jgħidu li jekk stess dan kien minnu (!) allura huma kienu "a loro volta" kredituri ta' l-atturi u li kemm-il darba tali talba da parti ta' l-atturi kellha tintlaqa', din għandha tiġi pacuta mal-kreditu pretiz minnhom.[4]"

14. Biex tgħaxxaqha, fil-każ preżenti ż-żewġ eċċezzjonijiet, s'intendi meħudin taħt ġurament, lanqas biss huma kkonfezzjonati b'mod subordinat waħda għall-oħra.

Decide

15. Għal dawn ir-raġunijiet, tiddeċiedi billi tiċħad l-appell, u tikkonferma s-sentenza in *parte* tal-5 ta' Ġunju 2020 u s-sentenza finali tat-30 ta' Mejju

[4] Gabriel Parnis v Joseph Cucciardi 16.04.2004 Qorti tal-Appell (S.T.0. V Degaetano, JD Camilleri, JA Filletti).

2024 it-tnejn mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet premessi.

16. Spejjeż tal-Prim'Istanza kif deċiżi mill-Ewwel Qorti; spejjeż ta' dan l-appell a karigu tal-appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
jb