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

Rikors Nru. 7/2024SG

Jacqueline Strickland K.I. 990344(M)
Larissa sive Lara Bugeja K.I. 97269(M)
Gerald Strickland K.I. 298171(M)
Ella Strickland K.I. 482472(M)
Roger Strickland K.I. 409446(M)
Jarrard Strickland K.I. 922144(M)

vs

Margaret Attard K.I. 433555(M)

Illum, 12 ta' Marzu, 2025

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur ippreżentat fil-15 ta' Frar, 2024, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

"1. Illi r-rikorrenti huma flimkien is-sidien ta' porzjoni diviza mill-ghalqa maghrufa "Ta' Bagozz" sive "Ta' Gadozza", fil-kontrada ta' San Gakbu, fil- limiti ta' Haz-Zebbug, Malta tal-kejl ta' cirka 5,628 metri kwadri.

2. Illi din l-ghalqa giet dikjarata proprjeta' tar-rikorrenti permezz ta' kuntratt dikjaratorju ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri datat 4 ta' April 2007 (kopja tal-kuntratt annessa Dok A1 bil-pjanti).

3. Illi Charles Adrian Strickland gie nieqes fit-8 ta' Awissu 2023 u halla bhala eredi lit-tfal tieghu Lara Bugeja, Gerald Strickland u Ella Strickland, soggett ghall-uzufrutt ta' martu Jacqueline Strickland.

4. Illi fis-sena 1957 u/jew sena verjuri parti mill-ghalqa surreferita tal-kejl ta' cirka 3,628 metri kwadri kienet giet mikrija b'titolu ta' qbiela a favur il-predecessur fit-titolu tal-intimata, certu Manuel Cortis.

5. Illi dan il-porzjon soggett ghall-qbiela favur l-intimata Attard qieghed jigi mberfel bl-isfar fuq il-pjanta annessa Dok A2.

6. Illi wara l-mewt tal-imsemmi Manuel Cortis din il-qbiela intirtet mill-genituri tal-intimata, Carmelo Vassallo u Maria nee Cortis. Sussegwentement din il-qbiela ghaddiet fuq l-intimata Attard skont il-ligi li prezentement thallas EUR28 u/jew somma verjuri fis-sena.

7. Illi jirrizulta li l-intimata Attard kisret il-kundizzionijiet tal-lokazzjoni ossija qbiela u dan stante illi l-ghalqa mqabbla lilha mhiex qieghda tinhadem ghat-tkabbir ta' prodotti agrikoli.

8. Illi huwa ghalhekk car li l-intimata mhiex qieghda tahdem ir-raba' ghat-tkabbir ta' prodotti agrikoli u lanqas m'ghandha bzonn din l-istess raba' ghall-ghejxien taghha u/jew ghal xi skop agrikolu.

9. Illi oltre' hekk, l-intimata naqqset milli tmantni u zzomm il-hajt tas-sejjieh fi stat tajjeb u dan kif jidher car mir-ritratt hawn anness Dok A3.

10. Illi ghalhekk jissustixxu c-cirkostanzi ghal nuqqas ta' tigdid ta' kirja elenkati taht l-Artikolu 4 tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta senjatament taht l-artikolu 4(2)(d) u/jew 4(2)(f).

11. Illi fin-nuqqas li dan Bord jilqa' t-talba sabiex il-kirja ma tibqax tiggedded, l-atturi jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex ai termini tal-Artikolu 3(2A) tal-Kap 199 jawmenta l-kera ossija qbiela annwali li ai fini tal-Artikolu 3(2A)(a) u ai fini ta' dawn il-proceduri biss u tal-ligi kif inhi impostata, ghandha tkun fl-ammont ta' EUR 5,000 fis-sena, u dan minghajr pregudizziu ghad-drittijiet taghhom inkluzi dawn ta' natura kostituzzjonali.

12. Illi in vista tas-suespost qieghda ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex:

1. Jiddikjara li l-intimata Margaret Attard naqset milli thares il-kundizzionijiet tal-kirja u dan bi ksur tal-provvedimenti tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta inkluz tal-Artikolu 4(2)(d) u/jew (f) inkluz billi jahtar il-Membri Teknici jekk ikun il-kaz;

2. Jikkundanna lill-intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Bord, tivvaka mill-ghalqa mqabbla lilha maghrufa bhala "Ta' Bagozz'' sive "Ta' Gadozza", fil-kontrada ta' San Gakbu, fil-limiti ta' Haz-Zebbug, Malta tal-kejl ta' cirka 3,628 metri kwadri.

3. Sussidjarjament u minghajr pregudizziu ghall-premess, f'kaz li t-talbiet precedenti ma jigux milqugha, joghgbu jawmenta l-qbiela annwali pagabbli lill-atturi ghas-somma ta' EUR 5,000 fis-sena u/jew somma ohra ai termini tal-Artikolu 3(2A) tal-Kap 199 b'effett mid-data li jistabilixxi l-Bord, u dan taht dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet kollha li dan il-Bord ihoss li huma xierqa u opportuni inkluz billi jahtar il-Membri Teknici jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet legali kontra l-intimati li huma minn issa ngunti in subizzioni. B'rizerva u minghajr pregudizzju ghad-drittijiet kollha spettanti lir-rikorrenti, inkluz dawk ta' natura kostituzzjonali u fundamentali (inkluz f kaz li l-valur tar-raba' u l-ambjenti ma jigix stmat skont is-suq liberu) kif ukoll b'rizerva ghad-drittijiet kollha taghhom fil-konfront tal-intimata. Illi r-rikorrenti qeghdin jaghmuha cara li f'kaz li l-intimata tkompli tikri l-ghalqa in kwistjoni, hi ghandha taghti passagg u access liberu minn fuq l-art mertu ta' dan il-kawza lir-rikorrenti ghall-porzjon l-iehor t'art taghhom (stante li dan huwa l-unika access possibbli sabiex ir-rikorrenti jaccedu dan il-porzion proprjeta' taghhom) u r-rikorrenti jirrizervaw id-drittijiet taghhom f dan ir-rigward."

Ra r-risposta tal-intimata Attard tat-22 ta' April, 2024, fejn ġie eċċepit:

"1. Illi in linea preliminari, it-talbiet tar-rikors promotur huma irritwi u nulli stante illi ma jikkontjenux ir-rekwiżit kif stipulat fl-Artikolu 4(1)(b) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li huwa wieħed kumulattiv u mhux alternattiv;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess iżda wkoll in linea preliminari, t-talbiet kif dedotti mill-atturi huma wkoll irritwi u nulli stante illi minn banda jippużaw

azzjoni għan-nuqqas ta' tiġdid tal-kirja taħt l-artikolu numru 4 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta iżda mill-banda l-oħra, jippużaw azzjoni għat-tibdil ta' kondizzjonijiet ta' kirja taħt l-artikolu 3 tal-Kap. 199 u dan in trasgressjoni tad-dettami li electa una via non datum recursus ad alteram. Għalhekk dawn iż- żewġ azzjonijiet huma nkompatibbli ma' u kontradittorji għal xulxin;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-allegazzjonijiet kif kontenuti fir-rikors tal-atturi huma fondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt u dana stante li l-eċċipjenti tiċħad li kisret xi termini tal-kirja u għalhekk m'huwiex minnu li hija ma ħarsitx il-provvedimenti tal-artikoli 4(2)(d) u/jew (f) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi ma hemmx lok skont l-artikolu 3 tal-Kap. 199 sabiex jigi awtorizzat il-bdil propost mill-atturi fil-kundizzjonijiet tal-kirja in mertu u dana senjatament izda mhux limitatament ghaliex fl-ewwel lok ma jirrizulta l-ebda bdil fil-kundizzjoni tal-kirja li jista' jaghti lok ghat-tibdil propost fil-kundizzionijiet tal-kirja u wisq inqas hija sostenibbli z-zieda l-gdida kif proposta mill-atturi specjalment li jehtieg li jigi provat minnhom li l-valur huwa wiehed li ma jeccedix il-percentwal massimu stipulat fil-ligi fis-sena tal-valur tal-art libera u franka;

5. Illi għall-bqija, it-talbiet tal-atturi huma fil-meritu nfondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt.

Għalhekk, it-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda fl-intier tagħha, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza dwar l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimata Margaret Attard;

Sema' x-xhieda;

Sema' trattazzjoni dwar dawn l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet;

Ra l-atti kollha tal-kawża;

Ikkunsidra:

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha, qed tiġi eċċepita n-nullità ta' din l-azzjoni, peress li r-rekwiżiti kif stipulati fl-Artikolu 4(1)(b) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, ma humiex kontenuti fir-rikors promotur, filwaqt li fit-tieni eċċezzjoni, ġiet eċċepita n-nullità tar-rikors, peress li r-rikors jikkontjeni azzjoni għal ripresa skont l-Artikolu 4 tal-Kap 199, u kif ukoll azzjoni għal tibdil ta' kondizzjonijiet ta' kirja skont l-Artikolu 3 tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Dwar l-ewwel eċċezzjoni, l-intimata fl-ebda ħin ma ressqet provi jew ikkjarifikat l-eċċezzjoni tagħha. In fatti, lanqas fit-trattazzjoni orali ma saret referenza għal tali eċċezzjoni, da parti tal-legali tal-intimata. Dan il-Bord iqis li din l-eċċezzjoni hija msejsa, fuq dak li jistipola l-Artikolu 4(1)(b) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li jistipola li fir-rikors għal talba ta' ripresa ta' raba' mis-sid, ir-rikors għandu jikkontjeni talba għal-likwidazzjoni ta' kull kumpens li jkollu jitħallas skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Artikolu. Dan il-Bord iżda jqis, li tali talba għal likwidazzjoni ta' kumpens hija rekwiżita, meta t-talba għal ripresa ssir abbażi tal-Artikolu 4(2)(a) u 4(2)(b) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-kawża mhijiex imsejsa fuq l-ebda wieħed minn dawn ir-raġunijiet għar-ripresa u għalhekk dan il-Bord ma jqisx li din l-ewwel eċċezzjoni hija waħda fondata.

Dwar it-tieni eċċezzjoni, dan il-Bord iqis li minn qari tar-rikors promotur, jirriżulta b'mod ċar, illi din l-azzjoni ġiet imsejsa fuq l-Artikolu 4(2)(d) u (f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u f'każ li dan il-Bord ma huwiex sodisfatt li l-intimata vjolat il-kundizzjonijiet, b'dana li f'każ li dan il-Bord jiċħad it-talba għal żgumbrament, jawmenta l-qbiela. Jidher għalhekk li t-talba għall-awment fil-qbiela, hija talba sussidjarja u alternattiva, fl-eventwalità li l-ewwel u t-tieni talbiet jiġu miċħuda.

Fit-trattazzjoni orali, ir-rikorrenti għamlu referenza għall-kawża fl-ismijiet, **Kathleen Livori vs Joseph Scerri,** deċiża fid-9 ta' Diċembru, 2022, fejn ġie spjegat illi:

Il-Qrati tagħna jikkonsidraw l-eċċezzjoni tan-nullità bħala sanzjoni estrema. Fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet Alfred u Mary konjuġ Vella vs Agostino Camilleri deċiża fil-21 ta' Frar 1997, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili rriteniet hekk:-

In-nullità ta' l-atti ġudizzjali hija sanzjoni estrema li l-liġi trid li tiġi mposta biss meta n-nuqqas – formali jew sostanzjali – fl-att ma jistax assolutament jiġi tollerat mingħajr ħsara għal xi prinċipju ta' ġustizzja proċedurali.

Din il-materja hija regolata bl-Artikolu 789(1) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta li jistipola dawk il-gravami li fuqhom tista' tingħata din l-eċċezzjoni. Dwar dawn il-gravami, fissentenza ITC Limited et vs LBM Breweries Limited (Rik Nru 976/05 JRM) deċiża millPrim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Ottubru 2005 intqal hekk:-

Illi jkun xieraq li jingħad mill-ewwel li l-każijiet li fihom l-eċċezzjoni tannullita' ta' atti ġudizzjarji tista' tingħata huma dawk imsemmija fissubartikolu (1) tal-artikolu 789 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Dawn lerba' (4) każijiet imsemmija f'dak l-artikolu huma tassattivi, fis-sens li biex att ġudizzjarju jitqies ma jiswiex, l-ilment irid bilfors jaqa' taħt il-parametri ta' xi waħda minnhom.

L-Artikolu 789(1)(ċ) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta li fuqu hija bbażata l-eċċezjoni preliminari tal-Awtorita jipprovdi hekk:-

789.(1) L-eċċezzjoni ta' nullità tal-atti ġudizzjarji tista' tingħata –
...
(ċ) jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mil-liġi, ukoll jekk mhux taħt piena ta' nullità, kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet, lill-parti li titlob in-nullità, preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat;

Illi minn dan l-artikolu joħroġ ċar li l-att mhux biss għandu jikkontjeni xi vjolazzjoni talforma meħtieġa, iżda dik il-vjolazzjoni trid tkun ġabet preġudizzju lill-parti li tissollevaha, li ma jkunx jista' jissewwa jekk mhux billi l-att jiġi dikkjarat null. Illi f'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għal dak deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Guido J. Vella A&CE vs Dr. Emanuel Cefai LL.D****. deċiża fl-4 ta' Novembru 1991 senjatament fejn ingħad:-*

F'dawn il-każijiet huwa dejjem opportun li l-Qorti kemm jista' jkun, għallprattiċità u biex tiġi evitata multiplikazzjoni ta' kawżi u spejjeż żejda, għandha tkun pjuttost iebsa fl-akkoljiment tal-eċċezzjoni tan-nullità u kemm jista' jkun issalva atti ġudizzjarji, u att ta' ċitazzjoni għandu jiġi mwaqqa' u annullat biss għal raġunijiet gravi: in-nullità ta' l-att ġudizzjarji hija sanzjoni estrema li l-liġi trid li tiġi imposta biss meta n-nuqqas formali jew sostanzjali - fl-att ma jistax assolutament jiġi tollerat mingħajr ħsara għal xi prinċipju ta' ġustizzja proċedurali.

Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sentenza tagħha tal-25 ta` Frar 2016, fl-ismijiet Theresa armla ta` Joseph Chetcuti et vs Maria Carmela, sive Lina Warrington et (672/15 LSO) qalet:-

Illi kif ġie dikjarat mill-Qorti tal-Kummerċ fil-każ (Joseph Cachia nomine vs Paul Zammit et nomine" deciz fl-14 ta` Dicembru 1989: "Illi biex ċitazzjoni tkun nulla, skont l-artikolu 789 tal-Kodiċi ta` Organizazzjoni u Proċedura Ċivili, in-nullita` trid tkun iddikjarata mil-liġi espressament jew ikun hemm vjolazzjoni tal-provi meħtiega mil-liġi, nuqqas ta` xi partikolarita` essenzjali meħtiega mil-liġi espressament."

Hekk f'dan l-istess każ, ingħad li "jekk ikun hemm talbiet irrikonċiljabbli, per eżempju talba għal azzjoni ta` spoll abbinata fl-istess każ ma' azzjoni rei vindicatoria, fejn hu ben saput li fl-azzjoni ta` spoll huma inamissibli provi filpetitorju, hemm sitwazzjoni ta` talbiet irrikonċiljabbli."

Il-kwistjoni sollevata mill-atturi fil-każ in ezami tikkonċerna t-talbiet kunfliġġjenti u rrikonċiljabbli fit-talba rikonvenzjonali... Illi fit-tema ta` talbiet diversi ġie ritenut li mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tal-24 ta` April 1998 fl-ismijiet "Frendo Randon noe vs Salomone:

"… meta ċitazzjoni jkun fiha kawżali alternattivi u mhux ċert liema waħda minnhom hija l-kawżali li sejra tifforma l-bażi ta` l-azzjoni odjerna dan iġib sitwazzjoni fejn konvenut lanqas ma jkun jista` jammetti t-talba għax ma jkunx jista` jagħżel il-kawżali li jidhirlu hu. Lanqas mhu l-kompitu tal-Qorti li tagħżel liema hija l-azzjoni li kellu jittenta l-attur. Dan juri ċar li l-kawża kif ġiet intavolata hija insostenibbli billi ab initio la setgħet tipproċedi u lanqas setgħet tiġi ammessa. It-talbiet ukoll jikkonfondu azzjoni ma` oħra. Bħal li kieku dawn iwasslu għal rimedju wieħed meta dan hux hekk għaliex it-tnejn huma distinti waħda mill-oħra.

Isegwi għalhekk li mhux leċitu li tgħaqqad azzjoni ma` oħra ... Meta l-pożizzjoni hija tali jirriżulta kjarament illi lproċedura tal-attur kienet waħda irrita u null."

Dan il-Bord jagħmel referenza għal dak li qed jintalab permezz tat-tielet talba, fejn ir-rikorrenti jgħidu li "***Sussidjarjament*** *u mingħajr preġudizzju għall-premess,* ***f'każ li t-talbiet preċedenti ma jiġux milqugħa****, jogħġbu jawmenta l-qbiela ...*" (sottolinear tal-Bord). Dan il-Bord iqis li hekk kif ifformulata it-tielet talba, ma jirriżulta ebda kontradizzjoni fit-talbiet tar-rikorrenti, u għalhekk anke it-tieni eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet hawn fuq esposti, dan il-Bord qiegħed jiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-intimata u jordna l-prosegwiment tal-kawża.

Spejjeż ta' din is-sentenza għandhom jigu ssopportati mill-intimata.

____

Maġistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

____

Janet Calleja
Deputat Reġistratur