MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Rikors Numru 9/2011

Emily Navarro (ID 691830M), Antonia Vella, Doris Attard, Imelda La Grasta, Victor Portelli, Anita Portelli, Carl Portelli u Elizabeth Portelli

vs

Nazzarena Bonello
(ID 161132M)

Illum, 9 ta’ Novembru 2016

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fl-4 ta' Lulju 2011 fejn ir-rikorrenti, filwaqt illi sahqu illi l-ghalqa fil-limiti tas-Siggiewi maghrufa bhala tal-Qattus u tal-Gdida hija propjeta taghhom u illi huma jixtiequ jirriprendu pussess ta' l-ghalqa minghand l-intimata.

Ir-rikorrenti sahqu illi huma riedu jiehdu lura l-art sabiex Imelda Lagrasta u zewgha jkunu jistghu juzaw l-art ghal skopijiet agrikoli. Sahqu wkoll illi l-intimata kienet trasferiet il-qbiela lill-terzi minghajr il-kunsens taghhom filwaqt illi stqarrew illi l-ghalqa kienet qed tintuza ghal skopijiet ta' kacca. Huwa allegaw ukoll illi l-intimata ma kienetx qieghda zzomm il-hitan tal-ghalqa fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u kienet fethem bieb fil-hajt sabiex tiddahhal vettura.

Kien ghal dawn ir-ragunijiet kollha illi r-rikorrent talbu illi jiehdu lura l-pussess ta' l-ghalqa.

Rat ir-risposta ta' l-intimata ippresentata fl-20 ta' Marzu 2012 fejn eccepiet, l-ewwel u qabel kollox, illi r-rikorrenti kellhom jippruvaw it-titolu taghhom, liema eccezzjoni hija rtirat fl-24 ta' Ottubru 2012.

L-intimata laqghet ukoll ghal dak lilha imputat billi sahqet illi l-art hija fonti importanti tal-ghijxien taghha u ghalhekk kienet tbaghti ferm f'kaz illi l-art tittiehdielha. Sahqet ukoll illi ma kiex minnu illi trasferiet il-qbiela lill-terzi jew li l-ghalqa kienet qed tintuza ghal skopijijet ta' kacca filwaqt illi insistiet illi ma kienx minnu illi l-hitan kienu fi stat hazin ta' manutenzjoni jew illi fethet bieb fil-hajt u ghamlet rampa ghal gewwa l-ghalqa, kif kienu qed jallegaw ir-rikorrenti.

Ra l-affidavit ta' **Doris Attard** ippresentat fis 27 ta' Gunju 2012 (fol 11)

Ra l-affidavit ta' **Anthony Navarro**, **Emilia Navarro** u **Edgar Attard** ippresentati fit 23 ta' Novembru 2012 (fol 112, 113 u 115).

Ra l-affidavit ta' **Joseph La Grasta** u ta' **Victor Portelli** ippresentat fit 28 ta' Frar 2013 (fol 121 u 147).

Ra illi fit 28 ta' Frar 2013 ir-rikorrenti iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra l-affidavit ta' **Nazzarena Bonello** ppresentat fl-14 ta' Novembru 2013.

Sema il-kontro ezami ta' Nazzarena Bonello illi sar fit 3 ta' Dicembru 2014.

Sema x-xhieda in kontro ezami ta' Anthony Navarro, Emily Navarro, Edgar Attard u Joseph LaGrasta moghtija fit 30 ta' Settembru 2015.

Ra illi fil 11 ta' Novembru 2015, ir-rikorrenti ghamlu s-sottomissjonjiet taghhom bil-miktub.

Ra illi fl-20 ta' Jannar 2016 l-intimata ippresenta is-sottomissjonijiet taghha bil-miktub.

Ra illi fl-20 ta’ April 2016, il-Bord appunta lill-Esperti, l-Perit Edgar Rossignaud u Anthony Mifsud, sabiex jaccedu fuq il-post, jaghmlu l-kostatazzjonijiet taghhom u jirredigu rapport bil-fehma teknika taghhom a tenur ta’ l-Artikolu 5 (8) tal-Kap 199.

Ra ir-rapport tal-Membri Teknici ppresentat fl-14 ta’ Gunju 2016. (fol 404)

Ra id-domandi in eskussjoni illi saru lill-istess Membri Teknici li saru fis 7 ta’ Lulju 2016 (fol 419) u r-risposti ta’ l-istess Membri Teknici illi gew ippresentati fit 28 ta’ Lulju 2016 (fol 423)

Ra illi fis 26 ta’ Ottubru 2016, il-partijiet qabblu illi l-kawza setghet tithalla ghas-sentenza fuq il-provi illi kien hemm.

Ikkunsidra

Jirrizulta wkoll, mill-provi prodotti, illi fis-sena 1963, Guzeppi Bonello, illum mejjet, illi huwa r-ragel ta’ l-intimata Nazzarena Bonello, hallas qbiela lill Guzeppi Portelli, li minghandha r-rikorrenti wirtu l-art meritu tal-kawza odjerna, ghal liema hlas l-istess Guzeppi Portelli hareg id-debita ricevuta (fol 14).

Jirrizulta illi, wara il-mewt ta’ Mary Portelli fis-sena 1994, Guzeppi Bonello, ir-ragel ta’ l-intimata, beda jiddeposita il-flus tal-qbiela, ammontanti ghal Lm6 fis-sena, ossija madwar €14, fil-Qorti permezz ta’ Cedola ta’ Depositu (fol 16)

Jirrizulta, mix-xhieda ta' Vincent Portelli, wiehed mir-rikorrenti u iben il-mejjtin Guzeppi u Mary Bonello, u mid-dokumentazzjoni minnu ppresentati, illi huwa acceda hdejn l-art fis-17 ta' Novembru 2010 fejn jidher illi l-kmamar li hemm gewwa l-art meritu tal-kawza odjerna kienu fi stat hazin ta' manutenzjoni, bil-hajt ta' parti mill-kamra sahansitra imwaqqa, filwaqt illi l-ghalqa ma kienetx tidher fi stat li tintuza w il-hitan kienu fi stat hazin ta' riparazzjoni (fol 150 – 153)

Jirrizulta wkoll, mix-xhieda ta' l-istess Vincent Portelli, illi huwa reggha acceda hdejn l-art fil 25 ta' Marzu 2012 u, ghal darba ohra, kien jidher illi l-kmamar w il-hitan li kien hemm gew l-art kienu ghadhom fi stat hazin ta' manutenzjoni u l-art ma kienetx tidher illi tintuza (fol 155 – 157)

Jirrizulta, mid-dokumentazzjoni esebita mill-intimata, u partikolarment ir-rapport tal-Perit Julian Borg illi meta huwa acceda fuq il-fond fl-1 ta' Novembru 2013 (fol 175 – 183) huwa sab il-post fi stat tajjeb ta' tiswija w l-art kienet tidher qieghda tintuza (fol 180 – 181), ghalkemm ikkonferma illi l-kmamar kellhom l-istess hsara illi kien ikkonstata Vincent Portelli u ikkonferma wkoll illi kien hemm wiehed mill-hitan tas-sejjieh illi kellu varji hsarat fih, liema hsarat sahaq l-istess Perit, kellhom jittrangaw minn sid l-art adjacenti stante illi l-art kienet aktar oghla minn dik meritu tal-kawza odjerna.

Jirrizulta, finalment, illi l-Membri Teknici tal-Bord, meta accedew fuq il-fond, sabu illi l-kamra kellha hsarat estensivi fiha filwaqt illi kkonfermaw wkoll illi wiehed mill-hitan tas-sejjieh kellu hsarat konsiderevoli fih konsistenti f'"*hafna sliehi mwaqqghin*" (fol 405), liema hajt, l-istess Esperti sahqu, kienet responsabbilta' ta' terzi li jittella mill-gdid.

Jirrizulta wkoll illi, meta l-Esperti Teknici accedew fuq il-post, huma setghu jikkonstataw illi "r-raba kien mahdum skont il-mistier u l-hitan tas-sejjiegh li kienu risponsabbilta' tal-intimat kienu fi stat tajjeb". (fol 406)

Ikkunsidra

Jirrizulta illi fix-xhieda ta' l-intimata, partikolarment il-kontro ezami taghha (fol 188), l-istess intimata, murija ritratti tal-kmamar li jiffurmaw parti mill-art in kwistjoni stqarrew "*naf illi hemm hajt li qed jaqa', ikollna nirrangawh*". Hi ziedet tghid "*dak il-hajt ilu ftit f'dak l-istat. Traskurajt naqra ghax ma kontx niflah wisq.*" Madanakollu, ziedet tghid illi "*m'ilux hafna illi waqa dak il-hajt*" ghalkemm stqarret wkoll illi "*l-ahhar darba li rrangajna xi haga kien ghadu haj ir-ragel tieghi, jigifieri xi 13-il sena ilu"* (mehuda mill-kontro ezami illi sar fit 3 ta' Dicembru 2014).

Jirrizulta wkoll illi, fl-istess kontro ezami, l-intimata tishaq illi l-ghalqa dejjem tinhadem u "*ghalkemm huwa minnu li l-art tistrieh xi ftit, inserhuha, kull sena jsir xi haga fiha*"

Jirrizulta, finalment, illi kif stqarret l-intimata stess, il-prodott illi jinzera gewwa tali ghalqa hija tiben u silla u sahqet illi "*jien madwar sittin Lira Maltin (Lm60) naqla minn din l-ghalqa; naturalment mhux dejjem imma 'l hemm qieghdin.*"

Ikkunsidra

Fil-kawza **Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella** deciza fit-2 ta' Ottubru 2008 mill-Bord u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil 15 ta' Lulju 2009, intqal li dwar talba li ssir abbazi tal-Artiklu 4(2)(f) tal-Kap 199):

"... l-ligi tiprospetta diversi cirkostanzi ta' inadempiment da parti ta' l- affittwarju li kull waħda minnhom kapaci twassal biex is-sid jirrifjuta li jgedded il-qbiela u jinsisti ghall-isfratt tal-gabillott mir-raba'. Skond il-fehma tal-Qorti, l-ipotesijiet ta' inadempiment prevvisti mid-disposizzjoni ma jridux ikunu ta' importanza skarsa. Naturalment, il-gravita` ta' l-inadempiment tiddependi minn apprezzament tal-fattispeci singolari ta' kull kaz partikolari in kwantu mhux possibbli li wiehed ifassal gwidi generali li jghoddu indistintement ghall-kazijiet kollha.

L-istess Qorti tkompli ghid*:*

F'dan il-kuntest il-principji li jirrizultaw mill-provvedimenti tal-ligi huma li:-

• Il-kerrej ghandu obbligu li jinqeda bil-haga mikrija u jahdem ir-raba' bhala missier tajjeb tal- familja (Art. 1554 u 1555 tal-Kodici Civili) u m'ghandux jinqeda biha b'mod li jista' jgib hsara lil sid il-kera;

• Iwiegeb ukoll ghal "...tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu." (Artikolu 1561 tal-Kodici Civili);

• Il-kerrej ghandu l-obbligu li f'gheluq il-kirja jirritorna l-haga mikrija fi stat tajjeb;

• L-obbligazzjoni li ghandu l-kerrej li jirritorna lura l-haga fi stat tajjeb, hemm ukoll l-obbligu li "....li jikkunsinna l-haga, u li jikkonservaha sal- kunsinna." (Artikolu 1126 tal-Kodici Civili).

*• "Il-ligi hi severa ma min jitraskura l-obbligu li jzomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-hitan tar-raba ghax hi konxja mill-importanza taghhom ghall- preservazzjoni tal-hamrija u bhala lqugh ghall- elementi. Timponi ghal dan in-nuqqas is-sanzjoni massima ta' l-evizzjoni biex tassigura l-osservanza ta' dan l-obbligu" (***Carmela Aquilina vs Tereza Magro*** *deciza fil-25 ta' Gunju 1996).*

Jirrizulta, fil-kaz odjern, illi t-taghlim tas-sentenza fuq indikata jwassal lill dana il-Bord sabiex jikkunsidra favorevolment it-talba tar-rikorrent. Dana qieghed jinghad ghar-ragunijiet segwenti:

- Jirrizulta ammess mill-intimata illi l-ahhar darba illi sar xoghol ta' manutenzjoni fl-ghalqa u l-kmamar li hemm fiha kien qabel is-sena 2001, jigifieri qabel ma miet ir-ragel ta' l-intimata.
- Jirrizulta ammess, mill-istess intimata, illi fil-kmamar illi hemm fl-istess ghalqa, hemm hsarat konsiderevoli, liema hsarat hija sahqet li "*ikollna nirrangawh".*
- Jirrizulta illi, ghalkemm l-intimata tishaq illi ma kienx ilu hafna illi waqa il-hajt tal-kmamar, Vincent Portelli seta jikkonstata illi f'Novembru 2010 u f'Marzu 2012 dawna l-hsarat kienu gia hemm.
- Jirrizulta wkoll illi, ghalkemm fix-xhieda taghha ta' Dicembru 2014, l-intimata ammettiet illi kien hemm hsarat fil-bini illi kellhom jintrangaw, meta accedew fuq l-art meritu tal-

kawza odjerna il-Membri Teknici tal-Bord fis 6 ta' Mejju 2016, l-istat tal-bini kien ghadu ezattament l-istess – jigifieri bi hsarat "estensivi", kif definiti mill-Membri Teknici stess.

- Jirrizulta illi l-intimata stess tammetti wkoll illi hemm diversi hsarat f'hajt tas-sejjieh divizorju bejn l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna u ghalqa adjacenti illi hija ftit aktar oghla minnha, liema hsarat hija tikkontendi illi kellhom jigu rrangati minn sid l-ghalqa l-ohra. Il-Bord josserva illi, ghalkemm kemm il-Perit ta' l-intimata kif ukoll l-Membri Teknici jishqu li dan il-hajt ma kienx responsabbilta' ta' l-intimata izda kien resposabblita ta' sid l-oghla art biex jirrangah, il-Bord ma jistax jaqbel ma tali konkluzjonijiet, stante illi l-Art 421 tal-Kap 16 jaghmilha cara illi "*is-sid tal-fond izjed gholi ghandu jbaghti l-ispiza kollha tal-bini u tat-tiswija tal-hajt sal-livell tal-fond tieghu*" izda dana ma jfissirx illi l-intimata ma kienetx responsabbli li zzomm il-hitan, inkluz dana il-hajt, fi stat tajjeb ta' manutenzjoni – il-fatt li l-hajt waqa, f'diversi postijiet, huwa indikazzjoni cara illi l-intimata naqqset milli tiehu hsieb dana il-hajt tas-sejjieh divizorju u l-intimata kellha obbligu illi tmanti tali hajt u, semmai, terggha ttellghu hi a spejjez taghha u wara titlob risarciment ghall-ispejjez minghand sid il-propjeta l-ohra, dritt illi hija ghandha a tenur tal-artikolu fuq imsemmi. Il-fatt illi hija naqqset milli taghmel dana hija indikazzjoni li ma kienetx qed tiehu hsieb l-propjeta kif misthoqq.

Finalment, il-Bord ma jistax ma josservax illi qabel ma nbdew il-proceduri odjerni, jidher illi l-ghalqa ma kienetx qed tintuza, kif jidher mid-dokumentazzjoni u ritratti esebiti mir-rikorrenti waqt il-mori tal-kawza izda, b'kumbinazzjoni, hekk kif bdiet il-kawza odjerna, l-art regghet bdiet tintuza, ghalkemm biss ghal-koltivazzjoni tal-qamh li, hu maghruf, hija koltivazzjoni agrikola illi tinhtieg lanqas sforz u xoghol agrikolu da parte ta' min jikkultivah.

Kif qalet l-Qorti tal-Appell fil-kawza **Markiz Joseph Scicluna vs Joseph Bezzina et 6 t'Ottubru 1999** citata b'approvazzjoni fil-kawza Fortunata Callus u zewgha Emanuel Callus vs Maria Farrugia (App Civ 20/10/2003):

> *"Din il-Qorti tifhem li meta l-ligi titkellem dwar uzu ta' raba riedet tfisser illi r-raba jkun mahdum skond is-sengha biex jigi utilizzat ghall-produzzjoni tal-prodotti. Ma kienetx allura tifhem li r-raba jkun qed jigi wzat jekk sempliciment kull tant zmien tintefa` ftit zerriegha mhollija ghall-elementi. Meta hekk jigri wiehed gustament seta' jsostni li r-raba ma jkunx qed jigi wzat imma abbuzat.*

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra id-dokumentazzjoni kollha prodotta u x-xhieda imressqa quddiem il-Bord

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi

Jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimata u

Jilqa it-talbiet attrici kollha kif dedotti

Ghal finijiet ta’ zgumbrament, il-Bord qieghed jordna illi l-izgumbrament mill-ghalqa fil-limiti tas-Siggiewi maghrufa bhala “Tal-Qattus”, isehh fi zmien tlett xhur millum u jordna lill-intimata sabiex tnehhi l-oggetti kollha li jinstabu gewwa l-art meritu tal-kawza odjerna sad-data ta' l-izgumbrament u tawtorizza lir-rikorrenti, a spejjez ta' l-intimata, illi jaghmlu dana wara it-trapass tat-tlett xhur fuq indikati.

Peress illi t-talba tar-rikorrenti giet milqugha, fost affarjiet ohra, fuq il-bazi tal-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199, il-Bord jiddikjara illi m’hemmx lok li jigi ffissat xi kumpens ghal xi benefikati agrikoli.

Spejjez kollha tal-proceduri odjerni ikunu a kariku ta' l-intimata

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur