MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Rikors Numru 17/2013

Illum, 15 ta’ Marzu 2017

Perit Ian Zammit
(ID 348064M)

vs

Anthony Tonna
(ID 770337M)

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fid 9 ta’ Dicembru 2013 fejn ir-rikorrent stqarr is-segwenti:

> Illi huwa jikri lill-intimat ghalqa msejjha Tal-Handaq, limiti tas-Siggiewi u l-Imqabba ta’ kejl superficjali approssimattiv ta’ 6988m2 versu l-qbiela ta’ Lm2.50 ekwivalenti ghal €4.82 fis-sena pagabbli fis-26 Dicembru ta’ kull sena u l-iskadenza li jmiss taghlaq fis-26 ta’ Dicembru 2013.
>
> Illi intimat naqas milli jhallas il-qbiela ghall-iskadenzi li ghalqu fis-26 ta’ Dicembru 2008, 2009, 2010, 2011 u 2012.
>
> Illi l-intimat gie interpellat sabiex ihallas tali qbiela kemm verbalment u kif ukoll bil-miktub permezz ta’ ittra bonarja tas-17 ta' Dicembru 2011 u ohra tal-4 ta' Jannar 2013 u l-intimat ghalkemm wieghed diversi drabi li ser ihallas u anke ghamel appuntament mar-rikorrenti sabiex ihallas, huwa baqa inadempjenti u ma hallas xejn.

Illi apparti dan, ir-raba' mqabbel ghandu kamra rurali li tinstab fi stat hazin manutenzjoni u l-intimat anke ghamel zvilupp fuq 1-istess raba' billi fforma passagg permezz ta' gebel u dan sabiex jiffavorixxi proprjeta ta' terzi milli jghaddu mill-istess raba meta fil-fatt ma jezistix tali jedd u b'hekk kiser kondizzjonijiet tal-kirja.

Illi ghalhekk 1-esponenti ghandu drift li jitlob ir-ripreza tal-istess proprjeta' u dan a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant 1-esponenti jitlob bir-rispett li din Onorabbli Bord joghgobha tiddikjara illi 1-intimat huwa moruz fil-hlas tal-qbiela fuq imsemmija u kiser l-kondizzjonijiet tal-kirja u konsegwentement tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendi 1-pussess tal-istess raba' fi zmien qasir u perentorju pero mhux qabel il-15 ta' Awwissu 2014 u dan taht dawk il-provvedimenti xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez kontra 1-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Rat illi, wara notifika permezz ta' pubblikazzjoni u affissjoni, fil-5 ta' Mejju 2014 l-intimat irrisponda ghat-talbiet tar-rikorrenti billi stqarr is-segwenti:

Illi l-esponenti ma jaqbilx mat-talbiet avvanzati mir-rikorrenti fil-konfront tieghu, u dana stante illi r-raba msejjah tal-Handaq, limiti tas-Siggiewi u l-Imqabba jikkonsisti sors importanti ghal ghixien ta' l-istess esponenti

Illi di piu u minghjar pregudizzju. fl-eventwalita li jirrizulta xi arretrati. Dawn ma humiex fl-ammont indikat fir-rikors promutur, u fi kwalunkwe kaz, 1-esponenti huwa propens li jhallas kwalsiasi arretrati dovuti.

Illi inoltre, ma huwiex minnu li r-raba' meritu ta' dan ir-rikors jinsab fi stat hazin ta' manutenzjoni, u ma huwiex minnu li l-esponenti wettaq xi zvilupp fuq l-istess raba'.

Ra l-affidavit tal-**Perit Ian Zammit** ippresentat fl-24 ta' Settembru 2014 flimkien ma' serje ta' kuntratti u dokumentazzjoni relattivi

Ra ir-rapport tal-Membri Teknici il-Perit Edgar Rossignaud u Anthony Borg, liema rapport gie ppresentat fit-2 ta' Dicembru 2014.

Ra id-domandi in eskussjoni illi saru lill-Periti fit-28 ta' April 2015.

Ra illi fit-28 ta' April 2015 ir-rikorrent reggha ippresenta l-istess affidavit illi kien ippresenta fl-24 ta' Settembru 2014.

Ra illi fis-26 ta' Novembru 2015, l-Esperti Teknici rrispondew ghad-domandi in eskussjoni.

Ra illi fil-25 ta' Novembru 2015 ir-rikorrenti iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Ra ix-xhieda ta' **Anthony Tonna** moghtija quddiem l-Assistant Gudizzjarju fis-27 ta' Mejju 2016.

Sema x-xhieda ta' **Michael Bezzina** moghtija fit-22 ta' Gunju 2016 u ra id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Ra id-dokumentazzjoni esebita mill-intimat fid-9 ta' Novembru 2016, ossija cedola ta' depositu ppresentata dakinhar stess fil-Qorti bil-hlas tal-qbiela ghas-snin 2009 sa 2016.

Ra illi fid-9 ta’ Novembru 2016 l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi w il-kawza setghet tithalla ghas-sottomissjonijiet finali.

Sema t-trattazzjoni ta’ l-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fl-1 ta’ Frar 2017, wara liema data il-kawza thalliet ghas-sentenza ghall-lum.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-Membri Teknci, fir-rapport taghhom, ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet u kostatazzjonijiet:

> *Din il-propjeta li tinstab f'zona rurali fl-inhawi maghrufa bhala Tal-Handaq fuq il-Wied ta' Kandja, limiti tas-Siggiewi u l-lmqabba, tikkonsisti fi tlett ihbula raba twal, imtarrga u li jharsu lejn il-Lvant ghal fuq il-Wied ta' Kandja.*
>
> *L-access ghal dan ir-raba hu min xatba tal-pjanci tal-hadid mill-lsqaq tal-Handaq (Ritratt nru.l), u imbaghad bi dritt ta' passagg minn fuq art ta' terzi, li tigi fuq il-Punent tar-raba' in kwistjoni (immarkat bil-blu fuq il-pjanta mehmuza). Malli tasal fil-konfini ta' din il-propjeta, hemm kamra tal-gebel antika ta' qies ta' cirka ghoxrin metru kwadru (20 m.k.) (Ritratti nru. 2 u 3). Din il-kamra ghandha z-zmien u hi mibnija b'gebel tal-kantun bla tajn, izda li ghandha diversi mankanzi strutturali, partikolarment f'konsenturi goffi fil-kantunieri. Din il-kamra, denominata 'A' fil-pjanta annessa, m'ghandiex bieb u ghalhekk tinsab esposta ghall-elementi. Il-bejt tal-kamra hu mghotti b'deffun (sped ta' kontrabejt li kien ikun imballat bl-idejn), u dan id-deffun ghandu diversi qsim fih (Ritratti 4 u 5). Jidher li dawn il-qsim ilhom hemm ghax lahaq kiber il-haxix f'dawn ix-xquq). Is-saqaf ta' din il-kamra hu permezz ta' xorok tal-qasba mqeghda fuq gafda li hemm fuq zewg nahat (Ritratt nru. 6), u fin-nofs tax-xorok hemm travu ta' l-injam.* ***<u>Huwa evidenti, li din il-kamra qed isofri min nuqqas kbir ta' manteniment, u hemm diversi hsarat fuq gewwa kawzati min perkolazzjoni ta' l-ilma, partikolarment fil-hitan u soqfa hodor</u>*** *(Ritratti nru. 7 u 8). Hemm xi hsara wkoll f xi xorok (Ritratt nru. 8). L-istess travu ta' l-injam jidher li qieghed isofri mill-umdita kbira dovuta ghad-dhul ta' l-ilma mil-bejt. L-art ta' din il-kamra mhix miksija u hemm biss hamrija mbattma.* ***<u>Ghalkemm din il-kamra qeghda fil-propjeta ta' l-Attur, l-intimat infurmana waqt l-access li din tintuza wkoll mil-bidwi ta' l-ghalqa ta' fuq</u>***.(sottolinjar tal-Bord)
>
> ***<u>L-art in kwistjoni hija raba baghli</u>*** *- raba li m'ghandux sors naturali u kontinwu ta' l-ilma, bhal spiera jew nixxiegha. L-uniku ilma disponibbli huwa permezz ta' bir antik, fid-dhul ta' dan ir-raba u bi drittijiet li jintuza wkoll mill-bidwi tar-raba ta' biswit. L-ewwel ghalqa (Ritratti nru. 9 u 10) hija mahduma, ghajr ghal xi rqajja ta' blat, u hi mizrugha b'silla. Skont Michael Bezzina, dan ir-raba gie li nzergha qamh u fl-imghoddi anke patata tax-xitwa. Dan ir-raba jidher illi huwa raba baxx peress illi hemm irqajja ta' blat fil-wicc f’diversi nhawi. L-ghelieqi li jiffurmaw din ir-raba huma divizi* ***<u>b'hitan tas-sejjiegh li mhumiex mizmuma fi stat tajjeb</u>*** *(Ritratti 10 u 11). L-ghalqa ta' taht hija wkoll mizrugha b'silla (Ritratti 12 u 13);* ***<u>hawnhekk ukoll il-hitan tas-sejjiegh ghandhom bzonn xi tiswija</u>****. F'nofs it-tul ta' din l-ghalqa hemm kamra zghira, immarkata 'B', pjuttost ricenti (Ritratti nru 14 u 15), mibnija bil-gebel u ta' hdax il-filata gholi. Din il-kamra li hi ta; qies ta' xi tlett metri (3m) b' zewg metri (2m) ghandha bieb tal-hadid, saqaf tal-konkos u travu tal-hadid imdendel (Ritratt nru. 16). Ghal din il-kamra hemm passagg ffurmat bil-gebel tal-kantun li jghaddi minn nofs l-ghalqa (immarkat bl-ahdar fuq is-site plan mehmuza) u liema passagg jibqa sejjer ghal fetha*

fil-hajt divizorju (Ritratt nru 17) ma art ta' terzi li tinsab fil-Lvant ta' din ir-raba. Jidher car li dan il-passagg sar biex jinghata access ghal-Wied u ghal-kamra zghira (Ritratt nru.20) li tigi direttament fuq il-Wied ta' Kandja. Lejn il-Punent ta' din ir-raba hemm ghalqa izghar (Ritratti nru. 18 u 19) li hija wkoll mizrugha.

Ra illi fid-domandi in eskussjoni, il-Membri Teknici kkonfermaw illi waqt l-access ma raw ebda ghodda agrikola jew materjali uzati ghar-raba fil-kamra antika illi hemm filwaqt illi, ghal dak illi jirrigwarda l-hitan tas-sejjieh, jghidu s-segwenti:

Nikkonfermaw dak li hemm fir-rapport, jigifieri li xi hitan tas-sejjiegh f'dan ir-raba, mhumiex mizmuma fi stat tajjeb, dan ghaliex hemm fejn hemm xi sliehi fil-hitan, u hemm fejn huwa mgarraf fit-tul tieghu.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi l-ghalqa hija art raba baghli, hamrija baxxa u tinzera silla.

Jirrizulta illi r-rikorrenti ilu ma jersaq lejn l-ghalqa meritu tal-kawza odjerna ghal aktar minn sentejn u ilu ma jahdem l-ghalqa aktar minn hames snin (fol 86) u l-ghalqa tinhadem minn-neputi tieghu, Michael Bezzina, peress illi huwa ma huwiex mizzewweg u ma ghandux tfal.

Jirrizulta illi r-rikorrent jikkontendi illi n-neputi tieghu jizra s-silla ghall-annimali illi huwa jzomm fir-razzett illi l-intimat ghandu u li tieghu esebixxa permess mahrug mill-Awtoritajiet kompetenti. Fol 113)

Jirrizulta illi fl-ghalqa hemm kamra antika li tifforma parti mill-ghalqa, liema kamra hija fi stat hazin ta' manutenzjoni, apparti mill-fatt illi qieghda tintuza minn terzi, ghalkemm l-kamra tinstab gewwa l-art propjeta' tar-rikorrenti.

Jirrizulta illi l-hitan tas-sejjieh ma humiex fi stat tajjeb ta' tiswija u ma huwiex qed isir manutenzjoni fuqhom tant illi kellhom varji hsarat, kif jidher fir-ritratti mehudha mill-Membri Teknici tal-Bord.

Jirrizulta, finalment, illi ghalkemm l-intimat gie interpellat mir-rikorrent sabiex jghaddi l-hlas tal-qbiela pendenti permezz ta' Ittra fis 17 ta' Dicembru 2011 u is 7 ta' Dicembru 2012, huwa baqa' qatt ma hallas tali qbiela, u kien biss fl-ahhar tal-mori tal-kawza odjerna, ossija fid 9 ta' Novembru 2016, illi tali qbiela giet depositata l-Qorti.

Ikkunsidra

Il-Bord josserva illi, dwar l-utilizz agrikolu ta' l-art meritu tal-kawza odjerna, liema art qieghda tintuza unikament sabiex tinzera s-silla, ghandha referenza ghas-sentenza **Joseph Attard vs Joseph Xerri**, fejn il-Qorti tal-Appell qalet fis-sentenza taghha tat-12 ta' Lulju 2007 illi:

"Id-dixxiplina kodicistika ta' affitti agrikoli hi, skond il-ligi specjali (Kapitolu 199), intiza principalment ghal koltivazzjoni tar-raba' mill-gabillott-kerrej. Din l-attivita` agrarja ghandha l-iskop li sservi bhala ghejjun importanti ghall-ghixien tieghu. Kif ahjar osservat, "Importanti ma jfisserx b' mod assolut, li minghajru l-inwkilin ma jkunx jista' jghix. Pero` d-dhul mir-raba' jrid ikun tali illi jekk l-inkwilin jigi mcaħħad minnu, ikun ser ibati sensibilment fil-mezzi tal-ghixien tieghu ... Dan b' mod sostanzjali anke

jekk relattiv u mhux assolut" ("Nazzareno Farrugia -vs- John Aquilina", Appell, 29 ta' April 1996). Hi l-istess ligi li tghabbi fuq spallejn l-affittwarju l-oneru li jipprova li tabilhaqq ir-raba', li tieghu s- sidien jkunu qed jitolbu rripreza ghall-bzonnijiet taghhom, ghandu jitqies "fonti importanti ta' l-ghajxien tieghu u tal-familja tieghu" [Artikolu 4 (2) (a) tal-Kapitolu imsemmi]".

Ghalkemm l-intimat ikkontenda illi l-ghalqa hija mehtiega sabiex jipproduci l-maghlef ghall-annimali illi qieghed irabbi fir-razzett tieghu, ma ingiebet ebda tip ta' prova illi turi l-importanza illi l-prodott illi allegatament jinzera gewwa l-ghalqa meritu tal-kawza odierna ghandu ghat-trobbija ta' l-annimali u, aktar importanti, ghall-ghejxien tieghu.

Ikkunsidra

Ghal dak illi jirrigwarda l-hsarat cari illi kien hemm kemm fil-hitan tas-sejjieh kif ukoll fil-kanra illi tifforma parti mill-ghalqa, il-Bord jaghmel referenza ghat-taghlim rizultanti mill-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, fejn intqal is-segwenti:

*F'dan l-artikolu (*L-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 tal-Appell, f'tali sentenza, tkompli tghid illi

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).*

Tenut kont tat-tghalim kif fuq spjegat, il-Bord ma jistax ma jinnutax illi l-intimat naqas mill-obbligu tieghu illi jzomm il-hitan fi stat tajjeb ta' tiswija, filwaqt illi l-intimat stess ma jaghti ebda spjegazzjoni gahliex hemm tali hsarat, kemm fil-hitan kif ukoll fil-kamra illi hemm gewwa l-istess ghalqa. Tali nuqqas hija evidenza cara illi l-intimat qieghed jonqos mill-obbligu tieghu li jiehu hsieb l-propjeta tar-rikorrenti.

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-eccezzjonjiet kollha ta' l-intimat

Jilqa t-talba rikorrenti kif dedotta u ghalhekk

Jordna lill-intimat sabiex, fi zmien tlett xhur mill-lum, jivvaka l-ghalqa maghrufa bhala Tal-Handaq, limiti tas-Siggiewi u 1-Imqabba ta' kejl superficjali approssimattiv ta' 6988mk, kif ahjar deskritta fir-rikors promotur u jawtorizza lir-rikorrent sabiex jirriprendi l-pussess ta l-istess ghalqa wara t-trapass tal-periodu ta' tlett xhur stipulat hawn fuq.

Spejjez tal-proceduri odjerni ikunu a kariku ta' l-intimat

(ft) Magistrat Francesco Depasquale

(ft) Marisa Bugeja
Deputat Registratur