BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA'

MAGISTRAT SIMONE GRECH

Rikors Numru 1/2016

Josephine Theuma, Mary Grace Scicluna, Clementa Bartolo

vs

Frances Bianco, Alistair Bianco, Clive Bianco, Chantelle Bianco

Illum, 5 ta' Ottubru 2020

Il-Bord

Ra r-rikors ta' Josephine Theuma et pprezentat fid-29 ta' Jannar 2016 fejn gie premess:

"Illi huma jikru lill-intimati r-raba' maghrufa bhala ta' Wied Ghammieq fil-limiti ta' San Rokku, fi Triq Hbiet mill-Ajru, fil-Kalkara, konsistenti f' tomna raba' bil-kera ta' disgha ewro u tnejn u tletin centezmu (EUR 9.32) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awissu.

Illi l-intimati qed izommu dina r-raba minghajr ma ghandhom bzonnha u fil-fatt dina tinsab minnhom abbandunata.

Illi l-intimati mhux jaghmlu uzu minn din ir-raba u ilhom ma jikkoltivawha aktar minn erba' snin.

Illi huma hallewha f' tali stat ta' abbandun li din sofriet diversi hsarat u fiha xi selhiet fil-hitan ta' reccinzjoni.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett biex prevja kull kumpens li jista' jkun dovut skont il-ligi, huma jirriprendu minn ghand l-intimati din l-istess raba'."

Ra r-risposta ta' Frances Bianco et ipprezentata fis-17 ta' Marzu 2016, fejn intqal:

Illi l-intimati ghandhom kuntratt validu tal-kera fuq ir-raba', maghrufa bhala Ta' Wied Ghammieq fil-limiti ta' Santu Rokku, fi Triq Hbiet mill-Ajru, fil-Kalkara,

konsistenti f' tomna raba' u fuq liema kien kera ta' disgha ewro u tnejn u tletin centezmu (EUR 9.32) fis-sena pagabbli kull 15 ta' Awissu.

Illi l-intimati qed izommu dina r-raba bi dritt u jaghmlu uzu minn din ir-raba' ai termini tal-ligi.

Illi l-intimati ma hallewiex fi stat ta' abbandun din ir-raba' anzi sabu d-diffikulta li gew molestati verbalment mir-rikorrenti fl-ezercizzju tad-drittijiet. "

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut;

Ra l-provi kollha prodotti;

Ikkunsidra

Din il-kawza titratta talba ghal ripreza ta' raba' in vista ta' allegazzjoni li r-raba' tinsab abbandunata, ilha ma tigi koltivata ghal aktar minn erba' snin, u ghandha diversi hsarat inkluz xi selhiet fil-hitan ta' recinzjoni.

Provi

Skont l-affidavits ta' Josephine Theuma, Mary Grace Scicluna u Clementa Bartolo, din ir-raba' ilha zmien twil mitluqa u abbandunata bl-imbarazz fiha. Izda meta giet ipprezentata l-kawza, l-intimati hartu l-istess raba'. Ir-rikorrenti pprezentaw ukoll rapport imhejji mill-Perit Joseph Saliba, li gie kkonfermat bil-gurament minnu, fejn dan ikkonferma li minn dak li kkonstata, jidher evidenti li *the field owned by my clients has been abandoned and un-cultivated for a number of seasons. In addition, no care is being taken to restore collapsed perimeter wall, and thus the field is suffering from a general state of neglect.*

Irrizulta li r-rikorrenti interpellaw lill-intimati diversi drabi sabiex jiehdu hsieb din ir-raba'. Ir-rikorrenti ezebew ritratti tar-raba' a fol 31 sa 50 tal-process, liema ritratti juru l-istat ta' din ir-raba' sa mis-sena 2008.

Fir-rapport tal-membri teknici, il-membri teknici spjegaw li;

"Ir-raba' li tikkonsisti f' ghalqa wahda , kien mahrut xi ftit gimghat qabel. Il-prezenza ta' xewk niexef fil-wicc u diversi pjanti tal-buzbiez u ghollieq ahdar li kienu ghadhom tielghin wara li nharat jaghti ndikazzjoni li dan l-ahhar ir-raba seta kien mitluq u zdingat. Barra minn hekk il-ftit swieli li kien hemm mal-hitan jidhru li ilhom ma jinzabru ghal mill-inqas sentejn. Kien hemm ftit bajtar tax-xewk, 2 tin u lewza probabilment morra. Ma jidhirx li hemm bjar kif anke indikaw ir-rikorrenti.

Kien hemm zewg sliehi fil-hitan tas-sejjiegh li ma ttellghux.

L-ghalqa delineata bl-ahmar tikkonsisti f'habel raba' kbir u ghandha area ta' circa 1160 metri kwadri (mkejla mill-Mapserver tal-Planning Authority). M' hemm l-ebda strutturi f' din l-ghalqa hlief il-hitan tas-sejjieh. L-esponenti ikkontestat zewgt isliehi waqt l-access.

KONKLUZZJONIJIET

B' kumment generali jista' jinghad li l-ftit hitan tas-sejjieh li jezistu fl-ghalqa m'humiex qed jinzammu f'kundizzjoni tajba u l-ebda tip ta' manutenzjoni ma saret fuqhom."(fol 15 -23).

Mill-banda l-ohra, l-intimati kkontestaw it-talba tar-rikorrenti, u in fatti xehdu Alistair Bianco fl-14 ta' Frar 2018, u Clive Bartolo fis-16 ta' Jannar 2019. Entrambi sostnew li din ir-raba' ma fihiex bir, u ghalhekk tista' tinhadem biss jekk ikun hemm stagun bix-xita. Qalu li f'din ir-raba' jizirghu affarijiet li ma jridux hafna ilma, bhal basal, patata u ful. Sostnew ukoll li whud mir-rikorrenti kienu heddewhom wara l-mewt ta' missierhom, sabiex ma jersqux f'din ir-raba' u in fatti, kien hemm zmien meta bezghu jidhlu f'din ir-raba'. Dwar l-istat tal-hitan tas-sejjieh, entrambi semmew li l-ghalqa ta' fuqhom qieghda xi erbatax-il filata iktar gholja mir-raba taghhom, u kien waqa' xi hajt mill-ghalqa ta' fuq. Sidu hallih jaqa' gor-raba' taghhom, u kien ghalhekk li l-hitan tas-sejjieh gratilhom hsara. L-intimati ressqu wkoll rapprezentant tal-Ufficcju Meterjologiku, izda x-xhieda tieghu ma tat l-ebda sostenn lil allegazzjoni tal-ahwa Bianco, li kien hemm nuqqas ta' xita, bil-konsegwenza li r-raba' ma setghetx tinhadem.

Gurisprudenza

Illi permezz ta' dan ir-Rikors, ir-rikorrenti qed jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja tal-art indikata fl-istess Rikors u r-ripresa tagħha, għar-raġuni illi l-inkwilini għamlu ħsara fir-raba mikrija kif ukoll abbandunaw l-istess raba'.

L-artikolu 4(2) (d) u (f) tal-Kap.199 jistipola li talbiet simili ghandhom jintlaqghu jekk:

(d) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju; jew….

(f) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', naqas li jwettaq dak l-obbligu jew abitwalment naqas li jħares xi kondizzjoni oħra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara, ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott fir-raba'."

Issa kif inhu stabilit fil-ġurisprudenza, ħsara fil-ħitan li jdawru r-raba' imqabbla, tintitola lis-sid li jitlob it-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa tagħha. Infatti ġie ribadit li "l-liġi hi severa ma' min jittraskura l-obbligu li jżomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-ħitan tar-raba' għax hi konxja mill-importanza tagħhom għall-preservazzjoni tal-ħamrija, u bħala lqugħ għall-elementi. Timponi għal dan in-nuqqas is-sanzjoni massima tal-evizzjoni biex tassigura l-osservanza ta' dan l-obbligu." (Carmelo Aquilina vs Tereza Magro: 25.06.1996 iccitata f'sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza: Joseph Zerafa vs Toni Casha: 10.05.2006).

U kif ikkonfermat il-Qorti tal-Appell reċentement fuq kwistjoni simili: "Jidher ċar li ma hemmx bżonn ta' ftehim espress sabiex l-inkwilin jieħu ħsieb tal-istess ħitan tar-raba…". (Qorti tal-Appell Inferjuri (Ghawdex): Salvina Mercieca et. vs Margaret Attard:15.06.2011)

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tal-5 ta' April, 2013, fl-ismijiet Francis Zammit Haber et vs Joseph Calleja spjegat li :

"Hsara fil-hitan tas-sejjieh hi wahda mir-ragunijiet li tintola lis-sid sabiex jitlob il-permess tal-Bord biex ma jgeddidx ilkirja (Joseph Zerafa vs Toni Casha deciz fl-10 ta' Mejju 2006 u Salvina Mercieca et vs Margaret Attard deciza fil-15 ta' Gunju 2011

mill-Qorti tal-Appell). (Ara wkoll sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kaz Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella deciza fil-15 ta' Lulju 2009 fejn il-qorti osservat ukoll li "....din ilQorti thoss li la darba il-hitan tas-sejjieh huma parti mir-raba' mqabbla l-obbligu ta' manutenzjoni hu li l-kerrej jiehu hsieb il-haga bhala bonus pater familias tapplika kemm ghall-istess raba' u kemm ghall-hitan ta' l-istess."). F'dan ir-rigward issir ukoll riferenza ghas-sentenza ta' din il-qorti fil-kawza Louis Mifsud vs Maria Aquilina et deciza fid19 ta' Ottubru 2011 li wkoll kien kaz li wassal ghallizgumbrament tal-inkwilin minhabba li ma hax hsieb ilhitan2 . Hu stabbilit ukoll li ghal dan l-obbligu m'hemmx htiega ta' xi ftehim espress bejn is-sid u l-inkwilin.Billi għalhekk ġie konfermat li l-intimat naqas mid-dover tiegħu li jieħu ħsieb tal-ħitan li jdawru r-raba' mqabbla għandu, u rriżulta li kien ilu żmien ma jagħmel it-tiswijiet meħtieġa fihom, hemm raġuni biżżejjed għaliex għandha tintlaqa' t-talba ta-rikorrenti a bażi ta' l-artikolu 4(2) (f) talKap.199 hawn fuq ċitat."

Il-Bord fela l-atti kollha, u mill-provi migbura kif ukoll mir-relazzjoni tal-membri teknici tieghu, jirrizulta li l-intimati ttraskuraw u abbandunaw ir-raba' in kwistjoni, kif ukoll naqsu milli jaghmlu xogholijiet ta' manutenzjoni fil-hitan tas-sejjieh, bir-rizultat li kien hemm diversi hsarat u selhiet fl-istess hitan. Il-Bord huwa konvint ukoll li n-nuqqas tal-intimati, ilu ghaddej ghal diversi snin, u ghalhekk, ghal perijodu ferm itwal minn dak ravvizat fl-artikolu 4(2)(d) u (f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

In parentesi jinghadd li waqt is-smigh ta' din il-kawza, ir-rikorrenti ressqu provi fis-sens, li kellhom ukoll bzonn ghal din ir-raba', minhabba li kien hemm xi familjari li kienu bla impjieg. Madanakollu, dan il-Bord ma jqisx li ghandu jezamina r-ripreza fir-rigward tal-allegat bzonn ommeno tas-sid, gialadarba qed issib li t-talbiet ghal ripreza mnizzla fir-rikors promotur, gew ampjament ippruvati.

Decide

Ghal dawn il-motivi, jiddeciedi billi jilqa' t-talba, u jawtorizza lir-rikorrenti ma jgeddux il-kirja, u jiehdu lura l-pussess tar-raba' taghhom, indikata fir-Rikors fl-iskadenza li jmiss tal-hmitax (15) ta' Awwissu 2021.

Bl-ispejjez kontra l-intimati.

Magistrat Simone Grech

Janet Calleja

Deputat Registratur