BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 9/2017

Alfred Manduca

U b'digriet tal-15 ta' Marzu 2019,
Allegra Limited assumiet l-atti tal-kawża minflok
ir-rikorrenti oriġinali, Alfred Manduca

vs

Rita Borg u żewġha John Borg għal kull interess li jista' jkollu

Illum, 14 ta' Ottubru, 2020

Il-Bord

Ra r-rikors ta' Alfred Manduca ppreżentat fit-30 ta' Awwissu 2017, fejn intqal:

1. *Illi l-intimata Rita Borg tiddetjeni b' titolu ta' kera razzett residenzjali u raba' agrikola fis-sit maghruf bhala Ta' Tewma limiti tal-Imgarr soggett ghall-qbiela ta' EUR 15.63 fis-sena (ekwvalenti ghal Lm 8) li jithallsu fil-15 ta' Awissu ta' kull sena u l-iskadenza li tmiss hija fil-15 ta' Awissu 2018.*
2. *Illi fil-fatt l-intimati m' humiex qeghdin jokkupaw ir-razzett residenzjali u dan jinstab fi stat abbandunat u totalment dilapidat u fi stat hazin ta' riparazzjoni kif ukoll huma l-hitan tar-raba'.*
3. *Illi apparti dan l-intimati m' humiex qed jahdmu r-raba' innifishom u assenjaw ir-raba' lil hu l-intimata li qed jahdmu bhala hobby.*
4. *Illi ghalhekk l-intimati kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja u ghalhekk a ternu tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 4(2)(c) u/jew (f) tal-Kap 199 ir-rikorrenti ghandu d-dritt jitlob ir-ripreza tal-proprjeta'.*

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan il-Bord;

i. *Jiddikjara illi l-intimati kisru l-kondizzjonijiet tal-lokazzjoni; u*

ii. *Jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' fuq imsemmija u konsegwentement*

iii. *Tordna l-izgumbrament tal-intimati fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss u jekk ikun il-kaz;*

iv. *Jillikwida kwalsijasi kumpens pagabbli taht il-provvedimenti tal-ligi.*

Bl-ispejjez kontra l-intimati li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati ppreżentata fl-4 ta' Ottubru 2017, fejn intqal:

1. *Illi fl-ewwel lok u preliminarjament jigi eccepit illi r-rikorrenti irid jipprova x' titolu qed jivvanta fuq l-immobbli mertu tal-kawza;*

2. *Illi fit-tieni lok, minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fil-mertu t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez u dan kif ser jirrizulta b' mod car mill-provi u t-trattazzjoni tal-kawza;*

3. *Illi fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi eccepit illi ma tirrizulta l-ebda wahda mir-ragunijiet indikati fl-Artikolu 4(2) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta li tippermetti lil dan il-Bord jordna li ma tigix mgedda il-kera mertu tal-kawza de quo.*

4. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Ra li din il-kawża ġiet assenjata lil dan il-Bord hekk kif ippresedut.

Ra t-traskrizzjonijiet tax-xhieda mismugħa.

Ra d-dokumenti eżebiti.

Sema' sottomissjonijiet.

Ra l-atti kollha ta' din il-kawża.

Ikkunsidra:

Dan il-Bord jibda billi jissottolinja li f'dan il-proċess, jidher li ġew ippreżentati dokumenti u anke ngħatat xhieda li tirrigwarda mhux biss dan il-każ odjern, iżda wkoll il-kawżi bin-numri 10/2017 u 11/2017, liema kawżi saru quddiem ukoll dan l-istess Bord, u għadhom pendenti. Għaldaqstant, dan il-Bord kellu jevalwa l-provi miġbura, fis-sens li kellu jiddistingwi bejn il-provi li kienu japplikaw għal dan il-każ u dawk li ma kinux japplikaw. Il-Bord ma sab l-ebda verbal li jgħid li l-provi li qed jinġabru f'dawn il-kawżi bin-numri 10/2017 u 11/2017, kellhom japplikaw għal dan il-każ odjern. Għalhekk il-Bord evalwa u fela biss dak li jirriżulta mill-atti ta' dan il-process, u li kien jirrelata ma' din il-kawża biss.

Minn eżami tax-xhieda hekk kif fuq spjegat, irriżulta li **Alfred Manduca** xehed, fejn spjega li r-razzett mikri lil Rita Borg, huwa żdingat u mitluq. Huwa ppreżenta ritratti li ttieħdu mill-ajru f'Settembru 2017, li jikkonfermaw l-istat li fih jinsab dan ir-razzett. F'seduta oħra, Manduca sostna li parti mir-razzett mikri lill-intimata, huwa mwaqqa', u dan il-post lanqas għadu jidher peress li s-siġar kibru minn ġo fih.

Fl-affidavit tiegħu, huwa spjega li Rita Borg tikri mingħandu razzett għal skop residenzjali, u ftit raba' miegħu. Dan ir-razzett kien oriġinarjament mikri lil missierha, iżda mbagħad, kien dar fuqha bil-kunsens tal-ġenituri tiegħu. Spjega li maż-żmien, induna li Rita Borg ma kinitx qed tkun fuq is-sit, iżda kien qed ikun hemm ħuha jew it-tfal ta' ħuha. Spjega li huwa ssusspetta li Borg kienet ċediet ir-raba' mingħajr il-kunsens tiegħu. Qal li ħu Rita Borg, kien jiġi jħallas il-qbiela, iżda huwa dejjem ħareġ l-irċevuta f'isem Rita Borg. Qal li huwa jaf li r-raba' qed jinħadem minn ħu Rita Borg, mentri r-razzett u l-ambjenti fejn hemm il-binja, jinstabu fi stat malandat ħafna u hemm ħsara konsiderevoli. Qal li hemm siġar li jikbru minn ġol-bini. Kompla jgħid li wara li ġiet notifikata bil-kawża, sar xi xogħol ta' tindif, u tneħħew is-siġar, iżda l-binja u l-art tagħhom, huma fi stat ħażin ħafna. Spjega li missieru miet fil-21 ta' Mejju 1993, u wirtu hu u ħuh Joseph, iżda permezz ta' kuntratt tas-26 ta' Ġunju 2002, fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat, din il-proprjetà ġiet assenjata lilu. Madanakollu, minkejja li fl-affidavit Manduca semma li dan il-kuntratt kien anness mal-affidavit, dan il-kuntratt ma nstabx f'dan il-proċess.

Ikkunsidra

Il-Bord ra r-rapport tal-membri teknici fejn dawn ikkonkludew is-segwenti:

B' kumment generali jista' jinghad il-kmamar indikati f' Dok P1 u P4 huma fi stat ta' abbandun u mhumiex qed jintuzaw. Minn kejl preliminarju mehud mis-sit elettroniku tal-Awtorita' ta' l-Ippjanar (Geoportal) jidher li l-kejl ta' l-istrutturi huma indaqs u cirka 123m.k.

Ir-raba' hekk indikati f' Dok P3 kollu kien mitluq u fi stat ta' abbadun u mhuwiex uzat ghall-ebda skop. Minn kejl preliminarju mehud mis-sit elettroniku tal-Awtorita' tal-ippjanar (Geoportal), jidher li l-kejl sew tar-raba' hu ta' cirka 1124mk.

Il-hitan tas-sejjieh huwa mitluq u fi stat hazin.

Ikkunsidra

Qabel ma' jeżamina l-każ fil-mertu, dan il-Bord sejjer iqis l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-intimati. Dwar it-titolu, ir-rikorrent spjega fl-affidavit tiegħu, kif l-ambjenti mertu ta' din il-kawża, saru proprjetà tiegħu. Madanakollu, il-kuntratt hemm imsemmi, ma kienx eżebit.

Iktar tard f'din il-kawża, ġew eżebiti kuntratti li saru fl-atti tan-Nutar Robert John Muscat, tat-18 ta' Settembru 2018, kif ikkorreġut permezz ta' kuntratt ieħor fl-atti tal-istess nutar tat-22 ta' Frar 2019, minn fejn jirriżulta li fil-mori tal-kawża, dawn l-ambjenti nxtraw minn Allegra Limited.

Il-Bord iqies li l-intimati, minkejja li ressqu din l-eċċezzjoni, qatt ma nsistew dwarha, minkejja li qatt ma ġiet irtirata.

Fiċ-ċirkostanzi, dan il-Bord iqis li jinsab sodisfatt bit-titlu tar-rikorrenti.

Ikkunsidra

Dan ir-rikors sar a tenur tal-artikolu 4(2)(c) u (f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta li jaqra:

> *"Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li –*

.... (ċ) ir-raba' jkun ġie sullokat jew il-kirja tiegħu tkun ġiet trasferita mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xipersuna oħra li ma tkunx xi kerrej ieħor tal-istess raba'jew membru tal-familja; 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'."

Dan il-Bord sejjer jibda biex jeżamina t-talba tar-rikorrenti, fid-dawl ta' dak li jistipola l-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Lulju 2009, fl-ismijiet, Vivien armla tal-Markiż Anthony Cassar Desain et vs Carmel Vella, li rriproduċiet u kkonfermat dak li qal il-Bord fis-sentenza tiegħu, filwaqt li żiedet ma' dak li ntqal:

"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 talfamilja (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 salkunsinna." (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 ghallpreservazzjoni 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) Ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Imhallef P. Sciberras) fil-kawza Joseph Zerafa vs Toni Casha deciza fl-10 ta' Mejju 2006.....*

... It-tieni motiv ta' aggravju avvanzat jolqot il-mertu talkawzali tal-hsarat u tal-ksur tal- kondizzjonijiet li dwarha lBord dehrlu, fuq il-fatti valutati, li kienu jezistu lpresupposti tal-vjolazzjoni tad-dixxiplina normattiva fittermini ta' l-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kapitolu 199. Proprju, f'dan l-artikolu l-ligi tiprospetta diversi cirkostanzi ta' inadempiment da parti ta' l-affittwarju li kull wahda minnhom kapaci twassal biex is-sid jirrifjuta li jgedded ilqbiela u jinsisti ghall-isfratt tal-gabillott mir-raba'. Skond ilfehma 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 ghal kazijiet kollha;

Issa ma jistax ikun negat illi fost l-obbligi generali imposti mill-Kodici Civili fuq l-affittwarju hu kompriz, anke bhala konsegwenza naturali tat-tehid in lokazzjoni tar-raba', lobbligu li jikkostudixxi kif jixraq il-haga mikrija, ossija, filkaz ta' raba', li jaghmel dik l-attivita` necessarja ghallahjar manutenzjoni tar-raba', sew redditizja bid-debita kultivazzjoni, sew fl-istruttura shiha taghha, kompriz lintegrita` tal-hitan li jiccirkondawha;

Fuq din l-ahhar osservazzjoni hi t-tezi ta' l-appellanti illi hu ma kienx responsabbli mit-tiswija tal-hitan ghaliex ilkuntratt originarju ta' l-affitt ma kienx jahseb espressament ghal kondizzjoni konsimili, u la dan kien hekk, l-inkombenza ta' dik it-tiswija kienet fuq sid ir-raba'.

Wiehed jifhem illi din it-tezi qed tigi propunjata biex tinnewtralizza jew tpaci dik l-inkombenza l-ohra dettata mill-Kodici Civili fl-Artikolu 1561 illi trid li "l-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu". Kif taraha din il-Qorti, ankorke dan huwa hekk, il-kerrej, li wkoll b'obbligu kien tenut juza u jikkonserva l-haga uti bonus paterfamilias, ma jistax javvalla ruhu mill-eccezzjoni inademplenti non est ademplendum biex jiggustifika n-nuqqas tieghu ta' dan listess obbligu. Multo magis, imbaghad, fejn hu jkun baqa' passiv u ma jkunx ezercita ruhu biex igieghel lil sid ir-raba' biex dan jezegwixxi r-riparazzjonijiet ta' certa entita` hu, u a spejjez tieghu. Dritt dan koncess lilu minn disposizzjonijiet varji taht il-Kodici Civili. Ara Artikoli 1541 u 1543, fost ohrajn."

Minn dak li rriżulta mill-provi li ressaq ir-rikorrenti, kif ukoll minn dak ikkonstatat mill-membri tekniċi, il-Bord huwa sodisfatt li tressqu provi suffiċjenti li l-intimata ma sewwietx, u lanqas żammet fi stat tajjeb, il-ħitan tar-raba', kif ukoll ħalliet li tiġi kkaġunata ħsara fl-ambjenti mqabbla lilha. L-estent tal-ħsara, li anke tidher minn uħud mir-ritratti eżebiti, u li jirrigwardaw dawn l-ambjenti

mertu ta' din il-kawża, hija prova fiha nnifisha, li anke l-prova dwar it-terminu msemmi fl-istess subartikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 saret. Il-Bord sejjer għalhekk, jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, u in vista ta' dan, ma huwiex neċessarju li jeżamina t-talbiet tar-rikorrenti fid-dawl tal-Artikolu 4(2)(c) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Decide

Għar-raġunijiet fuq premessi, dan il-Bord qed jilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talba tar-rikorrenti skont l-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Għall-finijiet ta' żgumbrament, il-Bord qiegħed jiffissa terminu ta' sittin (60) ġurnata mil-lum. Peress li t-talba tar-rikorrenti ġiet milqugħa fuq il-bażi tal-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199, m'hemmx lok li jiġi ffissat xi kumpens għal xi benefikati agrikoli (ara Artikolu 4(4) u (5) tal-Kap.199).

Spejjeż kontra l-intimati.

Maġistrat Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur