BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR. SIMONE GRECH

Rikors Numru 14/2017

Charlene Camilleri (ID Nru 535475M), Fiona Cassar (ID Nru 275977M) u Spiridione Camilleri (ID Nru 775643M)

vs

Emanuel Abela (ID Nru 843857M), Alexander Abela (ID Nru 35962M) u Tereza Abela u b' digriet tad-9/05/2018 b' digriet ta' dan il-Bord, l-atti gew korreguti billi thalla barra l-isem ta' Tereza Abela peress li dawn l-atti gew trasfuzi f' isem l-intimati l-ohra

Illum, 28 ta' Jannar, 2021

Il-Bord,

Ra r-rikors tal-atturi Charlene Camilleri et ipprezentat fis-7 ta' Novembru 2017, fejn intqal:

1. *Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tar-razzett u r-raba' adgjacenti sitwata f' Misrah Strenju, z-zejtun provenjenti lilhom mill-wirt ta' Spiridiona Camilleri, liema razzett u raba' flimkien huma attwalment imqabbla lil intimati versu l-qbiela ta' sebgha u ghoxrin ewro u sitta u disghin centezmu (EUR 27.96) ossija tnax-il Liri Maltin (Lm 12), fis-sena, tithallas kull 15 ta' Awissu ta' kull sena b' lura, bl-iskadenza li jmiss taghlaq fil-15 ta' Awissu 2018.*
2. *Illi l-intimati jew min minnhom naqsu serjament milli jikkuraw il-hitan tas-sejjieh li jdawwar ir-raba' mqabbla kif ukoll ir-razzett li jinsab fi stat ta' deterjorazzjoni u ta' periklu imminenti kif konstatat mill-Perit Randolph Nicholas Bartoli A & CE li qed jigi hawn anness u mmarkat Dok CC1;*
3. *Illi fir-rigward tar-razzett, l-intimati qatt ma baghtu jaghrfu lill-esponenti jew lill-awtur (i) taghhom fit-titolu li kien mehtieg xi forma ta' manutenzjoni*

straordinarja bil-konsegwenza li hallewh progressivament jiddettorja sabiex issa jinsab fl-istat illi hu bi pregudizzju ghall-esponenti;

4. *Illi wkoll, izda minghajr ebda pregudizzju ghal premess, l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-porprjeta' mqabbla billi r-razzett in kwistjoni kien proprju destinat*
5. *Illi ghaldaqstant jezistu ragunijiet validi fil-ligi, senjatament il-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex l-esponenti jigu awtorizzati jiehdu lura l-pussess tar-raba u tar-razzett de quo.*

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett sabiex dan l-Onorabbli Bord ghar-ragunijiet premessi, u prevja kull dikjarazzjoni ohra li jqis opportune;

(1) Jiddikjara u jiddeciedi illi l-intimati naqsu li jsewwu u jzommu fi stat tajjeb jew deliberatament jew bi traskuragni kkagunaw jew hallew li tigi kagunata hsara notevoli sja fil-hitan tar-raba' u sija fir-razzett lilhom imqabbel.

(2) Jiddikjara u jiddeciedi illi in oltre l-intimati biddlu d-destinazzjoni tar-razzett lilhom imqabbel billi abbandunaw l-istess;

(3) Konsewgentement tordna lill-istess intimati sabiex jizgombraw mill-istess raba' u razzett fi zmien qasir u perentorju li dan il-Bord jaghgbu jiffissa ghal dan l-iskop u sabiex jghaddu c-cwievet kollha tar-raba' u r-razzett imsemmija lill-esponenti.

Bl-ispejjez kontra l-intimati inkluz tal-ittra legali tal-11 ta' April 2017 (DOk CC2) li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta tal-intimati ppreżentata fil-5 ta' Frar 2018, fejn intqal:

Illi huma, kif kienu l-genituri taghhom qabilhom huma l-inkwilini tar-razzett u raba' adjacenti mieghu sitwat f' Misrah Strejnu iz-Zejtun;

Illi huma baqghu dejjem ihallsu l-qbiela minnhom dovuta ta' EUR 27.96 fis-sena kull hmistax ta' Awissu direttament lir-rikorrenti jew permezz ta' cedola ta' depozitu that l-awtorita' ta' din l-Onorabbli Qorti;

Illi l-esponenti jikkuraw l-ambjenti kollha lilhom hekk mikrija, billi jiehdu hsieb il-hitan kollha ta' l-ghelieqi tas-sejjiegh u r-razzett, hemm fl-ambjent abitabbli kif ukoll fejn izommu xi annimali.

Illi hekk ukoll huma jahdmu regolarment ir-raba' kollu anness mar-razzett u jiehdu minnu l-prodott.

Illi mhux minnu li huma abbandunaw ir-razzett jew ir-raba'mieghu anness aniz ghadhom huma u familjari taghhom maghhom jaghmlu uzu minnu skond l-ghan li ghalih kien mikri.

Illi r-rikorrenti u l-antenati taghhom qatt ma riedu jaghmlu tiswijiet fir-razzett imsemmi u dejjem hadu hsieb il-kerrejja.

Ghaldaqstant, l-esponenti jecepixxu bir-rispett:

1. *Qabel xejn li ghandhom jigu legittimati l-atti stante li Tereza Abel hija mejta.*
2. *Illi huma ghadhom jaghmlu uzu mir-razzett u r-raba' mieghu skond kif kien intiz bil-kirja.*
3. *Illi mhux minnu li fir-razzett u r-raba' hemm xi hsarat li minhabba fihom jimmeritaw telfien tal-kirja.*

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

Ra t-traskrizzjonijiet tax-xhieda mismugha;

Ra d-dokumenti ezebiti;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet;

Ra l-atti kollha ta' din il-kawza.

Ikkunsidra:

Rapport tal-membri teknici

Il-membri teknici ta' dan il-Bord ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:

Fil-fatt ir-razzett in kwistjoni tifforma parti minn binja ferm ikbar li tinsab fl-inhawi ta' Misrah Strejnu limiti taz-Zejtun f'arja agrikola fertili kif jidher fl-aerial photo

hawn anness bhala Doc AP1. Din il-porpjreta' fl-atti ta' din il-kawza, ghandha arja totali ta' circa 5380m2 (4 t' itmiem 2 sieghan u 5 kejliet) inkluz ir-razzett li jinsab f'kantuniera bejn Triq Strejnu u Misrah Strejnu u ghandha l-entratura fuq in-nahar tal-Misrah…Il-Proprjeta' tinkludi raba' ta' circa 5380 m.k………ID-dhul ta' dan ir-razzett huwa minn bieb tal-injam ghal intrata…li fuq in-naha ta' wara ghandha bieb ghal bitha mdaqqsa. Din l-intrata hija msaqqfa bix-xorok u kielb fuq naha wahda. Fuq ix-xellug tal-intrata hemm kamra kbira li hija msaqqfa bix-xorok u bi travi ta' l-injam li dovut ghall-fatt li t-trati ddetorjaw hafna ghandhom travi ohra tal-injam biex jserruhuhom. F' din il-kamra hemm tarag intern li jaghti ghall-ewwel sular.

Minn din il-kamra hemm bieb li jaghti ghal kamra ikbar li qeghda tintuza biex jitrabbew il-fniek. Is-saqaf ta' din il-kamra, li hija msaqqfa bix-xorok u travi ta' l-injam, jidher li mhux qieghed fi stat tajjeb u ghandu diversi puntali tal-injam biex iserrhu t-travi li huma deterjorati, pero' li skond l-intimat, dawn ilhom hemm snin twal……Fuq in-naha ta' wara tal-binja hemm bitha mdaqqsa imdawwra b' hitan ghaljin, kif tidher fir-ritratti mehudin minn fuq il-bejt fl-ewwel sular…Dan il-bejt jintlahaq ukoll minn tarag miftuh…Fl-ewwel sular hemm hemm kamra tas-sodda ohra mdaqqsa bl-art bil-konko u msaqqfa bit-travi tal-injam u xorok..Din il-binja mehudha fil-kumpless taghha hija mizmuma sew u tidher li manteniment isir regolarment, kemm fuq gewwa u kemm fuq barra.

Parti minn dan ir-razzett is-sottofirmanti nnutaw li jintuza bhal mhazen ghal prodotti tar-raba' bhal basal, patata, tewm, ecc. Kien hemm ukoll utur tal-hart (rotary cultivator) u pompi ta' l-ilma.

Mir-razzett hawn imsemmi l-esponenti hargu ghar-raba' in kwisjtoni li hemm mar-razzett fuq in-naha tan-nofsinhar tieghu. Dan ir-raba' in kwisjtoni is-sottofirmati nnutaw illi jikkonsisti fi tlett ihbula raba' mdaqqsa….Waqt l-access l-esponenti nnutaw illi dan ir-raba' huwa mahdum tajjeb u skont is-sengha, kif jidher mir-ritratti hawn that mehmuza u kien kollu mahrut ghajr ghal habel raba' wiehed….li instab mis-sottoskritti li kien qamh mahsud. Dan ir-raba' skond l-intimat Emauel Abela u kif l-espoentni raw mahzuna fil-post, jinzergha f' ucuh bhal patata, basal, ful, tewm, ecc.

F' dan ir-raba' in kwisjtoni, hemm bir qanpiena imdaqqas (skont l-intimat) li jimtela mit-triq biswit ir-raba' in kwisjtoni u mill-bjut tar-razzett. Dan il-bir ghandu zewg bokok (ftuh)….Bhala sigar imqassmin mal-hitan f' dan ir-raba' in kwisjtoni, l-esponenti nnutaw dwieli (5), wahda tat-tin, 2 bjtriet tax-xewk, 2 tar-rummien, kappar u harga ohra bajtar tax-xewk f' habel C kif mmarkat f' Doc Ap1 mehmuz.

Il-hitan tas-sejjiegh li hemm f' dan ir-raba' huma kollha fi stat tajjeb."

In eskussjoni, il-membri teknici spjegaw li huma ma osservawx jekk ir-razzett kienx fornut bis-servizz tad-dawl u l-ilma, izda mid-diversi ritratti li ttiehdu tal-intern fir-razzett, ma jidhru ebda *light fittings* jew accessorji elettrici, kif ukoll ma giex relevat xi servizz sanitarju. Huma kkonfermaw il-kummenti taghhom fir-relazzjoni, hemm xi kmamar li ghandhom parti mis-soqfa mserrha fuq puntali, izda dan ma jfissrix li jista' jinghad li r-razzett mhux abitabbli, ghax kmamar ohra huma fi stat strutturali tajba. Spjegaw li infatti, kamra minnhom li qieghda fis-sular ta' fuq, jidher car li din tintuza bhala kamra tas-sodda.

Spjegaw li huma kkunsidraw ir-rapport tal-Perit Bartoli, izda dehrilhom li apparti z-zewg soqfa li ghandhom *support* addizzjonali, ma nnutaw ebda hsarat ta' rilevanza hlief xi umdià u zebgha li qed titfarfar, u li wiehed jistennihom f'binja antika bhalma hu r-razzett in kwistjoni. Spjegaw li l-hitan tas-sejjiegh li huma estensivi, huma generalment fi stat tajjeb. Spjegaw li waqt l-access, il-membri teknici sabu l-hitan tas-sejjieh fi stat tajjeb minghajr slieh jew partijiet fi stat ta' kollass jew mibnija hazin. Sostnew li r-raba' huwa mahdum tajjeb u bis-sengha. Ir-raba' huwa mahrut tajjeb, artab taht ir-riglejn, jigifieri mhux mahdum ta' fuq, fuq, bi preparazzjoni ghaz-zriegh fil-Harifa. Ir-raba' in kwistjon kien raba' nadif ghal kollox mill-haxix hazin, ukoll taht il-hitan. F'raba' baghli bhalma huwa r-raba' in kwistjoni, fis-sajf ma jitkabbrux prodotti. L-istagun tat-tkabbir f'raba' baghli bhal dan, jibda biz-zriegh u tahwil fil-Harifa, Settembru sal-ahhar tar-Rebbiegha, Mejju jew bidu ta' Gunju, meta jinhasdu/jinqalghu l-ahhar prodotti tal-istagun.

Ikkunsidra

<u>Provi</u>

<u>Il-Perit Randolph Nicholas Bartoli</u> kkonferma r-rapport ippreparat minnu. Huwa spjega li meta mar fuq il-post, fl-ghalqa ta' fuq wara li kienet imdawra b'diversi hitan tas-sejjieh, huwa ra li partijiet kienu mwaqqghin, u l-gholi taghhom ma kienx kollu l-istess. Partijiet kienu aktar baxxi mill-bqija. Huwa acceda fid-29 ta' April 2016. Spjega li kien hemm xi gebel milli kien jifforma l-hajt tas-sejjiegh, li kienu mwaqqghin.

<u>Spiridione Camilleri</u> xehed li huwa jigi z-ziju tar-rikorrenti. Spjega li originarjament, kien hemm binja wahda li nqasmet fi tnejn. Parti minnha nxtrat

miz-ziju ta' missieru, Joseph Spiteri. Din kienet mikrija lill-familja Abela, u baqghu jahdmuha sakemm wirtuha huma. Spjega li dan ir-razzett gej mill-wirt ta' Spiridiona. Spjega li l-kera tmur lura ghal mitt sena. Spjega li raba' kien baghli u hemm hamest itmiem. Huwa ma jafx ghalfejn kien mikri r-razzett, izda jaf li kien hemm l-annimali fih, u kienu jzommu l-ghodda tar-raba'. Spjega li l-familja Abela, originarjament, kienu jghixu hemmhekk ukoll. Sostna li kien mikri biex jghixu hemm u jahdmu r-raba'.

Sostna li r-razzett ma jistax jintuza bhala residenza llum-il gurnata. Qal li l-faccata ta' barra ma tistax tintmess, ghax huwa wirt arkeologiku. Sostna li l-post huwa traskurat. Qal li hemm kamra minnhom izzomm bil-puntali tal-injam. Hemm il-hsarat. Sostna li hadd qatt ma baghtlu xi informazzjoni dwar il-hsarat, jew biex dawn jissewwew. Sostna li kien hemm anke sigar tat-tin u mhumiex hemm. Huwa qatt ma rcieva kera.

In kontroezami, huwa nsista li huwa qatt ma rcieva l-kera.

<u>Emanuel Abela</u> spjega li r-razzett u r-raba' mieghu, ilu f'idejn il-familja tieghu ghal aktar minn mitt sena. In-nanniet tieghu u ta' qabilhom, kienu jghixu hemm f'dan ir-razzett u jahdmu dan ir-raba' ta' madwar erbat itmiem. Qal li hu u huh trabbew f'dan ir-razzett u tghallmu s-sengha tal-biedja. Sostna li r-raba' kollha tinhadem u jiehdu frott minnu. L-introjtu minn dan ix-xoghol kien ikun l-uniku sors ta' dhul ghall-hajja tal-familja. Sostna li dejjem jiehdu prodott varjat minn dan ir-raba', bhala patata, basal, twem, pizelli, qarabaghli, ful u fazola. Meta jippermetti r-raba', gieli anke zerghu l-qamh.

Qal li hemm diversi tipi ta' sigar tal-frott, bhal erba' hawhiet, ghaxart idwieli, zewg tiniet, u sigar tal-bajtar tax-xewk. Sostna li ghandhom l-ghodda mehtiega biex jahdmu l-art, fosthom muturi tal-hart, u l-ghodda tal-lum. Qal li l-prodotti jvarjaw skont l-istagun. Fis-sajf ikollha l-bettiegh u t-tadam. Fir-razzett hemm bir li ghandu zewg herziet u li jintuza biex isaqqu. Gieli jixtru l-ilma bil-*bowser*. Irabbu fniek u tigieg. Sostna li l-hlas tal-qbiela dejjem sar, izda meta ma accettawhx wara l-mewt ta' Spiridiona Camilleri, il-qbiela giet iddepozitata l-Qorti.

Qal li l-puntali li jezistu f'kamra tar-razzett, ilhom fil-post ghal zmien twil. Il-genituri tieghu kienu jghidu li s-sidien, qatt ma riedu jsewwu r-razzett, u l-puntali saru biex jigi evitat periklu.

In kontroezami, huwa qal li jahdem ir-raba'. Qabel sas-sena 2008, kien jahdem it-tarzna. Spjega li din ir-raba' biss ghandu bi qbiela. Huwa u huh, ikabbru l-prodotti tal-borma kollha, fosthom patata, basal, qarabaghli, ful, tewm u pizelli. Spjega li huma ma jghixux fir-razzett, izda jzommu l-ghodda tar-raba', u gieli raqdu hemmhekk meta kien hemm bzonn. In-nanna u n-nannu kienu jghixu hemm. Ir-razzett ma fihx servizzi ta' dawl u ilma. Ilhom hafna li kienu jghixu hemm in-nanniet. Il-puntal kien hemm minn zmien in-nanniet. Qal li nannuh kien jitlob lis-sid biex jirranga is-saqaf, izda dan qatt ma ried jirrangah, u ghalhekk sar il-puntal. Nannuh kien kellem lil Spira. Qal li hu u huh qatt ma kitbu lis-sidien fuq il-hsara. Sostna li mhux fil-periklu li jaqa'. Sostna li x-xorok ma ghandhom xejn, fis-sens li m'ghandhomx konsenturi fihom. Sostna li x-xorok qeghdin fuq travi tal-injam u huma mirfuda.

Sostna li ssir manutenzjoni f'dan ir-razzett. Fix-Xitwa, iduru l-bejt biex ma jidholx ilma, u gieli jbajjdu. Qal li tali xoghol jaghmlu hu stess. Sostna li m'hemmx gebel imwaqqa' fil-hitan tas-sejjieh, u meta jaqa' b'xi maltemp, huwa jiehu hsieb jerga' jibnih. Bil-prodotti li jitkabbru, huwa spjega li jsostnu l-familja. Sostna li fuq il-bejt tar-razzett, ma jzommux klieb.

In riezami, huwa spjega li ghad-dawl, kienu juzaw lampa, u l-ilma kien jingieb mill-bir. Gieli raqad hemm.

<u>Alexander Abela</u> xehed li huwa hu Emanuel Abela u li jiehu hsieb ir-razzet u -raba' flimkien ma' huh. Qal li l-familja taghhom ilha tghix u tikkoltiva dan ir-raba', ghal zmien twil, u n-nanniet u missierijiethom kienu jghixu hemm. Huwa impjegat bhala *handyman* fi skola, u gieli anke jiehu *leave* bla hlas, biex imur jghin lil huh. Ix-xoghol tar-raba' jzommu okkupat u jmur fir-razzett kuljum. Qal li jiehu hsieb l-annimali fir-razzett, fejn hemm diversi fniek u tigieg. Qal li jiehdu hsieb ir-raba' b'serjetà, u meta jkun mehtieg, anke jorqdu hemm biex ilahhqu max-xoghol fir-razzett u fir-raba'.

Qal li huwa jikkontesta dak li qed jinghad, li hallew hitan imwaqqa. Huma dejjem hadmu r-raba' u kkuraw is-sigar. Qal li kollox ghadu hemm, u jzidu ma' li hemm.

Qal li ma kienx tort taghhom li s-sidien ma riedux isewwu s-soqfa tar-razzett ghax dawn irrifjutaw, u l-puntali saru mill-antenati taghhom biex inehhu l-periklu. Qal li r-razzett huwa antik. Qal li huwa u huh jiddepozitaw il-hlas tal-qbiela fil-Qorti.

Il-partijiet ipprezentaw ukoll rapport minn perit ex parte rispettivament.

Ikkunsidra

Permezz ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ippremettew li l-intimati naqsu li jsewwu u jzommu fi stat tajjeb, jew deliberatament jew bi traskuragni, il-hitan tar-raba' u r-razzett lilhom imqabbel. L-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta jaqra:

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

(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'."

Fid-dawl ta' din id-disposizzjoni, 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 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 ittgawdija 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) 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 tal-kawzali tal-hsarat u tal-ksur tal- kondizzjonijiet li dwarha l-Bord dehrlu, fuq il-fatti valutati, li kienu jezistu l-presupposti tal-vjolazzjoni tad-dixxiplina normattiva fit-termini 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 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 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', l-obbligu li jikkostudixxi kif jixraq il-haga mikrija, ossija, fil-kaz ta' raba', li jaghmel dik l-attivita` necessarja ghall-ahjar manutenzjoni tar-raba', sew redditizja bid-debita kultivazzjoni, sew fl-istruttura shiha taghha, kompriz l-integrita` 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 il-kuntratt 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 l-istess obbligu. Multo magis, imbaghad, fejn hu jkun baqa' passiv u ma jkunx ezercita ruhu biex igieghel lil sid ir-raba' biex dan jezegwixxi rriparazzjonijiet 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."

Il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza taghha tal-5 ta' April, 2013, fl-ismijiet, Francis Zammit Haber et vs Joseph Calleja spjegat is-segwenti dwar hsarat fil-hitan tas-sejjieh 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 il-Qorti 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 il-hitan . 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 biżżżejjed għaliex għandha tintlaqa' t-talba ta-rikorrenti a bażi ta' l-artikolu 4(2) (f) tal-Kap.199 hawn fuq ċitat."

Minn dak li rriżulta mill-provi li ressqu l-intimati, kif ukoll minn dak ikkonstatat mill-membri tekniċi, il-Bord ma jqisx li dak li qed jigi allegat mir-rikorrenti gie ppruvat. Il-Bord iqies li ghandu joqghod fuq dak li kkonkludew il-membri teknici tal-Bord, li kienu cari fir-relazzjoni taghhom, u anke fir-risposti li taw ghad-domandi maghmula in eskussjoni lilhom. Jirrizulta ben car illi l-intimati, a differenza ta' dak allegat mir-rikorrenti, ma ghamlu ebda uzu hazin tar-raba' u razzett illi huwa lilhom mikri, u zammewh u ghadhom izommuh fi stat tajjeb, kif huma obbligati jaghmlu. Irrizulta wkoll li l-hitan tas-sejjieh huma mizmuma tajjeb.

Saret referenza ukoll ghall-fatt li hemm puntali f'dan ir-razzett. u ghalhekk dan juri li hemm hsarat estensivi fl-istess razzett, bil-konsegwenza li jirrendu lill-istesss razzett, inabitabbli. Il-membri teknici tal-Bord sostnew in eskussjoni, li ghalkemm hemm xi kmamar li ghandhom parti mis-soqfa mserrha fuq puntali, dan ma jfissirx li jista' jinghad li r-razzett mhux abitabbli, ghax kmamar ohra huma fi stat strutturali tajba. In oltre, anke meta hadu in konjizzjoni tar-rapport tal-perit ex

parte tar-rikorrenti, l-istess membri teknici rrilevaw li, apparti z-zewg soqfa li ghandhom *support* addizzjonali, ma nnutaw ebda hsarat ta' rilevanza, hlief xi umdità u zebgha li qed titfarfar, u li wiehed jistennihom f'binja antika, bhalma hu r-razzett in kwistjoni. Jidher mill-provi li nghataw mill-intimati, illi l-puntali saru zmien ilu, peress li meta l-awturi fit-titlu taghhom, talbu lis-sidien biex jirrimedjaw ghal din il-hsara straordinarja fl-isqfa, is-sidien irrifjutaw li jaghmlu tali xogholijiet, u ghaldaqstant, l-awturi fit-titlu tal-intimati, ghamlu dawn il-puntali biex il-binja tkun sigura u protetta.

Jirrizulta, ghalhekk, illi l-bazi tar-ripreza kif mressqa mir-rikorrent abbazi tal-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199, ma jissusistix. Il-Bord sejjer għalhekk, jichad l-ewwel talba tar-rikorrenti.

Ikkunsidra

Ir-rikorrenti qed jitolbu wkoll li jigi ddikjarat li l-intimati biddlu d-destinazzjoni tar-razzett lilhom imqabbel, billi abbandunaw l-istess. Gie argumentat li dan ir-razzett kien inkera bl-iskop li jghixu fih l-inkwilini u jahdmu r-raba', izda rrizulta li f' dan ir-razzett, ma hemmx servizzi tal-ilma u dawl u servizzi sanitarji. Irrizulta skont ir-rikorrenti, li dan ir-razzett mhuwiex abitabbli, mhuwiex qed jintuza ghal dak l-iskop residenzjali, u sahansitra, l-intimati qed irabbu fih fniek u tigieg.

Il-Bord iqies illi l-provi mressqa ghall-konsiderazzjoni tieghu, juru illi s-suggett mertu tal-kirja, huwa raba' b'razzett moghtija ghal skopijiet agrikoli, u li maz-zmien, fir-razzett ma baqghux jghixu l-familja tal-inkwilini fih, ghalkemm l-antenati taghhom, kienu jghixu hemm, u ghalkemm f'xi okkazzjonijiet meta jkun mehtieg, l-intimati xehdu li jorqdu hemm. Dan l-allegat agir, ossija li l-intimati ma ghadhomx jghixu f'dan ir-razzett, qed jinghad li gab mieghu ksur tal-kondizzjoni lokatizja konsistenti fi bdil fid-destinazzjoni tal-fond.

Tajjeb illi jinzamm fil-mira, illi din hija lokazzjoni li tmur lura ghal snin twal. Spiridione Camilleri sostna li l-kirja tmur lura ghal mitt sena, u li iskop tal-kera kien ghal razzett u r-raba' mieghu. Meta gie mistoqsi ghalxiex kien mikri r-razzett originarjament, dan qal li m'ghandhux ideja, izda jaf li kien hemm l-annimali fih, u li kienu jzommu l-ghodda tar-raba'. Meta mbaghad rega' gie mistoqsi jekk jafx b'xi uzu iehor, dan qal li l-familja originali, u cioè n-nanniet, jekk mhux il-buznanniet tal-intimati prezenti, kienu jghixu fih ukoll. Mistoqsi mbaghad jekk jafx jekk l-iskop tal-

kirja kienx biex jghixu go dan ir-razzett, hu sostna li dan kien mikri bl-iskop li jghixu fih u jahdmu r-raba'. Il-Bord iqis li apparti ghal dan ix-xhud, ma tressqet l-ebda prova ohra mir-rikorrenti dwar l-iskop ghalfejn inkera dan ir-razzett. Mill-banda l-ohra, l-intimati sostnew li l-antenanti taghhom, ghexu f'dan ir-razzett, u kienu jahdmu dan ir-raba', u li huma trabbew fir-razzett, kif ukoll tghallmu s-sena tal-biedja hemmhekk.

Il-Bord iqis li ghalhekk irrizulta li maz-zmien, ir-razzett jirrizulta li ma baqax jintuza bhala l-post ta' residenza ordinarja tal-inkwilini. Jirrizulta li dan sehh zmien ilu peress li kienu n-nanniet tal-intimati u ta' qabilhom, li kienu jghixu f'dan ir-razzett. Minkejja dan, kien biss permezz ta' din il-kawza, li ntalab li l-intimati jigu zgumbrati fuq dan l-allegat bdil ta' destinazzjoni. Ghandu jigi rilevat li mill-perspettiva tal-ligi specjali misjuba f'Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, l-uzu divers allegat, jinkwadra ruhu fil-provvediment tal-Artikolu 4(2)(f), ossija l-ksur tal-kondizzjoni tal-kirja, u mhux f'dak tal-Artikolu 4(2)(d) (Vide Nicholas Micallef vs Anthony Scicluna, deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Mejju 2006). Dan il-Bord iqies li irid jigi ezaminat il-punt jekk f'kaz ta' assenza ta' patt espress jew awtorizazzjoni preventiva, jistax il-gabbillott jaghmel modifikazzjonijiet fil-haga lokata lilu minghajr il-kunsens tas-sid, fis-sens li ma jibqax jutilizza dan ir-razzett bhala l-post ta' residenza tieghu. Intqal li dan il-kunsens mhux rikjest ad validitataem mill-ligi li jkun bilfors espress (Vide Art 1564(1) tal-Kap 16). Tajjeb li jigi nnotat illi l-Kap 199 ma ssemmiex, kif hekk taghmel il-ligi ordinarja, illi l-kerrej matul il-kirja, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera. Invece, tillimita ruhha ghall-espressjoni abitwalment naqas li jhares xi kondizzjoni ohra tal-kirja. Dan ifisser li gialadarba l-gabbillott ghandu dritt igawdi l-fond, allura ghandu jkollu l-fakoltà li jaddattah ghall-konvenjenzi u ghall-bzonnijiet tieghu, b'obbligu naturalment li jpoggih fl-istat li kien jekk ikun irid hekk is-sid (Vide Laurent, *Diritto Civile,* Vol XXV No 253).

In oltre, intqal li "*non si puo* a priori *ed in linea di massima stabilite quali modificazioni apportate alla cosa locata del conduttore siano legittime o meno: bisogna aver riguardo alle particolari circostanze del caso, e in ispecie alla professione, arte o mestiere del conduttore, all' uso per cui e' stato locato il-fondo, al consenso espresso o tacito del locatore, ed anche all' epoca in cui le modificazioni hanno luogo"* (Margherita Giappone vedova Rutter vs Sir Gerald Strickland, Conte della Catena, Appell Civili 21 ta' Gunju 1922, riportata a Vol XXV.i.206). Ghaldaqstant, oltre li kambjamenti u alterazzjonijiet fil-fond lokat setghu jsiru anke minghajr l-otteniment tal-kunsens tas-sid, gie stabbilit ukoll li l-ksur prevvist mil-ligi, irid ikun

evidentement ta' xi gravità apprezzabbli u proporzjonata (Giuseppe Magro vs Farmacista Eric Mizzi, Appell, 22 ta' Jannar 1971).

Intqal ukoll li "*aktar u aktar tigi nsostenibbli l-allegazzjoni tal-lokatur li kien hemm dak il-kambjament ta' destinazzjoni jekk il-lokatur ikun aderixxa anke tactiament ghal dak l-uzu. Huwa veru li jista' jkun hemm kazijiet li fihom ix-xjenza u l-pacenzja tal-lokaur ma tfisserx ratifika u adezjoni; izda meta l-mutament ikun parzjali u mhux abbuziv u s-sid ikun akkonsenta ghal dak il-kambjament b' atti li huma nkinciljabbli ma' kull ideja ta' oppozizzjoni, allura jkun il-kaz li jigi ritenuto li kien hemm adezjoni tacita tal-lokatur*." (Vol XLI.i.29).

Il-Bord iqies li huwa improbabbli hafna li s-sid jew is-sidien, ma kinux jafu bil-fatt li r-razzett kien ilu minn zmien in-nanniet jew buznanniet (kif semma Spiridione Camilleri), ma jigi uzat bhala dar ta' residenza mill-gabbillot. Dan il-Bord isibha difficli biex jaccetta li r-rikorrenti ntebhu b'dan il-fatt tant snin wara. Kif insenjat fis-sentenza fl-ismijiet, Emmanuele Magro vs Nicola Agius, Appell Civili, 13 ta' Jannar 1964, l-inazzjoni da parti tas-sid ghal tul ta' zmien, bil-konsapevolezza tat-tibdil li kien sar fl-uzu tal-fond, tikkostitwixxi akkwiexxenza jew ghal-lanqas tolleranza. Il-Bord iqis li minkejja dan il-bdil fl-uzu tar-razzett, l-ghelieqi baqghu jintuzaw ghal koltivazzjoni tal-prodotti u sigar, kif ukoll ir-razzett baqa' jintuza biex go fih, jithallew l-ghodda mehtiega ghall-ghan principali ta' din il-kirja, u cioè ghal hdim tal-ghelieqi u koltivazzjoni tal-prodott agrikolu. Jinghad li f'materja ta' kambjament ta' destinazzjoni tal-fond mikri ghandhom, dejjem jigu valjati c-cirkustanzi partikulari ta' kull kaz, u dan minhabba dik li tissejjah *a degree of difference,* peress li kollox jiddependi mill-gravità tal-fatti (Kollez. Vol. XLI.i.14 u Zammit Haber vs Xewkija Tigers deciza fis-26 ta' April 2006). F'dan il-kaz, il-Bord iqis li fid-dawl ta' dak kollu osservat, ghandu jichad it-talba tar-rikorrenti anke f'dan ir-rigward.

Finalment, dwar l-allegazzjoni li qed jitrabbew xi tigieg jew fniek f'dan ir-razzett, il-Bord iqies li kif intqal diversi drabi mill-Qrati nostrana, ma hemm xejn inkonswet u barra mill-abitudni u c-cirkostanzi maghrufa ta' kirjiet konsimili fl-uzu lokali, illi gabillotti u utenti tar-raba', oltre l-koltivazzjoni taghha, irabbu ukoll fiha xi annimali (vide Salvatore Cassar Ellul vs Tommaso Vella, Appell, 20 ta' Mejju 1963, u Mario Baldacchino vs George Zammit, Appell, 25 ta' Jannar 2006). Iz-zamma ta' xi fniek u tigieg ma taghmilx l-uzu divers lamentat mir-rikorrenti. Il-Bord iqies li mix-xhieda ta' Spiridione Camiller, irrizulta li dejjem kienu jitrabbew xi annimali go dan ir-razzett. Jemergi bl-iktar mod car, li dawn l-ambjenti qeghdin jigu utilizzati ghall-

iskop primarju tal-koltivazzjoni tar-raba', u li semmai, kien biss skop sekondarju dak tat-trobbija tal-annimali u tar-residenza fir-razzett.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet fuq premessi, dan l-Onorabbli Bord qed jichad it-talbiet tar-rikorrenti. L-ispejjez relattivi ghal din il-kawza ghandhom jigu sopportati interament mir-rikorrenti.

Magistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur