BORD DWAR KONTROLL TA' KIRI TA' RABA' (MALTA)

MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH B.A., LL.D., Mag. Jur. (EU Law)

Rikors Numru 9/2019SG

Mario Vassallo (ID 514550M), Carmel sive Carmelo Vassallo (ID 280956M),
Joseph Vassallo (ID 786551M), Carmen mart George Mifsud (ID 720647M),
Amabile Vassallo (ID 377149M), Anthea Claire mart Roderick Vella (ID 507987M),
Glenn Paul Vassallo (ID 589083M), Bernice Marie Vassallo (ID 498293M),
Anthony Vassallo (ID 704654M), Mary Grace Vassallo (ID 670957M),
Rita mart Robert Schembri (ID 531362M), Julian Vassallo (ID 229159M),
Monsinjur Dun Kalcidon Vassallo (ID 43346M)

Vs

Salvatore Camilleri (ID 500149M)

Illum, 5 ta' Diċembru, 2022

Il-Bord;

Ra r-rikors ppreżentat fil-5 ta' Awwissu 2019, minn Mario Vassallo et, fejn ġie espost bir-rispett :

> *1. Illi huma s-sidien ta' porzjoni art limiti tas-Siggiewi maghrufa bhala l-Wied ta' Manduca ta' kejl superficjali ta' cirka 9720metri kwadri kif murija fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata Dokument A, liema art hija mqabbla lill-intimat versu qbiela ta' EUR 39.60 fis-sena li jithallas f'kull Santa Marija (15 t'Awwissu) b' lura.*
>
> *2. Illi dan ir-raba' ilu ma jinhadem ghal iktar minn sentejn.*
>
> *3. Illi hemm hitan tas-sejjieh li m' humiex qieghdin f' kondizzjoni tajba.*
>
> *4. Illi r-raba' b' mod generali huwa zdingat.*

5. Illi għalhekk l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-qbiela li b' rizultat ta' hekk jintitolaw lill-esponenti jirriprendu l-pussess tal-istess raba' kif hemm dispost fil-Kap 198 tal-Liġjiet ta' Malta.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jogħġbu:

i. Jiddikjara li l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja billi ma ħadimx l-art għal iktar minn sentejn u li ħalla l-istess art fi stat ħażin kemm f' dak li jirrigwarda r-raba' kif ukoll dak li jirrigwarda l-ħitan tas-sejjieħ u

ii. Tawtorizza lill-esponenti jirriprendu l-pussess tal-istess art u tikkundanna lill-intimat sabiex jiżgombra mill-istess art fi żmien qasir u perentorju li jiġi hekk lilu prefiss skont il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' Salvatore Camilleri ppreżentata fis-17 ta' Settembru 2019, fejn espona bir-rispett:

1. Illi l-esponenti ġie notifikat bir-rikors fl-ismijiet hawn fuq imsemmija.

2. Illi fil-konfront ta' l-esponenti, it-talbiet tar-rikorrenti huma m'hux biss infondati fil-fatt u fid-dritt bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, imma jidher evidenti li r-rikors promotorju hu totalment spekulativ u intiż biex ir-rikorrenti jaraw kif jagħmlu biex jerggħu jieħu l-pussess tar-raba' a kwalunkwe kost;

3. Illi jibda biex jiġi osservat li r-rikros għandu jfalli in limine lites peress li dan ma ġiex ipprezentat kif trid il-Liġi, cioe' 'mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data li fiha tagħlaq il-kirja', f' dan il-każ mhux aktar tard minn tliet xhur qabel id-data tal-15 t' Awissu;

4. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għal dak ġia espost, jinghad ukoll illi fil-mertu, it-talba tar-rikorrenti hija kompletament infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi r-rispondent jaħdem ir-raba' in kwistjoni bl-aħjar mod possibbli u għalhekk mhux minnu li huwa ħalla r-raba' fi stat ta' abbandun u/jew li ħalla l-ħitan tas-sejjiegħ fi stat ħażin ta' tiswijiet u manteniment.

5. Illi għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, stante illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser ikompli jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-liġi.

Bl-ispejjeż.

Ra d-dokumenti ppreżentati;

Sema' l-provi prodotti;

Ra s-sentenza in parte li ngħatat fis-27 ta' Novembru 2019;

Ra l-atti kollha.

Ikkunsidra;

I. Provi Prodotti

Salvatore Camilleri spjega bil-ġurament tiegħu, li l-art in kwistjoni ġiet għandu mingħand missieru. L-art hija mqabbla mingħand l-familja Vassallo. Huwa jmur bil-qbiela għand ta' Vassallo darba fis-sena għaliex il-kirja ta' kull sena, tagħlaq nhar il-ħmistax t' Awwissu. L-aħħar darba li l-qbiela ġiet aċċettata kien fil-15 ta' Awwissu 2018. Il-qbiela kienet tingħata lil Pawla Vassallo sas-sena 2017, u meta mietet, huwa beda jagħti l-qbiela lil wieħed mill-aħwa, u ċioè lil Mario. Spjega li fis-sena 2019, huwa mar biex iħallas il-qbiela, iżda rċieva mingħand Vassallo, notifika b'din il-kawża. Huwa ħallas il-qbiela dovuta permezz ta' ċedola ta' depożitu.

Salvatore Camilleri eżebixxa kopja tal-aħħar irċevuta ta' qbiela li nħarġet fil-15 ta' Awwissu 2018, (Dok SC1), u kopja taċ-ċedola ta' depożitu u tal-irċevuta apożita rigwardanti ħlas ta' qbiela, għall-perijodu li beda jiddekorri mid-data tal-15 ta' Awwissu 2019 (Dok SC2).

Mario Vassallo xehed li huwa wieħed mis-sidien tal-għalqa in kwisjtoni. Spjega li din l-art hija mqabbla lil Salvu Camilleri, u qablu kienet imqabbla lil missieru. Spjega li huwa għandu sehem ta' 1/11 minn din ir-raba'. Qal li huwa joqgħod is-Siġġiewi u jħobb jgħaddi mit-triq fejn hemm din l-għalqa. Spjega li qabel jaf li din kienet maħduma f'kondizzjoni tajba, iżda dawn l-aħħar tliet snin, beda joqgħod jagħti każ tal-istat li tinsab fiha din l-għalqa. Qal li beda jara l-art titħalla żdingata. Qal li kien jara li d-dwieli u anke s-siġar, huma fi stat ħażin, mitluqa bil-ħaxix ħażin magħhom. Spjega li ma kien hemm l-ebda evidenza li s-siġar qed jiġu miżbura u l-art baqgħet hekk żdingata sakemm infetħet din il-kawża.

Qal li fis-sena 2018, meta l-intimat mar biex iħallas, huwa kien staqsih x'se jagħmel peress li l-art kienet żdingata, u dan kien weġibhom li kien ser jara, għalkemm ma

ċaħadx li l-art kienet żdingata. Spjega li xi erba' xhur wara, huwa reġa' ltaqa' mal-intimat u staqsih jekk kienx ser jagħtihom lura l-art, iżda dan reġa' rrispondih li kien ser jara. Qal li f'dak iż-żmien, kien imbagħad tkellem ma' ħutu u kienu ħadu parir legali. Sostna li dawn l-aħħar tliet snin, id-dwieli li kien hemm għaddew minn martirju, għax lanqas biss issaqqew, u baqgħu hekk sakemm infetħet din il-kawża, u nqalgħu wara li nfetħet il-kawża. Spjega li huwa sema' li l-intimat kellu biċċa raba' oħra li ħalliha żdingata u s-sid ħadilu lura.

In kontroeżami, huwa sostna li l-parti li hija mitluqa, hija dik fejn hemm id-dwieli. Sostna li llum il-ġurnata, ir-raba' ġiet imnaddfa. Sostna li l-patata li hemm miżrugħa, tħalliet mingħajr ilma. Ikkonferma li f'parti mir-raba', hemm is-siġar tal-bajtar, is-siġar tal-frott irqiq u taż-żebbuġ. Sostna li d-dwieli kienu għadhom fl-aqwa tagħhom u ma kellhomx għalfejn jaqlagħhom. Ikkonferma li jekk id-dwieli ma jkunux qed jagħmlu, ikollhom jinbidlu. Huwa sostna li hemm partijiet mill-ħitan, fejn hemm il-ġebel imwaqqa'. Sostna li ra l-ġebel imwaqqa' bejn l-arbli tad-dawl.

F'seduta ulterjuri, Mario Vassallo għamel referenza għar-ritratti GS 12, GS 11, GS 10, GS 9, GS 6, GS 5 u GS5A, u spjega li dawn ittieħdu f'Settembru 2018. Spjega li r-ritratti GS 7 u GS 8 ittieħdu ferm iktar wara. Il-bqija ttieħdu minnu stess waqt il-kawża, u ċioè GS 4 u GS 3. GS 1 u GS2 ittieħdu fi żmien id-denunzja mill-Perit. Ikkonferma li r-ritratti li hemm eżebiti a fol 21 et seq, kienu ttieħdu minn Dr Hendrick Nicholas Magro.

Joseph Vassallo xehed li huwa wieħed mis-sidien tal-għalqa mqabbla lill-intimat, li għandha kejl ta' ftit iktar minn disat itmiem. Spjega li l-għalqa ilha f'idejn l-intimat, u qabel kienet tinżera' bi prodott agrikolu, bħala tadam u pastard. Spjega li mbagħad, kienu nżergħu d-dwieli, u fl-għalqa hemm ukoll xi siġar tal-frott. Spjega li d-dwieli nżergħu għal ħabta ta' 2008-2009. Spjega li għal bidu, l-intimat kien jieħu ħsieb l-għalqa, iżda dawn l-aħħar erba' snin, l-intimat ma ħax ħsieb ir-raba'. Qal li huwa għandu biċċa raba' oħra, u jgħaddi minn hemm ta' spiss. Spjega li matul s-sajf, huwa osserva li kien hemm fetħa fil-ħajt tas-sejjieħ, fis-sens li tneħħew il-palletti li solitament jkunu hemm, fejn hemm l-entratura tal-għalqa minn mat-triq. Spjega li meta reġa' għadda, induna li d-dwieli kienu inqalgħu bis-sikka. Spjega li ftit ġranet ilu, ra l-wiċċ tar-raba' ingiref fil-wiċċ, u li r-raba' ma kienx maħrut, u lanqas jidher imħawwel. Spjega li fejn kien hemm is-siġar, għadu żdingat u mitluq.

In kontroeżami, huwa spjega li llum, m'hemmx dwieli f'din ir-raba'. Huwa qal li ra r-raba' bil-ħaxix ħażin fl-2018. Qal li jgħaddi kuljum minn hemm. Sostna li ra li l-għalqa saret bil-patata. Sostna li ra l-għalqa maħruta, iżda ma kienx hemm prodotti tar-raba' miżrugħin. Spjega li hemm xi siġar taż-żebbuġ u tal-ħawħ, u li darhom

dawra għax kienu kollha nexfin. Spjega li jista' jkun li tħawwlu xi nofs tużżana siġar għaliex kienu mietu.

Sostna li qabel, fil-fetħa kien hemm żewġ *pellets* fl-entratura tal-għalqa minn mat-triq. Sostna li huwa ma għandux problemi dwar dan. Ikkonferma li d-dwieli jkollhom jinqalgħu jekk jitħallew żdingati. Huwa sostna li d-dwieli li kienu żergħu huma qabel l-intimat f'raba' tagħhom, għadhom f'kundizzjoni tajba. Sostna li l-intimat lanqas kien jiżborhom dawn id-dwieli. Sostna li bħalissa, fejn kien hemm id-dwieli, hija maħruta, u l-bqija tin, nofsu ħa jmut. Ikkonferma li hemm ukoll xi siġar tal-ħawħ u taż-żebbuġ, li lanqas biss ma nżabru.

In rieżami, huwa kkonferma li l-patata ma nġabritx. Sostna li r-raba' kienet ilha ma tintmiss madwar tliet snin.

Giljan Vassallo xehed li huwa wieħed mis-sidien ta' din ir-raba', u li fil-passat, l-intimat kien jħawwel u jkabbar il-prodotti. Spjega li f'parti kien hemm ukol is-siġar tal-frott u xi siġar taż-żebbug. Spjega li madwar 10 snin ilu, l-initimat ħawwel xi dwieli. Spjega li minn xi erba' snin 'l hawn, huwa beda jinnota d-differenza peress li l-intimat ma baqax jieħu ħsieb ir-raba'. Id-dwieli ma nżabbrux u l-għalqa mtliet bil-ħaxix ħażin. Spjega li ma kienx qed isir bexx u ma kienx qed jieħu ħsieb is-sigar tal-frott. Sosnta li r-raba' ntelaq u żdinga ruħu. Kien għalhekk li nfetħet din il-kawża. Spjega li ftit wara li nfetħet din il-kawża, id-dwieli nqalgħu u kien jidher li kien ġie *tractor* bis-sikka biex jagħmel hekk. Sosnta li jumejn ilu, ra xi grief fil-wiċċ tar-raba', perè ma hemm ebda żergħa u r-raba' għadu vojt. Qal li huwa jgħaddi b'mod regolari minn hemmhekk, u li huwa għandu d-dwieli, u minnhom din is-sena qata' 3400 kilo għeneb.

In kontroeżami, huwa spjega li r-ritratt a fol 21 tal-proċess, juri parti mill-għalqa in kwistjoni. Huwa ċahad li dan ir-ritratt juri għalqa ta' ħaddiehor u mhux dik in eżami. Sostna li fl-2017, huwa ra d-dwieli bil-ħaxix ħażin. Spjega li l-għeneb lanqas kien ġie maqtugħ u tħalla jinxef. Sostna li huwa għandu tlett itmiem dwieli. Ma kkonfermax li kultant żmien, id-dwieli jkollhom jinqalgħu għax ma jibqgħux vijabbli. Sostna li huwa kien qed jara r-raba' mitluq u żdingat, għax l-għeneb baqa' niexef u d-dwieli kienu kollha ħaxix. Sostna li minn mindu nqalgħu d-dwieli, ma sar xejn fil-wiċċ. Sostna li kellu biss radda ful u radda patata. Sostna li fil-biċċa l-oħra tal-għalqa fejn hemm is-siġar tal-ħawh u tal-għajnbaqar, dawn qatt ma nżabbru. Spjega li issa beda jiżborhom. Insista li l-għalqa ta' fuq fejn kien hemm id-dwieli, hija vojta. Spjega li huwa jgħaddi minn hemm tliet darbiet fil-ġimgħa.

Carmel Vassallo xehed li huwa wieħed mis-sidien ta' din l-għalqa, li tagħha l-intimat iħallas €40 fis-sena bħala qbiela. Spjega li fil-passat, dan ir-raba' kien jinħadem u kien ikollu wċuh ta' ħaxix differenti. Spjega li madwar tlett itmiem mir-raba', tħawwlet bid-dwieli, u għal bidu kienu jinżammu f'kondizzjoni tajba, iżda dawn l-aġġar tliet snin, ir-raba' ntelqet għal kollox. Qal li l-art mhux tinħadem, la ġew miżburin id-dwieli, u milli seta' jara, lanqas inħasad il-prodott. Sostna li fil-parti fejn m'hemmx id-dwieli, l-art hija mitluqa u ħaxix ħażin, mentri s-siġar tal-frott tħallew jinxfu u mitluqin. Qal li huwa kien mar kellem lill-intimat dwar dan, fejn talbu li l-art tiġi mogħtija lura lis-sidien, iżda dan kien qallu li mhux għalissa. Spjega li l-art baqgħet żdingata u għalhekk, infetħet din il-kawża. Qal li wara li nfetħet din il-kawża, id-dwieli nqalgħu, u l-art nħatret bis-sikka, u mbagħad inħadmet bir-romblu. Sostna li sa' issa, ma' hemm l-ebda evidenza ta' tħawwil ta' prodott. Sostna li għar-rigward tal-istat tal-ħitan tas-sejjieħ, id-dħul tal-għalqa qiegħed miftuħ liberu għal kulħadd, mentri qabel kien hemm fetħa żgħira u kien hemm bieb. Sostna li in linea ġenerali, il-ħitan tas-sejjieħ mhumiex qegħdin f kondizzjoni tajba.

Qal li fir-raba', kien hemm ukoll kamra, u madwarha kien hemm żewġ siġar żgħar tal-bajtar tax-xewk, però billi din l-art baqgħet żdingata, dawn is-siġar infirxu ħafna u b'hekk, l-art li qabel kienet art agrikola tinħadem, illum ma tistax tinħadem minħabba l-bajtar tax-xewk. Sostna li dwar is-siġar tal-frott, uħud minnhom mietu u oħrajn tħallew żdingati u mhux miżbura.

In kontroeżami, huwa spjega li r-raba' ġieli trid isserrħu billi tħallih żergħa. Sostna li jekk id-dwieli jkunu għadhom fl-aħjar tagħhom, ma għandhomx għalfejn jinqalgħu. Sostna li d-dwieli tħallew żdingati għal tliet snin sħaħ. Spjega li d-dwieli nqalgħu mhux għax kien hemm bżonn, iżda għax dawn kienu tħallew żdingati. Ikkonferma li f'parti mill-għalqa, hemm xi siġar taż-żebbuġ li qatt ma nżabbru, u hemm xi siġar oħra li huma żdingati. Sostna li meta mar l-aħħar, huwa osserva li fejn kien hemm il-patata miżrugħa, lanqas biss kienet inqalgħet. Sostna li fejn hemm il-patata, kien fejn kien hemm id-dwieli qabel. Ikkonferma li hemm bajtar tax-xewk mal-ħajt tat-triq. Qal li għandu siġar tal-bajtar ukoll, li qed jokkupa madwar nofs tomna.

Anthony (Ninu) Vassallo xehed li huwa u ħutu, huma s-sidien tal-għalqa in eżami, li hija mqabbla lill-intimat. Spjega li qabel, din l-għalqa kienet imqabbla lil missier l-intimat. Għalkemm fl-antik, din l-għalqa kienet tinżera', illum il-ġurnata, din ir-raba' ma tinħadimx u kollha ħaxix hażin. Spjega li kienu nżergħu xi dwieli, iżda mbagħad lanqas kura ta' dawn id-dwieli ma baqgħet issir. Qal li wara li nfetħet din il-kawża, l-intimat gerfex ir-raba' u qala' d-dwieli. Anke giref l-għalqa biex jagħti s-sembjanza li din l-għalqa nħadmet, iżda ma kien jidher l-ebda prodott. Qal ukoll li s-siġar, ma nżabrux u baqa' żdingat.

In kontroeżami, huwa spjega li mhux jagħraf l-art li tidher fir-ritratt a fol 21. Sostna li mhux huwa ħadu dak ir-ritratt, u ma jafx min ħadu. Huwa għaraf xi ritratti li hemm isegwu fol 21, u ċioè għaraf ritratt li fih jidher ix-xatba li kien hemm, kif ukoll għaraf is-siġar tal-bajtar u l-parti fejn l-intimat kellu l-patata. Sostna li fir-ritratt immarkat bin-numru 7, hu rnexxielu jagħraf l-għalqa f'idejn l-intimat, billi hija mimlija ħaxix ħażin. Sostna li s-siġar kollha nexfin u mhux miżbura. Sostna li mas-siġar, hemm il-ħaxix ħażin. 8 Sostna li s-siġar taż-żebbuġ għandhom bżonn żabra tajba.

Oliver Magro in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar ippreżenta *aerial photos* tat-2008, 2012 u 2016.

Dennis Sciberras - Assistent Direttur il-Pitkalija xehed li l-informazzjoni li ġie mitlub, trid tiġi ottenuta minn entitatjiet oħra.

Charmaine Tanti Camilleri xehdet permezz ta' affidavit, li hija bint l-intimat Salvatore Camilleri, u li missierha bħalissa jinsab rikoverat l-isptar b'marda serja. Spjegat li missierha jiddependi wkoll mill-introjtu li jagħtuh dawn l-għelieqi, u eżebiet dokumentazzjoni li turi l-introjtu ta' missierha minn dawn l-għelieqi matul is-snin. Qalet li r-raba' qiegħed jinħadem minnha u ħuha, peress li fil-mument, missierha huwa indispost. Qalet li l-introjtu ta' ħuha Etienne, jiddependi minn din ir-raba'. Spjegat li hi u ħuha jaraw li l-uċuħ jinħadem u li l-ħitan tas-sejjieħ jibqgħu jinżammu fi stat tajjeb.

In kontroeżami, hija spjegat li hi u ħuha qed jaħdmu r-raba' bħalissa. Hija kkonfermat li missierha għandu żewġ biċċiet raba' oħra lejn tal-Providenza, ta' madwar sebat itmiem. Sostniet li missierha dejjem ħadem ir-raba'. Spjegat li l-prodott jinbiegħ minn missierha. Qalet li sa anke jagħmlu ż-żejt taż-żebbuġ. Insistiet li mhux minnu li r-raba' bdiet tinħadem wara li nfetħet din il-kawża. Sostniet li ħawwlu l-patata, iżda l-wiċċ marad u ma gabru xejn minnu. Spjegat li hemm frott irqiq bħal ħawħ, ċipress, bambinella, u anke bajtar.

Hija kkonfermat li d-dwieli kienu nqalgħu minnhom, peress li kienu xjieħu f'perijodu relattivament qasir. Ċaħdet li d-dwieli kienu ilhom żdingati u mietu waħedhom. Sostniet li hi u ħuha, qatt ma talbu permess mingħand is-sidien biex jaħdmu r-raba'. Spjegat li ħuha ġuvni u ma jaħdimx ħlief fir-raba'.

II. Rapport tal-Membri Tekniċi

Il-membri tekniċi maħtura waslu għas-segwenti konklużżjoni:

> *Ir-raba' kollu huwa mahdum skont il-mistier u altru li mhux zdingat. Il-haxix selvagg qalb is-sigar u dwieli muri fir-ritratti huwa normali fix-xitwa, izda dan jinharat qabel ma' s-sigar jinzabru u wara jarmu/johorgu l-fjuri.*
>
> *L-access wiesgha ghal gor-raba' huwa bzonnjuz ghall-bidwi biex jihdol tractors/trailers halli jkun jista' jahdem ir-raba' ahajr kif ukoll johrog b' inqas tbatija l-prodotti ta' frott u haxix.*
>
> *Il-hitan tas-sejjieh kienu fi stat tajjeb.*
>
> *Il-kamra tinsab fi stat tajjeb."*

Dan il-Bord żamm aċċess ieħor flimkien mal-membri tekniċi, li ppreżentaw rapport supplimentari, li fih ġie konkluż li:

> *"ir-raba' kien mizmum fi stat tajjeb u mahdum skont il-mistier fid-data ta' l-access.*
>
> *L-aerial photos ipprezentati fuq Dok SC1 jindikaw li r-raba' nzamm fi stat tajjeb tul is-snin."*

III. Ġurisprudenza

Illi permezz ta' dan ir-Rikors, ir-rikorrenti qed jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja tal-art indikata fl-istess Rikors, u r-ripreża 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 għandhom jintlaqgħu 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'."

Dwar l-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, għandu jingħad li kif inhu stabbilit fil-ġurisprudenza, ħsara fil-ħitan li jdawru r-raba' imqabbla, tintitola lis-sid li jitlob it-terminazzjoni tal-kirja u r-ripreża tagħha. Infatti, ġie ribadit li "l-liġi hi severa ma' min jittraskura l-obbligu li jżomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni, il-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-eviżżjoni biex tassigura l-ossevanza ta' dan l-obbligu." (Carmelo Aquilina vs Tereża Magro: 25.06.1996, iċċitata f'sentenza tal-Qorti tal-Appell, fil-kawża: Joseph Zerafa vs Toni Casha: 10.05.2006)

U kif ikkonfermat il-Qorti tal-Appell 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 (Għawdex): Salvina Mercieca et. vs Margaret Attard: 15.06.2011)

Il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza Tagħha 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 il-kirja (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 ghall-izgumbrament 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 biżżejjed għaliex għandha tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti a bażi ta' l-artikolu 4(2) (f) tal-Kap.199 hawn fuq ċitat."

Dwar l-Artikolu 4(2)(d) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, intqal f'Fortunata Callus vs Maria Farrugia, deċiża fl-20 ta' Ottubru, 2003, illi:

"Ghall-kaz bhal dan tghodd is-senjalazzjoni tal-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet "Markiz Joseph Scicluna – vs- Joseph Bezzina et", 6 ta' Ottubru 1999:

"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 uzat 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 uzat imma abbuzat. Ir-ritratti esebiti, infatti, jippruvaw illi meta ttiehdu, fiz-zmien vicin meta nbdew il-prezenti proceduri, seta jigi accertat, kif del resto accertaw ukoll il-periti teknici tal-Bord, illi r-raba in kwistjoni kien zdingat u abbandunat u li kien ilu hekk ghal numru ta' snin"

Intqal ukoll f'Joseph Zerafa vs Toni Casha, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2006, mill-Qorti tal-Appell, illi li r-raba' għandu jinħadem b'mod aċċettabbli, fis-sens li jkun qed jiġi sfruttat għal skop agrikolu b'mod regolari, u mhux li jsir xi użu minnu ghall-agrikoltura, u dan biss bħala paraventu għal skop prinċipali ieħor li għalih verament ikun qed jiġi utilizzat. (Vide wkoll Carmela Aquilina et vs Teresa Magro et, deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Ġunju 1996).

IV. Evalwazzjoni fil-mertu

Ir-rikorrenti qed jinsistu għar-ripreża ta' din ir-raba', peress li qed isostnu li s-sitwazzjoni li kienet viġenti fil-mument meta ġiet intavolata l-kawża, kienet waħda ta' raba' li tħalla żdingat, u mhux ikkurat għal diversi snin. Ir-rikorrenti jistrieħu fuq l-affidavits ippreżentati minnhom stess. In sostenn ta' dak li xehdu fl-affidavit

tagħhom, ir-rikorrenti għamlu referenża għal sett ta' ritratti, li ġew meħuda mil-legali tagħhom, u li ġew annessi man-nota tat-8 ta' Ottubru 2019.

Ir-rikorrenti argumentaw ukoll, li dan il-Bord ma jistax jistrieħ fuq ir-rapporti tal-Membri Tekniċi, peress li kien biss waqt il-kawża, li l-konvenuti għamlu xogħolijiet fir-raba', bil-għan li l-membri tekniċi ma jsibux raba' żdingata, kif fil-fatt kienet. Ir-rikorrenti sostnew li mhijiex difiża, li l-intimat ipprova jsewwi n-nuqqasijiet tiegħu waqt is-smigħ ta' din il-kawża.

Dan il-Bord qies il-provi kollha li ġew eżebiti, u kif ukoll ħa in konsiderazzjoni, dak li rrelataw il-Membri Tekniċi tiegħu. Il-Bord innifsu aċċeda f'din l-għalqa, wara li saret talba apożita mir-rikorrenti, u għalhekk seta' jara b'għajnejh stess din l-għalqa in kwistjoni.

Dan il-Bord iqies li mill-provi prodotti, it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ebda mod ma ġew ippruvati, u lanqas ma jimmeritaw li jiġu milqugħa.

Ibda biex, mill-*aerial photos* eżebiti, b'mod partikolari OM 1, OM 2 u OM 3, li kollha jirrigwardaw perijodi ta' żmien qabel il-preżentata ta' din il-kawża, jirriżulta li r-raba' in kwistjoni, kien qed ikun maħdum b'mod regolari. Dana ġie wkoll ikkonstatat mill-Membri Tekniċi, fejn ir-rapport supplimentari tagħhom, għamlu referenza għall-*aerial photos* li ġew riprodotti f' Dok SC1, u kkonkludew li dawn l-*aerial photos* jindikaw li r-raba' nżamm fi stat tajjeb tul is-snin.

Dan il-Bord ha in konsiderazzjoni, dak ikkonstatat mill-Membri Tekniċi fir-rapport tagħhom, u ċioè:

> *"Fl-ewwel għalqa....kien hemm xi 40 (erbgħin) siġar taż-żebbuġ ta' iktar minn 10 snin u 90 (disgħin) siġra tal-frott irqiq....Il-parti 'l kbira tal-frott irqiq għandu 'l fuq minn għaxar snin iżda hemm uħud minnhom għadhom żgħar ta' xi sentejn li jidher li tħawlu meta xi siġar originali mietu. Hemm ukoll żewġ siġar tat-tin, naspla, banana , żewġ xitel tal-yukka u ftit rosemary......It-tieni għalqa....kienet xi żewg terżi maħduma u miżrugħa patata, waqt li l-kumplament kienet siġar...kien hemm xi 89 siġar tal-bajtar ta' San Ġwann (tin) u 5 siġar taż-żebbuġ. - Kien hemm ukoll bajtar tax-xewk mal-ħajt ta' barra u ftit mal-kamra."*

Din il-konstatazzjoni tikkonferma li dan ir-raba' baqa' dejjem jiġi kkurat, tant li hemm kwantità ta' siġar li għandhom iktar minn għaxar snin, li għadhom sal-lum il-ġurnata ħajjin u jagħtu l-frott.

Ir-rikorrenti ġibdu l-attenzjoni ta' dan il-Bord kemm-il darba, dwar il-fatt li f'parti minn dan ir-raba' kien hemm dwieli li tħalla żdingat bil-ħaxix ħażin, tant li mbagħad kellu jitneħħa. Skont ir-rikorrenti, dan tneħħa waqt din l-istess kawża. Il-Bord jiġbed l-attenzjoni għal dak li kkonstataw il-Membri Tekniċi tiegħu, fejn spjegaw li:

> *"Ir-rikorrenti ġibed l-attenzjoni għall-fatt li fejn illum huwa maħdum u miżrugħ patata qabel kien dwieli u wera ritratt tad-dwieli mingħajr weraq (ifisser li meħud fix-xitwa għall-ħabta ta' Jannar Frar) u li allega li kienu żdingati għax kellhom ħafna ħaxix ħażin. Ta' min jikkummenta li s-siġar tal-frott irqiq u d-dwieli, fix-xitwa jorqdu u jwaqqgħu l-weraq kollha u normalment il-ħaxix jitħalla jikber u jinħarat għall-ħabta ta' Jannar, Frar qabel ma' jinżabru. Għaldaqstant, il-kumment tar-rikorrenti li d-dwieli u s-siġar kienu żdingati huwa nfondat."*

In oltre, dan il-Bord josserva li l-fatt li tneħħew id-dwieli, ma jfissirx b'daqshekk awtomatikament, li l-intimat ma kienx qed jieħu ħsieb l-istess dwieli. Dak li huwa relevanti huwa, li wara li dawn id-dwieli tneħħew, ir-raba' xorta waħda ġiet maħduma bi prodott ieħor.

Dan il-Bord iqies għalhekk, li meta jevalwa dak kollu li ġie ppreżentat quddiemu, huwa għandu jistrieħ fuq dak konkluż u kkonstat mill-Membri Tekniċi, fis-sens li ma jirriżultax li din ir-raba' tħalliet żdingata, kif ukoll li ma jirriżultax li hemm xi ħsarat fil-ħitan tas-sejjieħ, bil-konsegwenza li sejjer jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

DECIDE

Għar-raġunijiet hawn fuq sottomessi, dan il-Bord qiegħed jilqa' r-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet imressqa mill-intimat, filwaqt li qed jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, ħlief għal dawk l-ispejjeż relatati mas-sentenza in parte, mogħtija fil-25 ta' Novembru, 2019, li già ġie deċiż li għandhom jiġu ssopportati mill-intimat.

Maġistrat Dr. Simone Grech	Janet Calleja Deputat Reġistratur