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

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

Rikors Numru 11/2016SG

Peter Borg (I.D. 117164M), Tanya Fenech (I.D. 41267M),
Maria sive Mary Rose Borg (I.D. 703034M), Martin Aquilina (I.D. 530554M),
Mark Aquilina (I.D. 940548M), Eileen Pagnoud (I.D. 250352M),
Christine Aquilina (I.D. 643759M), David Aquilina (I.D. 757150M),
Anthony Edgar Aquilina (I.D. 12350M),
Edgar Anthony Aquilina (I.D. 363251M),
Erminia sive Mimi Borg Testaferrata (I.D. 16353M),
Joseph Fredrick Aquilina (I.D. 311267M),
Emma Maria Fenech (I.D. 228471M), Helena Enriquez (I.D. 465272M),
Julia Aquilina (I.D. 441675M), Anne Claire Anastasi (I.D. 837052M),
it-Tabib Dottor Denis Azzopardi (I.D. 694351M) u
Maria sive Marina Azzopardi (I.D. 457757M)

vs

Joseph Borg

Illum 13 ta' Frar 2023

Il-Bord;

Ra r-rikors ippreżentatat fit-8 ta' Novembru 2016, li permezz tiegħu ġie premess u mitlub is-segwenti:

> *"Illi l-esponenti huma s-sidien tar-raba' magħruf bħala 'Tal-Kappellier' limiti ta' Birkirkara (aktar l-isfel 'ir-Raba'); liema Raba' huwa delinejat bil-kulur isfar fuq il-pjanta li qiegħda tiġi annessa ma dan ir-rikors bħala Dok A.*

Illi ir-Raba' jinsab f'idejn l-intimat b'titolu ta' qbiela; liema qbiela hija ta' tmienja u ħamsin euro u tlieta u għoxrin ċenteżmu (€58.23) fis-sena pagabbli kull sena b'lura fil-ħmistax (15) ta' Awwissu, prossima skadenza għalhekk ħmistax (15) ta' Awwissu tas-sena elfejn u sbatax (2017).

Illi matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-intimat, li hu marbut li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-Raba', naqas li jwettaq dan l-obbligu jew abitwalment naqas li jħares il-kondizzjonijiet l-oħra tal-kirja.

Għaldaqstant l-esponenti jitobu bir-rispett kollu illi dan ir-Rispettabbli Bord jogħġbu jawtorizzhom jirriprendu pussess tar-Raba fuq imsemmi u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat għal dan l-iskop.

Bl-ispejjeż."

Ra r-risposta ppreżentata fit-28 ta' Novembru 2016, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Illi t-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u għandha tiġi respinta mill-Bord fl-intier tagħha għas-segwenti raġunijiet:

1. *Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti kollha għandhom jipprovaw it-titolu li qed jgħidu li għandhom;*
2. *Illi huwa għal kollox inveritier li l-intimat naqas milli jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', u dan billi inter alia l-istat li jinsab fih il-ħitan huwa l-istat oriġinali li l-esponent irċieva mingħand ir-rikorrenti jew il-predeċessuri tagħhom u kif dejjem jiftakar li kien;*
3. *Illi fi kwalunkwe każ, jekk tista' tirriżulta xi ħsara fil-ħitan tas-sejjieħ din ma seħħietx ħtija tal-esponent iżda kawża ta' forzi maġġuri lil hinn mill-kontroll tiegħu u cioe' l-esponent la kkaġuna u lanqas ippermetta li ssir tali ħsara;*

4. *Illi għaldaqstant, ir-rikorrenti obbligati jippruvaw in-ness ta' kawżalita' bejn il-fatt tal-allegat ħsara u l-att jew ommissjoni imputabbli lill-esponent;*
5. *Illi kuntrarju għal dak li jallegaw ir-rikorrenti, l-esponent ġenwinament jinqeda bil-ħaġa mikrija u jaħdem ir-raba' bħala missier tajjeb tal-familja, u għandu kull interess li l-istat tar-raba' jinżamm fi stat tajjeb kif hu u l-familjari tiegħu ilhom jagħmlu miż-żmien ta' wara t-Tieni Gwerra Dinjija;*
6. *Illi wkoll huwa inveritier illi l-intimat naqas milli jħares xi kondizzjonijiet oħra tal-kirja, u r-rikorrenti għandhom ikunu speċifiċi dwar dan;*
7. *Illi r-raba' msemmija hija attivament maħdum mil-esponent u oltre minn hekk ssir manutenzjoni regolari tal-istess;*
8. *Illi fi kwalunkwe każ, ir-rikorrenti jridu jipprovaw illi minn dak kollu minnhom allegat, irreka lilhom xi preġudizzju jew ħsara li setgħu sofru jew qed isofru;*
9. *Illi dawn il-proċeduri ġew intavolati b'motiv ewlieni li r-rikorrenti jagħmlu pressjoni fuq l-esponent sabiex jiżgombra mir-raba' inkwistjoni għal skop ta' spekulazzjoni.*

Illi dan kollu jiġi ppruvat aħjar fil-kors ta' din il-kawża.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma inġunti in subizzjoni."

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

Ra l-provi kollha prodotti;

Ra d-dokumenti preżentati;

Ra r-rapport tal-Esperti Membri Tekniċi tal-Bord maħtura permezz ta' digriet tat-30 ta' Novembru 2016;

Ra r-rapport tal-Perit ex parte David Mifsud Parker, a folio 117 – 121 tal-proċess;

Ra s-sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Xhieda prodotta

Peter Borg xehed nhar is-17 ta' Jannar 2018, fejn ikkonferma l-arblu tar-razza tal-familja Borg ippreżentat minnu, iżda spjega li l-arblu tar-razza tal-familja Aquilina, kien sar fuq informazzjoni mill-familja Aquilina.

Peter Borg, u ċioè wieħed mis-sidien tal-art in kwistjoni, xehed permezz tal-proċedura tal-affidavit, fejn spjega li huwa wieħed mis-sidien tal-għalqa mertu ta' dan ir-rikors, liema għalqa kienet inxtrat min-nannu tiegħu Giuseppe Borg u minn Antonio Aquilina, permezz ta' kuntratt ippubblikat min Nutar Joseph Gatt, tat-13 ta' Novembru 1946. Xehed li huwa kien preżenti għall-aċċess miżmum mill-membri tekniċi tal-Bord, u eżebixxa għadd ta' ritratti li juru ħitan imwaqqgħin u li tħallew jiġġarfu matul is-snin.

Ix-xhud xehed in kontroeżami nhar it-30 ta' Jannar 2020, fejn ikkonferma li huwa wieħed mis-sidien tal-art in kwistjoni, li tikkonsisti f'diversi għelieqi, u li ġew għand il-familja tagħhom b'wirt. Spjega li għal snin twal, l-art kienet bi qbiela lis-sur Joseph Borg, u li hu personalment, qatt ma kien ħadem xi biċċa mill-art, iżda kemm-il darba mar fuq r-raba' in kwistjoni biex jiġbor il-qbiela. Peter Borg spjega li hu kien ippreżenta fl-atti, ritratti ta' ħitan fejn fl-opinjoni tiegħu, kien hemm xi ħsarat, liema ħitan kienu kemm diviżorji, kif ukoll interni. Mistoqsi jekk huwa qatx talab lil Joseph Borg biex jirranġa l-ħitan interni, huwa rrisponda fin-negattiv, u kompla li lanqas qatt ma kkommunika mas-sidien tal-artijiet agjaċenti, biex jirranġaw il-ħitan diviżorji. Huwa tenna jgħid li l-

istrutturi li kien hemm fuq l-art in kwistjoni, kien hemm minnhom f'qagħda tajba u kien hemm oħrajn f'qagħda assolutament mhux tajba. Zied jgħid li dakinhar tal-aċċcess, hu nnota li l-uċuh tar-raba', mhux kollu kien miżrugħ u kien hemm biċċiet mitluqin.

Nhar is-7 ta' Marzu 2018, **Martin Aquilina** xehed u kkonferma l-arblu tar-razza ppreżentat tal-familja Aquilina u spjega li l-art in kwistjoni, kienet inxtrat nhar it-13 ta' Novembru 1946, mingħand in-nanniet tiegħu. Xehed li l-art in kwistjoni kienu jirċievu kirja tagħha mingħand is-sur Joseph Borg, u l-aħħar kirja li rċivew kienet xi ħames jew sitt snin ilu, iżda wara ma komplewx jaċċettaw il-kirja, minħabba ma kienux qed jaqblu fuq il-kitba fil-ktieb tal-kera, liema nuqqas ta' qbil kien jirrigwarda l-isem ta' min qed jikri.

Martin Aquilina xehed permezz tal-affidavit, fejn hu spjega li huwa wieħed mis-sidien tal-għalqa mertu tar-rikors, u kkonferma l-kontenut tar-rikors promotur. Xehed li l-għalqa kienet inxtrat min-nannu tiegħu Giuesppe Borg u minn Antonio Aquilina, permezz ta' kuntratt ippubblikat min Nutar Joseph Gatt tat-13 ta' Novembru 1946. Kompla jgħid li fis-7 ta' Ottubru 2014, huwa inkariga lil Victor Mercieca sabiex jieħu numru ta' ritratti mill-ajru tal-għalqa u għadda biex eżebixxa numru ta' ritratti, filwaqt li ddikjara li jirriżulta b'mod ċar mir-ritratti, li l-ħitan tas-sejjieħ huma mġarrfa. Spjega li huwa reġa' nkariga lill-istess Victor Mercieca fl-1 ta' Diċembru 2016, biex jieħu sett ritratti oħra, li jkomplu jikkonfermaw li l-ħitan tas-sejjieħ komplew jaqgħu.

Martin Aquilina xehed in kontroeżami nhar it-30 ta' Jannar 2020, fejn spjega li hu kien qabbad lil Victor Mercieca biex jieħu ritratti bi *drone* tal-artijiet tagħhom, u li minn dawn ir-ritratti kien jirriżulta li kien hemm xi ħsarat fil-ħitan. Kompla jgħid li huma qatt ma għamlu kuntatt, la mal-inkwilin Joseph Borg, biex jirranġa l-ħitan, u lanqas mas-sidien tal-għelieqi aġjaċenti, u li hu flimkien ma' Peter Borg kienu jmorru jiġbru l-qbiela personalment, u meta kienu jmorru kienu jagħtu titwila. Żied jgħid li kien hemm kamra li Joseph Borg kien għalaqha bil-ġebel, għax kienu qed jinsterqulu xi għodda minn ġo fiha, u li l-intimat Joseph Borg jaħdem parti żgħira biss mil-art li għandu bi qbiela, u fil-biċċa maħduma, il-ħitan kienu mhux fi stat daqshekk ħażin.

Joseph Borg xehed nhar l-20 ta' Ġunju 2018, fejn spjega li missieru kien jismu Emanuel Borg, u fuq l-irċevuti ġieli kien hemm isem missieru, jew ġieli kien hemm ismu stess imniżżel bħala Giuseppe Borg. L-intimat Joseph Borg iddikjara li huma dejjem ħallsu l-kera lil missier Peter Borg, li kien jismu Victor Borg, u li l-kirja ġieli ħallasha hu u ġieli ħallasha missieru.

Joseph Borg ippreżenta affidavit, fejn spjega li hu ilu jaħdem l-għalqa in kwistjoni minn żmien missieru. Xehed li fil-bidu, il-qbiela kienet fuq missieru, iżda mil-1985 kien dawwarha fuqu bi qbiel mas-sid, is-Sur Victor Borg. Spjega li l-irċevuti tal-2006 u 2007 kienu nħarġu fuq ismu u isem missieru, iżda mil-2008 kienu bdew jinħarġu fuqu (Joseph Borg) biss, u kompla jispjega li fl-2011 jew 2012, is-sidien il-ġodda talbuh biex jerġa' jaqleb il-qbiela fuq missieru, iżda missieru kien ilu mejjet xi erba' snin. L-intimat xehed li kemm hu, kif ukoll missieru, kellhom relazzjoni tajba mas-Sur Victor Borg, u qal ukoll li huma dejjem kienu jaħdmu l-art kważi kollha, ħlief in-naħa t'isfel, fejn il-ħamrija hi skarsa u hemm il-blat fil-wiċċ. Joseph Borg semma wkoll kif hu jaf l-istorja kollha ta' dawn l-għelieqi, bħal minn fejn ġiet il-ħamrija, il-ħsara li saret fuq il-ħitan u l-kmamar tal-inħawi minħabba bombi fil-gwerra, u min ħadem il-ħitan tas-sejjieħ. Joseph Borg qal li missieru kien ħa l-għelieqi wara l-gwerra u kien irranġa l-ħitan hu, għalkemm is-Sur Victor Borg kien wegħdu l-għajnuna biex jerġgħu jinbnew il-ħitan. Kompla jgħid li hu dejjem ħa ħsieb il-manutenzjoni tal-ħitan, u li fl-opinjoni tiegħu, impossibli li jkollok il-ħitan kollha fi stat perfett dejjem, minħabba l-elementi ta' xita u riħ. Kompla jghid li l-atturi tal-kawża, qatt ma qalulu xejn dwar il-ħitan, u li fir-rigward tal-kamra ta' mat-triq, hu kien imbarraha għax kienet mira ta' atti vandali, però xorta kien jieħu ħsieb il-manutenzjoni tas-saqaf tagħha.

Brian Borg, iben l-intimat, xehed nhar it-28 ta' Jannar 2021, fejn spjega li hu dejjem jiftakar lil missier Joseph Borg, imur fl-art in kwistjoni ta' kuljum, biex jaħdimha u jirranġa xi ħitan jew kmamar li kienu fiha. Xehed li minn meta saret it-triq, il-Kunsill kien jieħu ħsieb jirranġa l-ħajt tas-sejjieħ ta' mat-triq, u li missieru kien mar xi tliet (3) darbiet għand il-Kunsill biex jinfurmahom dwar xi ħsarat. Kompla jgħid li missieru għamel ħafna xogholijiet ta'manutenzjoni

fl-għalqa, kemm fil-kmamar, kif ukoll fil-ħitan, u li missieru, l-intimat, għadu jaħdem l-għalqa kollha sal-lum.

Godwin Borg, iben l-intimat, xehed nhar it-3 ta' Marzu 2021, li minn mindu kellu tliet snin, kien jitla' l-għalqa ma' missieru, u li sal-lum għadu jmur xi darbtejn fil-ġimgħa jgħin lil missieru. Huwa stqarr li minħabba l-elementi, il-manutenzjoni fuq il-ħitan tas-sejjieħ kienet kontinwa, u li s-soqfa tal-kmamar kienu jaħilbuhom kull meta kien hemm bżonn, liema manutenzjoni kienet ġeneralment issir fix-xhur sajfin. Rigward il-kamra imbarrata, Godwin qal li fl-opinjoni tiegħu, is-saqaf b'saħħtu, u li kienet ġiet imbarrata għax kienet mira ta' atti vandali u serq. Godwin Borg stqarr li l-ħitan interni kienu jieħdu ħsiebhom huma, iżda dawk periferali ma' sidien terzi, kienu jkellmu l-bidwi u jistennew ir-risposta mingħand dawn is-sidien terzi, biex jibda jsir xi xogħol.

Xehed **Adrian Balzan**, proprjetarju ta' fond li jinsab faċċcata tal-art in kwistjoni, u xehed li hu kważi kuljum jara lill-intimat l-għalqa, u li fil-ħarifa, dejjem jarah mgħobbi bl-għodda tax-xogħol. Iddikjara li l-intimat kien qallu li ma jistax iżomm għodda l-għalqa, speċjalment fil-kamra ta' mat-triq, għax kollox kien jinsteraq, u kien għalhekk li l-intimat kien imbarraha, għax ġieli anke kien sab siringi fiha. Żied jgħid li l-intimat kien jaħdem ir-raba' kollu fil-Ħarifa, u fis-Sajf kien jagħmel xogħol ta' manutenzjoni fuq il-ħitan, u għalhekk kien sorpriż meta sema' li s-sidien riedu jieħdu l-art lura minħabba nuqqas ta' manutenzjoni.

Peter Borg, u ċioè ħu l-intimat, ippreżenta affidavit fejn spjega li hu għamel snin jgħin lil ħuh fix-xogħol fuq l-għalqa magħrufa bħala "tal-Kappellier". Xehed li x-xogħol kien jikkonsisti wkoll f'bini ta' ħitan tas-sejjieħ kull meta kien hemm bżonn, speċjalment fix-Xitwa.

Ikkunsidra:

Rapport tal-Membri Teknici

Illi l-Membri Tekniċi tal-Bord preżentaw r-rapport tagħhom, fejn spjegaw li:

Din l-art tikkonsisti fi sbatax il-ħabel raba mdaqqsa. Seba' minn dawn il-ħbula jinħaddmu sew, erba' mizrugħa qamħ (ritratti 15 – 20) filwaqt li t-tlieta l-oħra jitkabbru l-ħxejjex bħal patata, brokkli, pastard u basal (ritratti 21, 13). F'dan ir-raba jinsabu wkoll diversi siġar bħal ħarrub, bajtar tax-xewk, naspli, banana, tin, lewx, frott irqiq u xi dwieli tal-għeneb (vide diversi ritratti).

...

L-esponenti nnutaw waqt l-aċċess, illi numru ta' ħbula (għaxra), ma' jinħadmux u huma kollha haxix hazin, dawn jinsabu mmarkati bl-ahmar fuq il-pjanta AP1 mehmuza. Skond l-intimat Joseph Borg, dawn il-hbula ma jinħadmux għaliex il-ħamrija hija baxxa (vide ritratti 21, 41, 34, 36, 37).

Is-sottoffirmati nnutaw illi il-habel immarkat 'E' fuq il-pjanta mehmuza fih hafna blat fil-wicc.

Fid-daħla għal dan ir-raba, immarkat 'A' fuq il-pjanta AP1 mehmuża, hemm razzett li jinsab magħluq, b'ġardina zgħira miegħu fuq wara, li tinsab abbandunata. Dan ir-razzett huwa msaqqaf fuq hitan tal-franka fuq 19-il filata u allavolja l-esponenti ma setgħux jidħlu ġewwa peress illi il-bieb tar-remissa illi tinsab mat-triq kien imbarrat bil-ġebel u l-injam, kien hemm spazju biżżejjed sabiex wieħed jara is-saqaf ta' din il-kamra imdaqqsa fejn l-istruttura kienet qiegħda tiddeterjora minħabba il-fatt illi ilu jidhol ilma mill-bejt għal tul taż-żmien (vide ritratti 2, 7, 8).

Ir-razzett huwa bażikament zewġt ikmamar illi jagħtu wkoll għall-ġardina ma' ġenb l-isqaq fir-raba stess. F'din il-ġardina hemm ħafna ħaxix ħażin. Il-ħajt tar-razzett illi jhares lejn ir-raba jinsab fi stat avvanzat ta' deterjorazzjoni.

Hemm kamra fl-ewwel ħabel raba ta' fuq, immarkat 'B' fuq il-pjanta AP1 illi hija msaqqfa fuq madwar għoxrin filata, (vide ritratti 5, 6, 19) u li għandha konsenturi twal ma' ħajt wieħed u fili miftuħin fejn hemm ukoll ħajt tas-sejjiegh imwaqqa'.

Hemm ukoll kamra oħra, b'maqjel antik għall-annimali u mhux użat, immarkat 'D' fuq il-pjanta mehmuza. L-istruttura hawnhekk hija fi stat hazin, fejn hemm xorok neqsin fis-saqaf u wkoll travu sekondarju sabiex jerġa' kileb illi huma maqsuma. Il-ħitan kollha u s-soqfa huma mitluqa ħafna u kompletament esposti għal deterjorazzjoni ulterjuri (vide ritratti 25, 26, 28, 32, 33, 42, 43).

Ħafna mill-ħitan tas-sejjiegħ huma fi stat ħazin u mwaqqgħin. Hemm diversi metri ta' ħitan tas-sejjiegħ fejn tkun waqgħet posta cioe' parti mill-kostruzzjoni tal-ħajt b'forma ta' V illi ma tkunx marbuta mal-kumplament tal-ħajt appositament sabiex ma jaqax il-hajt kollu (vide 10, 14, 15, 16).

Ħafna mill-partijiet għoljin mill-ħitan tas-sejjiegħ huma appoġġi ma' proprjeta' ta' terzi persuni. Hawn ukoll hemm partijiet fejn waqgħet posta (vide 41).»

Il-Bord ra wkoll id-domandi u risposta in eskussjoni.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu li huma għandhom fuq ir-raba' in kwistjoni.

Il-Bord ra l-arblu tar-razza, a folio 43 – 44 tal-proċess, kif ukoll il-kuntratt t'akkwist tat-13 ta' Novembru, 1946, fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt, a folio 50 – 60 tal-proċess, permezz ta' liema Antonio Aquilna u Giuseppe Borg akkwistaw fis-sehem ta' nofs indiviż kull wieħed, l-għalqa fil-limiti ta' Birkirkara, imlaqqqma 'Tal-Cappellier' tal-kejl ta' 19-il tomna u 3 kejliet.

Il-Bord ra wkoll l-irċevuti tal-qbiela a folio 62 – 70 tal-proċess, li juru li l-qbiela kienu qegħdin jiġu riċevuti minn iben Giuseppe Borg, u mħallsa mingħand Giuseppi Borg fl-2005, filwaqt li ġew imħallsa mill-intimat Emanuel Borg, mill-31 ta' Awwissu 2006, 'il quddiem.

Ghalkemm, ma gewx ipprezentati ċertifikati tal-mewt u riċerki testamentarji u testmenti ta' Antonio Aquilina u Giuseppe Borg, minn dak li gie prodott, jirrizulta ai fini ta' din il-kawza u t-talbiet taghha li gie ppruvat it-titlu tar-rikorrenti versu r-raba' in kwistjoni.

Ikkunsidra:

Qabel ma' dan il-Bord jidħol f'eżami tal-mertu ta' din il-kawża, ser issir referenza għall-ġurisprudenza applikabbli għal fattispeċie ta' dan il-każ.

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 matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-intimat li hu marbut li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', naqas li jwettaq dan l-obbligu, jew abitwalment naqas li jħares il-kondizzjonijiet l-oħra tal-kirja.

L-artikolu 4(2) (f) tal-Kap.199 jistipola li l-Bord għandhu jilqa' 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'."

Illi 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 l-ħitan tar-raba' għax hi konxja mill-importanza tagħhom għal-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 iċċitata f'sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża: Joseph Zerafa vs Toni Casha: 10.05.2006).

U kif ikkonfermat il-Qorti tal-Appell, fil-kawża fl-ismijiet, Salvina Mercieca et vs Margaret Attard, deċiża fil-15 ta' Ġunju 2011,: *"Jidher ċar li ma hemmx bżonn ta' ftehim espress sabiex l-inkwilin jieħu ħsieb tal-istess ħitan tar-raba…"*.

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 jġeddidx il-kirja (Joseph Zerafa vs Toni Casha deċiż fl-10 ta' Mejju 2006 u Salvina Mercieca et vs Margaret Attard deċiża fil-15 ta' Ġunju 2011 mill-Qorti tal-Appell). (Ara wkoll sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-każ Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella deċiża fil-15 ta' Lulju 2009 fejn il-qorti osservat ukoll li "....din il-Qorti thoss li la darba il-hitan tas-sejjiegħ huma parti mir-raba' mqabbla l-obbligu ta' manutenzjoni hu li l-kerrej jieħu ħsieb il-ħaga bhala bonus pater familias tapplika kemm għall-istess raba' u kemm għall-ħitan ta' l-istess."). F'dan ir-rigward issir ukoll riferenza għas-sentenza ta' din il-qorti fil-kawza Louis Mifsud vs Maria Aquilina et deċiża fid-19 ta' Ottubru 2011 li wkoll kien każ li wassal għall-iżgumbrament tal-inkwilin minħabba li ma hax ħsieb il-ħitan. Hu stabbilit ukoll li għal dan l-obbligu m'hemmx ħtieġa 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."

Il-Bord jagħmel referenza wkoll għal dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Lulju 2009, fl-ismijiet, Vivien armla tal-Markiz 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,'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."

Il-Bord fela l-atti kollha, u mill-provi miġbura, kif ukoll mir-relazzjoni tal-Membri Tekniċi tiegħu, jirriżulta li l-partijiet tar-raba' li ma jinħadmux mill-intimat, huma l-partijiet fejn il-ħamrija hija baxxa, u għalhekk huwa ġġustifikat milli ma jaħdimx tali ħbula. In oltre, il-Bord huwa konvint ukoll illi l-ħbula li jinħadmu, l-intimat jagħmel użu tajjeb tagħhom, tant li jaħdimom sew. Madanakollu, il-Bord huwa konvint ukoll, illi l-intimat naqas milli jagħmel xogħolijiet ta' manutenzjoni fil-ħitan tas-sejjieħ, bir-riżultat li kien hemm diversi ħsarat u selħiet fl-istess ħitan.

In oltre, ġie wkoll ippruvat li l-intimat naqas milli jieħu ħsieb il-kmamar, tant li s-saqaf tar-razzett tħalla jiddeterjora minħabba l-fatt, illi ilu jidħol ilma mill-bejt għal tul taż-żmien. Barra minnhekk, il-ġardina li tinsab maġenb ir-razzett hija abbandunata, tant li hemm ħafna ħaxix ħazin; filwaqt li l-ħajt tar-razzett li jħares lejn ir-raba', jinsab fi stat avvanzat ta' deterjorazzjoni. Irrizulta wkoll li l-kamra fl-ewwel ħabel raba', għandha konsenturi twal ma' ħajt wieħed u fili miftuħin, fejn hemm ukoll ħajt tas-sejjieħ imwaqqa'; u l-istruttura ta' kamra oħra b'maqjel antik għall-annimali, tinsab fi stat ħazin, bix-xorok neqsin fis-saqaf. Irrizulta wkoll li s-soqfa huma mitluqa ħafna u kompletament esposti għal deterjorazzjoni ulterjuri. Ulterjorament, irriżulta li ħafna mill-ħitan tas-sejjieħ huma fi stat ħażin u mwaqqgħin.

Per konsegwenza, minn dak li rriżulta mill-provi li tressqu, kif ukoll minn dak ikkonstatat mill-membri teknici, il-Bord huwa sodisfatt li tressqu provi suffiċjenti, li l-intimat ma sewwiex u lanqas żamm fi stat tajjeb, il-ħitan tar-raba', kif ukoll ħalla li tiġi kkaġunata ħsara fl-ambjenti mqabbla lilu. 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, fid-dawl ta' dak li jistipola l-artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199.

Deċide

Għar-raġunijiet fuq premessi, dan il-Bord qed jilqa' t-talba tar-rikorrenti skont l-artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimat. Għall-finijiet ta' żgumbrament, il-Bord qiegħed jiffissa terminu ta' disgħin (90) jum 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-intimat.

Maġistrat Dr. Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Reġistratur