MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-13 ta' Novembru, 2024

Appell Inferjuri Numru 8/2019 LM

L-Avukat Dottor Francis Lanfranco (K.I. nru. 381250M)
('l-appellant')

vs

Emanuela Ellul (K.I. nru. 16836M) armla ta' Giuseppi Ellul
('l-appellata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **l-Avukat Francis Lanfranco (K.I. nru. 381250M)**[minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija mill-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], fis-26 ta' Frar, 2024 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li ddeċieda t-talbiet

tiegħu fil-konfront tal-intimata **Emanuela Ellul (K.I. nru. 16836M) armla ta' Giuseppi Ellul** [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'], kif ġej:

> *"Għar-raġunijiet fuq premessi, dan il-Bord qed jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati u jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.*
>
> *Spejjeż kontra l-istess rikorrenti."*

<u>Fatti</u>

2. Fir-rikors ippreżentat quddiem il-Bord, ir-rikorrent spjega li huwa proprjetarju uniku tar-raba' tal-kejl ta' ħamest elf, disa' mija u erbgħa u ħamsin metri kwadri (5,954m.k.) flimkien ma' razzett li jikkomprendi sienja aċċessibbli minn Triq tal-Ħandaq, liema proprjetà hija kollettivament magħrufa bħala 'Giardino Coleiro', Triq tal-Ħandaq, Ħal Qormi [minn issa 'il-proprjetà'], u li tikkonfina u hija aċċessibbli wkoll għal proprjetà oħra tar-rikorrenti magħrufa bħala 'Ġnien tal-Ħandaq', li fir-rigward tagħha ġew istitwiti proċeduri oħrajn quddiem il-Bord. Ir-rikorrent spjega li r-raba' u r-razzett kienu ilhom imqabbla għal bosta snin lil Giuseppi Ellul, li miet fis-16 ta' April, 2008, u dan għal skopijiet ta' biedja, bi qbiela annwali ta' tlieta u għoxrin Euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€23.29), fis-sena, pagabbli kull 11 ta' Novembru, liema qbiela ilha ma tiġi aċċettata mill-proprjetarji għal bosta snin. Ir-rikorrent qal li meta l-proprjetà kienet ġiet imqabbla lir-raġel tal-intimata Giuseppe Ellul, kemm ir-razzett kif ukoll ir-raba' u l-ħitan li jiċċirkondawh kienu fi stat ta' manutenzjoni tajba, iżda llum il-proprjetà tinsab fi stat ta' telqa totali. Qal li biex ir-razzett u s-sienja jiġu reintegrati għall-istat oriġinali tagħhom, trid issir spiża approssimattiva ta' sebgħa u sebgħin elf u ħames mitt Euro (€77,500). Qal li r-razzett jinsab fi stat

orrur ta' manutenzjoni, u mhux jintuża ħlief biex fih jitpoġġa l-imbarazz, filwaqt li s-sienja hija miksura u m'għadhiex tintuża. Ir-rikorrent qal li dan l-aġir illegali tal-intimata wassal għal bdil fid-destinazzjoni tal-fond, u għal ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja kif regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u speċifikament l-artikolu 4(2)(f) tal-istess liġi. Għalhekk ir-rikorrent talab lill-Bord jordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-proprjetà.

3. L-intimata ċaħdet li hija bidlet id-destinazzjoni tal-fond jew li kisret jew li naqset li tħares il-kundizzjonijiet tal-kirja fit-termini tal-artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u qalet li għalhekk it-talbiet tar-rikorrent għandhom jitqiesu bħala infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

4. Permezz tas-sentenza mogħtija fis-26 ta' Frar, 2024, il-Bord laqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata, u b'hekk ċaħad it-talbiet tar-rikorrent, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidra:

<u>Ir-Rapport tal-Membri Tekniċi</u>

Illi l-Membri Tekniċi tal-Bord ikkonstataw is-segwenti:

04. Il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'razzett flimkien ma' medda raba' miegħu konsistenti f'diversi ħbula imtarrġin. Il-proprjetà ġġib l-isem ta' "Giardino Coleiro" ġewwa Triq Tal-Ħandaq, fil-limiti ta' Ħal-Qormi. Skont id-dokumenti mressqa mir-rikorrenti, il-kejl superfiċjali tal-proprjetà huwa ta' 5,954 metru kwadru ekwivalenti għal ċirka ħamest itmiem punt tlieta. (5.3t)

05. L-estensjoni tal-proprjetà, kif ukoll il-pożizzjoni tagħha direttament taħt ir-riħ tal-iskola tal-Gvern ta' Tal-Ħandaq huma kif murija fir-ritratt N.1. Bejn din

il-proprjetà u l-iskola msemmija hemm proprjetà oħra tar-rikorrenti li fuqha hemm għaddejjin proċeduri ġudizzjarji simili bejn l-istess partijiet.

06. L-esponent Espert Agrikolu jirrileva illi dan ir-raba' jmiss ma', u għandu aċċess minn, raba' ieħor tal-istess rikorrenti u maħdum minn biss l-intimat John Ellul u li hu suġġett tar-rikors 7/19SG. Fil-fatt iż-żewġ aċċessi mill-membri tal-Bord saru fl-istess jum wieħed wara l-ieħor.

07. Dan ir-raba' għandu vaska kbira li timtela permezz ta' kanali tal-ilma antiki bil-mitluq (gravity), minn sienja li tinsab deskritta fir-rikors 7/19SG fl-istess ismijiet. Għaldaqstant dan ir-raba' jista' jiġi kkunsidrat bħala raba' saqwi, fatt li mhuwiex ikkontestat mill-partijiet.

08. Ir-raba' kollu huwa prattikament maħdum b'diversi prodotti agrikoli, għajr għalqa żgħira li hija kollha siġar tar-rummien u parti oħra fejn hemm xi siġar taż-żebbuġ u tal-Pecan Nuts.

09. Dan ir-raba' saqwi huwa kollu maħdum sew skont il-mistier u fih jitkabbru kull tip ta' ħaxix tal-mejda. Ir-raba' saqwi jirrikjedi ħafna xogħol tul is-sena kollha sabiex il-bidwi jista' jieħu tlieta jew erba' prodotti fis-sena.

10. Il-konklużjoni hi li mill-aspett agrikolu r-raba' huwa maħdum tajjeb ħafna skont il-mistier.

11. L-esponent Espert Perit jirrileva illi l-proprjetà tikkonsisti f'razzett antik bir-raba' miegħu. L-aċċess għall-proprjetà ttieħed minn bieb illi mit-triq jagħti għal bitħa parzjalment imsaqqfa bil-pjanċi tal-metall. Hemm bieb ieħor maġenb dak ta' qabel. Dan huwa bieb wiesa' li jagħti għal ambjent maġenb ir-razzett, imsaqqaf bil-pjanċi tal-metall. Dan l-ambjent jintuża bħala garaxx.

12. Mill-bitħa, bieb fuq ġenb wieħed jagħti aċċess għall-ambjent tal-pjan terren waqt illi fuq ġenb ieħor, bieb ieħor jagħti għal loġġia li twassal għall-kamra għolja fejn hemm armar, ingranaġġ u attrezzaturi ta' sienja.

13. Taraġ estern jagħti aċċess għall-għorfa li hemm fis-sular ta' fuq. It-taraġ ikompli sabiex iwassal għall-bjut tal-post.

14. Il-kostruzzjoni tal-binja hija bil-ġebel u t-tisqif huwa kompost prinċipalment minn xorok merfugħin minn travi tal-ħadid.

15. L-istat ġenerali tal-binja huwa ħażin. Diversi sezzjonijiet huma nieqsa minn manutenzjoni, kif jixhdu l-konsenturi u ġebel immermer u espost. L-aperturi tal-injam jinsabu fi stat ħażin ħafna. Ma jirriżultax illi hemm użu ta'

abitazzjoni fil-binja, iżda l-ambjenti qegħdin jintużaw in parti għal magazzinaġġ u in parti vojta.

16. Għar-rigward tal-ħitan u strutturi ġewwa r-raba' u madwar il-proprjetà, hemm sezzjonijiet tal-ħitan tas-sejjieħ illi għandhom bżonn ta' tiswija billi kkollassaw in parti.

Ikkunsidra:

<u>Ġurisprudenza</u>

L-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 jistipola li l-Bord għandu 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 deliberatamnet jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara, ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott fir-raba'."

F'dan ir-rigward, 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****:*

"F'dan il-kuntest il-prinċipji li jirriżultaw mill-provvedimenti tal-liġi huma li:

... Il-kerrej għandu obbligu li jinqeda bil-ħaġa mikrija u jaħdem ir-raba' bħala missier tajjeb tal-familja (art. 1554 u 1555 tal-Kodiċi Ċivili) u m'għandux jinqeda biha b'mod li jista' jġib ħsara lil sid il-kera.

... Iwieġeb ukoll għal "... tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, meta ma jipprovax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu." (Artikolu 1561 tal-Kodiċi Ċivili);

... Il-kerrej għandu l-obbligu li f'għeluq il-kirja jirritorna l-ħaġa mikrija fi stat tajjeb; L-obbligazzjoni li għandu l-kerrej li jirritorna lura l-ħaġa fi stat tajjeb, hemm ukoll l-obbligu li "... jikkunsinna l-ħaġa, u li jikkonservaha sal-kunsinna." (Artikolu 1126 tal-Kodiċi Ċivili)

... Il-liġi hi severa ma' min jittraskura l-obbligu li jżomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-ħitan tar-raba' għax hi konxja mill-importanza tagħhom għall-preservazzjoni tal-ħamrija u bħala ilqugħ għall-elementi. Timponi għal dan in-nuqqas is-sanzjoni massima tal-evizzjoni biex tassigura l-osservanza ta' dan l-obbligu (Carmela Aquilina vs Tereża Magro deċiża fil-25 ta' Ġunju, 1996). Ara sentenza tal-Qorti tal-

Appell (Imħallef P. Sciberras) fil-kawża Joseph Zerafa vs Toni Casha deċiża fl-10 ta' Mejju, 2006 ...

... it-tieni motiv ta' aggravju avvanzat jolqot il-mertu tal-kawżali tal-ħsarat u tal-ksur tal-kondizzjonijiet li dwarha l-Bord deherlu, fuq il-fatti valutati, li kienu jeżistu tal-presupposti tal-vjolazzjoni tad-dixxiplina normattiva fit-termini tal-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199. Proprju, f'dan l-artikolu l-liġi tipprospetta diversi ċirkostanzi ta' inadempiment da parti tal-affittwarju li kull waħda minnhom kapaċi twassal biex is-sid jirrifjuta li jġedded il-qbiela u jinsisti għall-isfratt tal-gabillott tar-raba'. Skont il-fehma tal-Qorti, l-ipotesijiet ta' inadempiment prevvisti mid-dispożizzjoni ma jridux ikunu ta' importanza skarsa.

Naturalment, il-gravità tal-inadempiment tiddependi minn apprezzament tal-fattispeċi singolari ta' kull każ partikolari in kwantu mhux possibbli li wieħed ifassal gwidi ġenerali li jgħoddu indistintement għall-każijiet kollha;

Issa ma jistax ikun negat illi fost l-obbligi ġenerali imposti mill-Kodiċi Ċivili fuq l-affittwarju hu kompriż, anke bħala konsegwenza naturali tat-teħid in lokazzjoni tar-raba', l-obbligu li jikkostudixxi kif jixraq il-ħaġa mikrija, ossija, fil-każ ta' raba', li jagħmel dik l-attività neċessarja għall-aħjar manutenzjoni tar-raba', sew redditizja bid-debita koltivazzjoni, sew fl-istruttura sħiħa tagħha, kompriż l-integrità tal-ħitan li jiċċirkondawha;

Fuq din l-aħħar osservazzjoni hi t-teżi tal-appellanti illi hu ma kienx responsabbli mit-tiswija tal-ħitan għaliex il-kuntratt oriġinali tal-affitt ma kienx jaħseb espressament għal kondizzjoni konsimili, u la dan kien hekk, l-inkombenza ta' dik it-tiswija kienet fuq sid ir-raba'.

Wieħed jifhem illi din it-teżi qed tiġi propunjata biex tinnewtralizza jew tpaċi dik l-inkombenza l-oħra dettata mill-Kodiċi Ċivili fl-artikolu 1561 illi trid li "l-kerrej iwieġeb għal tgħarriq jew għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, meta ma jipprovax li dan it-tgħarriq jew ħsarat ġraw mingħajr ħtija tiegħu." Kif taraha din il-Qorti, ankorke dan huwa hekk, il-kerrej, li wkoll b'obbligu kien tenut juża u jikkonserva l-ħaġa uti bonus paterfamilias, ma jistax javvalla ruħhu mill-eċċezzjoni inademplenti non est ademplendum biex jiġġustifika n-nuqqas tiegħu ta' dan l-istess obbligu. Multo magis, fejn hu jkun baqa' passiv u ma jkunx eżerċita ruħhu biex iġiegħel lil sid ir-raba' biex dan jeżegwixxi r-riparazzjonijiet ta' ċerta entità hu, a spejjeż tiegħu. Dritt dan konċess lilu minn dispożizzjonijiet varji taħt il-Kodiċi Ċivili. Ara artikoli 1541 u 1543, fost oħrajn."

Dan il-Bord iqis li mir-rapport tal-Membri Tekniċi u anke mill-atti proċesswali, irriżulta li l-istat ġenerali tar-razzett huwa ħażin, peress li diversi sezzjonijiet huma nieqsa minn

manutenzjoni, kif jixhdu l-konsenturi u l-ġebel immermer u espost. Intqal li l-aperturi tal-injam jinsabu fi stat ħażin ħafna u li l-ambjenti qegħdin jintużaw in parti għall-magazzinaġġ u in parti vojta. L-istess Membri Tekniċi sosntew li għar-rigward tal-ħitan u strutturi ġewwa r-raba' u madwar il-proprjetà, hemm sezzjonijiet tal-ħitan tas-sejjieħ, illi għandhom bżonn ta' tiswija, billi kkollassaw in parti.

Madanakollu, l-istess Membri Tekniċi għamlu konstatazzjonijiet ferm pożittivi għal dak li għandu x'jaqsam mar-raba', u in fatti kkonkludew li mill-aspett agrikolu, ir-raba' huwa maħdum tajjeb ħafna skont il-mestier.

Dan il-Bord ma jistax jiskarta l-fatt li l-ikbar estensjoni ta' art mertu ta' din il-lokazzjoni, hija proprju konsistenti f'raba' li qed jinħadem b'mod tajjeb u skont il-mestier. L-estensjoni tal-art li fuqha hemm mibni r-razzett u l-garaxx, hija proprju parti żgħira u minima, meta kkomparata mal-estensjoni kollha tar-raba' li qed tinħadem b'mod tajjeb. Huwa minnu li inadempiment da parti tal-inkwilini fit-tiswija ta' ħitan tas-sejjieħ u ħsarat fi strutturi, tista' twassal għal ripreża, iżda tali inadempiment irid ikun wieħed li ġie ppruvat li jkun ta' importanza mhux skarsa. Il-gravità tal-inadempiment għandha tiġi kkonstatata wara li jittieħdu in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi partikolari kollha tal-każ li jkun pendenti quddiem dan il-Bord. Dan il-Bord x'ħin jara l-estensjoni kbira tal-ambjenti in kwistjoni, u l-konstatazzjonijiet li għamlu l-Membri Tekniċi, anki dwar l-użu li qed isir minn dawn l-ambjenti, ma jqisx li għandu quddiemu inadempiment li huwa ta' importanza kbira u gravi. Dan qed jingħad peress li l-ebda wieħed mill-Membri Tekniċi ma rrimarka, li minħabba tali ħitan tas-sejjieħ, u/jew minħabba nuqqas ta' manutenzjoni fir-razzett, qed tiġi kkaġunata ħsara lill-istess raba', b'mod partikolari lill-ħamrija. Dan il-Bord iqis li għalkemm il-ħitan tas-sejjieħ u l-istrutturi eżistenti għandhom jiġu miżuma fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, fid-dawl taċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, tenut kont tal-ambjenti vasti mikrija li rriżultaw li qegħdin jinħadmu b'mod tajjeb, il-ħsarat jew nuqqas ta' manutenzjoni ravviżata, ma twassalx lil dan il-Bord biex ikollu dik il-konvinzjoni li tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti għar-ripreża ta' dawn l-ambjenti."

<u>L-Appell</u>

5. Fir-rikors tal-appell imressaq fil-15 ta' Marzu, 2024, ir-rikorrent talab lil din il-Qorti jogħġobha tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata fl-intier tagħha, u minflok taqta' u tiddeċiedi illi, filwaqt li l-eċċezzjonijiet tal-intimati għandhom jiġu miċħuda, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jintlaqgħu għal kollox minn din

il-Qorti minħabba bdil fid-destinazzjoni tal-fond u ksur tal-kundizzjonijiet lokatizji skont l-artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod li għalhekk għandha tordna l-iżgumbrament tal-appellata mir-raba' u mir-razzett, kollettivament magħrufa bħala 'Giardino Coleiro', ġewwa Triq Tal-Ħandaq, Ħal Qormi, flimkien tal-kejl komplessiv ta' circa ħamest elef, disa' mija u erbgħa u ħamsin metri kwadri (€5,954 m.k.), fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn din il-Qorti.

6. L-appellant spjega li huwa ħassu aggravat bid-deċiżjoni appellata, u qal li mill-provi kollha esebiti minnu għandu jirriżulta li r-razzett 'Giardino Coleiro' jinsab fi stat ta' dilapidazzjoni, u abbandun enormi u diżastruż. Qal li r-rapport dettaljat tal-Perit Michael Lanfranco tad-19 ta' April, 2019, flimkien mad-diversi ritratti u *aerial photographs,* jikkostitwixxu l-aħjar prova għaliex juru r-razzett minn kull angolu, inkluż is-sienja bl-armar, bl-ingranaġġ u bl-attrezzaturi tagħha. L-appellant qal li eżami tar-ritratti jwassal għall-konklużjoni li l-ħerba fir-razzett hija inġenti. Qal ukoll li mir-ritratti għandu jirriżulta li l-intimata bniet garaxx, illum formanti parti mir-razzett u dan b'mod illegali, u mingħajr il-permess tas-sidien u tal-Awtorità tal-Ippjanar, liema garaxx jiżbokka fi Triq tal-Ħandaq u huwa msaqqaf bi pjanċi taż-żingu. Kompla jgħid li l-*aerial photographs* imsemmija jippruvaw li dan il-bini sar wara l-1978 u qabel is-sena 2016, u għalhekk matul il-perijodu tal-kirja li ilha għaddejja diversi deċenni, u bdiet żgur minn ferm qabel l-1978. L-appellant qal li l-Perit Michael Lanfranco ta d-depożizzjoni tiegħu quddiem il-Bord, fejn spjega li s-sienja li tifforma parti mir-razzett, tinsab fi stat ħażin ħafna, ir-razzett qiegħed jintuża biex fih jinħażen l-imbarazz li m'għandu l-ebda skop agrikolu, u s-soqfa qegħdin fi stat ħażin, bil-ġebel kollu mherri. Il-Perit Michael Lanfranco spjega li l-fili huma miftuħin u l-

bibien lanqas jeżistu, filwaqt li r-razzett huwa totalment abbandunat. L-appellant qal li hu wkoll xehed bil-ġurament quddiem il-Bord, fejn ikkonferma li r-razzett tħalla fi stat ta' dilapidazzjoni kbira, u kkonferma li l-kera kienet aċċettata sas-sena 2006, u kien hemm żmien qabel meta kien aċċetta l-kera mingħajr preġudizzju wara li ra l-istat ħażin li kienet fih il-proprjetà. Qal li l-ewwel darba li aċċeda fil-fond kien wara li wiret nofsu, jiġifieri wara Awwissu tas-sena 2000. Qal ukoll li mir-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord, irriżulta li l-istat ġenerali tal-binja huwa wieħed ħażin, u diversi partijiet tal-binja huma nieqsa minn manutenzjoni, kif jixhdu l-konsenturi u l-ġebel immermer u espost. L-aperturi tal-injam ukoll jinsabu fi stat ħażin ħafna, filwaqt li r-razzett mhuwiex jintuża għal skop ta' abitazzjoni, imma parti minnu qiegħda tintuża għall-magazzinaġġ, u l-parti l-oħra tħalliet vojta. Il-Membri Tekniċi tal-Bord kkonstataw ukoll li hemm xi ħitan tas-sejjieħ li għandhom bżonn tiswija għaliex partijiet minnhom ikkollassaw.

7. L-appellant għamel riferiment għall-obbligi tal-inkwilin li tkellem dwarhom il-Bord, fosthom l-obbligu li l-inkwilin jinqeda bil-ħaġa bħala missier tajjeb tal-familja, l-obbligu li l-inkwilin ma jinqediex bil-ħaġa b'mod li jista' jġib ħsara lil sid il-kera, l-obbligu li jwieġeb għal tgħarriq u ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, l-obbligu li jirritorna l-ħaġa fi stat tajjeb ta' tiswija, u l-obbligu li jikkunsinna l-ħaġa u li jikkonservaha sal-kunsinna. L-appellant qal li l-gravità tal-inadempiment tiddependi minn apprezzament tal-fattispeċi singolari ta' kull każ partikolari, għaliex mhuwiex possibbli li wieħed ifassal linji gwida ġenerali li jgħoddu għall-każijiet kollha. Qal li ma jistax ikun negat li l-obbligi ġenerali imposti mill-Kodiċi Ċivili fuq l-affittwarju, jinkludu wkoll, anki bħala konsegwenza naturali tat-teħid in lokazzjoni tar-raba', l-obbligu li jikkustodixxi

kif jixraq il-ħaġa mikrija, jiġifieri li jagħmel dik l-attività neċessarja għall-aħjar manutenzjoni tar-raba'. L-appellant qal li l-Membri Tekniċi tal-Bord ikkonstataw li mill-aspett agrikolu r-raba' huwa maħdum tajjeb ħafna skont il-mestier, u l-Bord aċċetta din il-parti tar-rapport u qal li l-art, fil-parti l-kbira tagħha hija art agrikola li qiegħda tinħadem u tinżamm fi stat tajjeb, filwaqt li l-estensjoni tal-art li fuqha hemm mibni r-razzett u l-garaxx, hija biss parti żgħira u minima meta kkomparata mal-estensjoni kollha tar-raba' li qiegħda tinħadem b'mod tajjeb. Il-Bord qal ukoll li filwaqt li huwa minnu li l-inadempiment min-naħa tal-inkwilini fit-tiswija tal-ħitan tas-sejjieħ u ħsarat fi strutturi, jista' jwassal għar-ripreża tal-proprjetà, tali inadempiment irid ikun ta' importanza mhux skarsa, imma fil-każ odjern qies li l-inadempiment ma kienx gravi biżżejjed sabiex jakkolji t-talbiet tal-appellant.

8. L-appellant qal li l-Bord naqas milli jqis li r-razzett in kwistjoni għandu valur monetarju ta' seba' darbiet aktar mill-valur tar-raba' li hemm miegħu, u li dan ir-razzett għandu importanza storika għaliex huwa razzett antik imdaqqas f'kantuniera ma' Triq tal-Ħandaq, Ħal Qormi, b'sienja unika u storika u spiera u żewġ bibien li jagħtu għall-istess triq pubblika. Qal li anki l-Membri Tekniċi tal-Bord ikkonfermaw li dan mhux razzett komuni. L-appellant qal li r-razzett fih kamra għolja fejn hemm armar, ingranaġġ, u attrezzaturi ta' sienja ta' importanza storika, li sofriet ħsara minħabba n-nuqqas ta' kura min-naħa tal-inkwilin; u barra minn hekk l-aċċess għar-raba' mill-proprjetà adjaċenti u li tifforma kirja separata, id-dħul uffiċjali għar-raba' u għar-razzett 'Giardino Coleiro' huwa mill-bieb tal-istess razzett ġewwa tal-Ħandaq, u mill-bieb tal-garaxx mibni illegalment adjaċenti għalih. L-appellant qal li kieku din kienet kamra sempliċi f'għalqa, kienu japplikaw prinċipji differenti. Ir-rikorrent qal li

huwa qatt ma kkontesta l-fatt li r-raba' fejn jitkabbar il-ħaxix huwa miżmum fi stat tajjeb, imma dan sar għall-benefiċċju uniku tal-appellat u mhux tas-sid. Qal li dan ir-raba' huwa minn fejn bin l-appellata jaqla' l-għajxien tiegħu, iżda xejn ma jiġġustifika l-fatt li kemm ilha mikrija din il-proprjetà għand l-appellata, qatt ma ntefaq xejn fuq il-manutenzjoni tar-razzett, sienja, ħitan u kull ħaġa oħra li hemm fl-ambjenti mikrija. L-appellant qal li l-appellata ma kellha l-ebda jedd tinqeda bi ħwejġu b'mod li ġġib ħsara lilu kif ġie ampjament ippruvat.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

9. L-appellata wieġbet li s-sentenza appellata hija ġusta fil-fatt u fid-dritt, u għandha tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellant. Qalet li f'dawn il-proċeduri l-appellant xehed li l-fond tħalla fi stat ta' dilapidazzjoni qawwija, u in kontro-eżami stqarr li fis-sena 1990 huwa kien inħatar amministratur u biex jiġbor il-qbiela. L-appellata qalet li fis-6 t'Awwissu, 2000 l-appellant kien wiret nofs il-proprjetà, flimkien ma' nofs indiviż tal-fond mertu ta' kawża oħra li qiegħda tiġi deċiża llum ukoll, kien mar jara l-proprjetà biex issir id-dikjarazzjoni *causa mortis*. Qalet li minkejja li dakinhar l-appellant kien ra l-istat tal-fond, huwa baqa' jaċċetta l-qbiela sal-2006, u kien biss fl-2007 li huwa ma baqax jaċċetta l-kera. L-appellata qalet li bejn l-2015 u l-2017 saret id-diviżjoni ta' diversi artijiet, u l-fond in kwistjoni wirtu għal kollox l-appellant. Kompliet tgħid li l-appellant ma kienx jaf il-kirja meta kienet ingħatat oriġinarjament, u spekula biss li din kienet f'kundizzjoni tajba meta ngħatat lilha, imma kkonferma li la kien ra l-iskrittura tal-lokazzjoni u lanqas ma kien jaf f'liema stat kienet il-proprjetà. L-appellata qalet li l-kirja ngħatat għal skop agrikolu. L-appellata qalet li minkejja li r-razzett huwa antik ħafna, hi u r-raġel

tagħha għamlu dak kollu li setgħu sabiex iżommuh f'kundizzjoni li jistgħu jaqilgħu l-għajxien tagħhom minnu. L-appellata qalet li l-ħitan ġarrbu ħsara minħabba l-maltemp, u hi u żewġha dejjem għamlu li setgħu biex isewwuhom, u qalet li problemi mas-sidien qatt ma kellhom, sakemm beda jamministra l-appellant. L-appellata qalet li kien biss meta ġew neqsin l-aħwa Formosa Gauci li l-appellant beda jirrifjuta l-kera, u beda jippretendi li kellu jedd jiżgumbrahom mill-proprjetà.

10. L-appellata għamlet riferiment speċifiku għar-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord. Qalet li l-aggravju tal-appellant jagħmel riferiment għall-apprezzament u għall-konklużjonijiet ta' fatt li għamel il-Bord, u qalet li din il-Qorti ta' reviżjoni m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li diġà sar, għajr fejn ikun hemm raġunijiet serji biex isir dan. L-appellata qalet li dawn il-proċeduri qegħdin isiru abbażi tal-artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, li a tenur tiegħu il-Bord jista' jawtorizza lil sid il-kera jieħu lura l-pussess tar-raba' jekk dan jipprova li 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 kundizzjoni oħra tal-kirja jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara ħlief ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott tar-raba'. L-appellata qalet li minkejja li l-appellant mar jara l-proprjetà in kwistjoni fis-sena 2000, meta wiret nofs indiviż tagħha, u dakinhar seta' jara f'liema kundizzjoni kienet il-proprjetà, huwa baqa' jaċċetta l-qbiela sas-sena 2007. Qalet li l-appellant stess ammetta li anki wara li ra l-istat 'diżastruż' li kienet fih il-proprjetà, huwa baqa' jaċċetta l-kera. L-appellata qalet li kien bejn l-2015 u l-2019 li l-appellant beda jippretendi li kellu jedd jiżgombraha mill-proprjetà. Kompliet tgħid li minkejja li l-appellant

qal li l-proprjetà mikrija tħalliet fi stat ta' abbandun u bi ħsarat kbar, huwa ma ressaq l-ebda prova dwar il-kirja oriġinali, u lanqas dwar min kellu l-obbligu jagħmel it-tiswijiet fil-fond. L-appellata qalet li hija spjegat kif il-ħitan ġarrbu ħsara minħabba l-elementi, u kif minkejja li kienu jinfurmaw lis-sidien, dawn kienu jgħidulhom li ma kellhomx flus biex isewwu, u li l-inkwilini kellhom isewwu kif jistgħu. Qalet li l-ħsara kienet ġrat fuq perijodu ta' snin. L-appellata qalet li l-Bord ikkonstata li filwaqt li fir-razzett verament kien hemm ħsarat u nuqqas ta' manutenzjoni, fir-rigward tal-art li tintuża għal skop agrikolu, ir-raba' kien miżmum tajjeb ħafna u kien imsoqqi b'mezzi moderni. Qalet li hi u r-raġel tagħha kienu jgħixu minn dan ir-raba', li kien jeħdilhom ħafna ħin u xogħol biex iżommuh fi stat tajjeb, u filwaqt li huwa minnu li kien hemm strutturi, attrezzaturi u sistemi qodma li ma baqgħux jintużaw, huma ffukaw l-aktar fuq il-parti agrikola li kienet tagħti riżultati. Qalet li kien għalhekk li l-kanali antiki tat-tisqija ma kien għad fadlilhom l-ebda użu, għaliex ġiet introdotta sistema ta' *drip irrigation* fil-proprjetà. L-appellata qalet li s-sidien kienu konxji mill-kundizzjoni tal-fond, u mhux biss kienu jgħidulhom li ma kellhomx flus biex isewwu, imma kienu jgħidulhom biex jirranġaw kif jistgħu. L-appellata qalet li ma saret l-ebda prova dwar x'kienu l-obbligi tas-sid u tal-inkwilin. L-appellata qalet li għalhekk ma jirriżultawx sodisfatti l-kriterji li jistabbilixxi l-artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

11. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravju mressaq mill-appellant fir-rikors tal-appell tiegħu, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula

mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellata.

L- Aggravju: *[Il-Bord kien żbaljat meta ma kkunsidrax li r-razzett li hemm fil-proprjetà mikrija, għandu valur u importanza ferm akbar mill-kumplament tal-proprjetà mikrija, u dan tħalla fi stat ta' żdingar u abbandun]*

12. L-appellant jgħid li jirriżulta li r-razzett li hemm fil-proprjetà, jinsab fi stat ta' dilapidazzjoni u abbandun enormi, u apparti minn hekk għandu jirriżulta li l-appellata bniet ukoll garaxx fil-proprjetà mingħajr il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar u tas-sidien. Qal li s-sienja li hemm fil-proprjetà tħalliet fi stat ħażin, filwaqt li r-razzett mhuwiex jintuża għal skop ta' abitazzjoni, iżda jinsab mimli imbarazz u m'huwa jintuża għall-ebda skop agrikolu. Ir-rikorrent qal li s-soqfa tar-razzett ukoll tħallew fi stat ħażin u jinsabu mherrija, hemm fili miftuħin fil-ħitan, u għalkemm dan kollu jirriżulta mir-rapport tal-Membri Tekniċi, il-Bord naqas milli jikkunsidra din il-ħsara, u l-fatt li r-razzett waħdu għandu valur ferm akbar mill-kumplament tal-art għaliex għandu importanza storika, huwa mgħammar b'sienja antika u unika, u mhux razzett komuni. L-appellant qal li dan ir-razzett jifforma parti intrinsika mir-raba', u qiegħed jintuża għall-kultivazzjoni agrikola għall-benefiċċju tal-inkwilin, li wara kollox inqeda bi ħwejġu għall-benefiċċju tiegħu, filwaqt li lilu kkawżalu ħsara.

13. Il-Qorti kkunsidrat dak kollu li jirriżulta mir-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord, kif ukoll l-apprezzament li sar mill-Bord fir-rigward tal-konstatazzjonijiet tal-Membri Tekniċi. Jirriżulta li l-Bord ta d-debita importanza lill-fatt li l-proprjetà kienet oriġinarjament inkriet lir-raġel tal-appellata għal

skopijiet agrikoli, u dan kien jaħdem ir-raba' sabiex seta' jgħajjex il-familja numeruża tiegħu. L-appellata xehdet li r-relazzjoni mas-sidien kienet waħda tajba, u kien hemm drabi meta huma nfurmaw lis-sidien bil-ħsara fil-proprjetà mikrija lilhom, imma dawn kienu ssuġġerulhom jirranġaw kif jistgħu għaliex huma ma kellhomx il-mezzi biex jagħmlu spejjeż kbar fil-proprjetà. Il-Bord ikkunsidra wkoll li mill-provi ma rriżultax ta' min kien l-obbligu li jsiru t-tiswijiet meħtieġa fil-proprjetà. Imma jirriżulta li l-appellat beda jiffamiljarizza ruħhu ma' din il-proprjetà fis-sena 2000, meta mar jaraha għal raġunijiet ta' *causa mortis,* u għalkemm dak iż-żmien kienet diġà evidenti ċerta ħsara fil-proprjetà, huwa xorta waħda aċċetta l-kera għal bosta snin wara, u kien biss fl-2007 li l-appellant beda jirrifjuta l-kera. Il-Bord qies ukoll li l-akbar estensjoni tal-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri tikkonsisti f'raba', u r-razzett u l-garaxx in kwistjoni qegħdin fuq parti żgħira tal-proprjetà, u kien għalhekk li l-Bord wasal għall-konklużjoni li l-inadempiment tal-appellati ma kienx wieħed konsiderevoli u gravi.

14. Din il-Qorti taqbel ma' dan ir-raġunament tal-Bord. Mill-provi jirriżulta li l-kirja hija waħda agrikola, u l-proprjetà in kwistjoni inkriet lir-raġel tal-appellata għal skop ta' xogħol tar-raba'. Fil-fatt jirriżulta li r-raba' fil-proprjetà tul is-snin inħadem u ġie kkultivat sew, u fil-fatt illum wieħed minn ulied l-appellata għadu jaqla' l-għajxien tiegħu minn dan ir-raba'. Anki l-Membri Tekniċi kkonfermaw li għal dak li jikkonċerna l-parti tal-proprjetà li tintuża biss għal skop agrikolu, din hija miżmuma tajjeb u tinħadem bis-sengħa u skont il-mistier, filwaqt li hija biss il-parti l-mibnija li tħalliet fi stat ta' nuqqas ta' manutenzjoni. Il-Qorti tqis li in vista tal-fatt li mill-provi ma jirriżultax ta' min kien l-obbligu tal-manutenzjoni tal-proprjetà, u l-fatt li l-appellata qiegħda tagħmel użu mir-raba' għall-iskop li

għalih inkera, billi qiegħda tikkultivah għall-iskop agrikolu, m'għandiex tiġi applikata s-sanzjoni tal-iżgumbrament tagħha mill-proprjetà. Dan għaliex fil-każ odjern ma ġewx sodisfatti r-rekwiżiti taħt l-artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199, li jesiġi li ssir il-prova li fis-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut isewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', naqas li jwettaq dan l-obbligu jew abitwalment naqas li jħares xi kundizzjoni oħra tal-kirja, jew deliberatament jew bi traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kkaġunata ħsara, għajr dik ta' importanza żgħira, fis-siġar tal-frott. Il-Qorti tgħid li dan għaliex il-ħsara tirriżulta li ilha ġejja żmien twil għal diversi raġunijiet, u jirriżulta li l-appellant ilu jaf bl-istat li kienet fih il-proprjetà, iżda min-naħa tiegħu xorta kien baqa' jirċievi l-kera għal diversi snin. Mix-xhieda tal-appellati, jidher li fil-passat kien hemm diskussjoni mas-sidien tal-proprjetà dwar il-fatt li l-proprjetà kellha bżonn manutenzjoni minħabba ħsarat li ġarrbet, imma s-sidien kienu qalulhom biex jagħmlu dak li jistgħu, għaliex huma ma kellhomx il-mezzi biex jagħmlu it-tiswijiet meħtieġa. Dan jista' jindika li fil-fatt l-obbligu tal-manutenzjoni tal-fond kien tas-sidien u mhux tal-inkwilini. Anki minn aspett prattiku, huwa inverosimili li l-gabillott li kien jikri l-proprjetà kien mistenni li jagħmel ċerti tiswijiet straordinarji fil-fond bid-dħul limitat li kellu mir-raba'. Għaldaqstant l-aggravju tal-appellant qiegħed jiġi miċħud, u din il-Qorti qiegħda tikkonferma d-deċiżjoni tal-Bord fl-intier tagħha.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda tiddisponi minn dan l-appell billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi għandhom ikunu a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur