BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA'
CHAIRPERSON MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH B.A., LL.D.

Rikors Nru: 4/2021SG

Maria Victoria Tua (KI 656658(M)
Żewġha Richard Tua (KI 440953 (M)

-vs-

Emanuel Zarb (KI 839634(M)
U
Rita Bezzina (KI 805653(M)) f'kull interess li jista' jkollha għal żewġha decuius John Mary Bezzina u b'digriet tat-8 ta' Ottubru, 2021, Joe Muscat (KI 805053M), qed jintervjeni f'din il-kawża. U b'digriet tal-21 ta' Marzu, 2022, Joe Muscat (KI 805053M), ġie kjamat fil-kawża.

Illum, 2 ta' April, 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur imressaq fl-1 ta' Marzu, 2021, fejn ġie premess u mitlub is-segwenti:

"1. ILLI permess ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottir Peter Carbonaro tat-dsatax (19) ta' Jannar elf disgha mija sitta u disghin 1996), l-esponenti xtraw u akkwistaw l-ghalqa maghrufa bhala 'Tal-Palma" Limiti ta' l-Imgarr, Malta liema art hija indikata fuq annessa pjanta li qeghda tigi mmarkata flimkien ma l-insemmi kuntratt bhala (Dok. A)

2. ILLI din l-art tinsab f'idejn l-intimati b'titolu ta' qbiela, liema qbiela hija ta' wiehed tnejn u tletin u wiehed u sittin centezmu (€32.61) fis-sena pagabbli kull hmistax (15) t'Awwissu.

3. ILLI l-intimati naqsu anke fl-obbligu tieghhom li jsewwu u jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba, tant illi ghamlu fethiet u waqghu l-hitan tas-sejjieh ta' l-istess raba li kienu jiddelineaw r-raba' tas-socjeta' esponenti b'dan il-pregudizzju serju ghall-istess socjeta' rikorrenti u danni ta elef ta' ewros u ulterjorment l-ghalqa in kwistjoni ma jikkostitiwiex fondi importanti tal-ghexien ghal tal-intimati peress illi matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttiv skont il-kalendarju;

4. ILLI minghajr pregudizzju ghal dak suespost ir-raba tidher li giet sullokat minghajr il-kunsens tas-sidien lill persuna ohra li certament mhux kerrej iehor u lanqas membru tal-familja. kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh tar-rikors, naturalment minghajr il-kunsens, u a pregudizzju tar-rikorrenti.

Ghaldaqstant is-socjeta' esponenti titlob bir-rispett kollu sabiex dan l-Onorabbli Bord joghgbu jawtorizzaha tirriprenti l-pussess tar-raba' kollu fuq imsemmi u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat ghal dan l-iskop filwaqt li jillikwida, jekk ikun il-kaz, kull kumpens dovut lill-intimati skond il-ligi.

Bl-ispejjes inkluz dik ta' l-ittra ufficjali 2476/20"

Ra r-risposta ta' Emmanuel Zarb fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"1. L-allegazzjonijiet u l-fatti dikjarati fir-rikors promotur huma kollha nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda.

2. Huwa għal kollox inveritier illi l-istanti naqsu mill-obbligi tagħhom li jsewwu u jżommu fi stat tajjeb il-ħitan tas-sejjieħ kif ukoll illi ilhom għal bosta xhur ma' jagħmlu użu mir-raba' lilhom mikrija.

3. Dan kolu ser jiġi ppruvat fis-smiegħ tal-kawża.

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi nġunti in subizzjoni"

Ra illi fis-seduta tal-21 ta' Marzu, 2022, Joe Muscat assoċja ruħu mar-risposta ta' Emmanuel Zarb u għamilha tiegħu u ddikjara li għal kull buon fini, ir-risposta ta' Emmanuel Zarb titqies li hija wkoll tiegħu.

Ra r-risposta ta' Rita Bezzina, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

1. *Illi talbiet tar-rikorrenti kif dedotti u dikjarati fir-rikors promotur huma totamlment nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez konta l-istess rikorrenti.*

2. *Illi mhux minnu illi l-intimati naqsu mill-obbligi taghhom li jsewwu u jzommu fi stat tajjeb il-hitan tas-sejjih kif ukoll illi ilhom ghal bosta xhur ma' jaghmlu uzu mir-raba' lilhom mikrija.*

3. *Illi mhux minnu illi l-intimati ssulokaw r-raba.*

4. *Dan kollu ser jigi ppruvat fis-smiegh tal-kawza.*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mill-Ligi

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti eżebiti;

Rat ir-rapport tal-Membri Tekniċi tiegħu;

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata;

Ra l-atti kollha ta' din il-kawża;

Ikkunsidra:

<u>Provi Miġbura</u>

Nhar is-7 ta' Novembru, 2022, **Charmaine Bugeja in rappreżentanza tar-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali** ppreżentat 14-il ċedola ta' depożitu, li saru minn Emmanuel Zarb a favur Victoria Tua et.

Maria Victoria Tua xehdet nhar is-7 ta' Novembru, 2022, fejn ġiet murija l-ittra a fol 37 tal-proċess. Spjegat li din kienet miktuba minnha stess lil mara ta' Bezzina, ossija wieħed mill-bdiewa li jaħdmu r-raba', filwaqt li qalet li r-raġel ta' Bezzina kien ilu jaħdem r-raba'. Spjegat li ċemplitilha l-mara tiegħu u nfurmatha li r-raġel tagħha miet u li l-*partner* tagħha marid u ma ridux ikomplu jaħdmu l-għalqa. Qalet li in segwitu, hija kienet kitbet l-ittra biex tikkonferma dan. Xehdet li l-għalqa kienet fi stat ħażin, b'ħitan imwaqqgħin u ma kinitx maħduma. Qalet li hi taf li Joseph Muscat huwa wieħed mill-bdiewa tal-għelieqi viċin, però ma tafux u m'għandux x'jaqsam mal-għalqa tagħhom. Spjegat li tgħix ġo *farmhouse* fuq din l-art tagħhom u Joseph Muscat kien daħal fl-għalqa tagħhom bi *tractor,* għax il-ħitan tal-għalqa tagħhom kienu waqgħu kollha.

Rita Bezzina xehdet nhar it-2 ta' Marzu, 2023, fejn qalet li hija qatt ma ltaqgħet mal-konjugi Tua, iżda kienu jagħtuhom il-qbiela. Huma dejjem ħallsu b'mod regolari u għandhom l-irċevuti. Qalet illi l-konjugi Tua kienu bagħtulha xi ittri, li kien irrispondihom l-Avukat. Mistoqsija jekk dan l-aħħar għaxar snin, hija żratx xi ħaġa fl-għalqa, hija qalet li taħdimha permezz tal-għajnuna tal-familjari. Spjegat li oħt ir-raġel tagħha tiżra' l-għalqa, iżda hija ilha ma tmur ħames snin, filwaqt li Joseph Muscat jaħratilhom l-għalqa.

Nhar it-2 ta' Marzu, 2023, xehed **Richard Tua,** fejn qal li fis-sena 2014, l-għalqa ma tantx kienet tinħadem u kien staqsa lil Emmanuel Zarb u Ġanni Bezzina għaliex ma kinitx qed

tinħadem. Spjega li dawn kienu infurmawh li ma kellhomx iktar interess fl-għalqa. Xehed li mis-sena 2014 sa 2018, kienu waqqfu jagħmlu ċedoli u fis-sena 2019, huma kienu kitbulhom sabiex jitilqu mill-għalqa. Kompla jgħid li Joseph Muscat kien ġieli jmur jaħrat l-għalqa u jitfa' xi qamħ. Żied jispjega li r-raba' tinsab f'żona jgħidulha Tal-Palma, limiti tal-Imġarr, bejn it-triq ta' Għajn Tuffieha u l-Imġarr, fil-wied, ftit iktar 'il fuq. Xehed li huwa kien ordna lil Joseph Muscat biex ma jaħdimx l-għalqa, iżda dan kien irrispondih billi qallu li huwa kien imqabbad jaħdem r-raba'. Huwa kkjarifika li kien imur darba kull tliet snin, iżda huwa kien dejjem ikeċċih. Kompla jgħid li Joseph Muscat għandu xi artijiet oħra li jaħdimhom u kien jaqbad u jgħaddi bit-*tractor* mill-artijiet tiegħu. Madwar tliet snin qabel, kien fetaħ biċċa u baqa' jidħol mit-triq minn isfel minflok. Żied jgħid li Joseph Muscat, qatt ma ħallsu qbiela, filwaqt li żied li huwa jaf li Joseph Muscat ipprova jmur id-dar tat-tifla, u ċioè ta' Rachel, biex jgħidilha li hu m'għandux x'jaqsam mal-għalqa.

Dr Rachel Tua xehdet nhar it-2 ta' Marzu, 2023, fejn qalet li l-ġimgħa ta' qabel, kien mar ħabbtilha l-bieb ta' barra tad-dar, Joseph Muscat u ma fetħitlux. Qalet li Muscat beda jċemplilha u rrispondietu, fejn infurmaha li huwa m'għandux interess fl-għalqa u li ma riedx inkwiet. Spjegat li huwa qalilha li hu qatt ma qabbad Avukat u qalilha li hu ma jridx jitla' l-Qorti.

Nhar is-16 ta' Marżu, 2023, reġgħet xehdet **Rita Bezzina,** fejn spjegat li hija toqgħod il-Bidnija. Qalet li l-għalqa taħdimha oħt ir-raġel tagħha u jaħratha Joe Muscat, għax kien ftiehem mar-ragel tagħha li jaħratha hu. Xehdet li l-aħħar li marret fl-għalqa, kien madwar sena ilu. Sostniet li r-raba' kienet ġejja mill-familja ta' missier ir-raġel tagħha u għalhekk, hemm oħt ir-raġel involuta. Spjegat li Joseph Muscat kien ilu jaħratilhom l-għalqa, 'il fuq minn erba' snin. Qalet li dan kien jiżra' l-qamħ f'din l-għalqa u l-qamħ jieħdu hu stess, minflok iħallsuh talli jaħrat l-għalqa. Xehdet li hija ma tieħu xejn mill-għalqa. Kompliet tgħid li din l-għalqa ġiet f'idejn ir-raġel tagħha meta kienu miżżewġin, mingħand missieru jew in-nannu, permezz ta' wirt. Kompliet tgħid li qabel kienet taħdimha wkoll. Żiedet li apparti skambju ta' itttri, hija qatt ma kellha komunikazzjoni diretta mas-sidien u wara l-mewt tar-raġel tagħha, hija qatt ma kellmithom.

Joe Muscat xehed nhar is-16 ta' Jannar, 2024, fejn spejga li huwa bidwi u għandu diversi għelieqi ġewwa l-Magħtab u Għajn Tuffieħa. Qal illi l-għalqa in kwistjoni, jaħdimha hu u ħuh, Leli Muscat, u ilhom jaħdmuha għal madwar tmienja jew għaxar snin. Qal illi l-għalqa hija ta' Emanuel Zarb bi qbiela u huwa ċediha lilu għax għandu ż-żmien u ħuh imur jgħinu. Qal illi s-sidien tal-għalqa huma Tua. Huwa jiżra' l-qamħ ġo din l-għalqa u jżomm għalih u jbiegħ lil Patrick, peress li dan Patrick irabbi l-baqar. Spjega iżda, li dan Patrick ma jagħtihx irċevuta tal-qamħ. Qal illi Rita tiġi l-mara tal-kuġin tiegħu u li l-għalqa ta' Rita jaħdmiha hu wkoll, għax il-kuġin tiegħu ma kienx jiflaħ u kien jaħdimielhom hu. Meta miet ir-raġel ta' Rita, Rita qaltlu biex ikompli jaħdimha hu xorta, iżda l-qbiela baqgħet tħallasha Rita. Qal li huwa kien jaħdimielha u jagħtiha xi ħaġa żgħira tal-flus. Huwa jbiegħ il-qamħ lil Patrick, għal bejn wieħed u ieħor, għoxrin jew tletin Euro. Meta din l-għalqa qabdet bin-nar, huwa ma kienx jiflaħ u ma kienx hemm dak il-ħin, iżda kien ċempel lill-Uffiċjali tat-Tifi tan-Nar u kienu qalulu li diġà daħlet telefonata oħra. Ikkonferma li s-Sur Tua, kemm-il darba qallu biex ma jidħolx ġo ħwejjġu u hu kien qallu biex imur ikellem lill-Avukat tiegħu.

Ikkunsidra:

Il-Bord fela r-rapport ippreparat mill-Membri Tekniċi maħtura, li wasslu għas-segwenti konklużjonijiet:

1. *Ir-raba jintuza primarjament ghat-tkabbir tal-qamh sena wara l-ohra ghall-ghalf tal-bhejjem*

2. *Ghalqa minnhom ma tistax tinhadem ghax hija sies*

3. *Peress li l-ghelieqi huma mtarrgin u hemm dizlivell qawwi fir-raba, il-manutenzjoni tal-hitan tas-sejjiegh hija difficli u fil-fatt mhux qed issir; fejn jiggarraf, qed jithalla kif inhu.*

4. *Il-fethiet fil-hitan tas-sejjiegh huma kawza ta' maltempata qawwija fis-sena 1979 u li baqghu s'issa ma tteeghux.*

Fost il-konsiderazzjonijiet tagħhom, il-Membri Tekniċi osservaw is-segwenti:

Gie nnutat li mal-hitan kollha kien hemm hafna haxix selvagg tal-hafur u li l-hitan tas-sejjiegh kienu fil-maggor parti fi stat mitluq, u fejn iggarraf ma ssewwiex. Joseph Muscat, ghall-intimat, iddikjara li l-fethiet imgarrfa f'kull ghalqa bi dritt xulxin kienu saru kawza tal-maltempata qawwija tal-25 t'Ottubru 1979. Din kienet maltempata li ghamel hafna xita fi ftit sighat u li kienet ghamlet hafna hsara fir-raba madwar Malta u kienu anke mietu nies. Gie nnutat li dawn il-fethiet fil-hitan tas-sejjiegh imgarrfa kollha jinsabu fil-benniena tal-ghalqa, jigifieri fil-livell baxx ta' kull ghalqa. Meta l-ilma tax-xita jigi bis-sahha u ma jilhaqx jinxtorob mill-hamrija, jibda jaqbez minn din ir-rotta bhal-wied tal-ilma u jikaxkar il-hamrija u l-hitan.

Ikkunsidra:

It-talba għal ripreża ta' din ir-raba' ġiet imsejjsa, fuq allegazzjoni li l-inkwilini mhumiex qed isewwu u jżommu fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba', tant li għamlu fetħiet u waqgħu l-ħitan tas-sejjieħ tal-istess raba', li kienu jiddelinejaw ir-raba' tar-rikorrenti; fuq allegazzjoni oħra li matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma taħdimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju u fuq allegazzjoni li r-raba' ġiet sullokata mingħajr il-kunsens tas-sidien lil persuna oħra.

Dan il-Bord sejjer jibda jeżamina l-ewwel talba magħmula mir-rikorrenti, in konnessjoni mal-Artikolu 4(2) (f) tal-Kap.199, li jistipola li talbiet simili għandhom jintlaqgħu jekk:

(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'."

Issa 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 għall-preservazzjoni tal-ħamrija u bħala lqugħ għall-elementi. Timponi għal dan in-nuqqas is-sanzjoni massima ta' l-evizzjoni biex tassigura l-ossevanza 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 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 ilQorti 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 biżżżejjed għaliex għandha tintlaqa' t-talba ta-rikorrenti a bażi ta' l-artikolu 4(2) (f) tal-Kap.199 hawn fuq ċitat."*

Dwar il-ħitan tas-sejjieħ, il-Membri Tekniċi sostnew li mal-ħitan kollha, kien hemm ħafna ħaxix selvaġġ tal-ħafur u li l-ħitan tas-sejjieħ kienu fil-maġġor parti fi stat mitluq. Ġie nnotat li fejn iġġarraf, ma ssewwiex. Mir-rapport tal-Membri Tekniċi ġie nnotat, li skont Joseph Muscat, il-fetħiet imġarrfa f'kull għalqa bi dritt xulxin, kienu saru kawża tal-maltempata qawwija tal-25 ta' Ottubru, 1979. Il-Membri Tekniċi kkonstataw ukoll, li dawn il-fetħiet fil-ħitan tas-sejjieħ imġarrfa, kollha jinsabu fil-benniena tal-għalqa u ċioè fil-livell baxx ta' kull għalqa. Il-konsegwenza hi li meta l-ilma tax-xita jiġi bis-saħħa, ma jilħaqx jinxtorob mill-ħamrija, jibda jaqbeż minn din ir-rotta bħal wied tal-ilma u jkaxkar il-ħamrija u l-ħitan.

Il-Membri Tekniċi kkonkludew li peress li l-għelieqi huma mtarrġin u hemm diżlivell qawwi fir-raba', il-manutenzjoni tal-ħitan tas-sejjieħ hija diffiċli u fil-fatt mhux qed isir. In fatti fejn jiġġaraf, qed jitħalla kif inhu. Ġie konkluż li l-fetħiet fil-ħitan tas-sejjieħ li allegatament waqgħu kawża ta' maltempata qawwija fis-sena 1979, baqgħu s'issa ma ttellgħux.

Dan il-Bord iqis li diffiċli kemm hu diffiċli li wieħed jieħu ħsieb manutenzjoni ta' ħitan tas-sejjieħ, l-inkwilin għandu r-responsabbilità li jagħmel dak kollu meħtieġ biex iżomm il-ħitan tas-sejjieħ fi stat tajjeb. Huwa inaċċettabbli għal dan il-Bord, li ħitan tas-sejjieħ jitħallew għal tul ta' żmien, mingħajr l-ebda manutenzjoni u jitħallew jiġġarrfu mingħajr qatt ma jissewwew. Għaldaqstant dan il-Bord iqis, li l-ewwel talba tar-rikorrenti ġiet ampjament ippruvata u sejjer jilqa' t-talba għal ripreża, ai termini tal-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.

Stante li dan il-Bord qed jilqa' t-talba għal ripreża, ai termini tal-Artikolu 4(2)(f)tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord sejjer jastjeni milli jeżamina t-talbiet l-oħra għar-ripreża, ai termini ta' allegata sullokazzjoni u allegata nuqqas ta' ħdim ta' din ir-raba' mertu tal-kawża.

Deċide

Għar-raġunijiet fuq premessi, dan il-Bord qiegħed jilqa' t-talba tar-rikorrenti, fid-dawl ta' l-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, filwaqt li qed jiċħad it-tieni eċċezzjoni ta' Rita Bezzina u t-tieni eċċezzjoni ta' Emmanuel Zarb u Joseph Muscat. Il-Bord jawtorizza lir-rikorrenti ma jġeddux il-kirja u jieħdu lura l-pussess tar-raba' tagħhom indikata fir-Rikors, fl-iskadenza li jmiss.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati u l-kjamat fil-kawża.

Maġistrat Dr. Simone Grech
Chairperson

Janet Calleja
Deputat Reġistratur