MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2010

Rikors Numru. 1/2004

Salvina mart Angelo Mercieca;
Joseph Mercieca bħala mandatarju
Ta' l-imsiefer Frank Galea;
Raymond Galea f'ismu u bħala mandatarju
Ta' Mary mart Loreto Attard;
U Antoinette xebba Galea; u
Joseph Vella.

vs

Margaret xebba Attard.

Iċ-ċhairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremettew illi huma proprjetarji ta' porzjon art msejħa "Ta' Kusbejja" fil-limiti tan-Nadur, Għawdex tal-kejl ta' madwar erbat itmiem u nofs (4 ½ T) parti għal madwar ħamest elef u tmienja u ħamsin metru kwadru (5,058 m.k.) illi huma imwellija lill-intimati versu l-qbiela ta' erba' liri

maltin u ħamsin ċenteżmu (Lm4.50) pagabbli fil-15 ta' Awwissu ta' kull sena;

Talbu li dan il-Bord jgħoġbu jawtoriżżahom li jirriprendu lura din ir-raba għaliex:
a) l-intimata kkaġunat, jew ħalliet illi ssir ħsara inġenti fir-raba u fil-ħitan tas-sejjieħ tagħha kif sejjer jiġi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

b) l-intimata ma hijiex qegħda taħdem din ir-raba hija, anzi għal kuntrarju ħalliet parti konsiderevoli minnha ġmiem u mhux maħduma;

c) l-intimata ċediet il-kirja fuq din ir-raba, jew issullokat l-istess raba mingħajr il-kunsens tal-esponenti.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord jgħoġbu jawtoriżżahom jirriprendu lura l-pussess tar-raba hawn fuq imsemmi wara l-iskadenza tal-15 ta' Awwissu 2004, taħt dawk il-provvedimenti illi dan il-Bord jidhirlu xierqa, prevja illi okkorrendo jiġi likwidat il-kumpens talvolta dovut lill-intimata skond il-liġi.

Ra r-Risposta ta' l-intimata fis-sens illi:

1. Illi fl-ewwel lok ir-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq ir-raba "de quo";

2. Illi mingħajr ebda preġudizzju għal premess it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda u dana peress illi m'huwiex minnu illi l-esponenti għamlet ħsara inġenti fir-raba "de quo" u fil-ħitan tas-sejjieħ tagħha, kif ukoll lanqas ma huwa veru li parti mill-istess raba qiegħed jitħalla ġmiem u mhux maħdum.

3. Illi wkoll dwar it-tielet talba dina wkoll hija infondata fid-dritt u fil-fatt u dana peress illi filwaqt li huwa minnu li parti minn dana r-raba jinħadem minn Mikieli Attard u l-membri tal-familja tiegħu, dana kollu sar żmien twil ilu u kollox bil-konoxxenza u approvazzjoni tas-sidien, kif jiġi pruvat dettaljatament waqt is-smiegħ tal-istess rikors;

Salvi risposti oħra fid-dritt u fil-fatt.

Ra d-digriet tas-17 ta' Novembru 2004 li bih l-A.I.C. Renato La Ferla u s-sur Anthony Borg ġew nominati esperti tekniċi sabiex jirrelataw dwar ir-raba' in kwistjoni.

Ra r-rapport ta' l-istess esperti datat it-22 ta' April 2005.

Ra l-atti l-oħra kollha tal-każ, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Ra ukoll il-provi miġbura fil-kawża ċitazzjoni Nru. 72/2003 fl-ismijiet: "Angela Debono vs Raymond Galea" quddiem il-Qorti ta' Għawdex, Superjuri Civil, li ġew allegati fuq talba tal-intimata b'digriet ta' dan il-Bord tat-2 ta' Frar 2006.

Ra n-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrenti qed jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja tar-raba indikata fl-istess Rikors u r-ripreża tagħha għar-raġunijiet segwenti:

(i) għax l-intimata ikkaġunat jew ħalliet illi ssir ħsara inġenti fir-raba u fil-ħitan tas-sejjieħ tagħha;

(ii) għax l-intimata ma hijiex qegħda taħdem din ir-raba u ħalliet parti konsiderevoli minnha ġmiem u mhix maħduma;

(iii) l-intimata ċediet il-kirja ta' din ir-raba jew issullokatha mingħajr il-kunsens tas-sidien.

L-intimata opponiet għat-talba billi wieġbet illi qabel xejn ir-rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuq ir-raba *de quo agitur*. Tiċħad li għamlet xi ħsara f'din ir-raba jew fil-ħitan tas-sejjieħ tagħha u tiċħad ukoll li ċediet sew issullokat l-istess raba.

Bħala prova tat-titolu tagħhom ir-rikorrenti esebew żewġ kuntratti li permezz tagħhom, fl-ewwel lok urew kif Rose Galea, omm uħud minnhom, u Joseph Vella kienu akkwistaw mingħand soċjeta' kummerċjali l-*utile dominju* ta' diversi biċċiet raba imsejjħa "ta' Kusbejja", fil-limiti tan-Nadur, Għawdex, li r-raba mikrija għand l-intimata tifforma parti minnu.[1] Esebew ukoll kopja ta' kuntratt ieħor li permezz tiegħu din Rosa Galea ttrasferiet b'titolu ta' donazzjoni s-sehem indiviż tagħha minn dan ir-raba lil uliedha, kollha rikorrenti f'din il-kawża.[2] Fil-kors tas-smiegħ tal-kawża l-intimata u x-xhieda minnha prodotti kemm il-darba semmew il-fatt li meta Rose Galea u Joseph Vella kienu saru s-sidien il-ġodda ta' din ir-raba kienu talbuhom sabiex jgħollu l-qbiela, imma għax irrifjutaw, bdew jiddepożitawlhom il-qbiela dovuta l-Qorti. L-esperti tekniċi nominati mill-Bord isemmu wkoll illi waqt l-aċċess li żammew fuq il-post ġie stabilit, u fuq dan qablu ż-żewġ naħat, illi r-raba li jinsab mikri għand l-intimata jlaħħaq mas-sitt itmiem u disa' kejliet u għalhekk fih kobor iżjed milli fil-fatt ġie indikat fir-Rikors promotur.[3] L-istess legali ta' l-intimata waqt eżami li kien qed isir lill-imsemmija Rosa Galea dwar dan il-punt, qal il dan ma kienx għadu kontestat.[4]

M'għandu jkun għad baqa' għalhekk l-ebda dubbju illi r-rikorrenti huma tassew is-sidien tar-raba li tagħha qed tintalab ir-ripreża.

L-ewwel raġuni li r-rikorrenti qed iġibu għat-terminazzjoni tal-kirja hija l-allegazzjoni dwar il-ħsara fir-raba u l-ħitan tas-sejjieħ. Dwar din ir-raġuni l-liġi tistipula illi l-Bord għandu jilqa' t-talba jekk : "**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 traskuraġini kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara, ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-**

[1] Dok. MS 1 a fol. 14 - 17 tal-process .
[2] Dok. MS 2 a fol. 18 - 20 .
[3] ara rapport a fol. 67 .
[4] a fol. 161 tal-process .

frott fir-raba'."[5] L-ilment ewlieni tar-rikorrenti f'dan ir-rigward huwa li l-intimata ħalliet ħafna mill-ħitan tas-sejjieħ fir-raba mikrija lilha jiġġarfu. Irriżulta mir-rapport ta' l-esperti tekniċi li : "…*Il-ħitan ta' bejniethom, f'sens oriżżontali tal-pjanta, li għandom iservu, mhux biss biex jifirdu ħabel minn ieħor, iżda, u prinċipalment, ħalli jżommu l-ħamrija milli taqa' minn ġo ħabel għal ġo dak ta' taħtu, u ċioe' iservu l-funzjoni ta' dak li teknikament jissejjaħ 'retaining wall', is-sottofirmati sabuhom fi stat ħażin ħafna, b'partijiet minnhom imwaqqgħin, u b'hekk mhux talli ġie li jonqos biċċa sewwa mill-ħabel ta' fuq, li minnu tkun waqgħet is-selħa, iżda li tiġi tonqos biċċa anke minn dak ta' taħt, fejn tkun ġiet mirduma mill-ġebel tal-ħajt, u l-ħamrija, li tkun waqgħet minn fuq*." [6] Anthony Attard, neputi ta' l-intimata u li jgħid li jaħdem dan ir-raba għaliha, spjega li huwa kemm-il darba pprova jsewwi il-ħitan tas-sejjieħ, imma dawn ma jżommux minħabba n-natura tar-raba li fin-naħa ta' fuq hija inklinata ħafna, u l-ħitan jiġġarfu malajr minħabba l-ilma li jinżel minn fuq. Dwar din il-problema tal-ħitan imġarrfin, tkellmet ukoll l-espert *ex parte* prodotta mill-intimata, fir-rapport tagħha ppreżentat fis-27 ta' Jannar 2009. [7] Hija fissret kif hija meħtieġa spiża konsiderevoli biex il-ħitan tas-sejjieħ jinżammu f'kundizzjoni tajba, billi dawn iridu jsirulhom pedamenti ġodda u jitilgħu mill-ġdid, mhux biss minħabba l-inklinazzjoni wieqfa ta' l-art, imma wkoll għax il-ħamrija f'dawk l-inħawi hija taflija.

Mistoqsija speċifikament mil-legali tal-intimata jekk kienitx saret xi skrittura tal-qbiela dwar dan ir-raba, ir-rikorrenti Raymond Galea u Joseph Mercieca wieġbu li ma jafux, billi dan ir-raba kien ilu f'idejn il-familja Attard, żmien qabel ma akkwistawh huma.[8] Għalhekk, u in vista ta' dak stipulat fl-artikolu tal-liġi hawn iċċitat, ġialadarba ma saret ebda prova illi l-inkwilin kien ġie marbut speċifikament li jsewwi u jżomm fi stat tajjeb il-ħitan tar-raba, anke jekk irriżulta indubbjament illi l-ħitan tassew mhux miżmuma fi stat tajjeb, il-kirja ma tistax tiġi terminata għal din ir-raġuni.

[5] art. 4(2)(f) tal-kap. 199 .
[6] ara rapport tekniku a fol. 65 – 66 .
[7] a fol. 212 - 225 tal-process .
[8] a fol. 258 u 260 .

It-tieni raġuni mressqa mir-rikorrenti hija li r-raba tħalliet żdingata. Din hija bbażata fuq l-artikolu 4(2)(d) tal-Kap. 199 li jistipula li s-sid ikun intitolat jirriprendi l-pussess tar-raba tiegħu jekk jipprova illi: "**matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skond il-kalendarju**" . Bħala prova ta' din l-allegazjoni r-rikorrenti ppreżentaw sett ta' tletin ritratt li juri li r-raba in kwistjoni, almenu f'partijiet minnha kienet għamlet xi żmien żdingata.[9] Ir-rikorrent Joseph Mercieca qal biss li dawn kien ħadhom iz-ziju tiegħu xi żmien qabel saret il-kawża. Ma rriżultax pero' f'liema sena ħadhom u lanqas l-istaġun, għalkemm jidher mill-istess ritratti li ma kienx proprju fl-aqwa tas-sajf, għax f'wieħed minnhom jidhru l-fjuri tal-peprin.[10] Minn naħa l-oħra l-intimata ssostni li din ir-raba qatt ma ġiet abbandunata. Minn meta miet missierha, li rabba l-familja tiegħu mil-prodotti li kien jieħu minn din ir-raba, din kienet tinħadem minnha u minn ħutha s-subien. Meta hija bdiet tikber fl-eta bdew jgħinuha t-tfal ta' ħuha, Coronato u Toni Attard. L-esperti tekniċi, fl-aċċess li għamlu fuq il-post fit-12 ta' Jannar 2005, u ċioe' disa' xhur wara li ġie ntavolat dan ir-Rikors, kkonstataw li *"dak il-ħin il-ħbula kollha kienu maħduma*." [11] Rikors quddiem dan il-Bord, ibbażat *inter alia* fuq talba simili, kien ġie miċħud appuntu għax ma ġiex ippruvat sodisfaċentement illi l-intimat kien ħalla l-art żdingata għall-perijodu rikjest mil-liġi.[12] L-istess fil-każ preżenti, ma rriżultax b'mod konvinċenti li l-intimata tassew ħalliet ir-raba mqabbla għandha mhux maħduma għall-perijodu ta' tnax-il xahar konsekuttivi fl-aħħar sentejn ta' qabel id-data tat-terminazzjoni. Sa fejn għalhekk it-talba għar-ripreża hija bbażata fuq din ir-raġuni, lanqas ma tista' tirnexxi.

It-tielet raġuni għaliex qed tintalab ir-ripreża hija li l-intimata ssulokat jew ċediet ir-raba lil terzi. Din Il-kawża li hija bbażata fuq l-artikolu 4(2) © tal-Kap. 199. Irriżulta ammess illi l-intimata, li anke meta ġie ntavolat dan ir-

---

[9] ara Dokti. JM 1 - JM 30 a fol. 29 - 43 tal-process .
[10] Dok. JM 20 .
[11] ara rapport a fol. 66 .
[12] Rik. 49/1972 : Ganni Attard et vs Bertu Muscat ; deciz fit-3.09.1975 .

Rikors kienet ġia ta' eta' avanzata ħafna, u llum għandha 'l fuq minn tmenin sena, m'għadhiex taħdem dan ir-raba. Dan qiegħed jinħadem min-neputi tagħha Coronato Attard, u meta jkun hemm bżonn l-inġenji, jagħti l-għajnuna tiegħu ħuh Anthony Attard. Bħala prova ta' din l-allegazzjoni, ir-rikorrenti irreferew għal dak li ġie reġistrat li kien xehed l-istess Coronato Attard f'kawża ċivili ta' spoll fejn huwa kien inġibed bħala xhud għax kien jaħdem raba fil-viċin, u partikolarment għall-kliem: "*Jiena għandi tlieta u ħamsin sena (53) u inċekċek fir-raba'. Dan huwa raba' ta' hija mwelli għandi. Fil-fatt jiena nħallas il-qbiela lil ħija u da parti tiegħu ħija jħallas il-qbiela lil ħaddieħor. Jiġifieri dan ir-raba' huwa sullokat lili. Dan ir-raba' jgħidulu Ta' Kusbejja u qiegħed fil-limiti tan-Nadur. Ilni aktar minn għaxar snin naħdem dan ir-raba*." [13] Jidher għalhekk illi a bażi ta' din ix-xhieda r-rikorrenti qed jinsistu illi l-intimata kienet għamlet sullokazjoni lil dan ix-xhud jew lil ħuh. Ċessjoni tal-kirja żgur li ma saritx għax din tirrikjedi l-kitba,[14] u fl-ebda stadju tal-proċeduri ma ġiet esebita xi skrittura f'dan is-sens. Fil-kawża preżenti l-istess xhud ċaħad li kien qal dan id-diskors, u sostna minflok illi dan ir-raba jaħdmu f'isem zitu l-intimata, li tiddepożita l-flus tal-qbiela l-Qorti peress illi din qed tiġi rifjutata mis-sidien.[15] Tenut kont illi fil-kawża ċitata, is-sustanza tax-xhieda ta' Coronato Attard kienet qed tiġi dettata mill-Qorti, u dan kien qed jixhed bħala terza persuna mhux involuta fil-kawża, fejn ma kienet tagħmel ebda differenza għall-partijiet b'liema titolu x-xhud kien qed jaħdem ir-raba tiegħu fl-inhawi, u in vista taċ-ċaħda kategorika tiegħu fil-kawża preżenti li huwa qal xi diskors f'dan is-sens, iċ-Chairman ma jistax ikun konvint, fin-nuqqas ta' provi oħra f'dan ir-rigward li tassew kienet sarat din is-sullokazzjoni. Kif ġie ribadit, tali prova "… *Jeħtieġ li tkun univoka u kredibbli sal-punt li twassal lill-ġudikant għall-konvinċiment illi l-inkwilin ma kienx għadu bħala fatt li jużufruwixxi mid-drittijiet lilu kompetenti*

---

[13] Xhieda ta' Coronato Atrtard fil-kawza fl-ismijiet : "Angelo Debono vs Raymond Galea (citaz. Nru. 72/2003) fis-seduta tat-12 ta' Frar 2004, a fol. 19 tal-process .

[14] art. 1470(1) tal-Kodici Civili .

[15] ara depożizzjoni tiegħu a fol. 93 – 100 .

bħala kerrej u li kien għadda dawn l-istess drittijiet kompriżi fit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija lil ħaddieħor." [16]

Għaldaqstant u peress illi ma ġiet ippruvata ebda waħda mir-raġunijiet indikati mir-rikorrenti għaliex għandha tiġi terminata l-kirja, jiddeċidi r-Rikors billi jiċħad it-talba għar-ripreża, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------

[16] Appell : Concetta Theuma et vs Rev. Dun Gwann Mercieca et : 10.02.1996 .