MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tas-27 ta' April, 2011

Avviz Numru. 1/1995/1

Joseph u Georgina konjugi Azzopardi

Vs

Maria arma ta' Mikiel Aquilina; Francis Aquilina; Stella Aquilina; u Francis Aquilina li b'digriet tal-20 ta' Jannar 1995 gie nominat kuratur deputat sabiex jirraprezenta lill-assenti Joseph Aquilina u Maryanne mart Francis Cauchi u b'digriet tat-8 ta' Novembru 2007 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Stella Aquilina xebba, Mary Anne Cauchi mart Francis, Joseph Aquilina u Francis Aquilina stante l-mewt ta' Maria Aquilina fil-mori tal-kawza

Il-kawza tittratta talba sabiex il-konvenuti jigu zgumbrati mir-raba' msejha Tad-Durdina, Ghasri, Ghawdex maqsuma fi tlett porzjonijiet b'kejl komplessiv ta' elfejn sebgha mija u erbgha u tletin metri kwadri (2,734 mk), u

dan wara li jigi dikjarat li l-kirja hi xolta u terminata skond l-Artikoli 1554 u 1555 tal-Kodici Civili.

Il-konvenuti wiegbu permezz ta' nota tal-eccezzjonijiet prezentata fis-7 ta' Frar 1995 (fol. 11) li ma jezistux ir-rekwiziti tal-Artikoli 1554 u 1555 tal-Kodici Civili sabiex l-atturi jiehdu lura l-art.

Konnessa ma' din il-kawza hemm il-kawza fl-ismijiet **Louis Mifsud vs Maria Aquilina et** (Avviz 2/1995) li ser tigi deciza wkoll illum.

Jirrizulta li r-raba' oggett taz-zewg kawzi kienet mikrija lil Michael Aquilina u wara mewtu ghaddiet ghand ibnu l-konvenut Francis Aquilina. Dan il-konvenut xehed: *"Jien inkwilin ta' porzjon raba' maghrufa bhala ta' Durdiena, fil-limiti ta' l-Ghasri, Ghawdex bil-kejl ta' ftit iktar minn hamest itmiem li tmiss minn nofsinhar ma' beni ta' George Theuma, tramuntana u lbic ma' beni tal-konjugi Azzopardi. Din ir-raba' tappartjeni in parti lil certu Louis Mifsud u in parti lil Joseph Azzopardi. Ir-raba' kienet originarjament mikrija lil missieri u wara l-mewt tieghu dhalna minfloku jien u ohti Stella Aquilina."* (fol. 138).

L-Artikolu 1554 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"Il-kerrej ghandu –

(a) jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi;
(b) *ihallas il-kera miftiehem, jew stabbilit kif jinghad fl-artikolu 1534."*.

L-Artikolu 1555[1] jiprovdi:

"(1) Jekk il-kerrej jaghmel mill-haga mikrija uzu xorta ohra minn dak li ghalih hi qieghda, jew b'mod li bih jista' jgib

[1] Bl-emendi li gew introdotti permezz tal-Att X tal-2009, is-sub-incizi (2) u (3) gew imhassra.

hsara lil sid il-kera, dan jista', skond ic-cirkostanzi, jitlob il-hall tal-kuntratt.

(2) Dan ighodd ukoll fil-kaz tar-raba', jekk il-kerrej ma jkunx baqa' jahdem, jew ma jahdmux ta' missier tajjeb tal-familja, u sid il-kera jista' b'dan ibati hsara li ghaliha ma tkun inghatat ebda garanzija.

(3) F'kull wiehed mill-kazijiet hawn fuq imsemmija, il-kerrej hu obbligat ukoll ghall-hlas tad-danni.".

L-atturi ghazlu li jipprocedu permezz ta' kawza quddiem il-qorti ordinarja minflok hadu proceduri quddiem il-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri tar-Raba' sabiex jigu awtorizzati ma jgeddux il-kirja (Att dwar it-Tigdid ta' Kiri tar-Raba' – Kap. 199). F'dan ir-rigward issir riferenza ghas-sentenza li nghatat mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[2] fil-kawza **Carmelo Stivala vs Ratan Mohnani** deciza fl-24 ta' Novembru 1998 fejn saret riferenza ghal sensiela ta' kawzi li jaghmlu d-distinzjoni bejn proceduri li fihom l-attur jitlob r-rizoluzzjoni tal-kirja ma' proceduri fejn jitlob li ma jgeddidx il-kirja. Il-konkluzjoni hi li fejn il-kawza ssir ghar-risoluzzjoni tal-lokazzjoni jew tar-rilokazzjoni fil-kors taghhom, allura l-qorti ordinarja hi kompetenti u mhux il-Bord imwaqqaf bil-ligi specjali.

Meta fis-seduta tal-31 ta' Ottubru 1995 xehed l-attur, ilmenta li:-

i. F'partijiet mir-raba' jsir l-insib u parti minnha hi abbandunata.
ii. Mhux issir manutenzjoni fil-hitan tas-sejjieh.

Min-naha tieghu l-konvenut Francis Aquilina xehed (seduta tal-25 ta' Jannar 1996) li r-raba' kienet ilha 'l fuq minn hamsin sena fil-familja tieghu u li:-

i. *"Bhala hitan dawn l-eghlieqi hemm parti li kellhom hitan u hemm ohrajn li ma kellhomx. Flok hitan hemm xi gebel u anki hemm xi sies tat-tafal."*.

[2] Imhallef Raymond Pace.

ii. Kien ilu erbgha (4) snin jonsob fl-art.

Ir-raba' kollha hi murija fil-pjanta li ghamel il-perit tekniku Edward Scerri u li tinsab a fol. 71 tal-atti. F'rapport li pprezenta l-perit tekniku u li kkonferma bil-gurament fis-6 ta' Lulju 2007 iddikjara: *"Mill-access li ghamel l-esponent kemm qabel ipprepara din ir-relazzjoni kif ukoll qabel ipprepara r-relazzjoni precedenti, jirrizulta li hemm xi postijiet fejn ghad hemm il-fdalijiet ta' hitan tas-sejjieh.* ***Dan juri li zgur li f'certi meded kien hemm hitan tas-sejjiegh li llum huma mgarrfa****..... Mill-aerial photos jirrizulta wkoll li l-linja periferali li ddawwar ir-raba in kwistjoni hija ferm iktar definita fir-ritratt l-izjed l-antiki (specjalment ta' l-1957) mir-ritratti tal-lum. Fl-opinjoni tal-esponent din il-linja hija izjed definita ghaliex il-hitan tas-sejjiegh kienu ghadhom f'posthom u x-xifer ta' fuq taghhom kien jaqbez il fuq mill-wicc tal-hamrija, b'mod li kienu jiffurmaw din il-linja cara meta wiehed kien jara l-ghalqa mill-ajru."* (fol. 114).

Fil-Kodici Civili m'hemmx provvediment li jipprovdi x'tiswija ghandha ssir mill-gabillott fir-raba'. Hu stabbilit fil-gurisprudenza li l-obbligu tal-inkwilin li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja jfisser li l-inkwilin ghandu *".... dmir li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond mikri lilu uti bonus paterfamilias. Dan skond il-principju ta' l-obbligazzjoni generali stabbilita fl-Artikolu 1126(1) Kodici Civili*[3]*. In mankanza, u salv il-prova kuntrarja jkollu jwiegeb "ghat-tgharriq u ghall-hsara li jigru matul it-tgawdija tieghu" (Artikolu 1561, Kodici Civili). Naturalment mhux kull nuqqas ghandu jwassal biex il-kerrej jitlef il-pussess tal-fond imma hemm bzonn li dan ikun ta' certa importanza, dipendenti minn kwistjoni ta' grad u dik tal-valutazzjoni relattiva minn min hu msejjah biex jiggudika."* (**Rose Marie Sullivan et vs Lawrence Spiteri Paris** deciza mill-Qorti tal-Appell[4] fl-20 ta' Gunju 2008. L-obbligu li l-Artikolu 1554 jimponi fuq il-kerrej, jopera fil-kors kollu tar-rapport guridiku, b'mod indipendenti mill-obbligu tal-

[3] L-Artikolu 1126 tal-Kodici Civli jipprovdi: *"Fl-obbligazzjoni li biha wiehed jintrabat li jaghti haga tidhol l-obbligazzjoni li jikkunsinna l-haga, u li jikkonservaha sal-kunsinna."*.
[4] Imhallef Philip Sciberras.

kerrej li fit-tmiem ta' dan ir-rapport jirritorna l-oggett fl-istess kundizzjoni li jkun ircevih minghand sid il-kera. Rilevanti wkoll hi s-sentenza li ghamlu riferenza l-atturi fil-kawza **Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella** deciza fil-15 ta' Lulju 2009 mill-Qorti tal-Appell[5], fejn gie osservat: *".... fost l-obbligi generali mposti mill-Kodici Civii fuq l-affittwarju hu kompriz, anke bhala konsegwenza naturali tat-tehid in lokazzjoni tar-raba', l-obbligu li jikkustodixxi kif jixraq il-haga mikrija, ossija, fil-kaz tar-raba', li jaghmel dik l-attivita' necessarja ghall-ahjar manutenzjoni tar-raba', sew redditizja bid-debita kultivazzjoni, sew fl-istruttura shiha taghha, kompriz l-integrita' tal-hitan li jiccirkondawha."*. Id-diligenza li wiehed ghandu juza fit-twettiq ta' obbligazzjoni hi dik ta' missier tajjeb tal-familja (ara Artikolu 1132 tal-Kodici Civili), *"ossia deve curare con* ***l'attenzione, la prudenza e la perizia dell'uomo medio*** *sia i preparativi dell'adempimento – affinche' l'esecuzione della prestazione non divenga tardiva o addirittura impossibile per causa a lui imputabile – sia la confromita' del risultato da procurare al creditore rispetto al contenuto dell'obbligo assunto."*[6].

Minn dan l-insenjament il-qorti m'ghandix dubju li jekk mill-provi jirrizulta li l-gabillot ma jiehux hsieb il-hitan tas-sejjieh ma jkunx qieghed iwettaq l-obbligu tieghu li jinqeda bil-haga bhala missier tajjeb tal-familja. Il-hitan tas-sejjieh iservu ta' konfini bejn ghalqa u ohra, u meta taghmel ix-xita izommu l-hamrija milli tingarr u tispicca fil-widien. Ghalhekk l-konservazzjoni tal-hitan tas-sejjieh hi kardinali peress li jservu bahal lqugh ghall-hamrija. Il-konvenuti jargumentaw li ma ghandhom l-ebda obbligu li jaghmlu tiswija ghaliex skond l-Artikolu 1540(2) tal-Kodici Civili, matul il-kirja t-tiswijet ghandhom isiru minn sid il-kera. Il-kerrej ma jistax ifarfar ir-responsabbilta b'argument simili. Fejn ikun hemm il-htiega li ssir tiswija, il-ligi timponi l-obbligu fuq l-inkwilin li jgharraf lil sid il-kera (Artikolu 1541 tal-Kodici Civili). F'dan il-kaz ma jirrizultax li l-inkwilin qatt

---

[5] Imhallef Philip Sciberras.

[6] *Manuale di Diritto Privato*, Andrea Torrente u Piero Schlesinger (Giuffre' Editore [1981]) pagna 429). L-awtur Francesco Galgano jispjega li *"Diligenza del buon padre di famiglia altro non siginifica se non diligenza dell'uomo medio. Il diritto non esige dal debitore, come non esige da nessuno, una eccezionale diligenza; ne richiede quel tanto che l'uomo di media diligenza e' solito prestare nell'assolvimento dei suoi impegni."* (*Diritto Privato*, Cedam (1996) pagna 195).

sejjah lis-sid sabiex jaghmel xi tiswijiet. Sahansitra l-Artikolu 1543 tal-Kodici Civili jaghti d-dritt lill-kerrej sabiex jaghmel dik it-tiswija li hi urgenti. Fil-kawza **Victor Licari vs Prestige Printers Limited** deciza fis-17 ta' Ottubru 2007, il-Qorti tal-Appell osservat: *"Anke hawn japplika l-principju li l-kerrej juza dik id-diligenza ordinarja fil-limiti tal-possibilitajiet tieghu li jelimina l-hsara u ma jhallix sitwazzjoni ta' aggravament meta r-riparazzjonijiet ikunu urgenti. Jekk hu ma jaghmelx dan ma jistax jiskansa ruhu mill-konkors ta' htija ghax ikun hu li ommetta li jagixxi u, anzi, ikun halla qaghda fejn id-dannu jissokta jipprogredixxi bi pregudizzju ghall-interess ta' sid il-fond. Anke dan jimmanifesta ksur tal-principju tal-bonus paterfamilias, kemm ghaliex ma jkunx qieghed lis-sid in grad li jadempixxi l-obbligu tieghu li jaghmel it-tiswijiet opportuni u necessarji, kemm ghaliex hu nnifsu jkun naqas li jaghmilhom fejn is-sitwazzjoni kienet hekk tempestivament timponi ruhha."*.

Wara li kien inghalaq il-gbir tal-provi u l-kawza differita ghas-sentenza, fil-11 ta' Ottubru 2007 l-konvenuti pprezentaw rikors fejn talbu li r-ritratti mehudin mill-ajru u li ghalihom ghamel riferenza l-perit tekniku Edward Scerri, jigu ezaminati permezz ta' makkinarju maghruf bhala *stereoscope*. Il-qorti laqghet it-talba u inkarigat lil Eugenio Debono, ufficcjal mal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar, sabiex jassisti lill-perit tekniku f'dan l-ezercizzju. Gew ezaminati r-ritratti mehudin mill-arju fl-1957, fl-1978, fl-1988, fl-1994, fl-1998 u fl-2004. Mid-deposizzjoni ta' Eugenio Debono[7] hu interpreta dak li ra mir-ritratti bl-uzu tal-makkinarju, pero kollox jiddependi *"fuq l-iskala u l-angolatura min fejn itiehed ir-ritratt."*. Per ezempju fir-ritratt tal-1957 (fol. 294) fin-naha tat-tramuntana jidher hajt tas-sejjieh permezz ta' linja hamra kontinwa. Pero' fir-ritratt tal-2004 (fol. 299) il-linja hi interrotta, li skond Eugenio Debono tfisser *"stones or field boundary"*. Debono spjega: *"Meta ezaminajt ta' l-elf disgha mija sebgha u hamsin (1957), dehrli li dak li rajt stajt nurih bhala hajt kontinwu, jfisser li kien hemm bizzejjed gebel li jien wassalni ghall-konkluzjoni li kien hajt kontinwu. Wisq probabli, bil-*

[7] Ara fol. 122-123 tal-Avviz 2/1995.

moghdija taz-zmien minhabba l-erosion tal-hamrija ma baqghux jidhru dak il-kwantita' ta' gebel u li stajt nurih bhala hajt, pero' jaghti indikazzjoni li hemm sinjali ta' boundary li jisghu jkunu bicciet tal-gebel.". L-istess hemm hitan interni li ma baqghux jidhru bhala kontinwi. Fir-ritratt tal-1998 u 2004 jidher hajt kontinwu fin-naha tal-lvant ta' certu tul. Mill-provi ma rrizultax li fil-mori tal-kawza l-konvenuti bnew xi hitan. Fil-fehma tal-qorti dan fih innifsu hu indizju li l-art in kwistjoni kienet f'xi zmien cirkondata b'hajt divizorju. Il-qorti ttendi li taqbel mal-opinjoni li esprima l-perit li hemm sies fit-tarf tar-raba', il-probabilita hi li kienet cirkondata minn hajt tas-sejjieh sabiex iservi ta' lqugh ghall-hamrija. Il-perit tekniku stess irrelata li meta mar fil-post ra ***".... postijiet fejn ghad hemm il-fdalijiet ta' hitan tas-sejjieh."*** (fol. 114). Ma tressqux provi mill-konvenuti sabiex jirribattu din id-dikjarazzjoni. Il-perit tekniku xehed: *"Jiena l-hitan tas-sejjieh illi waqghu bhala raguni nista' naghti iktar l-fatt illi ma sarx maintenance fuqhom milli ghal xi raguni minhabba dwar l-imnasab."* (fol. 226).

Fil-kors tal-kawza l-atturi lmentaw ukoll:-

i. Minn terrapien li twaddab mill-kerrej fir-raba' mikrija (ara ritratti a fol. 134-135). Irrizulta li din kienet xi haga temporanja peress li l-kerrej kien skava f'art mikrija minghand terzi sabiex ghamel giebja. Dan kien il-materjal li nehha. Il-perit tekniku xehed li fir-raba' kien ghadu jidher xi materjal u l-art kienet imballta fejn kienu ghaddew ingenji sabiex jintefa' l-materjal.

ii. Dwar insib li qieghed isir mill-kerrej. Fis-sentenza li nghatat mill-Qorti tal-Appell[8] fil-kawza **Carmel Mifsud vs Peter Paul Zerafa** deciza fit-12 ta' Lulju 2007, gie osservat: *"skond il-mudell maghruf tal-bonus paterfamilias, ghal liema tirreferi l-ligi komuni tahtil-Kodici Civili, hu dmir ta' kull kerrej illi dan jaghmel uzu mill-haga mikrija skond l-oggett prefiss mill-ftehim jew, fin-nuqqas skond l-uzu prezunt mic-cirkustanzi [Artikolu 1554(a)]. Jinghad fis-sentenza fl-ismijiet Giuseppe Caruana vs Angelo Bonavia et, Appell, 17 ta' Frar 1958, "Dan ighodd*

[8] Imhallef Philip Sciberras.

ukoll fil-kaz ta' raba', u jekk il-kerrej ma jahdemx ir-raba' huma ma jkunx qieghed jaghmel minnu uzu ta' missier tajjeb tal-familja.". Kien biss fir-ritratt tal-1994 (fol. 297) li fih jidher mansab. M'hemm l-ebda prova li turi li meta saret il-kirja s-sid ta l-permess lill-kerrej sabiex fir-raba' in kwistjoni jezercita wkoll il-passatemp ta' l-insib. Il-kirja saret ghal skop agrikolu u xejn iktar. Madankollu l-presenza tal-mansab f'parti mir-raba' ma jfissirx li l-uzu primarju li kien qieghed isir mir-raba' kien biss ghall-insib jew li d-destinazzjoni agrikola kienet giet ridotta ghal minimu. Il-presenza ta' mansab wiehed ma jfissirx li l-kerrej ma kienx qieghed juza l-art ghall-iskop li ghalih inkriet mehud ukoll in konsiderazzjoni li kienet biss porzjon zghira mill-art li hemm prova certa li ntuzat ghall-insib. Il-perit tekniku qal li bejn wiehed u iehor kien jikkalkola li kien hemm inqas minn hamsa fil-mija (5%) tal-art li kienet qeghda tintuza ghall-insib.

iii. Li partijiet mir-raba' huma abbandunati. F'dan ir-rigward ma tressqux provi sodisfacenti;

iv. Dwar latnija li hemm fir-raba' oggett tal-kawza, il-perit tekniku qal li din kienet *"zdingata"* (fol. 226).

Meta l-qorti tqies l-ilmenti dwar il-hitan tas-sejjieh, il-latnija u l-materjal li kien intefa' f'parti mir-raba' hi tal-fehma li l-kerrej m'huwiex jiehu hsieb ir-raba' bhala missier tajjeb ta' familja. Dan jaghti d-dritt lil sid il-kera li jitlob ir-rizoluzzjoni tal-kirja. Il-qorti lanqas mhi tal-fehma li l-kerrej ghandu jinghata xi zmien sabiex jirrimedja ghan-nuqqasijiet (Artikolu 1570(2) tal-Kodici Civili) gialadarba kieku ried kellu bizzejjed zmien.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad l-eccezzjoni tal-konvenut u tilqa' t-talba tal-atturi sabiex tinhall il-kirja, u tikkundanna lill-konvenuti sabiex sal-15 ta' Gunju 2011 jizgumbraw mill-art oggett ta' din il-kawza. Spejjez a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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