MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
RAYMOND C. PACE

Seduta tal-15 ta' Gunju, 2011

Appell Civili - Ghawdex Numru. 1/2004/1

Salvina mart Angelo Mercieca; Joseph Mercieca bhala mandatarju tal-imsiefer Frank Galea; Raymond Galea f'ismu u bhala mandatarju ta' Mary mart Loreto Attard; Antoinette xebba Galea; u Jospeh Vella.

vs

Margaret xebba Attard

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI</u>

Rat li fis-7 ta' Ottubru 2010, Il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna ppronunzja s-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

'Iċ-Chairman,

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 Civili, 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. 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. 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. 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.

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-frott fir-raba'**."* *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." 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. 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. 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.

*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. 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. 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." 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. 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) (c) tal-Kap. 199. Irriżulta ammess illi l-intimata, li anke meta ġie ntavolat dan ir-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." 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, 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. 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 bħala kerrej u li kien għadda dawn l-istess drittijiet kompriżi fit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija lil ħaddieħor."

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".

Rat ir-rikors ta' l-appell tar-rikorrenti appellanti datat 10 ta' Ottubru 2010 fejn talbu lill din il-Qorti sabiex joghgobha tirriforma s-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna moghtija

nhar il-Hamis, sebgha (7) ta' Ottubru 2010 fl-ismijiet premessi billi filwaqt li tikkonfermaha in kwantu l-Bord cahad l-ewwel eccezzjoni tal-appellata Margaret Attard, thassar u tirrevoka l-kumplament tas-sentenza appellata u minflok tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti appellanti u dan ghar-ragunijiet hemm premessi. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimata appellata Margaret Attard.

Rat ir-risposta tal-appell tal-intimata Margaret xebba Attard datata 22 ta' Frar 2001 issottomiet li l-kapi kollha tal-aggravji sottoposti ghandhom jigu skartati u s-sentenza tal-Bord ikkonfermata, bl-ispejjez tas-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Rat li dan l-appell gie appuntat ghas-smigh ghall-Gimgha, 8 ta' April 2011. Id-difensuri tal-partijiet trattaw il-kaz, u l-appell gie differit ghas-sentenza ghall-15 ta' Gunju 2011.

Rat l-atti kollha relattivi.

<u>II. KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi l-appell minn din id-decizjoni huwa fis-sens li (a) l-intimata kienet obbligata bhala inkwilina li taghmel tiswijiet tal-hitan, u dwar dan l-obbligu ma hemmx bzonn ta' ebda ftehim specifiku kif qal il-Bord, b'mod li allura saret interpretazzjoni zbaljata tal-ligi, u dan apparti li bhala tali din ma tqajjmitx bhala eccezzjoni, ghaliex kull ma qalet l-intimata kien biss li *"mhux minnu li ghamlet hsara ingenti fil-hitan tar-raba'* u la darba dak li effettivament gie deciz ma tqajjimx fin-nota ta' eccezzjonijiet mela allura dwar dan kellha tinghata decizjoni u mhux fuq linja difensjonali li setghet tqajjmet fin-nota ta' osservazzjonijiet biss; (b) irrizulta li r-raba' ma inhadimx ghall perjodu rikjest mill-ligi u allura t-talba taghhom kellha tigi milqugha; (c) kien fil-fatt sullokazzjoni kif jirrizulta minn dak li xehed u ammetta Coronato Attard stess fil-kawza fl-ismijiet **"Angelo Debono vs Raymond Galea"** (Citaz. Nru. 72/2003) fit-12 ta' Frar 2004, u minkejja li kien hemm cahda minnu f'din il-kawza, dan ma jistax ibiddel dak li xehed f'kawza ohra; (d) ir-raba' qed tinhadem minn terzi u mhux mill-inkwilina u dan minghajr il-permess tas-sidien.

Illi ghall dan l-appellat irrisponda li (a) li l-ligi tipprovdi li ghandhu jkun hemm ftehim espress ghat-tiswija tal-istess hitan, haga li f’dan il-kaz ma kienx hemm u ghalhekk l-azzjoni tal-appellenti ma setghetx tirnexxi abbazi tal-**artikolu 4 (2) (f) tal-Kap. 199;** (b) ma giex ippruvat li r-raba’ ma giex mahdum ghall perjodu ndikat fil-ligi; (c) li ma saritx il-prova ta’ sullokazzjoni b’mod inekwivokabbli, konvincenti u konklussiva u huwa konsentit li l-inkwilina iqabbad terzi jew familjari sabiex jahdmu r-raba’ ghalih; (d) dan l-aggravju tqajjem l-ewwel darba quddiem din il-Qorti izda fi kwalunkwe kaz li r-raba’ qed tinhadem minn terzi ma hijiex prova ta’ sullokazzjoni, u dan apparti li l-kunsens mehtieg f’dawn il-kazi ta’ kiri ta’ raba’ ma hemmx bzonn li jkun espress **(artikolu 4 (2) (c) tal-Kap. 199)** izda jista’ jkun tacitu jew prezunt.

Illi dwar l-ewwel aggravju din il-Qorti thoss li l-appellant ghandu ragun ghaliex huwa obbligu tal-inkwilin tar-raba’ li jinqeda bil-haga mikrija u jahdem ir-raba’ bhala missier tajjeb tal-familja skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 1554 u 1555 tal-Kap. 16** u ma ghandux jinqeda bl-istess b’mod li jgib hsara lil sid tal-kera u ghall punt partikolari mertu tal-pendenza odjerna jirrizulta li dan l-obbligu jinkludu dak li jzomm fi stat tajjeb ta’ riparazzjoni l-hitan tar-raba’ ghax il-ligi hija konxja mill-importanza taghhom ghall-preservazzjoni 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”.*

Illi dan gie affermat fis-setenza **“Vivien armla tal-Markiz Anthony Cassar Desain et vs Carmel Vella”** (Bord dwar il-Kontroll ta’ Kiri tar-Raba’ (AE) – 2 ta’ Ottubru 2008) ikkonfermata fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) (PS) fil-15 ta’ Lulju 2009) fejn inghad ukoll li:-

“Il-Bord japprezza li l-estensjoni tal-hitan tas-sejjiegh li hemm m’hijiex zghira u l-fatt li r-raba’ hija mtarrga jista’ jwassal biex ikun hemm bzonn ta’ iktar xoghol minhabba l-ilma tax-xita, pero’ din m’hijiex xi skuzanti ghall-obbligu li ghandu l-kerrej. Il-hsara li saret lanqas ma tista’ tigi

kwalifikata bhala xi hsara zghira….Il-gabilott irid japprezza li ghandu f'idejh proprjeta' ta' haddiehor u ghandu d-dmir li jiehu hsiebha bhal kieku kienet tieghu…..Il-Bord m'ghandux dubju li kemm ilha fis-sehh din il-kirja, il-kerrej ma zamx il-hitan tar-raba' fi stat tajjeb u t-traskuragini tieghu waslet biex il-hsara li hi lampanti fis-sens li rrileataw il-membri teknici tal-Bord il-parti kbira tagghom huma llum imgarrfin. Hsara li certament ma tistax tigi kwalifikata ta' importanza zghira….".

Illi dwar dan fl-istess sentenza din il-Qorti diversamwent presjeduta qalet hekk:-

"Issa ma jistax ikun negat illi fost l-obbligi generali imposti mill-Kodici Civili fuq l-affitwarju hu kompriz, anke bhala konsegwenza naturali tat-tehid in lokazzjoni tar-raba', l-obbligu li jikkostitudixxi kif jixraq il-haga mikrija, ossija, fil-kaz ta' raba', li jaghmel dik l-attivita' necessarja ghall-ahjar manutenzjoni tar-raba', sew redditzja bid-debita kultivazzjoni, sew fl-istruttura shiha taghha, kompriz l-integrita' tal-hitan li jiccorkondawha;"

"Fuq din l-ahhar osservazzjoni hi t-tezi ta' l-appellanti illi hu ma kienx responsabbli mit-tiswija tal-hitan ghaliex il-kuntratt originarju ta' l-affitt ma jistax jahseb espressament ghall 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 "il-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgwadija tieghu, meta ma jipprovax lid an 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 l-istess obbligu. Multo magis, imbaghad, fejn hu jkun baqa' passiv u ma jkunx ezercita ruhhu biex igieghel lil sid ir-raba' biex dan jezegwixxi r-riparazzjonijiet ta' certu entita' hu, u a spejjez tieghu. Dritt dan koncess lilu minn

disposizzjonijiet varji taht il-Kodici Civili. Ara Artikolu 1541 u 1543, fost ohrajn".

Illi mela minn dan jidher car li ma hemm bzonn ta' ftehim espress sabiex l-inkwilin jiehu hsieb tal-istess hitan tar-raba' u f'dan il-kaz jirrizulta car li l-istess hitan tar-raba' inzammu fi stat hazin hafna kif jirrizulta mir-relazzjoni peritali prezentat fis-seduta tal-4 ta' Mejju 2005 u dak li verbillizzaw wara li nzamm l-access fit-12 ta' Jannar 2005 (fol. 65 u 66 – riprodott fin-nota ta' osservazjonijiet tar-rikorrenti appellanti quddiem il-Bord datata 15 ta' Gunju 2010); fil-verita' dan huwa sahansitra kkonfermat mir-rapport ex parte ta' Fiona Grech prezentat fis-27 ta' Jannar 2009 u fil-fatt fuq l-iskorta tas-sentenzi fuq citati u dik fl-ismijiet **"Carmela Aquilina vs Teresa Magro"** (25 ta' Gunju 1996); **"Grezzju Caruana et vs Guzeppi Degabriele"** (A.C. – 3 ta' Novembru 2004); u **Francis Borg et vs Carmen Agius et"** (B.R. (GG) – 19 ta' Mejju 2010) fejn gie affermat li huwa obbligu ta' l-inkwilin li jiehu hsieb il-hitan tar-raba', din il-Qorti thoss li l-ewwel aggravju huwa ben fondat, u gie wkoll ippruvat li l-intimata zammet l-istat tal-hitan tar-raba' fi stat verament hazin u ghalhekk hemm bazi sabiex it-talba tar-rikorrenti tigi milqugha a bazi kawzali (a) fir-rikors promotorju skond id-disposizzjonijiet tal-**artikolu 4 (2) (f) tal-Kap. 199,** u f'dan il-kuntest il-Qorti qed thassar u tirrevoka d-decizjoni tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' datata 7 ta' Ottubru 2010 b'dan li tilqa' t-talba tar-rikorrenti u tordna t-terminazzjoni tal-kirja tar-raba' de quo u tordna l-izgumbrament tal-intimati mir-raba' de quo fi zmien qasir u perentorju ta' mitt (100) gurnata mid-data ta' din id-decizjoni.

Illi ma hemmx bzonn li jigu trattati l-aggravji l-ohra pero' din il-Qorti thoss li in partikolari t-tielet aggravju huwa wkoll ben fondat peress li jirrizulta car mix-xhieda moghtija minn Coronato Attard fil-kawza Citaz. Nru. 72/2003 fl-ismijiet **"Angelo Debono vs Raymond Galea"** fis-seduta tat-12 ta' Frar 2004 li huwa ddikjara bil-gurament tieghu dak in-nhar li r-raba in kwistjoni gie mwellija ghandhu u huwa jhallas il-qbiela ghall-istess u dan kif jidher mill-istess deposizzjoni esebita bhala Dok. "CA 1" a fol. 92

tal-process u pprezentata b'nota tar-rikorrenti datata 2 ta' Frar 2006 (fol. 91). Ma jistax ikun li f'din il-kawza f'daqqa wahda, ghax hekk jaqbel l-istess xhud ibiddel il-versjoni tieghu bil-gurament ghaliex hekk jaqbilllu. Dan irendi x-xhieda tieghu moghtija f'dan il-process bhala wahda inkredibbli u inveritiera u dan huwa biss l-ahjar li tista' tiddiskrivi tali attagament mill-istess xhud minn din il-Qorti li jmur hafna lill hinn milli jigi ddikjarat li tali xhieda fl-atti processwali attwali hija inverosimili, izda hija tali ma ghandhiex tinghata ebda kredibilita' kwalunkwe. Ma' jistax jitwemmen min ibiddel ix-xhieda tieghu skond kif jaqbillu u skond il-kaz, u ghalhekk abbazi tal-provi prodotti din il-Qorti thoss li effettivament l-appellata kienet issullokat l-istess raba' lill terzi u ghalhekk it-tielet bazi tar-rikors promotur gie ppruvat ukoll u dan it-tielet aggravju qed jigi milqugh. Ma hemm l-ebda dubju li f'dan il-kaz tali sullokazzjoni saret minghajt il-kunsens tas-sid u ghalhekk hemm il-presupposti kollha sabiex tali talba tar-rikorrenti appellanti tigi wkoll milqugha abbazi tal-**artikolu 4 (2) (c) tal-Kap. 199.**

III. KONKLUZJONI

Illi ghalhekk ghall dawn il-motivi din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi** billi fil-waqt li tichad ir-risposta tal-appellati datata 22 ta' Frar 2011 biss in kwantu l-istess hija inkonsistenti ma' dak hawn deciz, **tilqa' l-appell interpost mill-appellanti Salvina Mercieca et fir-rikors tal-appell taghhom datat 20 ta' Ottubru 2010** biss in kwantu l-istess huwa konsistenti ma' dak hawn deciz, u b'hekk tirrevoka s-sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna fl-ismijiet premessi datata 7 ta' Ottubru 2010 fl-ismijiet **"Salvina mart Angelo Mercieca et vs Margaret xebba Attard et"** (Rikors 1/2004/PC) b'dan li tawtorizza lill-appellanti rikorrenti jiehdu pussess tar-raba' konsistenti f'porzjoni ta' art msejjha "Ta' Qusbejja" fil-limiti tan-Nadur, Ghawdex tal-kejl ta' madwar erbat itmiem u nofs (4 1/2T) pari ghall madwar 5,058 m.k. u ghalhekk tordna lill-istess intimata sabiex fi zmien qasir u perentorju ta' mitt (100) gurnata

mid-data ta’ din is-sentenza tizgombra minn tali raba’ u taghddi l-istess fil-pusssess tal-appellanti odjerni ir-rikorrenti fir-rikors promotorju datat 29 ta’ Marzu 2004.

Bl-ispejjez ta’ dan l-appell a karigu tal-appellata Margaret xebba Attard.

< Sentenza Finali >

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