MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2012

Rikors Numru. 8/1997/1

Francis u Ines xebbba aħwa Zammit Haber,

U b'digreit tat-28 ta' Diċembru 2006 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Lawrence, Joan xebba, Zakkarija, Raymond, Patrizia mart Raymond Fenech, Elisabeth Everett mart Philip John, ilkoll aħwa Zammit Haber stante l-mewt ta' Ines Zammit Haber u Francis Luciano Haber fil-mori tar-rikors;

U b'digriet tal-15 ta' Frar 2007 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Lawrence, Zakkarija, Raymond, Patricia mart Raymond Fenech, Elisabeth Everett mart Philip u John ilkoll aħwa Zammit Haber u dan stante l-mewt ta' Ines Zammit Haber u Francis Zammit Haber li mietu fil-mori tar-rikros.

vs

Joseph Calleja

Illum il-Ħamis, 4 ta' Ottubru 2012

Iċ-Chairman,

Ra r-Rikors li permezz tiegħ r-rikorrenti, wara li ppremettew illi l-esponenti jikru prozjon mill-art magħrufa bħala "Ta' Dahar il-Ħmar" fil-limiti ta' Victoria, Għawdex bil-kejl ta' ċirka erbat itmiem, siegħ u żewġ kejliet ekwivalenti għal erbat elef, seba mija u wieħed u għoxrin metri kwadri (4721 m.k.) versu l-qbiela ta' ħames liri Maltin u ħamsin ċenteżmu (Lm5.50) fis-sena li jitħallsu fil-ħmistax (15) ta' Awwissu kull sena b'lura.

Illi l-intimat arreka ħsarat f'din l'art liema ħsarat jikkonsistu prinċipalment fil-fatt li l-intimat qabad u żied parti mill-art tar-rikorrenti ma art oħra li tappartjeni lill-intimat u li tinsab addjaċenti għaliha.

Talbu li dan il-Bord jogħġbu, previa l-likwidazzjoni u l-ħlas tal-kumpens li talvolta jista' jkun dovut, jawtorizzahom sabiex fl-iskadenza li jmiss ma jġeddux il-kirja u jirriprendu l-pussess ta' l-art tagħhom.

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

1. Illi fl-ewwel lok anke jekk għall grazzja tal-argument huwa veru illi l-esponenti ħarrek il-qsami tal-art lokatizja – ħaġa li hija kontestata bil-qawwa mill-esponenti – dan ma jammontax għal ħsara fit-termini tal-Kap. 199 u kwindi t-talba tar-rikorrenti ma tistax treġi;

2. Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, bħala fatt mhux veru illi l-esponenti arreka ħsarat fl-art lokatizzja kif allegat mir-rikorrenti kif jiġi dettaljatament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

Għaldaqstant it-talba kontenuta fir-rikors għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti.

Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

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

Ra n-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' dan ir-Rikors ir-rikorrenti qed jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja ta' l-art indikata fl-istess Rikors u r-ripresa tagħha għar-raġuni illi l-inkwilin għamel ħsara fir-raba mikrija lilu. Din hija waħda mir-raġunijiet li tintitola s-sid jieħu lura l-art tiegħu mingħand l-inkwilin u hija kontemplata fl-artikolu 4(2)(f) tal-Kap.199, fejn hemm stipulat illi talba simili tista' tintlaqa' 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 żghira, f'xi siġar tal-frott fir-raba**."

L-intimat qed jikkontesta t-talba għar-raġunijiet indikati fir-risposta tiegħu.

Kif jgħidu fir-rikors tagħhom, ir-rikorrenti kienu bbażaw it-talba tagħhom għar-ripresa prinċipalment fuq l-allegazzjoni li l-intimat "*qabad u żied parti mill-art tar-rikorrenti ma' art oħra li tappartjeni lill-intimat u li tinsab adjaċenti għaliha*."

Ġara illi għall-bidu tas-snin sebgħin tas-seklu li għadda l-Gvern ried iwessa t-triq li tieħu għall-Għasri u esproprja partijiet mill-artijet li kienu jmissu ma' din it-triq, b'tali mod li kamra li kien hemm fil-kantuniera ta' l-art tar-rikorrenti fl-estremita' tan-naħa tat-tramuntana taħt din it-triq, kellha titwaqqa' u reġgħet ġiet ikkostruwita iżjed 'l ġewwa fl-art tagħhom. Ma' ġenb din il-kamra kien hemm passaġġ li mit-triq kien jagħti għal din l-art. Ir-rikorrenti qed isostnu li minflok dan il-passaġġ saret rampa li l-intimat qed jippretendi li qegħda ġewwa l-art tal-familja tiegħu li tmiss

min-nofsinhar ma' dik tar-rikorrenti imqabbla lilu, u li l-konfini ta' l-art tar-rikorrenti huwa l-istess ħajt tal-kamra l-ġdida li jħares lejn it-tramuntana.[1] Imma kif sewwa sostna l-legali ta' l-intimat f'verbal li għamel fl-udjenza tat-23 ta' Ġunju 1999 fl-eċċezzjoni ulterjuri tiegħu,[2] u kif ribadit fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tiegħu, din hija kwistjoni ta' delimitazzjoni ta' konfini, iżjed milli ħsara kkaġunata fl-art tas-sid, u għalhekk teżorbita l-kompetenza limitata ta' dan il-Bord. Iċ-Chairman għaldaqstant ser jastjeni milli jieħu aktar konjizzjoni tat-talba, safejn hija bbażata fuq din il-premessa.

Fil-kors tas-smiegħ ta' din il-kawża, u peress illi fi proċeduri sommarji bħal dawn huwa permess lill-ġudikant li jaqta' l-kawża fuq xi dritt ieħor li jirriżulta waqt is-smiegħ tagħha,[3] r-rikorrenti allegaw ukoll li kienet saret ħafna ħsara fil-ħitan tas-sejjieħ li jifirdu l-art tagħhom imqabbla lill-intimat minn dik proprjeta' u f'idejn il-familja ta' l-istess intimat. Infatti proprju waqt l-aċċess li sar dakinhar stess li l-kawża tħalliet għas-sentenza, inġibdet l-attenzjoni taċ-Chairman li kienet saret ħsara wkoll fil-kamra msemmija hawn fuq, li tifforma parti ntegrali mill-kirja. Dakinnhar ta' l-aċċess, iċ-Chairman ma setax jidħol f'din il-kamra għax l-intimat qal li ma kellux iċ-ċavetta tal-bieb tagħha. Imma flimkien ma' n-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti ppresentaw ukoll xi ritatti li juri l-kondizzjoni tas-saqaf ta' din il-kamra minn ġewwa. Billi ma' dan kollu baqgħu ma spjegawx kif din il-ħsara tista' tkun imputabbli lill-intimat, u wisq anqas ma ngħatat opportunita' lill-istess imputat sabiex jiddefendi ruħu dwar dak li r-rikorrenti kienu qed jgħidu li kien hu responsabbli għalih, dan l-ilment lanqas ma ser jiġi konsidrat.

Mhux l-istess pero' jista' jingħad fir-rigward tal-ħitan tas-sejjieħ. Irrizulta ampjament sew mir-ritratti esebiti mill-intimat stess,[4] u kif seta' jikkonferma ċ-Chairman stess

---

[1] Ara kopji fotostatici ta' ritratti esebiti a fol.120 tal-process, li juru fejn kienet il-kamra l-antika, u ritratt AC 1 a fol.47, li juri l-istat attwali
[2] A fol. 36

[3] Kollez. Vol.XXXII.1(i).192; Appell Civili.12.ii.1945 Cutajar vs Cini; XXXIII.i.(1) 406 u 530
[4] Ara Dok.AC 1 a fol.47; Dok.JPG 1 a fol.179

waqt l-aċċess miżmum fuq il-post, illi l-ħajt li jifred l-art tar-rikorrenti mikrija lill-intimat minn dik tal-familja tiegħu, huwa fi stat dilapidat ħafna, u minkejja li hemm diżlivell bejn iż-żewġ proprjetajiet ta' iżjed minn żewġ piedi, f'xi postijiet bil-kemm tidher ebda distinzjoni miż-żewġ għelieqi, għax il-ħajt diviżorju ta' bejniethom jinsab kważi kollu mirdum taħt it-trab. Infatti Anthony Calleja, hu l-intimat u li jaħdem dawn iż-żewġ għelieqi miegħu, ammetta li ħafna partijiet minn dan il-ħajt diviżorju waqgħu u l-ispjegazzjoni tiegħu kienet "*għax irridu ngħaddu minn hemm. Qabel kont tgħaddi bil-passaġġ u issa ngħaddu bil-moħriet*." [5] L-istess qalet oħtu Grace Calleja. Mistoqsija jekk tikkonfermax li dan il-ħajt huwa mwaqqa' x-xhud spjegat: " *Ma nafx. Jekk inhu hemm forsi mnejn jgħaddi bil-moħriet*." [6] Jiġifieri l-intimat kien komdu jħalli dan il-ħajt jiġġarraf biex ikun jista' jgħaddi bil-moħriet b'mod iżjed konvenjenti għalih minn għalqa għall-oħra.

Issa kif inhu stabilit fil-ġurisprudenza, ħsara bħal din fil-ħitan li jdawru r-raba' imqabbla, tintitola lis-sid li jitlob it-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa 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*." [7] U kif ikkonfermat il-Qorti ta' l-Appell reċentement fuq kwistjoni simili: "*Jidher ċar li ma hemmx bżonn ta' ftehim espress sabiex l-inkwilin jieħu ħsieb tal-istess ħitan tar-raba*…". [8]

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 biżżejjed għaliex għandha tintlaqa' t-talba ta-rikorrenti a bażi ta' l-artikolu 4(2) (f) tal-Kap.199 hawn fuq ċitat.

---

[5] Ara kontro-ezami tieghu a fol.162

[6] Ara konto-ezami taghha a fol.166

[7] Carmelo Aquilina vs Tereza Magro: 25.06.1996 iccitata f'sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza: Joseph Zerafa vs Toni Casha: 10.05.2006

[8] Qorti ta' l-Appell Inferjuri (Ghawdex): Salvina Mercieca et. vs Margaret Attard: 15.06.2011

Għal dawn il-motivi, jiddeċiedi billi jilqa’ t-talba u jawtorizza lir-rikorrenti ma jġeddux il-kirja u jieħdu lura l-pussess tar-raba tagħhom indikata fir-Rikors fl-iskadenza li jmiss tal-ħmitax (15) ta’ Awwissu 2013.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat.

< Sentenza Finali >

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