MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Rikors Numru 7/2013

Carmel Demanuele
(ID 43772M)

vs

Carmelo Busuttil
(ID 366242M)

Illum, 11 ta’ Jannar 2017

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fit-13 ta’ Mejju 2013 fejn ir-rikorrent stqarr illi huwa sid tal-ghalqa maghrufa bhala ‘Tal-Massara’ fi Sqaq li jaghti ghal Triq il-Latnija, fl-inhawi tal-Bidni fil-limiti ta’ Marsascala, tal-kejl ta’ cirka elfejn, tmien mija u sittax-il metru kwadri (2,816mk) konfinanti mill-Majjistral u mill-Punent mal-imsemmija sqaq rustiku bla isem, kif ukoll ta’ ghalqa ohra, maghrufa bhala ‘Ta’ Tatieq’, accessibbli minn sqaq li jaghti ghall-inhawi ta’ Bellavista, fl-inhawi tal-Bidni fil-limiti ta’ Marsascala, tal-kejl ta’ cirka elf tmien mija u sebghin metri kwadri (1,870mk), liema ghalqa tmiss mit-Tramuntana ma’ beni tal-familja Demanuele, minn Nofsinhar ma’ beni tal-familja Pulis u mill-Lvant in parti mal-imsemmi sqaq u in parti ma’ beni tal-familja mlaqqma ta’ Marozz.

Huwa sahaq illi z-zewgt eghlieqi huma mqabbla lill-intimat versu qbiela komplessiva ta’ seba euro (€7) fis-sena, liema qbiela kienet tithallas lis-sidien precendenti John Scicluna u ohrajn, u hija dovuta lir-rikorrent in vista ta’ kuntratt ta’ akkwist ta’ tali art illi huwa ghamel fil-21 ta’ Awissu 2012.

Ir-rikorrent sahaq illi huwa kellu bzonn ir-raba sabiex juzaha personalment ghal-skopijiet agrikoli, u ghalhekk kellu dritt japplika l-Artikolu 4 (2) (a) tal-Kap 199.

Ir-rikorrent sahaq ukoll illi l-ghalqa thalliet ma tinhadimx ghall-sentejn qabel it-terminazzjoni u thalliet zdingata ghal aktar minn tnax-il xahar, u ghalhekk kellu dritt japplika l-Artikolu 4 (2) (d) tal-Kap 199.

Ir-rikorrent, finalment, sahaq ukoll illi l-intimat kien naqas milli jsewwi u jzomm fi stat tajjeb il-hitan li jdawwru l-ghelieqi, u ghalhekk kellu dritt japplika l-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199.

In vista ta' dan, ir-rikorrent talab lill-Qorti tawtorizzah jirriprendi pussess tal-eghlieqi fuq indikati, taht dawk il-provvedimenti li jitqiesu xierqa kif ukoll kull likwidazzjoni ta' kumpens illi jista jkun dovut.

Ra il-kuntratt ta' akkwist datat 21 ta' Awissu 2012 illi biha ir-rikorrent akkwista iz-zewgt eghlieqi meritu tal-kawza odjerna minghand John Scicluna, Anthony Scicluna, Grazio Scicluna u Josephine Spiteri, lkoll ahwa Scicluna, versu l-prezz ta' tnejn u erbghin elf Euro (€42,000) – fol 3.

Ra ir-risposta ta' Carmelo Busuttil ippresentata fil-31 ta' Mejju 2013 fejn sahaq illi huwa jhallas qbiela ta' €35 fis-sena filwaqt illi insista illi huwa ghandu bzonn l-eghlieqi ghas-sostenn tieghu w ta' hutu li jghixu flimkien u t-telf taghhom jkun ifisser tbaghtija kbira ghalih filwaqt illi r-rikorrent, li ghandu ammont sostanzjali ta' raba iehor fejn jista jahdem, mhux ser ibaghti daqstant. Huwa insista wkoll illi l-eghlieqi dejjem inhadmu regolarment billi jinzerghu qamh u silla biex jitimghu l-bhejjem li jintuzaw biex jahdmu r-raba u qatt ma ttraskuraw il-hitan. Insista wkoll illi kien ir-rikorrent li tellifhom meta qatalhom is-servizz tal-ilma ta' Sant Antnin.

Sema x-xhieda ta' **Carmel Demanuele** (fol 18) moghtija fl-24 ta' Ottubru 2013 u ra id-dokumentazzjoni minnu esebiti, ossija ritratti satellitari tal-artijiet in kwistjoni mehudha fil 31 ta' Mejju 2012 (fol 21) u 15 ta' April 2013 (fol 22), ritratti tal-eghlieqi u dokumentazzjoni ohra.

Sema x-xhieda ta' l-intimat **Carmelo Busuttil** (fol 27), prodott mir-rikorrent, moghtija fil-11 ta' Dicembru 2013.

Sema x-xhieda ulterjuri ta' Carmel Demauele (fol 31) moghtija fid-19 ta' Frar 2014 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Sema x-xhieda ulterjuri ta' Carmel Demanuele (fol 47) moghtija fit-2 ta' Lulju 2014 u rat id-dokumentazzjoni, ossija ritratti, esebiti mir-rikorrent.

Ra illi fit-2 ta' Lulju 2014 ir-rikorrent iddikjara illi, salv dokumentazzjoni dwar l-introitu tieghu, li eventwalment gew ippresentati fil 11 ta' Lulju 2014, huwa ma kellu aktar provi x'jippresenta.

Ra l-affidavit ta' Carmelo Busuttil ippresentat fl-24 ta' Settembru 2014 (fol 53) flimkien ma' dokumentazzjoni esebita, li tinkludi serje ta' ritratti ta' hsara allegatament ikkawzata mir-rikorrent u dokumentazzjoni ohra.

Ra id-dokumentazzjoni ippresentata mill-intimat fil-21 ta' Jannar 2015, ossija 'Dikjarazzjoni ta' Bejgh' ta' Grezzju Busuttil, li jigi hu l-intimat u li ghandu eghlieqi biswit l-art meritu tal-kawza odjerna.

Ra l-affidavit ta' **Grezzju Busuttil** (fol 69) ippresentat fl-4 ta' Marzu 2015.

Ra dokumentazzjoni esebita minn Carmelo Busuttil fl-4 ta' Marzu 2015.

Sema x-xhieda ta' **Joseph Pulis**, (fol 73), prodott mill-intimat u moghtija fl-4 ta' Marzu 2015.

Sema x-xhieda ta' **Michael Cutajar**, (fol 77), prodott mill-intimat u moghtija fl-4 ta' Marzu 2015.

Ra l-affidavit ta' **Nazzareno Busuttil** (fol 80) ippresentat fis-27 ta' Mejju 2015.

Ra illi fis 27 ta' Mejju 2015, l-intimat iddikjara illi ma kellux aktar provi x'jippresenta.

Sema l-kontro ezami ta' Grezzju Busuttil u Nazzareno Busuttil illi sar fl-20 ta' Jannar 2016.

Sema l-kontro ezami ta' Carmel Demanuele illi sar fl-24 ta' Frar 2016.

Sema l-kontro ezami ta' Carmelo Busuttil illi sar fl-24 ta' Frar 2016.

Ra illi fl-24 ta' Frar 2016, wara illi l-partijiet iddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw, l-Bord appunta l-Perit Edgar Rossignaud u s-Sur Anthony Mifsud sabiex jaccedu fuq il-post u jaghmlu r-rapport taghhom.

Ra ir-rapport tal-Membri Teknici tal-Bord ippresentat fit-23 ta' Mejju 2016. (fol 147)

Ra illi fil-15 ta' Gunju 2016 il-Bord ordna illi jsiru s-sottomissjonijiet finali tal-partijiet.

Ra is-sottomissjonijiet ta' l-attur ippresentati fit-12 ta' Awissu 2016.

Ra is-sottomissjonijet ta' l-intimat ippresentati fit-3 ta' Ottubru 2016.

Ra illi fis-26 ta' Ottubru 2016 il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrent, illi ghandu fil-pussess tieghu madwar ghoxrin tomna art adjacenti u vicini ghall-art meritu tal-kawza odjerna, kien akkwista l-artijet meritu tal-kawza odjerna fil-21 ta' Awissu 2012.

Jirrizulta illi hu r-rikorrent, li flimkien mieghu ir-rikorrent akkwista fond flimkien ma' ghalqa fil-vicinanzi, ghandu fil-pussess tieghu madwar erbghin tomna art adjacenti u vicin ghall-art meritu tal-kawza odjerna.

Jirrizulta illi, ghalkemm ir-rikorrent jinsisti illi huwa ma ghandu x'jaqsam xejn mal-eghlieqi ta' huh, ir-rikorrent jghin lill huh fl-eghlieqi tieghu filwaqt illi hu ir-rikorrent jghin lir-rikorrent fl-eghlieqi tieghu.

Jirrizulta illi r-rikorrent huwa impjegat mal-Gvern bhala xufier ta' truck, liema truck huwa wkoll propjeta' tar-rikorrent.

Jirrizulta illi l-intimat, illi huwa pensjonat u li dejjem hadem bhala bidwi, ghandu fil-pussess tieghu ghaxart it-tmiem raba, illi minnhom hamsa huma meritu tal-kawza odjerna, liema eghlieqi kienu dejjem lilu mqabblin.

Jirrizulta illi l-intimat, illi jghix go razzett vicin tal-eghlieqi meritu tal-kawza odjerna, ma huwiex mizzewweg u jghix flimkien ma' zewgt subien hutu ohra, illi wkoll ma humiex mizzewgin, u li ghandhom ukoll eghlieqi lilhom imqabblin adjacenti u fil-vicinanzi tal-art meritu tal-kawza odjerna.

Jirrizulta illi l-intimat ghandu bhejjem illi huwa juza sabiex ikun jista jahdem fl-eghlieqi illi huwa ghandu, w gewwa l-eghlieqi meritu tal-kawza odjerna huwa jizra qamh u silla illi hija necessarja sabiex ikun jista jzomm tali bhejjem f'sahhithom.

Jirrizulta illi l-intimat jghin ukoll lill-hutu li jghixu mieghu w li jahdmu fl-eghlieqi taghhom adjacenti u vicini ghal-artijiet meritu tal-kawza odjerna, u filwaqt illi juza l-bhejjem illi huwa ghandu sabiex jghin lill-hutu fl-eghlieqi taghhom, huma jghinu wkoll lill-intimat fl-eghlieqi ili huma fil-pussess tieghu, inkluz dawk meritu tal-kawza odjerna.

Jirrizulta illi l-prodott illi huwa jottjeni mill-eghlieqi tieghu, inkluz dawk meritu tal-kawza odjerna, jintuzaw sabiex jghajjex lill-bhejjem tieghu w jikkontribwixxi fil-familja tieghu flimkien ma' hutu, li lkoll jghixu flimkien fir-razzett li jinsab vicin ghall-eghlieqi meritu tal-kawza odjerna.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi dana il-Bord, wara illi inghalqu l-provi tal-partijiet, talab l-assistenza tal-Membri Teknici a tenur tal-Artikolu 5 (8) tal-Kap 199 biex jinghata l-fehma teknika taghhom dwar l-uzu tal-eghlieqi meritu tal-kawza odjerna w l-istat ta' l-istess eghlieqi.

Jirrizulta l-Membri Teknici minnu mqabbda, il-Perit Edgar Rossignaud u s-Sur Anthony Mifsud, ghamlu access fuq il-post fl-14 ta' April 2016 u fit 23 ta' Mejju ta' l-istess sena ppresentaw ir-rapport taghhom u ghamlu varji kostatazzjonijet.

Jirrizulta illi dwar l-ghalqa maghrufa bhala 'Ta Tatieq' tal-kobor ta' 1,870 metri kwadri, tali ghalqa kienet mizrugha terz patata u zewgt terzi cicri. Jirrizulta wkoll illi fuq tali ghalqa kien hemm passagg utilizzabbli minn terzi sabiex jaccedu ghall-eghlieqi taghhom wara illi l-passagg illi kellhom precedentement inghalaq.

Dwar l-istat tal-hitan, jirrizulta wkoll illi ghalkemm kien jidher li hemm selha fil-hajt tas-sejjieh, il-parti tal-hajt fil-baxx kien gie rrangat mill-intimat filwaqt illi l-parti aktar oghla, illi hija responsabbilta' ta' terzi, ma gietx irrangata. Fuq parti ohra tal-hajt, jidher illi l-hitan tas-sejjieh kien nieqes min manutenzjoni u kellu tankikjiet imsaddin fuqu. Jirrizulta, finalment, illi fuq parti mill-hajt tas-sejjieh ta' tali ghalqa kien hemm ukoll kanali ta' l-ilma gejjin mill-impjant ta' Riciklagg ta' Sant Antnin, uhud minn liema kanali izda, kienu mwaqqghin u ghalhekk inutilizabbli.

Jirrizulta illi dwar l-ghalqa maghrufa bhala 'Tal-Majjara' tal-kobor ta' 2,816 metri kwadri, tali ghalqa kienet mizrugha bil-qamh li kien, madanakollu, baqa' baxx hafna minhabba n-nuqqas ta' xita.

Dwar l-istat tal-hitan, jirrizulta illi parti mill-hajt qieghed fi stat ta' negilgenza, ghalkemm l-Membri Teknici jirrilevaw illi "*huwa difficili li jsir manutenzjoni ta' dan il-hajt minhabba l-presenza tal-kanali tal-ilma li qeghdin in-naha ta' taht ta' dan il-hajt.*"

Ikkunsidra

Jirrizulta illi r-rikorrent talab lill Bord sabiex ikun jista jirriprendi lura l-artijiet meritu tal-kawza odjerna abbazi ta' tlett pretensjonjiet differenti, ossija:

- Illi ghandu bzonn l-art personalment ghall-uzu agrikola
- Illi l-art kienet ilha ma tintuza ghall-periodu ta' sentejn u kienet ilha ma' taghmel prodott ghall- mhux anqas minn tnax-il xahar;
- Illi kien hemm hsarat fil-hitan tas-sejjieh.

Ikun opportun, ghalhekk, illi jigu kkunsidrati individwalment it-tlett pretensjonijiet imressqa mir-rikorrent b'harsa lejn id-difiza mressqa mill-intimat w il-provi prodotti miz-zewgt partijiet.

Ikkunsidra

L-ewwel pretensjoni tar-rikorrent hija dik illi l-art ghandha tinghata lura lilu peress illi jenhtieg ir-raba ghal skopjiet agrikoli.

Ir-rikorrenti, sabiex jipprova l-pretensjoni tieghu, ppresenta dokumentazzjoni fejn turi illi huwa fil-pussess ta' ftit anqas minn ghoxrin tomna raba (fol 124) kif ukoll dokumentazzjoni ohra illi turi illi, ghalkemm huwa impjegat mal-Gvern (fol 50), huwa attenda ghall diversi korsijiet relatati mal-Agrikultura (fol 33 sa 35) biex eventwalment ottjena l-permess biex jigi registrat bhala persuna awtorizzata mill-Malta Standards Authority u l-Assocjazzjoni tal-Bdiewa biex "jixtri, jittrasporta, jahzen u juza l-Prodotti ghall-Harsien tal-Pjanti bl-obbligu li jimxi skond il-Ligi" (fol 36).

Ir-rikorrenti ippresenta wkoll dokumentazzjoni illi turi illi, bejn is-snin 2011 u 2013 kien biegh b'madwar €65,000 f'patata illi kien pproduca fl-eghlieqi illi huma adjacenti u vicni ghall-eghlieqi meritu tal-kawza odjerna.

Finalment, ir-rikorrent ippresenta wkoll dokumentazzjoni illi turi li t-tifel tieghu, Brandon Demanuele, kien temm l-Edukazzjoni Sekondarja u, ghalkemm ir-rikorrenti insista illi t-tifel tieghu xtaq jibda jahdem bhala bidwi fuq bazi full-time, dana ma tressaqx minnu bhala xhud.

L-intimat, da parte tieghu, in difiza ghall-pretensjoni tieghu illi dawna l-eghlieqi huma "*sors importanti ta' dhul u sostenn ghalih u ghal hutu*" ippresenta dokumentazzjoni li turi illi l-eghlieqi meritu tal-kawza odjerna flimkien ma' eghlieqi ohra ilhom registrati mad-Dipartiment tal-Agrikultura w Sajd sa mit 12 ta' Marzu 1975 u li huwa jircievi ghajnuna finanzjarja minghand l-Agenzija ghall-Pagamenti Agrikoli u Rurali ta' ftit anqas minn €800 (fol 57).

L-intimat sahaq illi huwa fl-eghlieqi gieli jizra l-patata u gieli jizra it-tiben, izda dana jiggeneralu ftit qliegh – madanakollu, l-intimat ma pproduca ebda dokumentazzjoni biex juri l-bejgh ta' tali prodotti, kif minnu indikat, u minflok ipproduca dokumentazzjoni illi turi l-bejgh registrat minn huh, Grezzju Busuttil, (fol 62) fuq l-artijiet kollha tal-ahna Busuttil, illi bejn 2011 u 2011 kien ta' madwar €15,000 b'kollox. Madanakollu, ma inghata ebda indikazzjoni x'bejgh gie generat fl-

eghlieqi meritu tal-kawza odjerna, ghalkemm tinghata indikazzjoni illi aktar kien jinzera prodott intiz sabiex jitma l-bhejjem minn xi prodott iehor.

Il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza **Joseph Attard vs Joseph Xerri**, fejn il-Qorti tal-Appell qalet fis-sentenza taghha tat-12 ta' Lulju 2007 illi:

> *"Id-dixxiplina kodicistika ta' affitti agrikoli hi, skond il-ligi specjali (Kapitolu 199), intiza principalment ghal koltivazzjoni tar-raba' mill-gabillott-kerrej. Din l-attivita` agrarja ghandha l-iskop li sservi bhala ghejjun importanti ghall-ghixien tieghu. Kif ahjar osservat, "Importanti ma jfisserx b' mod assolut, li minghajru l-inwkilin ma jkunx jista' jghix. Pero` d-dhul mir-raba' jrid ikun tali illi jekk l-inkwilin jigi mcaħħad minnu, ikun ser ibati sensibilment fil-mezzi tal-ghixien tieghu ... Dan b' mod sostanzjali anke jekk relattiv u mhux assolut" ("Nazzareno Farrugia -vs- John Aquilina", Appell, 29 ta' April 1996). Hi l-istess ligi li tghabbi fuq spallejn l-affittwarju l-oneru li jipprova li tabilhaqq ir-raba', li tieghu s- sidien jkunu qed jitolbu rripreza ghall-bzonnijiet taghhom, ghandu jitqies "fonti importanti ta' l-ghajxien tieghu u tal-familja tieghu" [Artikolu 4 (2) (a) tal-Kapitolu imsemmi]".*

Il-Bord, abbazi tal-provi kif prodotti quddiema u in linea mat-taghlim kif fuq muri, ma jistax ma josservax illi, filwaqt illi r-rikorrent pprova li huwa kien jenhtieg l-eghlieqi ghall-skopijiet agrikoli, u dana in vista tal-uzu agrikolu b'success illi gia kellu tal-eghlieqi adjacenti, ghal dak li jirrigwarda l-intimat, ghalkemm huwa jishaq illi l-eghlieqi meritu tal-kawza odjerna huma importanti ghall-ghijxien tieghu, ma ressaqx provi sufficjenti biex juru x'ser jitlef bhala introitu l-intimat f'kaz illi tali eghlieqi jinghaddew lura lir-rikorrent.

Ikkunsidra

It-tieni pretensjoni tar-rikorrent kienet illi l-art meritu tal-kawza odjerna ma kienetx qieghda tintuza ghal periodu ta' mhux anqas minn tnax-il xahar konsekuttivi matul is-sentejn qabel id-data ta' terminazjoni.

Ir-rikorrent, sabiex jipprova tali pretensjoni, ressaq ritratti satellitari mehuda minn fuq Google Maps u li jgibu d-dati tal-31 ta' Mejju 2012 u tal-15 ta' April 2013 (fol 21 u 22 rispettivament). Il-Bord ma jistax ma jinnotax illi, ghalkemm il-mappa li tidher datata 31 ta' Mejju 2012 turi z-zewgt artijiet meritu tal-kawza odjerna, ghal raguni illi jaf biss ir-rikorrent, il-mappa li tidher datata 15 ta' April 2013 turi biss l-ghalqa maghrufa bhala 'Ta Tatieq'. Dawna r-ritratti juru illi jista jkun li l-artijiet li jidhru fir-ritratti ma kienux qed jintuzaw u ma kellhomx prodott, madanakollu, in-natura tad-dettall tar-ritratti huwa daqstant limitat illi huwa difficili li jigi stabbilit jekk attwalment l-eghlieqi kellhomx prodott fuqhom jew le. Dana seta jigi stabbilit biss minn ritratti tal-eghlieqi fil-vicin.

Ir-rikorrent, di fatti, ppresenta wkoll serje ta' ritratti illi juru li ma kienx hemm prodott qieghed jikber u floku kien hemm haxix hazin, (fol 25), izda madanakollu ma jindika ebda data meta tali ritratti ittiehdu u ma hemm ebda indikazzjoni dwar liema mill-eghlieqi qed jidhru f'tali ritratti. Sussegwentement, r-rikorrent ppresenta serje ohra ta' ritratti ohra mehudha f'April 2014 (fol 46), izda l-Bord ma jistax ma josservax illi tali ritratti juru biss parti zghira ta' ghalqa wahda, filwaqt illi jidher li parti minnha setghet kellha attwalment prodott fuqha.

Mill-banda l-ohra, l-intimat jikkontendi illi huwa dejjem ghamel uzu mill-ghalqa biex jizra l-prodott, u jikkontendi illi hafna drabi jizra qamh, xghajr u silla kif ukoll patata (fol 27). Ta' dan

huwa jipprovdi wkoll xhieda okulari bhalma huma Joseph Pulis u Michael Cutajar illi ghandhom eghlieqi fil-vicin tal-eghlieqi meritu tal-kawza odjerna.

Il-Bord josserva wkoll illi meta accedew fuq il-post il-Membri Teknici tal-Bord, huma setghu jikkonstataw ilil fl-ghalqa maghrufa bhala 'Ta' Tatieq' kien hemm terz patata u zewgt terzi cicri, fl-ghalqa maghrufa bhala 'Tal-Majjara' kien hemm qamh (fol 148-149). Tali kostatazzjoni, ghalkemm ma hijiex indikazzjoni ta' jekk attwalment kienx qed isir uzu tal-ghalqa fil-mument illi r-rikorrent nieda l-proceduri odjerni, hija indikazzjoni, madanakollu, illi l-eghlieqi kienu qed jintuzaw mill-intimat.

Ghalhekk, il-Bord ihoss illi r-rikorrent ma rnexxilux jipprova tali pretensjoni ghas-sodisfazzjoni ta' dana il-Bord.

Ikkunsidra

It-tielet w l-ahhar pretensjoni tar-rikorrent kienet illi l-intimat naqas milli jsewwi u jzomm fi stat tajjeb ta' tiswija il-hitan tar-raba.

Ir-rikorrent, bhala provi tieghu, jressaq biss serje ta' ritratti fejn jikkontendi illi hemm hsarat fil-hitan, ghalkemm tali hsarat ma tantx jidhru.

L-intimat, da parte tieghu, jesebixxi serje ta' ritratti (fol 56), fejn juri hsara f'parti mill-hajt tieghu fejn hemm il-kanali tal-ilma mill-impjant ta' riciklagg ta' Sant Antnin illi huma miksurin, u huwa jilmenta illi dawna saritilhom il-hsara mir-rikorrent stess, fatt illi r-rikorrent jichad kategorikament.

L-Esperti Teknici, mill-banda l-ohra, jaghmlu osservazzjonijiet illi jsahhu bil-bosta l-argument imressaq mir-rikorrent illi kien hemm hsarat fil-hitan. Di fatti, l-esperti jindikaw illi, ghal dak li jirrigwarda l-ghalqa maghrufa bhala 'Tal-Majjara', kien jidher illi kien hemm hajt li kien "*qieghed fi stat ta' negligenza*", ghalkemm jikkontendu illi huwa difficili li jsir manutenzjoni ta' dan il-hajt minhabba li kien hemm kanali taht dan il-hajt. Mill-banda l-ohra, ghal dak li jirrigwarda l-ghalqa maghrufa bhala 'Ta Tatieq', ghalkemm jirrilevaw illi f'parti minn hajt, il-hsara kienet responsabbilta' ta' terzi izda xorta kien bena hajt tas-sejjieh baxx "halli s-selha ma tkomplix tikber", f'parti ohra tal-ghalqa kien hemm il-kanal imwaqqa, kif jidher fir-ritratt taghhom numru 11 u 14, liema twaqqiegh wassal sabiex il-hajt tas-sejjieh ikollu l-hsara wkoll, kif jidher fir-ritratti esebiti mill-intimat a fol 56. Apparti minn tali hsara, l-esperti setghu jikkonstataw ukoll illi kien hemm parti ohra tal-hajt illi kienu "*neqsin min manutenzjoni u b'tankijiet imsaddin fuqu*", kif jidher fir-ritratt taghhom numru 15.

Il-Bord, f'dana l-istadju, jaghmel referenza ghat-taghlim rizultanti mill-kawza **Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella**, deciza fit-2 ta' Ottubru 2008 mill-Bord u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil 15 ta' Lulju 2009, fejn intqal is-segwenti:

> *F'dan l-artikolu (*L-Artiklu 4(2)(f) tal-Kap 199) *l-ligi tiprospetta diversi cirkostanzi ta' inadempiment da parti ta' l- affittwarju li kull waħda minnhom kapaci twassal biex is-sid jirrifjuta li jgedded il-qbiela u jinsisti ghall-isfratt tal-gabillott mir-raba'. Skond il-fehma tal-Qorti, l-ipotesijiet ta' inadempiment prevvisti mid-*disposizzjoni *ma jridux ikunu ta' importanza skarsa. Naturalment, il-gravita` ta' l-inadempiment tiddependi*

minn apprezzament tal-fattispeci singolari ta' kull kaz partikolari in kwantu mhux possibbli li wiehed ifassal gwidi generali li jghoddu indistintement ghall-kazijiet kollha.

L-istess Qorti tal-Appell, f'tali sentenza, tkompli tghid illi

F'dan il-kuntest il-principji li jirrizultaw mill- provvedimenti tal-ligi huma li:-

• Il-kerrej ghandu obbligu li jinqeda bil-haga mikrija u jahdem ir-raba' bhala missier tajjeb tal- familja (Art. 1554 u 1555 tal-Kodici Civili) u m'ghandux jinqeda biha b'mod li jista' jgib hsara lil sid il-kera;

• Iwiegeb ukoll ghal "...tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu." (Artikolu 1561 tal-Kodici Civili);

• Il-kerrej ghandu l-obbligu li f'gheluq il-kirja jirritorna l-haga mikrija fi stat tajjeb;

• L-obbligazzjoni li ghandu l-kerrej li jirritorna lura l-haga fi stat tajjeb, hemm ukoll l-obbligu li "....li jikkunsinna l-haga, u li jikkonservaha sal- kunsinna." (Artikolu 1126 tal-Kodici Civili).

*• "Il-ligi hi severa ma min jitraskura l-obbligu li jzomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-hitan tar-raba ghax hi 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" (**Carmela Aquilina vs Tereza Magro** deciza fil-25 ta' Gunju 1996).*

Tenut kont tat-tghalim kif fuq spjegat, il-Bord ma jistax ma jinnutax illi l-intimat naqas mill-obbligu tieghu illi jzomm il-hitan fi stat tajjeb ta' tiswija, ghalkemm jidher illi f'certi postijiet ghamel xogholjijet li gew ikkunsidrati sufficjenti biex jikkontjenti hsarat illi kellhom jigu rrangati minn terzi.

Il-Bord josserva illi ghalkemm l-intimat jikkontendi illi l-hsarat li graw fil-kanali u, eventwalment, fil-hitan, kienu kkawzati mir-rikorrent stess, dana, minn nniffsu, ma huwiex raguni sufficjenti biex jiggustifika ghaliex huwa naqas milli jirranga tali hsarat, apparti mill-fatt illi l-istess intimat ma ressaq ebda tip ta' prova biex turi li, meta ra li kien qed isir tali hsara, irrapporta dan mal-awtoritajiet kompetenti u/jew ha xi passi ohra kontra r-rikorrent.

Ghalhekk, il-Bord ihoss illi dana it-tielet pretest kif rikjest mir-rikorrent jirrizulta ppruvat ukoll.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra id-dokumentazzjoni kollha prodotta u x-xhieda imressqa quddiem il-Bord

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi

Jilqa l-eccezzjoni tal-intimat ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrent ibbazata fuq l-artikolu 4 (2) (d) tal-Kap 199 filwaqt illi **Jichad** l-eccezzjonjiet l-ohra li jirrigwardaw it-talbiet rikorrenti ibbazati fuq l-artikolu 4 (2) (a) u l-artikolu 4 (2) (f) u ghalhekk filwaqt illi

Jichad it-talba rikorrenti intavolata a tenur tal-Artikolu 4 (2) (d) tal-Kap 199,

Jilqa t-talba rikorrenti maghmuha abbazi tal-Artikolu 4 (2) (a) u 4 (2) (f) tal-Kap 199 u ghalhekk filwaqt illi

Jiddikjara illi, a tenur Artikolu 4 (4) tal-Kap 199, l-intimat ma huwa dovut ebda kumpens ghall benefikat agrikolu li sar mill-intimat fuq iz-zewgt eghlieqi meritu tal-kawza odjerna,

Jordna lill-intimat sabiex, fi zmien tlett xhur mill-lum, jivvaka l-eghlieqi maghrufa bhala 'Tal-Massara' u 'Ta Tatieq' li jinsabu fil-limiti tal-Bidni fil-limiti ta' Marsascala, kif ahjar deskritti fir-rikors promotur u jawtorizza lir-rikorrent sabiex jirriprendi l-pussess ta l-istess eghlieqi wara t-trapass tal-periodu ta' tlett xhur stipulat hawn fuq.

Kull parti ghandha tbaghti l-ispejjez taghha.

Magistrat Francesco Depasquale

Marisa Bugeja
Deputat Registratur