BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA'

MAGISTRAT SIMONE GRECH

Rikors Numru 4/2019

Caroline mart Carmel Micallef

vs

Joseph Brincat

Illum, 2 ta' Dicembru 2020

Il-Bord,

Ra r-rikors ipprezentat fil-11 ta' Gunju 2019, li permezz tieghu r-rikorrenti Caroline Micallef, ippremettiet:

Illi hija l-proprjetarja ta' porzjoni art fil-limiti ta' Hal-Luqa fil-kontrada ta' Hal Saflieni ta' kejl superficjali ta' 1564.40m.k billi l-istess proprjeta' giet moghtija lilha minghand ommha permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Andrea Micallef tal-10 ta' Mejju 2019 (Dok A).

Illi l-art hija murija fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok B u hija mqabbla lill-intimat versu l-qbiela ta' EUR 20 fis-sena u l-iskadenza li tmiss taghlaq fl-1 ta' Novembru 2019.

Illi kiser l-kondizzjonijiet tal-kirja billi

i. *L-intimat ilu ma jahdem dan ir-raba' ghal iktar minn sentejn;*
ii. *Il-hitan tas-sejjieh huma fi stat hazin ta' riparazzjoni.*
iii. *Il-kamra fil-post hija dereletta u fiha hsara sostanzjali;*

iv. *L-ixtabi l-antiki ma jezistux.*

v. *L-access originali ghal tali raba' huwa maghluq b' injam imsammar fl-hajt.*

vi. *Il-passagg formanti parti mill-istess ghalqa tant huwa zdingat illi kibru diversi sigar slavag u l-access minn tali passagg huwa impossibbli.*

Ghaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord joghgbu:

i. *Previa occorendo, dikjarazzjoni li l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja a tenur ta' dak li hemm dispost fl-Artiklu 4(2)(d) u (f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta;*

ii. *Tawtorizza tirriprendi lura l-pussess ta' l-istess proprjeta' fi zmien qasir u perentorju li jigi hekk prefiss;*

iii. *Fit-tielet lok tiddikjara lill-intimat responsabbli ghal hsarat fil-proprjeta' de quo tillikwida l-istess danni b' opra ta' periti nominandi u tikkundanna lill-intimat jhallas d-danni hekk likwidati.*

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni.

Ra li l-intimat gie notifikat bil-procedura ta' affissjoni u pubblikazzjoni ai termini tal-ligi;

Semghet ix-xhieda ta' Caroline Micallef;

Ra r-rapport tal-esperti membri teknici tal-Bord mahtura permezz ta' digriet tas-17 ta' Frar 2020;

Sema' sottomissjonijiet;

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fil-mori tal-kawza, **Caroline Micallef** xehdet li hija proprjetarja ta' ghalqa li tinsab Hal Saflieni fil-limiti ta' Luqa. Din l-ghalqa kienet ta' ommha, izda mbaghad

ghaddietilha b' donazzjoni madwar sena ilu. Spjegat li fiha suppost kien hemm bidwi, izda dan ilu ma jahdimha mis-sena 2011, hekk kif seta' jigi kkonstatat minn *google maps*. Spjegat li ttiehdu xi ritratti ohra s-sena l-ohra, u gieli marru qabel ukoll (madwar tieta jew erba' snin qabel), u kienu nnotaw li din ir-raba' mhix tinhadem. Ezebiet ukoll ritratti tal-ghalqa mehuda f'dati differenti. Dawn ir-ritratti gieli ttiehdu minnha, gieli minn zewgha, u gieli minn binha.

Il-Bord fela wkoll r-rapport tal-membri teknici, li fost id-diversi konstatazzjonijiet li ghamlu, huma waslu ghas-segwenti konkluzzjonijiet:

"13. Minn dak illi kkonstataw fuq il-post, l-esponenti huma tal-opinjoni illi:

i. L-ewwel allegat ksur tal-kundizzjoni tal-kirja jjirrizulta ippruvat billi r-raba' ilu ma jinhadem ghal aktar minn sentejn;
ii. It-tieni allegat ksur tal-kundizzjoni tal-kirja jirrizulta ippruvat billi l-hitan tas-sejjiegh huma fi stat hazin ta' riparazzjoni;
iii. It-tielet allegat ksur tal-kundizzjoni tal-kirja jirrizulta ppruvat billi l-kamra fil-post hija dereletta u fiha hsara sostanzjali;
iv. Ir-raba' allegat ksur tal-kundizzjoni tal-kirja jirrizulta ppruvat billi l-ixtabi antiki ma jezistux;
v. Il-hames allegat ksur tal-kundizzjoni tal-kirja jirrizulta ppruvat billi l-access originali huwa maghluq b' injam imsammar mal-hajt u l-access prezenti jittiehed minn fuq art ta' terzi;
vi. Is-sitt allegat ksur tal-kundizzjoni tal-kirja jirrizulta ippruvat billi l-passagg formanti parti mill-istess ghalqa tant huwa zdingat, illi kibru divresi sigar slavag u l-access minn tali passagg huwa impossibbli.

14. L-esponenti qedin jezebixxu serie ta' ritratti ma' din ir-relazzjoni illi juru l-hsarat imsemmija.

15. Ghar-rigward tat-tielet talba, l-esponenti qedin jillikwidaw id-danni bil-mod kif gej:

i. ftuh ta' l-isqaq, inkluz qtugh ta' sigar, tnehhija ta' materjal u tindif – EUR 3,500;

ii. Tiswija ta' hitan tas-sejjiegh inkluz gheluq tal-fethiet fuq art ta' terzi – EUR 12,000;

iii. Restawr tal-kamra inkluz saqaf gdid – EUR 8,000.

16. Id-danni totali ghalhekk jammontaw ghal EUR 23,500. Hija l-opinjoni tal-esponenti illi d-danni gew ikkawzati minn nuqqas ta' kura w attenzjoni adekwata min-naha tal-intimat illi ma ghamilx il-manuenzjoni mehtiega sabiex izomm il-proprjeta' fi stat xieraq."

Il-Bord ikkunsidra li l-intimat qatt ma deher ghal din il-kawza, minkejja li gie debitament notifikat.

Irrizulta ppruvat li Caroline Micallef, detentrici tal-karta tal-identitá numru 718662M, hija proprjetarja tar-raba' mertu ta' din il-kawza, hekk kif jirrizulta mill-kuntratt maghmul fl-atti tan-Nutar Dr. Andrea Micallef tal-10 ta' Mejju 2019.

Illi minn dak ikkonstatat mill-membri teknici taghha, jirrizulta li gie ppruvat li l-intimat ilu ma jahdem dan ir-raba' ghal iktar minn sentejn. Irrizulta li l-hitan tas-sejjieh huma fi stat hazin ta' riparazzjoni. Irrizulta li l-kamra fil-post hija dereletta u fiha hsara sostanzjali. Irrizulta wkoll li x-xatbiet antiki ma jezistux. L-istess membri teknici kkonkludew ukoll li l-access originali ghal tali raba', huwa maghluq b'injam imsammar fil-hajt, u li l-passagg formanti parti mill-istess ghalqa, tant huwa zdingat, illi kibru diversi sigar slavag, u l-access minn tali passagg, huwa impossibbli.

Dan il-Bord iqis li ghalhekk gew ippruvati ghas-sodisfazzjoni tal-istess Bord, li l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja a tenur ta' dak li hemm dispost fl-Artikolu 4(2)(d) u (f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta, li jistipolaw li:

Il-Bord jilqa' r-rikors ta' sid il-kera jekk sid il-kera jipprova li -

(d)matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għa lmill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju; jew …

(f) 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 traskuraġni kkaġuna jew ħalla li tiġi kaġunata ħsara, ħlief ħsara ta' importanza żgħira, f'xi siġar tal-frott fir-raba'.

Issa kif inhu stabbilit fil-ġurisprudenza, ħsara 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 innuqqas is-sanzjoni massima tal-evizzjoni biex tassigura l-osservanza ta' dan l-obbligu.*" (Carmelo Aquilina vs Tereza Magro: 25.06.1996, iccitata f'sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza: Joseph Zerafa vs Toni Casha: 10.05.2006).

Il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza taghha tal-5 ta' April, 2013, fl-ismijiet, Francis Zammit Haber et vs Joseph Calleja, spjegat li :

"Hsara fil-hitan tas-sejjieh hi wahda mir-ragunijiet li tintola lis-sid sabiex jitlob il-permess tal-Bord biex ma jgeddidx il-kirja (Joseph Zerafa vs Toni Casha, deciza fl-10 ta' Mejju 2006, u Salvina Mercieca et vs Margaret Attard deciza fil-15 ta' Gunju 2011, mill-Qorti tal-Appell). (Ara wkoll sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kaz Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella, deciza fil-15 ta' Lulju 2009, fejn il-Qorti osservat ukoll li "....din il-Qorti thoss li la darba il-hitan tas-sejjieh huma parti mir-raba' mqabbla l-obbligu ta' manutenzjoni hu li l-kerrej jiehu hsieb il-haga bhala bonus pater familias tapplika kemm ghall-istess raba' u kemm ghall-hitan ta' l-istess."). , F'dan ir-rigward issir ukoll riferenza ghas-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza, Louis Mifsud vs Maria Aquilina et, deciza fid-19 ta' Ottubru 2011, li wkoll kien kaz li wassal ghall-izgumbrament tal-inkwilin minhabba li ma hax hsieb il-hitan. Hu stabbilit ukoll li ghal dan l-obbligu, m'hemmx htiega ta' xi ftehim espress bejn is-sid u l-inkwilin.

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."

Il-Bord fela l-atti kollha, u mill-provi migbura, kif ukoll mir-relazzjoni tal-membri teknici tieghu, jirrizulta li l-intimat ittraskura u abbanduna r-raba' in kwistjoni, kif ukoll naqas milli jiehu hsieb din ir-raba' u jaghmel xogholijiet ta' manutenzjoni fil-hitan tas-sejjieh, fil-passagg u fl-ixtabi antiki, kif ukoll fil-kamra li hemm fl-istess raba'. Il-Bord huwa konvint ukoll li n-nuqqas tal-intimati, ilu ghaddej ghal diversi snin, u ghalhekk, ghal perijodu ferm itwal minn dak ravvizat fl-artikolu 4(2)(d) u (f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

In oltre, ir-rikorrenti talbet likwidazzjoni u kumpens ghad-danni li gew sofferti minnha minhabba dan l-abbandun, u hsara li giet ikkagunata f'din l-art. Il-membri teknici llikwidaw din il-hsara bis-segwenti mod: i) ftuh ta' l-isqaq, inkluz qtugh ta' sigar, tnehhija ta' materjal u tindif – EUR 3,500; ii) Tiswija ta' hitan tas-sejjiegh inkluz gheluq tal-fethiet fuq art ta' terzi – EUR 12,000; iii) Restawr tal-kamra inkluz saqaf gdid – EUR 8,000. Id-danni totali ghalhekk jammontaw ghal EUR 23,500. L-istess membri teknici kienu tal-fehma li d-danni gew ikkawzati minn nuqqas ta' kura u attenzjoni adekwata min-naha tal-intimat, illi ma ghamilx il-manutenzjoni mehtiega sabiex izomm il-proprjetà fi stat xieraq.

Il-bord sejjer jistrieh fuq il-konkluzzjonijiet raggunti mill-membri teknici tieghu. Izid illi t-tielet talba, hekk kif ifformulata, taqa' fil-kompetenza ta' dan il-Bord. Huwa l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' illi għandu din il-kompetenza ai termini tal-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili. In fatti, huwa paċifikament aċċettat illi l-"kompetenza ta' qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni mogħtija mit-termini tal-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-qorti kellha tezercita l-gudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha…" (ara s-sentenza Frankie Refalo nomine v. Jason Azzopardi et, deciza mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997). Fid-dawl ta' dak li jistipola l-Artiklu 1525 tal-Kodici Civili, fil-kaz ta' raba', il-kwistjoni trid tigi deciza mill-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba'. F'din il-kawza, huwa car li l-attrici qed taghmel it-talba taghha abbazi tal-fatt li l-konvenut ma jistħoqqlux jibqa' jiddetjeni l-fond in kwistjoni ai termini tal-artikoli relattivi tal-Kap 199. Il-kompetenza ta' qorti jew tribunal tigi determinata skont it-talba ta' min jipproponi l-kawza. L-art. 1525 tal-Kodici Civili jgħid car illi l-kompetenza hija tal-bord, ladarba trid tigi determinata kwistjoni "konnessa" ma' kiri ta' raba'.

Il-Bord sejjer ghalhekk jghaddi biex jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti. Jissottolinja wkoll li fir-rigward ta' data tar-ripreza, l-artikolu 4(1) tal-Kap 199 jistipola fost ohrajn, li meta xi kirja bhal dik ma taghlaqx fil-15 ta' Awwissu ta' xi sena, ebda decizjoni li tapprova dak it-tehid lura ta' pussess, ma ghandha ssehh qabel il-15 ta' Awwissu, li jigi wara d-data tat-terminazzjoni tal-kirja korrenti. F'dan il-kaz, din il-qbiela taghlaq kull 1 ta' Novembru.

Decide

Ghal dawn il-motivi, jiddeciedi billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, fis-sens li qed jigi ddikjarat li l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja, a tenur tal-artiklu 4(2)(d) u (f) tal-Kap 199 tal-Ligijiet ta' Malta; Tawtorizza lir-rikorrenti tirriprendi lura l-pussess tal-istess proprjetà fil-15 ta' Awwissu 2021, kif ukoll tiddikjara lill-intimat responsabbli ghall-hsarat fil-proprjetà *de quo*, tillikwida l-istess danni fis-somma ta' tlieta u ghoxrin elf u hames mitt Ewro (EUR 23,500), filwaqt li tikkundanna lill-istess intimat jhallas din is-somma ta' tlieta u ghoxrin elf u hames mitt Ewro (EUR 23,500) bhala danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Magistrat Simone Grech

Janet Calleja
Deputat Registratur