FIL-BORD DWAR IL-KONTROLL TAL-KIRI TAR-RABA

MAGISTRAT DR JOSEPH APAP BOLOGNA BA. LL.D.

Illum, 26 ta' Mejju 1999

Rikors numru: 23/94B

Ganni Aquilina, Maria Lourdes Axiaq u Karmenu Axiaq

vs

Nazzareno Callus

Il-Bord,

Ra ir-rikors in ezami ipprezentat fis-26 ta' Ottubru 1994 li permezz tieghu ir-rikorrenti wara li ippromettew illi huma jikru lill-intimat l-ghalqa (4 itmiem) mlaqqma "Ta' Celestin" sive "tal-Giebja" sive "ta' Hallew" versu l-qbiela ta' hames liri Maltija (Lm5) tithallas kull Santa Maria b'lura, l-ahhar skadenza ghalqet fil-15 ta' Awissu 1994;

Illi l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja billi mhux qed jikkoltiva l-ghalqa u anzi halliha zdingata u ma tinhademx ghal mill-anqas tnax il-xahar konsekuttivi;

Illi inoltre l-intimat ghamel hsara jew halla li ssir hsara fil-hitan tal-ghalqa, fl-bir u fil-kamra li hemm fl-ghalqa, talbu lil dan il-Bord sabiex joghgbu, ghar-ragunijiet premessi jew dawk fosthom li jirrizultaw, jawtorizza lill-esponenti jiehdu lura pussess tal-ghalqa surreferita meta jintemm il-kiri korrenti u dan billi tippreggilu terminu qasir u perentorju ghall-izgumbrament salv il-likwidazzjoni tal-kumpens tal-benefikati lilu spettanti jekk ikun il-kaz.

Rat ir-risposta tal-intimat a fol 5 tal-process li permezz taghha wiegeb illi it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez. Inoltre l-qbiela ghas-sena Awissu 1994 sa Awissu 1995 tirrizulta gia mhallsa.

Semghet ix-xhieda prodotti u rat id-dokumenti esebiti mill-istess rikorrenti.

Semghet ix-xhieda prodotti u ra d-dokumenti esebiti mill-intimat.

Ra ir-rispettivi noti tal-partijiet.

Ikkunsidra;

Illi r-rikorrenti jikkontendi illi:

1) l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja in ezami stante li dan mhux qed jikkoltiva l-ghalqa u halliha sdingata u ma tinhadimx ghall-inqas tnax il-xahar konsekuttivi u;

2) li dan ghamel u ippermetta li issir hsara fil-hitan tal-ghalqa, fil-bir u fil-kamra fl-istess ghalqa (L-Artikolu 4 (2) (d) (f) tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ikkunsidra:

Illi in rigward il-premess gew prodotti diversi xhieda u dokumenti mill-partijiet u dan in sostenn tat-tezijiet rispettivi opposti.

Ikkunsidra

Illi da parti tar-rikorrenti, il-provi principali prodotti minnu jikkonsistu, oltre fix-xhieda moghtija minnu li tinsab a fol 17 seq. ibid tal-process, anke' f'ritratti li hemm annessi a fol 8 tal-process kif ukoll f'xhieda "viva voce" moghtija mill-AIC David Pace (a fol 13 et seq ibid) u mis-"surveyor" Mario Attard Trevisan. (a fol 15 seq);

a) Ganni Aquilina, wiehed mir-rikorrenti, xehed li l-art in kwistjoni kienet fi stat sdingat u ta' abbandun, b'gibja ma zzommx ilma, sliehu fil-hitan, ftuh ghall-ghalqa ta' terzi, kmamar bla bibien, dhul ta' ilma fil-kmamar biz-zieda li wara il-prezentata tar-rikors in ezami, l-intimat beda jirranga l-istess ghalqa;

b) <u>L-AIC David Pace</u> oltre li issottometta rapport bil-miktub, ikkonferma dak li kien xehed ir-rikorrent oltre li ra il-wicc, fil-maggor parti tieghu, mhix mahduma;

c) <u>Mario Attard Trevisan</u> kien gie inkarigat jaghmel "survey" matul is-Sajf fl-1994 u sab li l-ghalqa kienet fi stat malandat, b"resevoir" ma jzommx ilma u bil-kanni fi stat esteru ta' telqa (ara wkoll ix-xhieda tar-rikorrenti l-ohra <u>Pinu Axiaq</u> (a fol 20 seq ibid) u <u>Karmenu Axiaq</u> (a fol 23 seq ibid) fejn sar riferiment ghal fatt li l-intimat kien ghamel mansab u dura ghall-gamiem).

Ikkunsidra:

Illi <u>l-intimat</u> xehed dwar il-kultivazzjoni tal-istess ghalqa u kif kien jiehu hsiebha. Fl-istess waqt pero', stqarr ukoll illi ippermetta lil terzi jidhlu fir-raba, specjalment ghall-iskop ta' kacca, u ikkagunaw hsarat fil-kamra u qatt ma sewwa il-bir. Inoltre hatnu kien jinsab fl-istess ghalqa. sussegwentement f'seduta ohra hu xehed pero', li kien ghamel tiswijiet fil-gibja.

In kontroezami, l-intimat stqarr li l-istat ta' l-istess ghalqa <u>qabel ma gie notifikat bir-rikors in ezami</u> kien kif muri fir-ritratti esebiti mir-rikorrenti hawn fuq imsemmija. Ulterjorment hu iddeskriva ix-xogholijiet li ghamel pero' <u>wara</u> li gie notifikat bl-istess rikors. In sostenn tal-premess l-istess intimat ipproduca lill-martu <u>Carmen Callus</u> (a fol 58 seq ibid) ibnu <u>Sean Callus</u> (a fol 62 seq ibid), <u>ohtu Doris Grixti</u> (a fol 71 seq ibid), zewgha, <u>Nazzareno Grixti</u> (a fol 83 seq ibid), kollha fis-sustanza asserixxew kif ir-raba in kwistjoni kien qed jigi koltivat u l-istat tieghu mizmum tajjeb.

<u>Ikkunsidra</u>

Illi, fis-sustanza, mill-premess jidher illi l-istess raba, qabel ma ircieva ir-rikorsi l-istess intimat, kien <u>mhux mahdum u sdingat.</u> In rigward dan jigi nnutat li meta il-Periti Teknici ghamlu l-access taghhom fil-<u>11 ta' Frar 1997</u> waqt li r-rikors gie intavolat fis-26 ta' Ottubru 1994 (a fol 85 tal-process). Hawn hekk ir-raba gie deskritt bhala tajjeb hafna, mahdum u mizrugh kif jinghad fl-istess rapport. Pero' jinghad ukoll " .... kien hemm diversi sliehi tal-hitan tas-sejjiegh li gew <u>imtella' ricentement"</u> waqt li parti mill-hajt tal-giebja kien jidher li gie imsewwi xi snin ilu.

Ikkunsidra

Illi l-intimat ghamel enfasi li effettivament kien qed izommu tajjeb u jikkoltiva il-fond in kwistjoni. Pero' jidher li difatti dan kien qed jigri wara il-prezentata u l-intavlar tar-rikors in ezami u in-notifika relattiva. In rigward dan, il-ligi 'in materia' specifikament l-artikolu 4(2) (d) u (f) tirreferi specifikament ghal matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni. Fil-fehma tal-Bord , irrizulta ippruvat, ampjament, li l-intimat naqas mill-obbligu tieghu kif esposti fic-citati artikli u konsegwentement it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu akkolti. Jinghad ukoll li il-ligi ma tipprovdiex ghal kumpens favur l-intimat f'kaz ta' xoljiment ta' kirja ta' raba akkolta taht l-istess artikoli citati.

Ghal dawn il-motivi il-Bord jilqa' it-talbiet tar-rikorrenti u

a) jawtorizza lill-istess rikorrenti jiehdu lura l-pussess tal-ghalqa konsistenti f'madwar erbat itmiem mlaqqma "Ta' Celestin" sive "Tal-Giebja" sive "Ta' Hallew" fil-limiti tal-Qrendi u

b) tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-istess ghalqa sal-15 ta' Awissu 1999; bl-ispejjez kontra l-istess intimat.

Alan Calleja
Dep.Reg. Magistrat