MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

MAGISTRAT DR.

FRANCESCO DEPASQUALE

Seduta tat-23 ta' April, 2014

Rikors Numru. 1/2011

John u Isabelle konjugi Azzopardi

vs

Frances Desira

Illum 23 ta' April 2014.

Il-Bord,

Ra ir-rikors ippresentat fit 12 ta' Jannar 2011 fejn ir-rikorrent, filwaqt li iddikara illi huma kienu sidien tar-raba maghrufa bhala 'Ta' Gibula', limiti tal-Gudja, tal-kejl ta' cirka erbat itmiem u nofs, stqarrew illi tali raba hija imqabbla lill-intimata versu hlas ta' €6.99 fis-sena. Huma sahqu illi l-intimata kienet halliet ir-raba fi stat ta' abbandun u zdingat u ghalhekk kienet kisret il-kundizzjonijiet tal-qbiela billi halliet ir-raba lilha mikrija fi stat hazin ta' telqa filwaqt illi stqarrew illi xtaqu jiehu lura l-art ghalihom. Ir-rikorrenti ghalhekk talbu lill-Bord jiddikjara illi l-intimat kienet kisret wahda mill-kundizzjonijiet ta' qbiela u ghalhekk tordna illi r-rikorrenti setghu jerrghu jirrinpussessaw rwiehom mir-raba.

Ra ir-risposta ta' Frances Desira ippreentata fil 5 ta' April 2011 fejn dina stqarret illi l-art kienet lilha mikrija ferm qabel mar-rikorrenti xtraw l-art u hija tahdem r-raba regolarment u

tiehu l-prodott minn tali raba aktar minn darba fis-sena. Ghalhekk hija talbet illi t-talba attrici tigi michuda.

Ra l-affidavit ta' **John Azzopardi** ippresentata fit 8 ta' Frar 2012 flimkien ma' dokumentazzjoni minnu ppresentata.

Ra ix-xhieda tal-**Perit Ludovico Micallef** moghtija fil-21 ta' Novembru 2012 flimkien mad-dokumentazzjoni minnu ppresentata.

Sema ix-xhieda ta' **Frances Desira** moghtija fil 21 ta' Frar 2013 flimkien m' dokumentazzjoni minnha esebita.

Ra l-affidavit ta' **Carmelo Vassallo**, iben l-intimata Frances Desira, ippresentat fis 7 ta' Mejju 2013.

Sema il-kontro ezami ta' **Eugenio Galea** u ta' Carmelo Vassallo illi saret fit 13 ta' Gunju 2013.

Sema il-kontro ezami ulterjuri ta' Eugenio Galea moghtija fl-24 ta' Ottubru 2013.

Sema il-kontro ezami ta' John Azzopardi moghtija fil 11 ta' Dicembru 2013.

Semghet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet moghtija fid 19 ta' Frar 2014, wara liema data il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Mill-provi kollha prodotti jirrizulta illi ir-rikorrent, fil-15 ta' Gunju 2009, permezz ta' xiri wara Bejgh b'Licitazzjoni, kien xtara il-bicca art meritu tal-kawza odjerna, illi kien giet deskritta kif gej:

"Ir-raba ta' Gibula, sive tal-Birtrancia limiti tal-Gudja, fit-triq li tiehu ghal Hal GHaxaq, tmiss Lvant ma' beni ta' l-eredi ta' Rose Apar Testaferrata, nofsinhar in parti ma' beni tal-Markis Daniele Testaferrata u in parti ma' beni tal-eredi tal-Markis Felicita Gauci, tramuntana triq, kejl erbgha tomniet, sieghajn u sitt kejliet, soggetta ghas-servitu tal-ilma a favur porzjon kontigwa minn naha ta' nofsinhar. Din il-propjeta ghandha arja superficjali ta' madwar 4,983 metri kwadri (4.4 tumoli), u hija agrikola u ghandha access separat u tinsab qrib hafna l-izvilupp tal-bini, biss hija kollha kemm hi f'arja barra minn dak ta' l-izvilupp, stmata li tiswa €25,768"

Jirrizulta illi dina l-art kienet bi qbiela u kienet mqabbla lill-intimata, illi kienet indikata bhala Frances Vassallo, li kienet thallas il-qbiela ta' €6.99 fl-ufficju ta' Dr Philip Bianchi, illi kien jiehu hsibe jigbor il-qbiela ta' dina l-art flimkien ma' artijiet ohra li kienu meritu tal-bejgh in licitazzjoni fuq imsemija, liema qbiela kienet tithallas b'mod sporadiku.

Jirrizulta illi, skond rapport redatt mill-Perit tar-rikorrent, il-Perit Ludovico Micallef, datat 19 ta' Dicembru 2010, huwa stqarr is-segwenti:

> *"During this site inspection I found out that the rubble walls surrounding the field had been allowed to fall into disrepair, with the result that there are various breaches (selhiet) in these walls. Also the wooden gate which banned access to the property is completely destroyed.*
>
> ...
>
> *It is quite evident that it has been a long time since any type of repair works have been carried out on the walls/gate by the tenant of the site."*

Il-konkluzjonijiet tal-Perit Ludovico Micallef gew ikkorroborati minn ritratti minnu mehudha.

Jirrizulta, mix-xhieda ta' Eugenio Galea, li l-intimata tqabbad lill-istess Galea sabiex jahratilha l-ghalqa darba fis-sena u sabiex jizra il-qamh, liema qamh hija tixtri minghand Galea stess. Eventwalment, dana Eugenio Galea jahsad il-qamh li jkun zera fl-ghalqa.

Jirrizulta illi Carmelo Vassallo, it-tifel ta' l-intimata, stqarr illi gieli kien jghin lill-ommu tizra l-prodotti f'ghalqa meritu tal-kawza odjerna, inkluz patata, ful, basal, tewn, hass u hxejjex ohra.

Ikkunsidrat

Mill-provi kollha prodotti jirrizulta illi l-art in kwistjoni hija mdawra b'hajt tas-sejjieh tul l-ghalqa kollha u hija accessibbli minn trejqa.

Jirrizulta ben ippruvat mill-provi kollha prodotti illi l-grada li hemm fil-bidu ta' l-access ta' l-ghalqa, fil-mument illi nbdew il-proceduri odjerni, kienet miksura kollha, kif tidher mir-ritratt mehud mill-Perit tar-rikorrent, il-Perit Ludovico Micallef a fol 33 tal-process.

Jirrizulta wkoll ben ippruvat illi l-hitan tas-sejjieh tal-ghalqa, fil-mument illi nbdew il-proceduri odjerni, kienu fi stat hazin hafna u, ghalkemm kienu jservu bhala delimitazjoni bejn l-art meritu tal-kawza odjerna u artijiet ohra adjacenti, certament ma kienux fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, kif jidher car mir-ritratti esebiti mill-istess Perit Ludovico Micallef a fol 34 sa 39 tal-process.

Jirrizulta illi l-azzjoni odjerna hija wahda ghar-ripreza ta' l-art peress illi dina hija fi stat ta' abbadun u zdingat, ghal liema talba l-intimata ddiffendiet ruhha billi ressqet provi sabiex turi illi hija taghmel uzu mill-art regolarment u tizra il-qamh fiha.

Jirrizulta, madanakollu, ben ippruvat illi l-intimata ftit li xejn taghmel f'dina l-ghalqa, u jidher illi l-unika involviment taghha hija li tqabbad lill certu Eugenio Galea, sabiex jahrat l-ghalqa darba fis-ena, izraghha bil-qamh li tixtri min ghandha u jahsad il-qamh meta dana ikun lest. Ma ingabet ebda prova da' parte ta' l-intimata dwar x'taghmel minn tali qamh li jinzera u jekk dina tinbieghx lill terzi jew tintuza minnha.

Jirrizulta illi t-tifel taghha, Carmelo Vassallo, jahdem hafna barra minn Malta fuq xoghol ta' konsulenza bil-konsegwenza li ftit li xejn jinvolvi ruhu fl-ghalqa, kif stqarr huwa stess izda huwa kien il-persuna li kkomunika mar-rikorrent meta l-istess rikorrent ha pussess ta' l-

ghalqa illi kien xtara u kien il-persuna illi lir-rikorrent qallu li la darba kien "xtara l-art bil-bidwi fiha, allura kellu jzomm il-bidwi fiha." Huwa ghalhekk ferm verosimili dak allegat mir-rikorrent izda michud minn-Carmelo Vassallo, illi l-istess Vassallo kien talab xi flus minghand ir-rikorrent sabiex jivvaka l-art illi kien xtara ir-rikorrent.

Ikkunsidrat

Fil-kawza deciza fit 2 ta' Ottubru 2008 mill-Bord u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil 15 ta' Lulju 2009 fl-ismjjiet **Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella,** gew stabbiliti s-segwenti principji:-

· 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).*

Naturalment huwa lecitu li jigi sottolinejat illi l-art mikrija trid tkun suxxettibbli ta' koltivazzjoni;

Dwar il-hitan tas-sejjieh u l-manutenzjoni taghhom, il-Qorti tal-Appell Inferjuri, fil-kawza fl-ismijiet 'Joseph Zerafa vs Toni Casha', deciza fl 10 ta' Mejju 2006, sahqet illi

*Hi obbligazzjoni indotta mid-dispost ta' l-Artikolu 4 (2) (f) illi l-inkwilin ghandu jzomm il-hitan tar-raba fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Hi, in fatti, enuncjazzjoni siewja tal-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fuq citata "**Aquilina -vs- Magro**" (25 ta' Gunju 1996) illi "l-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.” Wisq naturali, kull kaz irid jigi mistharreg fuq il-fattezzi partikulari tieghu. B’ mod specjali, ghad-determinazzjoni tal-htija trid tirrizulta ness ta’ kawzalita bejn il-fatt ta’ l- allegata hsara u l-att jew ommissjoni imputabbli lill-kerrej;

Ikkunsidrat

Fil-kaz odjern, jirrizulta ben ippruvat illi l-hitan tas-sejjieh ma kienux fi stat ta' manutenzjoni tajba. Jirrizulta wkoll, anke mix-xhieda ta' l-istess Eugenio Galea, li huwa l-persuna li jiehu hsieb l-ghalqa in kwistjoni, illi l-hsara fil-hitan kienu rizultat ta' l-uzu ta' ingenji fl-ghalqa kif ukoll nuqqas da' parte ta' l-intimata illi tiehu hsieb tali hitan. Ma jesisti ebda element illi jista, b'xi mod, inaqqas ir-responsabbilta' ghall-hsarat fil-hitan tas-sejjieh, minn fuq l-intimata.

Ghalhekk, il-bazi tar-ripreza fuq l-bazi stabbilita fl-Artikolu 4 (2) (f) tal- Kap 199 tal-Ligijet ta' Malta, tirrizulta ben ippruvata.

Il-Bord ghalhekk ser jastejni milli jikkunsidra l-bazi l-ohra mqajjma mir-rikorrent, ossija li jixtiequ jiehdu r-raba lura ghalihom.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi rat il-provi kollha prodotti u semghet ix-xhieda mressqa quddiemha

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi jiddikara illi l-intimata naqqset milli zzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba maghruf bhala 'Ta Gibula', limiti tal-Gudja, tal-kejl ta' cirka erbat itmiem u nofs u ghalhekk

Tilqa t-talba attrici fejn talbet ir-ripreza ta' l-art meritu tal-kawza odjerna abbazi ta' l-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199 u

Tordna lill-intimata sabiex tivvaka l-art meritu tal-kawza odjerna sa mhux aktar tard minn tlett xhur millum u tawtoriza lir-rikorrent sabiex, wara it-trapass ta' tali periodu, jiehu pussess tar-raba meritu tal-kawza odjern bil-prodott kollu illi hemm fuq wicc ir-raba, jekk dana jkun ghadu hemm wara it-trapass tal-periodu fuq stabbilit.

Spejjez tal-proceduri odjerni jkunu kollha a kariku ta' l-intimata.

< Sentenza Finali >

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