QORTI TAL-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum It-Tnejn, 30 ta' Novembru 2015

Numru 1

Rikors Nru. 10/2006

B & B Construction Limited

vs

Josephine Attard u
b'digriet tad-29 ta' Ottubru 2014
l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem
Joseph Attard iben Josephine Attard u dan
wara l-mewt tal-intimata Josephine Attard
fil-mori tal-kawza

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell ta' B & B Construction Limited tad-9 ta. Mejju 2013 mis-sentenza tal-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' tal-25 ta' April 2013;

Rat ir-risposta ta' Joseph Attard eredi ta' Josephine Attard li mietet fil-mori tal-kawza;

Rat l-atti u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat is-sentenza tal-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' li tghid hekk:

Ikkunsidrat
Illi fil-kawza odjerna, jirrizulta illi s-socjeta rikorrenti, li kienet xtrat l-art meritu tal-kawza odjerna recentement, niediet il-proceduri odjerni kontra l-intimata, illi kienet qed taghmel uzu tal-art li kienet tintuza qabel mill-antenati taghha, fuq il-pretest illi parti mill-hajt tar-raba garrab hsarat kbar u thalla fi stat hazin.

Illi, kif intqal mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-kawza Joseph Zerafa vs Toni Casha, deciza fl 10 ta' Mejju 2006

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;

Illi, fl-access taghhom, il-Periti imqabbda mill-Qorti ghamlu s-segwenti osservazzjonijiet:-
1. Ir-raba' saqwi huwa mahdum u mizmum fi stat tajjeb hafna u attrezzat sew ghat-tisqija tal-prodott agrikolu
2. Parti zghira mill-hitan thallew fi stat ta' telqa izda li mhux qed jaffettwa l-kultivazzjoni tar-raba. Hija kwestjoni ta' xhieda biex jigi stabbilit kemm dawn il-hitan ilhom f'dan l-istat.

Ikkunsidrat

Illi mill-provi prodotti, jirrizulta illi l-intimata, kemm ilha hajja, jigifieri hamsa u hamsin sena, meta xehdet fl-2008, dejjem tiftakar il-hitan baxxi kif huma fil-present dejjem kienu fl-istat li huma fil-present. Dana huwa kkorroborat anke mix-xhieda tal-ahwa kollha tal-intimata, illi jistqarru illi l-ghalqa, li hija maghrufa bhala tal-ponta, u li hija mdawwra b'zewgt toroq u li hija f'forma triangolari biz-zewgt toroq jiltqghu flimkien fil ponta tal-ghalqa, dejjem kellha il-hitan fl-istat illi huma llum.

Illi, minn naha l-ohra, r-rikorrent illi kien xtara l-art presumibbilment f'data vicina ghar-rapport redatt mill-Perit minnu imqabbad, liema Perit acceda fuq il-post fil 31 ta' Ottubru 2005, ressaq bhala prova il-fatt biss illi l-hitan kienu baxxi u f'partjiet minnha, fi stat ta' telqa, u, kemm kien ilu sid tal-art, huwa qatt ma ra illi tali hitan jitragaw.

Ikkunsidrat

Illi minn harsa lejn ir-ritratti esebiti mir-rikorrenti jidher car, l-ewwel u qabel kollox, illi fejn tinstab l-ghalqa, l-art hija fil-wita u ta' l-istess livell.

Appart minn hekk, jidher ukoll illi llivell tat-toroq illi jiccirkondaw tali ghalqa huma ftit aktar il-fuq mil-livell tal-ghalqa innifisha. Jidher ukoll, mill-istess ritratti, illi z-zona kollha ta' madwar tali ghalqa hija imdawwra b'hitan tas-sejjieh bl-istess oghli u kostruzjoni, liema fatt huwa indikattiv in vista tax-xhieda tal-intimata u hutha.

Illi l-hsieb tal-legislatur lejn is-severita' imposta f'kaz ta' traskuragni fiz-zamma tal-hitan hija dettata mill-fatt li l-hitan qieghdin hemm sabiex jippreservaw il-hamrija li tinstab gewwa l-ghalqa kif ukoll tkun ta' lqugh ghall-elementi tan-natura. Issa, fil-kaz odjern, jidher car illi l-gholi tal-hajt kif jidher huwa sufficjenti ghall-preservazzjoni tal-hamrija fl-ghalqa, peress illi l-livell taghha jidher illi huwa ftit aktar l-isfel mill-livell tat-triq u ghalhekk jidher illi hemm lqugh sufficjenti ghal-hamrija biex dina ma tingarrx bil-maltemp.

Illi jidher ukoll illi, kif stqarrew il-Periti imqabbda mill-Qorti, ir-raba hija saqwija u mahduma u mizmuma fi stat tajjeb hafna u hija attrezzata sew ghat-tisqija tal-prodotti agrikoli, b'mod illi l-hitan, kif inhuma, bl-ebda mod ma jaffettwaw l-uzu tal-ghalqa kollha ghal skopijiet agrikoli.

Illi, fil-kaz odjern, il-Bord huwa konvint illi z-zewgt partijiet qed jghidu l-verita, u dana fis-sens illi huwa veru li l-hitan huma baxxi u jidhru kemmxejn abbandunati f'partijiet minnhom, kif jghid ir-rikorrent izda huwa veru wkoll illi l-hitan minn dejjem kienu baxxi u qatt ma inbiddlu u/jew saritilhom xi hsara ulterjuri, kif qieghda tghid l-intimata.

Illi ghalhekk, il-Bord ghandu jezamina il-kaz odjern "fuq il-fattezzi partikolari tieghu", kif stqarret il-Qorti tal-Appell fil-kawza fuq ikkwotata, u, tenut kont tal-fattispecie tal-kaz, tal-fatt illi l-intimata u l-antenati taghha ilhom jaghmlu uzu mill-art ghal ghexieren ta' snin u l-hitan kienu dejjem f'dan l-istat, kif ukoll tal-fatt illi r-rikorrent kien ben konxju ta' kif kienet l-art meta huwa akkwistaha mis-sid precendenti, il-Bord ma jistax ma jasalx ghal konkluzjoni illi hsara lill-hajt, kif qed jigi allegat mir-rikorrent, da parte tal-intimata ma sarx, izda l-hitan huma fi stat li kienu originalment, ghalkemm forsi kemmxejn aktar baxxi minn dak generalment accettat.

Li huwa cert, izda huwa li l-intimata qieghda tiehu hsieb l-ghalqa kif suppost u qieghda zzommha fi stat tajjeb u ghalhekk, il-Bord jifhem ukoll illi qieghda zzomm il-hitan tal-istess ghalqa tajjeb ukoll, u dana jfisser, fl-istat illi kienu meta tali ghalqa kienet qed tintuza mill-antenati taghha, ghexieren ta' snin qabel mar-rikorrenti xtara l-ghalqa.

Konkluzjoni

Il-Bord

Wara illi ra il-provi kollha prodotti u d-dokumenti esebiti kif ukoll semghet ix-xhieda,

Tghaddi biex taqta u tiddeciedi billi

Tilqa' l-eccezzjonijiet kollha tal-intimata u

Tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra s-socjeta rikorrenti.

Ikkunsidrat

L-aggravju uniku tal-appellant hu s-segwenti cioe illi l-Bord ghamel apprezzament hazin tal-artikolu 4(2)(f) tal-Kap. 199 li jipprovid ghal rimedju ta' zgumbrament meta maturl is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, il-kerrej, li jkun marbut li jsewwi u jzomm fi stat tajjeb il-hitan tar-raba', naqas li jwettaq dak l-obbligu. La darba l-Bord stess irrikonoxxa li l-hitan kienu fi stat dilapidat, kull konsiderazzjoni dwar iz-zamma tar-raba' hu irrelevanti tant li l-obbligu taz-zamma tar-raba' hu koperat b'subartikolu iehor tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 199. Id-diskrezzjoni tal-Bord li jara l-fattispecie tal-kaz ma jiskuzax lil inkwilin milli jottempera ruhu mal-ligi.

Din il-Qorti tibda billi tanuncja l-principji li jirregolaw l-obbligi tal-inkwilin li johorgu b'mod car mis-sentenza **Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella** (App Inf 15/07/2009):

- 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 salkunsinna." (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 l-qugh 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 199610)[1].

Kif intqal ukoll fl-istess sentenza izda fil-fazi tal-appell taghha fuq l-artikolu 4(2):

[1] Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell (Imhallef P. Sciberras) fil-kawza **Joseph Zerafa vs Toni Casha** deciza fl-10 ta' Mejju 2006.

> Proprju, f'dan l-artikolu l-ligi tiprospetta diversi cirkostanzi ta' inadempiment da parti ta' l-affittwarju li kull wahda 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 ghal kazijiet kollha;
>
> Issa ma jistax ikun negat illi fost l-obbligi generali impost mill-Kodici Civili fuq l-affittwarju hu kompriz, anke bhala konsegwenza naturali tat-tehid in lokazzjoni tar-raba', l-obbligu li jikkostudixxi kif jixraq il-haga mikrija, ossija, fil-kaz ta' raba', li jaghmel dik l-attivita` necessarja ghall-ahjar manutenzjoni tar-raba', sew redditizja bid-debita kultivazzjoni, sew fl-istruttura shiha taghha, kompriz lintegrita` tal-hitan li jiccirkondawha;

In kwantu ghall-ilment tal-hsara din il-Qorti diversament preseduta sostniet illi l-hsarat jew il-ksur tal-obbligi li jwasslu ghas-sanzjoni massima tal-ligi jridu jkunu ta' certa gravita apprezzabbli u proporzjonata u li jikkawzaw dannu lis-sid. Ara f'dan is-sens **Felice Gatt vs Alfred Magro et** (App Inf 03/10/2008) u **Carmelo Curmi vs Carmelo Baldacchino** (App Inf 05/10)2007.

Enuncjati dawn il-principji l-Bord irrefera ghall-osservazzjonijiet tal-periti teknici mqabbda mill-Bord li ikkonkludew li r-raba' jinsab mizmum sew u illi parti zghira mill-hjitan thallew fi stat ta' telqa' izda li mhux qed jaffettwaw il-kultivazzjoni tar-raba'.

Fil-fehma tal-Bord l-intimata ippruvat illi l-hitan minn dejjem kienu baxxi kif jidhru fir-ritratti esebiti u fl-access u dan hu koroborat minn hitan ohra ta' raba' ta' terzi fil-vicinanzi li huma wkoll tal-istess kostruzzjoni. In oltre l-Bord qies li l-hitan ilhom f'dan l-istat ghal mill-inqas hamsa u hamsin sena, liema prova prodotta mill-appellata ma gietx michuda.

Il-Bord osserva wkoll illi l-hitan ma humiex qed jikkawzaw xkiel jew hsara ghal ghalqa li jiccirkondaw. In oltre osserva illi r-rikorrenti ma gabux prova li l-istat attwali tal-hitan gabithom fis-sehh l-inkwilina u mhux li minn dejjem kienu hekk u dan peress illi s-socjeta appellant xtrat l-art dan l-ahhar. Ghalhekk me qies il-fattispecie tal-kaz il-Bord wasal ghal konkluzzjoni li ghalkemm kien hemm parti

mill-hitan mhux mizmuma sew pero tenut kont tal-uzu tajjeb li kien isir mill-ghalqa u n-nuqqas ta' prova li l-istat attwali tal-hitan gabitu fis-sehh l-inkwlin ma setghax jasal ghas-sanzjoni estrema mitluba mill-appellanti.

Din il-Qorti ma ssib xejn x'ticensura f'din id-decizjoni. Il-Qorti tal-Appell mhix ser tinkometti ruhha fuq l-apprezzament tal-provi u l-kredibilita tax-xhieda prodotti. Dan thallih f'idejn il-Bord li ghamel l-apprezzament tieghu u wasal ghal konkluzzjoni fattwali li wasal ghalihom.

In kwantu ghal kwistjoni purament legali, l-appellant ghalkemm ghandu ragun fil-principju jissottometti illi l-artikolu 4(2)(f) ghandu jinqara wahdu bhala raguni ta' zgumbrament, il-gurisprudenza nostrana tat kejl car dwar l-estrem tal-hsara jew non kuranza li trid tissisti ghall-applikabilita tas-sanzjoni tal-ligi, liema estremi jridu jigu mistharga minn kaz ghal kaz. Mhux kull hsara, non kuranza jew nuqqas iwassal ghal zgumbrament kif ighidu s-sentenzi stess kwotati minn din il-Qorti aktar il-fuq. Daqstant iehor l-appellant ma jistax jinvoka kull hsara fil-hitan bhala awtentikament sanzjonabbli bi zgumbrament.

Hi l-fehma ta' din il-Qorti illi l-Bord applika sew il-ligi u fic-cirkostanzi uza d-diskrezzjoni afdata lilu mill-fattispecie tal-kaz biex jizen jekk in-nuqqas riskontrat fil-hitan huwiex ta' gravita tali u pregudizzju ghall art li jiccirkondaw u l-interess patrimonjali tas-sid li jikkonvincih jasal ghal sentenza ta' zgumbrament. Il-Bord ma irrikondividix l-apprezzament tal-fatti kif rahom l-appellanti minn lenti skjetta li kull hsara twassal ghal zgumbrament u din il-Qorti tqis li bil-fatti elenkati aktar il-fuq kif kunsidrati mill-Bord u l-gurisprudenza li issostni l-applikabilita ta' tezi jew ohra, il-Bord ma jistax jigi kritikat fid-decizjoni tieghu. Opinjoni diversa ma tfissirx li decizjoni hi zbaljata jekk il-fatti huma kunsidrati sew fl-isfond tal-ligi u l-gurisprudenza applikabbli.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti tqis l-appell ta' B & B Construction Limited bhala ingustifikat fil-ligi u ghalhekk qed tichad l-appell, u tikkonferma s-sentenza tal-

Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' tal-25 ta' April, 2013, bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur