BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr Monica Vella LL.D., M. Jur.

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 111/20MV

Anthony Cassar (K.I. 210158M)

Bernardette Cassar (K.I. 0495459M)

Vs

Waste Collection Limited(C58428)

Illum 11 ta' Lulju 2023

Il-Bord,

Ra r-rikors guramentat ta' Anthony Cassar (K.I. 210158M) u Bernardette Cassar (K.I. 0495459M) datat 7 ta' Lulju 2020 fejn, ghar-ragunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex:

Anthony Cassar jesponi bir-rispett u bil-gurament tieghu jikkonferma li s-segwenti fatti jafhom personalment:

1. Illi r-rikorrenti huma s-sidien ta' art u r-razzett St. Anthony Farm li jinsabu gewwa tal-Handaq, Hal Qormi;

2. Illi permezz ta' kuntratt iffirmat fit-22 ta' Mejju 2018, l-esponenti krew l-art u r-razzett lill-intimata;

3. Illi jirrizulta li s-socjeta' inkwilina wettqet xoghlijiet u alterazzjonijiet fil-fond lokat minghajr il-kunsens tar-rikorenti u tali xoghlijiet qeghdin jipperikolaw l-permessi li jgawdi minnhom il-fond kif ukoll proceduri u talbiet rigwardanti permessi godda mitluba mir-rikorrenti quddiem l-Awtoritajiet kompetenti u dan bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kuntratt tal-kera;

4. Illi ghalhekk is-socjeta' intimata kissret diversi kundizzjonijiet tal-istess kirja;

5. Illi minkejja li r-rikorrenti gharrfu lis-socjeta' intimata b'dan kollu u interpellawha sabiex tizgombra mill-fond, u tassigura li tirritorna lura l-fond fl-istat li gie mikri lilha, hija baqghet inadempjenti.

6. Illi ghalhekk jissussitu r-ragunijiet fil-ligi ghat-terminazzjoni tal-kirja u r-ripresa tal-art u r-razzett St. Anthony Farm li jinsabu gewwa tal-Handaq, Hal Qormi da parti tar-rikorrenti;

7. Illi r-rikorrenti jikkonfermaw u jiddikjaraw lli sa fejn jafu huma, l-intimata ma ghandha l-ebda eccezzjoni li tista' taghti kontra t-talbiet li qed isiru permezz ta' dan ir-rikors guramentat.

Ghaldaqstant ir-rikorrent jitlob bir-rispett lil dan il-Bord sabiex;

1. Jghaddi biex jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jiddikjara li l-kirja li kien hemm bejn il-partijiet rigwardanti lart u r-razzett St. Anthony Farm li jinsabu gewwa tal-Handaq, Hal Qormi giet terminata;

3. Konsegwentament tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-art u r-razzett St. Anthony Farm li jinsabu gewwa tal-Handaq, Hal Qormi;

4. Tordna l-izgumbrament tas-socjeta' intimata mill- art u r-razzett St. Anthony Farm li jinsabu gewwa tal-Handaq, Hal Qormi u dan billi tirritorna lura l-art u r-razzett fl-istat li kienu mikrija lilha fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabilixxi dan il-Bord u dan minghajr pregudizzju ghad-dritt tar-rikorrenti ghal kwalsiasi danni rizultanti b'kosegwenza ghall-agir abbuziv ta' l-intimata;

5. Tordna lill-intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-hlas tal-kumplament tal-kirja ghat-terminu di fermo maqbul bejn il-partijiet u cjoe il-hlas tal-kirja sal-1 ta' Lulju 2022;

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittri ufficjali tat-30 ta' Jannar 2020 u tat-13 ta' Marzu 2020, bl-imghax legali sal-pagamenti effettiv u bir-rizerva ta' kull azzjoni legali ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat li huwa min'issa ngunt in subizzjoni.

[1].

Ra d-dokument anness mal-istess rikors promutur inkluz id-dikjarazzjoni guramentata ta' Anthony Cassar K.I. 21058M[2].

Ra r-risposta tas-socjeta' intimata Waste Collection Limitd (C 58428) fejn iddikjarat:

[1] A Folio 1- 3 tal-process.
[2] Fol. 6 sa 31 tal-process.

Tesponi bir-rispett u Adrian Muscat (KI 0129983M) bil-gurament tieghu jikkonferma[3]

Illi t-talbiet tar-rikorrenti kif prospettati fir-rikors odjern huma nfondati kif ser jigi ppruvat waqt is-smiegh tal-provi tal-kawza.

illi mhuwiex minnhu illi s-socjeta intimata wettqet xogholijiet u aterazzjonijiet fil-fond minghajr il-kunsens tas-sid u illi l-istess xogholijiet jistghu jipperikolaw l-permessi li jgawdi l-istess fond. kwindi ma nkisru ebda kundizzjonijiet tal-kirja kif qed jittentaw jipprospettaw ir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti qed jittentaw jaddebitaw il-mili ta' hekk imsejha hofra fin-nofs tal-art mikrija u li din intliet mill-intimati wara l-bidu tal-kirja. Is-socjeta intimate ssostni bil-qawwa kollha li dan mhux mis-sewwa tant li kienet premessa indispensabbliilli r-rikorrenti jikkonsenjaw il-proprejeta fl-istat li tinsab fih illum u cioe` b'din l-imsemmija hofra mwittija qabel ma nghataw il-pussess effettiv tal-propjeta.

Illi sahansitra fl-imsemmija hofra kien hemm makkinarju excavator li ttella mir-rikorrenti stess qabel qabel ma intradmet din il-hofra sabiex jitnehha kull periklu u ghall-uzu intennzjonat li ghalih inkriet l-art lis-socjeta intimate.

Illi dan huwa kkonfermat sija min diversi ritratti u sija mix-xhieda okkulari li ser jitressqu waqt is-smigh tal-kawza li din il-hofra twittiet mir-rikorrenti stess.

Illi kull intyerpellanza li setghet intbaghtet matul il-kirja dejjem giet ikkunsidrata u mghotija debitu kunsiderazzjonijiet tant li s-socjeta rrimedjat kull hsara involontarja li setghet giet ikkawzata fl-uzu ta' kuljum u sahansitrabil-maltemp matul il-kirja. Ma kien hemm qatt

[3] Fol. 44-45 tal-process.

ebda alterazzjonijiet u xogholijiet strutturali kif ingustament sottomess mir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti ingustament qed jressqu t-talbiet odjerni ghaliex jixtiequ jinhallu mill-konvenju u skrittura zta' kirja li biha huma marbutin mas-socjeta intimate. Illi huma jixtiequ jxolju l-kirja u l-effetti taghha ghaliex ghandhom offerti finanzjarji alternattivi u l-uniku mod kif jinhallu mill-effetti tal-istess kuntratt huwa bix-xoljiment u terminazzjoni tal-istess kirja bil-konsegwenza tal-izgumbrament opportune.

Illi jsegwi li din l-Onorabbli Bord ma ghandhux jiddikjara l-kirja termintata u wisq anqas jordna r-riapprisa tal-fond u art u razzett St Anthony Farm gewwa tal-Handaq Hal Qormi.

Illi jsegwi illi t-talba ghall-izgumbrament tas-socjeta intimate mill-imsemmija proprjeta ghandha ukoll tigi respinta bl-ispejjes kollha kontra r-rikorrenti.

Illi s-socjeta intimata dejjem kienet puntwali u regolari b'mod rigoruz ghall-hlas tal-istess kirja li qatt ma giet rrifjutata mir-rikorrenti li jkompli jikkonferma kemm din l-azzjoni hija irregolari, abbusiva u ingustifikata.

Bl-ispejjes kollha gudizzjarji u bir-riserva ta' kull azzjoni legali ulterjuri fil-konfront tar-rikorrenti skond il-ligi.

Salv sottomissjonijiet u oggezzjonijiet ulterjuri.

Ra li waqt is-seduta tal-15 ta' Gunju 2021 il-Bord fuq talba tar-rikorrenti mhux opposta mill-intimat hatar lill-Periti Mario Cassar u Elena Borg Costanzi biex jikkonstataw ix-xogholijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti.

Ra l-atti kollha u id-dokumenti kollha.

Sema‘ l-provi.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Sema‘ s-sottomissjonijiet finali tal-partijiet.

Ra illi l-kawza tahlliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-art u r-razzett St. Anthony Farm li jinsab gewwa tal-Handaq, Hal-Qormi u permezz ta’ kuntratt iffirmat fit-22 ta’ Mejju 2018 ir-rikorrenti krew l-art u r-razzett lis-socjeta intimata.

Ir-rikorrenti f’din il-kawza qed jallegaw li s-socjeta’ intimata wettqet xogholijiet u alterazzjonijiet fil-fond lokat minghajr il-kunsens taghhom. Aktar minn hekk, ir-rikorrenti qed jallegaw li tali xogholijiet qeghdin jipperikolaw l-permessi li l-fond igawdi minnhom kif ukoll proceduri u talbiet rigwardanti permessi godda mitluba minnhom quddiem awtoritajiet kompetenti varji. B’hekk ir-rikorrenti qed jallegaw li kien hemm ksur tal-kuntratt ta‘ kera.

Jirrizulta li s-socjeta’ intimata gie interpellata b’dan kollu u intalbet tizgombra mill-fond de quo pero‘ ma tridx u ghaldaqstant ir-rikorrenti qed jitolbu lil dan il-Bord jizgombra lis-socjeta’ intimata kif ukoll il-hlas tal-kirja.

Minn naha taghha is-socjeta’ intimata ma taqbilx ma dak allegat fuqha mir-rikorrenti u tasserixxi li hija imxiet b’mod skrupoluz ma‘ dak pattwit.

Il-Provi.

Xehed **Adrian Muscat** waqt is-seduta tal-24 ta’ Settembru 2020.[4] Jghid li kien hu li ghamel in-negozju mar-rikorrenti Anthony Cassar u kien hemm xi sitta jew tmien persuni ohra xhieda. Jispjega li fil-bitha tal-fond kien hemm toqba daqs kamra, fonda sular u b‘hekk wiehed ma setax jidhol bit-trakkijiet. Jghid li r-rikorrenti fil-fond kellu zewgt izwiemel biss pero‘ biex tidhol bit-trakkijiet kbar kienet problema. B‘hekk ftihem mieghu li t-toqba jimlihielu. B‘hekk meta bdiet il-kirja it-toqba kienet maghluqa. Jishaq li hu qala‘ biss zewg sigar u dawn irripristinahom minghand Piscopo u ghandu l-ircevuta. Jghid li dawn iz-zewg sigriet inqalghu bil-maltemp. Jghid li huwa ma mess l-ebda gebel u knaten mill-bitha. Jghid li darba laqat cangun u irrangah.

Kontro-ezaminat jghid li kellu trailers li kienu ilhom hemm ipparkjati ghal seba‘ snin bir-roti maqlughin u ma jintuzawx. Ix-xhud jishaq li

[4] A Folio 37 tal-process.

idahhal trakk taz-zibel u wiehed u sittin trailer kuljum. Dawn johorgu fis-7 am u jidhlu lura fl-4 pm.

Fuq mistoqsija tal-Bord jikkonferma li din it-toqba inghalqet qabel ma bdiet il-kirja. Jghid li it-toqba tinsab fin-nofs. Qisha bejn l-irziezet u il-gate. Jaqbel li kien hemm xi aperturi fl-art.

Kontro-ezaminat jghid li qabel ma s-sid ghalaq il-hofra/toqba huwa ma dahalx fil-fond. Hu ma kienx ser idahhal ix-xufiera tieghu b‘ toqba f‘ nofs il-bitha. Jichad li radam t-toqba hu u jichad li qala’ xi sigar.

Fuq aktar mistoqsijiet tal-Bord jghid li t-trakkijiet a folio 22 huma parzjalment ipparkjati fuq it-toqba li kienet diga’ intradmet qabel ma dahal bit-trakkijiet hu.[5] Jghid li t-toqba qatt ma kejjilha pero‘ hu ghandu low loader ta’ hamsa u sebghin pied u ma jdurx bit-toqba jekk mhux mimlija. Jghid li kien hemm is-sensar u l-ftehim kien li t-toqba timtela’ mill-ewwel. Jghid li l-iscammels jidhlu u johorgu normali. Skond ix-xhud tidhol imma tkun ta‘ periklu ghal min isuq u hu ghandu mas-sittin xufier li jridu johorgu f’xi s-6 am u allura tkun qed tissugralhom hajjithom. Il-mutur tal-gate ma jahdimx. Dik mhux hu jew xi haddiema tieghu laqtuha b‘xi tyre kif qed jallega ir-rikorrenti. Jghid li tal-mutur tal-gate ma jafx biha pero’ ma kienx jahdem imma lest li jibdlu.

[5] Fol. 41 tal-process.

Kontro ezaminat jichad li tefa‘ xi konkos mal-art. Ix-xhud jallega li din il-kawza r-rikorrenti ghamluha gghax xi hadd offrilhom kirja aktar minnu u iridu jaghtuha lil haddiehor.

Xehed **il-Perit Joe Bugeja** waqt is-seduta tad-9 ta’ Frar 2021. Jghid li huwa ressaq applikazzjoni ghan-nom tal-klijent tieghu Anthony Cassar.[6] Din l-applikazzjoni kienet biex jinbena warehouse flok ir-razzett. L-applikazzjoni iggib in-numru 360/18. Fil-permess originali kien hemm razzett u din kellha in-numru 4626/97. Ix-xhud ma kienx jaf meta dahhal l-applikazzjoni. Jghid li l-Planning Authority ghamlu certa oggezzjoni specjalment fuq l-gholi. Jispjega li waqt l-appell il-Bord baghat lil tal-enforcement u marru jaghmlu site visit fejn ix-xhud jispjega li akkumpanjahom u raw li xi affarijiet li kien hemm fuq il-post ma jirriflettix ir-rapport imhejji minnu. Jidher li fil-kostatazzjonijiet taghhom jidher li l-uzu tas-sit inbidel u kien hemm nuqqas ta’ compliances in relazzjoni ma xi permessi li kienu hargu fil-passat.[7] Ix-xhud ma kienx jaf pero’ x’kitbu dwar l-ispezzjoni. Id-diskrepanzi bejn dak misjub fuq is-sit u l-applikazzjoni fiha innifisha iwasslu ghal diffikultajiet fl-applikazzjoni u wiehed ikollu bzonn kjarifici u evidenza. Jghid li sar survey minn surveyor biex hu seta’ jaghmel l-applikazzjoni wara. Mistoqsi fuq min ghamel is-survey jghid li jahseb li gahmlu il-Perit Luigi Fenech u jista’ jkun qabbad lil xi surveyor iehor ukoll.

Xehed **Anton Cassar** waqt is-seduta tad- 9 ta’ Frar 2021 u ikkonferma il-kuntratt tal-kera.[8] Jghid li l-intimata biddlet il-paddock taz-ziemel minghajr il-permess tieghu. Dan kien bir-ramel u tefaghlu l-konkos.

[6] Fol. 55 tal-process.
[7] Folio 57 tal-process.
[8] Folio 61 tal-process.

Jghid li l-barriera radamha l-intimat u qalalu s-sigar u kisser il-mutur tax-xatba li tidhol minnha. Jghid li kellu depozitu ta' Ewro 5,000 fuq is-sigar. Jghid li hu kera l-fond kif jidher fir-ritratti li ipprezenta u jghid li kien hemm dghajsa ukoll li kien qal lil sidha biex inehhiha. Jikkonferma li l-intimat radam il-barriera. Jghid li fejn kellu z-ziemel, il-paddock kienet bir-ramel u hu (b'referenza ghal Muscat ghan-nom tas-socjeta intimate) tefa' l-konkos. Jichad li hu mela l-barriera qabel il-kirja. Jghid li hu diga' kellu applikazzjoni ghaddejja u kien ser itella' l-bini.

Xehed permezz ta' affidavit **Mark Xerri** fejn jghid li ilu jaf lir-rikorrenti Anton Cassar ghal zmien twil ghax misieru kien jahdimlu fir-razzett.[9] Jghid li kellu gaffa fil-fond u meta kera l-fond, ir-rikorrenti qallu biex inehhiha mir-rampa tal-barriera u hareg il-gaffa meta l-barriera kienet kif tidher fir-ritratt a folio 68 tal-process, jigifieri bis-sigar.

Il-Periti Teknici ipprezentaw ir-rapport taghhom fl-20 t' Ottubru 2021[10] minn fejn jirrizulta li sar l -access fit- 2 ta' Settembru 2021. Il-konstatazzjonijiet principali tal-membri teknici huma is-segwenti:

1. **Grada mahruga 'l barra mir-railings u l-iswitch u l-kaxxa ghas-settings huma t-tnejn imkissrin;**
2. **Diversi sigar m'ghandhomx fil-fond u ohrajn fi stat hazin;**
3. **Saret tinda tal-hadid imqabbad ma' wiehed mill-imhazen;**

[9] Folio 67 tal-process.
[10] Folio 88 tal-process.

4. **Bicca art li fuqha intefa' l-konkos konsegwentment l-art gholiet u ghaldaqstant hemm il-hxuna tal-konkos illi varjat il-livell esistenti;**
5. **Hajt ta' wara mifqugh;**
6. **Fejn hemm il-manure clamp gie mirdum u fuqu hemm tinda.**
7. **Gebel gew spustati u l-hitan fejn hemm il-jacuzzi taz-zwiemel ghandhom bzonn manutenzjoni.**[11]

Xehdet **Dana Falzon** in rapprezentanza tal-Awtorita' tal-Ippjanar waqt is-seduta tal-10 ta' Mejju 2022.[12] Is-Sinjura Falzon xehdet li s-sit inbidel minn farm ghal parkegg ta' waste collection trucks u heavy machinery. Hija tghid li l-inspection saret wara li ircevew rapport minn ghand terzi. Tghid li infurmat lis-Sur Anthony Cassar li l-uzu tas-sit irid jieqaf. Huwa qalilhom li s-sit bhal issa kien mikri lis-socjeta' intimata. Tghid li r-rikorrenti ipprovdielha dokumentazzjoni li hemm din il-kawza.

Xehed **Anton Cassar** waqt is-seduta tal-25 ta' Ottubru 2022 fejn jghid li huwa kien juza' din il-propjeta' bhala farm tal-majjali.[13] Jghid li kien ilu mill-1988 u jghid li l-majjali waqqafhom u ddecieda li jwellieh. Jghid li l-Keith Vassallo jafu ghax iltaqa' mieghu f'tieg u jikkonferma li dan ressqu ma' Adrian Muscat. L-intimat gie jara l-propjeta' u kien bil-patt li ma jmiss xejn. Jghid li Muscat kien hemm barriera radamha, qala' s-sigar u ghamel herba.[14] Jispjega li sal-gimgha l-ohra stess

[11] Folio 90 tal-process.
[12] Folio 127 tal-process.
[13] Folio 148 tal-process.
[14] Folio 149 tal-process.

Muscat qala‘ x-xatba fejn kellu z-ziemel. Jichad li qabel sar in-negozju kellu l-obbligu li jimla t-toqba/barriera. Jghid li kieku kien hekk kien jordomha hu u jaqla’ l-flus. Jinsisti li l-intimat radamha hu bit-trakkijiet tieghu u ma tah xejn. Ikompli jispjega li kien qallu biex ma jersaqx ‘l hemm u darba kien mar hemm u beda jigri warajh. Jaqbel li Keith Vassallo kien prezenti waqt id-diskussjonijiet il-hin kollu sal-iffirmar tal-kuntratt. Jishaq li l-paddock kellu r-ramel tahtu u mhux zewg filati. Taht ir-ramel ma kien hemm xejn. Jghid li l-paddock hu kbir xi 100. Jghid li ilu ma jhallsu l-kera diversi snin. Jaqbel ukoll li dejjem kien jirrifjuta li jircievi l-kera ghax hemm il-kawza. Jaqbel pero’ li ma riedx il-kera. Jghid li hu kellu jixtriha ukoll pero’ lanqas xtraha u li jekk ghandu il-kiri jew bejgh taghha mhu affari ta’ hadd. Jghid li fuq is-sigar hallas LM5,000 u jinsisti lihu informa lil Muscat dwar l-applikazzjoni li kellu ghaddejja. Dwar l-enforcement jikkontesta li sabu zewg containers.

Xehed **Adrian Muscat** li qal li hu kien jaf lil Keith Vassallo, wiehed mir-Rabat li jixtri xi computers minn ghandu u qallu li ried isib x’imkien. Propja ried jixtri mhux jikri. Vassallo kien qallu li jaf lil xi hadd li jrid jikri pero’ mhux ibiegh u huwa mar jara l-post. Malli dahal ra li l-fond ‘kellu toqba, li kien hemm mit-trakkijiet la jidhlu u anqas johorgu ghax jaqghu ghal isfel’.[15] Il-ftehim kien li f’xahar jintradam u fil-fatt hekk ghamel u fil-hofra hemm magna mirduma kbira. Jghid li it-toqba intradmet ghax kienet ta’ periklu. Jghid li Keith Vassallo dejjem kien prezenti u anki waqt li kien qed jordom hu Keith kien hemm. Jghid li hu lanqas zrara ma tefa’ ghax ir-rikorrenti u ibnu dejjem hemm kienu.

[15] Folio 156 tal-process.

Ikkunsidra:

Il-principju generali fejn tidhol il-kawzali tal-hsara ikkawzati f' xi fond huma:

1. L-artikolu 1554 tal-Kodici Civili, il-kerrej irid jinqeda bil-haga mikrija bhala *bonus paterfamilias*;

2. L-artikolu 1560 tal-Kodici Civili, jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-haga moghtija b'kirja jinghad, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej ircieva l-haga fi stat tajjeb;

3. L-artikolu 1564 tal-Kodici Civili, matul il-kirja l-inkwlin ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga jekk mhux bil-kunsens tas-sid. Madankollu, hu accettat li l-kerrej mhux inibit milli jaghmel tibdil fl-oggett tal-kirja in kwantu dawn ikunu necessarji u utli ghat-tgawdija tal-fond, bl-obbligu li fit-terminazzzjoni tal-kirja jpoggi kollox kif kien qabel sar ix-xoghol.
4. Imbaghad l-artikolu 9 (a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jghid.

   'Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:
   (a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel <u>ħsara ħafna</u> fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera'.

Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fil-kawza Cit. Nru.18/10 **Carmelo Farrugia u Josephine Farrugia vs Mary Cassar** gie ritenut:

'Kemm taht il-ligijiet specjali tal-kera, kif ukoll taht id-disposizzjonijiet generali tal-Kodici Civili, l-inkwlin huwa obbligat li jiehu hsieb il-haga mikrija lilu bhala bonus paterfamilias, u, jekk minhabba dan in-nuqqas, tigri l-hsara lill-fond lilu mikri, tista' twassal ghal hall tal-kirja. Sanzjoni li hi radikali u tista' tintalab meta il-hsara tkun ta' certa gravita'. Ghalhekk il-Kap 69 jesigi li biex jinghata permess sabiex ma tiggeddidx il-kirja trid issir 'hsara hafna', bl-Ingliz ' considerable damage', u fit-test originali Taljan 'abbia congionato danni considerevoli al fondo'. .

Importanti li jigi sottolinejat dak li intqal fis-sentenza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited** deciza fis-7 ta' Mejju 2010 mill-Qorti tal-Appell:

'In linea preliminari hu prospettat mill-artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodja u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita' tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javvicina tempestivament lil sid il-kera bil-htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a karigu tieghu.'

Fl-ahharnett il-Bord jidhirlu li ghandu jaghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sperjuri) tat- 30 ta' Ottubru 2015, Rikors Nmru 1125/08, **Michelina Busuttil et vs Peter Borg** fejn gie ritenut hekk:

'Hi presunzjoni kreata bl-artikolu 1560 tal-Kodici Civili illi jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-haga fil-mument li nbdiet il-kirja, dan igib li l-kerrej ircievieha fi stat tajjeb. F' dan il-kaz ma saritx deskrizzjoni tal-istat tal-fond fil-bidu tal-kera, u ma tressqux provi konvincenti li jwaqqghu din il-prezunzjoni. In kwantu li hu mistenni li l-kerrej jirrestitwixxi l-haga fl-istess stat tajjeb'[16].

Akatr minn hekk fejn jirrigwarda kwistjoni ta' danni jispetta lir-rikorrenti jippruvaw li l-fond garrab hsarat konsiderevoli wara li dan gie mikri lill-intimat. Infatti fis-sentenza **Grazio Gerada vs Salvatore Pace** tal-Qorti tal-Appell datata 5 ta' Marzu 1984 per S.T.O. Carmelo Schembri u l-Imhallfin Hugh Harding u Carmelo A. Agius intqal:

'Ghalhekk biex is-sid jirnexxi fl-azzjoni tieghu huwa jrid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond; u (2) li dawn id-danni kienu kkagunati mill-kerrej. Mhux bizzejjed li is-sid jipprova li il-kerrej ikkaguna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli. Hekk ukoll lanqas ma huwa bizzejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jippruvax li dawn kienu kkagunati mill-kerrej'.

[16] Ara ukoll **Maria Farrugia Roberts et vs Invicta Limited**, Qorti tal-Appell (Superjuri) App. Civ. Nru. 1699/1998/1 deciz fis-27 ta' Marzu 2003; **Carmela Cassar pro et noe vs Albert Cefai Aquilina** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis- 6 ta' Ottubru 1961 per Onorevoli Imhallef Professur Dottor Joseph H. Xuereb.

Ikkunsidra:

Il-Bord jaghmilha cara li hu jista' jiddeciedi biss fuq il-kawza u t-talbiet li ghandu quddiemu. Il-Bord ma ghandux mansjonijiet li ghandu it-Tribunal tal-Ippjanar jew xi Bord iehor imwaqqaf bil-ligi biex jara li l-ligijiet f dak li jirrigwardaw il-bini jigu imharsa. Madanakollu, il-Bord ma jistax jaqbel ghal kollox mar-rikorrent li l-avviz ta' infurzar fuq is-sit mertu ta' dawn il-proceduri gabitu fuqa is-socjeta' intimata ghax kienet qed topera bit-trakkijiet u l-iscammels. Dan mhux korrett ghaliex meta saret il-kirja ir-rikorrent kien jaf li l-permessi fuq is-sit kien biss biex ikun hemm razzett ghall-annimali. Id-dokument tal-kirja minnu inniffsu kien jawtorizza lis-socjeta intimata tbiddel il-generu tal-post. Infatti il-kuntratt tat- 22 ta' Mejju 2018 ma jsemmi xejn li fil-fond kellhom jitrabbew xi annimali jew li l-post kellu jintuza biex jigu imrobbijja l-annimali, anzi fil-klawsola numru 8 hemm miktub is-segwenti:

'That the premises may be used only for storage/parking of vehicles however with the exclusion storage of hazardous waste/any form of explosives'

Dunque altru milli kien jaf ir-rikorrent li b'dak li kien qed jaghmel kien hemm tibdil sostanzjali u importanti fl-uzu tal-kirja u allura issa ma jistax jippretendi li juza l-kuntratt, ossija l-ligi bejnu u bejn l-intimat, ghax hemm ordni ta' infurzar mill-Awtorita' tal-Ippjanar.[17]

[17] Fol. 136 sa 147 tal-process.

Ikkunsidrat:

Mill-atti huwa ben ovvju li hemm kunflitt ta' provi li principarjament iserrah fuq jekk it-toqba/barriera imtlitx QABEL il-kirja JEW WARA il-kirja. Hemm ukoll il-kwistjoni dwar il-qtugh ta' xi sigar u xi strutturi li tnehhew u ohrajn li telghu.

Il-Bord ukoll jinnota li hemm ukoll divergenza fuq il-grada u xi affarijiet ancillari maghha li huma ta' natura zghira u li ma ghandhomx importanza ghal verteneza odjerna u mhux ser jittiehdu in konsiderazzjoni. Irid jinghad li ir-rikorrent ghandu ragun jghid li fil-mori tal-kawza s-socjeta' intimata ma ghamlet xejn biex tindirizzahhom!

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza **Carmel sive Charles Debattista vs Herbert Debattista u Antoine Debattisa** (Rik, Gur. 970/2019 JVC) deciz fit- 28 ta' Gunju 2023 per Onorevoli Imhallef Joanne Vella Cuschieri intqal hekk:

'Illi dwar kunflitt ta' provi fil-kawza Maria Xuereb et vs. Clement Gauci et. (290/2001/1) jinghad mill-Qorti tal-Appell Inferjuri kif isegwi: 'Huwa pacifiku f'materja ta' konflitt ta' versjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha:

1. Li taghraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi wahda miz-zewg verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn ohra; u

2. Fin-nuqqas, li tigi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitur". (Ara a propozitu sentenza fl-ismijiet "Fogg Insurance Agencies Limited noe vs Maryanne Theuma", Appell, Sede Inferjuri, 22 ta' Novembru, 2001).

Fi kliem iehor il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita` u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill- ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet u tal-preponderanza tal- provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant (Kollez. Vol L pII p440).'

Illi fis-sentenza fl-ismijiet Rita Cassar et. vs. Carmel Spiteri et. deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili nhar is-26 ta' Settembru, 2013 u mhux appellata (2411/1999/1/JRM) dwar dan il-punt inghad kif isegwi:

'Illi l-Qorti tifhem li, fil-kamp ċivili, il-piż probatorju m'huwiex dak ta' provi lil hinn mid-dubju raġonevoli. Iżda fejn ikun hemm verżjonijiet li dijametrikament ma jaqblux, u li t-tnejn jistgħu jkunu plawsibbli, il-prinċipju għandu jkun li tkun favorita t-teżi tal-parti li kontra tagħha tkun saret l-allegazzjoni. Ladarba min kellu l- obbligu li jipprova dak li jallega ma jseħħlux iwettaq dan, il-parti l- oħra m'għandhiex tbati tali nuqqas u dan bi qbil mal-prinċipju li actore non probante reus absolvitur.

Min-naħa l-oħra, mhux kull konflitt ta' prova jew kontradizzjoni għandha twassal lil Qorti biex ma tasalx għal deċiżjoni jew li jkollha ddur fuq il-prinċipju li għadu kemm issemma. Dan għaliex, fil-qasam tal-azzjoni ċivili, l-kriterju li jwassal għall-konvinċiment tal-ġudikant għandu jkun li l-verżjoni tinstab li tkun waħda li l-Qorti tista' toqgħod fuqha u li tkun tirriżulta bis-saħħa ta' xi waħda mill-għodda proċedurali li l-liġi tippermetti fil-proċess probatorju.

Fit-twettiq ta' eżerċizzju bħal dak, il-Qorti hija marbuta biss li tagħti motivazzjoni kongruwa li tixhed ir-raġunijiet u l-kriterju talħsieb li hija tkun ħaddmet biex tasal għall-fehmiet tagħha ta' ġudizzju fuq il-kwestjoni mressqa quddiemha;'

Ikkunsidra:

Illi fil-kaz odjern quddiem il-Bord il-klawsoli principali li qed jigu attakkat huma li s-socjeta' intimata ma zammitx ma dak pattwit. Ghal darb' ohra Il-Bord jinnota li l-klawsoli principali tal-kuntratt huma dawk enumerati numru 3, 4,8, 11, 13, 14, u 22.

Basikament f' dawn il-klawsoli l-intimat qed jaccetta li l-fond:

1. qed jigi mikri *tale quale*;
2. gie mikri nadif;
3. gie mikri ghal skop ta' parking u garaxxjar ta' vetturi;

4. tariffi tad-dawl, ilma u servizzi ohra jithallsu mis-socjeta‘ intimata;
5. irid isirlu *maintenance*;
6. irid jintradd lura f‘kundizzjoni tajba;
7. kull tibdil li jsir irid il-kunsens qabel bil-miktub tas-sid.

Mid-dokumenti in atti hu ben ovvju li hemm xi sigar li kienu hemm u ma ghandhomx hemm. Ir-rapprezentant tas-socjeta‘ intimata jghid li dawn inqalghu b’xi maltemp u li irripristinahom ukoll, infatti waqt is-seduta tal-24 ta’ Settembru 2020 jiddikjara testwalment is-segwenti:

‘lanqas is-sigar ma qlajt, is-sigar kulma nqalghu tnejn u irripristinajthom m‘ghand Piscopo u ghandi l-ircevuta, tajtha lill-avukat, hija bhal dawn iz-zminijiet sena meta ghamel ir-rih u x-Xemxija tela‘ l-hut fil-bahar, kein ghamel dak ir-rih qawwi, inqalghu zewg sigriet, xtrajthom m‘ghand Piscopo u irripristinajthom.[18]

Ir-rapport peritali maghmula mill-membri teknici tal-Bord jghidu f’ punt 4 a folio 90 li ‘*kien hemm diversi sigar illi m’ ghadhomx fil-fond u ohrajn li huma fi stat hazin’.* Mela il-kwadru li qed tipprova tpingi is-socjeta’ intimata ma ghandux mis-sewwa. Is-sigar mhumiex tnejn u hemm ohrajn li is-socjeta’ intimata ma haditx hsiebhom bhal bonus pater familias. Il-Bord jinnota li l-qtugh u l-hsara fuq is-sigar igorr konsegwenzi serji u jigi ikkunsidrat bhala hsara gravi fil-fond. Barra minn dan is-socjeta’ intimata ma ipproducietx la l-ircevuti li dawk is-sigar li waqghu fil-maltemp gew fil-fatt mixtrija minghand Piscopo u

[18] Folio 37 u 38.

lanqas b'mod konkret meta waqghu u baqghet xhieda vaga. Dunque fuq dan il-punt ma tistax tigi emmnuta u l-Bord ma jistax jistrieh fuqha.

Il-Bord ghalhekk jemmen li is-socjeta' intimata qatghet u halliet li ssir hsara fuq is-sigar u dan ghad-dannu tar-rikorrenti u li din il-hsara ghandha tigi ikkunsidrata bhala hsara gravi fil-fond *de quo* ai fini tal-ligi. Dan tenut kont ukoll tal-fatt illi r-rikorrent ghandu garanzija fuq l-imsemmija sigar ta' hamest elef Lira Maltin, illum ammontanti ghal €11, 646,87.

Ikkunsidra:

Illi dwar it-toqba jew barriera ukoll is-socjeta' intimata tipprova timminimizza s-sitwazzjoni. F'ghajnejn il-Bord u mid-dokumenti ezebiti huwa ben car li din ma hi toqba xejn imma barriera imdaqqsa. Ir-rapprezentant tas-socjeta' intimata fil-fatt ghalkemm jinsisti li din toqba jikkontradici lilu inniffsu u jghid hekk:

'*halli lis-Sinjura Magistrat niccaralha l-istorja ta' meta qed nghidu barriera, li kieku l-bitha kollha li krejt jien kienet toqba, ma tissejjahx barriera ghax erba itmiem ma jissejhux barriera, ghax meta tghid kelma barriera, tkun qed tghid xi haga kbira, din toqba izghar minn kamra kienet…'*[19]

Illi hu ovvju anki biss biss mir-ritratti ezebiti li din fil-passat kienet tintuza bhala post fejn jaqtghu il-gebel b' mod industrijali. Is-sinjali

[19] Fol. 40.

mal-hajt tal-fond hu evidenti ukoll u inutli ir-rapprezentat tas-socjeta' intimata jipprova jimminimizza l-affarijiet li f' mohh il-Bord huma tant ovvji. Din ma kienet toqba xejn tant u hekk li gustament Adrian Muscat kien inkwetat dwar is-sahha u sigurta' tal-haddiema tieghu!

Adrian Muscat jghid ukoll li waqt in-negozjati kollha kien hemm is-sensar certu Keith Vassallo[20]. Dan gie ikkonfermat mir-rikorrenti ukoll. Jighid ukoll is-segwenti fix-xhieda tieghu tal-24 ta' Settembru 2020:

'Jiena ghandi ix-xhieda, bejn sitta u tmien (6-8) persuni meta krejt il-bitha minghandu, nistghu netllghuhom jixhdu kollha, bis-sensar b' kolox, jiena meta krejt il-bitha minghandu l-bitha kien fiha toqba daqs kamra, fonda sular….'

Jekk is-socjeta' intimata riedet titwemmen li l-barriera kienet giet mirduma qabel ma gew konkuluzi in-negozjati u qabel ma hija dahhlet fil-fond kellha l-obbligu hi, ghax hi indikathom, li tal-anqas ittella', jekk mhux lil kull min kien jaf b'dan il-fatt, xi uhud minn dawk is-sitta jew tmienja minn nies li semma' Adrian Muscat fix-xhieda teghu, halli tipprova tikkonvinci il-Bord sal grad tal-probabbli li l-barriera kienet mirduma. Dan naqset li taghmlu b' mod ampju u allura issa trid iggorr il-konsegwenzi ghal tali nuqqas.

Ghaldaqstant, il-Bord jemmen li mill-kumpless tal-provi, ir-rikorrenti irnexilhom jippruvaw li l-barriera kienet vojta qabel il-ftehim, li huma

[20] Fit- 2 ta' Mejju 2023 is-socjeta' intimata irrinunzjat ghax-xhud. Fol. 168 tal-process.

ma awtorizzawx lis-socjeta' intimata biex timliha u li s-socjeta' intimata imlietha fil-kors tal-kirja minghajr il-kunsens tas-sidien.

Ikkunsidra ulterjorment:

Finalment il-Bord jidhirlu li is-socjeta' intimata mid-dokumenti ezebiti, inkluz il-perizja li ghamlu il-membri teknici taghha ma zammitx il-fond fi stat tajjeb matul il-kirja. Barra minn hekk ziedet strutturi u ghamlet xi alterazzjonijiet minghajr il-kunses tas-sidien.[21] Minghajr dubbju allura mhux biss hemm ksur lampanti ta' certi klawsoli tal-kuntratt kif hawn fuq spjegat izda ukoll li b'tali alterazzjonijiet inholoq pregudizzju gravi fuq is-sit ghad-dannu tar-rikorrenti.

Barra minn dan il-Bord jista' jaccetta li ir-rikorrenti ma accettawx il-kera minhabba li kien hemm din il-kawza pero' lanqas jista' jaccetta li tali kera, jekk kienet dovuta, u li jidher dan il-punt qed jigi ammess mis-socjeta' rikorrenti, li din ma tigix ddepozitata il-Qorti halli meta dawn il-proceduri jintemmu din tkun tista' tigi liberament zbankata favur ir-rikorrenti.

B' daqstant, il-Bord jinnota certa malizja fl-agir tas-socjeta' intimata u maghdud dan kollu ma dak li inghad aktar 'l fuq allura il-Bord iqis illi t-talbiet tar-rikorrenti ghat-terminazzjoni tal-kirja u l-eventwali zgumbrament tas-socjeta' imtimata minn fuq is-sit huma misthoqqa.

[21] Ara il-kosttazzjonijiet a fol. 90 punti 5 sa 9 tar-rapport tal-membri teknici.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

1. Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba stante li din giet deciza fl-istadju inizjali tal-kawza hekk kif jirrizulta mill-verbal tas-seduta tal-24 ta' Settembru 2020[22]; u

2. Jilqa' t-tieni talba u jiddikjara li l-kirja li hemm bejn il-partijiet rigwardanti l-art u r-razzett St. Anthony Farm li jinsabu gewwa tal-Handaq, Hal-Qormi qed tigi tterminata b'ordni tal-Bord b'effett immedjat mil-lum; u

3. Jilqa' ukoll it-tielet talba u jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-art u r-razzett St. Anthony Farm li jinsab gewwa tal-Handaq, Hal-Qormi; u

4. Jilqa' ir-raba' talba u jordna l-izgumbrament tas-socjeta' intimata mill-art u r-razzett St. Anthony Farm li jinsab gewwa tal-Handaq, Hal-Qormi u dan billi tirritorna lura l-art u r-razzett fl-istat li kienu mikrija lilha fi zmien **xahrejn** u dan (a) minghajr pregudizzju ghad-drittijiet tar-rikorrenti ghal kwalsiasi danni rizultanti b'konsegwenza ghall-agir abbuziv tas-socjeta' imtimata, u (b) *Din l-ordni tinkludi ukoll ir-ripristinar tas-sigar KOLLHA li kien hemm fil-fond qabel it-22 ta' Mejju 2018 kif ukoll ta' dawk is-sigar li huma f'kundizzjioni hazina*, u (c) taht

[22] Folio 36 tal-process

penali ghad-dewmien ta’ mitejn Ewro (€200) kuljum ghal kull gurnata li s-socjeta intimata tibqa’ inadempjenti sad-data tal-effettiv zgumbrament;

5. Jilqa’ ukoll il-hames talba u jordna lis-socjeta intimata sabiex thallas lir-rikorrenti l-hlas tal-kumplament tal-kirja ghat-terminu di fermo maqbul bejn il-partijiet u cjoe’ il-hlas tal-kirja sal-1 ta’ Lulju 2022.

L-ispejjez ta’ din il-kawza jithallsu interament mis-socjeta’ intimata inkluz dawk tal-ittri ufficjali tat-30 ta’ Jannar 2020 u dik tat-13 ta’ Marzu 2020, bl-imghax jibdew jiddekorri minn meta din is-sentenza tkun definittiva u ma tistax tigi mibdula.

Finalment il-Bord jordna li kopja ta’ din is-sentenza tintbaghat lic-Chairman tal-Awtorita’ tal-Ippjanar kif ukoll lic-Chairman tal-Awtorita’ tal-Ambjent u Rizorsi halli dak deciz jigi attwat u supervizjonat u kulhadd joqghod ghal dak li jghidu il-ligijiet tal-Ippjanar u dawk Ambjentali.

Dr Monica Vella LL.D. M.Jur

Magistrat

Victor Deguara

Deputat Registratur.