BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA' (MALTA)

CHAIRMAN MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH LL.D.

Rikors Numru: 8/2019SG

L-Avukat Dottor Francis Lanfranco [K.I. Nru 381250M]

vs

Emmanuela Ellul [K.I. Nru 16836M] armla ta' Giuseppi Ellul

Illum 26 ta' Frar, 2024

Il-Bord,

Ra ir-Rikors tal-Avukat Dottor Francis Lanfranco ppreżentat nhar it-2 ta' Awwissu, 2019, fejn ġie premess is-segwenti:

1. *Illi huwa proprietarju uniku tar-raba' tal-kejl ta' hamest elef disa mija u erbgha u hamsin metri kwadri (5,954m.k.) flimkien mar-razzett li jikkomprendi sienja accessibbli minn Triq Tal-Handaq liema proprjeta' hija kollettivament maghrufa bhala "Giardino Coleiro" Triq Tal-Handaq Qormi u hija indikata bl-ahmar fil-pjanta hawn annessa bhala Dokument A. Il-propjreta' tikkonfina u hija accessibbli ukoll ghal proprejta' ohra tar-rikorrenti maghrufa bhala "Gnien tal-Handaq" li dwarha infethu proceduri kontestwali quddiem dan il-Bord;*

2. *Illi l-istess raba' u razzett kienu mqabbla ghal hafna snin lil zewg l-intimata, Giuseppi Ellul li miet fis-16 ta' April tas-sena 2008 u dana unikament ghal skopijiet ta' biedja, bil-qbiela annwali ta' tlieta u ghoxrin ewro u disgha u ghoxrin centezmu (Eur23.29) fis-sena pagabbli kull 11 ta' Novembru liema qbiela ilha ma tigi accettata mill-proprjetarji ghal hafna snin;*

3. *Illi meta dina il-proprjeta' tqabblet lill-imsemmi Giuseppi Ellil kemm ir-razzett kif ukoll ir-raba' u l-hitan ta' madwarhom kienu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, u dana kif ser jirrizulta waqt it-tratttazzjoni tal-kawza, pero' illum kif jirrizulta ampjament mir-rapport mahrug mill-Perit Arkitett Michael Lanfranco – hawn*

anness bhala document B – u mir-ritratti annessi mieghu il-proprjeta' in kwistjoni tinsab fi stat ta' telqa totali u bizzejjed jinghad illi sabiex ir-razzett u s-sienja jigu rijintegrati ghal istat orginali taghhom tinhtieg li tintefaq f'xogholijiet is-somma approssimattiva ta' seba u sebghin u hames mitt elf Euro (EUR77,500). L-istess razzett li huwa fi stat orrur ta' manutenzjoni, mhuwiex qieghed jigi uzat hlief ghat-tqeghid tal-imbarazz filwaqt illi is-snieja hija miksura u m'ghadiex tista tintuza – dan ukoll kif jirrizulta ampjament mit-tmieja u ghoxrin (28) ritratt formanti parti mill-imsemmi document B;

4. *Illi l-agir illegali tal-intimata jikkonsisti fi bdil tad-destinazzjoni tal-fond u ksur tal-kondizzjonijiet lokatizzji taht il-provedimenti tal-Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta u specifikjament tal-artikolu 4(2)(f) tal-istess Kapitolu.*

Ghaldaqstant, in forza tal-premess, ir-rikorrenti, jitlob bir-rispett illi dana l-Onorabbli Bord joghgbu jordna l-izgumbrament tal-intimata mir-raba' bir-rizzett – kollettivament maghruf bhala "Giardino Coleiro" – gewwa Triq Tal-Handaq, Qormi tal-kejl komplessiv ta' hamest elef disgha mija u erbgha u hamsin metri kwadri (5,954m.k.).

Bl-ispejjez, usalv ukoll kull azzjoni ghad-danni spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimati li minn issa jibqghu mharrka ghas-subizzjoni.

Ra ir-risposta tal-intimata Emmanuela Ellul ippreżentata nhar l-4 ta' Novembru, 2019, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

Mhux minnu li l-esponenti bidlet id-destinazzjoni tal-fond jew li kisret jew naqset li thares il-kundizzjonijiet tal-kirja fit-termini tal-artikolu 4(2)(f) tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Kapitolu 199 tal-Ligijiet ta' Malta).

F'kull kaz it-talba tar-rikorrenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

Sema' l-provi;

Ra d-dokumenti ppreżentati;

Ra li fis-seduta tat-13 ta' Novembru, 2019, dan il-Bord ħatar lill-Espert Agrikolu Anthony Mifsud u lill-Perit David Pace sabiex jagħmlu aċċess fl-ambjent in kwistjoni u jirrelataw dwar l-istat li jinsab fih u l-użu li qed isir mill-istess fond;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi ppreżentat nhar it-23 ta' Diċembru, 2020;

Sema' t-trattazzjoni finali tal-partijiet tal-10 ta' Lulju, 2023;

Ra l-atti tal-kawża bin-numu 7/2019, fl-ismijiet, Dr Francis Lanfranco vs Emmanuela Ellul;

Ra li din il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Qabel xejn, dan il-Bord jinnota li a fol 59 sa 60 hemm eżebita nota b'affidavit anness ta' kawża li ggib l-istess numru bhal dik odjerna, iżda li kienet kawża istitwita quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan il-Bord ivverifika li din il-kawża llum hija deċiża, u għalhekk, sejjer jiskarta fol 59 sa 60, peress li dawn ġew inseriti b'mod żbaljat f'dawn l-atti proċesswali.

<u>Xhieda Prodotti fil-Kawża Odjerna</u>

Il-**Perit Michael Lanfranco** xehed nhar l-20 ta' Mejju, 2021, fejn ikkonferma r-rapport tiegħu u qal li l-art in kwistjoni tikkonsisti, f'razzett li kien proprju d-dar tas-servitù tal-familja, li kienu oriġinarjament jgħixu fid-dar bin-numru 25, Triq il-Ħandaq. Din il-binja tikkonsissti f'razzett tipiku Malti, u dan ir-razzett għandu sienja li tinsab fi stat ħażin ħafna. Spjega li maġenb ir-razzett, hemm raba' li jintuża għal kultivazzjoni ta' prodotti agrikoli. Spjega li r-razzett qed jintuża biex jiġi maħżun l-imbarazz u li ma għandu l-ebda skop agrikolu. Qal li s-soqfa huma fi stat ħażin, filwaqt li l-ġebel huwa kollu mherri. Spjega li l-fili huma miftuħin u li bibien lanqas jeżistu. Kompla jgħid li maġenb ir-razzett, hemm garaxx li ġie mibni mingħajr permess. Sostna li ma hemm ħadd reġistrat li jgħix f'dan ir-razzett. Insista li r-razzett huwa totalment abbandunat.

Nhar l-20 ta' Mejju, 2021, xehed **Dr. Francis Lanfranco**, fejn sosnta li din il-proprjetà tikkonsisti f'biċċa raba' ta' xi 5000 metri kwadri, flimkien ma' razzett li tħalla fi stat

ta' dilapidazzjoni kbira. Huwa kkonferma l-intier tar-rikors promotur, kif ukoll id-dokumenti eżebiti.

Ir-rikorrenti xehed in kontroeżami, nhar l-14 ta' Lulju, 2021, fejn spejga li fis-sena 1990, kien amministratur ta' żewġt aħwa, li kienet tinkludi l-art in kwistjoni, u li fis-6 ta' Awwissu, 2000, hu kien wiret nofs dawk iż-żewġ propretajiet, iżda preċedentament u bħala amministratur tul ħajjet dawn iż-żewġt aħwa, hu kien jiġbor il-qbiela, iżda qatt ma resaq fuq il-post, imma kien mar biss meta effettivament wiret hu. Xehed li l-qbiela kienet titħallas minn missier Johnnie Ellul, li flimkien mat-tifel tiegħu kienu jmorru l-uffċċju tiegħu r-Rabat, u liema qbiela huwa baqa' jaċċettha sas-sena 2006, iżda bi qbil mal-proprjetarju ta' nofs l-art, u ċioè Frans Cutajar, iddeċidew li ma jaċċettawx il-qbiela minħabba l-istat ħażin li fih kienet il-proprjetà fejn kien hemm ħsara kbira. Żied jgħid li meta s-Sinjuri Ellul kienu ngħataw il-kirja mingħand il-familja Apap Bologna, il-proprjetà kienet fi stat tajba u dan jafu stante li hu kien ra dokumenti ta' diviżjoni tal-art ta' dak iż-żmien, u li l-istess art kienet ingħatat għal skop agrikolu, iżda xehed li hu qatt ma ra l-kitba tal-lokazzjoni u wisq anqas ma kien jaf l-istat li fih tinsab l-art.

Nhar is-7 ta' Novembru, 2022, ir-rikorrenti kompla jixhed in kontroeżami u spjega li fis-6 ta' Awwissu, 2000, wiret nofs indiviż tal-art in kwistjoni, u s-Sinjura Formosa Gauci kienet għaddhiet b'donazzoni n-nofs l-ieħor, lil Frans Cutajar. Ulterjorament xehed li bejn 2015 u l-2017 kienet saret diviżjoni ta' diversi artijiet, u l-art in kwistjoni ġiet fl-intier tagħha, proprjetà tiegħu. Huwa spjega li l-ewwel darba li ra l-art, kien fis-sena 2000 u baqa' jaċċetta l-kirja sas-sena 2007, filwaqt li żied li wara li kien ra l-istat li kienet fiha l-proprjetà, kif ukoll meta ra li l-inkwilini rreġistraw residenza hemmhekk, hu kien għamel ċertu żmien jaċċetta l-kirja bla preġudizzju.

L-intimata Emanuela Ellul xehdet permezz tal-affidavit, fejn spjegat illi hi toqgħod fir-razzett numru 25, Triq tal-Ħandaq, Qormi, liema razzett għandu miegħu raba' magħruf bħala Giardino Coleiro u oħra magħrufa bħala Il-Ġnien tal-Ħandaq, b'kollox ta' 22 tomna. Xehdet li t-tnejn kienu mikrija b'kirjiet separati mill-istess sid lill-żewġha, illum mejjet, u wara mewtu baqgħu jaħdmu r-raba' hi u aktar minnha, binha John Ellul, peress li saħħitha ma tatihiex. Kompliet tgħid li binha joqgħod magħha u ilha tgħix f'dan ir-raba' minn meta żżewwġu, u ċioè aktar minn 65 sena u qabel ma żżewġu, żewġha kien diġà jaħdem ir-raba' u qabblu kien jaħdimha missieru.

Xehdet li minn dejjem kienu jużaw ir-razzett sabiex joqgħodu fih u dejjem għexu fih, tant li uliedha, ħlief wieħed, twieldu fir-razzett. Spjegat li ftit wara li żżewġu, kienu krew post Ħal Qormi, u hi u t-tfal kienu jinżlu jorqdu fih u matul il-jum jinżlu r-razzett. Xehdet li kien f'dan iż-żmien li binha Mario twieled f'dan il-post, li fih damet madwar sena, u ma għandhomx proprjetà oħra.

L-intimata spejgat li għalkemm ir-razzett huwa antik ħafna, huma dejjem għamlu dak li setgħu sabiex iżommuh f'kundizzjoni li jistgħu jgħixu fih; żewġha u binha John kienu *full time farmer*s u kellhom kull interess li r-raba' jieħdu ħsiebu, peress li kien l-għejxien tagħhom.

Kompliet tgħid li biż-żmien u bil-maltemp, ġieli l-ħitan ġarrbu ħsara u għamlu li setgħu biex isewwuh. Qalet li qatt ma tkellmet mas-sidien fir-razzett, għalkemm taf li f'xi żmien, kienu qegħdin jaqsmu, iżda qatt ma kellhom problemi magħhom.

L-intimata xehdet in kontroeżami nhar is-16 ta' Marzu, 2023, fejn spejgat li ma tiftakarx eżatt sa meta damu jgħixu fi Triq San Bastjan, iżda qalet ma damux ħafna li marru lura r-razzett. Tenniet li meta żżewwġet, marret toqgħod mar-raġel fir-razzett, iżda mbagħad għal xi żmien, marru fi Triq San Bastjan biex tkun tista' tibgħat it-tfal l-iskola, u ilhom madwar 45 sena li telqu minn dik id-dar. Qalet li fi Triq San Bastjan, huma kienu bil-kera u li hi qatt ma kellha jew wirtet xi proprjetà. B'referenza għall-irċevuti tal-kera, xehdet li ma tafx jirreferux għal residenza. Kompliet li l-art tal-kmamar fir-razzett, hija ċangatura u li l-kundizzjoni hija tajba, filwaqt li żiedet tgħid li meta ħadu l-proprjetà, kienet fi stat tajjeb, iżda minħabba l-maltemp kienu saru xi ħsarat. Xehdet li bħala familja b'sebat itfal, għexu fir-razzett in kwistjoni, u llum hi u wieħed mit-tfal għadhom jgħixu fir-razzett, filwaqt li ċaħdet li hi torqod għand it-tifla tagħha f'post ieħor f'Ħal-Qormi.

Ikkunsidra:

<u>Ir-Rapport tal-Membri Tekniċi</u>

Illi l-Membri Tekniċi tal-Bord ikkostataw is-segwenti:

> *04. Il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'razzett flimkien ma medda raba mieghu konsistenti f'diversi hbula intarrgin. Il-proprjeta iggib l-isem ta' "Giardino*

Coleiro" gewwa Triq tal-Handaq, fil-limiti ta' Hal Qormi. Skond id-dokumenti imressqa mir-rikorrenti, il-kejl superficjali tal-proprjeta huwa ta' 5,954 metru kwadru ekwivalenti ghal cirka hames ti Tmiem punt tlieta. (5.3T).

05. L-estensjoni tal-proprjeta, kif ukoll il-posizzjoni taghha direttament taht ir-rih ta' li skola tal-Gvern ta' Tal Handaq huma kif murija fir-ritratt N.1. Bejn din il-proprjeta u li skola imsemmija hemm proprjeta ohra tar-rikorrenti li fuqha hemm ghaddejjin proceduri gudizzjarji simili bejn l-istess partijiet.

06. L-esponent Espert Agrikolu jirrileva illi dan ir-raba imiss ma, w ghandu access minn, raba iehor tal-istess rikorrenti u mahdum minn biss l-intimat John Ellul u li hu suggett tar-rikors 7/19SG. Fil-fatt iz-zewg accessi mill membri tal-Bord saru fl-istess jum wiehed wara l-iehor.

07. Dan ir-raba ghandu vaska kbira li timtala permezz ta' kanali tal-ilma antiki bil-mitluq (gravity), minn sienja li tinsab deskritta fir-rikors 7/19SG fl-istess ismijiet. Ghaldaqstant dan ir-raba jista jigi kkunsidrat bhala raba saqsi, fattt li m'huwiex ikkontestat mil-partijiet.

08. Ir-raba kollu huwa prattikament mahdum b'diversi prodotti agrikoli, ghajr ghalqa zghira li hija kollha sigar tar-rummien u parti ohra fejn hemm xi sigar taz-zebbug u tal-Pecan Nuts.

09. Dan ir-raba saqwi huwa kollu mahdum sew skont il-mistier u fih jitkabbru kull tip ta' haxix tal-mejda. Ir-raba saqsi jirrikjedi hafna xoghol tul is-sena kollha sabiex il-bidwi jista jiehu tlieta jew erba prodotti fis-sena.

10. il-konkluzjoni hi illi mill-aspett agrikolu ir-raba huwa mahdum tajjeb hafna skond il-mistier.

11. L-esponent Espert Perit jirrileva illi il-proprjeta tikkonsisti f'razzett antik bir-raba mieghu. L-access ghall proprjeta tittiehed minn bieb illi mit-triq jaghti ghal bitha parzjalment imsaqqfa bil-pjanci tal-metall. Hemm bieb iehor magenb dak ta' qabel. Dan huwa bieb wiesa li jaghti ghal ambjent magenb ir-razzett, imsaqqaf bil-pjanci tal-metall. Dan l-ambjent jintuza bhala garaxx.

12. Mil-bitha, bieb fuq genb wiehed jaghti access ghall-ambjenti tal-pjan terren waqt illi fuq genb iehor, bieb iehor jaghti ghal loggia li twassal ghall-kamra gholja fejn hemm armar ingranagg w attrezzatturi ta' sienja.

13. Tarag estern jaghti access ghall-ghorfa li hemm fis-sular ta' fuq. It-tarag ikompli sabiex iwassal ghall bjut tal-post.

14. Il-kostruzzjoni tal-binja hija bil-gebel w it-tisqif huwa kompost principalment minn xorok merfughin minn travi tal-hadid.

15. Li stat generali tal-binja huwa hazin. Diversi sezzjonijiet huma nieqsa minn manutenzjoni, kif jixhdu il-konsenturi u gebel immermer w espost. L-aperturi tal-injam jinsabu fi stat hazin hafna. Ma jirrizultax illi hemm uzu ta' abitazzjoni fil-binja, izda l-ambjenti qedin jintuzaw in parti ghal magazinagg w in parti vojta.

16. Ghar-rigward tal-hitan u strutturi gewwa ir-raba u madwar il-proprjeta, hemm sezzjonijiet tal-hitan tas-sejjiegh illi ghandhom bzonn ta' tiswija billi ikkollassaw in parti.

Ikkunsidra:

<u>Ġurisprudenza</u>

L-Artikolu 4(2) (f) tal-Kap.199 jistipola li l-Bord għandu jilqa' rikors ta' sid il-kera, jekk sid il-kera jipprova li:

(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'."

F'dan ir-rigward, il-Bord jagħmel referenza għal dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Lulju, 2009, fl-ismijiet, **Vivien armla tal-Markiż Anthony Cassar Desain et vs Carmel Vella:**

"F'dan il-kuntest il-principji li jirrizultaw mill-provvedimenti tal-ligi huma li:-

- *Il-kerrej ghandu obbligu li jinqeda bil-haga mikrija u jahdem ir-raba' bhala missier tajjeb talfamilja (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 ittgawdija 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 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) Ara sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Imhallef P. Sciberras) fil-kawza Joseph Zerafa vs Toni Casha deciza fl-10 ta' Mejju 2006…..*

… it-tieni motiv ta' aggravju avvanzat jolqot il-mertu tal-kawzali tal-hsarat u tal-ksur tal- kondizzjonijiet li dwarha l-Bord dehrlu, fuq il-fatti valutati, li kienu jezistu l-presupposti tal-vjolazzjoni tad-dixxiplina normattiva fittermini ta' l-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kapitolu 199. 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 imposti mill-Kodici Civili fuq l-affittwarju hu kompriz, anke bhala konsegwenza naturali tat-tehid in lokazzjoni tar-raba', l-obbligu li jikkostudixxi kif jixraq ilhaga mikrija, ossija, filkaz ta' raba', li jaghmel dik l-attivita` necessarja ghal-lahjar manutenzjoni tar-raba', sew redditizja bid-debita kultivazzjoni, sew fl-istruttura shiha taghha, kompriz lintegrita` talhitan li jiccirkondawha;

Fuq din l-ahhar osservazzjoni hi t-tezi ta' l-appellanti illi hu ma kienx responsabbli mit-tiswija tal-hitan ghaliex il-kuntratt originarju ta' l-affitt ma kienx jahseb espressament ghal kondizzjoni konsimili, u la dan kien hekk, l-inkombenza ta' dik it-tiswija kienet fuq sid ir-raba'.

Wiehed jifhem illi din it-tezi qed tigi propunjata biex tinnewtralizza jew tpaci dik l-inkombenza l-ohra dettata mill-Kodici Civili fl-Artikolu 1561 illi trid li "l-kerrej iwiegeb ghat-tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul ittgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu". Kif taraha din il-Qorti, ankorke dan huwa hekk, il-kerrej, li wkoll b'obbligu kien tenut juza u jikkonserva l-haga uti bonus paterfamilias, ma jistax javvalla ruhu mill-eccezzjoni inademplenti non est ademplendum biex jiggustifika n-nuqqas tieghu ta' dan listess obbligu. Multo magis, imbaghad, fejn hu jkun baqa' passiv u ma jkunx ezercita ruhu biex igieghel lil sid ir-raba' biex dan jezegwixxi rriparazzjonijiet ta' certa entita` hu, u a spejjez tieghu. Dritt dan koncess lilu minn disposizzjonijiet varji taht il-Kodici Civili. Ara Artikoli 1541 u 1543, fost ohrajn."

Dan il-Bord iqis li mir-rapport tal-Membri Tekniċi u anke mill-atti proċesswali, irriżulta li l-istat ġenerali tar-razzett huwa ħażin, peress li diversi sezzjonijiet huma nieqsa minn manutenzjoni, kif jixhdu il-konsenturi u ġebel immermer u espost. Intqal li l-aperturi tal-injam jinsabu fi stat ħażin ħafna u li l-ambjenti qegħdin jintużaw in parti għal magazinaġġ u in parti vojta. L-istess Membri Tekniċi sostnew li għar-rigward tal-ħitan u strutturi ġewwa ir-raba' u madwar il-proprjetà, hemm sezzjonijiet tal-ħitan tas-sejjieħ, illi għandhom bżonn ta' tiswija, billi ikkollassaw in parti.

Madanakollu, l-istess Membri Tekniċi għamlu konstatazzjonijiet ferm pożittivi għal dak li għandu x' jaqsam mar-raba', u in fatti kkonkludew li mill-aspett agrikolu, ir-raba' huwa maħdum tajjeb ħafna skont il-mestier.

Dan il-Bord ma jistax jiskarta l-fatt li l-ikbar estensjoni ta' art mertu ta' din il-lokazzjoni, hija proprju konsistenti f'raba' li qed jinħadem b'mod tajjeb u skont il-mestier. L-estensjoni tal-art li fuqha hemm mibni r-razzett u l-garaxx, hija proprju parti żgħira u minima, meta kkomparata mal-estensjoni kollha tar-raba' li qed tinħadem b'mod tajjeb. Huwa minnu li inadempiment da parti tal-inkwilini fit-tiswija ta' hitan tas-sejjieħ u ħsarat fi strutturi, tista' twassal għal ripreża, iżda tali inadempiment irid ikun wieħed li ġie ppruvat li jkun ta' importanza mhux skarsa. Il-gravità ta' l-inadempiment għandha tiġi kkonstatata wara li jittieħdu in konsiderazzjoni, iċ-ċirkostanzi partikolari kollha tal-każ li jkun pendenti quddiem dan il-Bord. Dan il-Bord x'ħin jara l-estensjoni kbira tal-ambjenti in kwisjtoni, u l-konstatazzjonijiet li għamlu l-Membri Tekniċi, anke dwar l-użu li qed isir minn dawn l-ambjenti, ma jqisx li għandu quddiemu inadempiment li huwa ta' importanza kbira u gravi. Dan qed jingħad peress li l-ebda wieħed mill-Membri Tekniċi ma rrimarka, li minħabba tali hitan tas-sejjieħ, u/jew minħabba nuqqas ta' manutenzjoni fir-razzett, qed tiġi kkaġunata ħsara lill-istess raba', b'mod partikolari lill-ħamrija. Dan il-Bord iqis li għalkemm ħitan tas-sejjieħ u l-istrutturi eżistenti għandhom jiġu miżmuma fi stat tajjeb ta' manutenzjoni, fid-dawl taċ-ċirkostanżi ta' dan il-każ, tenut kont tal-ambjenti vasti mikrija li rriżultaw li qed jinħadmu b'mod tajjeb, il-ħsarat jew nuqqas ta' manutenzjoni ravviżata, ma twassalx lil dan il-Bord biex ikollu dik il-konvinzjoni li tintlaqa' t-talba tar-rikorrenti għar-ripreża ta' dawn l-ambjenti.

Deċide

Għar-raġunijiet fuq premessi, dan il-Bord qed jilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimata u jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

Spejjeż kontra l-istess rikorrenti.

____

Maġistrat Dr. Simone Grech
Chairman

____

Janet Calleja
Deputat Reġistratur