BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA' (MALTA)
CHAIRPERSON MAĠISTRAT DR. SIMONE GRECH LL.D.

Rikors Numru: 18/2022SG

Professur Paul Sant Cassia [ID 823454M]

vs

Carmelo Galea [ID 559054M]
Anthony Galea [ID 671756M]

Illum, 30 ta' Ottubru, 2024

Il-Bord,

Ra ir-Rikors tal-Professur Paul Sant Cassia ppreżentat nhar l-10 ta' Novembru 2022, fejn ġie premessi s-segwenti:

"Illi l-esponenti huwa sid ta' porzjoni art magħrufa bħala Ta' Slampa limiti tal-Imtarfa/Rabat (Malta) li hija murija fuq il-pjanta hawn annessa bħala Dokument A u li hija mqabbla lill-intimati versu l-qbiela ta' €20.96 fis-sena.

Illi l-intimati kisru l-kondizzjonijiet tal-kirja billi ħallew il-binja li hemm fuq l-istess raba' f'istat diżastruż ta' riparazzjoni tant illi minħabba f'hekk ikkawża danni inġenti u apparti dan, ir-raba' mhux qed jintuża għal skopijiet agrikoli u anke l-ħitan huma fi stat ħażin ta' riparazzjoni.

Illi għalhekk l-intimati kisru l-kondizzjonijiet tal-kirja u huma responsabbli għad-danni fil-propjeta' mikrija.

Għaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Bord jogħġbu:

i. jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-istess raba' mingħand l-intimati u konsegwentement jordna l-iżgumbrament tal-intimati mil-art de quo fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss;

ii. jiddikjara lill-intimati solidament responsabbli għad-danni kkawżati fuq il-propjeta' mqabbla, jillikwida l-istess danni u jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu d-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni."

Ra ir-Risposta ta' Carmelo u Anthony Galea, ippreżentata nhar it-22 ta' Diċembru, 2022, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"1. Fl-ewwel lok, u sabiex ir-rikorrenti imexxi din l-azzjoni jeħtieġ li qabel xejn jipprova t-titolu tiegħu skont il-liġi.

2. Fit-tieni lok, u dan kif sejjer jiġi ppruvat fl-andament ta' dawn il-proċeduri, ma teżisti l-ebda ċirkustanza li hija kkontemplata fl-artikolu 4(2) tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet Maltin, sabiex jintradd lura l-pussess tar-raba. In oltre l-esponenti ma kisru l-ebda kundizzjoni tal-qbiela. Ir-raba huwa maħdum kif imiss, u r-razzett flimkien mal-ħitan tas-sejjieħ huma miżmuma fi stat ta' riparazzjoni tajba, u għalhekk ma jistħoqqx li t-talbiet tar-rikorrenti jiġu milqugħa. Tabilħaqq, dawn għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Salv għal aktar eċċezzjonijiet, skont il-liġi."

Sema' l-provi;

Ra d-dokumenti ppreżentati;

Ra li fis-seduta tas-16 ta' Marzu, 2023, dan il-Bord ħatar lill-Espert Agronomu Ryan Cilia u lill-Perit Valerio Schembri, sabiex jagħmlu aċċess fl-ambjent in kwistjoni u jirrelataw dwar l-istat li fih tinsab il-binja li hemm

f'dawn l-ambjenti, u x'użu qed isir minn din il-binja, jekk qed isir, dwar l-istat tar-raba' u x'użu qed isir minn din ir-raba', jekk qed isir, u dwar l-istat tal-ħitan tas-sejjieħ li hemm. In oltre, il-Bord ordna lill-istess Membri sabiex jikkonstataw ukoll, jekk hemmx danni fil-proprjetà imqabbla, kemm għal dak li għandu x'jaqsam ma' bini, u kemm għal dak li għandu x'jaqsam ma' raba', u jagħmlu valutazzjoni tax-xogħolijiet rimedjali, li semmai, ikunu meħtieġa sabiex tali ħsarat/danni jiġu msewwija;

Ra r-rapport tal-Membri Tekniċi ppreżentat nhar is-27 ta' April, 2023;

Sema' t-trattazzjoni finali tal-partijiet tad-29 ta' April, 2024;

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

Ikkunsidra:

<u>Xhieda Prodotti f'din il-kawża</u>

Ikkunsidra:

Il-Professur Paul Sant Cassia xehed permezz tal-proċedura tal-affidavit, fejn spjega li l-porzjon art Ta' Slampa limiti tar-Rabat, hija mikrija lil Carmelo Galea u Anthony Galea. Spjega li l-kirja oriġinali kienet saret minn missieru u ħutu, lil Giuseppe Galea, li huwa missier Carmelo u Anthony Galea. F'tali ftehim kien hemm miktub illi:

> *"3. It-tiswija tal-hitan, kmamar, ghandu jaghmlu kollu bi spejjez tieghu Guis Galea, ghandu jsewwi mhux biss il-hsara tal-hitan u kmamar li ssir mil-lum 'il quddiem, imma wkoll kwalunkwe spejjez sanitarii, anke dawk l'hemm illum. It-tiswija tal-imsemmija hitan sia dawk li ghandu jsir issa, sia dawk li ghandhom isiru 'l quddiem, igifieri wara li tkun saret il-hsara, ghandhom isiru malar, jigifieri wara li tkun saret il-hsara, mhux aktar tard mis-sena li tkun saret il-kbiela u ghandu jsir tiswija regolari skond is-sengha.*

F'kaz li ma jsirx xoghol sewwa, il proprietarji ghandhom id-dritt li imorru l-qorti."

Huwa saħaq illi fir-raba', hemm diversi ħitan imwaqqa', kif ukoll hemm razzett li huwa totalment distrutt. Kompla jgħid li r-raba' m'huwiex fi stat tajjeb. Xehed li huwa wiret din il-proprjetà mingħand missieru Dr Mario Sant Cassia, li miet fit-22 ta' Settembru, 2016, u wara l-mewt tiegħu, sar kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dr Nicholas Charles Vella, tat-23 ta' Frar, 2021, li permezz tiegħu din il-proprjetà ġiet assenjata lilu. Qal illi skont ir-rekords tal-familja tiegħu, il-qbiela ma ġietx aċċettata mis-snin tmenin 'il hawn. Kompla jgħid li dal-aħħar snin minn mindu wiret il-proprietà, huwa kien mar jara l-proprjetà kemm-il darba, u qatt ma ra l-art tinħadem. Qal li dejjem ra l-proprietà fi stat ħażin ħafna ta' manutenzjoni, u għalhekk huwa ppreżenta din il-kawża biex jieħu lura l-proprjetà u biex jiġi kkumpensat għall-ispiża, biex il-proprjeta' tiġi rranġata u miżmuma skont kif kien hemm miftiehem fil-ftehim oriġinali.

Ir-rikorrenti ppreżenta rapport ex parte, tal-Perit Robert Musumeci, datat 23 ta' Mejju, 2008, li jispeċifika:

"Property consists of a rural building set on two floors, construction of which consists of traditional masonry wall and slab construction.

The construction is in a consumed state of repair, exhibiting major structural defects with respect to the existing fabric which include dislodged stonework, missing parts of fabric, deteriorated timber beams, open joints in walls and cracked roof slabs.

<u>Conclusions</u>

It must be underlined that the observed structural damages can be safely attributed to outright negligence and lack of maintenance.

It is evident that the building has been occupied, lacking adequate maintenance, for a number of years.

It is also likely that rainwater has been allowed to percolate inside the building fabric, resulting in the accelerated deterioration of the supporting timber beams, which in turn, underwent bending failure to the extent that substantial part of the roofing slabs have undergone collapse as can be evidenced in attached photos marked as Document B."

Paul Sant Cassia xehed nhar is-27 ta' April, 2023, fejn saħaq illi akkwista tali proprjetà mingħand missieru u meta għamlu d-diviżjoni. Kompla jgħid li fl-aħħar tas-snin sebgħin jew fil-bidu tas-snin tmenin, kien mar ma' missieru biex ikellem lil missier l-intimati, biex jagħtih ir-razzett lura, u missierhom kien heddu b'tir ta' *shot gun*. Qal li missieru ma kienx għamel rapport lill-Pulizija u fis-snin disgħin, il-ġenituri tiegħu kienu reġgħu ppruvaw ikellmu lit-tfal tiegħu, u dawn qalulhom li kienu ser jirritornaw iċ-ċavetta u r-razzett, imma meta marru, kienu sabu li kienet inbidlet is-serratura. Xehed li meta miet missier il-Profs Paul Sant Cassia, huma kienu marru mal-Perit biex jaraw il-post, biex iħallsu t-taxxi tas-suċċessjoni, u l-intimati qalulhom li jekk iridu jagħtuhom lura r-razzett, huma riedu jagħtuhom l-għalqa annessa mar-razzett. Kompla jgħid li tali razzett qiegħed fi stat ħażin ħafna, u li għadu sa issa, f'idejn l-intimati. Qal li bħalissa, huwa la għandu r-razzett u lanqas l-għalqa annessa miegħu.

Ir-rikorrenti kompla jixhed in kontroeżami, nhar is-26 ta' Frar, 2024, fejn qal li huwa rċieva d-dokumenti dwar ir-razzett, wara l-mewt ta' missieru u wara d-diviżjoni, minħabba li fis-sena 2016/2017, kellu jmur fuq il-post minħabba d-dikjarazzjoni *causa mortis*. Kompla jgħid li fl-1992, ġew avżati li kien hemm problemi strutturali fir-razzett, iżda missieru ma seta' jieħu l-ebda passi fuq dan, għax missier l-intimati, fil-bidu, kien qallu biex jieħu lura r-razzett, iżda meta mar biex jiftaħ ir-razzett biċ-ċavetta li kien tah hu stess, kien induna li biddlu ċ-ċavetta. Xehed li ma kienx jaf fuq il-permess li kien applika għalih missieru, u li sar jaf bih mid-dokument, iżda li kien jaf kien, li missieru ma kellux aċċess għar-razzett. Kompla jgħid li meta marru fuq il-post minħabba d-

dikjarazzjoni *causa mortis*, l-intimati qalulu li jista' jieħu r-razzett, imma kienu talbuh jagħtihom ir-raba' b'titlu ta' proprjetà. Ix-xhud spjega li missieru qatt ma fetaħ kawża, għax ħass li ma kien ser jasal qatt mal-intimati, għax filli kienu qalulu biex jieħdu r-razzett lura u wara biddlu ċ-ċavetta. Huwa ma kienx jaf jekk missieru kienx ħa xi passi kontra l-intimati, u li skontu ma kien hemm ħadd li waqqaf lill-missieru milli jidħol fir-razzett.

Carmelo Galea xehed permezz tal-proċedura tal-affidavit, fejn spejga li huma bdiewa tal-għelieqi li jinsabu fir-Rabat ta' Malta, fl-inħawi magħrufa bħala ta' 'Slampa". Saħaq li kien ser jitkellem fuq ir-razzett u parti minn art, li missieru kien oriġinarjament ċeda lis-sidien fis-sebgħinijiet. Qal li dan l-arranġament kien seħħ mal-antenati tal-Professur Sant Cassia, u qatt ma waqqfu lill-familja tal-Professur milli tieħu lura l-art u dan ir-razzett. Spjega li l-familja tiegħu riedu biss garanzija, li r-raba jibqgħu jaħdmuha huma, u dan kien ftehim li kien laħaq missieru. Xehed li huwa kien jisma' lil ommu tgħid, li meta kien sar dan il-ftehim, bl-intervent tal-Avukat Karm Mifsud Bonnici u l-klijenti tiegħu (il-Barunijiet Sant Cassia), meta kienu marru d-dar tagħhom ġewwa r-Rabat. Kompla jgħid li kien għalhekk li huma ċedew dan ir-razzett u din il-biċċa art, filwaqt li kompla jistqarr, li l-qbiela ma tnaqqsitx peress li l-ammont kien baxx. Kompla jgħid li missieru kien kuntent iżomm ir-raba', anke bil-qbiela li dan kien qiegħed iħallas. Saħaq illi l-Professur jew inkella l-antenati tiegħu, qatt ma ġew talbu ċ-ċwievet għar-razzett, u li kieku dan sar, kieku huma ma kellhom l-ebda problema li jgħaddulhom l-imfietaħ, iżda ma kienx jaf eżatt jekk xi ħadd mill-familja tiegħu kienx bgħat xi ittra lill-intimati, għal kopja taċ-ċavetta l-ġdida, tant li l-familja tar-rikorrenti bilkemm kienu jersqu lejn ir-raba'. Ix-xhud ċaħad li missieru kien għamel għall-missier ir-rikorrenti b'senter, u ċaħad ukoll li b'xi mod kienu pprovaw inaffru lir-rikorrenti minn ħwejjġu. Qal illi huma m'għandhom l-ebda interess li jitlewwmu mas-sidien ta' din l-art, li ilhom jaħdmu u jżommu dawn is-snin kollha. Iddikjara li s-sid seta' jmur u jieħu r-razzett, flimkien ma' parti mill-art li huma kienu ċedew fis-sebgħinijiet. Huwa saħaq illi r-raba' huwa wieħed saqwi, miżmum pinna u qiegħed jiġi maħdum bħala saqwi. Qal illi r-raba' jinħadem fuq medda ta' kuljum u ilu jsir hekk għal snin twal, filwaqt li innega li r-raba' qiegħed fi stat ta' abbandun. Qal li dwar il-karti li ffirma missieru, huwa qatt ma ra, la hu, la ħutu u lanqas ommu li

kienet mietet ftit qabel. Saħaq ukoll li missieru ma kienx jaf jikteb u jaqra, kien jaf biss jikteb ismu, kien bidwi u skola ma mar qatt.

Nhar is-26 ta' Frar, 2024, xehed **Carmelo Caruana** in kontroezami, fejn spjega li ma jafx x'kien sar minnhom iċ-ċwievet, u qal li huwa jiftakar lill-missieru jgħid lil missier Profs Paul, biex jieħu r-razzett lura. Sostna li dan ir-razzett huwa msakkar u m'għandhomx ċavetta tiegħu, peress li huma kienu sakkruh minn ġewwa u ilhom ma jersqu l'hemm, 'il fuq minn ħamsin sena. Qal illi missieru kien tela' fuq il-ħajt u sakkru minn ġewwa, u ma reġgħux daħlu fih aktar. Qal li darba kienu biddlu ċ-ċavetta għax kienet spiċċat, wara reġgħu biddluha u mbagħad ma jafx x'kien ġara wara. Kompla jgħid li missieru kien ċeda r-razzett lis-sid, u kull ma kien jaf hu, li missieru kien għamel firroll fuq ġewwa, però ma jafx x'kien sar miċ-ċavetta. Xehed li hu qatt ma ra lill-Profs Cassia jidħol fir-razzett, u li missier ir-rikorrenti kien mar fir-razzett. Spjega li huma kienu qabżu l-ħajt u fetħulu minn ġewwa, u wara s-sid qallu biex jerġa' jagħlqu. Ix-xhud spjega li s-sid qatt ma talbu ċ-ċwievet, u li lir-rikorrenti kien rah darba, meta mar jara r-razzett. Huwa ċaħad li kien talab biex torħos il-qbiela meta kien ġie ċedut ir-razzett u parti mill-għalqa.

Anthony Galea xehed permezz tal-proċedura tal-affidavit, fejn spjega li r-raba' kienet għand il-familja tiegħu bi qbiela. Qal li fl-antik, din ir-raba' kienet tinħadem minn missieru, minnu u minn ħutu, filwaqt li saħaq li r-raba' minn dejjem inħadem, għajr għal parti li ġiet ċeduta lura lis-sidien minn missieru, flimkien mar-razzett, li wkoll ġie ċedut lura lis-sidien tal-art. Kompla jtenni li ftit qabel ma' mietet ommu, hija għamlet affidavit, fejn qalet li r-razzett flimkien ma' parti art zgħira minn din ir-raba', kienet fis-sebgħinijiet giet ċeduta lura lis-sidien, u semmiet li kien hemm ftehim li missieru jżomm il-kumplament tar-raba' u jibqa' jaħdmu taħt titolu ta' qbiela. Ix-xhud saħaq li ħadd qatt ma kien mar u staqsa għaċ-ċwievet tar-razzett, tant illi dan jinsab aċċessibbli, għaliex is-serratura tiegħu marret u huma ħasbu li s-sidien setgħu jmorru jieħdu ir-razzett, flimkien ma' din il-biċċa art. Kompla jgħid li s-sid qatt ma kellmu u qatt ma rah lejn dawk l-inħawi, tant li sar jafu mill-Qorti. B'referenza għall-karti li ffirma missieru, xehed li huwa qatt ma kien raħhom qabel, u li huma kienu għamlu spejjeż kbar fir-raba' biex ħawwlu is-siġar tal-frott. Qal li ħawlu madwar 1,480 siġra, u kompla jinsisti li minn żmien missieru, kienu tejbu ħafna

r-raba', minn fejn huma għadhom jgħixu, minkejja li ma tantx jagħmlu qliegħ minnu. Qal illi huma dejjem obdew il-kundizzjonijiet tal-qbiela u ħass li ma ħaqqhomx jitkeċċew minn dan ir-raba', li kienu jżommu daqs li kieku huma kienu s-sidien tiegħu.

Anthony Galea xehed in kontroezami nhar is- 26 ta' Frar, 2024, fejn spjega li ommu mietet sena qabel, u li hu u ħuh jaħdmu r-raba'. Xehed li missieru kien qal lil missier ir-rikorrenti, biex jieħu r-razzett lura, liema razzett kien jissakkar b'ċavetta, imma ma kienx jaf x'sar minnha. Qal li dan ir-razzett kellu żewġ bibien, però wieħed minnhom kienu għalquh bil-ġebel. Xehed li biex tagħlaq il-firroll, trid titla' l-ħajt u taqbeż għal ġewwa. Kompla jispjega li l-firroll huwa l-istess wieħed tas-serratura. Qal li ilhom madwar ħamsin sena ma jidħlu ġor-razzett, u qal li s-sid darba kien mar fir-razzett. Qal li dan seħħ iktar minn ħamsin sena ilu u li minn dak iż-żmien, ma raw lil ħadd aktar jersaq lejn ir-razzett. Qal illi missierhom kien iħallas il-qbiela, u li issa huma jħallsu l-qbiela l-Qorti. Ir-razzett għandu aċċess mat-triq, iżda ma kienx jaf jekk kinitx intbgħatet xi ittra, li r-razzett jinsab fi stat ħażin.

Xehed Ryan Bonnett nhar l- 24 ta' Ottubru, 2023, fil-kapaċita tiegħu ta' Manager mal-Paying Agency, li spjega li l-għalqa kienet irreġistrata fuq Galea Anthony, ID 671756M, mit-23 ta' Marzu, 2005, sas-7 ta' Mejju, 2008, u mis-7 ta' Mejju, 2008, l-għalqa kienet irreġistrata fuq Charlie Galea, ID 559054M.

<u>Ir-Rapport tal-Membri Tekniċi</u>

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

> *Is-sit jammonta ghall-madwar 9127.66 metru kwadru ta' art li tinkludi 7659 metri kwadri ta raba' mahduma, 191 metru kwadru ta' razzett zghir, u 1276 metru kwadru ta' gnien biswit l-istruttura msemmija u sigar ohrajn biswit l-istess struttura li mhux necessarjament gew mizrugha ghall-fini ta' biedja per se. Ir-raba' mahduma titqies bhala raba' saqsija, fejn sistema ta irrigazzjoni kienet evidenti fl-access.*

...

Rizultati u Analizi

<u>L-istat tar-raba' u l-uzu:</u> Ir-raba' inkwistjoni generalment tinstab mizmuma f'istat tajjeb hafna. Il-major parti tal-hitan tas-sejjieh jinstghabu f'istat tajjeb. Is-sigar tad-dwieli u frott iehor jidhru mizmuma f'istat tajjeb, mizburin u mghamra b'sistema ta' irrigazjoni ghall-kull sigra. Ta min jinnota li l-«haxix hazin» madwar is-sigar tal-frott kien ghadu kemm gie mahsud, fejn is-Sur Anthony Galea deher igorr il-mutur tal-hsad (lawn mower) hekk kif sar l-access fuq il-post. Madankollu ma dherx li kien hemm ammont kbir ta' nigem u haxix hazin mahsud fuq il-post. Ghaldaqstant l-espert agronomu ddeduca li generalment ir-raba' hi mizmuma bl-istess mod.

<u>L-istat tal-hitan tas-sejjieh:</u> Waqt l-access gew innutati ftit partijiet mil-hitan tas-sejjieh fejn kien hemm xi selha jew kolas zghir. Dawn gew immarkati fuq Figure 3, minn numru 1 sa 5, vide ritratti 1, 2, 3, 4, 5. Hi ta' l-opinjoni ta' l-espert agronomu li dawn huma hsarat zghar u li ma jammontawx ghall-ammont sinifikanti, u li probabilment gew ikkawzati minhabba l-elementi, bl-eccezzjoni ta' selhiet immarkati b'numru 4, u 5, fejn jidher li din in-naha qeda tintuza bhala access ulterjuri ghall-ghalqa ta' taht.

1. *Selha ta' madwar 0.5m (gholi ta' 0.5m)*
2. *Selha ta' madwar 1m (gholi ta' 0.5m)*
3. *Selha ta' madwar 1.2m (gholi ta' 0.5m)*
4. *Selha ta' madwar 2.5m (gholi ta' 0.7m)*
5. *Selha ta' madwar 2m (gholi ta' 0.7m)*

<u>L-istat tal-binja:</u> Waqt l-access il-membri teknici accedew ukoll fil-binja biswit l-ghelieqi ghawn fuq msemmija. Il-hitan bejn il-binja u t-triq

publika jinstabu f'istat ta' abbandun b'nahat li juru ftit kollass u generalment miksija bil-vegetazzjoni, vide Figure 8. L-entratura ghall-binja wkoll dheret f'istat hazin, fejn il-blata ta' fuq il-bieb dheret imcaqalqa b'konsenturi mall-gemb tal-bieb, vide Figure 9. Hekk kif tidhol minn din l-entratura, wiehed isib bitha zghira mohnuqa bil-vegetazjoni u xi knatan, vide Figure 10. Minn ritratt numru 11 wiehed ukoll jista' jinnota konsenutra kbira fuq in-naha tax-xellug tar-ritratt, li tibda mis-sular ta fuq u tibqa' niezla sa isfel. Wiehed jista' ukoll jinnota li xi turgien tal-gebel gew ukoll maqsuma, u xi balavostri tal-poggamen huma neqsin. Hekk kif wiehed jidhol fil-kmamar ta' isfel, tinnota li l-istruttura hi hemxejn ta' periklu peress li hemm numru ta' xorok maqsuma jew mwaqqajn, vide Figure 12 u Figure 13. Dawn il-kmamar ghalkemm perikoluzi dheru qed jigu uzati bhala mahzen ghal xi gallinari u pallets vide Figure 14. Is-sular ta' fuq kien f'istatt aktar perikoluz min ta' tahtu, u ghaldaqstant l—espertI teknici ma rifsux fuq is-saqaf tal-kamra.

Valutazzjoni tax-xogholijiet rimedjali:

Selhiet fil-hitan tas-sejjieh fir-raba propju

01 Dawn huma selhiet zghar li wiehed ma jistax jaghmel valutazzjoni taghhom b'rata propizja u ghaldaqstant l-esponenti jidrilhom illi ghanda tigi moghtija stima lump sum ghal kull selha. Jidher illi hemm hames (5) selhiet li jenhtieg jinghataw attenzjoni u l-esponenti jidrilhom illi rata medja ta' € 150.00 (eskluz il-VAT) kull selha ghandha tkun fair and reasonable fic-cirkostanzi, tenut kont id-double handling involut biex wiehed jilhaq l-istess selhiet. Jsegwi illi dawn il-hsarat ghandhom jigu vvalutati fis-seomma totali ta' € 750.00 (5 x € 150.00)

Selhiet u vegitazzjoni fil-hitan tas-sejjieh bejn il-binja/l-ghalqa u t-triq fl-ewwel parti tan-nizla sa l-ewwel kisra.

02 Jinghad b'kull rispett li hawn si tratta minnn uqqas ta manutenzjoni gravi (kwazi abbandun) ta cirka tul ta' 65.1, ta hitan tas-sejjieh ta' gholi cirka 2.00m. Sabiex tissewwa l-hsara u l-istess hitan jigu rriprestinati ghal kundizzjoni li tista tigi kkunsidrata bhala stat tajjeb ta manutenzjoni jenhtieg l-ewwel titnaddaf il-vegitazzjoni u wara tissewwa l-hsara fil-hajt tas-sejjieh proprja.

03 Hija l-umli opinjoni ta l-esponenti illi sabiex isir dan ix-xoghol rata fair and resaponable ghandha tkun fil-valur ta' € 50.00 (eskluz il-VAT) il-metru kwadri. Jsegwi illi sabiex isir ix-xoghol elenkat fis-suespost jenhtieg tintnefaq is-somma ta' € 6,500 (rounded figure) (65.1m x 2.00m x € 50.00).

04 Hekk kif jirrizulta mid-deskrizzjoni dettaljata tal-hsarat fil-binja fil-paragrafi precedenti illi din l-istess binja sofriet minn hsarat konsiderevoli a kawza ta snin ta muqqas ta' manutenzjoni u ghaldaqstant tezisti s-sitwazzjoni gravi ta' abbandun u perikolu li raw b'ghanejhom l-esponenti waqt l-access.

05 Sabiex tissewwa l-hsara u l-istess binja tigi riprestinata ghal stat li tista' tintuza jehtieg isiru diversi xogholijiet li ser jigu elenkati u vvalutati fis-segwenti.

- *Tindif tal-parti ta quddiem il-binja mill-hajt tas-sejjieh li jaghti ghat-triq sal-binja propja u rriprestinar ta l-istess sabiex ikun hemm access xieraq liema xoghol qed jigi vvalutat fis-somma ta' € 1000.00 (eskluz il-VAT)*

- *Tindif tal-hitan esterni tal-binja permezz ta kimika propizja (fungicide) bil-metodi propizjo sabiex ma ssirx hsara lill-gebla u l-patina taghna. Dan ix-xoghol ghandu jsir sabiex jitnehhew elementi bijologici li qeghdin fil-prezent jaghmlu hsara lill-gebla, liema xoghol qed jigi vvalutata fis-somma ta' € 3000.00 (eskluz il-VAT)*

- *It-tindif bil-metodi propizji tal-partijiet tal-hitan esterni li gew miksija bir-ramel u siment sabiex ma tkomplix issir hsara lill-gebla, qed jigi vvalutat fis-somma ta' € 1000.00 (eskluz il-VAT)*

- *Tindif tal-fili tal-hitan esterni u mili mill-gdid permezz ta' hydraulic lime jew plastic repair proprizju. Dan ix-xoghol ghandu jsir sabiex ma jkomplix jidhol ilma mill-fili b'tali mod li jispicca fil-maskan ta bejn il-hitan u finalment tikkrolla l-binja. Dan ix-xoghol qed jigi stmat fis-somma ta' €10,000.00 (eskluz il-VAT)*

- *IL-Bdil ta' gebel fuq il-faccata esterni fejn hemm il-htiega qed jigi stmat fis-somma ta' € 2000.000 (eskluz il-VAT)*

- *IL-Kiri ta' scaffolding u protection net sabiex isir ix-xoghol fuq il-faccati esterni qed jigi vvalutat fis-somma ta' € 3000.00 (eskluz il-VAT)*

- *IL-Bdil tas-saqaf tal-kamra ta gewwa tal-ground floor li ggarraf in parti u x-xogholijiet strutturali konnessi ma' l-istess bdil, qed jigi stmat fis-somma ta' € 4000.00 (eskluz il-VAT).*

- *Il-Bdil tas-saqaf tal-kamra ta gewwa tal-first floor li ggarraf u x-xogholijiet strutturali konnesi ma l-istess bdil, qed jigi stmat fis-somma ta' € 6000.00 inkluz il-kontrbejt b'water proofing propizju (eskluz il-VAT).*

- *It-tiswija fejn mehtiega (inkluz bdil ta xorok jew rinforz bil-carbon rods skond il-htiega) tas-saqaf tal-kamra ta barra fil-ground floor qed tigi stmata fis-somma ta' € 2000.00 (eskluz il-VAT).*

- *It-Tindif ta fili tal-hitan soqfa existenti u milli tal-fili ta' l-istess u anke tas-soqfa l-godda bil-hydraulic lime jew plastic repair u zebgha bil-lime base paint qed jigi vvalutat fis-somma ta' € 6000.00 (eskluz il-VAT)*

- *IL-Bdil/rriprestinar ta balavostri u xoghol konness ma l-istess, fl-apprmorta tas-setah qed stmat fis-somma ta' € 1000.00 (eskluz il-VAT)*

- *IL-Bdil/rriprstinar ta partijiet tat-tarag estern li jaghti ghas-setah u xoghol konness ma l-istess, qed jigi stmat fis-somma ta' € 3000.00 (eskluz il-VAT)*

- *Ir-restawr ta l-aperturi (inkluz stukkjar u zebgha) qed jigi stmat fis-somma ta' € 500.00.*

KONKLUZZJONIJIET

Mill-fatti kollha li gew a konjizzjoni ta l-esponenti u mill-konstatazzjonijiet li saru fuq il-post jidher illi:

01 Hekk kif elenkat fid-dettall fil-paragrafi supra fejn inghatat deskrizzjoni dettaljata ta' dak ikkonstatat in situ fil-proprejta mertu tal-kawza jirrizulta illi fir-rigward ta l-istat tar-raba' mertu tal-kawza odjerna, jinghad illi l-istess raba nstab fi stat tajjeb u mizmuma sew skont il-mistier.

02 Dwar l-uzu li qed isir mir-raba' mertu tal-kawza, hekk kif spjegat b'mod dettlajat supra jidher illi, l-ghelieqi kienu mizrughin bid-dwieli, ghajn baqar u tin. Jigi kkonfermat illi dawn is-sigar wkoll dheru mizmuma sew u kif titlob l-arti u s-sengha. Jinghad in oltre illi dawn is-sar tal-frott kellhom sistema ta' irrigazzjoni maghhom kif ukoll ndafa madwar iz-zokk principali.

03 Fir-rigward tal-hitan tas-sejjieh l-esponenti jidrilhom illi hekk kif elenkat b'mod dettaljat fis-suespost il-hitan tas-sejjieh ta' mar-raba' ukoll kienu f'istat tajjeb, flief xi rqajja zaghar fejn instabet xi ftit tal-hsara.

Dawn gew identifikati u immarkati fir-rapport hekk kif ben dettaljat fil-paragrafi precedenti ta dan ir-rapport.

04 Mhux l-istess jista jinghad fir-rigward tal-hitan tas-sejjieh li jinsab bejn il-binja/r-raba' u t-triq publika fl-ewwel parti tan-nizla sal-ewwel kantuniera, liema hitan jinsabu fi stat hazin, fejn partijiet minnhom jidhru li qed jikkrollaw u nahat ohra huma miksija bil vegatazzjoni.

05 Jigi kkonfermat illi sabiex tissewwa l-hsara fil-hitan tas-sejjieh li tissemma kemm fil-paragrafi precedenti ta dan ir-rapport w anke fil-konkluzzjonijiet 03 u 04 supra jenhtieg tintnefaq is-somma ta' €7250.00 (€ 6500.00 + € 750.00) eskluz il-VAT.

06 Dwar il-binja jinghad u dan hekk kif spjegat fil-paragrafi precendenti ta dan ir-rapport illi l-istess binja fiha nfusha tidher f'istat hazin hafna addirittura t'abbandun assolut u ta' periklu. L-esperti teknici sabu hafna konsenturi, xorok maqsumin jew imwaqghin, travi mikulin bid-dry rot/termintes u umdita mal-hajt li jmiss ma terzi. Hija l-umli epinjoni ta l-esponenti illi qajla jekk mhux qatt ma saret manutenzjoni fuq l-istess binja.

07 Dwar l-uzu tal-binja jinghad illi din fil-prezent hija fi stat ta abandun u perikolu hekk kif spjegat supra u ghaldaqstant ma jistax isir uzu mill-istess binja. Anke l-access ghall-istess binja huwa wiehed difficli ferma. Ghal kull bwonn fini jigi kkonfermat ili fil-kmamar ta' isfel tal-binja gew ikkonstatat xi gallinar u palletx, li mid-dehra taghha aktarx ilhom hemm zmien twil minghajr ma qed isir uzu regolari minnhom.

08 Hija l-umli opinjoni ta l-esponenti illi sabiex tissewwa l-hsara fil-binja u dan hekk kif elenkat b'mod dettaljat fil-parti relevanti tar-rapport odjern, jenhtieg tintefaq is-somma ta € 46,500.00 (eskluz il-VAT).

Ikkunsidra:

L-Ewwel Eċċezzjoni

Qabel ma' jeżamina l-każ fil-mertu, dan il-Bord sejjer iqis l-ewwel eċċezzjoni mressqa mill-intimati. Dwar it-titolu, ir-rikorrent spjega fl-affidavit tiegħu, kif l-ambjenti mertu ta' din il-kawża, saru proprjetà tiegħu wara l-mewt ta' missieru, Dr Mario Sant Cassia, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Nicholas Charles Vella, tat-23 ta' Frar, 2021. Kopja ta' dan il-kuntratt ġiet ippreżentata mill-istess rikorrenti u minn dan il-kuntratt jirriżulta, li l-ambjenti mertu ta' dan ir-rikors ġew assenjati lir-rikorrenti.

Fiċ-ċirkostanzi, dan il-Bord iqis li jinsab sodisfatt bit-titlu tar-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Evalwazzjoni fil-mertu

L-Artikolu 4(2)(d) u (f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta

Ir-rikorrenti qed jitlob r-ripreża tal-ambjenti in kwistjoni, peress li skont l-istess rikorrenti, l-intimati kisru l-kondizzjonijiet tal-kirja, billi ħallew il-binja li hemm fuq l-istess raba' fi stat diżastruz ta' riparazzjoni, tant illi minħabba f'hekk, ikkawżaw danni inġenti, u apparti dan, ir-raba' mhux qed jintuża għal skopijiet agrikoli, u anke l-ħitan huma fi stat ħażin ta' riparazzjoni.

L-Artikolu 4(2) (d) u (f) tal-Kap.199 jistipola li talbiet simili, għandhom jintlaqgħu jekk:

(d) matul is-sentejn minnufih qabel id-data tat-terminazzjoni, l-għalqa tħalliet ma tinħadimx għal mill-anqas tnax-il xahar konsekuttivi skont il-kalendarju; jew….

(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'."

Issa kif inhu stabbilit fil-ġurisprudenza, ħsara fil-ħitan li jdawru r-raba' imqabbla, tintitola lis-sid li jitlob it-terminazzjoni tal-kirja u r-ripreża tagħha. Infatti ġie ribadit, li *"l-liġi hi severa ma' min jittraskura l-obbligu li jżomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-ħitan tar-raba' għax hi konxja mill-importanza tagħhom għall-preservazzjoni tal-ħamrija u bħala lqugħ għall-elementi. Timponi għal dan in-nuqqas, is-sanzjoni massima ta' l-evizzjoni biex tassigura lossevanza ta' dan l-obbligu."* (**Carmelo Aquilina vs Tereza Magro: 25.06.1996 iċċitata f'sentenza tal-Qorti tal-Appell, fil-kawża: Joseph Zerafa vs Toni Casha: 10.05.2006**)

U kif ikkonfermat il-Qorti tal-Appell reċentement fuq kwistjoni simili: *"Jidher ċar li ma hemmx bżonn ta' ftehim espress sabiex l-inkwilin jieħu ħsieb tal-istess ħitan tar-raba…"*. **(Qorti tal-Appell Inferjuri (Għawdex) - Salvina Mercieca et. vs Margaret Attard - 15.06.2011)**

Il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza tagħha tal-5 ta' April, 2013, fl-ismijiet, **Francis Zammit Haber et vs Joseph Calleja**, spjegat li:

"Hsara fil-hitan tas-sejjieh hi wahda mir-ragunijiet li tintola lis-sid sabiex jitlob il-permess tal-Bord biex ma jgeddidx ilkirja (Joseph Zerafa vs Toni Casha deciz fl-10 ta' Mejju 2006 u Salvina Mercieca et vs Margaret Attard deciza fil-15 ta' Gunju 2011 mill-Qorti tal-Appell). (Ara wkoll sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kaz Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella deciza fil-15 ta' Lulju 2009, fejn il-qorti osservat ukoll li "....din il-Qorti thoss li la darba il-hitan tas-sejjieh huma parti mir-raba' mqabbla l-obbligu ta' manutenzjoni hu li l-kerrej jiehu hsieb il-haga bhala bonus

pater familias tapplika kemm ghall-istess raba' u kemm ghall-hitan ta' l-istess."). F'dan ir-rigward issir ukoll riferenza ghas-sentenza ta' din il-qorti fil-kawza Louis Mifsud vs Maria Aquilina et deciza fid-19 ta' Ottubru 2011, li wkoll kien kaz li wassal ghall-izgumbrament tal-inkwilin minhabba li ma hax hsieb il-hitan2 . Hu stabbilit ukoll li ghal dan l-obbligu m'hemmx htiega ta' xi ftehim espress bejn is-sid u l-inkwilin.Billi għalhekk ġie konfermat li l-intimat naqas mid-dover tiegħu li jieħu ħsieb tal-ħitan li jdawru r-raba' mqabbla għandu, u rriżulta li kien ilu żmien ma jagħmel it-tiswijiet meħtieġa fihom, hemm raġuni biżżejjed għaliex għandha tintlaqa' t-talba ta-rikorrenti a bażi ta' l-artikolu 4(2) (f) tal-Kap.199 hawn fuq ċitat."

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 talhamrija u bhala lqugh ghall-elementi. Timponi

għal 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 fit-termini 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 talgabillott 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 il-haga mikrija, ossija, fil-kaz ta' raba', li jaghmel dik l-attivita` necessarja ghal-l-ahjar manutenzjoni tar-raba', sew redditizja bid-debita kultivazzjoni, sew fl-istruttura shiha taghha, kompriz l-integrita` tal-hitan 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."

Ikkunsidra:

Dan il-Bord iqis li mir-rapport tal-Membri Tekniċi, jidher b'mod evidenti, li l-maġġor parti tar-raba' hija miżmuma fi stat tajjeb u skont il-mestier. Dan ukoll ingħad fir-rigward tal-ħitan tas-sejjieħ fil-maġġor parti tagħhom (Vide l-ewwel, it-tieni u t-tielet paragrafu tal-konklużjonijiet raġġunti mill-Membri Tekniċi). Madanakollu rriżulta wkoll, li fir-rigward tal-ħitan tas-sejjieħ li jinsabu bejn il-binja/raba' u t-triq pubblika, jinsabu fi stat ħażin, tant li hemm partijiet li kkrollaw u oħrajn huma miksija bil-veġetazzjoni. Apparti minn dawn il-ħsarat, iriżulta wkoll li l-binja tinsab fi stat ħażin ħafna u hija fi stat perikoluż.

Dan il-Bord qies id-difiża li ressqu l-intimati, fejn ippreżentaw *site plan* li fiha juru l-partijiet tal-art, li allegatament ġew ċeduti lura lill-predeċessur fit-titlu tar-rikorrenti, liema partijiet jinkludu l-bini li jinsab fi stat diżastruż u s-sit fejn hemm il-ħitan tas-sejjieħ fi stat dilapidat għall-aħħar.

Da parti tiegħu, ir-rikorrenti nsista li dawn il-partijiet tal-art, flimkien mar-razzett, qatt ma ġew ritornati lura lil predeċessuri fit-titlu tiegħu, u lanqas lilu. Dan il-Bord iqis li fir-risposta għal din l-kawża, fl-ebda ħin ma ssemma li r-razzett u partijiet mir-raba', kienu ġew ċeduti lura lir-rikorrenti jew lill-predeċessuri fit-titlu tiegħu. In fatti, fit-tieni eċċezzjoni ntqal li r-raba' huwa maħdum kif imiss u r-razzett flimkien mal-ħitan tas-sejjieħ, huma miżmuma fi stat ta' riparazzjoni tajba. Kien biss fl-ewwel seduta quddiem dan il-Bord, li l-intimati allegaw li r-razzett flimkien ma' parti żgħira tal-art, kienet ġiet ċeduta lura lill-awturi fit-titlu tar-rikorrenti. Da parti tiegħu, ir-rikorrenti ċaħad li l-pussess ingħata lura lilu jew lil missieru.

Il-Bord jagħmel referenza għax-xhieda tar-rikorrenti, minn fejn jirriżulta li huwa baqa' bla aċċess għal dan ir-razzett. Kien sar firroll minn ġewwa mill-istess intimati jew predeċessuri fit-titlu tagħhom, sabiex ħadd ma jkun jista' jidħol minn ġewwa. Intqal ukoll li qatt ma ġiet mitluba ċ-ċavetta mir-rikorrenti. Madanakollu, jekk verament ir-razzett u parti mir-raba' kienet ġiet ċeduta, kien obbligu fuq l-intimati jew l-awturi fit-titlu tagħhom, li jassiguraw irwieħhom li ċ-ċavetta ġiet mogħtija lis-sidien. X'sens jagħmel li jsir firroll minn ġewwa sabiex is-sidien ma jkunux jistgħu jidħlu fir-razzett, jekk verament ir-razzett kien ġie ċedut lura lis-sidien?

In oltre, lanqas jagħmel sens li meta r-rikorrenti mar fuq is-sit sabiex jipprepara pjanti għad-dikjarazzjoni c*ausa mortis*, intalab li jagħti r-raba' bi proprjetà lill-intimati, sabiex dawn jirrilaxxjaw ir-razzett. Jekk verament ir-razzett kien ġjà ċedut, ma kinitx tagħmel sens din il-proposta mill-intimati. In oltre, anke meta nbidlet is-serratura, x'interess kellhom l-intimati li jbiddlu s-serratura tar-razzett u jibqgħu ma jgħaddux kopja lis-sidien? Jekk verament ir-razzett kien ġie ċedut, ma kienx fl-interess tal-intimati li jbiddlu serraturi u jżommu ċ-ċavetta għalihom. Fattur ieħor huwa l-fatt, li l-qbiela dejjem baqgħet titħallas fl-istess ammont,

nonostante li skont l-intimati, ir-razzett u parti mill-art ġiet ċeduta a favur tas-sidien.

Tenut kont ta' dan kollu, dan il-Bord mhuwiex konvint mill-allegazzjoni tal-intimati, li l-partijiet li tħallew żdingati, kienu effettivament ġew ċeduti żmien ilu lir-rikorrenti. Din il-prova kellha tinġieb mill-intimati, iżda ma ġietx imressqa a sodisfazzjoni tal-Bord.

Għaldaqstant, dan il-Bord iqis, li in vista tal-istat diżastruż li fih tħalliet il-binja eżistenti, kif ukoll partijiet mill-ħitan tas-sejjieħ, għandu jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jordna l-iżgumbrament tal-intimati mill-art kollha li kienet imqabbla lilhom.

Dwar it-tieni talba, u ċioè t-talba għall-likwidazzjoni u ħlas da parti tal-intimati, fir-rigward tad-danni kkważati fuq il-proprjetà imqabbla, dan il-Bord iqis li r-rikorrenti jagħmel referenza għal ftehim, eżebit a fol 6 u għall-klawsola numru 3. Madanakollu, dan il-ftehim ma jidhirx li hemm firem fuqu, u għalhekk dan il-Bord ma jistax iqisu bħala l-ftehim, li kienu ftehmu dwaru l-awturi fit-titlu tal-partijiet odjerni.

Nonostante dan, irriżulta ben evidenti, anke minn dak irraportat mill-Membri Tekniċi tiegħu, li l-ħsarat eżistenti seħħew minħabba nuqqas ta' manutenzjoni gravi. Hu obbligu ġenerali tal-kerrej, illi dan għandu jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala missier tajjeb tal-familja, u per konsegwenza, l-inkwilin għandu l-obbligu li jwieġeb għat-tgħarriq u għall-ħsarat li jiġru matul it-tgawdija tiegħu, sakemm ma jipprovax li dawn seħħew mingħajr ħtija tiegħu. Il-Bord iqis li skont il-Membri Tekniċi, sabiex isir xogħol ta' tiswijiet tal-ħitan tas-sejjieħ, jinħtieġ tintefaq is-somma ta' €7,250 (eskluż il-VAT), filwaqt li sabiex tissewwa l-ħsara fil-binja, jinħtieġ jintefaq s-somma ta' €46,500 (eskluż il-VAT). Dawn l-

ammonti ma ġewx kontradetti minn ħadd mill-kontendenti, u għalhekk, dan il-Bord sejjer jordna li jitħallsu tali ammonti mill-intimati.

Deċide

Għar-raġunijiet fuq premessi, dan il-Bord qed jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati, filwaqt li jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti, u dana fis-segwenti mod:

i. **Jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendi l-pussess tar-raba', magħrufa bħala Ta' Slampa limiti tal-Imtarfa, Rabat, murija fuq il-pjanta annessa bħala Dok A mar-rikors promotur, u dana ai termini tal-Artikolu 4(2)(f) tal-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta u jordna l-iżgumbrament tal-intimati minn din l-art, fi żmien tliet xhur mid-data ta' din is-sentenza;**

ii. **Jiddikjara lill-intimati solidalment responsabbli għad-danni kkawżati fuq parti mill-proprjetà mqabbla, jillikwida d-danni fl-ammont ta' €53,750 u jikkundanna lill-intimati sabiex iħallsu dawn id-danni hekk likwidati;**

iii. **Jordna li l-ispejjeż kollha ta' din il-kawża, jiġu ssopportati mill-intimati.**

Maġistrat Dr. Simone Grech
Chairperson tal-Bord

Janet Calleja
Deputat Reġistratur