MALTA

BORD DWAR IL-KONTROLL TA' KIRI TA' RABA

Magistrat Francesco Depasquale

LL.D. LL.M. (IMLI)

Illum, l-Erbgha 21 ta' Marzu 2018

Rikors Numru 2/2013

Igino Trapani Galea Feriol (ID 647842M) f'ismu personalment u f'isem ohtu assenti Marlene mart Edgar Huber, Dorothy Trapani Galea (ID 766332M), il Perit Nicholas Bianchi (ID 528860M), Andre Bianchi (ID 629462M), Anne Marie mart Dr Anton Tabone (ID 386367M), Bettina mart Malcolm Azzopardi (ID 289372M), Michael Trapani Galea Feriol (ID 103774M), Greta mart Paul Apap Bologna (ID 140077M), Paul Trapani Galea Feriol (ID 345180M) u Dr Nicholas Trapani Galea Feriol (ID 417282M)

Vs

Vincent Bonnici (ID 206451M) u Jane mart Jimmy Agius, Doris mart Theresino sive Terry Sammut, Esther mart Joseph sive Joe Camilleri, Lina mart Mario Agius, Godfrey, Joseph u Mary mart Ronald Gerty, ahwa Bonnici u b'digriet tat-12 ta' Gunju 2013 gew kjamati fil-kawza Charles Camilleri, Frangiska Camilleri, Assunta Camilleri, Pawlu Bartolo u Angelo Agius u, permezz ta' digriet datat 9 ta' Novembru 2017 l-atti ta' Pawlu Bartolo gew assunti minn Anthony Bartolo u Caherine Borg wara il-mewt ta' l-istess Pawlu Bartolo.

Il-Bord,

Ra ir-rikors promotur ippresentat fit-18 ta' Jannar 2013 fejn <u>ir-rikorrenti</u> qalu s-segwenti:

> *Illi huma jikru lill-intimati l-propjeta konsistenti f'ghalqa maghrufa bhala Il-Wilga tas-Silg, Triq Burmarrad, Burmarrad, ta' kejl ta' erbgha u ghoxrin tomna (T24) ekwivalenti ghal circa 27,000 mk murija fuq site plan Dok A versu l-qbiela ta' €69.88 fis-sena li tithallas b'lura kull 15 ta' Awissu ta' kull sena.*
>
> *Illi l-intimati b'negligenza u nuqqas ta' manutenzjoni u riparazzjonijiet necessarji ikkawzaw hsara konsiderevoli lill-istess proprjeta tant illi r-razzett jinsab fi stat dilapidat u abbandunat u b'hekk l-intimati kisru l-kondizzjoni tal-lokazzjoni dwar l-obbligu taghhom bhala nkwilini li jzommu l-fond mikri bhala bonus pater familias u jiehdu hsieb il-manutenzjoni regolari tieghu u jezegwixxu r-riparazzjonijiet li jkun hemm bzonn.*

Illi dan il-ksur jintitola lil-esponent jitolbu r-ripresa ta' pussess tal-fond mikri a' tenur tal-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

(a) jawtorizza lill esponenti ma jgeddux il-lokazzjoni fl-iskadenza li tmixx tal-15 ta' Awissu 2013;
(b) jordna l-izgumbrament tal-intimati fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss u b'hekk jawtorizza lill-esponenti jirriprendu l-pussess tal-fond mikri, u,
(c) jekk jkun il-kaz, jillikwida kwalsiasi kumpens pagabbli lil-intimati a tenur tal-Art 4 tal-Kap 199.

Ra id-dokumentazzjoni ippresentat mir-rikorrenti.

Ra ir-risposta ta' l-intimati Vincent Bonnici et ippresentati fit-18 ta' Frar 2013 fejn qalu s-segwenti:

Illi l-intimati hawn fuq imsemmijja ma humiex l-unika inkwilini tal-propieta' imsemmijja konsistenti f'ghalqa u razzett maghruf bhala l-Wilga tas-silg, in quanto dan il-fond gie maqsum u d-dritt ta' kera gie ereditat minn diversi individwi ohra illi jigu mill-intimati tramite n-nannu taghhom, kif espost fid-dokument li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok "A" L-istess dokument jiccertifika d-divisjoni ta' l-art u l-inkwilin ta' kull divizjoni;

Illi, inoltre, r-razzett hawn fuq indikat prezentament, ma huwiex kollu fil-pussess ta' l-ahwa Bonnici izda huwa diviz bejn l-inkwilini kollha ta' l-artijiet. Di piu', il-parti ta' l-ahwa Bonnici hija mizmuma minnhom bhala "bonus pater familias';

Illi l-istess razzett huwa rikonoxxut bhala wiehed antic hafna u mhux abitat ghal mijiet ta' snin. L-uniku uzu li kien ikollu u ghad ghandu kien hlief xejn ghal hazna ta' attrezzi u/jew accessorji pertinenti ghax-xoghol relatat ma' l-ghelieqi;

Illi d-dokument ipprezentat mill-atturi fir-rikors promotur taghhom, ukoli maghruf bhala Dok "B", jindika danni li kienu sehhew circa sentejn ilu fuq l-istess razzett kawza ta' sajjetta li kienet laqtet propju lil dan stess razzett. Sussegwentement, u minhabba d-danni kawzati fuq l-istess razzett, l-esponenti interpellaw diversi drabi lill-inkwilini tal-parti danneggiata sabiex jaghmlu tajjeb ghad-danni kawzati;

Illi, l-esponenti jrrikonoxxu illi huma inkwilini primarji tal-fond bhala eredi ta Francesco Bonnici u Salvina Bonnici neé Agius, bhala depositanti tal-hlas tal-kera tal-fond u bhala ricevituri tal-hlas tal-kera minghand l-inkwilini l-ohra, liema dritt giet trasferit lil Francesco Bonnici minn John Mary Agius, missier Salvina Bonnici, illi kien l-inkwilin original tal-fond imsemmi;

Illi, l-esponenti jixtiequ jirregolarizzaw il-pozizzjoni taghhom fil-konfront tar-rikorrenti, u jzommu l-fond kollu jew dawk il-partijiet li prezentament ma humiex mizmuma mill-inkwilini l-ohra bhala "bonus pater familias', appena d-dritt fuq dak il-porzjon jerga lura ghandhom;

Ghaldaqstant, l-esponenti umilment jitolbu dan il-Bord dwar il-kontroll tal-kiri tar-raba joghgbu:

(a) Preliminariament u skond Dokument 'A' surreferit, jilqa t-talba ghall-kjamata in kawza tas-segwenti: Charles Camilleri bin Salvu Camilleri, Frangiska Camilleri armla tad-defunt Pawlu Camilleri, Assunta Camilleri xebba bint id-defunt Angelo Camilleri, Pawlu Bartolo iben id-defunta Josephine Bartolo neé Camilleri, u Angelo Agius iben id-defunt John Mary Agius ukoll maghruf bhala "kebbes”

(b) Jordna lil kull inkwilin jirregolarizza l-pozizzjoni tieghu billi jirranga kull parti tar-razzett minnhom uzat, u dan f’qasir zmien li dan il-Bord joghgbu jindika, sabiex id-dritt tal-esponenti ma jigix kompromess;

(c) Jordna illi l-porzjon li tghajjat lil Frangiska Camilleri terga lura ghand l-esponenti u dan minhabba li l-istess Frangiska Camilleri tat id-dritt ghall-hidma tal-porzjon taghha lil terzi minhabba li hija prezentement tirrisjedi gewwa dar tal-anzjani

(d) Jiehdu kull prekawzjoni necessarja sabiex id-dritt tal-esponenti ma jigix kompromess

(e) Jichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Ra illi fit-12 ta’ Gunju 2013 il-Bord laqa’ t-talba ghal kjamat in kawza ta’ Charles Camilleri bin Salvu Camilleri, Frangiska Camilleri armla tad-defunt Pawlu Camilleri, Assunta Camilleri xebba bint id-defunt Angelo Camilleri, Pawlu Bartolo iben id-defunta Josephine Bartolo neé Camilleri, u Angelo Agius iben id-defunt John Mary Agius.

Ra ir-risposta tal-kjamat in kawza Charles Camilleri ippresentata fl-24 ta’ Settembru 2013 fejn stqarr is-segwenti:

1. *llli l-esponenti apparti li jikri kamra mir-razzett de quo flimkien maz-zija tieghu li tigi l-kjamata in kawza Francesca Camilleri (i.e. nofs indiviz kull wiehed), jikri wkoll tliet bicciet art formanti parti mill-kirja in kwistjoni;*

2. *IIli l-parti spettanti lill-esponenti u lil zitu m’hijiex fi stat dilapidat kif qed jigi allegat u dana kif facilment jista' jigi kkonstatat;*

3. *Illi inoltre, l-ghelieqi mikrijin huma kollha ta' raba' saqwi, kollha fi stat tajjeb u jintuzaw regolarment mill-esponenti ghall-produzzjoni ta' diversi prodotti agrikoli;*

4. *Illi l-esponent jirrileva li qabel ma gie kjamat f’din il-kawza qatt ma kien hemm xi interprellazzjoni la legali u lanqas informali fil-konfront tieghu u ghaldagstant il-kawza fil- konfront tieghu hija wahda prematura;*

5. *Illi in ogni kaz l-azzjoni fil-konfront tieghu ma tistax tregi stante li ma jezistux l-estremitajiet kontemplati fil-ligi ghal ripreza tal-art;*

6. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, f’kaz li dan il-Bord xi jidhirlu li hemm manutenzioni xi trid issir huwa ghandu jikkoncedi lill-esponenti il-beneficciu tal-purgazzjoni tal-mora ossija jikkoncedi perijodu perentorju li fih ikunu jistghu isiru dawn ix-xogholijiet ta' manutenzioni, izda mhux li jordna r-ripreza tar-razzett immediatament. Illi naturalment dawn ix- xogholijiet ikunu konsistenti mal-fatt illi dan ir-razzett kien dejjem wiehed antik u wiehed ma*

jistax jistenna li dan ir-razzett jitqieghed fi stat pristin - anke tenut kont li dan huwa intiz biss ghall-hazna ta' makkinarju u utensili agrikoli.

Ra ir-risposta tal-kjamat in kawza Pawlu Bartolo ippresentata fl-10 ta' Ottubru 2013 fejn qal is-segwenti:

1. *Illi ghalkemm huwa ko-inkwilin fl-ghalqa u r-razzett imsemmija mir-rikorrenti, l-eccipjent jichad li huwa kien negligenti jew li naqas milli jaghmel il-manutenzjonijiet u riparazzjonijiet u dan kif ser jirrizulta car mill-provi; anzi l-eccipjenti dejjem ha hsieb il-partijiet fil-kontroll tieghu, inkluz il-hitan tar-raba u fil-fatt dejjem hadem l-art kif xieraq u ha u ghadu jiehu prodotti sostanzjali mill-ghelieqi li huma l-unika sors ta' ghajxien tieghu u ta' familtu;*

2. *Illi inoltre huwa jichad li kien l-agir tieghu li kkawza l-hsara lir-razzett li fil-fatt dejjem ha hsiebu safejn hu obbligat jaghmel hekk bil-ligi; illi madankollu, l-eccipjenti bhala inkwilin ma hux obbligat jaghmel tajieb ghal-hsara li grat b'kaz fortuwitu fejn hu ma kellu ebda kontroll u minhabba difetti u nuqqasijiet fil-bini. F'dan il-kaz, il-hsara fir-razzett grat minhabba maltempata kbira li sehhet xi snin ilu u li garrfet parti zghira mir-razzett, liema hsara ma huwiex obbligat jirrispondi ghaliha eccipjenti izda s-sid.*

3. *Illi r-rikorrenti ilhom jafu b'dan u tant iqisu l-istess tigrif bhala responsabbilta taghholm talli anki accettaw il-qbiela diversi drabi minghajr ebda rizerva;*

4. *Illi l-eccipjenti jichad ukoll li dan hu razzett dilapidat jew abbandunat; dan qatt ma kien intiz ghall-abitazzjoni residenzjali u fil-fatt kien intiz biex fih jitqieghdu I-ghodda, oggetti u taghmir iehor relatat mal biedja kif dejjem intuza;*

5. *Illi finalment l-eccipjenti diga sofra t-telf tal-kamra fir-razzett li huwa kien juza wara li din iggarrfet u allura ma ghandux jigi ppenalizzat iktar billi jigi zgumbrat mir-raba' rimanenti dejjem ha hsiebha wkoll bhala bonus pater familias kif ser jirrizulta mill-provi.*

6. *Illi ghaldaqstant it-talbiet tar rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti*

Ra ir-risposta tal-kjamat in kawza Angelo Agius ippresentat fl-10 ta' Dicembru 2013 fejn sahaq is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti jikri i) parti mir-razzett de quo konsistenti f'nofs indiviz ta' nofs diviz tar- razzett de quo, liema nofs jikkonsisti f'zewgt ghorof, zewgt kmamar taht, bitha, it-tarag ghall-ghorof minn barra, zewgt ikmamar fuq barra, il 'garage', l-ispiera, il-gibja u l-kamra tal-mutur, u ii) circa sitt itmiem raba';*

2. *Illi in linea preliminari qed tigi eccepita ir-res judicata stante decizjoni konfermata fl-appell fejn incahdet it-talba ghar-ripreza tal-istess proprjeta u dan permezz ta' decizjoni tal-Qorti tal Appell tat-2 ta Lulju 1996 (Rik Nru 2/92B) fl-ismijiet Igino Trapani Galea Feriol et v Jane mart Jimmy Agius et (Qorti tal-Appell, Civ. Sup) liema decizioni sahansitra kienet akkoljiet eccezzjoni ta' res judicata stante li diga kien hemm sentenza ohra tal-Bord tat-*

18 ta' ottubru 1991 (Rik Nru. 5/90B). L-esponenti jitlob l-allegazzioni ta' dawn iz zewg processi. F'dawn iz-zewg proceduri li saru mill-istess rikorrenti odjerni (jew l-antenati taghhom) kontra l-istess intimati intalbet ir-ripreza inter alia "billi l-intimati ma osservawx il kondizzionijiet tal lokazzjoni ghax mhumiex ged juzawha bhala missier tajjeb tal familia u qed juzawha b'mod li jikkagunaw hsara lill-esponenti kif jirrizulta waqt il-kawza" liema kawzali hija prattikament identika ghal dik promossa fdawn il proceduri;

3. *Illi l-parti mikrija lill-esponenti mhijiex fi stat dilapidat kif qed jigi allegat u dana kif facilment jista' jigi kkonstatat;*

4. *Illi inoltre, l-ghelieqi (sitt bicciet) mikrijin huma kollha ta' saqwi, kollha fi stat tajjeb u jintuzaw regolarment mill-esponenti ghall-produzzioni ta' diversi prodotti agrikoli;*

5. *Illi esponenti jirrileva li qabel ma gie kkjamat f'din il-prezenti kawza qatt ma kien hemm xi interprellazzjoni la legali u langas informali fil-konfront hu u ghaldagstant il-kawza fil konfront tieghu hija wahda prematura;*

6. *Illi in ogni kaz l-azzjoni fil-konfront tieghu ma tistax tregi stante li ma jezistux l-estremitajiet kontemplati fil-ligi ghal ripreza tal-art;*

7. *Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, f'kaz li dan il Bord jidhirlu li hemm manutenzjoni xi trid issir huwa ghandu jikkoncedi lill-esponenti il beneficcju tal-purgazzjoni tal-mora ossija jikkoncedi perijodu perentorju li fih ikunu jistghu isiru dawn ix-xogholijiet ta' manutenzjoni, izda mhux li jordna r-ripreza tal-proprjeta' immedjatament. Illi naturalment dawn ix- xogholijiet ikunu konsistenti mal-fatt illi dan ir-razzett kien dejjem wiehed antik u wiehed ma jistax jistenna li dan ir-razzett jitqieghed fi stat pristin anke tenut kont li dan huwa intiz biss ghall-hazna ta' makkinarju u utensili agirkoli.*

Ra illi Frangeska Camilleri u Assunta Camilleri, ghalkemm debitament notifikati, baqghu ma rrispondewx.

Ra illi fil 11 ta' Dicembru 2013 gie ordnat l-allegazzjoni tal-processi 5/90 u 2/92 imsemmija mill-kjamat in kawza Angelo Agius.

Ra l-affidavit ta' **Igino Trapani Galea Feriol** ippresentat fl-4 ta' Gunju 2014 flimkien ma' dokumentazzjoni minnu ppresentata.

Sema ix-xhieda tal-**Perit Elena Borg Costanzi** moghtija fl-4 ta' Gunju 2014 flimkien mar-rapport minnha redatt.

Sema x-xhieda tal-kjamat il-kawza **Pawlu Bartolo** prodott mir-rikorrenti u moghtija fl-4 ta' Gunju 2014.

Sema x-xhieda tal-kjamat il-kawza **Charles Camilleri** prodott mir-rikorrenti u moghtija fit-3 ta' Dicembru 2014.

Sema x-xhieda tal-intimat **Vincent Bonnici** prodott mir-rikorrenti u moghtija fit-3 ta' Dicembru 2014 u fit 18 ta' Frar 2015 u rat id-dokumentazzjoni minnu esebita.

Sema x-xhieda tal-kjamat il-kawza **Charles Camilleri** prodott mir-rikorrenti u moghtija fit-18 ta' Frar 2015.

Sema x-xhieda tal-kjamat il-kawza **Angelo Agius** prodott mir-rikorrenti u moghtija fit-18 ta' Frar 2015.

Ra illi fit-18 ta' Jannar 2015 ir-rikorrent talbu illi jzidu kawzali ohra mar-rikors promotur fejn iidu l-kliem:

> *"Illi l-intimati sullokaw partijiet mill-ghalqa jew assenjaw il-kirja in parti lil terzi minghajr il-kunsens ta' l-esponenti."*

Ra illi fit-18 ta' Jannar 2015 il-Bord laqa' tali zieda fil-kawzali.

Ra illi fit 18 ta' Jannar 2015 ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw.

Ra illi fid 29 ta' April 2015 il-Bord qabbad lill-Perit Edgar Rossignaud u s-Sur Anthony Borg sabiex jassistuh.

Ra ir-rapport tal-Membri Teknici tal-Bord ippresentat fis 16 ta' Settembru 2015. (fol 140)

Ra l-affidavit ta' Vincent Bonnici ppresentat fit 28 ta' Ottubru 2015.

Ra id-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti lill-Membri Teknici ppresentat fit 28 ta' Ottubru 2015 (fol 177) illi ghalihom l-Membri Teknici rrispondew fis-26 ta' Novembru 2015 (fol 180), erronjament indikati bhala risposti ghad-domandi intimati

Ra l-affidavit ta' Angelo Agius ippresentat fl-20 ta' Jannar 2016.

Ra l-affidavit ta' Charles Camilleri ippresnetat fl-20 ta' Jannar 2016.

Ra id-domandi in eskussjoni tal-kjamat il-kawza Pawlu Bartolo lill-Membri Teknici ppresentat fil 5 ta' Frar 2016 (fol 190) illi ghalihom l-Membri Teknici rrispondew fis-26 ta' Ottubru 2016 (fol 276).

Sema x-xhieda ta' Angelo Agius in kontro ezami moghtija fl-24 ta' Frar 2016.

Sema x-xhieda ta' Charles Camilleri in kontro ezami moghtija fl-24 ta' Frar 2016.

Sema x-xhieda ta' Vincent Bonnici in kontro ezami moghtija fl-24 ta' Frar 2016.

Sema x-xhieda tal-Perit Elena Borg Costanzi in kontro ezami moghtija fit-18 ta' Mejju 2016.

Ra l-affidavit ta' Pawlu Bartolo ippresentat fit 22 ta' Gunju 2016 u rat id-dokumentazzjoni minnu ppresentati, inkluz l-arblu tar-razza (fol 228) u il-kotba tal-qbiela.

Sema x-xhieda ta' Igino Trapani Galea Feriol in kontro ezami moghtija fit 22 ta' Gunju 2016.

Sema x-xhieda ta' Pawlu Bartolo in kontro ezami moghtija fis-26 ta' Ottubru 2016.

Sema x-xhieda ta' Vincent Bonnici in kontro ezami moghtija fis-26 ta' Ottubru 2016.

Sema x-xhieda ta' Angelo Agius in kontro ezami moghtija fis-26 ta' April 2017.

Ra illi fis 26 ta' April 2017, il-partijiet kollha ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippresentaw u ghalhekk il-kawza thalliet ghas-sottomissjonijiet finali.

Ra is-sottomissjonjiet tar-rikorrenti ippresentati fil 21 ta' Gunju 2017.

Ra is-sottomissjonijet ta' l-intimati ippresentati fl-1 ta' Novembru 2017.

Ra is-sottomissjonijiet tal-kjamati in kawza Angelo Agius u Charles Camilleri ippresentati fis 17 ta' Jannar 2018.

Ra is-sottomissjonijiet tal-kjamati in kawza Anthony Bartolo u Catherine Borg ippresentati fis 17 ta' Jannar 2018.

Ra illi fis 17 ta' Jannar 2018 il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ra illi fis 17 ta' Jannar 2018 il-Bord issospenda l-prolazzjoni tas-sentenza sabiex jigu allegati l-atti tal-kawza Rik Nru 5/1990 deciza mill-Bord, diversament ippresjedut, fit-18 ta' Ottubru 1991 u l-kawza Rik Nru 2/1992 deciza mill-Bord, diversament ippresjedut, fis-26 ta' Novembru 1993 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Lulju 1996.

Rat illi fl-14 ta' Frar 2018 dawna l-atti gew annessi mal-process odjern u ghalhekk il-Bord halla l-kawza ghas-sentenza.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-assjem tal-provi prodotti, illi r-rikorrenti bdew il-proceduri odjerni sabiex jiehdu lura pussess tar-razzett u ghalqa meritu tal-kawza odjerna abbazi tal-fatt illi l-intimati kienu kkawzaw hsarat kbar lir-razzett u l-eghlieqi rizultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni u riparazzjoni.

Jirrizulta illi, sussegwentement, waqt il-mori tal-kawza, ir-rikorrent ressqu talba addizzjonali, fejn indikaw illi kellhom dritt jiehu lura r-razzett u eghlieqi stante illi l-intimati kienu ssullokaw parti mill-art lill-terzi minghajr il-kunsens taghhom.

Jirrizulta, illi l-intimati, fid-difza taghhom, sahqu illi flimkien maghhom kienu hemm inkwilini ohra li ma kienux parti fil-kawza filwaqt illi qablu illi kien hemm hsarat fir-razzett, dovut ghall-maltemp, liema hsarat, izda, kienu fil-partijiet ikkontrollati mill-inkwilini l-ohra u ghalhekk ma setghux jirrangawhom huma, u ghalhekk talbu l-kjamat in kawza tal-inkwilini l-ohra.

Jirrizulta illi l-kjamat in kawza Charles Camilleri sahaq illi huwa jikri kamra fir-razzett u tlett bicciet art u ma hemm ebda hsarat minnu kkawzati filwaqt illi talab li f'kaz li l-Bord jidhirlu illi hemm bzonn ta' manutenzjoni, jaghtih iz-zmien sabiex jaghmel dan.

Jirrizulta illi l-kjamat in kawza Pawlu Bartolo sahaq illi huwa ko-inkwilin ta' parti mill-ghalqa u razzett u dejjem zamm l-eghlieqi fi stat tajjeb filwaqt illi stqarr li l-parti tar-razzett illi kellu waqghet u ma kellhux jigi penalizzat billi jigi zgumbrat mir-raba peress illi dejjem ha hsieb ir-raba.

Jirrizulta illi l-kjamat in kawza Angelo Agius, l-ewwel u qabel kollox, qajjem l-eccezzjoni tas-res-gudikata, peress illi stqarr li l-kwistjoni identika gia tqajjem f'zewgt proceduri fuq imsemmija fejn it-talba tar-rikorrenti giet michuda. Fil-meritu, l-istess Agius stqarr illi huwa ghandu sitt bicciet raba saqwi kollha fi stat tajjeb u ma kien responsabbli ghall-ebda hsarat.

Jirrizulta illi l-Bord qabbad lill-Perit Edgar Rossignaud u s-Sur Anthony Borg sabiex jassistuh billi jaghmlu l-kostatazzjonijiet taghhom, kemm fattwali kemm agrikoli, u dawna ippresentaw ir-rapport taghhom fejn intqal is-segwenti:

Dina il-medda ta' art hija art agrikola li tinsab fit-tarf tar-rahal ta' Burmarrad, fil-limiti ta' San Pawl il-Bahar u ghandha faccata twila fuq in-naha ta' nofs in-nhar fuq it-triq arterjali Triq Burmarrad (Ritratti nru 1, 2 u 3). skond Dok 'A' fil-Process, ir-raba jikkonsisti f’27 partijiet tar-raba mahduma mill-intimati, izda, skond iz-zewg partijiet involuti fil-kawza prezenti fuq il-post, l-ghelieqi mmarkati numri 26 u 27 fl-istess Dok 'A' ma humiex parti minn din il-kwistjoni. Bejn dawn iz-zewg ghelieqi u I-kumplament ta' l-art, hemm moghdija ta' ma (water course), li f’dan access kien niexef, u li jigi mantnut min impjegati tal-gvern centrali. Ghalhekk, jekk wiehed ma jiehux kunsiderazzjoni ta' dawn iz zewg ghelieq, l-arja totali tar-raba jigi 23,340 mk (tlieta u ghoxrin elf tlett mija u erbghin metru kwadru), ekwivalenti ghal 20 Tomna, 3 Sighan u 7 Kejliet, meta mkeilla minn fuq il Map Server tal-MEPA.

Skond l-intimati li kienu prezenti waqt l-Access, il-bdiewa li qed jahdmu dan ir-raba huma dawn:

L-ahwa Bonnici
Pawlu Bartolo
Frangeska Camilleri,
Sunta Camilleri,
Anglu Agius,
Charles Camilleri

Ir-raba in kwistjoni mmarkat bl-ahdar fuq il-pjanta mehmuza, instab li huwa kollu jinhadem, b'access minn Triq Burmarrad ghal dawk il-hbula li jmissu mat-triq (Ritratti nru 5, 6 u 11) u bir-rigel mir-raba ta' xulxin ghal dawk il-hbula li qeghdin aktar il-gewwa mit-triq (Ritratti nru 8, 9 u 10). Mal-gnub tal-hbula tar-raba kienu jidhru 'mains' u 'outlets' tal-pajpijiet tat-tisqija (Ritratti nru 7 u 8), li jfisser li dan ir-raba jista jissaqqa. Mat-triq hemm razzett kbir qadim (Ritratt nru 12) li fuq il-pjanta mehmuza jinsab bejn il-habel nru. 3 u l-habel nru. 5b. Dan ir-razzett jidher li huwa wzat min diversi persuni, u dwar stat li jinsab fih, dan ser jigi deskritt iktar l-isfel f’dan ir-rapport.

.....

Kif jidher hawn fuq, minn dak li nnutaw is-sottofirmati waqt l-Access, u anki mir-ritratti mehmuza, ir-raba in kwistjoni huwa kollu kultivat u ma jidhirx li hemm xi raba zdingat. ld-divizorji minn ghalqa ghall-ohra fil-parti l-kbira jikkonsistu f’hotob ('mounds') tal-hamrija, u fejn hemm xi hitan, dawn jidhru li huma fi stat tajjeb, hlief ghal xi partijiet zghar kif jidhru fir-ritratti 6 u 7. F'habel nru.16, il-hajt periferali fuq it-Tramuntana tar-raba li hu gholi circa metru/metru u nofs, ga nbena bis-sengha wara li, skont l intimati, kien twaqqa bil maltemp.

*Kif digja inghad hawn fuq, f’din il-*propjeta’ *hemm razzett imdaqqas li hu generalment fi stat delapidat u ghandu faccata twila fuq Triq Burmarrad (Ritratti 1 u 2), minn fejn hemm l-access principali.*

> *Dan ir-razzett ghandu entratura minn bieb ta' l-injam (Ritratt nru 18), li ma tantx huwa fi stat tajjeb, u li qieghed f'arkata tal gebel. Dan il-bieb jwassal ghal-bitha mdaqqsa, li fiha hafna materjal, gebel u haxix hazin li jaghmluha difficli li wiehed jghaddi minnha (Ritratti nru 14 u 15). Fuq ix-xellug kif tidhol, hemm tarag tal-gebel li mhux qieghed fi stat tajjeb bi skaluni mkissra u haxix hazin kullimkien. Fit-tarf tal-bitha fuq ix-xellug hemm kamra tawwalija (Ritratt nru 16), bis-soqfa bil-kileb, travi ta njam u xorok li numru minnhom huma fi stat ta' deterjorazzjoni, kawzati wisq probabbli min nuqqas ta' manutenzjoni u min ingress ta' ilma. Biswit din il-kamra hemm tlett t-ikmamar izghar li huma mwaqqghin u mhux accessibli (Ritratti nr 13 u 14). Hemm zewg btiehi ohra li probabbilment kienu originarjament parti mill bitha principali, u li gew f'xi zmien separati b'hitan ta' kostruzzjoni iktar recenti. Fuq il-lemin ta' l-entratura hemm zewgt ikmamar li jiffurmaw parti mir-razzett originali li pero huma fi stat delapidat b'soqfa u hitan imwaqqghin. Fuq in-naha tal-lemin u wara tar-razzett hemm kmamar li mil materjali wzati jidhru li gew mizjuda aktar ricentement, ghax imsaqqaf bi travi tal hadid u xorok, u jidher li jservi ta' 'garage' ghax hemm fetha wisgha (minghajr grada), quddiemu fil-hajt tat-triq. Fuq il-lemin nett hemm giebja li tidher li ma tintuzax ghax mghottija b'haxix hazin. Hdejn il-'garage' hemm tarag dejjaq tal-gebel li jwassal ghal zewgt ikmamar fl-ewwel sular li jidher li ghadhom jintuzaw (Ritratt nru 13), u huma msaqqfa bi travi ta' l-injam u xorok. F'dawn il-kmamar hemm xi aperturi tal-injam li huma fi stat hazin u ohrajn li huma neqsin ghal kollox. Il-hitan ta' barra tar-razzett huma mibnija min gebel mazkan u f'xi bnadi kien sar xi tiswija bis-siment, li llum huwa maghruf li jaghmel hsara lil gebla maltija. Waqt l-access gie rilevat ukoll li l-kantuniera ta' wara fuq il-lemin kienet m'ilux intlaqtet min sajjetta li ghamlet xi hsara kif jidher fir-ritratti mehmuza (Ritratt nru 19).*

Jirrizulta, ghalhekk, mill-kostatazzjonijiet tal-Membri Teknici, illi r-raba kollu, illi huwa maqsum f'sebgha u ghoxrin (27) porzjon, li minnhom hamsa u ghoxrin porzjoni (25) huma fi-pussess ta' l-intimati w il-kjamat in kawza, hu fi stat tajjeb ta' manutenzjoni filwaqt illi r-razzett huwa fi stat dilapidat u bi hsara konsiderevoli fih, b'partijiet kbar fih inaccessibbli stante illi mwaqqa.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-kjamat in kawza Angelo Agius qajjem id-difiza tar-'*res gudikata*' u ghamel referenza ghal decizjonijiet tal-Bord kif ukoll tal-Qorti tal-Appell fil-kawzi "**Igino Trapani Galea Feriol et vs Jane mart Jimmy Agius**" – **Rik Nru 5/1990** u "**Igino Trapani Galea Feriol et vs Jane mart Jimmy Agius**" – **Rik Nru 2/1992**.

Jirrizulta illi, fil-kawza fl-ismijiet "**Igino Trapani Galea Feriol et vs Jane mart Jimmy Agius**" – **Rik Nru 5/1990**, ir-rikorrenti kienu talbu ghas-segwenti:

> *"Illi l-esponenti ghandhom dritt li jirriprendu l-pussess ta' l-ghalqa fuq imsemmija billi l-intimati ma osservawx il-kondizzjonijet tal-lokazzjoni ghax mhumiex juzawha bhala missier tajjeb tal-familja u qed juzawha b'mod li jikkagunaw hsara lill-esponenti kif jirrizulta waqt il-kawza, ghaliex biddlu d-destinazzjoni tal-fond billi qed juzaw mahzen destinat ghall-uzu tal-bdiewa ghan-negozju privat taghhom minghajr il-kunsens ta' l-esponenti u billi ssullokaw jew ittrasferew il-lokazzjoni minghajr il-kunsens tal-esponenti."*

Jirrizulta illi l-intimati f'dawk il-proceduri kienu, permezz ta' verbal datat 8 ta' Frar 1991, qajjmu eccezzjoni ulterjuri fejn qalu illi '*d-domanda tar-rikorrenti hi insostenibbli in vista tal-fatt illi fil-mori tar-rikors, ir-rikorrenti accettaw il-hlas tal-qbiela minghand l-intimat.*"

Jirrizulta illi, permezz ta' decizjoni tal-Bord datat 18 ta' Ottubru 1991, mhux appellat, il-Bord wasal ghas-segwenti konkluzjonijiet:

> *" Hu pacifiku fid-duttrina taghna illi f'kaz li tigi accettata l-era fuq il-qbiela, dana jammonta ghall-akkwixxenza ghall-istat ta' fatt, hu x'inhu, fiz-zmien ta' l-istess accettazzjoni. Fgil-kaz in ezami, jirrizulta illi permezz ta' mandatarju taghhom, ir-rikorrenti accettaw il-qbiela tal-ghalqa in kwistjoni u ghalhekk, fi kwalumkwe kaz, dan jammonta ghall-akkwixxenza da' parte tar-rikorrent tal-istat ta' fatt prevalenti."*

Jirrizulta illi, fil-kawza fl-ismijiet "**Igino Trapani Galea Feriol et vs Jane mart Jimmy Agius**" – **Rik Nru 2/1992**, intavolata ftit xhur wara li l-kawza 5/1990 giet deciza, l-intimati f'dawk il-proceduri kienu qajjmu l-eccezzjoni ta' '*res gudikata*' u l-Bord, permezz ta' decizjoni moghtija fis-26 ta' Novembru 1993 u sussegwentement ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell, qalet is-segwenti:

> *Bil presenti, qed tigi deciza l-eccezzjoni tal-intimati rigwardanti "res gudicata". Jirrizulta illi fil-kawza gie deciz min dan il-Bord fit 18 ta' Ottubru 1991, it-talba tar-rikorrenti ghar-ripresa tal-ghalqa, li hi wkoll meritu tar-rikors presenti kienet ibbazata fuq l-istess kawzalijiet li hu bbazat fuqhom ir-rikors presenti. L-unika differenza li hemm bejn ir-rikors prezenti u dak gja deciz hi li f' dan rikors hemm rikorrenti zejjed cioe Antoine Bianchi, li jigi r-ragel ta' wahda mis-sidien tal-ghalga in kwistjoni. L-imsemmi Antoine Bianchi ma kienx fost ir-rikorrent fil-kawza deciza fit-18 ta Ottubru 1991;*
>
> *Ma hemmx dubju illi l-kawza deciza fit-18 ta' Ottubru 1991 tghamel stat bejn il-partijiet ad eccezzjoni tar-rikorrenti Antoine Bianchi. Kif gia gie rilevat Antonie Bianchi hu r-ragel ta' wahda mis-sidien tal-ghalga in kwistjoni u ghalhekk m'ghandux ghalfejn ikun fost ir-rikorrenti quo sid. Lanqas ma hemm ghalfejn ikun fost ir-rikorrenti quo r-ragel ta' wahda mis-sidien, stante illi hu pacifiku issa illi mara mizzewga tista tghamel azzioni simili bhal presenti anki minghajr l-assistenza tar-ragel taghha u ma hemmx ghalfejn li r-ragel ikun parti fil-kawza.*
>
> *Barra minn hekk il-fatt illi Antoine Bianchi ma giex inklus fost ir-rikorrenti fil-kawza gia deciza hu semmai difett li hu attribwibbli lill-istess rikorrenti u l-istess rikorrenti ma jistghux jipprofittaw innmancanza taghhom stess biex jerrgghu jipproponu kawza gia deciza.*
>
> *Ghal dawn il-motivi kollha.*
>
> *Jiddeciedi billi jilqa l-eccezzjoni tal-intimati dwar ir-"res gudikata" u konsegwentement jillibera lill-intimat mill-osservanza tal-gudizzju.*

Jirrizulta, minn harsa lejn il-kawzi fuq citati, illi, fil-kaz odjerna, il-fattispecje tal-kaz huma differenti ghal dawk li kienu bbazaw l-azzjoni taghhom ir-rikorrenti fis-sena 1991 u 1993. Infatti, apparti t-trapass kbir ta' snin bejn dawk il-proceduri u dawk odjerni, ossija aktar minn ghoxrin sena, l-proceduri odjerni nbdew ghax ir-razzett illi jifforma parti mill-ghalqa jinstab fi stat ta' abbandun u dilapidat, filwaqt illi fil-kaz illi kien sar fis-sena 1991, dawk il-proceduri kienu nbdew ghax, fost affarjit ohra, ir-razzett, dakinhar riferut bhala 'mahzen', kien allegatament qed jintuza ghal skopijiet ohra.

Jirrizulta, ghalhekk, illi l-eccezzjoni ta' '*nebis in eadem*' fil-kaz odjern ma jistax jirrizulta, peress illi filwaqt li jista jinghad illi hemm l-*eadem res* (l-istess oggett) u l-*eadem personae* (l-istess partijiet),

certament l-*eadem causa petendi* (l-istess meritu) ma jirrizultax, peress illi l-bazi tal-kawza odjerna ma hijiex l-istess ghal dik fil-kawzi imsemmija mill-kjamat in kawza, u dana peress illi t-talba ta' ripreza hija bbazata fuq il-fatt illi r-razzett huwa fi stat dialpidat u ta' abbandun u mhux ghax qed jintuza ghal skopijiet ohra milli dawk originalment intizi.

Ikkunsidra

Jirrizulta illi l-azzjoni odjerna, originalment, giet intavolata a tenur tal-**Artikolu 4 (2) (f)** tal-Kap 199 illi jipprovdi li l-Bord jista jilqa r-rikors ta' sid il-kera jekk jigi ppruvat illi:

> *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':*

Jirrizulta illi, sussegwentement, ir-rikorrent ghamel zieda fit-talba tieghu fejn talab ir-ripreza tal-fond a tenut tal-**Artikolu 4 (2) (c)** illi jipprovdi li l-kerrej jista jiehu lura l-art jekk jigi ppruvat illi:

> *ir-raba' jkun ġie sullokat jew il-kirja tiegħu tkun ġiet trasferita mingħajr il-kunsens ta' sid il-kera lil xi persuna oħra li ma tkunx xi kerrej ieħor tal-istess raba' jew membru tal-familja; jew*

Ikkunsidra

It-talba addizzjonali li ghamlu ir-rikorrenti kienet rizultat tad-difiza mressqa mill-intimati fejn sahqu illi huma ma kienux l-unici inkwilini tal-art, u talbu l-kjamat in kawza tas-segwenti:

> *Charles Camilleri bin Salvu Camilleri, Frangiska Camilleri armla tad-defunt Pawlu Camilleri, Assunta Camilleri xebba bint id-defunt Angelo Camilleri, Pawlu Bartolo iben id-defunta Josephine Bartolo neé Camilleri, u Angelo Agius iben id-defunt John Mary Agius ukoll maghruf bhala "kebbes"*

Jirrizulta, mir-rapport tal-Esperti Teknici li qed jassistu l-Bord fil-kaz odjern, illi l-art qieghda tintuza mis-segwenti:

> *L-ahwa Bonnici*
> *Pawlu Bartolo*
> *Frangeska Camilleri,*
> *Sunta Camilleri,*
> *Anglu Agius,*
> *Charles Camilleri*

Jirrizulta, mill-provi, u partikolarment il-ktieb tal-qbiela prodott mill-intimati (fol 118 et seq), illi l-art meritu tal-kawza giet imqabbla lill Salvatore Agius illi eventwalment ghaddiha lit-tfal tieghu, ossija John Mary Agius u Roza Camilleri nee' Agius ghalkemm mill-kotba tal-qbiela, partkolarment dak datat 8 ta' Ottubru 1964 'l quddiem (fol 119), jidher l-hlas beda jsir biss minn John Mary Agius.

Jirrizulta illi l-intimati lkoll ahwa Bonnici huma lkoll eredi ta' John Mary Agius filwaqt illi l-kjamati in kawza kollha huma lkoll eredi ta' Roza Camilleri.

Jirrizulta, ghalhekk, illi jidher li l-art fil-present tinsab fil-pussess ta' membri tal-familja li kienet originalment inghatat il-kirja, ossija il-familja ta' Salvatore Agius, u ghalhekk it-talba imqajjma a tenur tal-Artikolu 4 (2) (c) ma tistax tirrizulta.

Ikkunsidra

It-talba originali imressqa mir-rikorrenti kienet ghar-ripreza tal-art abbazi tal-Artikolu 4 (2) (f), liema artkolu jipprovdi illi, ghal periodu ta' sentejn qabel ma ndew il-proceduri odjerni, setghu ikun hemm tlett xenarji differenti li jwasslu ghax-xoljiment tal-qbiela:

- 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':

Jirrizulta, mill-provi prodotti quddiem dina l-Qorti, u partikolarment ir-rapport tal-Espert Teknici, illi, filwaqt illi r-raba tal-kejl ta' 23,340 metri kwadri maqsum f'hamsa u ghoxrin (25) porzjon huwa "*kollu kultivat u ma jidhirx li hemm xi raba zdingat*" (fol 144), l-istess ma jistax jinghad dwar ir-razzett illi jinstab gewwa tali propjeta, li huwa deskritt bhala "*razzett imdaqqas li huwa fi stat delapidat*".

Jirrizulta illi, dwar l-istat ta' abbandun tar-razzett u l-varji strutturi illi hemm adjacenti ghal tali razzett, hemm ukoll rapport 'ex parte' tal-perit tar-rikorrenti, il-Perit Elena Borg Costanzi, fejn anke hi ikkonstatat is-segwenti:

> *"The said property was found to be in a severe state of neglect. This continued abandonment has resulted in several large lossess in the built fabric of the origial farmhouse as well as areas which have been redendered structurally unstable"*

Jirrizulta, finalment, illi kemm l-intimati w il-kjamati in kawza, fid-difiza taghhom, kif ukoll fix-xhieda minnhom moghtija, lkoll jammettu illi r-razzett w l-varji strutturi ta' madwar jinsab fi stat hazin ta' manutenzjoni u, filwaqt li jattribwixxu tali nuqqas ghall-hsarat li sehhew fil-Gwerra aktar minn sebghin sena ilu kif ukoll ghall-nuqqasijiet da' manutenzjoni da' parte ta' min minnhom ghandu uzu minn parti tar-razzett, lkoll jitolbu lill Bord jawtorizzahom illi jaghmlou x-xogholijiet necessarji ta' tiswija.

Ikkunsidra

Fil-kawza deciza mill-Bord, diversament ippresjedut, kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fil 15 ta' Lulju 2009 fl-ismijiet **Vivien Cassar Desain et vs Carmel Vella**, dwar l-aspetti legali tal-Artikolu 4 (2) (f) tal-Kap 199, intqal dan li gej:

> *F'dan l-artikolu l-ligi tiprospetta diversi cirkostanzi ta' inadempiment da parti ta' l-affittwarju li kull waħda 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 ghall-kazijiet kollha.

.....

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 tal- familja (Art. 1554 u 1555 tal-Kodici Civili) u m'ghandux jinqeda biha b'mod li jista' jgib hsara lil sid il-kera;

• Iwiegeb ukoll ghal "...tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu." (Artikolu 1561 tal-Kodici Civili);

• Il-kerrej ghandu l-obbligu li f'gheluq il-kirja jirritorna l-haga mikrija fi stat tajjeb;

• L-obbligazzjoni li ghandu l-kerrej li jirritorna lura l-haga fi stat tajjeb, hemm ukoll l-obbligu li "....li jikkunsinna l-haga, u li jikkonservaha sal- kunsinna." (Artikolu 1126 tal-Kodici Civili).

*• "Il-ligi hi severa ma min jitraskura l-obbligu li jzomm fi stat tajjeb ta' riparazzjoni l-hitan tar-raba ghax hi konxja mill-importanza taghhom ghall- preservazzjoni tal-hamrija u bhala lqugh ghall- elementi. Timponi ghal dan in-nuqqas is-sanzjoni massima ta' l-evizzjoni biex tassigura l-osservanza ta' dan l-obbligu" (**Carmela Aquilina vs Tereza Magro** deciza fil-25 ta' Gunju 1996).*

Fil-kawza fl-ismijiet **Baldacchino Holdings vs Spiteri** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Jannar 2015, f'kaz fejn gew riskontrati hsarat zghar f'kamra li kien hemm fil-kumpless ta' eghlieqi meritu tal-kawza, il-Qorti qalet is-segwenti:

Illi l-Qorti tosserva wkoll illi l-artikolu 4(2)(f) tal-Kapitolu 199 jissanzjona b'mod specifiku il-hsara fil-hitan tas-sejjieh, u l-hsara fis-sigar tal-frott biss jekk dina il-hsara ta'l-ahhar ma tkunx ta' importanza zghira. Il-ligi ma tissanzjonax hsara fi strutturi tar-raba uzati mill-gabillot ghaz-zamma tal-ghodda tar-raba u ghall-bzonnijiet ohra konnessjoni mal-koltivazzjoni tar- raba, li bhala tali illi jistghu iwasslu wahedhom, (kuntrarjament ghaz-zewg istanzi l-ohra imsemmija) ghall-estremi tal-izgumbrament. Kwindi dak illi trid tara dina il-Qorti huwa jekk fil-kwadru kollu tal-lokazzjoni, l-inkwilin naqas b'xi mod milli josserva il- kundizzjonijiet tal- kirja, haga li ma tirrizultax fil-kaz in dizamina billi l-hsara fil-kamra misjuba f'wahda mill-eghlieqi hija biss ta' impostanza zghira li wahedha ma ghandhiex twassal ghat-terminazzjoni tal-kirja. Illi kien ghalhekk illi l-Bord ikkonkluda illi l-kamra hija biss accessorja ghal kirja fit-totalita taghha billi in generali ma irrizultax illi b'dan l-agir l-intimat kien kiser il-kundizzjonijiet imposti fuqu meta huwa kera raba konsistenti fi 8332.2 m.k. liema raba kienet inkriet lilu ghal skopijiet agrikoli.

Ikkunsidra

Jirrizulta, mill-provi prodotti, illi ghalkemm r-raba kollha meritu tal-kawza odjerna qieghda tintuza regolarment u ma hijiex fi stat ta' abbandun, l-istess ma jistax jinghad dwar ir-razzett, illi huwa parti intrinsiku tar-raba.

Jirrizulta illi, ghalkemm fil-ktieb tal-qbiela ppresentat mill-intimati stess, imkien ma jidher illi ssir referenza ghar-razzett, ix-xhieda ta' l-intimati w il-kjamat in kawza kollha, lkoll jindikaw illi r-razzett minn dejjem kien hemm u minn dejjem kif jintuza sabiex jinzamm il-prodott u l-ghodda illi kienet mehtiega ghall-eghlieqi fil-madwar li jiffurmaw parti intrinsika mill-qbiela odjerna li r-rikorrenti qed jitolbu x-xoljiment taghha.

Jirrizulta illi, a differenza tac-cirkostanzi esistenti fil-kawza fuq ikkwotata, ossija **Baldacchino Holdings vs Spiteri**, fejn il-hsara kienet wahda zghira u allura il-Qorti kienet qalet li, *"fil-kwadru kollu tal-lokazzjoni,"* ma hijiex daqstant gravi *"billi l-hsara fil-kamra misjuba f'wahda mill-eghlieqi hija biss ta' impostanza zghira li wahedha ma ghandhiex twassal ghat-terminazzjoni tal-kirja",* fil-kaz odjern, il-hsarat fir-razzett huwa ingenti, kif del resto, jindika r-rapport tal-Espert tar-rikorrenti, li kkwantifikat l-ispiza ghar-riparazzjoni tal-hsarat kkawzatti minn-nuqqas ta' l-intimati u l-kjamat in kawza, fl-ammont ta' €161,200. (fol 84).

Jirrizulta wkoll, mill-provi prodotti, illi r-razzett huwa parti intrinsika tal-eghlieqi presentement fil-pussess ta' l-intimati w il-kjamati in kawza, stante illi l-partijiet kollha jikkontendu illi kellhom access ghall-parti mir-razzett ghall-uzu agrikolu, fejn uhud minnhom jghidu li ghadhom juzaw tali razzett ghax il-parti taghhom ghadha intatta filwaqt illi ohrajn jghidu li ma ghadhomx juzaw tali razzett ghax waqghet il-parti li ghalihom huma kellhom access.

Jirrizulta wkoll, dejjem mill-provi, illi l-access ghall-eghlieqi meritu tal-kawza odjerna jsir kollu kemm hu mir-razzett stess jew minn parti tieghu.

Dana qieghed jinghad, ghax tenut kont tal-fatt li r-razzett huwa parti intrinsika tal-eghlieqi meritu tal-kawza odjerna, il-Bord ma huwiex f'pusizzjoni illi jaghmel distinzjoni bejn tali razzett u l-eghlieqi ta' madwar meritu tal-kawza odjerna, u ghalhekk ma huwiex f'pusizzjoni illi jordna t-terminazzjoni ta' dik il-parti tal-qbiela relatata mar-razzett filwaqt illi zzomm ferm dik il-parti tal-qbiela relatata mal-eghlieqi, ghalkemm dina ma kienetx intalbet mir-rikorrenti.

Il-Bord josserva illi kien obbligu ta' l-intimati flimkien mal-kjamati in kawza illi

> *Iwiegeb ukoll ghal "...tgharriq u ghall-hsarat li jigru matul it-tgawdija tieghu, meta ma jipprovax li dan it-tgharriq jew hsarat graw minghajr htija tieghu." (Artikolu 1561 tal-Kodici Civili);*

Jirrizulta li, fil-kaz odjern, l-intimati w il-kjamati in kawza naqqsu mill-obbligi taghhom u hallew ir-razzett isirlu hsara kbira u ghalhekk ghandhom jinstabu responsabbli ghall-hsarat sofferti fil-fond li kien fdat lill-antenati taghhom mill-antenati tar-rikorrenti, liema hsarat jidher car li gew "*kawzati wisq probabbli minn nuqqas ta' manutenzjoni u min ingress ta' ilma*", kif jistqarru l-Esperti Teknici li kienu qed jassistu dan il-Bord. In vista ta' tali responsabbilta', fejn jidher car li l-intimati w il-kjamati in kawza naqqsu milli jassikuraw li jzommu r-razzett bhala '*bonus pater familias*', ir-rikorrenti ippruvaw li l-intimati w il-kjamati in kawza naqqsu li jwettqu l-obbligi taghhom li jiehdu hsieb il-manutenzjoni regolari tal-fond lilhom fdat, u ghalhekk il-bazi tar-ripreza hija wahda gustifikata.

Konkluzjoni

Il-Bord,

Wara illi ra id-dokumentazzjoni kollha prodotta u x-xhieda imressqa quddiem il-Bord

Wara illi ra ir-rapport tal-Esperti Teknici minnu mqabbda u r-risposti ghad-domandi in eskussjoni li sarulhom,

Jghaddi biex jaqta u jiddeciedi l-kaz billi

Jichad l-eccezzjonjiet kollha taʼ l-intimati u tal-kjamati in kawza

Jilqa t-talba rikorrenti, u ghalhekk

Jordna lill-intimati u il-kjamati in kawza sabiex, fi zmien tlett xhur mill-lum, jivvakaw mill-ghalqa u razzett maghrufa bhala Il-Wilga tas-Silg, Triq Burmarrad, Burmarrad, ta’ kejl ta’ 23,340 mk kif indikati fil-pjanta redatta mill-Membri Teknici a fol 146 tal-process, u jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess taʼ l-istess ghalqa u razzett wara t-trapass tal-periodu taʼ tlett xhur stipulat hawn fuq.

Spejjez tal-proceduri odjerni ikunu a kariku taʼ l-intimati u l-kjamati in kawza flimkien.

Magistrat Francesco Depasquale

Rita Sciberras
Deputat Registratur