BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Emily (530455M) u Victor (665252M) konjugi Buhagiar

Vs

Jefrin Grech (523376M)

Rikors Numru: 81/16

Illum 3 ta' Mejju 2018

Il-Bord,

Ra r-rikors tal-konjugi Buhagiar li jaqra hekk:

1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru tmienja (8), Triq San Mikiel, Valletta;

2. Illi l-imsemmi fond, sa minn qabel ma gie fil-pussess tar-rikorrenti, kien mikri lill-intimat b'kera ta' mija u hamsa u disghin Ewro (€195) pagabbli kull sena bil-quddiem;

3. Illi l-imsemmija kirja tidba tiddekorri kull l-1 ta' Marzu u tiskadi kull l-ahhar ta' Frar;

4. Illi l-intimat ma huwiex qieghed juza' l-fond *de quo* ghal ghan mikri lilu, cioe' bhala r-residenza tieghu;

5. Illi ulterjorment, huwa qieghed jissulloka l-fond lil terzi minghajr il-kunsens tal-esponenti jew l-aventi kawza fit-titolu.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu:

1. Jawtorizzhom ma jgeddux il-kirja tal-fond numru tmienja (8), Triq San Mikiel, Valletta, favur l-intimat, u dan minhabba *non-uso* u sullokazzjoni mhux awtorizzata da parti l-intimat u ghalhekk tittermina l-kirja minhabba n-*non uzo* da parti tal-intimat u sullokazzjoni mhux awtorizzata u konsegwentement jordna lill-intimat sabiex jizgombra mill-istess fi zmien qasir u perentorju, u f'kaz ta' inadempjenza tawtorizza lir-rikorrenti jizgombraw li-intimat bl-ispejjez ghalih.

   Bl-ispejjez kontra l-intimat u b'riserva ghall-kwalunkwe azzjoni ulterjuri kontra l-intimat.

Ra ir-risposta ta' Jeffrin Grech li permezz taghha eccepixxa:

1. Il-fond mertu ta' dan ir-rikors kien mikri lis-sinjura Tereza Grech u dan ghal iktar minn hamsin sena. Is-sinjura Grech kienet xebba u l-intimat Jefrin Grech ghamel zmien twil jghix maghha.
2. L-intimat Jefrin Grech kien jaf lil sid il-post personalment u dan peress li kien ta' kull sena jhallas il-kera ta' tletin Lira Maltin (Lm30) lil Salvina Lia.

3. Tereza Grech giet nieqsa madwar hmistax-il (15) sena ilu u immedjatament Salvina Lia accetat lill-istess Jefrin Grech u irrikonoxxietu bhala l-inkwilin il-gdid tant li bdiet taccetta l-kera fuq ismu u dan hekk kif jidher mir-ricevuti li kienet tiffirma lill-intimat ghall hlas ta' kull sena u dan ghal snin twal dejjem fi Frar jew Marzu;

4. Fis-sena 2015 l-intimat ipprova jhallas il-kera pero` ma setax jsib lil sid il-post fid-dar fejn kien ihallas is-soltu l-kera u cioe' Hal-Lija. Ipprova wkoll jaghmel kuntatt maghha fuq numru tat-telefon li kellu izda minghajr success;

5. Wara ftit sema li s-sinjura Lia kienet giet nieqsa;

6. Il-fond ghadu sal-lum jintuza regolarment mill-intimat stess li jahdem il-Belt, Valletta. Kuntrarjament ghal dak allegat mir-rikorrenti dan il-fond la gie sullokat lil terzi u lanqas ma huwa minnu li mhuwiex qieghed jintuza;

7. Dan jidher car kemm mill-kont tad-dawl u ilma kif ukoll mill-ispejjez li l-intimat jaghmel ta' spiss fil-fond biex izommu fi stat tajjeb. Dan ir-rikorrenti jafuh sew peress li recentement raw il-post mal-inkwilin;

8. Bla pregudizzju ghas-suespost, ma jezisti l-ebda kuntratt ta' kera bejn sid il-fond u l-inkwilin u qatt ma kien hemm ftehim bil-miktub ta' kif ghandu jintuza l-fond u x'tip ta' kera kienet tapplika;

9. Il-fond baqa' dejjem jintuza' bhala residenza privata, tant li l-intimat imur jistrieh fil-fond meta hu jkun jahdem il-Belt.

Ghaldaqstant, l-intimat huwa tal-umili fehma li t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

Sema x-xhieda.

Ra l-atti u d-dokumenti kollha.

Sema s-sottomissjonijiet finali tal-partijiet.

Ikkunsidra:

Ir-rikorrenti Emily u Victor konjugi Buhagiar taw ix-xhieda taghhom f'dawn il-proceduri permezz ta' zewg affidavits ipprezentati fis-seduta tad-9 ta' Frar 2017[1]. Emily Buhagiar tghid illi hija wirtet il-fond mertu ta' din il-kawza minghand Salvina Lia, il-kugina ta' missierha. Sussegwentement hija kienet marret ma zewgha sabiex tara l-proprjeta`, izda habbtu mal-bieb u ma fetah hadd. Mill-informazzjoni li inghatat minn mara li kienet ghaddejja hija giet mgharfa li l-persuna li kienet tghix hemm kien jahdem bil-lejl u jekk il-mutur tieghu ma kienx ipparkeggjat barra l-istess proprjeta` allura dan kien ifisser li ma kienx hemm. Ghalkemm l-ewwel darba kienu marru jaraw il-fond filghodu, it-tieni darba marru filghaxija izda xorta ma fetah hadd u ghalhekk halliet ittra fejn informat lill-intimat li hija u zewgha kienu s-sidien tal-fond kif ukoll halliet id-dettalji taghhom.

Hija tkompli tghid li madwar jumejn wara, l-intimat kien cemplilha u informaha li kien iddepozita l-kera l-Qorti peress li ma kienx jaf li Salvina Lia giet nieqsa u f'kaz li r-rikorrenti riedet il-kera, kellha tigborha mill-Qorti. Hija ssostni li

[1] A Fol. 9 – 11 tal-process.

kienet marret tivverifika jekk il-kirja kentix giet depozitata l-Qorti izda tishaq li qatt ma accettat il-kera ghax hija qatt ma rrikonoxxiet lill-intimat bhala inkwilin.

L-ewwel darba li r-rikorrenti Emily Buhagiar dahlet fil-fond in kwestjoni tghid li kien flimkien mal-Perit tal-Gvern sabiex issir id-denunzja fejn hija hasset li l-intimat ma xtaqx idawwarhom il-proprjeta`. Hija tishaq li kien hemm zewg okkazzjonijiet fejn issuspettat li l-intimat ma kienx qieghed jghix fil-fond l-ewwel darba meta dahlet fil-fond in kwestjoni mal-Perit l-intimat xeghel id-dawl mill-*main*, kif ukoll meta kkonfrontat lill-istess intimat u staqsietu jekk kienx qieghed jirrisjedi fl-istess fond, baqa' ma tahiex risposta.

Victor Buhagiar, fl-affidavit tieghu jikkonferma l-verzjoni moghtia minn martu Emily Buhagiar u jkompli jzid li meta saret l-ispezzjoni tal-fond mill-Perit tal-Gvern, huwa innota li r-residenza ma kentix qieghda tintuza u jghid, "*kont osservajt il-wall plug tal-hajt fil-kcina maqlugha u anqas affarijiet fl-istess kcina li juru li kienet qed tintuza matul il-gurnata.*"

Mix-xhieda tar-rappreżentant ta' *Identity Malta* fis-16 ta' Marzu 2017[2], Roberta Grech, prodotta mir-rikorrenti, spjegat li f'dawn l-ahhar tlett (3) snin, l-intimat biddel l-indirizz tieghu tlett (3) darbiet u irrizulta mill-istess xhieda li f'dan iz-zmien r-residenza tieghu ma kenitx registrata fuq il-fond mertu ta' din il-kawza.

Reuben Bonnici, in rapprezentanza tal-*ARMS Limited* fis-16 ta' Marzu 2017[3], prodott mir-rikorrenti, ikkonferma li l-kont tad-dawl u ilma li jirrigwarda l-proprjeta` in kwestjoni huwa intestat fl-isem l-intimat u hemm arretrati pendenti ta' dawn is-servizzi fl-ammont ta' €1,567,67[4]. L-istess xhud jispjega li mis-sena 2010 sal-prezenti gurnata ma kien hemm hadd irregistrat mal-istess socjeta` bhala residenti. Reuben Bonnici kompla jaghti x-xhieda tieghu fl-4 ta' April 2017[5] fejn ikkonferma li precedentement ghall-intimat, il-kont tad-dawl u ilma kien registrat f'isem Carmen Alshatti u sussegwentement kien inqaleb fuq l-intimat bejn il-perjodu tas-sena 2006 u s-sena 2007.

L-intimat Jefrin Grech xehed *a viva voce* fil-5 ta' Dicembru 2017[6] fejn spjega li huwa kien jirrisjedi ma' zitu li giet nieqsa madwar hmistax (15)-il sena ilu gewwa l-fond in kwestjoni. Mal-mewt ta' zitu, l-intimat jghid li huwa inghata l-awtorizazzjoni minn sid il-kera certu' Salvina li kienet toqoghod Hal-Lija sabiex ikompli jghix hemmhekk. Il-kera kienet tithallas kull sitt (6) xhur jew

[2] A Fol. 72 – 73 tal-process.
[3] A Fol. 17 – 22 tal-process.
[4] A Fol. 23 tal-process.
[5] A Fol. 77 – 79 tal-process.
[6] A Fol. 86 – 94 tal-process.

kull sena fejn jishaq li kien anke jakkumpanja lil zitu sabiex thallas il-kera. Fi kliemu stess huwa jghid, "*Kont immur maz-zija. Imbaghad ghamlitli l-ktieb tal-kera fuq ismi hi, Salvina*."[7] L-intimat ikompli jghid li huwa ilu jhallas il-kera ghal dawn l-ahhar snin sakemm giet nieqsa sid il-kera, sussegwentement huwa sar jaf li r-rikorrenti kienu wirtu l-fond in kwestjoni u ma riedux jaccettaw il-kera u ghalhekk beda jiddepozita dawn il-flejjes taht l-awtorita` tal-Qorti.

Jefrin Grech jikkonferma li l-Belt stess huwa ghandu xi proprjetajiet li ma jirrisjedix fihom u fosthom ghandu zewgt ihwienet vicin il-proprjeta`, liema fond huwa juzah sabiex "*mmur nistrieh wara nofsinhar fih il-post*."[8]

In kontro-ezami huwa jghid li prezentement ir-residenza tieghu tinsab l-Imsida fejn jikkonferma li l-fond in kwestjoni, "*Ma nuzahx bhala residenza*."[9]

Konsiderazzjonijiet Legali:

Ir-rikorrenti intavolaw il-proceduri odjerni quddiem dan il-Bord sabiex jawtorizzahom jirriprendu l-fond mertu tal-kawza fuq zewg premessi senjatament fuq il-fatt li l-intimat mhux qieghed juza' l-fond ghal ghan mikri ghalih minhabba *non uso* tal-istess fond u sullokazzjoni mhux awtorizzata da parti tal-istess rikorrenti.

Non Uso:

Illi jirrizulta mill-atti li meta l-kera giet kostitwita ma kienet saret l-ebda skrittura u li din hija kirja li taqa' fil-parametri tal-kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Is-sid huwa intitolat abbazi tal-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 li jirriprendi l-fond f'kaz ta' bdil fid-destinazzjoni u n-nuqqas ta' uzu huwa hafna drabi ekwiparat bhala bdil ta' destinazzjoni. Di fatti il-Qrati taghna jekwiparaw iz-zewg termini "*non uso*" u "uzu divers" bhala haga wahda. Fil-kawza **Mary Borg vs Invicta Limited** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Dicembru 20014 gie ritenut:

"Huwa ferm pacifiku illi l-premessa ta' non uzu hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-duttrina u fil-gurisprudenza kopjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skont id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi tal-insenjament ta' Laurent li, "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone."

[7] A Fol. 88 tal-process.
[8] A Fol. 90 tal-process.
[99] A Fol. 90 tal-process.

Il-punt tat-tluq sabiex il-Bord jiddeciedi t-talba tar-rikorrenti huwa x'kien originarjament l-iskop tal-kirja. L-intimat fir-risposta tieghu u fis-sottomissjonijiet tieghu pprova jaghti x'jifhem li ma rrizultax mill-provi x'kien l-iskop tal-kirja. Il-Bord ma jaqbilx u dan ghaliex apparti x-xhieda tar-rikorrenti, l-istess intimat fir-risposta tieghu jghid li huwa ghamel snin twal ighix mal-inkwilina originali billi hija kienet iz-zija tieghu. Fix-xhieda tieghu testwalment qal hekk: *"Il-post kien taz-zija tieghi. Kont noqghod maghha jiena. Mietet hi xi hmistax (15)-il sena ilu u mort ghand sid il-kera u qaltli tista' tibqa' tghix fih inti jekk trid. Tuzah inti l-fond".* Minn dan il-bran huwa car li l-iskop tal-kirja kien wiehed residenzjali u anki meta l-intimat kellem lill-predecessur tar-rikorrenti kienet lesta li tirrikonoxxih bhala inkwilin (ghalkemm irid jigi rilevat li ma gie pprezentat ebda ktieb ta' kera) biex huwa jibqa' jghix fih.

Illi kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **C. Grech & Bros Limited vs George Sammut et**[10]

"Jigi osservat bhala punt tat-tluq illi r-residenza abitwali ta' bniedem hu dak il-post fejn hu jorganizza hajtu flimkien mal-familja tieghu. Jikkonsegwi illi allura l-abitwalita' ghandha rabta mal-istabilita' b'denotazzjoni ta' certa permanenza. Wisq ragonevolment, l-allontanamenti sporadici u temporanji li wiehed f'hajtu jkollu jaghmel minhabba esigenzi ta' xoghol jew ta' mard jew ghal xi raguni valida ohra, ma jwasslux ghat-telf ta' dik l-istabilita'. Ukoll, id-durata ta' dan l-istess allontament mhux bilfors, a priori, ghandha tigi meqjusa bhala xi interruzzjoni tal-legam tal-persuna ma' dik l-istess stabilita'. Tista' pero' takkwista riljev jekk l-allontanament u s-sistemazzjoni tal-persuna f'lok iehor jassumu l-konnotat tal-abitwalita', u dan b'mod prevalenti u permanenti fuq dak tad-dimora ta' qabel mikri lilu;

Tqum hawn il-mistoqsija dwar ir-rwol tal-intenzjoni tal-kerrej ghal dak l-allontament.....Fil-hsieb ta' din il-Qorti ghalkemm il-volonta' tal-kerrej, ukoll jekk iddikjarata, ghandha l-importanza taghha, ghandu dejjem ikun il-materja probatorju u l-indikaturi estrinsici li jinzlu minnu li ghandu verament jiddemostra oggettivament l-vera intenzjoni. Hekk ad ezempju l-intenzjoni genwina ma titnissielx mill-fatt sic et simpliciter tat-thollija ta' ghamara fil-fond mikri jew mill-indikaturi ta' certi dokumenti bhal karta tal-identita' u r-registrazzjoni tal-vot ghaliex dawn joffru biss mera presunzjoni u din tista' dejjem tingheleb minn provi ohra idoneji u konvincenti li juru r-residenza abitwali u permanenti tal-kerrej ma baqghetx dik tal-fond lokat ghax issa saret band'ohra".

---

[10] Appell Civili (Inf) deciz fid- 9 ta' April 2010

Illi mill-provi prodotti fuq riportati rrizulta ghalhekk li li l-indirizz tal-intimat mhux registrat fuq dan il-fond u l-istess intimat li jammetti li l-fond mhux ir-residenza tieghu izda juzah biex imur jistrieh ftit kuljum wara nofsinhar meta jaghlaq il-hwienet tieghu.

Jinghad hawhekk li r-rapprezentant tal-*ARMS Limited* ipprezenta l-kontijiet ta' dawl u ilma li jirrisalu lura ghas-sena 2013. Minn Jannar tas-sena 2013 sa' Jannar tas-sena 2017, kien biss fi tlett (3) okkazzjonijiet li l-*ARMS Limited* harget kontijiet attwali. Dan il-Bord jinsab ftit perpless bil-kontijiet pjuttost gholja tas-servizzi meta l-istess intimat ighid li ma joqghodx fil-fond. Sfortunatament meta l-intimat xehed l-ewwel darba r-recording tax-xhieda ma giex minhabba hsara teknika w allura meta l-intimat rega' xehed qghad ferm aktar attent ta' x'kellu x'jixhed. Il-Bord ghandu amment li fl-ewwel xhieda tieghu l-intimat qal li fil-fond qieghed jahzen ukoll xi oggetti ta' merkanzija.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Graziella Sant Cassia et vs Jonathan Zammit,** il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri)[11] qalet hekk:

L-intimat stess fix-xhieda tiegħu jammetti li sa mill-1998 ma baqax jabita fih u li jabita invece f' post ieħor, ukoll il-Gżira, fejn huwa fil-fatt reġistrat uffiċjalment. Dan ifisser li meta s-subċens inqaleb f' kera fl-2008, kien diġa ilu 10 snin ma jabitax fil-fond in kwistjoni. Jirriżulta wkoll li sal-2008 lanqas dawl u ilma ma kien għad hemm fih;

(iv) Mix-xiehda ta' Joseph Zammit, iz-ziju tal-intimat, ukoll jirriżulta li l-intimat ma jabitax fil-post iżda jintuża għall-ħażna tal-merkanzija u biex ikollhom fejn jistrieħu wara nofsinhar;

*(v) Għalhekk kuntrarjament għal dak li jsostni l-intimat, il-post mhux qed jintuża **"ukoll"** għall-ħażna tal-merkanzija, iżda qed jintuża **biss** biex fih jinżammu xi kaxxi tal-luminata u biex jistrieh xi ftit. Ovvjament il-fatt li jista' jkun hemm okkazzjonijiet meta l-intimat imur jistrieħ fil-fond, ma jfissirx li qiegħed jużah bħala residenza;*

Illi f'dan il-kaz filwaqt li fil-kawzali r-rikorrenti jsostni li l-intimat ma baqax juza l-fond ghal ghan mikri fit-talbiet jirreferu ghal non uso. Id-dicitura wzata

[11] 21 ta' Frar 2017

setghet forsi kienet ahjar izda dan il-Bord fehem li l-ilment tar-rikorrenti huwa li ghalkemm il-fond kien mikri ghal skop residenzjali, in verita' l-intimat qieghed jaghmel uzu minnu biss biex juzah ghal ftit hin biex jinqeda wara nofsinhar u xejn aktar u ghalhekk hafna mill-hin il-fond mhux qieghed isir uzu minnu.

Il-Bord iqis li t-talba tar-rikorrenti ghandha tintlaqa' ghaliex il-fatt li jsir uzu minn fond biss ghal ftit hin wara mofsinhar kemm persuna tistrieh ma jammontax ghall-uzu kif kien destinat il-fond billi kien mikri ghal skop residenzjali.

Sullokazzjoni mhux awtorizzata

Il-Bord josserva li r-rikorrenti ma gabu ebda prova ta' sullokazzjoni sabiex jissostanzjaw l-allegazzjoni taghhom.

Ghal dawn il-motivi dan il-Bord filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat, jilqa' t-talba tar-rikorrenti fid-dawl biss ta' dak hawn fuq deciz u ghaldaqstant jordna lill-intimat jizgombra mill-fond numru 8, Triq San Mikiel, Valletta fi zmien erbghin (40) jum.

Bl-ispejjez kollha a karigu tal-intimat.

Dr Josette Demicoli LL.D.
Magistrat

Lorianne Spiteri
Deputat Registratur