BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru. 121/2015/1

Mary Rose Schembri [K.I. Nru 588735(M)]

Vs

Paulino Schembri [K.I. Nru 700560(M)]

Illum, 09 ta' Marzu, 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors guramentat prezentat fis-17 ta' Dicembru, 2015 li permezz tieghu r-rikorrenti premettiet u talbet hekk:

"1. Illi l-esponenti hija l-uzufruttwarja, kif ukoll titolarja ta' sehem wiehed minn hamsa (1/5) fi proprjeta' tal-garage bin-numru sitta u sittin (66) li jinsab fi Triq Tabib Robert Naudi, gja New Street, l-Imsida, u liema proprjeta' giet ghandha b'dawk it-titoli mill-wirt ta' missierha Antonio

Schembri (ara kopja tat-testment hawn anness u mmarkat bhala ‘Dok. MRS1’);

2. Illi permezz ta’ skrittura datata l-1 ta’ Novembru, 1980 (kopja taghha hawn annessa u mmarkata ‘Dok MRS 2’) l-intimat, li jigi n-neputi tal-esponenti, kien kera dan l-imsemmi garage direttament mid-decujus Antonio Schembri ghall-uzu personali tieghu;

3. Illi dan il-garage ma jifformax parti mid-dar residenzjali tal-intimat, ghal kuntrarju jifforma parti mid-dar residenzjali tal-esponenti li ghandha l-indirizz 47, Triq Antonio Bosio, l-Imsida u jigi rokna mal-istess proprjeta’;

4. Illi l-esponenti talbet lill-intimat diversi drabi biex jivvaka l-garage imsemmi u jirritorna c-cwievet, izda baqa’ inadempjenti (ara kopja ta’ diversi ittri legali mmarkati ‘Dok MRS 3’ sa ‘Dok MRS 6’);

5. Illi ghalhekk l-intimat qed jokkupa dan il-garage bla ebda jedd validu fil-ligi u dan ai termini tal-Artikolu 1531H tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

6. Illi bla pregudizzju ghas-suespost l-intimat kiser l-kundizzjonijiet lokatizji, jew xort’ohra biddel id-destinazzjoni tal-garage mikri, billi abbanduna l-istess garage u ilu ma jaghmel uzu minnu u jikkurah ghal tal-inqas dawn l-ahhar hames (5) snin;

7. Illi wkoll, u bla pregudizzju ghal premess, l-esponenti ghandha bzonn dan il-garage ghall-uzu personali taghha u

dan sabiex taghmel zvilupp intern fil-proprjeta’ taghha u ghal dan il-ghan hija gja applikat ghall-permessi necessarji mill-Awtorita’ ta’ Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA), referenza PA 03701/14 (vide kopja tal-permess hawn anness u mmarkat ‘Dok MRS 7’). Ghal dan l-iskop l-esponenti ghandha l-kunsens assolut ta’ zewg hutha imseferin u tan-neputijiet taghha, hlief ghal huha Aurelio Schembri (ara kopji tad-dikjarazzjonijiet guramentati ta’ Gemma Mizzi u ta’ Joseph Schembri hawn annessi u mmarkati ‘Dok MRS 8’ sa ‘Dok MRS 9’);

8. Illi l-esponenti tikkonferma illi taf l-fatti suesposti personalment u li safejn taf hi, l-intimat m’ghandux difiza valida fil-ligi xi jressaq.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob bir-rispett sabiex dan il-Bord ghar-ragunijiet premessi:

1. Jiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Jiddikjara illi l-intimat qed jokkupa l-garage numru 66, Triq Tabib Robert Naudi, gja New Street, l-Imsida bla ebda titolu validu fil-ligi ai termini tal-artikolu 1531H tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

3. Jiddikjara illi f’kull kaz l-intimat kiser il-kundizzjonijiet lokatizzji, jew xort’ohra biddel id-destinazzjoni tal-fond mikri lilu, billi abbanduna l-garage imsemmi u dana bi ksur tal-artikolu 9 (a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

4. Jiddikjara wkoll illi l-esponenti ghandha bzonn il-garage imsemmi ghall-uzu personali taghha u dana ai termini tal-artikolu 9 (b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Konsegwentement jawtorizza lill-esponenti tirriprendi l-pussess vakanti tal-garage numru 66, fi New Street, Imsida;

6. Jordna l-konsegwenzjali zgumbrament tal-intimat mill-imsemmi fond, u dana fi zmien qasir u perentorju li joghgbu jistabbilixxi dan il-Bord;

Bl-ispejjez u bl-interessi skond il-ligi, u b'rizerva ghal kwalsiasi dritt ulterjuri spettanti lill-esponenti kontra l-intimat, li huwa minn issa ngunta ghas-subizzjoni."

Ra s-sentenza moghtija fl-1 ta' Frar, 2016, liema sentenza giet appellata.

Ra s-sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) tas-7 ta' Frar, 2017 li permezz taghha awtorizzat lill-intimat sabiex jipprezenta risposta tieghu quddiem dan il-Bord fi zmien 20 jum.

Ra li r-risposta guramentata giet prezentata fl-24 ta' Frar 2017 li tghid hekk:

"1. Illi preliminarjament jispetta lir-rikorrenti iggib prova ghas-sodisfazzjon ta' dan l-Onorabbli Bord li hija setghet tipprocedi bil-proceduri odjerni meta ma hijix is-

sid uniku tal-fond mertu tal-kawza kif ammess minnha stess li hija ghandha biss sehem wiehed minn hamsa tal-istess fond;

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-tieni u tielet talbiet tar-rikorrenti huma kontradittorji ghal xulxin u ma humiex sostenibbli fl-istess kawza;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost t-talbiet tnejn sa sitta mressqa mir-rikorrenti ghandhom jigu michuda in kwantum huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-fond mertu tal-kawza ma huwiex garage izda fond kummercjali u ghalhekk ma huwiex applikabbli l-artikolu 1531H tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta izda l-artikolu 1531I u ghalhekk l-intimat qieghed jokkupa l-fond b'titolu validu mill-ligi u cioe' dak ta' kera li in pessima ipotesi jispicca fis-sena 2028;

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ma huwiex minnu li l-fond mertu tal-kawza jifforma parti minn dar residenzjali tar-rikorrenti;

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-esponenti ma kiser l-ebda kundizzjoni lokatizzja u wisq anqas biddel id-destinazzjoni tal-fond mikri lilu kemm ghaliex fl-ewwel lok il-fond gie mikri lill-intimat ghal uzu tieghu u ghal ebda uzu specifiku u fit-tieni lok ghadu jsir uzu mill-istess fond sal-gurnata ta' illum;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost il-permess tal-izvilupp citat mir-rikorrenti fis-sebgha premessa tar-rikors guramentat taghha gie revokat bis-sahha ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Aurelio Schembri vs L-Aworita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar et tas-17 ta' Frar 2016 (Appell numru 49/2015MCH) kopja annessa u mmarkata DOK B;

8. Illi ma jissussistux ragunijiet validi fil-ligi ghar-ripreza tal-fond mertu tal-kawza da parti tar-rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti b'rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lill-esponenti fil-ligi."

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra u qies il-provi u d-dokumenti kollha prodotti.

Ra r-relazzjoni tal-Membri Teknici mahtura minn dan il-Bord.

Sema' s-sottomissonijiet tal-partijiet.

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

Ikkunsidra:

It-Talbiet u L-Eccezzjonijiet fil-qosor

Illi permezz ta' din il-kawza r-rikorrenti qieghda ssejjes t-talba taghha ghall-izgumbrament fuq (1) Nuqqas ta' titolu validu tal-intimat (2) ksur tal-kondizzjonijiet lokatizzji kawza ta' bdil ta' destinazzjoni u n-non uzo kif ukoll (3) bzonn personali tal-fond.

Illi l-intimat jeccepixxi (1) r-rikorrenti ghandha turi li tista' tagixxi wahedha stante li hija ghandha sehem biss mill-imsemmija proprjeta', (2) It-tieni u t-tielet talba huma kontradittorji, (3) It-talbiet tnejn sa sitta huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, (4) Il-fond mertu tal-kawza ma huwiex garage izda fond kummercjali u ghalhekk ma japplikax l-artikolu 1531H tal-Kap 16 izda l-artikolu 1531I u ghalhekk l-intimat qieghed jokkupa l-fond b'titolu validu mill-ligi, (5) Illi l-imsemmi fond ma jifformax parti mid-dar residenzjali tar-rikorrenti, (6) Illi l-intimat ma biddilx id-destinazzjoni tal-fond u ghadu juzah sal-lum, (7) Illi l-permess tal-izvilupp gie revokat b'sentenza tal-Qorti tal-Appell u (8) Ma hemmx ragunijiet validi fil-ligi ghar-ripreza tal-fond.

Gurisprudenza u Principji Legali Applikabbli

Il-kawzali tan-nuqqas ta' uzu

Jibda biex jigi rimarkat illi l-Qrati taghna f'diversi okkazjonijiet studjaw il-kuncett tan-non uzu. Jigi osservat illi koncettwalment n-"non-uzu" u l-"uzu divers" huma kontraddistinti minn xulxin. Dan ghaliex mentri fil-kaz ta' "non-uzu" ghandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien jew isir biss minnu uzu sporadiku; fil-kaz ta' "uzu divers" il-kerrej ikun

znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk jigi li abbuza mill-godiment tieghu[1].

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Giraldu Camilleri et vs Carmello Tonna et**[2] il-Qorti dahlet fid-dettal dwar is-sinifikat proprju tat-terminu non uso fejn intqal is-segwenti: "…Fil-kaz ta' 'non uzu' ghandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perjodu apprezzabbli ta' zmien jew isir biss minnu uzu sporadiku." B'danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta decizjonijiet illi n-"non-uzu" hu parifikat ukoll ghall-"uzu divers" u b'hekk iz-zewg kuncetti huma skambjabbli[3]. Hekk jinsab enuncjat illi "jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala store naqas ghal zmien indefinit li jigi wzat bhala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm xi gusitifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, jammonta ghal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; ghax biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-'hanut' jehtieg li jkun u jibqa' uzat bhala tali"[4]. Ir-rikorrenti ma hux qieghed jikkontendi din ix-xorta ta' uzu divers izda l-fatt li l-fond inzamm maghluq u hu dan in-non-uzu li fil-fehma tieghu jikkostitwixxi l-uzu xort' ohra tal-fond milli ghall-iskop li l-fond ikun gie moghti b'kera[5]. Dan premess, ma jistax ikun qatt dubitat, in forza tal-principju notorju, illi min jallega jrid jipprova. Dan jikkomprendi l-prova ta' l-allegat tibdil li jirrizulta minn non-uzu. "Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli izda trid ukoll tkun tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika illi manifestament hi wahda perswasiva u minghajr ombra ta' dubju. Dan anke ghaliex, kif drabi ohra

[1] Ara sentenza fl-ismijiet "**Charles Zammit Tabona et -vs- Alfrida Walker et**", deciza mill-Qorti fil-15 ta' Dicembru 2003.
[2] Qorti tal-Appell (Inferjuri) – 12 ta' Jannar 2005
[3] Ara **Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol. XLV P I p 196**.
[4] Kollez. Vol. XLII P I p 312
[5] Artikolu 9, Kapitolu 69.

ripetutament imtenni, f'kaz ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej. Dan in bazi ghall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-ligi mhux dak li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija[6]"[7].

Jigi osservat illi l-obbligu primarju ta' l-inkwilin hu li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt, u jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi[8]. Dan l-obbligu tal-kerrej bl-ebda mod ma gie modifikat bil-ligijiet specjali tal-kera u l-kawzali ghar-ripreza tal-fond taht il-Kap 69, abbazi tat-tibdil tad-destinazzjoni u kif evoluta fil-gurisprudenza anke abbazi tan-non uso issib l-origini taghha f'dan l-obbligu konsagrat mil-ligi civili."[9].

Biex dan in non uso jista' jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi certu zmien valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz u li jkun volontarju u mhux determinanti minn xi raguni irreżistibbli[10].

In oltre "Ftit uso jekkwivali ghal non-uso"[11].

Id-differenza bejn non-uzu u uzu divers.

---

[6] **Kollez. Vol. XXXI P I p 110; Vol. XXXVI P I p 168**
[7] Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Frar 2004 fil-kawza fl-ismijiet "**Salvina Falzon et -vs- Edward Agius et**
[8] Art. 154 tal-Kap 16.
[9] '**Schembri vs Sultana', App. 29/1/99 ara ukoll 'Mizzi vs Ferrito'** deciza mill-Bord fl-10 ta' Mejju 2000 u kkonfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit22 ta' Gunju 2001.
[10] '**Bonello vs Cassar, 24/11/86; Spiteri vs Zammit, App. Civ., 16/12/68; Zammit vs Aveta, App. Civ. 07/10/96**.
[11]**Farrugia noe vs Licari et noe', Ap. Civ. 17/2/95**.

Dawn huma zewg koncetti kontradistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess illi xi kultant tintqal ukoll li dawn jikkavallaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi 'non uso' gie ekwiparat ghall-"uzu divers"[12].

Fil-kaz ta' 'non uso' ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni, maghluq u inutilizzat ghall-perjodu apprezzabbli ta' zmien[13] jew, jekk isir xi uzu minnu dan isir sporadikament u ghall-perjodi qosra[14].

Invece fil-kaz ta' 'uzu divers' il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kienet issir qabel mill-fond u b'hekk abbuza mill-godiment tieghu. Per ezempju minn garage ghall-karozza jaghmel store ('**Emmanuel Mifsud vs Philip Cassar', Appell 31 ta' Mejju 1996**) jew minn 'furnished flat' jaghmlu ufficju ('**Gemma Saliba vs Mario Schembri', Appell 3 ta' Dicembru 1999, 'Zammit Tabona et vs Walker et. App 18/12/03).**

Hi vera u proprja obbligazzjoni tal-kerrej li jisserva bil-haga mikrija lilu bid-diligenza tal-bonus paterfamilias u fil-limiti u ghall-uzu determinat mill-kuntratt ta' ftehim [Artikolu 1554 (a), Kodici Civili]. Il-vjolazzjoni ta' din l-obbligazzjoni tista' ssehh b'diversi modi. Ad ezempju, meta l-fond jithalla traskurat u mhux ikkustodit jew ikkonservat kif jixraq jew meta dan ma jkunx qed jintuza kif suppost u skont id-destinazzjoni tieghu. Il-konsegwenza ta' tali vjolazzjoni, fejn tokkorri, hi dik tar-rizoluzzjoni u hall tal-kuntratt [Artikolu 1555 (1), Kapitolu 16] jew ic-cessar tat-tigdid tal-kirja meta din tkun fil-fazi tar-

[12] **Rocco Caruana et vs Albert Cauchi, Appell ta' Dicembru 1968.**
[13] **Elena Magri et vs Andrea Piscopo, Appell 12 ta' Mejju 1950.**
[14] **Pullicino vs Briffa', Appell 18 ta' Gunju 1983; 'Josephine Smeets vs Evelyn Spiteri', Appell 30 ta' Ottubru 1997**

rilokazzjoni [Artikolu 9 (a), Kapitolu 69]. Kwantu ghall-operatività ta' din l-istess obbligazzjoni din tibqa' tali fid-durata shiha tar-rapport lokatizju. Dan, indipendentement, mill-obbligu legali stabbilit fl-Artikolu 1559 Kodici Civili riferibilment ghar-restituzzjoni lura tal-haga fl-istat li jkun irceviha. Kwantu ghall-kontenut taghha din hi dipendenti fuq il-kondizzjonijiet imposti fil-ftehim skond il-volontà reciproka tal-kontraenti.

Id-diligenza insita fl-obbligazzjoni surreferita li jippreciza l-artikolu tal-ligi [Artiklu 1554 (a)] ma ghandhiex konnessjoni biss ma' kwestjoni ta' dannu materjali fil-haga lokata izda ghandha evidentement rabta mal-pregudizzju illi t-trasgressjoni taghha ggib lis-sid. Hekk fil-kaz ta' non uso l-gurisprudenza prevalenti hi fis-sens illi din, oltre li tintegra per se inadempjenza kontrattwali, iggib dannu u deprezzament lill-fond u allura, wisq naturali, pregudizzju lill-interess tal-lokatur.

Illi fil-mertu din il-kawża qed issir għar-ripresa ta' fond minħabba n-nuqqas ta' użu tiegħu kif ukoll dwar nuqqas ta' manutenzjoni tiegħu, żewġ kawżali identifikabbli ma' dak ravviżat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 senjatament minn użu divers minn dak li għalih kien inkera l-fond. Kwantu l-premessa ta' nuqqas ta' użu, huwa akkolt fid-deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna illi n-nuqqas ta' użu ta' fond, jista' jekwivali għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu purché jittieħdu dawk il-kawteli kollha meħtiega għal tali konklużjoni. Hekk, fil-kawża **Mary Borg vs Invicta Ltd (96/200 App. 1.12.2004), il-Qorti tal-Appell** irriteniet hekk : " … huwa ferm paċifiku illi l-premessa tan-non użu hi kawżali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa prinċipju aċċettat fid-duttrina u fil-ġurisprudenza kopjuża tagħna fuq is-suġġett illi l-kerrej li ma jużax il-post ma jkunx qed jużah skont

id-destinazzjoni tiegħu. Dan in bażi għall-insenjament tal-**Laurent** 'non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone." Ċiononostante din l-affermazzjoni, ġie b'danakollu ammonit illi anqas għandu jiġi minsi dak li wkoll ġie ħafna drabi osservat mill-Qrati tagħna illi l-preċitat prinċipju mhux assolut u ma joperax awtomatikament iżda, f'kull każ, għandhom jitqiesu iċ-ċirkostanzi tiegħu. Hekk ġie deċiż illi "biex in-non użu jammonta għall-użu divers hemm bżonn li jgħaddi tul ta' żmien, valutabbli skont iċ-ċirkostanzi tal-kaz, u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi ġustifikazzjoni raġonevoli"[15].

Ingħad in tema illi "l-prinċipju ma japplikax meta jkun hemm ġustifikazzjoni xierqa fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u partikolarment meta ċ-ċirkostanzi jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jagħtux lok għal dak id-deprezzament li hu abbażi tal-prinċipju"[16].

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, l-ewwel li għandu jkun iddeterminat huwa n-natura tal-kirja de quo. "Il-ġurisprudenza tgħallem illi fl-allegazzjoni ta' nuqqas ta' użu, jeħtieġ illi fl-ewwel lok jinżamm fil-mira l-użu prinċipali tal-fond u jekk, fil-każ li jirriżulta użu infrekwenti, jeħtieġ imbagħad li jkun konsiderat jekk l-użu prinċipali jirrikjedix frekwenza ta' attività u f'każ illi l-inattività tirriżulta, allura jokkorri ikun eżaminat jekk kienx hemm raġuni ġustifikabbli għal dak il-fatt."[17].

---

[15] **Rocco Caruana vs Albert Cauchi, Appell, 6 ta' Diċembru 1968**

[16] **Edmund Spiteri vs Dr. Kalċidon Żammit, Appell, 16 ta' Diċembru 1969 u Appell Inferjuri Numru: 113/2013/1**

[17] **Rosella Vassallo vs Frank Tanti fil-kwalità tiegħu ta' uffiċjal tal-Maleth Amateur Dramatic Club u Alec Massa bħala segretarju tal-istess Club, 6 ta' Diċembru, 2012, Appell Civili**

Fis-sentenza tal-**Qorti tal-Appell** fil-kawża fl-ismijiet "**Louis Agius vs Silvio Zammit"** tal-10 ta' Mejju 1989 ġie ritenut li l-egħluq u n-non użu ta' fond huwa ekwiparabbli mal-bdil fid-destinazzjoni li jintitola lis-sid jieħu lura l-fond. Konċettwalment in-"non-użu" u l-"użu divers" huma kontradistinti minn xulxin. Dan għaliex mentri fil-każ ta' "non-użu" għandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinżamm bla ebda ġustifikazzjoni magħluq u inutilizzat għall-perijodu apprezzabbli ta' żmien jew isir biss minnu użu sporadiku, fil-każ ta' "użu divers" il-kerrej ikun żnatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk jiġi li abbuża mill-godiment tiegħu.[18]

B'danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta deċiżjonijiet illi n-"non-użu" hu parifikat ukoll għall-"użu divers" u b'hekk iż-żewg kuncetti huma skambjabbli[19].

Fil-kawża **Rocco Caruana et -vs- Albert Cauchi, Appell, 6 ta' Diċembru 1968** ingħad hekk: "Jiġi qabel xejn rilevat illi n-'non użu' u l-'użu divers' huma żewġ kunċetti kontraddistinti minn xulxin, anke jekk jiġi konċess illi xi kultant intqal ukoll li dawn jikkavallaw waħda fuq l-oħra. Dan fis-sens illi 'non-użu' ġie ekwiparat għall-'użu divers'.

Fil-kawża **Elena Magri et -vs- Andrea Piscopo, Appell, 12 ta' Mejju 1950** ingħad illi: "Fil-każ tan-'non użu' għandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinżamm, bla ebda ġustifikazzjoni, magħluq u inutilizzat għall-perijodu apprezzabbli ta' żmien jew,

[18] Ara sentenza fl-ismijiet "Charles Żammit Tabona et -vs- Alfrida Walker et", deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Diċembru 2003.
[19] Ara Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol.XLV P I P196.

jekk isir xi użu minnu, dan isir sporadikament u għal perijodi qosra."[20]

Dwar din it-talba bażata fuq in-"non użo" jinsab paċifikament akkolt mill-ġurisprudenza illi n-nuqqas ta' użu ta' fond lokat jista' jekwipari għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu u f'tali każ, id-denominatur komuni huwa nuqqas ta' użu għal żmien konsiderevoli skont id-destinazzjoni tal-fond mhux ġustifikat b'raġuni valida bħalma huma l-mard u inkapaċità oħra skużabbli dejjem b'kull każ ikun deċiż fuq il-mertu tiegħu. Dan il-prinċipju enunċjat mill-Laurent sab postu permanentament fil-ġurisprudenza tagħna bil-massima tiegħu "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone", ċitat b'approvazzjoni f'sensiela ta' deċiżjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell (fn 8 **Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004** li ċċitat d-deċiżjonijiet rapportati misjuba fil-**Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196** u ħafna oħrajn). Deċiżjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess waqt li l-Qorti dejjem jeħtieġ tikkunsidra jekk kienx hemm xi raġuni skużanti li kkawża n-non użu u jekk dan kien għal żmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament.

Il-kawżali tal-abbandun

Fil-kawża fl-ismijiet **Dottor Michele Tabone noe vs Carmelo Attard, deċiża fit-28 ta' Ġunju 2012**, il-Bord "Ikkunsidra inoltre illi t-talba tar-rikorrenti hija bażata fuq l-abbandun tal-fond u konsegwenzjali bdil fid-destinazzjoni tiegħu. Jinsab

[20] **Pullicino -vs- Briffa, Appell, 18 ta' Ġunju 1983; Josephine Smeets -vs- Evelyn Spiteri, Appell, 30 ta' Ottubru 1997**

paċifikament akkolt fil-ġurisprudenza illi n-nuqqas ta' użu ta' fond lokat jista' jekwipari għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu. F'dak il-każ huwa n-nuqqas ta' użu għal żmien konsiderevoli li jista' jwassal għall-bdil fid-destinazzjoni tiegħu. U dan dejjem jiddependi skont id-destinazzjoni tal-fond u li dak in-nuqqas ma jkunx ġustifikat b'raġuni valida bħalma huma l-mard u inkapaċità oħra skużabbli dejjem b'kull każ ikun deċiż fuq il-mertu tiegħu. Il-ġurista Laurent, kif tajjeb ċitat mir-rikorrenti, dejjem għallem illi 'non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone', ċitat b'approvazzjoni f'sensiela ta' deċiżjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (ara per eżemplari s-sentenza **Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004** meta ċċitat d-deċiżjonijiet rapportati misjuba fil-**Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol.XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196** u ħafna oħrajn.) Deċiżjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess waqt illi l-Qorti dejjem jeħtieġ tikkunsidra jekk kienx hemm xi raġuni skużanti li kkawża n-non użu u jekk dan kien għal żmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament".

Fil-kawża **Philip Agius et vs Louis Bonnici et** deċiża fis-27 ta' Ġunju, 2013 il-Bord iddikjara: "Illi huwa paċifiku ukoll illi l-kerrej għandu juża l-ħaġa mikrija bħala bonus paterfamilias u li n-nuqqas ta' użu ta' fond għal żmien indefinit mingħajr raġuni valida fil-liġi jew qed jintuża b'mod sporadiku huwa parifikat ukoll għall-bdil fid-destinazzjoni tiegħu u din id-dottrina ilha tkun segwita minn żmien twil (ara in rigward **Joseph Portelli vs Emanuel Sacco App. 19.5.1998**; **Kollezz Vol XXXIV P I p.164; Vol XLV P I p 196**).

Il-kawżali tal-Ħsara Konsiderevoli

Rigward il-kawżali illi il-garage qiegħed fi stat ħażin ta' manutenzjoni u abbandun, issir referenza għas-sentenza **tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri)** fil-kawża Ċit Nru 18/10AE **Carmelo Farrugia (KI 588141M) u Josephine Farrugia (KI5446M) vs Mary Cassar** li rreteniet hekk f'kawża fejn intalbet mis-sid ir-ripreża tal-fond mikri minħabba allegata ħsara strutturali fil-fond mikri: "Kemm taħt il-liġijiet speċjali tal-kera, kif ukoll taħt id-disposizzjonijiet ġenerali tal-Kodiċi Ċivili, l-inkwilin huwa obbligat li jieħu ħsieb il-ħaġa mikrija lilu bħal bonus paterfamilias, u, jekk minħabba dan in-nuqqas, tiġri l-ħsara lill-fond lilu mikri, tista' twassal għal ħall tal-kirja. Sanzjoni li hi radikali u tista' tintalab meta l-ħsara tkun ta' ċerta gravità. Għalhekk il-Kap. 69 jeżiġi li biex jingħata sabiex ma tiġġeddidx il-kirja trid issir "ħsara ħafna", bl-Ingliż "considerable damage", u fit-test oriġinali Taljan "abbia cagionato danni considerevoli al fondo". Fis-sentenza **Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited** tal-1 ta' Diċembru 2004, din il-qorti qalet: - "Skont kif imfisser it-terminu "ħafna" hu kapaċi li jiġi apprezzat oġġettivament imma hu wkoll miftuħ għall-interpretazzjoni soġġettiva ta' min irid jiġġudika. Anke għaliex tali ħsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalità u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-ħsarat kienu jippreġudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur."[21].

Issokta għalhekk jingħad f'din l-istess deċiżjoni illi "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilità tiegħu, għandha twassal biex

[21] **"Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea et", Appell, 24 ta' April 1998.**

tiġġustifika r-ripreża tal-fond fuq din il-kawżali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka ħafna ħsarat". Fi kliem ieħor il-ħsara trid tkun ta' ċerta entità u mhux ta' importanza żgħira. Kif deċiż, "minn dawn il-kliem tal-liġi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliż, huwa evidenti li l-ħsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux ħsara oħra …"[22]. Dan affermat, jinsab enunċjat ukoll illi "ċertament wieħed mill-kriterji li jeskludi din l-entità jista' jkun dak tal-faċili riparabilità tad-dannu" (**Kollez. Vol.XLVII P I p 264**) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jġiegħel lill-kerrej tiegħu jagħmel it-tiswijiet neċessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament.[23]

Fil-kawża **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited** deċiża fis-7 ta' Mejju, 2010 il-Qorti tal-Appell iddikjarat: In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodiċi Ċivili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bħala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tiegħu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivviġila fuq l-integrità tiegħu, jieħu l-kawteli meħtieġa għall-konservazzjoni tiegħu, jipprovdi għat-tiswijiet urġenti li jmissu lilu u li javża tempestivament lil sid il-kera bil-ħtieġa li dan jipprovdi għat-tiswijiet li huma a kariku tiegħu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet oħra, u **"Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008**. Kif osservat minn din il-Qorti, bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali għall-obbligu l-ieħor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'għeluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu ġenerali 1126 (1) Kodiċi Ċivili)". Ara **"Lilian Micallef**

[22] **Kollez. Vol. XXXVIII P I p 211.**
[23] Ara wkoll f'dan is-sens sentenza fl-ismijiet **"Paolo Farrugia -vs- Amante Murg", Appell, 29 ta' April 1996"**.

Eynaud et -vs- Albert Falzon Santucci", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll **"Ġiuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine", Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Ġunju 1969**, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinżel sija mill-provvedimenti tal-liġi, sija mill-interpretazzjoni ġurisprudenzjali hi dik li l-kerrej għandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jieħu kura tal-ħaġa mikrija b'mod li jevita li ssir ħsara. Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodiċistika, sija taħt l-liġi komuni (artikolu 1555, Kodiċi Ċivili), sija taħt il-liġi speċjali [Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69] iġġiblu l-ħall tal-kuntratt jew it-telf tat-tiġdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-esklużjoni ante tempus tad-dritt tal-godiment; Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-soċjetà appellanta, il-ġurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-iżgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raġuni għall-allegazzjoni ta' ħsarat, huwa jrid jipprova għas-sodisfazzjoni tal-Qorti li dawn il-ħsarat ġew kaġjonati mill-kerrej għall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-bonus paterfamilias impost fuqu mil-liġi. Mhux dan biss però, għaliex ukoll, fil-previżjoni tal-liġi speċjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni oriġinali Taljana tal-liġi (Ordinanza XXI tal-1931). Ara **"Giovanni Grech -vs- Rose Vassallo et", Appell Ċivili, 29 ta' Ottubru, 1954."**

Illi t-talba tar-rikorrenti lill-Bord – sabiex jittermina l-kirja tal-fond indikat fl-istess Rikors u jawtorizza r-ripreża tal-pussess tiegħu fl-iskadenza li jmiss – hija ibbażata fuq l-artikoli 8(1) u (9) (a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-artikolu 8 (1) jistipula hekk: - Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-

tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għal daqshekk. L-artikolu 9 (a) jistipula hekk:- Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet: (a) Jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera. Ir-rikorrenti jallegaw li l-fond mikri ġie abbandunat u konsegwentament ġarrab ħsara konsiderevoli. L-intimat caħad tali allegazzjoni. Jibda sabiex jingħad illi skont l-artikolu 1560 tal-kapitolu 16: - Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b'kiri, jingħad, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb. F'dan is-sens ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tas-27 ta' Marzu, 2003 Appell Ċivili Numru 1699/1998/1 **Maria Farrugia Roberts et vs Invicta Limited**).

Il-Bord jirreferi ukoll għas-sentenza aktar riċenti tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tat-30 ta' Ottubru 2015, Rikors Numru 1125/08, **Michelina Busuttil et vs Peter Borġ** fejn ġie ritenut hekk: Hi preżunzjoni kreata bl-Artikolu 1560 tal-Kodiċi Ċivili illi jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa fil-mument li nbdiet il-kirja, dan iġib li l-kerrej ircivieha fi stat tajjeb. F'dan il-każ ma saretx deskrizzjoni tal-istat tal-fond fil-bidu tal-kirja, u ma tressqux provi konvinċenti li jwaqqgħu din il-preżunzjoni. In kwantu tali, hu mistenni li l-kerrej jirrestitwixxi l-ħaġa fl-istess stat tajjeb. Il-prinċipju ġenerali fejn tidħol il-kawżali tal-ħsara hu: i. l-Artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili

- il-kerrej irid jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala bonus paterfamilias. ii. l-Artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili - matul il-kirja l-inkwilin ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa jekk mhux bil-kunsens tas-sid. Madankollu, hu aċċettat li l-kerrej mhuwiex inibit milli jagħmel tibdil fl-oġġett tal-kirja in kwantu dawn ikunu neċessarji u utli għat-tgawdija tal-fond, bl-obbligu li fit-terminazzjoni tal-kirja jpoġġi kollox kif kien qabel sar ix-xogħol."

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' l-ewwel eccezzjoni tieghu, l-intimat ecepixxa li jispetta lir-rikorrenti iggib prova ghas-sodisfazzjoni ta' dan il-Bord li setghet tipprocedi bil-proceduri odjerni stante li ma hijiex is-sid uniku tal-fond li tieghu qieghda tintalab ir-ripreza tieghu.

Illi b'referenza ghal din l-eccezzjoni, l-intimat naqas milli jindirizza l-istess tant li lanqas fl-istadju tat-trattazzjoni ma indirizza din l-eccezzjoni.

Illi huwa minnu, u fuq dikjarazzjoni ta' l-istess rikorrenti, hija ko-proprjetarja tal-fond mertu ta' din il-kawza flimkien ma' hutha, u dan wara l-mewt ta' missierha li miet fit-23 ta' Dicembru, 1997. Il-wirt tieghu huwa regolat b'testment fl-atti tan-Nutar Robert Girard ta' l-14 ta' Dicembru 1964 u li permezz tieghu huwa hassar ghal kollox kull testment li seta' ghamel qabel dik il-gurnata, halla lil bintu Mary Rose Schembri, rikorrenti f'din il-kawza l-uzufrutt tal-assi kollha tieghu in generali bl-ezenzjoni mill-obbligi tal-inventjaru u dan sakemm ma tghaddiex ghaz-zwieg u nnomina u istitwixxa eredi

universali proprjetarji assoluti tieghu fi kwoti indaqs bejniethom lil uliedu kollha u cioe' Francis, Gemma, Aurelio, Giuseppe u Mary Rose ahwa Schembri.

Illi tenut kont li r-rikorrent hija l-uzufruttwarja tal-fond, il-Bord iqis illi r-rikorrenti ghandha l-jedd ukoll illi tircievi l-kera relattiva u ghandha l-jedd ukoll illi tipprocedi sabiex tipprotegi d-drittijiet taghha ta' uzufruttwarja fuq il-proprjeta' msemmija u mhux biss id-dritt izda liema dritt jissarraf ukoll f'obbligu versu l-koproprjetarji kollha.

In oltre, r-rikorrenti apparti illi hija uzufruttwarja hija wkoll ko-proprjetarja tal-fond u ghalhekk ghandha kull dritt illi tagixxi quddiem dan il-Bord.

Ghal dawn ir-ragunijiet din l-eccezzjoni qeghda tigi michuda.

Illi permezz tat-tieni talba, r-rikorrenti talbet dikjarazzjoni li l-intimat qieghed jokkupa l-garage in kwistjoni minghajr titolu validu fil-ligi. F'dan ir-rigward il-Bord jirrileva li f'każ fejn it-talba tkun għall-iżgumbrament minħabba nuqqas ta' titolu validu fil-liġi, l-kawza relattiva tista dejjem issir anke minn wiehed biss mill-komproprjetarji. Hekk insibu fil-gurisprudenza illi "*Dan ifisser li meta bejn il-proprjetarju u l-okkupant, ma hemmx relazzjoni ta' lokatur u inkwilin, kull ko-proprjetarju jista' jaġixxi waħdu biex jitlob l-iżgumbrament ...* "[24].

[24] **Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Inferjuri: Emanuel u Carmela Muscat vs Joseph Muscat: 15.05.2007**; **Prim'Awla: David Darmanin vs Maria Darmanin: 20.10.2005** ; ara wkoll: **Appell: Carmela Scicluna vs Rosina Azzopardi: 3.4.1964** ; **Caterina Gerada et vs Av. Dr. Antonio Caruana : 28.6.1973**.

In oltre u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-Bord jinnota li mhux talli r-rikorrenti hija ko-proprjetarja izda hija wkoll uzufruttwarja tal-fond mertu ta' din il-kawza.

Illi multo magis, il-Bord ma jistax ma jinnotax li dan l-aggravju huwa manifestament assurd meta wiehed jikkunsidra li missier l-istess intimat huwa ko-proprjetarju fis-sehem ta' kwint u li naturalment ma huwiex ser jaghti l-kunsens tieghu sabiex ir-rikorrenti tiehu d-dritt taghha, jekk naturalment ikun il-kaz. Li kieku l-Bord kellu jilqa' din l-eccezzjoni, kieku ko-proprjetarji bhall-kaz *de quo* ma jistghu qatt jittentaw biex jipprezentaw kawza anke jekk ikollhom ragun legalment bhal nghidu ahna meta jkun hemm vjolazzjoni ta' kundizzjonijiet ta' kera.

Illi ghalhekk u in vista tas-suespost, il-Bord qieghed jichad din l-eccezzjoni.

Illi b'referenza ghal-ewwel talba tar-rikorrenti, din giet ezawrita permezz tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fuq riferita u l-kawza ghaddiet ghas-smiegh u ghalhekk it-tieni eccezzjoni ta' l-intimat, fejn din si tratta tat-tieni talba, ma ghadx hemm lok ghaliha.

Ikkunsidra ulterjorment:

Illi permezz tat-tieni talba taghha r-rikorrenti titlob dikjarazzjoni minn dan il-Bord li l-intimat qieghed jokkupa l-garaxx numru 66, Triq Tabib Robert Naudi gja New Street Imsida minghajr titolu validu fil-ligi ai termini ta' l-Artikolu 1531H tal-Kodici Civili, ghal liema talba l-intimat eccepixxa li l-fond mertu tal-kawza huwa 'mahzen' u ghalhekk ma jaqax taht l-Artikolu 1531H tal-Kodici Civili.

Illi l-artikolu 1531H jistipula s-segwenti:

Fil-każ ta' garaxxijiet mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bħala residenza ordinarja u li mhumiex meqjusa bħala fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jgħid mod ieħor ma jkun hemm ebda dritt ta' tiġdid tal-kirja wara l-1 ta' Ġunju, 2010.

Illi l-Bord jinnota li l-elementi emanenti mill-artikolu 1531H huma s-segwenti:

1. Il-kirja trid tkun saret qabel id-data ta' l-1 ta' Gunju 1995.

2. Il-garaxx irid ikun jifforma parti mid-dar li tkun mikrija lill-inkwilin bhala ir-residenza ordinarja tieghu. Dana necessarjament ifisser illi id-dar li ikollha garaxx li jifforma parti minnha, trid tkun mikrija flimkien mal-garaxx u li dina d-dar trid tkun ir-residenza ordinarja ta'l-inkwilin. Il-kliem spjegattiv illi jinghata lid-dar bhala wahda mikrija, fit-test Ingliz imfisser bhala "residence leased to the tenant" tfisser allura illi jekk id-dar ghal grazzja ta' l-argument tkun proprjeta' tal-okkupant izda il-garaxx ikun mikri separatament allura dak il-garaxx ma jistax jinghata protezzjoni mil-ligi. Dan jerga' jinghad, necessarjment jimplika illi permezz ta' l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, il-legislatur ried illi ma joffrix iktar protezzjoni lil kirjiet ta' garaxxijiet, hlief ghal dawk il-kazijiet fejn

necessarjment il-garaxx ikun jifforma parti integrali mill-kirja tad-dar residenzjali.[25]

3. il-fond in kwistjoni mhuwiex meqjus bhala fond kummercjali

Illi l-Artikolu 1531I jistipula s-segwenti:

Fil-każ ta' fond kummerċjali mikri qabel l-1 ta' Ġunju,1995, bħala inkwilin għandha tiġi meqjusa dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008 kif ukoll il-konjuġi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment kif ukoll wara l-mewt tal-imsemmi inkwilin, l-eredi tiegħu li jkunu jiġu minnu mid-demm jew biż-żwieġ sal-grad ta' kuġin inklussivament:

Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta'Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat. Meta kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju,1995 tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu għaddej iż-żmien oriġinali di fermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, allura f'dak il-każ għandhom japplikaw dak il-perjodu jew perjodi determinati fil-kuntratt. Kuntratt li jkun sar qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u li jibqa' jiġġedded awtomatikamen tjew fid-diskrezzjoni unika tal-inkwilin, għandu jiġi meqjus daqs li kieku hu wieħed għal żmien indeterminat u

[25] **Catherine Caruana et vs Godwin Gauci et deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) 29 ta' Ottubru, 2014**.

b'hekk jiġi jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew għaddejjin mill-1 ta' Ġunju, 2008.

Illi in sostenn mat-tezi tieghu, l-konsulent legali tar-rikorrenti jtenni li biex il-fond jitqies kummercjali jew bhala mahzen b'uzu kummercjali, irid ikun hemm relazzjoni tangibbli man-negozju li wiehed ihaddan u fin-nuqqas ikun l-agir ta' l-inkwlin li jwassal biex ibiddel id-destinazzjoni tal-kirja[26].

Illi in vista ta' l-eccezzjoni ta' l-intimat, il-Bord jinhtieglu jistabilixxi n-natura u destinazzjoni tal-fond mikri u ghalhekk galadarba t-tieni u tielet talbiet huma relatati, l-Bord sejjer jitratta dawn iz-zewg talbiet flimkien.

Il-punt tat-tluq sabiex il-Bord jiddeciedi t-talba tar-rikorrenti huwa li jistabilixxi x'kienet originarjament l-iskop tal-kirja.

Fl-ewwel lok, il-Bord jirrileva li l-iskrittura datata l-1 ta' Novembru, 1980 taqra hekk:

"Jiena Antonio Schembri niddikjara li krejt il-post Nru 42A New Street Msida, lil Paulino Schembri bill kundizzjoni li meta jigba ma jistax iwelli il-post, imma irid jaghti ic-cavetta lura bla dritt li jitlob xi rigal bhal ma hadu. Dawn il-kundizzjonijiet jibqaw jghoddu anki meta il-post jghaddi f'idejn il-werrieta."

In oltre, filwaqt li r-rikorrenti taghmel referenza ghall-fond bhala '*garage'*, l-intimat fir-risposta tieghu stqarr taht gurament li huwa fond kummercjali. Mizjud ma' dan, il-Bord jinnota li l-

[26] Fit-trattazzjoni ta' nhar is-16 ta' Ottubru, 2020

valutazzjoni tal-Perit Godwin J. Aquilina[27] datata 3 ta' Frar 1998 tiddiskrivi l-fond bhala "*kamra zghira, b'bieb ta' 1.6 fil-faccata, sottopost ghal parti tal-fond Nru 46/47 isemmi hawn fuq. Din il-kamra mhux kbira bizzejjed biex tintuza bhala garaxx ta' karozza*".

Fix-xhieda tat-30 ta' Ottubru, 2018 l-intimat stqarr li l-fond kien jintuza ghan-negozju u li l-post juzawh bhala mahzen. Fix-xhieda tieghu testwalment qal hekk:

Xhud: *Il-post nuzawh bhala mahzen zghir fejn jkollna merkanzija li ma tintuzax ta' kuljum imma qieghed hemm hekk. filfatt huwa insurjat li meta jkollna prodotti li jistaw jimxu minn post ghal iehor u dan huwa wiehed minnhom. Jiena x-xoghol tieghi llum lettur l-universita part time, ghandi lbusinesses ukoll li ghandhom konessjoni mal-prodotti.*

Av: *Meta qed tghid businesses, x'tip ta' negozji ghandek?*

Xhud: *In-negozji li ghandna stationeries paper plus studios jiena d-direttur taghhom, Matildas Cafe, Alf Services, Twiggi Boutique dawk il-main. U fihom hemm prodotti li ghandhom x'jaqsmu ma dawn.*

…

Xhud: *Mela l-izjed li jitqeghdu affarijiet li huma relatati ma Twigg Boutique li huma hwejjeg li hemm. Hemm ukoll affarijeit bhala aperturi li jinqalaw minn businesses li nibdlu minn post ghal iehor. L-izjed dawk iz-zewg*

[27] A folio 12 tal-process.

> *areas igifieri qed nitkellmu Alf Services l-izjed, Paper plus umbghad Twiggi.*

In kontro ezami nhar it-8 ta' Novembru, 2019 huwa spjega li fuq il-kuntratt ta' kera ta' l-1 ta' Novembru 1980 *"Konna miftehmin li hemm hekk mhux biex nahdem fih, biex nuzah bhala igifieri mhux kummercjali fis-sens li nittradja minnu, imma kamra biex inqieghed l-affarijiet go fiha."*[28] u spjega li fis-sena 1980 huwa kien diga' bin-negozji ghalhekk mhux taht l-ismijiet prezenti. Madanakollu meta mistoqsi x'negozju kien jiggesti fis-sena 2018 huwa qal li kellhom negozju ta' mastrudaxxa u "*jekk mhux sejjer zball konna diga fin-negozju li maghmlu l-packaging*". Mistoqsi ma' min kien jiggesti n-negozju, huwa tenna li kien ma' missieru:

Dr Andrew Sciberras:	*Meta tghid kellna u konna, ghal min qed tirreferi?*
Paulino Schembri:	*Jiena u missieri.*
Dr Andrew Sciberras:	*Inti u missierek Aurelio, pero' l-kuntratt mieghek sar hux hekk.*
Paulino Schembri:	*Iva.*

L-intimat kompla jispjega li n-negozju taht l-isem ta' Twiggy Boutique ghadu jopera sal-lum u jinsab quddiem il-knisja f'Manwel Street, Gzira; Alf Services huwa *brand name* li jaghmlu diversi xoghlijiet pero' x-xoghol tieghu huwa konsulent fuq il-*food safety management* filwaqt li Alf Services huwa brand name illi fil-kappa bhala xoghol ghandu packing, xoghol ta' embroidery u xoghol iehor. B'referenza ghan-negozji l-ohra, huwa xehed li Matilda's huwa operat minn ibnu Yanik Schembri

[28] A folio 102 tal-process.

ghalkemm l-inkartament qieghed fuq ismu u Papier Plus huwa operat minn ibnu l-iehor David Schembri.

Il-Bord ser jghaddi biex jipproduci x-xhieda l-intimat testwalment sabiex jigi determinat l-uzu o meno:

Dr Andrew Sciberras:	*Issa inti ghetilna ukoll fix-xhieda tieghek illi fil-fond in kwistjoni tahzen xi affarijiet in konnesjoni ma dawn in-negozji, hux hekk.*
Paulino Schembri:	*Hekk hu.*
Dr Andrew Sciberras:	*Ara nghidx sew li fil-verita f'dan il-fond kull ma wiehed jsib, kif wiehed ukoll jista jikkonstata mir-ritratti esebiti huma xi bibien, aperturi ta' l-aluminium u kaxxi b'xi invoices u cash rolls, ara taqbilx mieghi.*
Paulino Schembri:	*Mhux ezatt, hemm ukoll stock.*
Dr Andrew Sciberras:	*Xi stock hemm?*
Paulino Schembri:	*Ta' affarijiet li huma relatati ma' dawk il-businesses, l-iktar li huma relatati ma' Twiggy li huwa boutique li huwa l-Gzira. Imma hemm affarijiet li huma relatati mal-business, illum trid izzomm l-inkartament ta' l-invoices dawn li qed tghid. Bibien u affarijiet hekk go....*
Dr Andrew Sciberras:	*Dawk il-bibien x' inhuma?*
Paulino Schembri:	*Dawk li jkunu inqalaw mill-proprtajiet jew biex jigu irrangati jew jkun hemm xi olterazzjoni li saret u jridu jinzammu. Mhumiex imbarazz ma jintramewx.*

Dr Andrew Sciberras:	*Imma mal-bibien ghandek xi negozzju biex nifhem jien, tal-bibien? Jew huma bibien ta' negozju tieghek stess?*
Paulino Schembri:	*Le le huma bibien ta' negozji taghna li inqalaw biex gew replaced b'affarijiet ohrajn.*
Dr Andrew Sciberras:	*U hemm xi raguni allura x' inhi din ir-raguni li ghadhom hemm.*
Paulino Schembri:	*Bibien jiswew l-flus nuzawhom x'imkien iehor nimmagina, store I mean inzommu l-affarijiet sa kemm nigu biex niddisponu minnhom.*
Dr Andrew Sciberras:	*U ara nghidx sew illi hemm cash rolls ezempju ta' snin 1997, 1999, 2000.*
Paulino Schembri:	*Iva mela le, rridu nzommuhom bil-ligi.*
Dr Andrew Sciberras:	*Hemm xi raguni li inti trid izzommhom iktar minn 20 sena.*
Paulino Schembri:	*Ma taghmilx differenza kemm izzommhom il-cash rolls, jiena inzomm il-cash rolls biex jekk jkun hemm bzonn li jigu mitluba jkunu esebiti.*
Dr Andrew Sciberras:	*Ghalavolja hemm il-moffa sur Schembri kif hemm fir-ritratti.*
Paulino Schembri:	*Ma nahsibx li gewwa huma mimlijin moffa, l-iktar li jista' jigri illi d-data fuq il-karta titlaq. Imma gewwa hekk humiex mimlijin moffa jew le sa kemm xi hadd ma fetahx il-kaxxa u rahom ma nistax nghid li huma mimlijin moffa.*
Dr Andrew Sciberras:	*Qed nurik xi ritratti sur Schembri li jinsabu a fol sebghin sa tnejn u sebghin,*

	b'kollox huma sett ta' sitt ritratti. Tista' jekk joghgbok tara dawn ir-ritratti u tindikalna fejn qed tghid li hemm xi stock ta' Twiggy Boutique jekk hemm.
Paulino Schembri:	*Fir-ritratt Dok RS 2 jidhru kaxxi bit-tap ahmar.*
Dr Andrew Sciberras:	*L-ewwel zewg kaxxi?*
Paulino Schembri:	*F'dan ir-ritratt dawk iz-zewg kaxxi jidhru, hemm miktub boxers, u naqra izjed l-isfel tangas.*
Dr Andrew Sciberras:	*Hwejjeg igifieri?*
Paulino Schembri:	*Yes underwear.*
Dr Andrew Sciberras:	*U hemm xi haga fihom dawk il-kaxxi?*
Paulino Schembri:	*Yes. L-ohrajn fir-ritratti li qed nara, affarijiet ta' Matilda's, invoices*

…

Dr Andrew Sciberras:	*F'kemm okkazzjonijiet mort?*
Paulino Schembri:	*Nimmagina li mhux hafna, mis-sixteen lil hawn qed tghidli igifieri dawn it-tlett snin. Darbtejn, tlieta l-izjed plus li kien hemm il-granet meta qalulna biex imorru bhal ma kien hawn xi ftit gimghat ilu l-perit biex nifthu.*

Minn dan il-bran huwa car li l-iskop tal-kirja kien wiehed ta' mahzen bl-iskop ta' uzu kummercjali.

Konsiderazzjonijiet ohra:

Illi prima facie, galadarba l-iskop tal-fond kienet dik ta' mahzen ghal uzu kummercjali, l-Artikolu 1531H tal-Kodici Civili ma

japplikax, madanakollu l-Bord irid jaghmel apprezzament aktar approfondit.

Fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Spiteri et vs Publius Said** tat-2 ta' Frar, 2018, il-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) qalet hekk:

L-imsemmija disposizzjoni tipprovdi:

"Fil-każ ta' garaxxijiet mikrija qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 li ma jiffurmawx parti minn dar mikrija lill-inkwilin bħala residenza ordinarja u li mhumiex meqjusa bħala fond kummerċjali, fin-nuqqas ta' ftehim li jgħid mod ieħor ma jkun hemm ebda dritt ta' tiġdid tal-kirja wara l-1 ta' Ġunju, 2010".

Minn dak li ddikjaraw l-appellant u Reverendu Calleja fl-iskrittura tat-8 ta' Mejju, 2002 (fol. 16) jidher li l-immobbli oggetti tal-kawza kienu qeghdin jintuzaw bhala mhazen. F'dik l-iskrittura l-proprjeta hi deskritta bhala, "zewg imhazen li jinfdu maghrufa bhala Leo Garage fi Triq Qrejten, Imsida". L-appellant stess xehed li l-proprjeta' kien juzaha in konnessjoni man-negozju ta' detergent li kellu.

Mahzen hu meqjus bhala fond kummercjali, u ghalhekk jidher li din id-disposizzjoni ma kinitx tapplika ghall-kaz in ezami. Madankollu hu evidenti li l-konvenut ma baqax juza l-immobbli bhala mhazen izda, skont ma xehed, "Il-fond in kwistjoni illu ma nzomm xejn fih hlief li ndahhlu xi karozza privata kultant u bhalissa ma nzommu xejn" (fol. 41). <u>Mela kien l-agir tal-inkwilin li wassal biex inbidlet id-destinazzjoni tal-kirja, cjoe' uzu tal-fond ghall-parking ta' vetturi privati. Ghalhekk hu legittimu li jinghad li l-immobbli ma baqawx meqjusa bhala</u>

fondi kummercjali b'ghazla libera tal-inkwilin. Ghalhekk l-artikolu 1531H tal-Kodici Civili japplika. Fic-cirkostanzi l-Bord seta' ighid li d-deposizzjoni, *".... tal-intimat hija l-aqwa prova li tissostanzja l-verzjoni tar-rikorrenti u t-talba taghhom ghar-ripreza tal-imsemmi fond. Skont l-intimat dan ma hux fond kummercjali u ghalhekk ma hux hanut u ilu mhux hanut ghal diversi snin, jekk qatt kien hanut, u ghalhekk il-fond jaqa' taht id-definizzjoni ta' garaxx u konsegwentement l-artikolu 1531H huwa applikabbli ghal dan il-fond".*

Illi ghalhekk isegwi li jehtieg li jigi determinat jekk kienx hemm abbandun o meno, liema kunsiderazzjoni jehtieg li ssir ukoll sabiex tigi deciza it-tielet talba tar-rikorrenti u li permezz taghha r-rikorrenti bbazat it-talba taghha ghar-ripreza tal-pussess tal-fond. Fil-fatt fir-rikors promutur taghha, hija premettiet illi l-konvenut mhux jaghmel uzu mill-fond li jammonta ghal bdil ta' destinazzjoni tal-fond u ilu ma jikkurah ghal tal-inqas dawn l-ahhar hames (5) snin.

Illi jinghad illi li n-"non uzu" u l-"uzu divers" huma zewg kuncetti kontraddistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess illi xi kultant intqal ukoll li dawn jikkavallaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi "non-uzu" gie ekwiparat ghall- "uzu divers" (**"Rocco Caruana et –vs- Albert Cauchi", Appell, 6 ta' Dicembru 1968**).

Fil-kaz tan-"non uzu" ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm, bla ebda gustifikazzjoni, maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien (**"Elena Magri et –vs- Andrea Piscopo", Appell, 12 ta' Mejju 1950**) jew, jekk isir xi uzu minnu, dan isir sporadikament u ghal perijodi qosra (**"Pullicino**

–vs- Briffa", Appell, 18 ta' Gunju 1983; **"Josephine Smeets –vs- Evelyn Spiteri", Appell, 30 ta' Ottubru 1997**).

Fil-kaz ta' "uzu divers" il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk abbuza mill-godiment tieghu. Ad exemplum, minn garage ghal karozza jaghmlu store (**"Emanuel Mifsud -vs- Philip Cassar", Appell, 31 ta' Mejju 1996**) jew minn furnished flat jaghmlu ufficcju (**"Gemma Saliba -vs- Mario Schembri", Appell, 3 ta' Dicembru 1999**).

Ikkunsidra ulterjorament:

Jehtieg f'dan l-istadju li l-provi prodotti jigu mistharrga fid-dawl tal-insenjamenti fuq riportati sabiex jigi stabilit jekk dak mitlub mir-rikorrenti fil-fatt jirrizultax jew altrimenti jekk dak sostnut mill-intimat ghandux mis-sewwa.

Illi m'hemmx dubju li l-iskop tal-kirja tal-fond inkwistjoni kien sabiex jintuza bhala mahzen kummercjali u dan invista tal-fatt li l-intimat qatt ma opera mill-fond in kwistjoni.

Mix-xhieda in kontroezami ta' l-intimat gie kkonfermat li l-istess intimat ma kienx qieghed juza l-fond ossija mahzen b'mod regolari. Madanakollu u anke kif konfermat fil-gurisprudenza taghna, dan ma jfissirx li ma kienx qieghed jintuza tant li mhux mistenni li dan jinfetah bilfors ta' kuljum izda meta l-kerrej ikollu bzonn jiritira minnu xi oggetti ghall-htigijiet ta' negozju tieghu.

Madanakollu l-Bord jehtieglu jiddetermina jekk l-oggett mahzuna fil-fond mertu ta' din il-kawza humiex verament

relatati man-negozju tal-intimat. Huwa hawnhekk u fuq dan il-punt fejn dan il-Bord jirriskontra kontradizzjonijiet fix-xhieda tal-konvenut stess. Il-Bord jinnota li ma jirrizultax li qieghed jintuza bhala mahzen ghan-negozju tal-intimat tant li primarjament u skond ix-xhieda tieghu stess, ix-xoghol tieghu issa huwa limitat ghal konsulenza u li l-kaxxi li hemm fil-fond, u in oltre l-istock li hemm huma ta' negozji gestiti minn uliedu ghajr ghal kaxxi bil-cashrolls li jmorru lura ghal aktar minn 20 sena.

Illi l-Bord fela r-ritratt ezebiti a folio 70 sa 72 tal-process u huwa moralment konvint li l-fond ma jintuzax bhala mahzen ghall-iskop li ghalih inkera. Anke jekk huwa vera li hemm kaxxa li taqra 'boxers' u 'tangas' dawn huma l-unika zewg kaxxi u liema stock huwa ta' negozju mhux gestit mill-intimat.

Illi in oltre fl-istess ritratti jidhru numru ta' bibien li jidhru li inqalghu minn post iehor u tpoggew hemmhekk kif ukoll xi folji tal-injam. Il-Bord huwa tal-fehma li dawn tpoggew hemmhekk sabiex l-intimat isostni x-xhieda tieghu fejn huwa qal li hu jahdem ta' mastrudaxxa. Il-Bord pero' jinnota li fil-fond ma jinsabu l-ebda ghodod jew materjal iehor li jintuza minn din is-sengha. In oltre l-intimat ma gab l-ebda prova ohra sabiex isostni t-tezi tieghu li ghandu sengha ta' mastrudaxxa u ghalhekk huwa ovvju li x-xhieda tieghu m'ghandhiex mis-sewwa.

Mehud ukoll in kunsiderazzjoni dan u fuq kollox dak li rrizulta mill-provi prodotti fil-proceduri odjerni, dan il-Bord huwa konvint li l-fond inkwistjoni m'ghadhux jintuza ghall-iskop li ghalih inkera. Hemm diversi ragunijiet ghalfejn dan il-Bord wasal ghal tali konkluzjoni inkluz il-fatt li minkejja li huwa

rikonoxxut u accettat li m'hemmx il-htiega li mahzen jinfetah kuljum jew almenu b'mod frekwenti, izda min-naha l-ohra dan lanqas ma jfisser li l-fond idum snin shah ma jinfetah xejn bhalma huwa l-kaz odjern. Apparti x-xhieda tar-rikorrenti li spejgat li ilu ma jinfetah snin, hemm ukoll ix-xhieda ta' l-intimat stess li xehed l-istess.

Jirrizulta ghalhekk illi fid-data tal-prezentata tal-kawza l-fond ma kienx qieghed jintuza ghal iskop li ghalih inkera, u konsegwentament l-intimat m'ghandux jibqa' jgawdi protezzjoni mil-ligi.

Decide

Ghal dawn il-motivi, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet ta' l-intimat fl-intier, jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri ta' l-ewwel talba stante li gia deciza, u jilqa' t-tieni, t-tielet, il-hames u sitt talbiet tar-rikorrenti u ai fini tas-sitt talba u cioe' ghall-finijiet ta' zgumbrament jiffissa terminu perentorju ta' zmien tletin jum mil-lum. U stante dan deciz il-Bord jastjeni milli jiehu konjizzjoni tar-raba' talba.

Bl-ispejjez inkwantu ghall-ewwel talba tar-rikorrenti (ghad-dispensa tas-smiegh) ghandhom jigu sopportati mill-istess rikorrenti, u mill-bqija spejjez a karigu tal-intimat.

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

Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur