ripreża ta' fond minħabba non-użu għaliex l-inkwilin kellu fond alternattiv fejn joqgħod – il-bżonn tas-sid li fil-fond imur jgħix binha

MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-23 ta' April, 2021

Appell Inferjuri Numru 29/2015/1 LM

Katie magħrufa bħala Catherine, Gialanze (K.I. 888947M)
("l-appellata")

vs.

Paul Galea (K.I. 128861M)
("l-appellant")

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **Paul Galea**, hawnhekk "l-appellant", minn sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera (minn issa 'l quddiem "il-Bord"), tal-11 ta' Jannar, 2019 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata") li permezz tagħha l-Bord laqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti **Katie**

magħrufa bħala Catherine, Gialanze (K.I. 888947M) (hawnhekk "l-appellata"), u konsegwentement għadda biex iffissa terminu ta' xahar mis-sentenza għall-iżgumbrament tal-intimat mill-fond 36, 'Suor Zita', Triq il-Mandolina, Birżebbuġia (minn issa 'l quddiem "il-fond"), filwaqt li ordnalu jħallas l-arretrati ta' kera mhux imħallsa minnu mit-3 ta' Marzu, 2014 sad-data tal-iżgumbrament, filwaqt li ordna lill-intimat iħallas ukoll kwalunkwe kontijiet, spejjeż, u multi pagabbli lill-ARMS Ltd fir-rigward tas-servizz tad-dawl u l-ilma gravanti dan il-fond sad-data tal-iżgumbrament effettiv.

Fatti

2. Fir-rikors tagħha quddiem il-Bord ir-rikorrenti spjegat li hija s-sid tal-fond, liema fond kien ġie mikri lill-intimat, bl-aħħar kera dovuta tkun tammonta għal sitt mija u erbgħa u disgħin Euro u sittin ċenteżmu (€694.60) fis-sena, pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti spjegat li l-intimat spiss kien qiegħed jibqa' moruż fil-ħlas tal-kera dovuta minnu, u mingħajr ma hija qatt irrifjutat il-kera, l-intimat qabad u beda jiddepożita l-kera dovuta minnu taħt l-awtorità tal-Qorti. Qalet ukoll li l-intimat kien ilu aktar minn sena ma jagħmel użu minn dan il-fond, u l-abbandun tal-fond da parti tal-intimat jammonta għal bidla fl-użu tal-fond. Ir-rikorrenti qalet li dan l-aġir tal-intimat ikkawża ħsara fil-fond, partikolarment għaliex kien hemm żmien meta bdew jitħallew l-aperturi tal-fond miftuħa fix-xhur tax-xitwa, u barra minn hekk hija saret taf li kien hemm qlugħ ta' aperturi u anki qlugħ ta' madum mingħajr il-permess tagħha, bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja. Ir-rikorrenti qalet li l-intimat bidel id-destinazzjoni tal-fond mingħajr il-kunsens tagħha, u għalhekk

għandu jiġi żgumbrat minnu. Żiedet tgħid li iben l-intimat kien stqarr mal-Pulizija li hu kien ingħata permess imur jgħix f'dan il-fond minn missieru, u li fiż-żmien meta istitwiet il-proċeduri hija kellha bżonn dan il-fond sabiex fih imur jgħix binha. Ir-rikorrenti qalet li f'każ li t-talbiet tagħha ma jiġux milqugħa, hija ser issofri tbatija għaliex binha ma jkollux fejn imur joqgħod, u bis-sempliċi okkupazzjoni tal-fond mill-intimat, hija qiegħda ssofri danni.

Mertu

3. Ir-rikorrenti qalet li sa fejn taf hi, l-intimat m'għandu l-ebda difiża x'jagħti għat-talbiet tagħha u għalhekk talbet lill-Bord jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smigħ, filwaqt li jordna lill-intimat jiżgombra mill-fond, iħallas l-arretrati ta' kera mhux imħallsa minnu mit-3 ta' Marzu, 2014 'il quddiem, kif ukoll iħallas id-danni għall-okkupazzjoni tal-fond sad-data tal-effettiv żgumbrament. Ir-rikorrenti talbet lill-Bord jordna wkoll lill-intimat iħallas kwalunkwe kontijiet, spejjeż u multi pagabbli lill-ARMS Ltd rigward is-servizz tad-dawl u l-ilma gravanti l-istess fond.

4. L-intimat laqa' għal dawn it-talbiet billi ppreżenta nota fejn qal li huwa għandu difiża valida x'jagħti skont il-liġi, u li d-dikjarazzjonijiet li saru mir-rikorrenti mhumiex veritieri. Kien għalhekk li huwa talab lill-Bord jawtorizzah irerssaq l-eċċezzjonijiet tiegħu skont il-liġi, liema permess ingħatalu mill-Bord permezz ta' digriet tal-4 ta' Ġunju, 2015. Fin-nota tal-eċċezzjonijiet tiegħu, l-intimat laqa' għat-talbiet tar-rikorrenti billi qal li mhux minnu li huwa abbanduna l-fond mikri lilu jew li qiegħed iħallih fi stat ta' telqa u abbandun, u

għall-kuntrarju ta’ dak li allegat ir-rikorrenti, huwa kien nefaq ħafna flus u għamel ħafna spejjeż fil-fond. Qal ukoll li mhux minnu li huwa kien moruż fil-ħlas tal-kera, jew li huwa qiegħed jiddepożitaha l-Qorti mingħajr raġuni valida, għaliex huwa offra l-kera dovuta lir-rikorrenti diversi drabi, imma din dejjem irrifjutatha. Qal ukoll li mhux minnu li hu ma jabitax fl-imsemmi fond jew qiegħed jippermetti lil xi ħadd jabita f’dan il-fond minfloku.

5. Quddiem il-Bord ġiet ppreżentata kopja ta’ kuntratt ta’ permuta tat-30 ta’ Mejju, 1988 li permezz tiegħu Joseph Gialanze, ir-raġel tar-rikorrenti, kien akkwista l-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri b’titolu ta’ tpartit.

6. **Katie Gialanze** fl-*affidavit* tagħha ppreżentat quddiem il-Bord, xehdet li hija kienet akkwistat il-fond flimkien mar-raġel tagħha Joseph, li sadanittant ġie nieqes, u fiż-żmien meta hi u r-raġel tagħha akkwistaw dan il-fond, dan kien diġà mikri lill-intimat. Qalet ukoll li l-intimat illum m’għadux jgħix f’dan il-fond u hija saret taf li dan mar joqgħod Ħal Tarxien, li jfisser għalhekk li l-intimat abbanduna l-fond. Ir-rikorrenti qalet ukoll li l-intimat ikkawża ħsarat fil-fond billi ħalla l-aperturi miftuħin fil-ġranet tal-maltemp, kif ukoll bidel xi bibien u qala’ madum mingħajr il-permess tagħha. Qalet li kien l-intimat innifsu li stqarr mal-Pulizija li huwa m’għadux jgħix fil-fond. Ir-rikorrenti qalet li hija għandha bżonn dan il-fond sabiex fih imur jgħix it-tifel tagħha, li m’għandux fejn joqgħod.

7. **Rev. Brian Gialanze**, iben ir-rikorrenti, fl-*affidavit* tiegħu xehed li hu jgħix viċin tal-fond u spiss jgħaddi minn quddiemu. Qal li hu kien ilu ħafna ma jara lill-intimat jagħmel użu mill-fond, u l-fond jidher li ilu abbandunat mill-istat

li jidher li tħalla fih. Ix-xhud qal li huwa kien għadu kif sar saċerdot u għandu bżonn il-fond għall-ħtiġijiet tiegħu.

8. L-intimat min-naħa tiegħu ppreżenta għadd ta' rċevuti bħala prova li huwa kien iħallas il-kera lir-rikorrenti, flimkien ma' xi ritratti tal-fond bħala prova li huwa għamel xi xogħol fih. Il-Qorti tirrileva li dawn l-irċevuti tal-kera juru li l-kera hija mħallsa sat-3 ta' Ġunju, 2014, u għalhekk ma jirriżultax li l-intimat fil-fatt kien ħallas il-kera dovuta wara dak iż-żmien, sa meta ġiet istitwita l-kawża mir-rikorrenti f'Marzu tal-2015. Fid-depożizzjoni li ta quddiem il-Bord, l-intimat qal li huwa ilu joqgħod f'dan il-fond tletin sena, u jgħix fih flimkien mal-familja tiegħu, u kien biss meta kellu bżonn jirranġa l-fond li huwa għamel xi żmien ma joqgħodx fih. L-intimat qal li huwa ma talabx permess tar-rikorrenti biex jagħmel dan ix-xogħol, li jinkludi tibdil tal-kmamar tal-banju u tibdil tas-sistema tad-dawl u l-ilma, għaliex il-ftehim li kellu mas-sid kien li huwa jista' jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa sabiex jieħu ħsieb il-fond. L-intimat qal li huwa kien għamel ħafna xogħol fil-fond anki meta daħal fih. Waqt depożizzjoni ulterjuri, l-intimat spjega li kull darba li ġie nnutat li l-aperturi tal-fond tħallew miftuħa fis-sigħat ta' bil-lejl, fil-fond kien ikun hemm it-tifel tiegħu jagħmel xi xogħlijiet. Huwa spjega li dan kien possibbli għaliex oħtu, li tgħix f'fond separat iżda fil-viċin, kienet ittih id-dawl sabiex ikunu jistgħu jsiru x-xogħlijiet fil-fond. L-intimat ippreżenta wkoll *affidavit,* fejn qal li meta kera l-fond, dan ma kellux servizz tad-dawl u l-ilma, bibien interni, madum, u kumditajiet oħra. F'dan l-*affidavit,* l-intimat spjega illi,

> "Peress li Ġużeppi Cutajar kien jaf li fil-post ma kien hemm xejn u ma kienx abitabbli, huwa tani l-permess li nista' nbiddel u nżid li rrid basta ma nitolbux flus

> jew kumpens. Meta ftit snin wara inbidel is-sid lili ħadd qatt ma kellimni u bqajt għaddej bl-istess intiża tant hu hekk li kemm-il darba għamilt xogħlijiet u s-sid il-ġdid kien jaf bihom u ma qalli qatt xejn."

Spjega wkoll li madwar tliet snin qabel huwa kien iddeċieda li jagħmel *refurbishment* komplut tal-post, li kien jinvolvi t-tqattigħ ta' trinek fil-ħitan, il-mogħdija ta' pajpijiet u kanen ġodda u xogħol ieħor li jinvolvi t-tneħħija ta' trab u ħmieġ, u qal li kien għalhekk li ddeċieda li għal xi żmien imur jorqod għand ħabiba tiegħu ġewwa Ħal Tarxien. L-intimat ikkonkluda billi qal li huwa qatt ma abbanduna l-fond inkwistjoni, anzi kuntrarjament għal dak li ġie allegat, huwa nefaq ħafna flus minn butu sabiex jirrinovah u jieħu ħsiebu.

9. **Reuben Bonnici**, in rappreżentanza tal-ARMS, fix-xhieda tiegħu quddiem il-Bord ikkonferma li kien hemm arretrati ta' kontijiet dovuta rigward dan il-fond, kif ukoll li għal xi żmien kien hemm sospensjoni tas-servizz. L-istess xhud ikkonferma li wara xi żmien is-servizz tad-dawl u l-ilma fil-post reġa' ngħata. Xehdet ukoll **Emily Abela**, *junior legal assistant* mal-Melita p.l.c., li qalet li rigward il-fond hemm servizz li jgħajjat lil iben l-intimat Alex Galea, liema servizz tal-*internet* kien ilu inattiv sa mis-7 ta' Settembru, 2011.

10. Quddiem il-Bord xehdu wkoll uffiċjali tal-Pulizija li kienu ħadu r-rapporti li għamlu r-rikorrenti u binha meta l-fond kien tħalla bl-aperturi miftuħin mill-intimat, u ġew ippreżentati kopji ta' dawn ir-rapporti. L-intimat ippreżenta wkoll l-*affidavits* ta' xi mastrudaxxi li ħadmulu għamara għall-fond inkwistjoni, fosthom ċerti **Jesmond Saliba** u **George Micallef**, li kkonfermaw li kienu ħadmu xi għamara li tpoġġiet fil-fond. Ippreżenta wkoll għadd ta' irċevuti ta' *suppliers* tal-kmamar tal-banju u tal-*hardware* u ta' oġġetti oħra li normalment

jintużaw fid-djar, flimkien ma' għadd ta' ritratti li juru membri tal-familja tiegħu f'partijiet differenti tal-fond, bħala prova li din kienet tintuża minnhom.

11. **Doris Galea**, legalment separata minn mal-intimat, fl-*affidavit* tagħha qalet li hi u l-intimat krew il-fond fit-13 ta' April, 1985 mingħand Ġużeppi Cutajar, u hija baqgħet tgħix fil-fond sakemm isseparat minn ma' żewġha. Ix-xhud qalet li meta daħlu fil-fond, dan ma kellux servizz tal-elettriku, bibien interni, kamra tal-banju, pavimenti ta' ġewwa, servizz tal-ilma u kċina. Qalet li dak iż-żmien it-tifel il-kbir tagħhom kellu għaxar xhur u huma bdew jirranġaw il-fond ftit ftit. Ix-xhud qalet li kien hemm żmien meta r-rikorrenti riedet toffrilha LM5,000 sabiex tieħu lura ċ-ċwievet tal-fond għaliex qalet li riedet il-fond għal binha, imma hija kienet infurmatha li kienet isseparat minn ma' żewġha u li ma kellha x'taqsam xejn aktar ma' dan il-post.

12. **Jody Pisani**, fl-*affidavit* tagħha spjegat li hija għandha liċenzja ta' investigatur privat, u kienet ingħatat inkarigu mir-rikorrenti sabiex tistħarreġ jekk l-intimat kienx qiegħed jgħix fil-fond mikri lilu. Ix-xhud qalet li hija għamlet l-investigazzjoni tagħha fuq numru ta' ġranet, fejn innutat li l-intimat kien iqatta' ħin konsiderevoli ġewwa post f'Ħal Tarxien, u li rari kien imur fil-fond mikri lilu. Din ix-xhud qalet li kien irriżultalha li l-fond mikri lill-intimat kien tħalla f'kundizzjoni traskurata u abbandunata, u mingħajr elettriku, u fiż-żmien kollu tal-investigazzjoni tagħha l-intimat dejjem raqad fid-dar ta' Ħal Tarxien.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

13. Permezz ta' sentenza mogħtija fil-11 ta' Jannar, 2019, il-Bord iddeċieda l-vertenza billi ffissa terminu ta' tliet xhur mid-data tas-sentenza għall-

iżgumbrament tal-intimat mill-fond, ordnalu jħallas l-arretrati ta' kera mhux imħallsa mit-3 ta' Marzu, 2014 'il quddiem sad-data tal-iżgumbrament, u ordnalu jħallas kwalunkwe kontijiet, spejjeż u multi pagabbli lill-ARMS Limited fir-rigward ta' spejjeż tad-dawl u l-ilma gravanti l-istess fond sad-data tal-iżgumbrament, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**Prinċipji legali u ġurisprudenza applikabbli għall-każ***
>
> *Din il-kawża hija msejsa fuq diversi kawżali u ċioe: (1) nuqqas ta' użu, (2) konsegwenti bdil fid-destinazzjoni tal-fond, (3) morożità fil-ħlas tal-kera, u nuqqas tal-kerrej li jesegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kirja; (4) il-bżonn tas-sid.*
>
> *Illi l-Qorti tal-Appell kellha diversi okkażjonijiet fejn daħlet fid-dettall fuq il-kawżali li fuqhom hija msejsa il-kawża.*
>
> ***Il-kawżali tan-nuqqas ta' użu***
>
> *Illi fil-mertu din il-kawża qed issir għar-ripreża 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 purche' jittieħdu dawk il-kawteli kollha meħtieġa għal tali konklużjoni. Per eżemplari, 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 hija 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 seconda cosa 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 ċ-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-każ, u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi ġustifikazzjoni raġonevoli" *(fn. 1* ***Rocco Caruana vs Albert Cauchi****, Appell, 6 ta' Diċembru, 1968).*

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" *(fn. 2* ***Edmond Spiteri vs Dr Kalċidon Zammit****, Appell, 16 ta' Diċembru, 1969).*

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, l-ewwel li għandu jkun iddeterminat huwa n-natura tal-kirja de quo.

"Il-ġurisprudenza tgħallem illi f'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 jiġi 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." *(fn. 3 –* ***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 Ċivili).*

Fil-każ in eżami l-fond mertu tal-kawża jintuża bħala residenza u għalhekk il-frekwenza mistennija hija li l-fond jintuża kuljum bħala residenza tal-intimat, sakemm ma jkunx hemm raġuni ġustifikabbli bħal per eżempju assenza għar-raġuni ta' xogħol jew studju fl-esteru jew għar-raġunijiet mediċi u ta' saħħa. Fil-każ in eżami l-intimat la eċċepixxa tali raġunijiet u lanqas ġab prova tagħhom. L-eċċezzjoni tiegħu hija fis-sens li huwa għadu juża l-fond bħala residenza.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet ***"Louis Agius vs Silvio Zammit"*** *tal-10 ta' Mejju, 1989, ġie ritenut li l-għeluq 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 kontraddistinti 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 jabbuża mill-godiment tiegħu. Ara sentenza fl-ismijiet ***"Charles Zammit Tabona et vs Alfrida Walker et"*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell, fil-15 ta' Diċembru, 2003.*

B'danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta deċiżjonijiet illi n-"non-użu" *hu parifikat ukoll għall-*"użu divers" *u b'hekk iż-żewġ kunċetti huma skambjabbli. Ara* ***Kollez. Vol. XXXIV P.I p. 164; Vol. XLV P.I p. 196.***

Huwa wkoll rikonoxxut illi l-"Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli iżda trid ukoll tkun tali li tikkonvinċi lil min irid jiġġudika illi manifestement hi waħda

persważiva u mingħajr ombra ta' dubju. Dan anke għaliex, kif drabi oħra ripetutament imtenni, f'każ ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju għandu jmur favur il-kerrej. Dan in bażi għall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-liġi mhux dak li tivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija ***(Kollez. Vol. XXXI P.I p. 110; Vol. XXXVI P. I p. 168)"*** *(fn. 4* ***Salvina Falzon et vs Edward Agius et****, Qorti tal-Appell, 11 ta' Frar, 2004)***.**

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, jekk isir xi użu minnu, dan isir sporadikament u għal perijodi qosra" *(fn. 5 –* ***Pullicino vs Briffa****, Appell, 18 ta' Ġunju, 1983;* ***Josephine Smeets vs Evelyn Spiteri****, Appell, 30 ta' Ottubru, 1997).*

Invece fil-każ ta' "użu divers" *il-kerrej ikun żnatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk abbuża mill-godiment tiegħu. Per eżempju minn garage għal karozza jagħmlu store (fn. 6 –* ***Emmanuel Mifsud vs Philip Cassar****, Appell, 31 ta' Mejju, 1996), jew minn furnished flat jagħmlu uffiċċju (fn. 7 –* ***Gemma Saliba vs Mario Schembri****, Appell, 3 ta' Diċembru, 1999).*

Dwar din it-talba bbażata fuq in-"non-uso" *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 bħal ma huma l-mard u inkapaċità oħra skużabbli dejjem b'kull każ ikun deċiż fuq il-mertu tiegħu.*

*Dan il-prinċipju enunċjat mil-Laurent isib postu permanentement 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-Qorti tal-Appell (fn. 8 –* ***Mary Borg vs Invicta Ltd., App. 1.12.2004*** *li ċċitat id-deċiżjonijiet rapportati misjuba fil-****Kollez. Vol. XXXIV P. I p. 64; Vol. XXXVI P. I p. 141 u Vol. XLV P. 1 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.

Il-kawżali tal-Morożità

Il-prinċipji applikabbli sabiex jiġi stabbilit jekk kerrej kienx moruż jew le fil-ħlas tal-kera ġew diskussi f'diversi kawżi quddiem il-Qorti nostrana. Hekk per eżempju fil-kawża ***Teresa Testaferrata Moroni Viani, Bernardette Bonnici, Lynn Vincenti Kind u Karen Sammut vs J.J.L. Co. Limited.*** *(fn. 9 – Qorti tal-Appell, 12 ta' Ottubru, 2001). Hekk ukoll il-kawżi deċiżi mill-Qorti tal-Appell* ***Dun Pawl Cortis vs Eric Bartoli nomine*** *deċiża fis-7 ta' Ottubru, 1996 (appell mill-Bord) u* ***Loris Bianchi et vs Albert Degiorgio*** *deċiża fid- 29 ta' Settembru, 2000 (Appell mill-Bord).*

Minn tali kawżi u oħrajn simili ħarġu diversi prinċipji regolaturi dwar il-morożità:

1. *Hekk fil-kawża* ***Bianchi et vs Degiorgio*** *ġie osservat li l-kerrej għandu jipprova li ħallas il-kera dovut fiż-żmien ħmistax-il jum mid-data tal-interpellazzjoni.*
2. *Ġie osservat ukoll: -* "Il-liġi speċjali tal-kera relattiva toffri biżżejjed protezzjoni lil min huwa inkwilin u għalhekk wieħed ikun qiegħed jistenna wisq jekk jippretendi l-parametri komminati mill-Kap. 69 jitwessa' aktar milli hu konsentit".
3. *Żgumbrament minn fond lokat jibqa' dejjem avveniment iebes għal min iġarrbu iżda meta dan ikun konsegwenza tal-aġir stess tal-inkwilin allura jkun il-każ ta'* "imputet sibi". *Anki jekk l-impuntwalità tkun dovuta biss għal xi ftit ta' traskuraġni, b'dana kollu taqa' taħt id-dispost tal-liġi li f'dan ir-rigward ma toffrix diskrezzjoni lit-Tribunal fl-applikazzjoni tal-liġi* ***(Coleiro et vs Demajo, 25/2/1996 Appell).***
4. *Illi kif intqal fis-sentenza tal-Bord tal-Kera fil-kawża* ***Bianchi et vs Degiorgio*** *deċiża fit-30 ta' Ġunju, 1999 u kkonfermata fl-appell –* "L-aċċettazzjoni tal-pagament ma tippreġudikax lis-sid fl-eżerċizzju tad-dritt kontemplat mill-artikoli 8 u 9 tal-Kap. 69."
5. *Fil-kawża* ***Harding vs Gauci (24/1/1997)*** *f'Appell minn sentenza tal-Bord, intqal illi jekk il-ħlas isir wara l-15-il ġurnata sid il-kera jista' jitlob u jżomm il-kera u dan "bl-ebda mod ma jippreġudika d-dritt tiegħu li jkompli jaġixxi għall-iżgumbrament fuq kawżali bażata fuq il-morożità u fuq dik l-iskadenza li għaliha jkun irċieva pagament".*
6. *Il-fatt li f'dawn l-ittri legali ma tissemmiex il-miżura estrema ta' żgumbrament ma jfissirx li allura tali miżura li hija espressament kontemplata fil-liġi tal-kera ġiet b'xi mod rinunzjata jew skartata. Il-liġi tesiġi biss interpellazzjonijiet ta' ħlas tal-kera dovut. Kif tajjeb ġie ritenut fil-kawża* ***"Camilleri vs Rutter Giappone noe et"****,*

*deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Marzu, 1985 għall-finijiet ta' morożità kull ma titlob il-liġi hija talba għall-ħlas bla l-ħtieġa li jissemma wkoll l-iżgumbrament. Dan hu hekk għaliex l-iżgumbrament huwa l-kawża tal-morożità fil-ħlas tal-kera. Ma jiswa xejn li l-inkwilin ma jkunx ittenda li s-sid ma kienx aktar dispost li jaċċetta aktar ħlasijiet tardivi bla ma jieħu passi. Proprju għalhekk is-sid inkariga avukat għall-fini ta' interpellazzjoni. Li jrid jirriżulta biex ikun hemm impuntwalità għall-finijiet ta' din il-liġi speċjali jeħtieġ li l-kerrej ikun naqas għal darbtejn jew iżjed milli jħallas "*the rent due by him*" fi żmien ħmistax-il ġurnata mill-interpellazzjoni għall-ħlas (ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet **Vella vs Galea**, Qorti tal-Appell, 24 ta' Jannar, 1997).*

*Illi l-kawża fl-ismijiet **"Harding vs Gauci"** deċiża mill-Qorti tal-Appell, fl-24 ta' Jannar, 1997, din il-pożizzjoni ġiet ribadita bl-aktar mod elokwenti u inekwivoku u ċioe li:* "Il-morożità fil-pagament li tintitola lis-sid li jitlob ir-ripreża tal-fond lokat bl-ebda mod ma tiġġustifika lill-inkwilin li ma jħallasx il-kera dovut. Il-liġi timponi terminu definit ta' ħmistax-il ġurnata mid-data tal-interpellazzjoni biex jiġi ġudizzjarjament determinat illi dik l-iskadenza kienet tista' titqies bħala valida għall-fini tal-kawżali għal talba ta' żgumbrament fuq morożità. Skadut it-terminu, ma hemm xejn x'jista' li s-sid ifittex għall-ħlas tal-kera lilu dovut u lanqas li jirċievi l-pagament tiegħu. Dana bl-ebda mod ma jippreġudika d-dritt tiegħu li jkompli jaġixxi għall-iżgumbrament fuq kawżali bbażata fuq il-morożità u fuq dik l-iskadenza li għaliha rċieva l-pagament."

*Illi fil-kawża **John Mary sive Jimmy u Emmanuela sive Lily konjugi Montebello vs Jessie Borg**, Appell Ċivili deċiża fis-27 ta' Ġunju, 2007, il-Qorti, opportunament, irreplikat il-prinċipju regolatriċi f'materja ta' morożità bl-għajnuna tal-ġurisprudenza affermata:-*

(1) "Il-morożità għall-finijiet tal-artikolu 10(a) tal-Kapitolu 109 (fil-preżent, Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69) ma hijiex propjament nuqqas ta' ħlas *sic et simpliciter* imma nuqqas ta' ħlas fit-termini preskritti dekorribbli mill-interpellazzjoni" *(**Kollez. Vol. XLVII P. I p. 287**);*

(2) "Rigward l-impuntwalità l-liġi ma tiddistingwix u titraċċja biss kriterju objettiv għall-aċċertament tal-impuntwalità għall-finijiet ta' talba għar-ripreża ta' pussess ta' fond lokat mingħajr riferenza, in linea ġenerali u salvi eċċezzjonijiet kongruwi, għall-motiv subjettiv li jkun ta lok għall-istess impuntwalità" *(**Kollez. Vol. L P. I p. 79**);*

(3) "Jeħtieġ dejjem li jkunu saru żewġ interpellazzjonijiet għal ħlas għal żewġ skadenzi diversi biex ikun hemm morożità" *(**Kollez. Vol. XLVII P. I p. 87**);*

(4) *"Il-liġi tikkontenta bil-morożità fil-kors tal-kiri ta' qabel mingħajr ma tirrestrinġi t-terminu għall-aħħar kirja preċedenti" (**Kollez. Vol. XXXVII P. I. P 328**);*

(5) *Li jfisser li* "jekk l-inkwilin ikun moruż fil-ħlas tal-kera fis-sens tal-liġi fi skadenza waħda, u in segwitu sid jaċċetta l-kera ta' dik l-iskadenza u tal-iskadenza ta' warajha mingħajr ma jagħmel ebda riserva, b'mod illi, jekk in segwitu l-inkwilin jiġi moruż fi skadenza oħra, is-sid ma hux prekluż li jaġixxi għall-iżgumbrament tal-inkwilin minħabba morożità f'żewġ skadenzi" *(**Kollez. Vol. XLVI P.I p. 289**);*

Fl-istess kawża Montebello vs Borg, il-Qorti tal-Appell iddikjarat illi:

(6) *Dak li trid il-liġi mhix l-aċċettazzjoni tal-iskadenzi tal-kera li fihom kienet moruża imma n-nuqqas tal-puntwalità tagħha fil-ħlas ta' dawk l-iskadenzi mill-interpellazzjoni. Ara "**Maġġur Hannibal Scicluna nomine vs Chev. Joseph G. Coleiro"**, Appell, 17 ta' Frar, 1995;*

(7) *L-interpellazzjoni trid tiġi komunikata lill-kerrej. B'daqshekk l-ebda kitba għal skop ta' intima ma kellha tkun sottintiża u b'dan ma jfissirx illi l-interpellazzjoni mis-sid trid neċessarjament issir in iskritto, dan kif deċiż ukoll fil-kawża "**Joseph Darmanin et vs Ġiljan Cutajar"** (23 ta' Novembru, 2005);*

(8) *Dan għaliex, kif ben saput,* "il-liġi ma tesiġi l-ebda formula kif kellha ssir l-intima. Hu llum stabbilit fil-ġurisprudenza li interpellazzjoni ta' din ix-xorta tista' ssir anke bil-fomm jew b'sempliċi ittra bonarja." *(**Gasan Properties Limited vs Avukat Dottor Joseph P. Bonello nomine"**, Appell mill-Bord, 10 ta' Jannar, 2000).*

Il-kawżali tal-bdil fid-destinazzjoni tal-fond

Fil-kawża fl-ismijiet **Dottor Michelle 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 paċifikament akkolt fil-ġurisprudenza illi n-nuqqas ta' użu ta' fond lokat jista' jekwipari għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu. F'dan il-każ huwa n-nuqqas ta' użu għal żmien konsiderevoli li jista' jwassal għal 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 id-deċiżjonijiet rapportati misjuba fil-Kollez. Vol. XXXIV P. I p. 64; Vol. XXXVI P. I p. 141 u Vol. XLV P.Ip. 196 u ħafna oħrajn). Deċiżjonijiet dawn

li jirritjenu fl-istess waqt illi l-Qrati dejjem jeħtieġ jikkunsidraw 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."

*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 u mingħajr raġuni valida fil-liġi jew qed tintuża 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; Kollez. Vol. XXXIV P. I p. 164; Vol. XLV P. I p. 196). Dan il-Bord ta' spiss jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Felice vs Gianni Cini** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Ġunju, 2001 fejn jirriżultaw fatti konsimili ħafna għall-każ in diżamina bid-differenza illi l-inkwilin għamel żmien ma jorqodx fid-dar lokata lilu sabiex ifittex kura għall-marda li kellu hu. F'dan il-każ l-intimati allontanaw mir-residenza tagħhom sabiex jagħtu kura lil ħu l-intimata, u għadhom jgħixu miegħu sal-lum. Il-Bord iqis opportun jiċċita parti sostanzjali minn din is-sentenza li rriteniet hekk:*

> "Hija hawn rilevanti l-ġurisprudenza tista' tgħid paċifika in materja li tistabbilixxi l-prinċipju li meta persuna anzjana tmur tgħix ma' uliedha jkollha ġustifikazzjoni biex ma tibqax fiżikament tabita jew tuża l-fond lokat. Iżda dan ma jfissirx li tali nuqqas ta' użu seta' jammonta għal tibdil ta' destinazzjoni proprju għaliex ma setax jiġi eskluż illi l-inkwilin isib ruħu f'ċirkostanzi li fihom ikollu jew jirritorna fil-fond li fuqu kellu titolu ta' inkwilinat għax ma jkunx għadu possibbli għalih li jibqa' joqgħod mal-familjari jew f'residenza ta' anzjani jew band'oħra.
>
> Fil-fehma ta' din il-Qorti ma jistax jingħad li meta l-appellant mar joqgħod għand bintu, huwa kellu akkomodazzjoni alternattiva għalih ... billi ma ġiex pruvat li l-appellant kellu xi titolu biex jokkupa l-fond appartenenti lil bintu u żewġha ... Għalhekk fiċ-ċirkostanzi ma jistax jingħad li kien hemm abbandun tal-fond li jammonta għal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond bil-fatt li l-appellant ma baqax jorqod fil-fond għal raġuni valida. Del resto ma hemm l-ebda obbligu li l-inkwilin jorqod fil-fond lilu mikri. Lanqas ma jista' jingħad li l-appellant kellu akkomodazzjoni alternattiva kif rikjest mil-liġi biex tintitola lis-sid jirriprendi pussess tal-fond. (Carmelo Ritchie vs Anthony Vassallo, Rikors Nru. 37B/91 deċiż minn din il-Qorti kif presjeduta fl-14 ta' Ġunju, 1996).
>
> "Ma jistax jingħad li fond jitlef il-kwalifika ta' dar ta' abitazzjoni jekk l-inkwilin ma jkollux post ieħor fejn jgħammar u għal xi raġunijiet speċjali jkun kostrett li

perjodikament u anke għal xi ftit żmien kontinwament huwa jmur joqgħod ma' ħaddieħor" *(Vol. XL, P.I p. 1).*

"Illi huwa veru li min jemigra għall-Awstralja għandu jiġi preżunt li mar biex joqgħod permanentement jew għal żmien twil u mhux preżumibbli li jżomm post hawn Malta biex imur joqgħod fih jekk u meta jerġa' lura. Iżda ma jistax jiġi ritenut li l-emigrant li jitlaq minn Malta u jħalli fid-dar nies tal-familja li kienu minn żmien qabel joqogħdu miegħu, ikun abbanduna l-kera ta' dik id-dar, jew ikun tilef id-dritt li jibqa' jżommha b'kera biex fiha jkomplu jgħammru dawk in-nies tal-familja li kienu joqogħdu miegħu" *(Vol. XL, P. I, p. 418) (vol. XXXVI, P. I, p. 113).*

Dawn iċ-ċirkostanzi kollha meħuda flimkien iwasslu lil din il-Qorti biex tirritjeni li fil-fatt, għalkemm Siminiana kienet ħarġet materjalment (għax kostretta minħabba l-mard) mill-fond de quo, eppure dak il-fond dejjem baqa' r-residenza tagħha u hija dejjem hekk żammitu. Din il-Qorti kolleġġjalment komposta kellha okkażjoni riċentement tiddeċiedi każ simili għal dak preżenti fil-kawża "Lino Bonnici vs Michelina Livori" fit-30 ta' Novembru, 1983, fejn wara li osservat illi "kif inhu risaput jiġri ta' spiss fost nies ta' età avvanzata, li jkunu jgħixu waħedhom li dawn imorru, għal raġunijiet ta' saħħa, jew raġunijiet oħra, jgħixu ġewwa istitut jew sptar, jistgħu dejjem ikomplu jżommu darhom biex jekk jiddejqu jew ifiequ jkunu jistgħu jirritornaw fiha, u illi, 'il-fatt li dawn in-nies jgħixu għal żmien twil ġewwa sptar jew istitut, ma jfissirx li għalhekk huma għandhom *alternative accomodation* f'dak l-isptar jew istitut, u li kwindi s-sid jista' jieħu lura r-residenza mikrija lilhom mingħajr ma joffri *alternative accomodation* ...". (Mary Abela pro et noe vs Joseph Camilleri, deċiża minn din il-Qorti fit-22 ta' April, 1986 – Rikors Nru. 162/85).

F'din l-aħħar sentenza ġie imbagħad stabbilit illi l-inkwilina, li għal raġunijiet ta' saħħa marret toqgħod ma' bintha kompliet iżżomm ir-residenza tagħha fil-fond de quo. Legalment ir-residenza tagħha baqgħet f'dan il-fond u l-konvenut li kien jgħix hemm għalhekk, jaqa' taħt id-definizzjoni tal-kelma 'kerrej' u ma jistax jingħad li qed jokkupah bla titolu'. Multo magis allura ma jistax jingħad li l-fatt li l-intimat ma baqax abitwalment joqgħod fil-fond minħabba raġunijiet impellenti ta' saħħa, seta' jiġi kwalifikat bħala non-uso fit-termini tal-liġi. Id-destinazzjoni tal-fond kienet u baqgħet dik tar-residenza ordinarja tal-inkwilin u l-preżunzjoni legali kienet li l-fond hekk kien u baqa' użat minnu. Din il-ġurisprudenza invokata mill-appellant, li magħha wieħed seta' jżid, kieku ried, bosta ġudikati oħra, kollha fl-istess sens u spirtu, kienet issostni l-konvinzjoni

ta' din il-Qorti li r-rikorrent appellat ma rnexxilux jipprova l-kawżali unika tiegħu issa taħt eżami, u dan irrispettivament il-kontradizzjonijiet u inkonsistenzi li setgħu jiġu traċċjati fil-provi prodotti mill-appellant u l-familjari tiegħu.

Opportunement ukoll issir referenza għas-sentenza ***Mario Blackman vs John u Mary Cuschieri*** *App. 16.12.2002 fejn il-Qorti, filwaqt illi kkonfermat is-sentenza tal-Bord tal-Kera, irriteniet illi meta inkwilin iżomm ir-residenza lokata bil-konsapevolezza illi jista' faċilment jirrisjedi f'residenza oħra u li l-fond lokat ma kienx ta' importanza għalih li appena jakkwista titolu tar-residenza alternattiva, ma jkollux problema jirrilaxxja dik lokata, in-non-użu f'dak il-każ għandu jwassal għas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament. Il-fatti fil-każ odjern huma proprju l-oppost għaliex l-intimati ma għandhom l-ebda titolu fuq il-proprjetà ta' ħu l-intimata stante li l-fond huwa mikri lill-istess ħu l-intimata. Minn din is-sentenza l-Bord jikkonkludi illi meta allura ma hemmx dan l-animo ta' rilaxx anzi jirriżulta proprju l-kuntrarju, jiġifieri li r-residenza lokata hija ta' importanza għaliex hemm il-ħsieb fattwali ta' ritorn allura n-non-użo ma għandux jekwipari għall-bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Ir-rikorrenti qiegħed jistrieħ fuq dak li jqis bħala ammissjoni tal-intimati li abbandunaw il-fond. Fis-sottomissjonijiet tiegħu r-rikorrenti jgħid li Louis Bonnici u Emmanuel Arpa jidher li ħassew il-piż tal-ġurament lilhom mogħti u ammettew il-verità. Il-Bord ma jaqbel xejn ma' dan il-kumment għaliex huwa biss lodevoli l-fatt illi l-intimat qal il-verità. L-intimat però, għandu jitwemmen f'kollox u anke fil-fatt illi huwa qiegħed jirrisjedi ma' ħu l-mara sakemm din tkun tista' tipprestalu l-għajnuna tant meħtieġa għall-għajxien tiegħu, u dan bilfors ikollu jsegwi lil martu għaliex ma jafx isajjar. Issa dan ma jġorrx miegħu l-konsegwenza tal-abbandun kif muri fis-sentenza ċitata supra u għalhekk il-Bord huwa tal-fehma illi t-talba tar-rikorrenti bbażata fuq l-abbandun tal-fond lokat ma tistax tintlaqa'.*

Fil-kawża ***Philip Agius et vs Louis Bonnici et*** *deċiża fis-27 ta' Ġunju, 2013 il-Bord iddikjara:*

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 karigu tiegħu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost dispożizzjonijiet 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 Eynaud et vs Albert Falzon Santucci,** Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "**Giuseppina Farrugia vs Chev. Joseph Vassallo nomine"**, Prim Awla, Qorti Ċivili, 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 il-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 appellanti, 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-sodisfazzjon 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;*

Il-kawżali tal-bżonn tas-sid

*Issa l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom kemm-il darba fil-materja in kwistjoni, b'dan illi hemm sensiela ta' sentenzi illi jiddeskrivu l-bżonn rikjest sabiex talba simili tiġi milqugħa. Din il-Qorti fis-sentenza tagħha tat-28 ta' Mejju, 1962 (App. Ċivili) fl-ismijiet **Anthony Saliba vs Mary Caruana**, kienet irriteniet illi* "... il-kelma *requires* tindika bżonn, mhux sempliċi xewqa jew preferenza ... jeħtieġ illi jiġi ppruvat grad raġonevoli ta' bżonn." Ċertament fil-każ odjern dan ma jirriżultax, anzi jirriżulta, kif ser jingħad aktar 'il quddiem, li dan huwa proprju każ ta' xewqa jew preferenza."

"Illi r-rikorrenti trid tifhem però illi mhuwiex permess li wieħed jitlob ripreża għal din ir-raġuni fuq sempliċi xewqa jew preferenza (**Wisq Reverendu Kanonku Dun Ġużepp Zammit vs Francis Gatt – Appell Ċivili – 4/2/85**)."

*Illi inoltre lanqas mhu permissibbli li wieħed jitlob ir-ripreża ta' fond meta hemm involuti fondi oħra li jgħoddu għal min qed jagħmel dik it-talba. F'dan ir-rigward il-Qrati tagħna ġia kellhom okkażjoni jippronunzjaw ruħhom. Fil-kawża fl-ismijiet **Perit***

***Joseph Agius Bonello vs Evelyn Magri**, deċiża minn din il-Qorti fl-20 ta' Ottubru, 1986 (App.Ċivili), il-Qorti kellha sitwazzjoni identika quddiemha, fejn min kien qed jitlob ir-ripreża ta' fond kellu fond ieħor aktar viċin u aktar adattat għall-bżonnijiet tiegħu. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti irriteniet illi ġialadarba kien jeżisti dan il-fond, ma setgħetx takkorda r-rilaxx tal-fond mitlub. Isegwi illi t-talba għar-ripreża tal-garaxx de quo mhix ġustifikata, appuntu għaliex l-appellata għandha garaxx ieħor li jgħodd aktar għaliha.*

*Illi huwa wkoll stabbilit illi għalkemm mhux meħtieġ illi min qed jitlob ir-ripreża għall-użu personali, jew tal-familja tiegħu, irid jipprova neċessità assoluta, madankollu jrid juri grad raġonevoli ta' bżonn, sabiex tirnexxi l-azzjoni tiegħu (**Wsiq Reverendu Kanonku Dun Ġużepp Zammit vs Francis Gatt – Appell Ċivili – 4/2/85** u **Perit Joseph Agius Bonello vs Evelyn Magri -Appell Ċivili – 20/10/86)**. Jiġi sottomess illi l-bżonn tal-fond huwa rifless fl-użu li jsir mill-fond mitlub.*

Inoltre l-bżonn irid ikun wieħed attwali u reali, kif ġie ritenut li għandu jkun fis-sentenza **Antonia Cini et vs Maria Assunta Farrugia et 27/5/87 – Appell Ċivili.**

F'każijiet simili ta' talbiet għar-ripreża ta' fond mikri bbażati fuq il-bżonn tas-sid jew ta' membri tal-familja tiegħu, il-Bord irid qabel xejn jeżamina x'tip ta' bżonn huwa dak reklamat mis-sid u jekk dan, skont il-liġi, jikkwalifikahx li jieħu lura l-fond mikri. Ġie stabbilit mill-ġurisprudenza lokali in materja illi: "Il-kliem 'ikun irid' fil-Kap. 69 jimplika grad raġonevoli ta' bżonn u mhux sempliċi xewqa jew preferenza. Huwa veru li s-sid li jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond jinħtieġlu jipprova grad raġonevoli ta' bżonn, iżda ma jfissirx li huwa meħtieġ jipprova neċessità assoluta."

Ri-affermat dan bħala prinċipju ta' dritt in materja tal-bżonn u tal-valutazzjoni tiegħu, ukoll fil-każ ta' fond għall-villeġġatura, anke jekk talvolta fi grad inqas, sid il-fond li jkun iridu għall-użu tiegħu jeħtieġlu jipprova li dan il-bżonn tiegħu mhux sempliċiment "xewqa" *jew "preferenza" imma "ħtieġa", anke jekk mhux assoluta. Ara "**Anthony Saliba vs Mary Caruana**", Appell, 28 ta' Mejju, 1962. Prova din li, kif issokta jingħad anke għall-każ ta' post ta' villeġġatura* "kellha tkun kredibbli u attendibbli" *(Ara "**Anthony Cauchi et vs Joseph Busuttil et"**, Appell mill-Bord li Jirregola l-Kera, 2 ta' Ġunju, 2000);*

Predominantement, però "il-bżonn irid ikun raġonevoli u mhux riżultat ta' xi pretest jew kapriċċ da parti tas-sid" *("**Carmelo Aquilina vs Joseph Baldacchino**", Appell, 21 ta' Ottubru, 1988).*

...

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord

Illi fir-rigward tal-ewwel talba tar-rikorrenti għad-dispensa tas-smigħ, din ġiet sorvolata bid-digriet tal-Bord tal-4 ta' Ġunju, 2015 u l-kawża ħadet il-kors normali tagħha.

Dan il-Bord eżamina s-sentenza fl-ismijiet ***George Felice vs Gianni Cini*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Ġunju, 2001 fejn jirriżultaw fatti konsimili ħafna għall-każ in diżamina bid-differenza illi l-inkwilin għamel żmien ma jorqodx fid-dar lokata lilu għal raġuni medika u ċioe ifittex kura għall-marda li kellu hu u mhux sempliċiment mar jgħix f'fond ieħor kif għamel l-intimat Galea fil-każ in eżami.*

Opportunement ukoll issir riferenza għas-sentenza ***Mario Blackman vs John u Mary Cuschieri*** *App. 16.12.2002 fejn il-Qorti, filwaqt illi kkonfermat sentenza tal-Bord tal-Kera, irriteniet illi meta inkwilin iżomm ir-residenza lokata bil-konsapevolezza illi jista' faċilment jirrisjedi f'residenza oħra u li l-fond lokat ma kienx ta' importanza għalih li appena jakkwista titolu tar-residenza alternattiva, ma jkollux problema jirrilaxxja dik lokata, in-non-użu f'dak il-każ għandu jwassal għas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament.*

Jirriżulta li minkejja li l-intimat eċċepixxa li huwa għadu juża l-fond bħala residenza tiegħu, fil-fatt huwa vvaka mill-fond għal diversi xhur u dan mingħajr raġuni valida. Jgħid li dan kien fiż-żmien li kien qiegħed jagħmel manutenzjoni tal-fond iżda mill-provi jirriżulta illi l-fond kien ġie abbandunat u saħansitra mħolli bl-aperturi miftuħa mingħajr ma kien hemm ħadd fih. Tant illi r-rikorrenti kellha tagħmel rapporti l-Għassa sabiex il-Pulizija tfittex lill-inkwilin, tinformah b'dan ir-rapport sabiex hu jmur jagħlaq l-imsemmija aperturi.

Illi dan il-Bord, wara li eżamina l-provi miġjuba quddiemu huwa tal-fehma li r-rikorrenti ppruvat ukoll il-bżonn illi hija għandha għall-imsemmi fond u dan sabiex imur jgħix fih binha. Dan ukoll fid-dawl tal-fatt illi mill-provi miġbura huwa wkoll evidenti illi l-intimat m'għadux jgħix fil-fond tant li abbandunah u huwa iben l-intimat li fil-fatt kien qed jesegwixxi xogħlijiet fih, u fi kliem l-intimat stess u fi kliem ibnu stess, li stqarrew mal-Pulizija, il-fond kienu qed isiru xogħlijiet fih biex iben l-intimat imur jgħix fih.

Konklużjoni

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u għall-fini ta' żgumbrament jiffissa terminu ta' żmien xahar mil-lum, u jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u jordna lill-intimat iħallas arrretrati ta' kera mhux imħallsa minnu sa mit-3 ta' Marzu, 2014 'il quddiem sad-data tal-effettiv żgumbrament, u jilqa' r-raba'

talba tar-rikorrenti u jordna lill-intimat iħallas kwalunkwe kontijiet, spejjeż u multi pagabbli lill-ARMS Ltd in rigward tas-servizz tad-dawl u ilma gravanti l-istess fond sad-data tal-effettiv żgumbrament. Bl-ispejjeż tal-preżenti proċedura kontra l-intimat u bl-interessi skont il-liġi li jibdew jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

L-Appell

14. L-appellant ressaq l-appell tiegħu mid-deċiżjoni tal-Bord fil-31 ta' Jannar, 2019, fejn talab lil din il-Qorti sabiex,

"(1) Tħassar is-sentenza mogħtija mill-Bord tal-Kera nhar il-11 ta' Jannar, 2019 u tirrespinġi t-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-istess attriċi appellata;

(2) Fin-nuqqas timmodifika u tvarja tali sentenza kif jidhrilha xieraq u opportun f'każ li jirriżultalha mod ieħor, bl-ispejjeż."

L-appellant spjega li huwa ħass ruħu aggravat bid-deċiżjoni tal-Bord, għal żewġ raġunijiet ewlenin. Spjega li fl-ewwel lok il-Bord ma kellux jasal għad-deċiżjoni li huwa kien moruż fil-ħlas tal-kera u konsegwenza ta' dan għandu jiġi żgumbrat, għaliex ma jirriżultax li l-elementi kollha rikjesti għall-morożità ġew ippruvati li seħħew. It-tieni aggravju tal-appellant huwa bbażat fuq il-parti tad-deċiżjoni tal-Bord fejn ġie deċiż li iben l-appellata għandu bżonn il-fond, u għalhekk wara li l-Bord ikkonsidra li l-appellant kien abbanduna l-fond, iddeċieda li l-appellata għandha bżonn il-fond aktar mill-persuna li kienet tikri dan il-fond.

15. L-appellant saħaq li minkejja li l-Bord għamel riferiment għal diversi sentenzi mogħtija mill-Qrati tagħna u silet xi punti minnhom, fosthom li sabiex

tiġi stabbilita l-morożità jinħtieġ li jsiru l-interprellazzjonijiet uffiċjali għall-ħlas, segwiti min-nuqqas ta' ħlas, il-Bord naqas li jsegwi l-istess prinċipji. L-appellant qal li mill-provi ma jirriżultax li l-appellata xi darba interpellat uffiċjalment lill-appellant sabiex iħallas il-kera, jew li dan naqas li jħallas. Qal li għalhekk jonqos wieħed mill-elementi rikjesti sabiex ikun jista' jiġi ordnat l-iżgumbrament.

16. L-appellant qal ukoll li l-Bord naqas bil-kbir meta ddeċieda dwar il-kwistjoni tal-abbandun tal-fond u dwar il-fatt li jirriżulta li l-appellata għandha bżonn akbar tal-fond, u żied jgħid li anki hawnhekk, minkejja li l-Bord ikkwota minn diversi sentenzi li jmorru favur l-inkwilin fuq dan il-punt, għaliex jgħidu li n-non-użu mhux neċessarjament jammonta għal abbandun, il-Bord xorta waħda wasal għall-konklużjoni li f'dan il-każ kien hemm abbandun. L-appellant qal li minkejja li mill-provi jirriżulta li huwa minnu li għal diversi xhur huwa ma kienx qiegħed jgħix fil-fond, lill-Bord kellu jirriżultalu wkoll li huwa kien qiegħed jagħmel xogħol estensiv fil-fond, liema xogħol ma tlestiex għaliex fost l-oħrajn kien hemm il-ħtieġa tal-bdil tal-pajpijiet tal-ilma u għalhekk is-servizz kien maqtugħ. L-appellant qal li l-Bord, apparti li ma kellux jinjora tali provi dokumentarji, kellu jagħti piż u kredibbilità akbar lil dak li qal l-inkwilin, għaliex dan kien sostnut minn provi dokumentarji, filwaqt li dak li ppreżentat l-appellata kien imsejjes fuq dak li rat hi, binha u l-investigatur privat inkarigata minnha. L-appellant qal li anki r-rapporti tal-Pulizija kienu bbażati fuq dak li qalu s-sid u binha, u f'dan il-każ il-Bord ma kellux jasal għall-konklużjoni li l-fond kien abbandunat sempliċiment għax kien hemm tieqa miftuħa. L-appellant qal li fil-fehma tiegħu huwa normali li wara ġurnata xogħol wieħed jinsa tieqa miftuħa, u dan ma jikkostitwixxix abbandun. Qal li l-Bord qatt ma

messu wasal għall-konklużjoni li l-fond safa abbandunat għaliex huwa kien qiegħed fil-fatt jagħmel investiment sostanzjali sabiex irendih aħjar u aktar komdu għalih. L-appellant qal li f'dan il-każ ma saritx ġustizzja miegħu bħala inkwilin għaliex ġie ordnat li jiżgombra minn fond li huwa ma abbandunax, kif ukoll għaliex l-appellata bħala s-sid ingħatat rigal billi ngħatat lura fond fejn kienu għadhom kif intefqu eluf ta' Euro f'tibdiliet u miljoramenti.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

17. Fir-risposta tagħha l-appellata qajmet l-eċċezzjoni tad-deżerzjoni tal-appell, *ai termini* tal-artikolu 963 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet, u dan peress li hija rċeviet in-notifika tas-smigħ tal-appell aktar minn sena u nofs wara d-deċiżjoni tal-Bord. B'riferiment għall-aggravji sollevati mill-appellant, l-appellata qalet li kien l-appellant stess li ammetta quddiem il-Bord li huwa kien ilu s-snin ma jħallas il-kera dovuta minnu, u apparti minn hekk il-Bord ma bbażax id-deċiżjoni tiegħu fuq il-kawżali tan-nuqqas ta' ħlas. L-appellata qalet li f'dan il-każ ma kienx hemm dubju li l-appellant waqaf iħallas il-kera, kif ukoll waqaf iħallas għas-servizz tad-dawl u l-ilma, imma l-Bord ma daħalx fil-kwistjoni tan-nuqqas ta' interpellazzjoni tal-appellant għall-ħlas għaliex id-deċiżjoni dwar ir-ripreża tal-fond kienet ibbażata fuq kawżali oħra.

18. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-appellant, l-appellata wieġbet li l-appellant ipprova jiġġustifika l-abbandun billi qal li huwa ma kienx qiegħed jgħix fil-fond biss fiż-żmien meta ried jagħmel *refurbishment,* u bħal donnu skanta kif dan ġie meqjus bħala abbandun. L-appellata qalet li binha kien ilu

aktar minn sena jinnota li dan il-fond kien qiegħed jitħalla abbandunat, u dak li osserva Fr Brian Gialanze ġiet ikkonfermata anki mill-investigatur privat imqabda minnha. Żiedet tgħid li kieku dak li qiegħed isostni l-appellant huwa minnu, jiġifieri li f'dak iż-żmien huwa kien qiegħed jagħmel xogħol fil-fond, kieku kien ikun hemm ħaddiema u materjali deħlin u ħerġin fil-fond, u mhux ikun hemm abbandun totali tiegħu. L-appellata rrilevat li f'dak iż-żmien anki s-servizz tal-Melita kien maqtugħ, bħalma kien maqtugħ ukoll is-servizz tad-dawl u l-ilma fil-fond. Hija qalet ukoll li anki wara li kien hemm inċident fejn tħallew l-aperturi tal-fond miftuħin, l-appellat baqa' ma marx jagħlaqhom u minflok kellu jsir it-tieni rapport l-għassa tal-Pulizija biex dan għamel xi ħaġa dwarhom. L-appellata qalet li kien biss meta hija bdiet taħdem fuq il-kawża li l-appellant beda jħeġġeġ lil ibnu jibda jirranġa l-post sabiex imur jgħix fih, u dan meta iben l-appellant m'għandu l-ebda titolu fuq il-fond jew xi jedd idawwar il-kirja fuqu.

19. L-appellata kkonkludiet billi qalet li filwaqt li d-deċiżjoni dwar ir-ripreża kienet ibbażata fuq il-kawżali tal-bżonn, ma tqajjem l-ebda aggravju kontra din il-parti tad-deċiżjoni, u għalhekk ladarba din il-parti tad-deċiżjoni mhix tiġi kkontestata, din għandha tinżamm ferma. Qalet ukoll li iben l-appellant m'għandu l-ebda jedd fil-liġi sabiex jibqa' jgħix fl-imsemmi fond, u għall-kuntrarju l-liġi tippermetti r-ripreża ta' fond meta wlied is-sid ikollhom bżonnu. L-appellata tirrileva wkoll li ma tressaq l-ebda aggravju fir-rigward ta' dik il-parti tad-deċiżjoni li tordna l-ħlas tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

20. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellata. L-appellant qiegħed jibbaża l-aggravji tiegħu fuq il-fatt li ġie deċiż mill-Bord li huwa kien moruż fil-ħlas tal-kera dovuta minnu mingħajr ma kien interpellat biex jersaq għall-ħlas, kif ukoll għaliex huwa jsostni li qatt ma kien hemm abbandun tal-fond min-naħa tiegħu, imma kien hemm biss żmien meta huwa ma baqax jgħix fil-fond sakemm isiru fih l-miljoramenti meħtieġa.

21. Fl-ewwel lok il-Qorti sejra tgħaddi biex tittratta l-kwistjoni tad-deżerzjoni tal-appell odjern sollevata mill-appellata, li qalet li kien biss wara madwar sena u nofs mid-deċiżjoni tal-Bord li hija rċeviet in-notifika tal-appell. Mill-atti jirriżulta li l-ewwel tentattiv tan-notifika tal-appell seħħ fil-5 ta' Frar, 2019, u dakinhar in-notifika tal-appellata ma saritx għax "ma fetaħ ħadd". Sussegwentement ma kien hemm l-ebda tentattiv ieħor ta' notifika, għajr wara fl-14 ta' Settembru, 2020 din il-Qorti tat digriet *ai termini* tal-artikolu 963 tal-Kap. 12 u wissiet lill-appellant li jekk fil-mori tad-differiment li kien imiss l-appellata ma tiġix notifikata, irriżervat li tapplika d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 963(3A) tal-Kap. 12 u l-appell jiġi dikjarat li mar deżert. Mill-atti jirriżulta li l-appellata ġiet debitament notifikata bir-rikors tal-appell tal-appellant fit-23 ta' Settembru, 2020. Għalhekk il-Qorti tqis li f'dan il-każ ma jeżistux l-estremi sabiex tiddikjara *ai termini* tal-artikolu 963(3A) tal-Kap. 12 li l-appell mar deżert. Għaldaqstant l-imsemmija eċċezzjoni m'għandhiex tiġi milqugħa u qed tiċħadha.

L-Ewwel Aggravju: il-morożità fil-ħlas

22. L-appellant jgħid li l-Bord ma kienx korrett meta wasal għall-konklużjoni li huwa kien moruż fil-ħlas tal-kera u li għalhekk għandu jiġi żgumbrat mill-fond, għaliex ma jirriżultax li f'dan il-każ kien hemm żewġ interpellazzjonijiet uffiċjali għall-ħlas segwiti bin-nuqqas ta' ħlas min-naħa tiegħu. Min-naħa tagħha l-appellata wieġbet għal dan billi qalet li kien l-appellant innifsu li ammetta quddiem il-Bord li huwa naqas milli jħallas il-kera dovuta. Barra minn hekk id-deċiżjoni tal-Bord f'dan il-każ ma kinitx ibbażata fuq il-kawżali tan-nuqqas ta' ħlas ta' kera, imma fuq kawżali oħra.

23. Il-Qorti tirrileva li mill-provi prodotti mill-appellant stess, jirriżulta li l-aħħar ħlas tal-kera da parti tal-appellant kien ikopri l-perijodu bejn it-3 ta' Marzu, 2014 sat-3 ta' Ġunju, 2014, u ma nġabet l-ebda prova oħra li sar xi ħlas tal-kera wara dan il-perijodu. Huwa minnu li ma tressqet l-ebda prova li l-appellata b'xi mod interpellat lill-appellant sabiex jersaq għall-ħlas tal-kera dovuta minnu, iżda f'dan il-każ jirriżulta bl-aktar mod lampanti li l-appellant naqas milli jonora l-obbligu ewlieni tiegħu tal-ħlas tal-kera dovuta minnu. Imma irrispettivament minn dawn il-konsiderazzjonijiet, ma jirriżultax li d-deċiżjoni tal-Bord li l-appellant għandu jiġi żgumbrat mill-fond hija msejsa fuq il-kawżali tal-morożità fil-ħlas tal-kera. Għall-kuntrarju, jirriżulta li d-deċiżjoni tal-Bord hija bbażata biss fuq il-konsiderazzjoni li l-appellant abbanduna l-fond u ġab ruħu b'mod li jindika li huwa għandu residenza alternattiva fejn joqgħod. Dan l-aggravju tal-appellant għalhekk ma jirriżultax li huwa msejjes fuq xi konsiderazzjoni li abbażi tagħha l-Bord ħa d-deċiżjoni tiegħu. Lanqas ma

jirriżulta li l-appellant *qua* intimat ressaq xi eċċezzjoni quddiem il-Bord fis-sens li huwa ma kienx ġie debitament interpellat sabiex jersaq għall-ħlas, u kien biss permezz ta' dan l-ewwel aggravju sollevat minnu li l-appellant bħal donnu qiegħed jiġbed l-attenzjoni tal-parti l-oħra li hija naqset milli tinterpellah kif suppost sabiex jersaq għall-ħlas.

Għaldaqstant ma jirriżultax li dan l-aggravju huwa ġustifikat, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *il-kwistjoni tal-abbandun tal-fond*

24. L-appellant jgħid li l-Bord kien żbaljat ukoll meta kkonkluda li kien hemm abbandun tal-fond min-naħa tiegħu, u dan minkejja li l-Bord innifsu ċċita diversi sentenzi li jgħidu li n-non-użu ta' fond mhux neċessarjament jammonta għal abbandun tal-fond min-naħa tal-inkwilin. L-appellant jgħid li huwa ppreżenta għadd ta' irċevuti bħala prova li għal diversi xhur huwa kellu bżonn jagħmel miljoramenti fil-fond, liema provi ġew injorati mill-Bord. Qal li min-naħa tagħha l-appellata bbażat ir-risposta tagħha fuq dak li rat hi, binha u l-investigatur privat inkarigata minnha. L-appellata sostniet li t-tifel tagħha kien ilu diversi xhur josserva li dan il-fond kien qiegħed jitħalla abbandunat, u dan ġew ikkonfermati mill-investigatur privat maħtur minnhom. Qalet ukoll li kieku kien tabilħaqq minnu li l-appellant kien qiegħed jagħmel xogħol ta' miljoramenti fil-fond, wieħed kien jinduna bil-ħaddiema u materjali deħlin u ħerġin mill-fond, imma f'dan il-każ din l-attività kienet kompletament nieqsa. L-appellata għamlet riferiment għad-depożizzjoni mogħtija minn rappreżentanti tas-*service providers* li xehdu quddiem il-Bord, u li lkoll qalu li

servizzi essenzjali bħal dawl, ilma u l-internet f'dan il-fond kienu maqtugħa, u kien biss meta hija bdiet tħejji biex tistwixxi dawn il-proċeduri, li l-appellant ħeġġeġ lit-tifel tiegħu sabiex jibda jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa ħalli jkun jista' jmur jgħix fil-fond.

26. Il-Qorti tirrileva li minkejja d-diversi irċevuti li ġew ippreżentati quddiem il-Bord rigward ix-xiri ta' materjali għall-installar ta' kmamar tal-banju, *hardware,* bibien, u apparat tad-dawl, jirriżulta li dawn il-materjali nxtraw f'perijodu partikolari fl-2014 u fl-2015, f'liema żmien l-appellant kien diġà waqaf iħallas il-kera dovuta minnu. Jirriżulta wkoll li għal diversi snin, fil-fond inkwistjoni ma kienx fih servizzi essenzjali bħad-dawl u l-ilma, u lanqas internet. Għaldaqstant, l-asserzjoni tal-appellant li huwa ħareġ mill-fond fiż-żmien meta kienu qegħdin isiru fih il-miljoramenti meħtieġa, hija għalkollox inveritiera, għaliex il-fond kien ilu li tħalla fi stat li fih ma jista' jgħix ħadd għal diversi snin. F'dan ir-rigward tirriżulta ferm verosimili t-teżi tal-appellata, li qalet li kien biss meta l-appellant irrealizza li kienu ser jinbdew dawn il-proċeduri kontrih, li dan beda jħeġġeġ lil ibnu jibda jirranġa l-fond sabiex imur jgħix fih hu. Il-Qorti hawnhekk ikollha taqbel mal-osservazzjonijiet li għamel il-Bord, li dan kien każ ta' non-użu ta' fond fejn l-appellant kellu fond alternattiv fejn joqgħod, u li dan m'għandu l-ebda ħtieġa li jżomm l-inkwilinat tal-fond. Barra minn hekk iben l-appellant m'għandu l-ebda rabta mal-fond u l-ebda jedd awtomatiku li jmur jgħix fih. Il-Bord għalhekk kien korrett fil-konsiderazzjonijiet tiegħu li jirriżulta ppruvat l-bżonn tal-appellata li fil-fond imur jgħix binha. Għalhekk tqis li t-tieni aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dan l-appell tal-appellant billi tiċħad l-aggravji tiegħu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż a karigu tal-istess appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur