BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar il-Ġimgħa, 1 ta' Diċembru 2023

Rikors Nru: 39/2018JG
Nru fuq il-Lista: 14

Anthony Vella (K.I. 405151M) u Irene Vella (K.I. 569858M)

vs

Alfred Mifsud (K.I. 95937M) u Mary Mifsud (K.I. 557936M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 18 ta' April 2018[1] fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

> *Illi l-esponenti jikru lill-intimati Alfred u Mary Mifsud il-fond bin-numru ghoxrin (20), gja' numru hdax (11), Triq San Guzepp, Msida, bil-kera ta' €221.12 kull sena (suggett ghaz-zidiet kontemplati bl-artikolu 1531C tal-Kodici Civili) l-iskadenza li jmiss taghlaq fit-30 ta' Dicembru 2018.*

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess

Illi l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-fond mikri lilhom u inoltre mhux qed juzawh ghall-iskop li ghalih kien mikri, billi ilhom diversi snin ma jirrisjedux fil-fond mikri lilhom, u hallewh battal.

Illi inoltre huma kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja, naqsu milli jzommu l-fond fi stat tajjeb ta' tiswija u ghamlu hsara hafna fl-istess fond.

Illi ghalhekk, hemm lok ukoll li dan il-Bord jillikwida, in linea ta' danni, l-ispejjez kollha mehtiega sabiex jissewwew il-hsarat kollha li l-intimati kkagonaw fil-fond u sabiex l-istess fond jerga' jingieb fi stat abitabbli, hekk kif kien gie mikri lill-intimati.

Illi minkejja li l-intimati gew debitament interpellati sabiex jirrilaxxjaw il-fond imsemmi, inkluz permezz ta' ittra ufficjali tas-16 ta' Marzu 2018 (Numru 918/2018), huma baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dan il-Bord joghgbu:

i. jiddikjara li l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-fond mikri lilhom u li mhumiex juzawh ghall-iskop li ghalih kien mikri; u/jew kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja; u/jew naqsu milli jzommu l-fond fi stat tajjeb ta' tiswija; u/jew ghamlu hsara hafna fl-istess fond.

ii. konsegwentement jawtorizza lill-esponenti jiehdu lura l-pussess tal-fond bin-numru ghoxrin (20), gja' numru hdax (11), Triq San Guzepp, Msida, fi tmiem l-iskadenza kurrenti.

iii. jiddikjara u jiddeciedi li l-intimati huma unikament responsabbli ghad-danni kollha li r-rikorrenti garrbu fil-fond imsemmi proprjeta' taghhom u ghall-ispejjez kollha mehtiega sabiex l-istess fond jissewwa mill-hsarat u jerga' jingieb fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

iv. jillikwida dawn id-danni li garrbu r-rikorrenti bi htijiet tal-intimati, inkluzi l- ispejjez mehtiega sabiex l-istess fond jissewwa mill-hsarat u jerga' jingieb fi stat tajjeb ta' manutenzjoni.

iv. jikkundanna lill-intimati lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata u dovuta.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet, u b'rizerva ta' kull azzjoni ohra kompetenti lir-rikorrenti skond il-ligi.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut datat 8 ta' Mejju 2018[2].

Ra r-risposta tal-intimat datata 2 ta' Ottubru 2018[3], li essenzjalment, apparti eċċezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti, tikkonsisti f'numru ta' difiżi fil-mertu.

[2] A fol 3 tal-proċess.
[3] A fol 8 tal-proċess.

Ra x-xhieda tal-Perit Ian Camilleri[4], ta' Katya Axiak rappreżentat ta' ARMS[5] u ta' Carmen Scerri Lautier[6], rappreżentant ta' MaltaPost plc flimkien mad-dokumenti minnhom ippreżentati.

Ra n-nota tar-rikiorrenti datata 28 ta Novembru 2018[7] fejn ġew ippreżentati l-kuntratt t'akkwist u kopja ta' rapport peritali.

Ra x-xhieda ta' Etienne Scicluna[8], dak iż-żmien Assistent Reġistratur, tal-Marixall Manolito Briffa[9], Carmel Zammit[10], Josephine Zammit[11], Jade Zammit[12], Caroline Zammit[13] u ta' Alfred Mifsud[14], kollha mwettqa fis-seduta tal-14 ta' Frar 2019. F'dik l-istess seduta[15], il-bord kif qabel presedut kien innomina lill-Periti Elena Borg Costanzi u Edgar Caruana Montalto sabiex jaċċedu fil-fond u jirrelataw dwar l-istat attwali tiegħu. Il-Periti kienu inkarigati wkoll sabiex, f'każ li nstab li l-fond ma kienx fi stat tajjeb, kellhom jagħtu indikazzjoni tal-ispejjeż neċessarji sabiex il-fond jiġi ripristinat.

Ra n-nota tar-rikorrenti b'sett ta' ritratti bil-kulur[16].

Ra r-rapport peritali ppreżentat fil-21 ta' Ġunju 2019[17].

---

[4] A fol 15 tal-proċess.
[5] A fol 31 tal-proċess.
[6] A fol 141 tal-proċess.
[7] A fol 156 tal-proċess.
[8] A fol 217 tal-proċess.
[9] A fol 219 tal-proċess.
[10] A fol 225 tal-proċess.
[11] A fol 228 tal-proċess.
[12] A fol 232 tal-proċess.
[13] A fol 237 tal-proċess.
[14] A fol 242 tal-proċess.
[15] Ara verbali a fol 214 u 215 tal-proċess.
[16] A fol 250 tal-proċess.
[17] A fol 289 *et seq* tal-proċess.

Ra n-nota tar-rikorrenti datata 12 ta' Awwissu 2019[18], permezz ta' liema ġie ppreżentat l-affidavit ta' Mary Farrugia.

Ra x-xhieda ta' Reuben Bonnici bħala rappreżentant tal-ARMS[19] u ta' Anthony Vella[20].

Ra x-xhieda in kontro-eżami ta' Anthony Vella[21].

Ra x-xhieda tal-intimat Alfred Mifsud[22].

Ra x-xhieda tal-Perit Robert Borg Hayman[23].

Ra x-xhieda ta' Felix Mifsud, iben l-intimati[24].

Ra r-ritratti eżebiti mill-intimat[25].

Ra x-xhieda in kontro-eżami tal-intimat[26].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[27].

---

[18] A fol 304 tal-proċess.
[19] A fol 311 tal-proċess
[20] A fol 324 tal-proċess.
[21] A fol 346 *et seq*, 55 *et seq* u 33 *et seq* tal-proċess.
[22] A fol 392 tal-proċess.
[23] A fol 415 tal-proċess u 425 tal-proċess.
[24] A fol 430 tal-proċess.
[25] A fol 438 tal-proċess.
[26] A fol 468 tal-proċess.
[27] A fol 483 tal-proċess.

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Dr Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[28].

Ra d-digriet ta' dan il-Bord tal-24 ta' Mejju 2023, bid-direttiva hemm magħmula[29].

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Mejju 2023[30] fejn d-difensur tar-rikorrenti rtira t-talba magħmula f'seduta preċedenti sabiex jerġa jixhed rappreżentant tal-ARMS u l-Bord iddikjara l-provi tal-intimati bħala magħluqa.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' Lulju 2023[31] fejn intlaqgħet talba għall-allegazzjoni tar-rikors revoka tal-mandat ta' deskrizzjoni bin-numru 663/18 u saru s-sottomissjonijiet finali[32].

Ra l-atti proċesswali kollha, inkluż dawk tar-rikors revoka msemmija fil-paragrafu preċedenti.

Ikkunsidra

---

[28] A fol 484 *et seq* tal-proċess.
[29] A fol 490 tal-proċess.
[30] A fol 493 tal-proċess.
[31] A fol 494 tal-proċess.
[32] Liema sottomissjonijiet ġew debitament reġistrati u traskritta kif ordnat u jibda a fol 495 tal-proċess.

Illi qabel xejn, kif ġie senjalat fl-*iter* proċesswali hawn fuq riprodott, din id-deċiżjoni qiegħda tingħata minn dan il-Bord kif illum presedut u mhux kif kien presedut waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri, għalkemm kien hu li sema' t-trattazzjoni finali. Dan il-fatt waħdu ma kien ta' l-ebda xkiel sabiex dan il-Bord kif hawn issa presedut jagħlaq dan il-ġudizzju hu. Tassew, argumenti fejn ġie attakkat proċess ġudizzjarju minħabba kambjament fil-ġudikant ġew kemm il-darba miċħuda[33]. F'dan il-każ ma kien hemm xejn nieqes mill-atti u kollox kien traskritt. Meta dan il-Bord ingħata proċedimenti fejn ħass li kellu jerġa' jisma xi aspett tal-proċeduri qabel m'għadda għas-sentenza, hekk għamel[34].

---

[33] F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Galea vs Maria Carmela *sive* Marica Baldwin,** (App Ċiv Nru: 90/14/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-11 ta' Ottubru 2022 fejn ġie ritenut hekk: *"Din il-Qorti titlaq billi tgħid illi l-fatt waħdu li l-Imħallef li ddeċieda ssentenza fl-ewwel istanza ma kienx l-Imħallef li sema' l-provi ma jġibx b'daqshekk in-nullita` tas-sentenza appellata".* Issir referenza wkoll għal dak li kien ġie awtorevolment deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Mifsud *et* vs Victor Calleja,** (Appell Ċivili Numru. 354/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar ild-9 ta' Jannar 2008 u ċioé: *"...l-appellanti jitilqu mill-punt li jiccensuraw lill ewwel Qorti talli din ma semghatx il-provi viva voce iżda qaghdet fuq it-traskrizzjonijiet tax-xhieda gja kompilati flatti. Huma, b' dan, jikkontendu illi l-Qorti ma kellhiex l-"ahjar prova" ghal liema jirreferi l-Artikolu 559 tal-Kapitolu 12. Bir-rispett dovut dan l-argoment hu ghal kollox fallaci, guridikament. Ibda biex, kieku kellu jigi accettat dak sottomess mill-appellanti jkun ifisser illi kull darba li gudikant jissostitwixxi gudikant iehor il-provi jridu jinstemghu ex novo, b' hela ta' energija, dilungar u spejjez zejda. Barra minn hekk, tali deduzzjoni tirrifletti negattivament fuq id-dehen tal-gudikant sostitut ghax ikun ifisser li dan, gjaladarba ma jkunx sema' hu l-provi viva voce, ma jkunx jista' jaghmel gudizzju ghaqli ta' l-ezami u l-valutazzjoni tax-xhieda li tkun traskritta. Tali ragonament, jekk accettat, certament jinnewtralizza ghal kollox il-htiega tar-rakkoljiment tal-provi permezz ta' Affidavits jew permezz ta' l-Assistenti Gudizzjarji, u dan kontra l-volonta tal-legislatur li kkreja d-disposizzjonijiet relattivi dwarhom."* Per kompletezza akkademika mbagħad, il-Bord jirriferi għas-sentenza fl-ismijiet **Albert Noel Portelli *et* vs Paola Developments Limited *et*,** (Appell Civili Numru. 1466/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-3 ta' Novembru 2006 fejn, b'ton qawwi, ġie enunċjat is-segwenti *dictum*: *"Bil-fatt wahdu li, minhabba esigenzi ta' tqassim ta' doveri, il-kawza ghaddiet minn gudikat ghal iehor, ma ghandux necessarjament iwassal ghal dak li donnhom qeghdin jinsinwaw l-appellanti, bla ma pero` jispecifikaw xejn utli jew ta' sostanza. Bl-istess argument, li kieku wiehed kellu jabbraccjah, lanqas din il-Qorti ma jmissha allura tiddeciedi dwaru! Riflessjonijiet bla bazi ta' din ix-xorta ftit jaghmlu gieh lil min jasserihom u certament, ma jghinu xejn ghar-rizoluzzjoni gusta u serena ta' procedura gudizzjarja bhal dik in kawza."*

[34] Hekk per eżempju seħħ fejn instab li għalkemm kienet saret trattazzjoni orali finali, din ma kienitx traskritta, il-Bord talab li din terġa sseħħ. Issir referenza għad-digriet ta' dan il-Bord fl-ismijiet **Anthony Borg *et* vs Carmelo Buhagiar *et*,** (Rik Nru: 232/2022) mogħti nhar it-3 ta' Mejju 2023.

Illi madanakollu, huwa utli li jsir rijepilogu brevi tax-xhieda miġjuba f'dan il-każ.

Illi f'dawn il-proċeduri xehed il-Perit Ian Camilleri[35]. Hawnhekk jikkonferma r-rapport peritali minnu magħmul. Jgħid li kien ġie inkarigat mir-rikorrent sabiex jagħmel spezzjoni fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, l-Imsida u hekk għamel fis-sena 2017. Skond hu, kien jidher li l-post ma kienx qiegħed jintuża, l-istat tiegħu kien jidher mitluq. Sa fejn seta' jara hu ma kien hemm ħadt jgħix fih. Il-ftehim kien sar mal-intimat sabiex dan jiġi jiftaħ il-fond. L-intimat ma kienx ġewwa iżda ġie biċ-ċwievet biex jiftaħ minn barra. Mir-ritratti, skond hu jidher ċar l-istat t'abbandun u l-fatt li kien hemm konsenturi eċċessivi. Ma vverifikax jekk kienx hemm servizz tad-dawl u ilma. In kontro-eżami fl-istess seduta jikkonferma li l-intimat kien ikkoopera miegħu. Jeskludi li kien hemm xogħol għaddej. Jgħid li kien wires mitluqin. Saret spezzjoni unika.

Illi f'dawn il-proċeduri xehdet ukoll Katya Axiak[36], rappreżentanta ta' ARMS Ltd fejn essenzjalment eżebiet rendikonti tal-kontijiet rilevanti.

Illi xehdet ukoll Carmen Scerri Lautier in rappreżentanza ta' Maltapost plc[37]. Hawnhekk tgħid li fuq l-indirizz rilevanti sabet okkażjoni waħda għal talba ta' ri-direction, mill-intimata Maria Mifsud bejn is-16 ta' Lulju 2018 sal-15 ta' Lulju 2019. Din ir-ridirection saret mill-Msida għal Groverbell, Triq San Tumas, il-Fgura. L-istess informazzjoni saret fil-konfront tal-intimat Alfred Mifsud. Ma setgħetx teskludi li kien hemm *redirections* oħra f'każ li jkun inbidel in-numru tal-fond.

---

[35] Seduta tal-21 ta' Novembru 2018.
[36] Seduta tal-21 ta' Novembru 2018.
[37] Seduta tal-21 ta' Novembru 2018.

Illi xehed ukoll Etienne Scicluna, dakinhar Assistent Reġistratur tal-Qorti[38]. Hawnhekk eżebixxa kopja ta' mandat ta' deskrizzjoni li kienu ħejjew ir-rikorrenti.

Illi xehed ukoll Manolito Briffa[39], marixall. Jispjega li kien hu li eżegwixxa l-mandat ta' deskrizzjoni. L-ewwel eżekuzzjoni seħħet f'garaxx ġewwa Triq il-Koppla, Fgura. Il-garaxx infetaħ minn Alfred Mifsud, li l-marixall għaraf fl-awla. It-tieni eżekuzzjoni seħħet fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u l-istess intimat Alfred Mifsud ġie jiftaħ miegħu. It-tielet eżekuzzjoni seħħet ġewwa Flat 1, Triq San Tumas, Fgura u fetaħ l-istess inkwilin ukoll. Hawnhekk kienet preżenti wkoll l-intimata.

Illi xehdet ukoll Carmel Zammit[40]. Hawnhekk tispjega li hija tgħix ġewwa Flat 2, fi Triq San Tumas, Fgura u għarrfet lill-intimat fl-awla. Tgħid li t'għarrfu għaliex jgħix fl-istess binja ġewwa l-Fgura, fil-fatt ta' taħt tagħha. Ilha tafu xi għaxar snin. Taf li tgħix il-mara tiegħu fl-istess fond. Ma tantx tiltaqa' magħhom għaliex hija toħroġ filgħodu u tidhol f'nofsinhar. Madanakollu dejjem tafhom jgħixu hemm.

Illi xehdet ukoll Joseph Zammit[41]. Tgħid li hija tgħix ġewwa 208, Glavalber Flats, Flat 2, Triq San Tumas, Fgura u tgħid lil-intimati kultant taraħ dieħel ġewwa Flat 1 fl-istess blokka. Ilha tarahom xi għaxar snin. Ma hemm xi spejjeż tal-komun u kulħadd inaddaf tiegħu. Qatt ma rat lil xi ħadt ieħor ġewwa Flat 1. In kontro-eżami tgħid li hija taħdem fuq bażi *full-time*, mid-dar għax-xogħol u b'hekk qalet li tarahom kultant.

[38] Seduta tal-14 ta' Frar 2019.
[39] Seduta tal-14 ta' Frar 2019.
[40] Seduta tal-14 ta' Frar 2019.
[41] Seduta tal-14 ta' Frar 2019.

Illi f'dawn il-proċeduri xehdet ukoll Jade Zammit[42]. Hawnhekk tispjega li hija tgħix ġewwa Flat 3, il-Fgura (fl-istess blokka msemmija f'xhieda oħra). Ilha tirrisjedi hemm mis-sena 2000 u ġieli tara lill-intimati Mifsud deħlin u ħierġin. Qatt ma tiftakar lil xi ħadt ieħor ġewwa Flat 1, salv għall-intimati. Ma tantx għandha relazzjoni għaliex in-nies residenti fil-blokka kollha għar-rashom. Fil-fatt in kontro-eżami tgħid li okkażjoni rari li rat lill-intimat Mifsud.

Illi xehdet ukoll Caroline Zammit[43]. In suċċint tispjega li għarrfet lill-intimati u li l-aktar li t'iltaqa' magħha hija l-intimata Maria. Hi ilha tgħix hemm mis-sena 2000. Tgħid li tagħmel żmien ma tarahiex. Għalkemm tara lill Alfred Mifsud, tarah inqas.

Illi xehed ukoll l-intimat. Imtella mir-rikorrenti[44], jgħid li n-nies li xehdu fl-istess seduta jafhom kollha mill-Fgura. Jgħid li jarahom hu u dieħel id-dar, Flat 1, Triq San Tumas, Fgura. Ilu jafhom xi għaxar snin. Il-flat huwa tat-tifla. Jgħid però lid-dar tiegħu hija dik mertu ta' dawn il-proċeduri ġewwa l-Imsida u ilha tiegħu għal dawn l-aħħar wieħed u sittin sena. Uża iż-żewġ residenzi. Jgħid li jagħmel eżatt l-istess fiż-żewġ postijiet, jistrieħ, jiekol u jorqod. L-aktar li juża l-Imsida huwa biex juża faċilitajiet sanitarji. Il-mara tiegħu ilha b'mod permanenti l-Fgura minħabba t-taraġ l-Imsida. Jgħid li l-Imsida għaddej il-manutenzjoni, u ilu hekk xi sena. Jgħid li l-post tal-Fgura huwa tat-tifla u ġie misluf lilhom. Il-mara jeħodha hu l-Imsida, u tgħix il-Fgura wkoll.

Illi l-intimat xehed ukoll in eżami[45]. Hawnhekk jgħid li daħal fil-fond fis-sena 1958. Qabel kien iħallas lil ċertu Katy Gallo. F'xi żmien il-mara telqet minħabba t-taraġ. Mistoqsi minn jgħix fil-fond, jgħid li hu biss jużah. Il-mara marret il-

[42] Seduta tal-14 ta' Frar 2019.
[43] Seduta tal-14 ta' Frar 2019.
[44] Seduta tal-14 ta' Frar 2019.
[45] Fis-seduta tal-24 ta' Jannar 2022.

Fgura. Jgħid li hija marret il-Fgura xi sentejn ilu (2020). Jerġa jgħid li juża l-fond biex jutilizza l-faċilitajiet sanitarji. Eżebixxa kopja ta' kont tal-ispejjeż li għamel fil-fond. Jinnega li rċieva karta mill-avukat preċedenti tar-rikorrent. Jinnega lir-rikorrent qatt kellmu bit-telefon. Jgħid li kien qiegħed jaħdem fil-fond riċentement. Jgħid li ġieli jorqod l-Imsida. In kontro-eżami fl-istess seduta jikkonferma li l-marixxal sabu l-Fgura. Il-post il-Fgura huwa tat-tifla. Skond il-kuntratt huwa u martu ngħataw id-dritt li jgħixu l-Fgura. L-ewwel darba li ġie l-marixxal kien il-Fgura, propjetà tat-tifel. Jgħid li l-mara ma tantx toħroġ mid-dar (Fgura) u li hu jieħu ħsieba. It-tifla wkoll tgħin għax tgħix żewġ bibien il-bogħod. F'seduta oħra[46] l-intimat **jerġa jgħid** li juża dan il-fond (Msida) biex juża l-faċilitajiet sanitarji. Jgħid li l-kontijiet tad-dawl u ilma huma f'ismu. Jgħid li l-fatt li ma hemm l-ebda resident reġistrat mal-ARMS f'dan il-fond huwa żball.

Illi xehdet ukoll Mary Farrugia. Fl-affidavit[47], tiddikjara li ilha tgħix fi Triq San Ġużepp L-Imsida għal dawn l-aħħar sebgħa u ħamsin sena. Il-fond jiġi direttament taħt dak mertu ta' dawn il-proċeduri. Meta daħlet hi kienu jgħixu hemm l-intimati. Kienet t'iltaqa' magħhom ta' sikwit. L-intimati kellhom numru ta' vetturi li kienu jkunu pparkjati barra, u li l-intimat kellu garaxx fi Triq Bordin l-Imsida, li jiġi viċin ħafna tad-dar mertu ta' dawn il-proċeduri. Illum ma tarahomx aktar. Mis-sena 1997 tgħid li l-intimati ma baqgħux jgħixu f'dan il-fond. Lill-intimata ratha xi darbtejn. Lill-intimat Alfred, ġieli taraħ dieħel u ħiereġ. Mis-sena 1997 qatt ma rat ħwejjeġ minxura. L-istess dwar id-dawl, li ma ratux aktar mixgħul. Kien hemm numru ta' nies li staqsewha jekk l-intimati kienux għadhom jgħixu hemm. Tgħid li xi sena ilu (2018) rat li l-intimat Mifsud ġie għamel xi xogħol fid-dar. Tagħlaq billi tgħid li lanqas borża żibel ma qatt rat f'dawn l-aħħar għoxrin sena u terġa tikkonferma li dawn ma baqgħux ġirien tagħha.

[46] Dik tas17 ta' Ottubru 2022
[47] Dan jibda a fol 305 tal-proċess.

Illi xehed ukoll Reuben Bonnici in rappreżentanza tal-ARMS[48]. Jikkonferma li għal diversi snin ma kien hemm l-ebda konsum fil-fond in kwistjoni.

Illi xehed ukoll r-rikorrent. In eżami[49], jispjega li kien ġie maħtur bħala prokuratur ċertu propjetajiet, inkluż ta' dan il-fond. Jgħid li huwa kien dar il-propjetajiet sabiex jinfurma lill-inkwilini diversi bil-kambjament u sabiex il-kera jibda jieħu ħsieba hu. Dam jipprova jsib lill-intimati fil-fond għal diversi xhur iżda qatt ma fetħu. Jikkonferma r-ritratti eżebiti u li kien ħadhom hu. Kien dam isaqsi wkoll lill-ġirien, fosthom Mary Farrugia) li dawn qalulu li l-intimati kienu telqu minn hemm, u rarament kien jiġi l-intimat Alfred. Huwa ħalla n-numru ċellulari tiegħu fil-letter box (fis-sea 2014). Fis-sena 2015, għal ħabta ta' Marzu, kien irnexxilu jagħmel kuntatt ma l-intimat Mifsud u kien infurmaħ li kien sejjer jiġi Perit jara l-fond (apparti li nfurmaħ li kellu diversi pendenzi ta' kirjiet b'lura). Il-werrieta dehrilhom li l-fond ma kienx qiegħed jintuża. Meta huwa daħal fil-fond fis-sena 2017 sab li l-fond skond hu kien fi stat t'abbandun, għalkemm sab li kien hemm xi xogħol ta' manutenzjoni għaddej. Minn dak li seta' jara, sab li l-fond ma kienx miżmum sew. Fis-sena 2018 r-rikorrenti xtraw dawn il-propjetajiet, inkluż il-fond. Xi ġirien kienu qalulu li marru jgħixu l-Fgura. Kien mar il-Fgura, għaliex huwa familjari mal-blokka u nzerta lill-intimat Mifsud kemm il-darba hemmhekk. Kien immur kulljum u f'ħinijiet differenti.

Illi in kontro-eżami[50] r-rikorrent Anthony Vella jispjega li meta, fis-sena 2014 kien mar ifittex l-inkwilini tal-fond fl-Imsida ma kienx għadu sid, iżda kien prokuratur tal-propjetajiet. Ma kienx jaf jgħid jekk il-ġar Mary hijiex Mary Farrugia. Jiċħad li qatt kien hemm prokuratur ieħor. Jgħid lin-numru tal-intimat sabu fuq id-direttorju tan-numri tat-telefon. F'seduta oħra[51] imbagħad

[48] Seduta tat-28 ta' Ottubru 2019.
[49] Seduta tat-28 ta' Ottubru 2019.
[50] Dak magħmula fil-5 ta' Diċembru 2019.
[51] Dik tas-7 ta' Jannar 2021.

ippreżentat *printout* ta fejn sab in-numru tal-intimat. Ma jafx jgħid jekk l-avukat ta qabel kien irċieva xi ċekk tal-kirjiet b'lura. F'seduta sussegwenti[52] il-kontro-eżami kien aktar arġinat fuq nuqqas ta' ħlas ta' kera (mhux mertu tal-kawżali ta' dan il-każ). Però jerġa jikkonferma li huwa mar darba mal-Perit. Ma jafx jgħid l-ismijiet tal-ġirien kollha fil-viċinanzi tal-post ġewwa l-Imsida.

Illi xehed ukoll il-Perit Robert Borg Hayman. In eżami[53] jgħid li l-intimat Alfred Mifsud kien inkarigaħ sabiex jagħmel stima tax-xogħolijiet li dan għamel ġewwa l-Imsida. X-xogħol kien ilu li sar. In kontro-eżami jgħid li huwa ma vverifikax jekk il-kamra ta' fuq il-bejt kienitx koperta bil-permess relattiv Il-valutazzjonijiet huma tas-sena 2021. Jgħid li daħal fil-fond anke qabel din l-ispezzjoni. In ri-eżami jgħid li l-fond kien qiegħed abitabbli. F'seduta sussegwenti[54] jesebixxi r-rapport msemmi qabel. Jgħid li l-ġar kien qiegħed jagħmel xi żvillup u kien għamel xi ħsara. Ma jafx lis-Sur Mifsud għandu propjetà oħra. Fil-kontro-eżami jgħid li darba mar mat-tifel tal-intimat ġewwa l-Fgura.

Illi xehed ukoll Felix Mifsud, iben l-intimati. In eżami[55] jgħid li huwa trabba fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Jgħid li missieru jmur fil-fond kuljum, għalkemm joqgħod ukoll fid-dar ġewwa l-Fgura. Missieru ġieli jorqod l-Imsida u ġieli l-Fgura. Ommu aktar tkun il-Fgura ħabba t-taraġ. Anke hu ġieli jmur jorqod hemmhekk għax isib il-fond komdu biex jorqod wara x-xogħol. Jgħid li missieru jorqod hemm wara nofsinhar ta' kuljum. In kontro-eżami jgħid li jaf li oħtu tat dritt lill-intimati sabiex jgħixu fil-fond il-Fgura. Jgħid lix-xogħolijiet setgħu bdew anke qabel din il-kawża.

[52] Dik tas-26 ta' Mejju 2021.
[53] Seduta tal-4 ta' April 2022.
[54] Dik tas-16 ta' Ġunju 2022
[55] Seduta tas-16 ta' Ġunju 2022.

L-Ewwel Eċċezzjoni

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-ewwel eċċezzjoni tal-intimati li tikkwerela t-titolu tar-rikorrenti, din ġiet maqtula bil-kuntratt t'akkwist eżebit mir-rikorrenti[56], datat 10 ta' Jannar 2018. Billi din qatt ma ġiet rtirata mill-intimati, anke wara din il-prova, l-Bord huwa kostrett li jiċħad l-istess.

Abbandun – Non-Użu

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-aspetti legali rimanenti ta' din il-vertenza, huwa ċar li lir-rikorrenti qiegħdin jippromwovi din l-azzjoni fuq il-premessa primarja li l-intimati abbandunaw r-residenza tagħhom. Issa, kif huwa ben aċċettat il-kwistjoni tan-nuqqas ta' użu ta' fond lokat jirrikjedi apprezzament siewi taċ-ċirkustanzi ta' kull każ partikolari. F'dan is-sens, ma hemm l-ebda regola fissa li tista' titqies bħala ankra għal dawn it-tipi ta' każi iżda sta għal ġudikant, fornut bi provi tajbin, jevalwa kull każ għalih b'mod singulari[57].

Illi m'għandu qatt jintesa wkoll li l-oneru f'każ bħal dan jaqa' ċomb fuq spallejn sid il-kera u allura huwa għandu juri għas-sodisfazzjon tal-Bord li verament kien hemm dan l-abbandun li jwassal għas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament tal-inkwilin[58]. Aktar minn hekk imbagħad, jispetta wkoll lis-sid juri li l-inkwilin mhux biss ikun abbanduna l-fond lokat, iżda jkun saħansitra sab post ieħor fejn

[56] Ara fol 157 *et seq* tal-proċess.
[57] Ara fost diversi dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Gaetano Sultana *et* vs Raymond Spiteri,** (App Ċiv Nru: 22/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-6 ta' Ottubru 2010.
[58] Fost diversi wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **George Felice vs Gianni Cini,** (App Ċiv Nru: 165/1994/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri nhar it-28 ta' Ġunju 2001.

jgħammar[59]. Huwa biss meta sid ikun ipprova dan in-nuqqas ta' użu li mbagħad l-oneru jixxeqleb fuq l-inkwilin sabiex jagħti xi forma ta' ġustifikazzjoni[60].

Illi applikat dan kollu għal-fattispecie tal-każ odjern, dan il-Bord huwa altru milli sodisfatt mill-provi miġjuba mir-rikorrenti. Huwa ċar li l-intimati ilhom li telqu mill-fond numru twil ta' snin ilu, u kien biss bis-saħħa ta' din l-azzjoni li l-intimat Aflred Mifsud reġa beda jieħu ħsieb il-fond. Biżżejjed wieħed jara r-rapporti peritali u r-ritratti tal-atti tal-mandat ta' deskrizzjoni biex jifhem li l-intimat, meta ġie mgħarraf bis-sid il-kera l-ġdid ra kif għamel biex jipprova juri li għad għandu xi forma ta' rabta ma' dan il-fond. Mistoqsi diversi drabi, kulma jgħid huwa li ġieli juża l-fond, iżda, kif huwa ben risaptut, dan huwa ferm il-bogħod minn dak li trid il-liġi u l-ġurisprudenza.

---

[59] Ara f'dan ir-rigward dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Giovanna Caruana vs Maria Ellul**, (App Ċiv Nru: 82/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri nhar il-24 ta' Jannar 2007.

[60] Ara f'dan is-sens dak deċiż (li wkoll saret referenza għaliha fit-trattazzjoni tal-għeluq) fis-sentenza fl-ismijiet **Oliver Degiorgio *noe* vs Albert Stagno Navarro,** (App Ċiv Nru: 31/2010) mogħtija fl-istadju *in recissorio* mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-24 ta' Mejju 2017 fejn ġie mfakkar li: *"Naturalment kull kaz irid jittiehed skond il-fattispecie tieghu u jinkombi fuq l-inkwilin, li darba li jigi ppruvat in-nuqqas ta' uzu, li dan in-nuqqas jigi gustifikat mill-inkwilin ghal ragunijiet li jaghtu lok ghal tali gustifikazzjoni u ma jekwiparawx ma abbandun tal-fond."* Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuela *sive* Emily Aquilina vs Ian Griscti,** (Rik Nru: 70/2003/1) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar is-16 ta' Marzu 2006 fejn saret is-segwenti ġabra: *"Jinghad wkoll "illi l-premessa tan-non uso hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-druttrina u l-gurisprudenza kapjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal-LAURENT "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone" ('Borg vs Invicta Ltd', Appell 1 ta' Dicembru, 2004 u sentenzi hemm imsemmija'). "Biex in non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli" ('Caruana vs Cauchi', Appell 6 ta' Dicembru, 1968). Il-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostanzi jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghal bazi tal-principju' ('Spiteri vs Zammit' Appell 16 ta' Dicembru, 1968), ara wkoll 'Farrugia noe vs Attard noe', Appell 19 ta' Mejju, 1993 u 'Bezzina vs Rizzo', Appell 17 ta' Gunju, 1994)."*

Illi mill-assjem tal-provi, inklużi (iżda mhux biss) il-kontijiet statiċi tad-dawl u ilma[61] huwa bil-wisq ovvju li l-intimati abbandunaw totalment dan il-fond. Kien għalhekk jinkombi fuq l-intimati li jittantaw jagħtu spjega ċara u raġonata dwar dan in-nuqqas t'użu tagħhom minn dan il-fond, iżda l-Bord ikollu jistqarr li dan m'għamluħx. Magħdud ma dan imbagħad, r-rikorrenti ġabu prova wkoll permezz tal-ġirien tal-post il-Fgura u dak tal-fond in kwistjoni biex juru b'mod mill-iktar evidenti, li l-intimati ilhom li telqu mill-fond għexieren ta' snin ilu[62]. Aktar minn hekk mbagħad, l-intimati naqsu wkoll milli jħejju interrogazzjoni tax-xhieda ta' Mary Farrugia, xhud oġġettiv li bix-xhieda tagħha aktar saħħet il-pożizzjoni tar-rikorrenti. Jingħad bla ebda tlaqliq li l-intimati qegħdin jipprovaw jiddefendu dak li huwa impossibbli li tħejji difiża għalih.

Illi l-Bord jifhem li possibbilment l-intimat Alfred Mifsud għandu rabta emottiva ma dan il-fond, minħabba r-rabta tal-passat li hu għandu miegħu, iżda dan waħdu ma jfissirx li huwa intitolat jibqa' jiddikjara li għandu dritt t'inkwilinat protett skond il-liġi. Tassew, ma ngħabet l-ebda ġustifikazzjoni raġonevoli l-għala huma marru jgħixu b'mod mill-aktar permanenti ġewwa r-residenza l-Fgura[63]. Din is-soġġettivita ma tiċċentra xejn f'dawn it-tip ta' każijiet.

---

[61] Huwa minnu li din it-tip ta' prova waħedha tista' ma tkunx prova konklussiva fid-dawl ta' xi ġustifikazzjoni. Per kompletezza akkademika isir referenza għal dak li ntqal u ġie deċiż minn dan il-Bord fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Francis Darmanin *et* vs Emanuel Mifsud,</u>** (Rik Nru: 220/2019) mogħtija nhar it-23 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata). Inċidentalment ukoll, il-bieraħ stess ingħatat sentenza fl-ismijiet **<u>Cynthia Genovese *et* vs L-Awtorità tal-Artijiet *et*,</u>** (Rik App Nru: 840/20/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fejn ukoll ġie aċċettat il-fatt li il-provi ta' kunsum ta' dawl u ilma **waħdu** jista' ma jkunx biżżejjed sabiex wieħed jistabbilixxi jekk persuna tkunx qiegħda tokkupa xi fond bħala residenza ordinarja tagħha.

[62] Sa fejn huwa applikabbli, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Bartolo & Kyle Limited vs Thomas Micallef,</u>** (App Ċiv Nru: 115/2002/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' April 2018.

[63] Huwa evidenti għal dan il-Bord li l-intimati qegħdin jutilizzaw il-fond ġewwa l-Fgura bħala r-residenza ordinarja tagħhom. Għal tifsira akkurata ta' dan it-terminu, wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Carmen Pace *et* vs Charles Grech,</u>** (App Ċiv Nru: 106/1998/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-22 ta' Novembru 2022.

Illi fil-każ in deżamina, jirriżulta ċar li l-intimati għandhom jedd reali fuq il-fond ġewwa l-Fgura, u mhux sempliċiment forma ta' self kif jipprovaw ipinġu l-utilizzar tal-fond minnhom. Fil-kuntratt t'akkwist tat-tifla tal-intimati[64], jemerġi indiskuss li l-intimati ingħataw jedd t'abitazzjoni *vita durante* fil-fond ġewwa l-Fgura[65]. Dan skond il-liġi[66] huwa jedd reali u għalhekk ir-rikorrenti seħħew ukoll juru li l-intimati mhux biss għandhom residenza alternattiva, iżda għandhom titolu fuq l-istess fond; titolu li ma jistax jiġi ċedut[67].

Illi meqjus dan kollu, il-Bord isib li din il-kawżali ġiet ippruvata u li għandha tiġi akkolta. Dan waħdu għandu jwassal għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti.

<u>Ħsara u Kwantifikazzjoni</u>

Illi għal dak li għandu x'jaqsam ma' din il-kawżali, li l-Bord iqis li ngħata b'mod sekondarju, mill-atti din ma tirriżultax ġustifikata bħala tali li għandha twassal għax-xoljiment tal-kirja. Mingħajr dilungar żejjed, huwa ben risaput li l-ħsara riskontrata għandha tkun ta' ċertu entitá[68]. Minn eżami tad-diversi rapporti peritali, kemm dawk *ex parte* u tal-Periti nominati minn dan il-Bord kif qabel presedut, din il-ħsara konsiderevoli ma tirriżultax. Addizzjonalment, iżda

[64] Eżebit fir-rikors revoka (a fol 5 tal-istess) anness ma dawn l-atti.
[65] B'hekk ukoll ir-rikorrenti seħħilhom juru li l-post alternattiv tal-intimati m'huwiex wieħed mingħajr titolu (jew b'mera tolleranza) u b'hekk il-ġurisprudenza klassika, ta' spiss iċċitata, bħal dik fl-ismijiet **<u>Carmelo Ritchie vs Anthony Vassallo</u>**, (Rikors Nru. 37B/91) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-14 ta' Ġunju 1996 m'hijiex applikabbli.
[66] L-artikolu 393 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jaqra hekk: *"L-abitazzjoni huwa l-jedd reali li wieħed joqgħod flimkien mal-familja tiegħu u skont il-kondizzjonijiet tiegħu, f'dar li tkun ta' ħaddieħor."*
[67] L-artikolu 399 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk: *"Il-jeddijiet ta' użu u ta' abitazzjoni ma jistgħux jiġu ċeduti jew jingħataw b'kiri, u m'humiex suġġetti għad-djun ta' dak li jkollu dawk il-jeddijiet"*
[68] Fost diversi, wieħed huwa mistieden jara, kemm minħabba r-rakkolta ġurisprudenzjali in materja hemm magħmula, kif ukoll minħabba f'dak hemm deċiż għas-sentenza ta' dan il-Bord kif hemm presedut fl-ismijiet **<u>Dottor Joanne Lia *et* vs Maryanne Bezzina,</u>** (Rik Nru: 62/2016) mogħtija nhar it-12 ta' Ottubru 2022 (mhux appellata)

ċertament din m'hijiex ir-raġuni għar-rifjut ta' din il-kawżali, ġie ppruvat li wara l-preżentata ta' din l-azzjoni, l-intimati għamlu l-manutenzjoni minnhom rikjesta[69].

Illi sfiq ma dan mbagħad, naturalment il-Bord ma jistax isib li għandu jikkwantifika xi forma ta' danni f'dan ir-rigward. Għal-grazzja tal-argument biss, dan il-Bord lanqas kien f'pożizzjoni jagħmel dan għaliex, għad li l-Periti nominati kienu ngħataw dan l-inkarigu, ma ddikjaraw l-ebda ammont f'dan is-sens. Fil-veritá, meta wieħed jagħsar kollox, r-rikorrenti stess donnhom aċċettaw dan l-istat u ma ffukawx fuq dan l-aspett aktar.

Illi b'hekk it-talba għar-ripreża mibnija fuq din il-kawżali qiegħda tiġi miċħuda. Naturalment il-konsegwenza naturali hija lit-talbiet konċernanti l-allegati ħsarat fil-fond qegħdin jiġu mwarrba wkoll.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mir-rikorrenti.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza bil-mod segwenti:

1) Jilqa' limitatament l-ewwel talba billi jsib li l-intimati bidlu d-destinazzjoni tal-fond mikri lilhom u li mhumiex jużawħ għall-iskop li għalih kien mikri u li kisru l-kundizzjonijiet tal-kirja, għar-raġunijiet hawn fuq indikati.
2) Jilqa' t-tieni talba u b'hekk jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond bin-numru għoxrin (20) fi Triq San Ġużepp, Msida u dan fi tmiem l-iskadenza kurrenti u ċioé dik tat-30 ta' Diċembru 2023[70].

---

[69] Sa fejn hija hekk applikabbli, il-Bord jirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **<u>Emanuel Vella *et* vs Maria Garrett,</u>** (App Ċiv Nru: 4/2009/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-28 ta' Marzu 2017.

[70] Skond l-artikolu 1532 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan il-Bord ma ngħatalu l-ebda tagħrif dwar dak li seħħ waqt l-andament ta' dawn il-proċeduri. Naturalment, jibqa' dejjem impreġudikat id-dritt tar-rikorrenti li jħejju talba għall-okkupazzjoni tal-fond bejn is-snin 2018 u 2023.

3) Jiċħad it-talbiet rimanenti.

4) Jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimati.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur