BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 29 ta' Frar 2024

Anthony u Felicia konjugi Desira [K.I. 96047 (M) u 131647 (M) rispettivament]

vs

Giuseppa *sive* Josephine Psaila [K.I. 642350 (M)]

Kawza Numru: 4
Rikors Numru: 219/20 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-Rikors Guramentat ta' Anthony u Felicia konjugi Desira datat 10 ta' Novembru 2020 fejn gie premess:

1. Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-kerrejja bin-numru sittin (60) fi Sqaq Lajri gewwa Haz-Zabbar stante li huma akkwistaw tali kerrejja madwar erba' snin ilu. L-esponenti ilhom jabitaw fl-istess kerrejja sa mis-sena 1977;

2 Illi l-intimata kienet inkwilina ta' xi ambjenti fil-pjan terran fl-istess kerrejja (maghrufin bl-ittra "A") sa minn qabel l-1995 billi kienet tabita flimkien ma' zewgha Alfred Psaila, illum mejjet u baqghet tabita fl-istess kerrejja sa madwar erba' snin ilu meta marret toqghod ma bintha Natasha Farrugia li tabita f'appartament fi Triq ic-Cimiterju gewwa Haz-Zabbar;

3. Illi l-esponenti li jkunu ta' kuljum fil-kerrejja billi jabitaw hemm-jafu di scientia propria li l-istess intimata ilha fuq sena ma tersaq lejn il-kerreja de quo;

4. Illi tali kirja kienet versu l-kera minimu li trid il-ligi. Billi mhux talli l-intimata ma baqghetx tabita fil-fond de quo, talli din is-sena flok offriet il-hlas tal-kera (li l-esponenti fi kwalunkwe kaz ma kellhomx intenzjoni h jaċċettaw) iddepozitat l-istess fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) skond cedola numru 2408/2020 (Dok: A);

5. Illi l-Art. 1555A tal-Kap. 16 jipprovdi espressament:

> *Fil-kaz ta' dar ghall-abitazzjoni, in nuqqas ta' uzu ghall-abitazzjoni ghal perjodu ta' aktar minn tnax-il xabar jitqies bħala uzu hazin tal-haga mikrija skont l-artikolu 1555:*
>
> *Izda meta persuna ma tkun użat il-fond mikri lilha minhabba li hija kienet temporanjament assenti mill-fond minhabba f'xoghol, studji jew kura medika, dan ma jitqiesx bħala uza hazin;*

6. Illi l-Art. 1555 tal-Kap. 16 jipprovdi espressament:

> *Jekk il-kerrej jaghmel mill-haga mikrija uzu xorta ohra minn dak li għalih ikun miftiehem, jew prezunt skont l-artikolu precedenti, jew b'mod li bih jista jgib hsara lil sid il-kera, sid il-kera jista, skont ic-cirkostanzi jitlob il-hall tal-kirja.*

7. Illi sa fejn jafu l-esponenti l-intimata mhijiex qed tistudja, ma tahdimx u mhijiex tiehu kura medika, izda ghazlet li tmur tabita ma' bintha Natasha u jsegwi għalhekk li l-esponenti huma intitolati li jirriprendu l-pussess liberu u battal tal-ambjenti (maghrufin bl-ittra "A") fil-pjan terran tal-kerrejja bin-numru sittin (60) fi Sqaq Lajri gewwa Haz-Zabbar gja okkupati mill-intimata;

8. Illi fil-fehma tal-esponenti jikkonkorru l-elementi preskritti mill-Art. 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din il-kawza tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh, billi fil-fehma tal-esponenti, l-intimata m'għandha ebda eċċezzjoni jew difiza xi tressaq kontra din it-talba ta' żgumbrament u għal din ir-raguni t-talbiet attrici għandhom jigu milqugha mingħajr ma dan l-Onorabbli Bord jghaddi ghas-smiegħ tal-kawża;

Illi r-raguni ta' din it-talba hi li jezistu l-elementi mehtiega sabiex l-esponenti jitolbu l-hall tal-lokazzjoni stante li l-intimata ma baqghetx tabita fil-fond de quo u għaldaqstant l-esponenti huma intitolati li jirriprendu l-pussess liberu u battal tal-ambjenti (maghrufin bl-ittra "A") fil-pjan terran tal-kerrejja bin-numru sittin (60) fi Sqaq Lajri gewwa Haz-Zabbar gja okkupati mill-intimata u billi jirrikorru l-elementi mehtiega mill-Art. 16A tal-Kap. 69, din il-kawża għandha tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh;

Għaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord, prevja d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni, joghgbu:

1. B'applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet tal-Art. 16A tal-Kap. 69 jiddeciedi l-kawza skont it-talba bid-dispensa tas-smiegh; u

2. Jordna lill-intimata sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dan l-istess Onorabbli Bord, tizgombra mill-ambjenti (maghrufin bl-ittra "A") fil-pjan terran tal-kerrejja bin-numru sittin (60) fi Sqaq Lajri gewwa Haz-Zabbar gja okkupati mill-intimata u tirrilaxxja l-pussess liberu u battal tal-istess a favur tal-esponenti.

Bl-ispejjeż, kontra l-intimata li minn issa hija ngunta ghas subizzjoni.

Ra r-Risposta guramentata tal-intimata Josephine Psaila [K.I. 643250 (M)] datata 26 ta' Jannar 2021 (a fol 21 et seq) fejn gie eccepit:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti kif se jkun ippruvat waqt il-mori tal-kawza huma huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;*

2. *Illi Josephine Psaila ghandha d-dritt li tirrisjedi fil-pjan terran bin-numru sittin (60) fi Sqaq Lajri gewwa Haz-Zabbar stante l-fatt li hija ghandha u tipposjedi titolu validu ta' kirja fuq dan l-istess fond;*

3. *Illi Anthony u Felicia Desira ma provdewx cavetta tal-bieb tal-komun lil Josephine Psaila u wliedha u ghalhekk ghal dawn l-ahhar ftit xhur l-istess Josephine Psaila u wliedha gew imcahhda access ghal propjeta taghhom;*

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Ra l-Kontro-Talba ta' Josephine Psaila preżentata fis-26 ta' Jannar 2021 (fol 24 et seq) fejn premesss:

1. *Illi Josephine Psaila flimkien ma' wliedha tokkupa l-ambjenti (maghrufin bl-ittra A) fil-pjan terran bin-numru sittin (60) fi Sqaq Lajri gewwa Haz-Zabbar b'titolu validu ta' kirja;*

2. *Illi ftit xhur ilu hija u wlieda ma setghux jifthu l-bieb tal-komun u ghalhekk talbu lil Anthony u Felicia konjugi Desira sabiex jaghtuhom cavetta tal-bieb tal-komun biex ikunu jistghu jidhlu gewwa id-dar taghhom;*

3. *Illi Anthony u Felicia konjugi Desira irrifjutaw milli jaghtuhom cavetta;*

4. *Illi b'hekk minhabba l-agir irresponsabbli u llegali t'Anthony u Felicia konjugi Desira, Josephine Psaila ma setghetx tidhol gewwa darha;*

5. *Illi ghalhekk minhabba l-agir t'Anthony u Felicia konjugi Desira, Josephine Psaila qeghda issofri preguzziju irrimedjabbli u anke qeghda ssofri d-danni u dan stante l-fatt li hija ma tista' taccessa, tirrisjedi u tabita gewwa darha stress;*

6. *Illi Anthony u Felicia konjugi Desira ghandhom minnufih jaghtu cavetta tal-bieb tal-komun lil Josephine Psaila kif ukoll huma responsabbli ghad-danni kollha inkluz dawk morali sofferti minn Josephine Psaila;*

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, Josephine Psaila titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu;

1. *Jordna lil Anthony Desira u Felicia Desira jaghtu cavetta tal-bieb tal-komun lil Josephine Psaila sabiex hija tkun tista' taccessa, tokkupa, tirrisjedi u tabita gewwa l-ambjenti (maghrufin bl-Ittra A) fil-pjan terran bin-numru sittin (60) fi Sqaq Lajri gewwa Haz-Zabbar; u*

2. *Jiddikjara li Anthony Desira u Felicia Desira huma responsabbli ghad-danni kollha sofferti minn Josephine Psaila inkluz dawk morali, minhabba l-agir taghhom fil-konfront taghha; u*

3. *Jillikwida d-danni sofferti minn Josephine Psaila minhabba l-agir ta' Anthony Desira u Felicia Desira fil-konfront taghha; u*

4. *Jordna lil Anthony Desira u Felicia Desira jhallsu lil Josephine Psaila d-danni kif likwidati minn dan l-istess Bord.*

Bl-ispejjez kontra Anthony Desira u Felicia Desira li huma minn issa ingunti in subizzjoni.

Ra r-Risposta ta' Anthony u Felicia konjugi Desira ghall-kontro-talba ta' Josephine Psaila datata 23 ta' Frar 2021 (fol 34) fejn gie eccepit:

1. Illi t-talbiet rikonvenzjonali huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-kirja ormai hija terminata kif se jirriżulta mill-azzjoni principali stante n-non uso da parti tal-konvenuta rikonvenzjonata;

2. Subordinament, u mingħajr pregudizzju għall-premess, mhuwiex minnu li l-esponenti ma pprovdewx cavetta;

3. Subordinament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi l-esponenti mhumiex responsabbli għal ebda danni;

4. Subordinament, u mingħajr pregudizzju għall-premess, l-attrici ma sofriet l-ebda danni;

5. Subordinament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, illi t-talbiet rikonvenzjonali huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tal-intimata ppreżentata fl-14 ta' April 2023 (fol 198 et seq) u dik tar-rikorrenti preżentata fil-21 ta' Gunju 2023 (fol 213 et seq).

Ra li l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi f'din il-kawza l-atturi qedin jitolbu lill-Bord sabiex jordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond gja mikri lilha minghandhom ossia mill-ambjenti mgharufa bl-ittra 'A' fil-pjan terran tal-kerrejja numru 60, Sqaq Lajri, Zabbar, billi hija ilha ghal perijodu ta' aktar minn 12 il-xahar ma tuza l-istess dar ta' abitazzjoni. Peress li l-intimata la tahdem, la tistudja u lanqas tiehu kura medika, ghaldaqstant ma tapplikax l-ezenzjoni taht il-proviso tal-Art 1555A tal-Kap 16 u kwindi jostnu li dan in-nuqqas ta' uzu da parti taghha jammonta ghall-uzu hazin tal-haga mikrija. Jghidu li skond l-Artikolu 1555 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jekk il-kerrej jaghmel mill-haga mikrija uzu xorta ohra minn dak miftiehem jew prezunt jew b'mod li bih jista' jgib hsara lis-sid, huma jistghu u qedin jitlobu l-hall tal-kirja.

L-intimata teccepixxi li t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ssostni li hi ghandha titolu validu ta' kera fl-ambjenti in meritu. Tghid li hija dejjem ghexet fil-fond in meritu sakemm f'Mejju 2020 binha tilef ic-cwievet u billi l-atturi li ma pprovdewliex kopja tac-cavetta tal-bieb tal-komun hija sfat fl-ahhar xhur imcahhda mill-access ghal

proprjeta. Hija pprocediet ukoll b'kontro-talba fejn sostniet li hija tikri l-ambjenti in meritu flimkien ma wliedha u li xhur ilu ma setghetx tiftah il-bieb tal-komun u ghalkemm talbet lis-sidien (atturi) jipprovdulha kopja tac-cavetta dawn baqghu inadempjenti u ghalhekk talbet li jigu ordnati jghatuha kopja tac-cavetta u jinzammu responsabbli u jigu kkundannti jhallsuha d-danni.

Ghal din il-kontro-talba l-atturi wiegbu li hi nfondata fil-fatt u fid-dritt u li l-intimata la soffriet u lanqas hi ntitolata ghal ebda danni.

Fis-seduta tat-8 ta' Jannar 2021 l-intimata (prodotta mill-atturi) xehdet li hi ilha ma tidhol fl-ambjenti mikrija ghal xi 7 xhur qabel billi tinsab bla cavetta tal-komun u l-atturi qed jirrifjutaw li jtuha cavetta. Tghid ukoll li hi ilha 4 snin tiehu hsieb lit-tifel ta' bintha u mistoqsija tghid li ilha 4 snin tghix ma bintha imma xorta titla d-dar. Bintha tghix Triq ic-Cimiterju Zabbar.

Fis-seduta tal-1 ta' Marzu 2021 xehed Saviour Theuma mid-Dipartiment tas-Sigurta Socjali li mill-14 ta' Jannar 2020 il-quddiem l-intimata bdiet tircievi l-beneficcji socjali taghha fl-indirizz fi 32 Triq ic-Cimiterju, Zabbar filwaqt li qabel kienet tircevihom f'60, Flat 2, Sqaq Lajri, Zabbar u *c-change of address* ikun sar fuq talba taghha. Ix-xhud esebixxa Dok SB 1 (fol 39). Minn dan id-dokument il-Bord josserva li l-indirizz fi Triq ic-Cimiterju, Zabbar huwa indikat bhala '*permanent*'.

Fis-seduta tal-1 ta' Marzu 2021 xehedet ukoll bint l-intimata Sandra Giller (fol 39 A et seq) li spjegat li ohtha Natasha Farrugia toqghod 32, Triq ic-Cimiterju, Zabbar u maghha tghix ommha l-intimata li ilha tghix hemm kemm ilha ma tistax taccedi l-fond in meritu ghax tilfet ic-cavetta tal-bieb tal-komun. Hija kienet tghix fil-fond in meritu m'ommha sa madwar is-sena 2000. Hija kienet cemplet lill-Charlot Desira ghal kopja tac-cavetta pero dan qalilha li l-kwistjoni kienet f'idejn l-Avukat. Fid-dar kienu jghixu wkoll hutha Darren Psaila u Sharon Psaila. Darren sab kamra u qed jghix fiha mentri Sahron qeda programm. Ohtha Natasha kellha tifel madwar 5 snin qabel id-depozizzjoni u billi kienet tahdem, ommha kienet izzommulha. Mistoqsija mill-Bord kif ommha ma ghamlet xejn wara li tilfet ic-cavetta izda qabdet u marret tghix ghand Natasha, x-xhud tispjega li hi ppruvat tfittex ic-cavetta. Ommha kellha anke problema biex taccedi l-bejt u gieli marret tahsel il-hwejjeg ghandha. Ommha gieli ghamlet weekends ma titlax id-dar u toqghod ghand oht l-istess xhud.

Fid-19 ta' Mejju 2021 il-Bord diversament presjedut zamm access fl-amjenti in meritu. Inghad hekk:

> *Meta beda l-access fis-2:30pm, prezenti r-rikorrenti, Anthony Desira, assistit minn Dr. John Bonello, u l-intimata assistita minn Dr. Christopher Chircop. Il-Bord acceda minn bieb li jaghti ghat-triq fi Sqaq Lafri, gewwa Haz-Zabbar, liema bieb bin-numru 60, gie miftuh mill-istess rikorrenti. Il-Bord dahal gol-parti komuni tal-ambjenti, u gie muri l-bieb bl-ittra 'A' fuqu. F'dan l-istadju, l-intimata, meta giet mitluba biex*

tiftah il-bieb tad-dar li allegatament tirrisjedi fiha, infurmat lill-Bord li hija m'ghandhiex cwievet ta' dan il-post. Il-Bord baqa' diehel gol-partijiet komuni, u cioe' ghal go bitha. Go din il-bitha, jidher li hemm tieqa, li mill-proprjeta' li tikri l-intimata, taghti ghal tali bitha. Il-Bord qieghed jara wkoll bieb, li mill-bitha komuni, jaghti ghal go bitha ohra. Dan il-bieb gie miftuh mis-sid, ir-rikorrenti. F'din il-bitha, il-Bord gie muri zewg bibien ohra u zewgt itwieqi, li lkoll jaghtu ghal gol-proprjeta' mikrija lill-intimata, u li l-istess intimata m'ghandhiex cwievet ta' dawn iz-zewg bibien. Gie nnutat ukoll vit, li ghadu hiereg l-ilma minnu, u li l-intimata sostniet li huwa vit li kienet tutilizza hi. Dr. Christopher Chircop ghall-intimata ddikkjara li skont l-intimata, il-basket li jidher wara l-bieb tal-aluminium, u liema bieb jaghti ghall-fond mikri lilha, mhux proprjeta' taghha.

Il-Bord, f'dan l-istadju, jordna li jsir, fil-prezenza ta' kulhadd, l-isgass tal-bieb tal-proprjeta' tal-intimata. Il-bieb tal-injam bl-ittra 'A' gie mbuttat u nfetah. Il-Bord awtorizza lil Dr. Bonello biex jiehu ritratti tal-ambjenti li fihom qed isir l-access. Fl-ewwel kamra, hawn sellum, zewg siggijiet, mera u tliet ritratti mwahhlin mal-hajt. Fit-tieni kamra, hawn fridge vojta, hlief ghall-kartuna halib. Jidher li l-expiry date tal-kartuna tal-halib hija 23/08/2020. Hawn bank tal-kcina b'xi platti go fih, electric kettle, convection oven, u xi oggetti ohrajn. Hawn ukoll pakkett tal-cornflakes vojt, li d-data tal-iskadenza tieghu hija 17/4/2020. Hawn cooker u sink.

Hawn kamra tas-sodda li fiha hawn sodda mhux mifruxa, televizjoni, hwejjeg, u gwardarobba b'xi hwejjeg tal-irgiel, li l-intimata qed tghid li huma tat-tifla taghha. Giet murija gwardarobba ohra, fejn l-intimata sostniet li kien hemm il-hwejjeg taghha, li izda jidher, li hemm xi hwejjeg li l-intimata qalet li mhux taghha, hlief ghal qalziet tal-pigama li huwa taghha. Il-Bord osserva li kien hemm 'condensation' fl-art minhabba l-umdita'. Minn gol-kamra tas-sodda, hawn bieb tal-injam, li l-hgieg tieghu huwa mkisser, u hawn katnazz imwahhal mal-istess bieb fuq in-naha tal-kamra tas-sodda li ghadha kif giet deskritta.

Il-Bord ghadda minn go dan il-bieb, u acceda ghal go kamra, li fiha hawn sodda u xi ghamara, u hawnhekk, il-Bord gie muri baskett li l-intimata qalet li mhux taghha. Go dan il-baskett, hemm hwejjeg tal-irgiel. L-istess intimata qed issostni li mhumiex proprjeta' taghha. Go kamra ohra, il-Bord ra saqqu mal-art, mhux mifrux u mahmug, flimkien ma' mhadda, platt u pakkett sigaretti, u fliexken tal-Coca Cola, li l-expiry date ta' flixkun minnhom huwa 23/01/2020.

Il-Bord dahal f'kamra ohra, li hija mimlija b'ghamara antika f'irkejjen, u gwardarobba ohra bi hwejjeg go fiha, li l-intimata qalet li kienu tat-tifel. Il-Bord ra wkoll water heater (geyser) imwahhal f'kamra adjacenti. L-intimata ddikkjarat li minn dak li gie osservat, hawn nieqsa l-hwejjeg personali taghha. Il-Bord gie muri diversi grif li kien hemm mal-hitan, u li l-intimata qalet li dawn saru mit-tifel taghha, u dan peress li kienet ser tbajjad. Il-Bord innota li l-bieb li jaghti ghall-kamra tal-banju, jinsab imsakkar, u l-Bord ta ordni li dan jinfetah. Iben ir-rikorrenti fetah il-bieb tal-kamra tal-banju, wara li l-Bord awtorizza l-istess ftuh.

Waqt illi iben ir-rikorrenti kien qieghed jipprova jiftah il-bieb, inkissret il-parti t'isfel tal-hgiega tal-bieb. Il-Bord seta' jara, minn fejn inkissret il-hgiega, illi hemm kamra tal-banju, flimkien ma' magna tal-hasil tal-hwejjeg. Il-Bord innota li l-post kien fi stat mahmug, fi stat ta' nuqqas ta' manutenzjoni, u kellu riha ta' gheluq u umdita'. Il-Bord ordna li l-bieb minn fejn sar l-access ghall-proprjeta', jigi maghluq, u infatti, x'hin ingibed il-bieb, il-bieb inghalaq. L-access inghalaq fil-hin tat-3:15pm.

Fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2021 xehed Reuben Bonnici in rapprezentanza ta' ARMS Ltd. Ix-xhud esebixxa Dok RB 1 sa 5 konsistenti fil-kontijiet minn Dicembru 2017 sat-2021, prospett mit-2010 u estratt tal-pagamenti. Fil-kont hemm dovut bilanc ta' €3,324.90 skond l-ahhar kont (fol 91) u kien sar agreement mal-intimata Dok RB 4. Fuq il-kont hemm registrati tlett persuni: Sharon Psaila, Darren Psaila u l-intimata (Dok RB 5). **L-istess xhud xehed ukoll fit-22 ta' Gunju 2021 fejn esebixxa Dok RB 6 (fol 122) meta sar transfer ta' bilanc dovut ta' €864.09 fuq il-kont tal-intimata**.

Fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2021 xehedet ukoll Carmen Scerri Lautier in rapprezentanza ta' Maltapost plc. Mitluba kienx hemm *redirection of mail* tal-intimata tghid li kien hemm wahda mill-21 ta' Mejju 2008 sal-20 ta' Mejju 2009 minn Clambake, Triq Agatha Barbara, Zabbar ghal Sqaq Lajri, numru 60 Zabbar u din it-talba saret mill-intimata. Kien hemm ukoll talba ohra mid-9 ta' Settembru 2009 sat-8 ta' Settembru 2010 minn Clambake, Triq Agatha Barbara, Zabbar ghal Sqaq Lajri, numru 60 Zabbar ukoll mill-intimata. Umbghad kien hemm talba mill-14 ta' Ottubru 2009 sat-13 ta' Ottubru 2010 bil-kontra minn Sqaq Lajri, numru 60 Zabbar ghal Clambake, Triq Agatha Barbara, Zabbar. Wara dawn kien hemm ohrajn mill-4 ta' Marzu 2020 sal-ahhar wahda l-aktar recenti tal-4 ta' Marzu 2021 fejn it-talba kienet biex il-posta tigi *redirected* minn 60, Flat 1, Sqaq Lajri, Zabbar ghal 32, Triq ic-Cimiterju, Zabbar. **Ix-xhud ezebiet Dok CSL 1 sa 6 (fol 103 – 108).**

L-atturi esebew numru ta' ritratti li ttiehdu waqt l-access mizmum mill-Bord – Dok AD 1 (fol 110 sa 119).

Fis-seduta tat-8 ta' Ottubru 2021 xehedet RPC 3141 Janet Chicala in rapprezentanza tal-Kummissarju tal-Pulizija. Ix-xhud esebiet okkorrenzi tal-pulizija Dok JC 1 u 2 (fol 126 sa 134).

Fl-istess seduta tat-8 ta' Ottubru 2021 l-atturi pprezentaw l-affidavits ta' Charlot u Johann Desira. Fl-affidavit tieghu Charlot Desira (Dok CD 1 – fol 139 et seq) jghid li hu huh Johann huma ulied ir-rikorrenti u jghixu f'60B, Sqaq Lajri, Zabbar. Meta l-atturi akkwistaw il-fond 60A, Sqaq Lajri, Zabbar fit-2016 l-intimata ma kenitx ghadha tghix hemm ghax kienet telqet tghix ghand bintha Nathasha sentejn qabel ossia fl-2014. Jaf li ma kienetx ghadha tghix hemm ghax ma kienx jaraha u kienet tigi darba fil-gimgha tigbor il-posta u terga titlaq. Huwa kien jaf li l-intimata marret tghix ghand bintha Natasha gewwa Triq ic-Cimiterju, Zabbar ghaliex kien jaraha diehla u hierga hemm. Id-

dar ta' Natasha hija biss 5 minuti boghod mill-fond in meritu ghalhekk ta' spiss kien jghaddi minn hemm u kien jara lill-intimata hemmhekk.

Fil-bidu tat-2020 sabu lil bin l-intimata, Darren Psaila, fejn it-tarag tal-komun u meta dahlu hu dahal warajhom u wara ftit semghu storbju fejn raw lill Darren Psaila jghati daqqiet ta' sieq mal-bieb tal-fond mikri lill-intimata u cioe 60A u meta talbuh jieqaf biex ma jghamilx hsara hu nfurmahom li kien sakkar ic-cwievet gewwa jew tilifhom. Mitlub igib ic-cwievet minghand ommu l-intimata hu nfurmahom li c-cwievet kollha kienu mitlufa. F'Mejju 2020 l-intimata sabet lill-Charlot u talbitu kopja tac-cavetta l-gdida filwaqt li qaltlu li kienet se thallsu tas-serrattura l-gdida, izda x-xhud informaha li huma ma kienux biddlu s-serratura fuq parir legali. Huwa qalilha wkoll li ma kienx se jtiha kopja ta' ebda cwievet kemm ghaliex hi ma kellha qatt titlifhom u kif ukoll ghaliex hi kienet ilha li telqet mill-post snin qabel.

Fl-istess zmien l-intimata ghamlet rapport mal-pulizija f'isem binha li l-attur ma tahx kopja tac-cavetta u ttiehdu proceduri kriminali kontra l-attur izda dan gie liberat. Il-process ta' din il-kawza kriminali u s-sentenza relattiva gie esebit bhala Dok MDF 1 (fol 148 sa 176). Huwa jghid li fil-5 ta' Dicembru 2020 bint l-intimata Natasha Farrugia bghatitlu xi messaggi fejn talbitu biex ommha u huha jidhlu fil-fond in meritu biex jiehdu xi affarijiet. Jghid li fil-messaggi (Dok A -fol 141 sa 143) l-istess Natasha ammettiet li l-intimata kienet tghix maghha. Ix-xhud jikkonkludi l-affidavit tieghu billi jghid li l-intimata ilha li telqet mill-fond in meritu snin qabel l-incident tac-cavetta u l-kwistjoni li tilfu c-cavvetta mhux hlief skuza.

In kontro-ezami (fol 187 et seq) qal li l-messaggi minghand Natasha kien ircevihom f'Dicembru 2020. Kopji tac-cwievet lill-intimata ghamlulha diversi drabi izda fl-ahhar ma riedux jghamlu izjed kopji ghaliex bin l-intimata Darren mhux bniedem responsabbli. Mistoqsi jekk hux minnu li l-intimata kienet torqod fil-fond in meritu anke meta kienet tmur tghin lill-bintha huwa jichad u jghid li l-intimata kienet ilha minn qabel it-2016 zgur nieqsa mill-fond ghax kienet marret tghix ghand bintha tant li meta l-Bord acceda fil-fond in meritu ma nstabux hwejjeg taghha go fih.

Fl-affidavit tieghu John Desira (Dok JD 1 – fol 147) jikkonferma dak li qal huh Charlot. In kontro-ezami (fol 184 et seq) jghid li kopji tac-cwievet lill-intimata ghamlulha diversi drabi izda fl-ahhar ma riedux jghamlu izjed. Tant kemm ma kenitx tghix hemm lanqas kopja tac-cwievet ma kellha. Mistoqsi jekk l-intimata kienetx torqod fil-fond in meritu huwa jichad dan u jghid li tant ma kenitx torqod hemm li la kellha cavetta u meta l-Bord acceda fil-fond lanqas hwejjeg taghha ma kien hemm go fih.

Fis-seduta tal-20 ta' Jannar 2023 xehedet Sharon Psaila li fil-fond kienu jghixu hi ommha u huha u darba wara li giet minn *week-end break* mal-hbieb sabet is-serratura mibdula u ma setghetx tidhol. Issa hi tghix go *home* u ommha ghand ohtha Natasha.

Fil-mori tal-kawza rrizulta li x-xhieda ta' Natasha Farrugia li xehdet fl-14 ta' Marzu 2022 ma gietx tarskritta bili ma kienitx giet irrekordjata minhabba problema teknika fis-sistema ta' registrazzjoni izda fis-seduta tat-22 ta' Mejju 2023 r-rikorrenti nformaw li ma kienux qedin jinsistu fuq ix-xhieda tal-istess Natasha Farrugia u li bi qbil mad-difensur tal-kontro-parti l-partijiet kienu qedin jirrimettu ruhhom ghall-atti kif komposti.

Ikkunsidra

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom (fol 213 et seq) l-atturi jinsistu li dan huwa kaz car fejn l-inkwilina abbandunat il-fond mikri u minflok irritornat ic-cwievet lis-sid halliet lill-binha jghix fih. Jghidu li mill-provi hareg car li l-intimata kienet ilha li harget mill-fond. Minn naha l-ohra fin-nota taghha (fol 198 et seq) l-intimata tinsisti li mhux minnu li hi mhux qeda tghix fil-fond izda hija temporanjament sprovvista mill-accesss billi binha tilef ic-cwievet u ghalhekk ressqet kontro-talba fejn talbet li l-atturi jigu ordnati jikkonsenjawlha kopja tac-cavetta u jhallsuha d-danni.

L-atturi jibbazaw l-azzjoni taghhom fuq in-*non uso* tal-fond in meritu mill-intimata u jallegaw li hija kienet harget mill-fond qabel ma akkwistawh fl-2016. Jaghmlu referenza ghall-artikoli 1555 u 1555A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta dwar l-obbligi tal-kerrej li jipprovdu hekk:

> *1555. Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta oħraminn dak li għalih ikun miftiehem, jew preżunt skont l-artikolu preċedenti, jew b'mod li bih jista' jġib ħsara lil sid il-kera, sid il-kera jista', skont iċ-ċirkostanzi, jitlob il-ħall tal-kirja.*
>
> *1555A.(1) Fil-każ ta' dar għall-abitazzjoni, in-nuqqas ta' użu għall-abitazzjoni għal perjodu ta' aktar minn tnax-il xahar jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555:*
>
> *Iżda meta persuna ma tkunx użat il-fond mikri lilha minħabba li hija kienet temporanjament assenti mill-fond minħabba f'xogħol, studji jew kura medika, dan ma jitqiesx bħala użu ħażin.*

Il-Bord josserva li l-kirja *de quo* tirrisali ghal qabel l-1995 kif jippremettu l-atturi stess u per tant hija kirja protetta taht il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. In tema ta' ripreza ta' fond kolpit minn kirja protetta l-Bord josserva li l-artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Ligijet ta' Malta jipprovdi li sid il-kera jista jitlob il-fond lura:

> *(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 esegwixxi 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 jewittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.*

L-atturi jsostnu li huma ghandhom dritt jirriprendu lura l-fond lokat billi l-intimata m'ghadhiex tirrisjedi fil-fond u dan in-*non uso* taghha jammonta ghal bdil ta' destinazzjoni. Hawnhekk il-Bord jaghmel referenza ghas-sentenza ta' dan il-Bord diversament presjedut fl-ismijiet **Antonia Debono vs Androcles Scicluna (Rikors Numru. 139/2000/1GG)** deciza fis-16 ta' Jannar 2012 fejn intqal hekk:

> *In-nuqqas ta' uzu ta' fond mikri mhix wahda mir-ragunijet elenkati fil-lista ristrettiva tal-Kap 69 li ghaliha sid jista'jitlob ripreza ta' fond sakemm dan in-nuqqas ma jkunx jekwivali ghal bdil tad-destinazzjoni tal-kirja. Kif inhu pacifikament akkolt fil-gurisprudenza in rigward, n-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu jekk, u dan b'mod generali, in-nuqqas ta' uzu ikun ghal zmien konsiderevoli skond id-destinazzjoni tal-fond u mhux gustifikat b'raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacita' ohra b'dan illi kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu. L-awtur Laurant itenni illi "non si usa della cosa secondo la sua destinazjone non usandone". Dan il-bran huwa citat b'approvazzjoni f'sensiela ta' decizjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (ara per ezemplari is-sentenza Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004 meta ccitat ddecizjonijiet rapportati misjuba fil-Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196 u hafna ohrajn. Decizjonijiet dawn li preventivement itennu li dejjem jehtieg ikun kunsidrat jekk kienx hemm xi raguni skuzanti li kkawzat n-non uzu u jekk dan kienx ghal zmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament.*
>
> *Opportunement ukoll tkun ribadita l-kawtela emergenti mill-gurisprudenza kwantu huwa ritenut illi l-iskop tal-ligi mhux li tivvantaggja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija (Kollezz Vol XXXI P I p110; Vol XXXVI PI p168). Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha r-rikorrenti ghamlet referenza ghall-kawza fl-ismijiet Kyle Alan noe vs La Rosa Mary et (sentenza tat-23 ta' Jannar 2005 App. Civ) u l-intimat objetta li r-rikorrenti kien messha ticcita l-parti dispozittiva fl-intier taghha qua n-non uzo. Il-Bord ittenni illi f'cirkostanzi konsimili ihoss illi ghandu jikjarifika l-kwistjoni billi jiccita l-insenjament fil-kawza Borg vs Invicta Ltd (supra) fejn kien ritenut hekk:: ".. huwa ferm pacifiku illi l-premessa tan-non uzu hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-duttrina u fil-gurisprudenza kopjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzaw il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal-Laurent "non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone". Ara Kollez. Vol XXXIV PI p164; Vol XXXVI PI p141 u Vol. XLV PI p196.*
>
> *Ciononostante din l-affermazzjoni, gie b'danakollu ammonit illi anqas ghandu jigi minsi dak li wkoll gie hafna drabi osservat mill-Qrati taghna illi l-precitat principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f'kull kaz, ghandhom jitqiesu ic-cirkostanzi tieghu. Hekk gie deciz illi "biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli" ("Rocco Caruana vs Albert Cauchi", Appell, 6 ta' Dicembru 1968). Inghad in tema illi "l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz*

u partikolarment meta c-cirkostani jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi tal-principju" ("Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit" Appell, 16 ta' Dicembru 1969)".

Ezaminati l-provi fuq riportati fl-isfond ta' dawn l-insenjamenti gurisprudenzjali l-Bord josserva li f'dan il-kaz jirrizulta ampjament li l-intimata mhux qeda tghix fil-fond lokat u hekk ilha ghal zmien twil u ma ngabet ebda prova li dan in-nuqqas huwa attribwibbli ghal xi wahda mill-ezenzjonijiet indikati fil-*proviso* tal-Artikolu 1555A tal-Kap 16. L-intimata targomenta li hija ma baqghetx tirrisjedi fil-fond minn Mejju 2020 peress li giet imcahhda mill-access tal-fond meta dak iz-zmien binha Darren Psaila tilef ic-cwievet u ghalkemm hi talbet lill-atturi jtuha kopja dawn irrifjutaw. Il-Bord josserva li fid-9 ta' Mejju 2020 l-intimata ghamlet anke rapport mal-pulizija dwar dan il-fatt (Dok JC 2 – fol 131 et seq).

Izda mill-provi u b'mod partikolari mill-access mizmum mill-Bord diversament presjedut flil-fond in meritu jirrizulta b'mod car li l-fond *de quo* kien ilu abbandunat minn ferm qabel Mejju 2020. Harsa lejn l-istat li fih kien jinsab il-fond (fol 110 sa 119) fil-mument tal-access tal-Bord li sar fid-19 ta' Mejju 2021 (u allura sena biss wara l-allegat incident tat-telfien tac-cwievet) juri bic-car li l-fond kien ilu ferm qabel Mejju 2020 abbandunat, bi fridge vojta ghajr kartuna halib skaduta, taqlib, hmieg u hwejjeg li l-intimata stess tghid li ma kienux taghha. Fi kliem il-Bord stess il-fond kien *fi stat mahmug, fi stat ta' nuqqas ta' manutenzjoni, u kellu riha ta' gheluq u umdita'*. Apparti minn hekk il-Bord josserva li l-intimata lanqas cwievet tal-appartament *de quo* ma kellha tant li l-Bord kellu jordna l-isgass biex jidhol gewwa. Dan meta l-intimata tallega li c-cwievet mitlufa kienu dawk tal-komun u mhux tal-appartament per se.

Mill-verbal tal-access hareg ukoll ċar li fil-fond kien hemm pakkett Rice Krispies bid-data ta' skadenza 17/4/2020 (fol 117) u fliexken tal-Coca Cola, li l-expiry date ta' flixkun minnhom kien 23/01/2020. Il-Bord josserva li kieku hija minnha t-tezi avvanzata mill-intimata li hija ilha nieqsa mill-fond biss minn Mejju 2020 (kagun tat-telf tac-cavetta) ma kienux jinstabu fil-fond affarijiet tal-ikel u xorb b'dati ta' skadenza anteċedenti ghal Mejju, b'*item* minnhom ikun sahansitra xhur shah qabel skadut. Apparti minn hekk fil-fond kien ikun hemm il-hwejjeg tal-intimata. Izda minflok fil-fond kien hemm hwejjeg tal-irgiel presumibilment ta' bin l-intimata.

Inoltre d-dehra generali tal-fond waqt l-access turi bic-car li l-fond ma kienx qed jintuza ghall-abitazzjoni ghal zmien twil. Jirrizulta mhux kontestat li d-destinazzjoni tal-fond in meritu kien ghall-uzu ta' abitazzjoni. Izda mill-provi jemergi mill-aktar car li dan l-uzu ma kienx qed isir u kien ilu zmien twil ma jsir. Apparti minn hekk fix-xhiedha taghha fl-ewwel seduta quddiem il-Bord (Jannar 2021 – fol 18) l-intimata kkonfermat li hija kienet ilha madwar 4 snin toqghod mat-tifla izda mhux li ma tersqax lejn id-dar. Dan ifisser li t-tezi tal-atturi li l-intimata kienet ilha li telqet mid-dar fiz-zmien li huma akkwsitaw il-fond fl-2016 hija wahda verosimili ghaliex 4 snin qabel id-depozizzjoni taghha igib Jannar 2017. Apparti minn hekk l-istat ta' abbandun li fih kien jinsab il-fond

dakinhar tal-access mill-Bord jikkombacja ruhu ma post abbandunat ghal numru ta' snin u mhux ftit xhur kif qed tipprova tpingi l-intimata.

Il-Bord josserva wkoll li x-xhieda ta' Charlot Desira fl-affidavit tieghu meta qal li huwa jaf li l-intimata marret tghix ghand bintha Natasha fi Triq ic-Cimiterju, Zabbar ghax kien jaraha ta' spiss hemm filwaqt li baqax jaraha fil-fond in meritu u kienet tigi biss fil-fond darba fil-gimgha ghall-posta baqghet ma giet bl-ebda mod skossata tant li in kontro-ezami meta mistoqsi proprju fuq dan il-punt l-istess xhud mhux biss ikkonferma l-verzjoni tieghu talli zied jghid li tant l-intimata ma kenitx tghix fil-fond li meta f'Mejju 2020 avvicinatu u talbitu cavetta 'gdida' hi kien minghaliha li s-serratura tal-fond kienet inbidlet izda fil-fatt din ma kienet qatt inbidlet.

In-nuqqas ta' abitazzjoni fil-fond da parti tal-intimata huwa wkoll evidenti mix-xhieda ta' Saviour Theuma in rapprezentanza tad-Dipartiment tas-Sigurta Socjali li qal li l-intimata ilha minn Jannar 2020 tircievi l-beneficcji socjali fl-indirizz ta' bintha Natasha fi Triq ic-Cimiterju, Zabbar u mhux fil-fond *de quo*. Dan jahbat ukoll qabel l-allegat incident tac-cwievet f'Mejju 2020. Fuq l-istess vena hija x-xhieda tar-rapprezentant tal-Maltapost plc, Carmen Scerri Lautier li spjegat minn Marzu 2020 l-intimata talbet *redirection of post* ghall-indirizz ta' bintha fi Triq ic-Cimiterju, Zabbar minn dak lokat. Dan huwa wkoll antecedenti ghall-allegat incident tac-cwievet. Ghalhekk mhux minnu li l-intimata ma baqghetx tirrisjedi fil-fond minn Mejju 2020 l-quddiem ghaliex il-provi kollha jippuntaw lejn sitwazzjoni fejn hija harget mill-fond qabel tali data u anke hadet passi rimedjali biex tircievi posta u beneficcji fir-residenza l-gdida taghha ghand bintha.

Il-Bord josserva wkoll li mid-dokumenti esebiti mir-rapprezentant ta' ARMS Limited, Reuben Bonnici in partikolari Dok RB 1 jirrizulta konsum vermament baxx bejn Awwisu 2018 sa April 2021 fejn addirittura hemm istanzi fejn il-konsum tal-ilma ghal numru ta' xhur ikun '0'. Dan huwa wkoll indikazzjoni ta' nuqqas ta' uzu tal-fond ghal fini ta' abitazzjoni. Hemm ukoll il-fattur li l-intimata halliet jakkumula kont ta' €3,348 fuq medda ta' snin li wkoll juri element ta' non kuranza w interess lejn il-fond allegatament uzat.

Finalment il-Bord josserva li ghalkemm ix-xhieda prodotti mill-intimata – ossia wlieda – jipprovaw ipingu sitwazzjoni fejn l-intimata harget mill-fond biss minn Mejju 2020 minhabba l-allegat telfien tac-cwievet, kull meta huma gew mitluba japprofondixxu x'gara ezatt jew jghatu dettalji precizi dwar ir-residenza tal-intimata huma kienu ghal kwantu evazivi. Lanqas ma l-intimata rnexxiela tipprova li l-assenza taghha mill-fond kienet wahda temporanja jew naxxenti minn xi wahda mill-ezenzjonijiet ravvizati fil-proviso tal-Artikolu 1555A tal-Kap 16. Kif inghad il-provi kollha juru li l-fond gie abbandunat mill-intimata ferm qabel Mejju 2020 u ghalhekk il-Bord iqis li l-kawazli mressqa mir-rikorrenti ghandha mis-sewwa u kwindi t-talba ghar-ripreza bazata fuq l-abbandun tal-kirja ser tigi milqugha.

Il-Bord sejjer issa jittratta l-kontro-talba tal-intimata. Hawnhekk jinghad minnufih li apparti li l-intimata ma' ressqet l-ebda nitfa ta' prova li b'xi mod l-atturi jistghu jitqiesu li huma responsabbli ghal jew li cahhdu lill-intimata milli taccedi gewwa l-fond in meritu kif tallega hi fil-kontro-talba taghha, jinghad li mill-provi hareg li kienet proprju l-intimata nnifisha li abbandunat il-fond in meritu u dan kif gie deciz aktar il-fuq. Isegwi li l-kontro-talba tal-intimata sabiex l-atturi jigu ordnati jikkonsenjaw ic-cwievet lill-intimata u/jew li huma responsabbli versu taghha ghad-danni hija ghal kollox bla bazi u la ssib riljev sia fil-provi u lanqas fil-Ligi. Ghaldaqstant il-Bord sejjer jichad il-kontro-talbiet tal-intimata.

III. <u>KONKLUŻJONI.</u>

Għal dawn il-motivi l-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi filwaqt li jiċħad l-eccezzjonijiet tal-intimata, jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u jiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond in meritu ossia *l-ambjenti (maghrufin bl-ittra "A") fil-pjan terran tal-kerrejja bin-numru sittin (60) fi Sqaq Lajri, Haz-Zabbar gja* koncessa favur l-intimata bhala xjolta u terminata u jipprefiġġi terminu perentorju ta' tletin (30) jum mil-llum sabiex l-intimata tiżgombra mill-fond in meritu u thallih liberu, battal u vakanti favur ir-rikorrenti. In kwantu għall-kontro-talba tal-intimata, jiddisponi mit-talbiet tal-intimata rikonvenzjonanta billi filwaqt li jilqa' l-eccezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati, jiċħad it-talbiet kollha tal-intimata rikonvenzjonanta.

L-ispejjeż ta' dawn il-proceduri kemm dawk rigwardanti t-talba principali u kif ukoll dawk tal-kontro-talba huma a karigu tal-intimata.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

29 ta' Frar 2024