



## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

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

**Seduta tal-Illum 21 ta' Marzu 2024**

**Rita (K.I. 23563M) u Mario (K.I. 569760M) konjugi Seychell, Giovanna (K.I. 658459M) u Laurence (K.I. 114757M) konjugi Grech, Mary Grace (K.I. 451961M) u Mario (K.I. 555956M) konjugi Seychell, Rose (K.I. 740853M) u Peter (K.I. 15446M) konjugi Micallef, Caterina (K.I. 114957M) u Salvu (K.I. 248153M) konjugi Mizzi f'isimhom u f'isem l-assenti Manuel Buhagiar (Numru tal-Licenzja Awstraljan 026463809)**

**vs**

**Maria Rosaria Fava (K.I. 420656M)**

**Kawza Numru: 1**

**Rikors Numru: 252/19 NB**

**Il-Bord,**

### **1. PRELIMINARI**

**Ra r-Rikors ta' Rita Seychell (K.I. 23563M) et datat 14 ta' Novembru 2019 fejn gie premiss:**

- 1. Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 57, Grace Street, Zabbar bhala werrieta tal-mejtin Karmenu Buhagiar u Rosina nee' Caruana;*

2. *Illi Maria Rosaria Fava tipposjedi b'titolu ta' kera l-fond numru 57 Grace Street, Zabbar, derivanti mil-poter tas-sidien originali il-mejtin Carmelo u Rozarja konjugi Buhagiar, li sa mit-23 ta' Dicembru 1985, kienu rrikonoxxew lil zewgha Henry Fava, li miet fit-8 ta' April 2018 u billi l-kera pagabbli hija ta' mitejn u ghaxar ewro (€210) li jithallas kull sena;*

3. *Illi jirrizulta li filfatt l-intimata Maria Rosaria Fava ma ghadiex tirisjedi fil-fond premess ghaliex tirisjedi fil-fond numru 28, Triq l-Ghannejja, Qajjenza, Birzebbuga;*

4. *Illi inoltre jirrizulta li jezistu l-estremi rikjesti fil-ligi sabiex tigi l-kirja ma tigix mgedda;*

*Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu, previa kwalsiasi dikjarazzjoni ohra necesarja u opportuna;*

(1) *Tawtorizza lill-rikorrenti sabiex fl-iskadenza li jmiss ma jgeddux il-kera ghar-ragunijiet fuq premessi u dawk kollha li ser jirrizultaw tul it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*

(2) *Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi fissat min dan l-Onorabbli Bord jizgombraw mill-fond;*

(3) *U dana salv kull provvedimenti iehor xieraq u opportun.*

*Bl-ispejjez u l-ingunzjoni in subizzjoni tal-intimata*

**Ra r-Risposta ta' l-intimata ta' Maria Rosaria Fava (K.I. 420656M) datata 12 ta' Dicembru 2019 (fol 9) fejn gie eċċepit:**

*Illi huwa minnu li ir-Rikorrenti huma kompropjetarji tal-post ta' residenza taghha f'57 Triq Tal— Grazzja, Haz-Zabbar bhala werrieta ta' Carmelo u Rosaria (sive Rozina) konjugi Buhagiar, izda hi ghandha titolu ta' keraderivanti minn missieraha, li kien jigi iz-ziju patern tar-Rikorrent (cioe' kien hu il-propjetarju; fuq imsewmmi ; u meta miet missierha il-lokazzjoni daret fuq zewgha Harry Fava bil kunsens ta' Rozina Buhagiar l-armla tal-imsemmi Carmelo.*

*Illi fis-sena 2015 ir-rikorrenti ahwa Buhagiar fuq msemmija, kienu ilkoll irrikomnoxw lil-zewgha fil- kera u regghu ghamlulu pero' awment konsiderevoli fir-rata, kif regghu ghamlu fis-sena 2016, biex giet dik li hi illum. (ara l-annessa kopja ta' ricevuta markata "Dok, D".*

*Illi l-esponenti twieldet f'dak il-post, u dejjen ghexhet hemm - u hekk ukoll il-hames uliedha.*

*Illi mhux minnu li il-fond ta' Hax-Zabbar fuq imsemmi l-esponenti ma ghadhiex tghix fih l-post zghir — iktar 'garage' minn haga ohra - li ghandha fil-Qajjenza, Birzebbuga, li sa ricentement kien hanut, hi tuzah l-iktar biex kultant torqod hemm u mal-gurnata tkun tirresjedi fil-post mikri.*

*Illi il-post mikri, f'Hax-Zabbar, l-esponenti ghandha bzonn , mhux biss ghax h hemmhekk li ghandha il-kumdata proprja ta' residenza, izda fih ghamlet, mas-snin, hafna spejjes u li mhux xieraq jew legittimu illi jintodilha... speċjalment ghax ebda wiehed jew wahda m-r-rikorenti ma jinista/ tinsab fi bzinn li imur/tmur tghix hemm... u iriduh biss "ghall-business"... , sempliciment biex iwettqu il-bejgh tieghu u jaqsmu il-flus bejniethom.*

*Illi il-post l-iehor majoffrix dawk il-kunditjiet u lanqas ma hu post li wiehed isejjahlu 'residenza' izda pjuttost "pied a terre" ... ghalhekk isofri 'hardship' kieku kellha tigi zgumbrata hekk kif qed jipretendu ir-rikorrenti.*

*Illi galadarba (1) ir-raguni tar-Rikorrenti ghal dina l-procedura ma hijjex wahda ta' bzonn ta sid biex imur joqghod fil-fond mikri, izda biss ta' negozju u konvenjenza, mentri li l-esponenti (2) tehtieg tassew li izzomm il-fond bhala ir-residenza ordinarja taghha, u kif ukoll (3) hi u zewgha dejjem onoraw l-obbligi ta' inkwilini billi dejjem hallsu puntwalment il-kera u onoraw l-obbligi l-ohra skond il-ligi, kif ukoll (4) huma nefqu hafna flejjes kapitali fil-post, kif jista jigi pruvat, (u dan anke sa minn meta dan kien gie segregat mill-fond adjacenti (ghax kienu 'post wiehed'), oltre li dejjem (5) thabtu biex il-fond mikri jinzamm fi stat ta' tiswija u manutenzjoni xierqa; mhux xieraq jew legittimu li it-talba tar-Rikorrenti tigi milqugha. Ta' min izomm f'mohhu koll (6) illi il-post "l-iehor" tal-Qajjenza mhuwiex adegwat biex jitqies residenza ordinarja, u (7) ir-rikorrenti ma offrew ebda residenza alternattiva f"Hax-Zabbar jew f"Birzebbuga li b' xi mod tista taghmel tajjeb bhala 'alternative accommodation'.*

*Ghaldaqstant bir-rispett, dan il-Bord qed jigi mitlub sabiex jichad it-talbiet tar-Rikorrenti ghal xoljiment tal-kirja u ordni ta' zgumbrament, u dan bl-ispejjez kollha kontrihom solidament bejniethom.*

*Bl-ispejjes, inluzi dawk tac-Cedola ta' Depositu numru 2455/19 fl-ismijiet Maria Rosaria Fava vs Giovanna Grech et tat-18 ta' Ottubru 2019 li biha giet depozitata a favur lahwa Buhagiar il-kera ghall-perijodu 16 ta' Gunju 2019 sas-15 ta' Gunju 2020.*

*Salv eccezzjonijiet ohra.*

**Ra l-verbali tas-seduti kollha.**

**Ra l-atti proċesswali kollha.**

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

**Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u ċioe' dik tar-rikorrenti pprezentata fid-19 ta' Ġunju 2023 (fol 171 et seq) u dik tal-intimata pprezentata fl-14 ta' Novembru 2023 (fol 197 et seq).**

**Sema u ra t-trattazzjoni finali traskritta tad-difensuri tal-partijiet (fol 218a et seq).**

**Ra li l-kawza thalliet għallum għas-sentenza.**

## **II. KONSIDERAZZJONIJIET**

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qegħdin jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja u l-iżgumbrament a tenur tal-Art. 9(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta rizultat ta' allegat abbandun tal-fond 57, Grace Street, Haż-Żabbar mikri lill-intimata qabel is-sena 1995. L-intimata tiċhad li m'għadhiex tirrisjedi fil-fond mikri. Tgħid li għamlet żmien tieġu ħsieb lill-zewgħa f'fond ieħor Birzebbuga meta dan kien marid iżd xorta waħda kienet tmur fil-fond mikri.

**Fl-affidavit tagħhom (Dok. RS1 sa RS6 – fol 15 sa 20) Rita Sechell, Giovanna Grech, Lawrence Grech, Rose Micallef, Caterina Mizzi u Mary Grace Seychell** jgħidu li l-intimata ilha ma tirrisjedi fil-fond mikri lilha mill-anqass minn bejn l-2008 u l-2009. F'dak iż-żmien uħud mill-aħwa kienu jalternaw jorqdu għand ommhom biex jieħdu ħsiebha għaliex kienet marida. Omm ir-rikorrenti kienet tgħix eżatt maġenb id-dar mikrija lill-intimata u f'dak iż-żmien qatt ma raw lill-intimata tidħol jew toħroġ mill-fond, lanqas ma kienu jaraw lil ħadd fuq it-terrazzin tagħha jew jisimgħu hsejjes jew storbju u l-bieb tagħha kien ikun dejjem magħluq. Xehedu li fis-Sajf tas-sena 2019 uħud minnhom kellhom jiltaqgħu mal-intimata biex jitolbuha lura ċ-ċwieviet. Dakinhar iltaqgħu magħha fil-fond mikri lilha li kien jidher li mhux abitat u użat u fteħmu li hija kellha trodd lura ċ-ċwieviet fl-1 ta' Ottubru 2019.

Ir-rikorrenti Giovanna Grech ziedet tgħid li meta wasal l-1 ta' Ottubru l-intimata ma rritornatx iċ-ċwieviet u hija ċemplet lill-intimata iżda qabdet lil binha li qalilha li jekk riedu lura l-fond kellhom iħallsuhom. Lawrence Grech zied jgħid li huwa kien ra diversi drabi lill-intimata fi Triq l-Għannejja Birzebbuga dieħla fil-fond li għandha hemmhekk flimkien mal-familja tagħha. Ir-rikorrenti Caterina Mizzi, li kienet responsabbli mill-aħwa biex tiġbor il-kera, kkonfermat li l-kera kienet tiġborha mill-fond li l-intimata

għandha f'Birżebbuġa. In kontro-eżami, **Rose Micallef (fol 163 sa 167)** ikkonfermat li l-fond intiret minnha u minn ħutha u mhux mill-irġiel tagħhom.

**Fis-seduti tat-18 ta' Jannar 2021, 11 ta' Mejju 2021 u 28 ta' Ġunju 2021 xehed Reuben Bonnici (fol 31 sa 35, 75 sa 81 u 128 sa 130), in rappreżentanza ta' ARMS Limited,** li s-servizz tad-dawl u l-ilma fil-fond ta' in meritu f'Ħaż-Żabbar kien originarjament irreġistrat fuq Harry Fava (żewġ l-intimata) (Dok. RB4 sa RB6 – fol 48 sa 54). Sussegwentement l-intimata kienet issottomettiet il-formola sabiex is-servizz jinqaleb fuq isimha (Dok. RB7 – fol 55 sa 70). Ġew ippreżentati il-kontijiet intestati fuq l-intimata (Dok. RB1 u RB2 – fol 36 sa 46) u estratt tal-pagamenti (Dok. RB3 – fol 47).

Minn dawn id-dokumenti jirriżulta li wara li s-servizz ġie reġistrat fuq l-intimata ma kienx hemm residenti rreġistrati fil-fond. Mid-dokument RB8 (fol 82) jirriżulta li mis-sena 1996 kien hemm reġistrati tlett persuni fuq il-fond ai fini ta' sussidju – l-intimata, Harry Fava u Graziella Attard. L-intimata u żewġha waqfu jiehdu s-sussidju tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża fil-31 ta' Jannar 2017. Mill-1 ta' Frar 2017 il-kont ġie reġistrat fuq l-intimata u ma ġietx sottomessa l-formola biex jiġu reġistrati r-residenti fuq dan il-fond. Mill-1 ta' Frar 2017 hija bdiet tieġu s-sussidju fuq fond f'Birżebbuġa u mit-13 ta' Novembru 2018 sa Mejju 2019 kienet reġistrata fuq fond ieħor f'Birżebbuġa (Dok. RB9 u RB10 – fol 84 sa 127). Ix-xhud ikkonferma li mid-dokumenti esebiti l-konsum fil-fond ta' Ħaż-Żabbar jirriżulta baxx ħafna.

**Fis-seduta tad-19 ta' Novembru 2021 xehed Omar Fava (fol 132A sa 132I),** iben l-intimata, li l-familja tiegħu għandha villegġatura f'Birżebbuġa. Qabel ma' missieru Harry Fava marad fl-2014, il-villegġatura kienet ħanut tal-grocer immexxi mill-ġenituri tiegħu. Il-ħanut ingħalaq meta marad missieru u l-fond ġie kkonvertit f'villegġatura konsistenti f'kamra tas-salott, kamra tal-banju u kamra tas-sodda biex jgħixu ommu u missieru għaliex missieru ma setgħax jitla taraġ. Il-ġenituri tiegħu għexu hemm għall-aħħar sentejn ta' ħajjet misseru. Wara l-mewt ta' missieru fl-2017, l-intimata dawret il-karta tal-identita' fuq il-fond ta' Ħaż-Żabbar għaliex din kienet reġistrata fuq il-villegġatura. Jgħid li l-indirizz fuq il-karta tal-identita' kien tpoġġa fuq il-villegġatura minħabba l-mediċini u sabiex it-tobba jkunu jafu fejn għandhom imorru. Fil-perjodu li l-ġenituri tiegħu marru jgħixu Birżebbuġa, hu beda jirranġa l-fond ta' Ħaż-Żabbar u f'dan iż-żmien ommu kienet tmur tnaddaf. Wara l-mewt ta' missieru hija reġgħet bdiet tgħix fil-fond ta' Ħaż-Żabbar.

**Fl-affidavit tagħha (fol 134 u 135), Graziella Attard, bint l-intimata,** tikkonferma wkoll din il-verżjoni.

**Fis-seduta tal-20 ta' Mejju 2022, xehdet bint l-intimata, Josette Buttigieg,** li ommha ma tagħmilx użu minn *appliances* ħlief dawk bażiċi li ma jikkonsmawx ħafna elettriku, b'hekk il-konsum tagħha huwa wieħed minimu. Fir-rigward tal-ilma, il-fond ta' Ħaż-Żabbar huwa mġammar minn pompa li ttella' l-ilma mill-bir b'hekk qatt ma jkun

hemm konsum fuq il-kontijiet tal-ARMS. Żiedet li l-ħanut f'Birzebbugia kien ingħalaq fl-2016 jew ftit wara u ġie kkonvertit f'maisonette bi tlett ikmamar u bitħa.

**Fl-affidavit tagħha l-intimata xehdet (fol 142 sa 144)** li r-residenza tagħha kienet dejjem il-fond ta' Ħaż-Żabbar. L-indirizz fuq il-karta tal-identita' tagħha biddlitu peress li kien ikollhom appuntament ta' saħħa u kien ikun aktar komdu li dawn jirċievuhom f'Birzebbuga fejn kienu qegħdin jgħixu hi u r-raġel tagħha. Tgħid li l-fond ta' Birzebbuga tqisu bħala villegattura jew post ta' svog. Čaħdet li laħqet xi arrangament marrikorrenti biex tiżgombra mill-fond in meritu. Tgħid li hija tkun fil-fond ta' Ħaż-Żabbar ta' sikwiet. Il-bieb ta' barra thallih magħluq għax ma għandhiex antiporta u bil-lejl aktarx torqod Birzebbuga viċin ir-residenza ta' binha Simon. Hija pprezentat numru ta' ritratti tal-fond (Dok. RF1 sa RF4 – fol 145 sa 148) u tgħid li kullma jidher fl-istess ritratti huwa frott ta' benefikati mwettqa minnha u minn zewgha w uliedha. Tgħid li l-kontijiet tad-dawl u l-ilma mhumieħ għoljin għaliex hija tgħix waħedha, imdorrija ma taħlix u m'għandhiex *appliances* li jaħlu. **In kontro-eżami fis-seduta tas-16 ta' Diċembru 2022 (fol 158 sa 162)** l-intimata kkonfermat li l-indirizz fuq il-karta tal-identita' inqeleb lura fuq il-fond ta' Ħaż-Żabbar fit-13 ta' Jannar 2020, wara li ġiet notifikata bl-atti ta' din il-kawża u kkonfermat li l-atti ta' dawn il-proċeduri rċiviethom fil-fond ta' Birzebbuga.

## **IKKUNSIDRA**

Qabel ma jitratta l-mertu l-Bord ser jindirizza l-ewwel l-eċċezzjoni mogħtija mill-intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet li uħud mill-atturi, li jiġu l-irġiel tas-sidien, m'għandhomx interess ġuridiku f'dawn il-proċeduri. Din l-eċċezzjoni ma ingħatatx bħala eċċezzjoni fir-risposta. Il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Veronique Amato Gauci et vs Marco Zammit et** (1388/2000/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fid-19 ta' Mejju 2004 fejn il-Qorti qieset li:-

*...l-interess illi wieħed jaġixxi wkoll għandu l-importanza tiegħu u jista' jitqiegħed fuq l-istess binarju ta' mportanza bħal ġurisdizzjoni. Fil-fatt, l-interess ġie deskritt bħala 'l-mizura ta' l-azzjoni' (Vol. XXXVII P.2 pagna 608) u 'l-baži ta' l-azzjoni' (Vol. XXIX P.1 pagna 89) u għalhekk jassumi importanza massima u determinanti għal tkomplija ta' l-azzjoni.*

*Fil-fatt filwaqt li l-ġurisdizzjoni jirradika l-obbligu għas-smiegħ għall-ġudikant, l-interess jirradika d-dritt għas-smiegħ għal-litigant. Mitluf dak id-dritt, jintilef l-obbligu għas-smiegħ u għalhekk huwa kompetu tal-Qorti illi ġġib dan il-fatt 'il quddiem meta jirriżultalha 'l-baži ta' l-azzjoni' huwa nieqes jew inkella ntilef fil-kors tal-kawża.*

Applikat dan il-prinċipju għal dawn il-proċeduri, huma biss l-atturi Rita Seychell, Giovanna Grech, Mary Grace Seychell, Rose Micallef, Catherine Mizzi u Manuel Buhagiar li għandhom interess ġuridiku li jistitwixxu dawn il-proċeduri stante li huma

I-eredi tal-ġenituri tagħhom Karmenu u Rosina Buhagiar filwaqt li Mario Seychell, Laurence Grech, Mario Seychell, Peter Micallef u Salvu Mizzi m'għandhomx l-interess ġuridiku biex jippromwovu dawn il-proċeduri stante li m'għandhomx titolu fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. La darba uħud mill-atturi għandhom interess ġuridiku, l-azzjoni ma tispicċax iżda titkompla f'isem tali l-atturi.

Fir-rigward tal-mertu, ir-rikorrenti qegħdin jitlobu t-terminazzjoni tal-kirja u l-iżgumbrament a tenur tal-Art. 9(a) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li l-fond huwa abbandunat. Abbażi tal-Art. 9(a) tal-Kap. 69 sid huwa intitolat jirriprendi l-pussess ta' fond mikri f'każ ta' bdil fid-destinazzjoni. Dan l-artiklu jipprovdi:-

*9. Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet:*

*(a) jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx 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 jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera*

In-nuqqas ta' użu tal-fond mikri huwa ħafna drabi ekwiparat bħala bdil ta' destinazzjoni. Di fatti l-Qrati tagħna jekwiparaw iż-żewġ termini "non uso" u "użu divers" bħala ħaġa waħda. Hawnhekk il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza ta' dan il-Bord diversament presjedut l-ismijiet **Antonia Debono vs Androcles Scicluna (Rikors Numru. 139/2000/1GG) deciza fis-16 ta' Jannar 2012** fejn intqal hekk:-

*In-nuqqas ta' użu ta' fond mikri mhix waħda mir-raġunijiet elenkati fil-lista ristrettiva tal-Kap 69 li għaliha sid jista' jitlob ripreżta ta' fond sakemm dan in-nuqqas ma jkunx jekwivali għal bdil tad-destinazzjoni tal-kirja. Kif inhu paċifikament akkolt fil-ġurisprudenza in rigward, n-nuqqas ta' użu ta' fond lokat jista' jekwipari għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu jekk, u dan b'mod ġenerali, in-nuqqas ta' użu ikun għal żmien konsiderevoli skond id-destinazzjoni tal-fond u mhux ġustifikat b'raġuni valida bħalma huma l-mard u inkapaċità oħra b'dan illi kull każ ikun deċiż fuq il-mertu tiegħu. L-awtur Laurant itenni illi "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone". Dan il-bran huwa ċitat b'approvazzjoni f'sensiela ta' deċiżjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (ara per eżemplari is-sentenza Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004 meta ċitat d-deċiżjonijiet rapportati misjuba fil-Kollez. Vol. XXXIV P I p64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196 u ħafna oħrajn. Deċiżjonijiet dawn li preventivament itennu li dejjem jeħtieġ ikun kunsidrat jekk kienx hemm xi raġuni skużanti li kkawżat n-non użu u jekk*

dan kienx għal żmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament.

*Opportunement ukoll tkun ribadita l-kawtela emergenti mill-ġurisprudenza kwantu huwa ritenut illi l-iskop tal-liġi mhux li tivvantagġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-ħaga lilu mikrija (Kollez Vol XXXI P I p110; Vol XXXVI PI p168). Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha r-rikorrenti għamlet referenza għall-kawża 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 tiċċita l-parti dispożittiva fl-intier tagħha qua n-non uzu. Il-Bord itteni illi f'ċirkostanzi konsimili iħoss illi għandu jikjarifika l-kwistjoni billi jiċċita l-insenjament fil-kawża Borg vs Invicta Ltd (supra) fejn kien ritenut hekk: „.. huwa ferm paċifiku illi l-premessa tan-non uzu hi kawżali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa prinċipju aċċettat fid-duttrina u fil-ġurisprudenza kopjuża tagħna fuq is-sugġett illi l-kerrej li ma jużaw il-post ma jkunx qed jużah skond id-destinazzjoni tiegħu. Dan in bazi għall-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, ġie b'danakollu ammonit illi anqas għandu jiġi minsi dak li wkoll ġie ħafna drabi osservat mill-Qrati tagħna illi l-preċitat prinċipju mhux assolut u ma joperax awtomatikament iżda, f'kull każ, għandhom jitqiesu iċ-ċirkostanzi tiegħu. Hekk ġie deċiż illi “biex in-non uzu jammonta għall-użu divers hemm bżonn li jgħaddi tul ta' żmien, valutabbli skond iċ-ċirkostanzi tal-każ, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi ġustifikazzjoni raġonevoli” (“Rocco Caruana vs Albert Cauchi”, Appell, 6 ta' Dicembru 1968). Ingħad in tema illi “l-prinċipju ma japplikax meta jkun hemm ġustifikazzjoni xierqa fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u partikolarment meta ċ-ċirkostanzi jkun tali li, inter alia, verosimilment ma jagħtux lok għal dak id-deprezzament li hu għab-bazi tal-prinċipju” (“Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit” Appell, 16 ta' Dicembru 1969)”.*

Huwa paċifikament akkolt mill-ġurisprudenza illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwipara għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu u f'tali każ, id-denominatur komuni huwa nuqqas ta' uzu għal żmien konsiderevoli skond id-destinazzjoni tal-fond mhux ġustifikat b'raġuni valida bħalma huma l-mard u inkapaċita' oħra skużabbli dejjem b'kull każ ikun deċiż fuq il-mertu tiegħu. Il-Bord irid għalhekk dejjem jikkunsidra jekk kienx hemm xi raġuni skużanti li kkawza n-non uzu u jekk dan kien għal żmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema ta' l-iżgumbrament<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Vide Dottor Michelle Tabone noe vs Carmelo Attard, deċiża fit-28 ta' Ġunju 2012



F'dan il-każ il-Bord għandu quddiemu żewġ verżjonijiet kunfliġġenti fejn ir-rikorrenti jgħidu li l-intimata kienet ilha snin twal li abbandunat il-fond ta' Ħaż-Żabbar u mill-banda l-oħra l-intimata tgħid li hija appartni dawk is-sentejn li għamlet nieqsa mill-fond minħabba raġunijiet ta' saħħa ta' żewġha, hija dejjem qieset il-fond ta' Ħaż-Żabbar bħala r-residenza tagħha u wara l-mewt ta' żewġha f'April 2017 rritornat lura fil-fond.

Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Philip Agius et vs Louis Bonnici et** (5/2010) deciza fis-27 ta' Ġunju, 2013 li kienet titratta fatti simili għal każ odjern. Ingħad:-

*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 r-residenza lokata bil-konsapevolezza illi jista' faċilment jirrisjedi f'residenza oħra u li l-fond lokat tant ma kienx ta' importanza għalih li appena jakkwista titolu tar-residenza alternattiva, ma jkollux problema jirrilaxxa dik lokata, in-non uzu 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-proprjeta' ta' hu l-intimata stante li fond huwa mikri lill-istess hu l-intimata. Minn din is-sentenza l-Bord jikkonkludi illi meta allura ma hemmx dan l-animo ta' rilaxx anzi jirriżulta proprju il-kuntrarju, jiġifieri li r-residenza lokata hija ta' importanza għaliex hemm il-ħsieb fattwali ta' ritorn allura n-non uzo 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 Emanuel Arpa jidher li ħassew il-piż tal-ġurament lilhom mogħti u ammettew il-verita'. Il-Bord ma jaqbel xejn ma' dan il-kumment għaliex huwa biss lodevoli l-fatt illi l-intimat qal il-verita'. L-intimat pero', għandu jitwemmen f'kollox u anke fil-fatt illi huwa qiegħed jirrisjedi ma' hu l-mara sakemm din tkun tista' tipprestatu l-għajnuna tant meħtieġa għall-għixien tiegħu, u dan bilfors ikollu isegwi lil martu għaliex ma jafx isajjar. Issa dan ma jgorrx miegħu l-konsegwenza tal-abbandun kif muri fis-sentenza citata supra u għalhekk l-Bord huwa tal-fehma illi it-talba tar-rikorrenti bazata fuq l-abbandun tal-fond lokat ma tistax tintlaqa.*

Il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) kkonfermat din is-sentenza u qalet:-

*Sentenza li indirizzat sew dina it-tematika hija bla dubbju dik fl-ismijiet **C. Grech & Bros Limited vs George Sammut et** u li għaliha l-appellanti jagħmel referenza fl-appell tiegħu<sup>2</sup>:-*

---

<sup>2</sup> App. Inf. 09/04/2010

*Jigi osservat bħala punt ta' tluq illi r-residenza abitwali ta' briedem hu dak il-post fejn hu jorganizza ħajtu flimkien mal-familja tiegħu. Jikkonsegwi illi allura l-abitwalita` għandha rabta ma' l-istabilita b'denotazzjoni ta' ċerta permanenza. Wisq raġonevolment, l-allontamenti sporadiċi u temporanji li wieħed f'ħajtu jkollu jagħmel minħabba esiġenzi ta' xogħol jew ta' mard jew għal xi raġuni valida oħra, ma jwasslux għat-telf ta' dik l-istabilita. Ukoll, id-durata ta' dan l-istess allontament mhux bilfors, u, a priori, għandha tiġi meqjusa bħala xi interruzzjoni tal-legam tal-persuna ma' dik l-istess stabilita. Tista' pero takkwista riljev jekk l-allontament u s-sistemazzjoni tal-persuna f'lok ieħor jassumu l-konnotat ta' l-abitwalita`, u dan b'mod prevalenti u permanenti fuq dak tad-dimora ta' qabel mikri lilu;*

*Tqum hawn il-mistoqsija dwar ir-rwol ta' l-intenzjoni tal-kerrej għal dak l-allontament... Fil-ħsieb ta' din il-Qorti għalkemm il-volonta tal-kerrej, ukoll jekk iddikjarata, għandha l-importanza tagħha, għandu dejjem ikun il-materjal probatorju u l-indikaturi estrinġiċi li jinżlu minnu li għandu verament jiddemostra oġġettivament l-vera intenzjoni. Hekk ad eżempju l-intenzjoni ġenwina ma titnisselx mill-fatt sic et simpliciter tat-tħollija ta' għamara fil-fond mikri jew mill-indikaturi ta' ċerti dokumenti bħal Karta ta' l-Identita` u r-registrazzjoni tal-vot għaliex dawn joffru biss mera presunzjoni u din tista' dejjem tingħeleb minn provi oħra idoneji u konvinċenti li juru li r-residenza abitwali u permanenti tal-kerrej ma baqgħetx dik tal-fond lokat għax issa saret band'oħra.*

*Illi minn eżami tal-fatti probatorji għandu joħroġ illi l-appellati u uliedhom ma baqgħux jirrisjedu fil-fond lokatizzju u marru jgħixu għand is-Sur Arpa, li jiġi ħu l-appellata, fil-fond 100 Rue D'Argens, Msida. Dana jirrizulta ex admissis minn dak mistqarr mill-appellat Bonnici u Arpa fix-xhieda tagħhom in kontro-eżami minn fejn joħroġ illi l-familja Bonnici ilha tirrisjedi abitwalment ma' Arpa għal dawn l-aħħar snin (għalkemm ma hemmx qbil bejniethom għar-rigward tat-tul ta' żmien) u dana minħabba l-fatt illi l-appellata ġiet kostretta toffri kura kontinwa lil ħuha li kien jgħix waħdu li huwa afflitt minn mard serju. Illi dina hija l-uniku prova li hemm fl-atti li tindika l-allegat abbandun tal-fond lokat. L-appellanti, li fuq kollox, kien jinkombi fuqu li iressaq provi univoċi għar-rigward il-kawżali minnu miġjuba 'il quddiem iressaq biss bħala evidenza dak stabbilit minn investigatur privat li osserva il-movimenti ta' Bonnici, l-appellat fuq medda ta' żmien minn fejn jirrizulta illi Bonnici kien qed jiffrekwenta il-fond fl-Msida u dan l-iktar fil-ħin ta' filgħodu, x'aktarx meta Bonnici ikun ħiereġ għax-xogħol u imbagħad wara nofs in-nhar meta Bonnici jirritorna mix-xogħol. Provi oħra ir-rikorrenti ma iressaqx, bħal per eżempju, prova ta' konsum tal-utilitajiet bħal dawl,*

*ilma u servizzi telefoniċi, reġstrazzjoni għal vot, abbandun fiżiku u apparenti tal-fond, bħal telqa fl-istruttura u fatti oħra simili li solitament jittressqu f' dawn il-kawzi. Il-Qorti, għalhekk ma tistax taqbel mal-aggravvju imressaq mill-appellanti illi l-piż tal-prova kienet taqa' fuq l-intimati billi huwa neċessarjment kellu l-obbligu, għaldarba intavola proċeduri sabiex jottjeni l-iżgumbrament ta' l-inkwilin, illi iressaq provi konklussivi li jindikaw l-abbandun.*

*Illi l-qorti tistaqsi jekk dawn humiex provi suffiċjenti li jimmeritaw l-estremi ta' l-iżgumbrament ta' familja minn fond residenzjali. Kien għalhekk illi għustament il-Bord fis-sentenza impunjata kellu idur sabiex jeżamina l-animo għall-abbandun da parti tal-inkwilini għaliex mill-atti ma kienx hemm ċirkostanzi estranji u provi ċirkostanzjali oħra li setgħu b'xi mod jissostanzjaw oġġettivament il-kawżali imressqa mill-appellanti.*

*Ri-affermati dawn il-provi, allura, għandu jingħad li l-liġi speċjali (Kapitolu 69) għandha bi skop ġenerali tagħha li toffri protezzjoni lill-inkwilin li ma għandux fond alternattiv fejn jabita hu u l-familja tiegħu. Jingħad a propożitu illi "biex 'alternative accommodation' tista' tingħad li hija 'available' għall-kerrej, jeħtieġ li hu jkun jokkupaha jew jista' jokkupaha 'bi dritt', b'titolu li legalment jagħtih sigurta`, bħal, per eżempju, kif dik il-kelma ġiet interpretata fil-liġi ingliza, imnejn ġiet kupjata fil-liġi tagħna, għax hi ta' proprjeta` tiegħu, jew hi mikrija lilu, jew li s-sid hu lest jikriha lilu, jew jagħti l-kunsens meħtieġ biex il-kiri jiġi ċedut lilu" (Kollez. Vol. XLIV P I p 141);*

*Illi dan ma ġiex ippruvat mill-appellanti billi mill-atti jirrizulta illi Bonnici u l-familja tiegħu ma igawdu l-ebda titolu fuq il-fond residenzjali ta' Arpa li qed jokkupa dana l-fond da parti tiegħu ukoll b'titolu ta' kera. Kwindi kien minħabba f'dana l-fatt illi l-Bord għustament ikkonkluda illi l-inkwilini qatt ma seta' kellhom l-intenzjoni li jabbandunaw ir-residenza tagħhom billi huma ma għandhomx residenza alternattiva li tista' twassal allura għal konkluzjoni illi huma ma għandhomx l-intenzjoni li jirritornaw fil-fond lokatizju u allura abbandunaw definttivament dana l-post għaliex sabu residenza alternattiva. Illi l-Qorti ma tistax għal darb'oħra ma tisħaqx fuq in-nuqqas ta' provi li hemm fl-atti li jistgħu iservu ta' indikaturi indipendenti, liema prova fuq kollox kienet tispetta lill-appellanti li ipprova jitfa' dana il-piż fuq il-kerrej billi jisħaq illi l-ammissjoni tiegħu li qed jgħix flimkien ma' familja fuq bażi abitwali għand ħu l-mara kienet bil-fors tfigisser illi huwa ma għandux użu iktar tal-fond lilu mikri. Il-Qorti hija tal-fehma illi l-estremi tal-iżgumbrament ma għandhomx jinżlu bħal xabla fuq ras dak l-inkwilin li jiġi kostrett*

*ibiddel ir-rutina f'hajtu minhabba ċirkostanzi sfortunati bħal mard fil-familja.*

Bħal każ ċitat, anke f'dan il-każ ukoll kien hemm allontanament ta' sentejn, sa April 2017, minhabba mard li ma jwassalx għall-iżgumbrament. Il-Bord iżda għandu jqis mhux dan il-perjodu biss iżda anke l-perjodu ta' wara l-mewt ta' Harry Fava peress li mal-mewt tiegħu spiċċat il-ġustifikazzjoni għall-allontanament u wieħed jistenna li l-intimata rritornat lura fil-fond.

Mir-rendikonti esebiti mir-rappreżentant tal-ARMS jirriżulta li l-intimata kienet reġistrata fuq il-fond ta' Ħaż-Żabbar mill-1 ta' Mejju 1996 sal-31 ta' Jannar 2017. Mill-1 ta' Frar 2017 sas-7 ta' Ġunju 2021 hija kienet irreġistrata fuq il-fond ta' Birżebbuġa (Dok. RB10 – fol 122) sakemm imbagħad mit-8 ta' Ġunju 2021, wara li ġew intavolati dawn il-proċeduri, reġgħet irreġistrat ruħha fuq il-fond ta' Ħaż-Żabbar. Is-servizz tad-dawl u l-ilma tal-fond ta' Ħaż-Żabbar inqaleb fuqha b'applikazzjoni datata 24 ta' Frar 2020 (Dok. RB7 – fol 55). Minkejja li tgħid li ir-residenza tagħha hija l-fond ta' Ħaż-Żabbar, u allura wieħed jistenna li hija tkun f'dan il-fond ta' sikwiet, minn fol 58 tal-applikazzjoni jirriżulta li hija għazlet li l-kont tal-fond ta' Ħaż-Żabbar tirċevih fil-fond 28, "Josette", Triq l-Għannejja Birżebbuġa u mhux fid-dar li skont ix-xhieda tagħha tqis bħala l-fond residenzjali.

Il-ġustifikazzjoni għal bidla fl-indirizz fuq il-karta tal-identità mill-fond ta' Ħaż-Żabbar għal fond ta' Birżebbuġa fiż-żmien meta żewġha kien marid kienet ġustifikata anke minhabba prattiċita biex jiġi evitat l-iskariġġ li hi u żewġha jkollhom imorru Ħaż-Żabbar. Iżda żewġha miet f'April 2017 u għalhekk ma kien hemm l-ebda raġuni għalfejn fl-2020 għazlet li l-kont tad-dawl u l-ilma tal-fond residenzjali tagħha jintbagħat f'fond ieħor. L-istess argument japplika għall-indirizz fuq il-karta tal-identità. Hawnhekk issir referenza wkoll għall-Art. 5(2)(b) tal-Att dwar il-Karta tal-Identità u Dokumenti oħra tal-Identità li jispeċifika li l-karta tal-identità ta' persuna għandu jkollha l-indirizz tal-post **prinċipali** ta' residenza f'Malta liema indirizz huwa dikjarat mill-applikant/a. Kien biss wara l-intavolar ta' din il-kawża li hija qalbet l-indirizz tagħha għall-fond in meritu ossia ta' Ħaż-Żabbar. Dan ikompli jikkonvinċi l-Bord li l-intimata ma bdiex tagħmel użu mill-fond lokat.

Il-konsum li jirriżulta mill-kontijiet tad-dawl u l-ilma tal-fond lokat ukoll jitfa dawl sostanzjali fuq l-użu li kien isir mill-fond ta' Ħaż-Żabbar. Mill-konsum li jirriżulta mill-kontijiet esebiti, mhuwiex verosimili li l-konsum tal-fond ta' Ħaż-Żabbar jekwivali għal fond użat bħala residenza. Mhuwiex ikkontestat mir-rikorrenti li l-intimata tagħmel użu mill-ilma tal-bir u għalhekk kważi qatt ma kien ikun hemm konsum tal-ilma. Iżda fir-rigward tal-konsum tad-dawl, dan kien negligibbli fuq medda ta' żmien sew wara l-mewt tar-raġel tagħha tant li mhuwiex versomili tal-użu li jsir minn fond residenzjali prinċipali. Mir-ritratti esebiti mill-intimata stess jirriżulta li għandha bżonn l-elettriku sabiex tħaddem il-pompa tal-ilma, żewġ fridges, water heater u *washing machine*. Ma'

dan irid jizdied ukoll il-konsum tad-dawl waqt li hija tkun fid-dar. Mill-kontijiet esebiti jirrizulta kont wiehed biss li jista' jkun jirrispekkja l-użu tal-fond fl-ammont ta' €30.44, għalkemm huwa wkoll kemmxejn baxx stante li jkopri perjodu ta' kwazi xahrejn (fol 104 li jkopri l-perjodu bejn il-21 ta' Settembru 2019 sal-20 ta' Novembru 2019). Fil-bqija tal-kontijiet, il-konsum tad-dawl huwa bejn €0.14 u €1.91 ta' xahrejn<sup>3</sup>. Dan ma jekwiparax għal użu "ta' sikwiet" li tgħid l-intimata. Inltre mid-dokumenti esebiti mir-rappreżentant tal-ARMS jirrizulta li s-sussidju tagħha jinsab fuq il-fond f' Birzebbuġa u mhux fuq il-fond ta' Haż-Żabbar.

Apparti dawn il-provi indipendenti, l-intimata fl-affidavit tagħha stess tgħid li bil-lejl torqod Birzebbuġa ħalli tkun viċin binha Simon. Dan, fid-dawl tal-fatt li l-fond ta' Birzebbuġa jirrizulta li huwa mgħammar bin-neċessitajiet bażiċi konsistenti f'open plan, kamra tal-banju, kamra tas-sodda, kamra tal-ikel u biċċa jkomplu jikkonvinċu l-Bord li l-intimata mhijiex qed tagħmel użu mill-fond lokat. Jiġi nnutat ukoll li filwaqt li l-intimata tirreferi għal fond ta' Birzebbuġa bħala villegatura, bintha Josette tiddekrivih bħala *maisonette*.

Fid-dawl ta' dawn il-fatti u mill-assjem tal-provi l-Bord huwa konvint li f'dan il-każ jirrizultaw provi biżżejjed li juru li l-intimata mhijiex qed tuża l-fond lokat b'mod illi dan jammonta għal bdil ta' destinazzjoni.

Bħala punt finali l-Bord josserva li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-intimata tissollewa kwistjoni dwar l-applikabilità tal-Artikolu 9 tal-Kap 69 għal dan il-każ u dan b'referenza għat-tielet *proviso* tal-Artikolu 9(b) tal-Kap 69 li jipprovdi "*Iżda wkoll dan l-artikolu m'għandux japplika f'każ li l-kerrej ikollu ħamsa u sittin (65) sena jew aktar*". Hija tgħid li billi għandha 67 sena allura l-artikolu citat mill-atturi ma jistax japplika għaliha.

Izda hawnhekk il-Bord mill-ewwel jissenjala li l-intimata m'għandiex ragun. Il-Bord josserva li, kif tajjeb jissenjalaw l-atturi, dan il-*proviso* japplika biss għas-sub-paragrafu (b) tal-Artikolu 9 tal-Kap 69 kif jidher mill-Artikolu 13 tal-Att XXIV tal-2021 li bis-saħħa tiegħu gie emendat l-imsemmi Artikolu 9(b) tal-Kap 69. L-azzjoni attrici hi bbażata fuq l-Artikolu 9(a) mhux (b) tal-Kap 69 u għalhekk is-sottomissjoni tal-intimata m'għandiex mis-sewwa.

Apparti minn hekk il-Bord josserva li l-imsemmi *proviso* introdott, kif inghad, bl-Att XXIV tal-2021 gie hekk introdott f'Ligi b'effett mit-28 ta' Mejju 2021 filwaqt li din il-kawza giet intavolata f'Novembru 2019. B'hekk l-imsemmi *proviso* ma seta qatt ikollu effett u applikabilità fuq dawn il-proceduri li nbdew qabel id-dhul fis-seħħ tal-imsemmi Ligi. Għalhekk anke minn dan il-lat din is-sottomissjoni qeda wkoll tigi respinta.

---

<sup>3</sup> Fol 36 sa 44 u 84 sa 86 u 102 sa 104

### **III. KONKLUŻJONI**

Għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord qieghed jiddisponi minn din il-kawża billi filwaqt li jiddikjara li Mario Seychell, Laurence Grech, Mario Seychell, Peter Micallef u Salvu Mizzi m'għandhomx l-interess ġuridiku biex jipromwovu dawn il-proċeduri jiddisponi mit-talbiet tal-bqija tar-rikorrenti u mill-eċċezzjonijiet tal-intimata billi jiċċhad l-eċċezzjonijiet tal-intimata, u jilqa' t-talbiet attriċi fis-sens illi jawtorizza lill-bqija tar-rikorrenti sabiex fl-iskadenza li jmiss ma jgeddux il-kera għar-raġunijiet fuq premissi u jordna lill-intimata tiżgombra mill-fond in meritu u għal dan il-għan jipprefiġgi terminu perentorju ta' żmien tlett (3) xhur mil-lum fuq l-intimata ai fini tal-istess żgumbrament.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri a karigu tal-intimata.

**Moqrija.**

**Noel Bartolo  
Magistrat**

**Caroline Perrett  
Deputat Registratur**

**21 ta' Marzu 2024**