BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors Nru: 106/2019MV

Natalino Anastasi (K.I. 24460M); Josephine mart George Falzon (K.I. 837547M); Anthony Cachia (K.I. 725356M) u Anne Besancon mart Mark (K.I. 583659M)

Vs

Michael Pace K.I. 703860M; Carmel Pace K.I. 374762M; Gioacchino Pace K.I. 401863M, Dorsell Pace K.I. 214684M u Silvan Pace K.I. 291984M.

Illum 28 ta' Mejju 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Natalino Anastasi K.I. 24460M et.ipprezentat fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar it-23 ta' Mejju 2019 fejn ippremettew u talbu s-segwenti:

Illi l-esponenti huma s-sidien ta' korp ta' bini bin-numru 73, Triq San Kristofru, Valletta liema fond huwa forma ta' kerrejja u l-intimati qieghdin jokkupaw il-bini, minn f' parti u minn f' ohra u dan minghajr ma qed jigi rispettat il-ftehim attwali minghandu jokkupa fejn u kemm ghandha tkun il-kera.

Illi di fatti l-intimati bidlu l-postijiet in okkupazzjoni bejnithom minghajr il-kunsens espress tas-sidien u apparti dan, hallew il-post jiddeterjora ghal stat ta' riparazzjoni allarmanti u dan kif jigi provat waqt l-andament tal-kawza.

Illi ghalhekk hemm minn mill-intimati li kiser il-kondizzjonijiet tal-kirja u ohrajna li sajansitra ghalkemm qieghdin jippretnedu li huma l-inkwilini, m' ghandhkomx dritt ghall-inkwilinat.

Illi l-intimati ghamlu tibdiliet strutturali minghajr il-kunsens tas-sidien.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li dan il-Borg joghgbu:

1. Jiddikjara minn mill-intimati ghandu dritt ghall-inkwilinat u minn m' ghandux u f' kaz ta' min mill-intimati m' ghandux dritt ghall-inkwilinat, jigi ordnat li jizgombra mill-parti minnu okkupata fi zmien qasir u perentorju li jigi hekk lilu prefiss;

2. Jiddikjara lill-intimati li huma inkwilini legittimi, kisru l-kondizzjonijiet tal-kirja billi assenjaw il-kirja minghajr il-permess tas-sidien u/jew hallew il-fond fi stat hazin ta'

ripaarazzjoni u/jew ghamlu tibdiliet strutturali minghajr il-kunsens tas-sidien u konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-intimati fi zmien qasir u perentorju li jgi hekk lilhom prefiss.

Spejjez kontra l-intimati u b' rizerva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti, liema intimati huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.[1]

Ra r-risposta ta' l-intimat Carmel Pace K.I. 374762M li tghid is-segwenti:[2].

1. Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu taghhom;

2. Illi ma huwiex minnu illi huma bidlu l-ppostijiet in okkupazzjoni bejniethom minghajr il-kunsess espress tas-sidien;

3. Illi lanqas ma huwa minnu kif ser jigi provat fil-kors ta' din il-kawza, li l-mittenti halla l-post jiddeterjora ghal stat ta' riparazzjoni allarmanti, izda dejjem wettaq l-obbligi tieghu tal-kirja taht il-ligi.

4. Illi ghaldaqstant, l-esponenti qieghed jitlob sabiex it-talbiet tar-rikorrenti jigu michuda in toto, fejn dawn jirrigwardaw lili.

[1] A folio 1 u 2 tal-process.
[2] A folio 29 u 30 tal-process.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti, minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Ra r-risposta ta' l-intimat Michael Pace K.I. 703860M li tghid is-segwenti:[3]

1. Illi fl-ewwel lok l-atturi jridu jippruvaw it-titolu taghhom skond il-ligi.

2. Illi mhux minnu li l-intimati biddlu l-postijiet in okkupazzjoni bejniethom minghajr il-kunsens tas-sid kif qed jigi allegat.

3. Illi lanqas huwa minnu li l-mittenti halla l-post jiddeterjora ghal stat ta' riparazzjoni allarmanti.

4. Illi l-esponenti ma kiser ebda kondizzjoni tal-kirja u huwa ghandu titolu valida ta' kera skond il-ligi.

5. Illi ghalhekk t-talba tar-rikorrenti hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt u ghandha tigi respinta in toto.

6. Illi assolutament ma jezistux l-estremi li trid il-Ligi ghar-ripreza.

[3] A folio 61 tal-process.

7. Salv jekk ikun il-kaz eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant l-eccipjenti bilqima jitolbu illi dan l-Onorabbli Bord joghogbu jichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjez kontrihom.

Ra r-risposta ta' l-intimati Dorsell Pace K.I. 214684M u Silvan Pace K.I. 291984M li tghid is-segwenti:[4]

1. Illi fl-ewwel lok, l-atturi jridu jipprovaw it-titolu taghhom.

2. Illi fit-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

3. Illi kuntrarjament minn dak allegat mill-atturi, ma kien hemm l-ebda bdil fil-postijiet in okkupazzjoni bejn l-mittenti minghajr il-kunsens espress tas-sidien.

4. Illi lanqas ma huwa minnu, illi l-fond thalla jiddeterjora u ssirlu hsara ingenti, bi ksur tal-kondizzjonijiet tal-kirja u dan hekk kif ser jigi provat fil-kors ta' din il-kawza.

Ghaldaqstant, l-esponeneti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

[4] A folio 65 tal-process.

Salv risposta ulterjuri.

Ra r-risposta ta' l-intimat Gioacchino Pace K.I. 401863M li tghid is-segwenti:[5]

Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu taghhom;

Illi ma huwiex minnu illi huma bidlu l-postijiet in okkupazzjoni bejniethom minghajr il-kunsess espress tas-sidien;

Illi lanqas ma huwa minnu, kif ser jigi pruvat fil-kors ta' din il-kawza, li l-mittenti halla l-post jiddeterjora ghal stat ta' riparazzjoni allarmanti, izda dejjem wettaq l-obbligi tieghu tal-kirja taht il-Ligi;

Illi ghaldaqstant, l-esponenti qieghed jitlob sabiex it-talbiet tar-rikorrenti jigu michuda in toto, fejn dawn jirrigwardaw lilu;

Salv risposta ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti, minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Ra l-atti kollha .

[5] A folio 74 tal-process.

Ra li l-Bord waqt is-seduta tal- 20 ta' Novembru 2020 hatar lill- Perit Danica Mifsud u lill-Perit David Pace '*biex jezaminaw il-fond mertu tal-proceduri u jhejju pjanta li fiha jigi indikat liema partijiet qed jigu okkupati mid-diversi intimati*.'[6]

Ra r-relazzjoni tal-periti teknici ipprezentata fir-Registru ta' dawn il-Qrati nhar it-8 ta' Frar 2021.[7]

Ra d-dokumenti prezentati.

Sema' x-xhieda u ra l-affidavits tal-partijiet.

Ra n-nota tar-rikorrenti fejn il-kawza giet ceduta fil-konfront ta' Gioacchino Pace.[8]

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

Semgha t-trattazzjonijiet tal-partijiet waqt is-seduta tal-20 ta' Frar 2024.

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

---

[6] A folio 82 tal-process.
[7] A folio 85 tal-process.
[8] A folio 216 tal-process.

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

It-rikorrenti jikkontendu li l-kerreja numru 73, St. Christopher Street, Valletta hija taghhom u li l-intimati qieghdin jokkupaw il-bini, minn f'parti u min f'ohra u dan minghajr m qed jigi rispettat il-ftehim dwar minn ghandu jokkupa fejn u kemm ghandha tkun il-kera. Ir-rikorrenti jikkontendu li tali tibdil ta' okkupazzjoni tal-postijiet saret minghajr il-kunsens tas-sidien u l-binja iddeterjorat ghal stat ta' riparazzjoni allarmanti. B'hekk inkisret il-kundizzjoni tal-kirja.

It-Talbiet u l-Eccezzjonijiet fil-Qosor

Ghaldaqstant, permezz ta' din il-kawza, ir-rikorrenti qed jitolbu dikjarazzjoni minghand dan il-Bord biex jghid minn min mill-intimati ghandu dritt ghall-inkwilinat u l-izgumbrament ta' min ma ghandux tali dritt.

Aktar minn hekk jghid li dawk l-imkwilini li huma inkwilini legittimi kisru il-kundizzjonijiet tal-kirja billi:

Assenjaw il-kirja minghajr permess u/jew hallew il-fond fi stat hazin ta' riparazzjoni u/jew ghamlu tibdil strutturali minghajr il-kunsens tas-sidien. B'hekk il-Bord qed jintalab li l-intimati jigu zgumbrati fi zmien qasir u perentorju.

L-intimati jichdu l-asserzjonijiet tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u jghidu in succint li huma dejjem hallsu jew ippruvaw ihallsu

l-kirja dovuta u li s-sidien, specjalment fl-ahhar zminijiet dejjem kienu qed jirrifjutaw. Isostnu ukoll li s-sidien, specjalment dawk originali, dejjem qalulhom biex jirrangaw bejniethom ladarba kienu familja.

Kawza ceduta in parte

Fil-mori tal-kawza ir-rikorrenti irtiraw it-talbiet taghhom fil-konfront ta’ l-intimat Gioacchino Pace.

Provi

Xehed **Michael Pace** nhar il-11 ta’ Mejju 2021 fejn jghid li huwa joqghod fil-fond flat numru wiehed (1). Jghid li ma jafx jaqra u hu kull ma ghandu kurutur, kamra taht it-tarag u hemm kamra.[9] Ikompli jispjega li ghandu kamra fuq bl-imbarazz. Jghid li ilhom ghandu madwar madwar 30 sena. Lis-sidien ma jafhomx u ma jhallas lil hadd. Ikompli jghid imbaghad li kien imur tas-Sliema biex ihallas u kien ihallas lil Maria Cachia Lm9. Jghid li ilhu hemm mill-1990 u ilu jhallas kera mill- 1992. Jghid li ghandu l-ktieb tal-kera d-dar.

Xehed **Gioacchino Pace** nhar il-11 ta’ Mejju 2021 u qal li hu kellu l-appartament numru tnejn (2) u kellu lit-tfal mieghu. Kien mietlu t-tifel hemm gew stess. Jghid li mar ghand is-sid St.Venera biex idawwarlu n-numru erbgha (4), u hekk gara.[10] Jghid li mar ihabbtilhom id-dar u ma sabhomx. Jghid li kienu joqghodu x’imkien wara l-Lidl Santa

[9] A folio 96 tal-process.
[10] A folio 99 tal-process.

Venera. Jghid li l-kont ma kellux biex ihallsu f'daqqa u beda jaghtihomlu ftit ftit. Isostni li mar bil-flus u qallu li ma jridhomx. Jghid li l-Avukat Borg Costanzi beda jirrekordjahom fuq tape meta huma marru jkellmuh l-ufficju. Hu kien ma' hutu Charlie, Michael u Silvan Pace. Jghid li hu qieghed 1st floor u jghid li gahndu l-flats numru erbgha (4) u numru tnejn (2) f'idejh. Ix-xhud jaghti deskrizzjoni tal-postijiet li jokkupa. Jghid li kien ihallas hamsin Lira Maltin (LM50) ghaz-zewg postijiet. Jghid li ilu joqghod hemm xi sittax (16) -il sena. Isostni li mas-sidien laqqghuh hutu. Jghid li hutu qalulu fejn u huwa mar. Jghid li l-kirja dam ihallasha sentejn jew tlieta. Jghid li qatt ma tefghu xejn il-Qorti u Antonio qatt ma ried flus. Jghid li l-isem jiftakru ghax jismu bhal ibnu. Isostni li l-ewwel kien fil-fond numru tnejn (2) imbaghad nizel fin-numru erbgha (4) u n-numru tnejn (2) tah lit-tifel.

Anthony sive Tonio Cachia xehed permezz ta' affidavit datat l-1 ta' Lulju 2021 fejn qal li ommu kien jisimha Mary Cachia, kienet tamministra l-propjeta', jghid li ommu mietet fit-28 ta' Settembru 2016 u wiritha huha, u hutu Josephine Falzon u Anne Besancon filwaqt li Frank Anastasi, li kien ko-propjetarju ma' ommu wirtu l-unika ibnu, Natalino Anastasi.

Milli irrizultalu kien hemm is-segwenti:

Kamra numru hamsa (5) mikrija tletin Lira Maltin (LM30) fis-sena lil Charlie Pace;

Kamra numru wiehed ittra B (1B) mikrija disa' Liri Maltin (LM9) fis-sena lil Michael Pace;

Flat nuru erbgha (4) u Kamra wiehed ittra A (1A) mikrija lil C Benallack ghal tnejn u ghoxrin Lira Maltin (LM22) u tmintax il-Lira Maltin (Lm18) fis-sena rispettivament;

Flat numru tlieta (3) mikri lil Emanuel Grima ghoxrin Lira Maltin (LM20) fis-sena.

Jghid li l-fond ta' Benallack gie battal u l-Awtorita' tad-Djar taghtu c-cwievet. Jghid li skond records fl-elfejn u sebgha (2007) Gioacchino Pace hallas hamsin Lira Maltin (Lm50) ghall-post numru erbgha (4) u Charles Pace hallas tletin Lira Maltin (Lm30) ghas-sena Novembru 2006 sa Novembru 2007.

Ikompli jispjega li huma ma ghandhomx record li qatt krew lil Silvan Pace (it-tieni sular u l-bejt). Jghid li Charles Pace qed jokkupa flat numru wiehed ittra A (1A) bla dritt. Jispjega li Flat wiehed ittra B (1B) okkupat minn Michael Pace u hemm notamenti li kien ihallas il-kera, pero' wara 1990s ma jidhirx li qatt hallas. Ghal dak li jirrigwarda lis-store fil-livell mezzan dan kien mikri lil certa Grima u mhux lil Michael Pace. Jghid li l-istore l-iehor ma jidher li kien mikri lil hadd.[11]

Isostni li mill-intimati kollha l-unika persuni li ghandhom xi forma ta' titolu huma Michael Pace ghall-kamra li hemm fl-entrata u Gioacchino Pace ghall-flat numru erbgha (4) fit-tieni livell.

Jghid li Charles Pace, skond l-ircevuta li kellhom, kien jokkupa il-flat numru hamsa (5) pero' qed joqghod fil-flat numru wiehed ittra B (1B).

[11] A folio 115 tal-process.

Jghid li flat numru hamsa (5) kien okkupat minn Charles Pace, ghalkemm b'konfigurazzjoni differenti, pero' dan zied l-arja li kienet okkupata minn Bennallack. Il-flat numru wiehed ittra A (1A) huwa okkupat illegalment minn Pace.

Jghid li fuq il-meter tal-ilma ommu kienet bezghana li tigi rinfaccata b'xi kontijiet. B'hekk mar fil-fond, saab lil Gioacchino u dawwru l-meter fuq Gioacchino Pace. Jghid li originarjament kien hemm meter wiehed iservi il-binja kollha.[12]

Savio Borg xehed fit-13 ta' Lulju 2021 fejn spjega kif l-intimati kienu irregistrati ai fini tar-registru elettorali.[13] Jispjega li:

Michael Pace fi Frar 1987 kien registrat fuq numru 124, St. Christopher Street, Valletta, imbaghad minn Ottubru 1987 sal-gurnata tal-lum fuq Flat 1, 73, St. Christopher Street, Valletta.

Carmel Pace minn Frar 1987 'l quddiem, hlief ghall-perjodu qasir, kien registrat fuq Flat 5, 73, St. Christopher Street, Valletta.

Pace Goacchino minn April 2006 'l quddiem kien registrat fuq Flat 2, 73, St. Christopher Street, Valletta filwaqt li fil-perjodi ta' qabel kien irregistrat fuq indirizz iehor il-Belt u Bormla.

[12] A folio116 tal-process.
[13] A folio 120 tal-process.

Pace Dorsell kienet irregistrata f'Ottubru 2013 fuq Flat 4, 73, St. Christopher Street, Valletta u qabel kienet irregistrata fuq indirizz Haz-Zebbug.

Pace Silvan minn Ottubru 2008 kien irregistrat fuq Flat 5, 73, St. Christopher Street, Valletta u qabel kien irregistrat fuq indirizz Bormla.[14]

Reuben Bonnici xehed nhar it-13 ta' Lulju 2021 u ipprezenta numru ta' dokumenti tal-Arms Ltd.[15] Jghid li il-kont 73, St. Christopher Street, Valletta kien jghajjat lil Mary Cachia u inghalaq fil-15 ta' Ottubru 2001.

Fuq flat numru tlieta (3) fl-istess blokka kien jghajjat lil certa Ben Alock u kien inghalaq f'Novembru 1997. Fuq Flat numru tlieta (3) mis-16 ta' Novembru 2006 beda jghajjat lil Goacchino Pace. Jghid li kien hemm kont iehor fuq l-istess flat li jghajjat lil Mario Pace.

Fuq flat numru (4) dan ukoll jghajjat lil Goacchino Pace li kien inqaleb ghal fuq ismu fl-24 ta' Lulju 2008 u qabel kien fuq Mary Cachia.

Fuq flat numru sitta (6) dan kien intestat fuq Michael Pace u inghalaq f'Jannar 1996.

[14] A folio 123 tal-process.
[15] A folio 179 tal-process.

Xehed **Natalino Anastasi** permezz ta' affidavit datat 12 ta' Lulju 2021 fejn stqarr li hu kien jghix l-Awstralja u gie lura Malta ghall- habta tas-sena elfejn (2000). Jghid li hu iben Francis Saviour sive Frank Anastasi li miet fit-8 ta' Marzu 2012. Isostni li kien cempillu certa Tonio Cachia u qallu li kienet mietet ommu u riedu jaghmlu il-causa mortis u riedu jmorru flimkien fil-post. Jghid li kien bghat lil ibnu Justin u ma jafx l-ebda wiehed mill-inkwilini. Kien mar jaghmel ricerka fil-Bibljoteka u gab ir-registri elettorali ghas-snin 1955 sa 1960 u bejn 1970 sa 1977.[16]

Gioacchino Pace xehed permezz ta' affidavit datat 29 ta' Novembru 2021 fejn stqarr li hu kien jghix maz-zijiet fil-fond 73, St. Christopher Street, Valletta meta kien zghir mal-familjari tieghu u dan il-post hu kerrejja u fih hemm hames postijiet. Jghid li s-sidien ta' qabel dejjem krew lilhom bhala familja. Jghid li ghal xi zmien tilfu lis-sid pero' wara sabu u kien krielu l-flat numru tnejn (2). Jghid li fil-blokk kienu joqoghdu hutu Charlie u Michael. Jghid li kellu ktieb tal-kera. Jghid li huh Mario kien joqghod fil-flat numru tlieta (3) u warajh kien mar joqghod il-kugin Leli Grima. Ibnu Amadeo kien kera minghand is-sid in numru erbgha (4) fl-istess blokk. Jghid li l-flat numru tlieta (3) svojta u ghadu vojt sal-lum. Jghid li ibnu miet fl-2006 ghax kien ha xokk mal-machine u wara kien mar ghand sid il-kera u talbu jaghmillu l-ktieb tal-kera fuqu u hekk gara. Jghid li hu mar jghix fil-flat numru erbgha (4) flok fin-numru tnejn (2) u ibnu Silvan ma kellux fejn joqghod u kien ser jizzewweg. Jghid li Silvan mar jghix fin-numru hamsa (5) u huh Charlie mar fin-numru tnejn (2) ghax kien hemm qbil. Kien qal lis-sid u qallu li peress li kienu familhja setghu jirrangaw bejniethom. Jghid li l-kotba tal-kera taz-zewg fondi mikrija lilu ma jafx fejn ghamilhom.

[16] A folio 201 tal-process.

Jghid li xi ghaxar snin ilu gie Antonio, wiehed mill-werrieta tas-sid u qallu li ma jridx flus u qallu biex jirrangalu l-karti. Wara saret il-kawza[17].

Silvan Pace xehed b'affidavit datat 30 ta' Dicembru 2022 jghid li hu kien joqghod mal-genituri tieghu f'post iehor il-Belt u mar joqghod fil-fond numru erbgha (4) meta kellu sitt (6) snin. Jghid li illum jghid fl-appartament numru hamsa (5) flimkien ma' martu Dorselle Pace. Jghid li wara li kien telaq jghix minn ma' ommu kien mar jghix fl-appartament numru erbgha (4) u dan peress li missieru mar jghix fl-appartament numru tnejn (2). Jghid li wara li zzewweg kien ftihem ma' zijuh, missieru u ma' Antoine biex ibiddlu l-appartamenti fejn jirrisjedu fl-istess blokka. B'hekk hu mar jghix fl-appartament numru hamsa (5) u Carmel Pace nizel f' dak numru tnejn (2).[18]

Carmelo Pace xehed permezz ta' affidavit datat 30 ta' Dicembru 2021 fejn qal li jghix fl-appartament numru hamsa (5) u dan mis- 17 ta' Gunju 1983 u kien ihallas tletin Lira Maltin (Lm30) fis-sena. Jghid li hu dejjem ikkomunika ma' Maria Cachia u huha u gieli ma' Dr. Fenech Adami li kellu l-ufficcju l-Mosta. Jghid li kien ihallas lilhom. Jghid li kellu relazzjoni tajba maghhom. Isostni li dejjem ha hsieb l-appartament numru hamsa (5) u zammu fi stat tajjeb. Jghid li kien talab lil Antoine, li qallu jigi hu Maria Cachia, biex imur jghix fil-flat numru tnejn (2). Dan kien qallu biex jirrangaw bejniethom peress li kienu familja wahda. Qal li hekk ghamel minhabba li kellu problemi f'saqajh u dan minkejja li mal-awtoritajiet kien halla li kien ghadu jghix fl-appartament numru hamsa (5) u mhux f'dak numru tnejn (2). Jghid li

[17] A folio 209 tal-process.
[18] A folio 220 tal-process.

fl-appartament jghix mal-mara u jzommu fi stat tajjeb. Jghid li dejjem ghix f'din il-blokka sa mill-1983 hlief ghal meta kien il-habs.[19]

Xehed **Silvan Pace** nhar l-14 ta' Frar 2023 fejn ikkonferma li missieru jismu Michael u li ghadu joqghod fil-fond 73, St, Christopher Street, il-Belt, Valletta.[20] Jghid li hu ma ghadux joqghod ma' missieru imma go xi post il-Hamrun. Jghid li mar jghix ma' ommu li mietet u intefa' barra mill-Housing. Jghid li ommu partet id-dar ta' Bormla ma' dik tal-Hamrun. Jghid li fl-affidavit ma semmiehx il-Hamrun imma ghandu l-id card fuq hemmhekk. Jghid li hu mizzewweg u ghandu l-mara jisimha Dorselle Pace u tghix mieghu. Jghid li fuq il-Hamrun ihallsu xi tmienja u hamsin (58) kull tlett xhur. Jghid li l-flus kien jaghtihom lill-Housing u meta ommu mietet ma accettawhomx aktar. Meta mietet ommu gie zgumbrat. Jghid li ma jifhimx u ma fetahx kawzi.

Xehed **Carmel Pace** nhar l-14 ta' Frar 2023 fejn qal li illum qed joqghod Santa Venera u ilu joqghod hemm tmien (8) xhur. Jghid li hu baqaghlu interess skond kif tinqata' l-kawza. Jghid li l-fond fejn jghix fih krieh ghal hames (5) snin. Jghid li fil-bidu kien joqghod fil-flat numru hamsa (5) imbaghad nizel fin-numru tnejn (2). Qal li meta kien mar il-habs kien tah lil Silvan biex joqghod fih. Jghid li jahseb li missier Silvan kien tah ic-cavetta. Jghid li kollox irrangaw bejniethom. Isostni li hareg mill-habs ghall-habta tal-elfejn u ghaxra (2010).

Kontro-ezaminat jghid li "*Anton kien qallu biex jirrangaw bejniethom ghax huma familja wahda.* Kien qallu li l-aqwa li jaghtuh il-kera"[21].

[19] A folio 221 tal-process.
[20] A folio 236 tal-process
[21] A folio 241 tal-process.

Xehed **Anthony k/a Tonio Cachia** nhar l-14 ta' Frar 2023 fejn ikkonferma li ommu mietet fl-2016 u ma jaqbilx li ommu kienet tikkomunika mas-sidien imma kien huha Frank Anastasi li kien jaghmel hekk. Jghid li Carmelo Pace kien jikri in-numru hamsa (5). Jghid li r-records huma antiki hafna u ma kienx hemm il-familja Pace li tghix hemmhekk. Ma jafux min dahal u ma dahalx. Jghid li ikkonkluda li flat numru wiehed ittra A (1A) okkupat minn Charles Pace mir-ricerki li ghamlu flimkien mal-avukat taghhom u kellhom kwistjonijiet mal-ARMS. Jghid li Goacchino Pace dahal recentement u mhux qieghed bil-kera l-antika.[22] Isostni li l-appartament suppost kien mikri lil wahda Benalouck li inghatat post mill-Housing u telqet 'l hemm. Jghid li l-Housing kien taghhom ic-cavetta lilu u lil ommu. Kien haseb li l-fond hu vojt. Jghid li bdew il-proceduri minn meta mietet ommu. Skond hu ommu ma kellha kontroll ta' xejn. Jispjega li qabel mietet ommu kienet go home, Casa Leone u l-intimati qatt ma marru 'l hemm. Jghid li l-fond taht it-tarag huwa abbandunat.

Ikkunsidra:

L-argument principali li mressqa mir-rikorrenti quddiem dan il-Bord huma imsejsin fuq zewg kuncetti:

1. Li hemm inkwilini li ma ghandhomx dritt jirrisjedu fil-fond jew f'partijiet minnu; u

2. Hsara fil-fond u alterazzjonijiet minghajr permess.

[22] A folio 243 tal-process

Illi l-Bord iqis li l-artikoli relevanti ghall-vertenza imqajma mir-rikorrenti isibu komfort fis-segwenti artikoli tal-Kodici Civili tal-Ligijiet ta' Malta:

Fost l-obbligi li ghandu josserva l-inkwilin ta' haga mikrija lilu hemm l-artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili li jipprovdi li huwa ghandu:

'jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja, u ghall-uzu miftihem fil-kuntratt, jew, jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan, ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi[23] *';*

L-Artikolu 1555 jaqra hekk:

'Jekk il-kerrej jagħmel mill-ħaġa mikrija użu xorta oħra minn 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'.

Kif ukoll l-artikolu 1564(1) tal-istess Kodici Civili li jipprovdi is-segwenti:

'Il-kerrej, matul il-kirja, ma jista' jaghmel ebda tibdil fil-haga mikrija minghajr il-kunsens ta' sid il-kera, u m'ghandux jedd jitlob il-hlas lura

[23] Ara f' dan is-sens **John Curmi vs Dr. Joseph sive Josie Muscat** (App. Civili Nru. 1224/1993/1) moghtija mill-Qorti tal-Appel fit-28 ta' April 2006 per S.T.O. Prim Imhallef Vincent DeGaetano, Onor. Imhallef Joseph D. Camilleri, Onr. Imhallef Joseph A. Filletti, pg. 8.

tal-valur, ikun kemm ikun, tal-miljorament maghmul minghajr dak il-kunsens.'

Ikkunsidra:

Gurisprudenza u Principji Applikabbli

Nuqqas ta' manutenzjoni u Hsara Konsiderevoli

Illi fil-kawza **Carmelo Farrugia u Josephine Farrugia vs Mary Cassar**, Rikors numru 18/2010 Qorti tal-Appell deciza fis-27 t'April 2016, permezz ta' rikors prezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti talbuh jordna lill-intimata tiżgombra mill-appartament Numru 1, Carmen Flats, Triq il-Gnien, Gżira peress li qegħda żżommu fi stat ħażin ħafna ta' manutenzjoni u dan wassal ghal ħsarat strutturali.

L-intimata wieġbet li kienu s-sidien li naqsu milli jagħmlu t-tiswijiet meħtieġa tant li wħud minnhom kellha tagħmilhom hi. Qalet ukoll li hija dejjem ottemperat ruħha mal-obbligi tagħha fir-rigward ta' manutenzjoni.

B'sentenza tat-3 t'Ottubru 2013, il-Bord ċaħad it-talba tar-rikorrenti, li appellaw mis-sentenza bl-aggravju li l-ħsarat huma tant manifestament kbar li l-appartament jinsab kważi mġarraf u kien ferm sorprendenti li l-Bord wasal għall-konklużjoni li ma kienx hemm "ħsarat ħafna". Il-ħsara tirriżulta mix-xhieda tar-rikorrenti li xehdet li kien hemm partijiet tal-gallerija jaqgħu tant li ġew avżati l-Pulizija tad-Distrett minħabba li l-post kien struttura perikoluża. Is-soqfa kienu qed jiġġarrfu minħabba

l-urina tal-klieb li l-appellata żżomm fil-post. Il-periti tal-Bord inżammu milli jidħlu f'ċerti ambjenti tal-fond biex ma jkunux jistgħu jaraw il-ħsara konsiderevoli fil-kmamar fejn jinżammu l-klieb. L-intimata stess xehdet li m'għamlet xejn bħala manutenzjoni, ma talbet xejn lis-sidien biex isiru x-xogħlijiet u stqarret li m'għamlitx manutenzjoni għax m'għandhiex flus.

L-appellata ma weġbitx u lanqas dehret fl-udjenza wara li ġiet notifikata.

Kemm taħt il-liġijiet speċjali tal-kera, kif ukoll taħt id-disposizzjonijiet ġenerali tal-Kodiċi Ċivili, l-inkwilin huwa obbligat li jieħu ħsieb il-ħaġa mikrija lilu bħal bonus paterfamilias, u, jekk minħabba dan in-nuqqas, tiġri l-ħsara lill-fond lilu mikri, tista' twassal għal ħall tal-kirja. Sanzjoni li hi radikali u tista' tintalab meta l-ħsara tkun ta' ċerta gravita`. Għalhekk il-Kap 69 jeżiġi li biex jingħata permess sabiex ma tiġġeddidx il-kirja trid issir "ħsara ħafna", bl-Ingliż "considerable damage", u fit-test oriġinali Taljan "abbia cagionato danni considerevoli al fondo"[24]. Fis-sentenza Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited tal-1 ta' Diċembru 2004, din il-Qorti tal-Appell qalet:-

"Skond kif imfisser "it-terminu "hafna" hu kapaci li jigi apprezzat oggettivament imma hu wkoll miftuh ghall-interpretazzjoni soggettiva ta' min irid jiggudika. Anke ghaliex tali hsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalita` u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-hsarat kienu jippregudikaw il-godiment tal-fond u l-

[24] Ara wkoll **Giovanni Grech v Rose Vassallo**, 29 ta' Ottubru, 1954 Appell Ċivili

interessi tal-lokatur." - "**Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea et**", Appell, 24 ta' April 1998;

Issokta ghalhekk jinghad f'din l-istess decizjoni illi "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilita` tieghu, ghandha twassal biex tiggustifika r-ripreza tal-fond fuq din il-kawzali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka hafna hsarat";

Fi kliem iehor il-hsara trid tkun ta' certa entita` u mhux ta' importanza zghira. Kif deciz, "minn dawn il-kliem tal-ligi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliz, huwa evidenti li l-hsara konsiderevoli hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux hsara ohra …" (**Kollez. Vol. XXXVIII P Ip 211**);

Dan affermat, jinsab enuncjat ukoll illi "certament wiehed mill-kriterji li jeskludi din l-entita` jista' jkun dak tal-facili riparabilita` tad-dannu" (**Kollez. Vol. XLVII P I p 264**) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jgieghel lill-kerrej tieghu jaghmel it-tiswijiet necessarji minflok l-adoperu tassanzjoni estrema ta' l-izgumbrament. Ara wkoll f'dan is-sens sentenza fl-ismijiet "**Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo**", Appell, 29 ta' April 1996", fejn intqal hekk:

"Fir-rapport tal-perit nkarigati mill-Bord jingħad:-

"Is-soqfa u l-ħitan huma mbajdin biż-żebgħa u huma mtebbgħin bil-ħmieġ u b'umdita' antika. L-art tal-fond tikkonsisti minn madum żgħir li huwa fi stat ħażin ħafna ta' manutenzjoni u kif tidħol fil-kuridur,

deher xi madum maqsum. L-istess hija l-kamra tal-banju li fil-fatt ma tintużax.

Fl-entratura mal-ħajt diviżorju, hemm dhul ta' l-ilma pjuttost riċenti li ġej minn livell għoli u li qiegħed jikkawża ħsara fil-ħajt u kif ukoll tqaxxir taż-żebgħa tal-ħajt.

Iż-żebgħa tal-gallarija tal-konkos tesebixxi tbajja' tal-umdita' u qsim irqiq illi huwa riżultat ta' nuqqas ta' manutenzjoni tal-madum tal-wiċċ tal-gallarija u tal-ħadid ingastat ġo fiha.

Il-fond per se huwa mniġġes u jesebixxi tbajja' tal-umdita' u ħmieġ li ilhom hemm ħafna żmien. Huwa fi stat ħażin ta' manutenzjoni."

M'hemmx prova teknika li b'riżultat tan-nuqqas ta' manutenzjoni l-bini sofra "hsara konsiderevoli". Ir-ritratti mehmuża mar-rapport tal-periti ċertament juru nuqqas ta' manutenzjoni, pero' ma jidhrux ħsarat konsiderevoli. Lanqas il-periti ma qalu li fil-fond hemm ħsarat konsiderevoli. Il-Bord qies il-provi u ġustament ta piż partikolari lil dak li jingħad fir-rapport tal-periti. Il-Bord iddeċieda li mill-konstatazzjonijiet tal-periti ma tirriżultax dik il-"ħsara ħafna" li hi meħtieġa ghal fini ta' żgumbrament tal-inkwilin, u kif interpretata mill-ġurisprudenza li saret riferenza għaliha fis-sentenza tal-Bord. Din hija Qorti ta' reviżjoni li ma tindaħalx leġġerment fl-eżerċizzju tad-diskrezzjoni tal-ġudikant tal-prim'istanza. Mhux biżżejjed li ma tkunx taqbel mal-konklużjonijiet tal-Bord, iżda jinħtieġ li l-provi jkunu tali li abbażi tagħhom l-ewwel Tribunal ma setax jasal għall-konklużjonijiet li wasal għalihom. F'dan ir-rigward il-qorti ma taqbilx mal-appellanti

li s-sentenza tal-Bord ma tirriflettix il-provi li tressqu. L-appellanti bbażaw il-kawża fuq il-kawżali li minħabba n-nuqqas ta' manutenzjoni, saret ħsara strutturali fil-fond. Filwaqt li kif tajjeb kkummenta l-Bord mill-provi hu evidenti li l-fond hu traskurat u maħmuġ u hemm ukoll xi ħsara, min-naħa l-oħra m'hemmx prova ta' "ħsara ħafna". Għalhekk tfalli l-azzjoni li pproponew l-appellanti. Ovvjament dan ma jfissirx li sidien il-kera m'għandhomx rimedji oħra ghan-nuqqasijiet tal-inkwilina.

L-appellanti jsostnu wkoll li l-appellata ma ħallitx lill-periti jidħlu f'xi kmamar tal-fond. Fatt li ma jirriżultax. Li jirriżulta hu li kien hemm żewgt ikmamar li fihom il-periti ma daħlux. F'dan ir-rigward l-appellanti kellhom kull opportunita' li jitolbu l-intervent tal-Bord sabiex l-istess periti jispezzjonaw dawn il-kmamar, u mhux jilmentaw wara s-sentenza."

Għaldaqstant l-appell gie miċħud bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Il-Fond huwa kerrejja jew numru t'appartamenti

Dwar jekk il-fond mertu ta' dawn il-proceduri hux kerrejja jew flats, fis-sentenza ***Il-Pulizija vs Helen Raniolo et*** deciza mill-Qorti tal-Appell Kriminali nhar is-16 ta' Ottubru 1954 per Onorevoli Dr. W. Harding intqal:

Bil-kelma 'kerrejja' l-ligi tifhem dar li fiha joqoghdu aktar minn zewg familji li jkollhom il-lavatory u servizzi ta' l-ilma komuni u ghalhekk, jekk si tratta minn kmamar li ghandhom lavatory u servizz

ta' l-ilma separati ghal kull wahda minnhom, ikun il-kaz ta' appartamenti u mhux ta' kerrejja.

Il-Bord jaqbel ma' tali interpretazzjoni u jaghmilha tieghu. Minghajr dubbju fil-kaz de quo l-intimati ghandhom relazzjoni familjari ma' xulxin u ilhom jabitaw fil-fond ghal diversi snin. Mid-dokumentazzjoni tal-periti teknici li accedew fil-fond maghduda mal-provi li ingabu permezz tal-ARMS Ltd. f'mohh il-Bord ma hemm l-ebda dubbju li kull wiehed mill-intimati kien qed juza l-ispazju tieghu bhala flat. *B'dan pero' il-Bord mhux qed jeskludi li fil-mori ta' snin xi uhud mir-rikorrenti, jew il-predecessuri taghhom fit-titolu meta gew avvicinati mir-rikorrenti qalu lilll-intimati jew xi uhud minnhom biex jirrangaw il-post de quo bejniethom ghax kienu familja wahda.* Il-Bord jemmen li d-dubbju f'dan ir-rigward ghandu jimmilita favur l-intimati li kienu konsistenti fuq dan il-fatt li wara kollox kienet uzanza komuni fi zmininjiet passati.

Ghaldaqstant, il-Bord jemmen li fil-kunsiderazzjonijiet tieghu ghandu jikkonsidra il-partijiet kollha tal-fond bhala flats individwali u mhux kerrejja b'dan illi ir-rikorrenti hallew *mano libera* lil xi uhud mill-intimati biex jiggestuhom fl-ambitu familjari.

Ikkunsidra:

Ir-rikorrenti jikkontendu li l-intimati ghamlu alterazzjonijiet fil-fond minghajr il-permess taghhom u li b'hekk l-inkwilini ikkawzalhom pregudizzju.

Dwar dan l-obbligu tnisslu diversi principji mill-gurisprudenza. Per ezempju fil-kaz **Carmen Lia vs Anthony Coreschi** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-10 ta' Jannar 2007 intqal hekk:

'In tema legali, hi disposizzjoni cara tal-ligi li l-kerrej, sia ta' fond urban jew dak rustiku jew agrikolu, hu fl-obbligu li jaghmel mill-haga lokata lilu dak l-uzu li ghalih hi ddestinata l-haga u skond il-mudell konswet ta' mgieba tal-bonus paterfamilias. Dan, ma ghandux jigi tradott fis-sens assolut illi lill-kerrej ma humiex konsentit certu jus variandi ghall-ahjar godiment tal-haga purke, intendi dan jaghmlu fil-limiti senjalati mid-destinazzjoni maqbula bejn il-kontraendi.' (sottolinejar tal-Bord)

Imbaghad fil-kawza **Cynthia Debono et vs Joseph u Ermina konjugi Tanti** data 1 ta' Dicembru 2004 il-Qorti tal-Appell sahqet li:

'Jidher min skorta ta' sentenzi illi l-precitat l-artikolu 1564 tal-Kapitolu 16 gie temperat sew fuq l-insenjament tal-awturi bhal Pacifici Mazzoni u Laurent. Dan fis-sens illi gie zviluppat il-principju illi l-kerrej jista' jaghmel alterazzjonijiet basta jkunu parzjali u mhux ta' importanza kbira, ma jbiddlux id-destinazzjoni tal-fond, ma jippregudikawx id-drittijiet tas-sid u meta alterazzjonijiet ikunu necessarji jew utili ghat-tgawdija tal-post u il-fond jista' jigi ripristinat kif kien qabel meta tispicca l-lokazzjoni.*'*[25] *(sottolinejar tal-Bord)*

[25] Ara ukoll f'dan is-sens is-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) (App. Nru. 94/2002/1) **Konti Sant Fournier et vs Gazan Enterprises Limited et.** deciza fis-17 ta' Novembru 2017 per Imhallef Anthony Ellul.

Ghaldaqstant, ir-regola generali li ma jistghux isiru innovazzjonijiet u xogholijiet fil-fond lokat minghajr il-kunsens tas-sid mhix daqshekk ta' natura stretta u m'ghandhiex tinftihem bhala regola assoluta. B'hekk hija mhollija ghall-evalwazzjoni u apprezzament tal-gudikant in-natura u it-tibdil li jkun sar fil-fond u kemm, ladarba dan ikun stabbilit li sar, jekk ikunx ta' pregudizzju gravi u serju lis-sid tal-fond.[26]

Allura mill-assjem tal-gurisprudenza hawn fuq citata jidher li il-hames elementi li ghandhom jiggwidaw lil min jiggudika fuq ix-xoghlijiet li jsiru fil-fond huma jekk tali xoghol:

1. **Kienx parzjali u mhux ta' importanza;**
2. **Biddilx id-destinazzjoni tal-lokazzjoni;**
3. **Ippregudikax id-drittijiet tas-sidien;**
4. **Kienx utili jew necessarju ghall-godiment tal-fond; u finalment jekk**
5. **Fit-terminazzjoni tal-lokazzjoni jkux jista' facilment jigi eliminat u l-fond jigi ripristinat u mqieghed fl-istat li kien qabel.**

Mizmum ben tajjeb l-insenjament legali u gurisprudenzjali hawn fuq elaborati, jidher li l-fond ilu mibni is-snin tant li r-rikorrenti stess qed isejhulu '***forma ta' kerrejja***' fir-rikors taghhom. Jidher ukoll li d-dokumenti pprezentati mir-rikorrenti huma datati 1977 u allura huwa lecitu li wiehed jassumi li l-binja hija antika hafna.[27]

[26] Ara f'dan is-sens ukoll **Carmelo Agius vs Frances Bugeja**, Qorti tal-Appell (Inferjuri), deciza fil-25 ta' Novembru 2015.
[27] A folio 37 tal-process.

Il-Bord jinnota li mir-ritratti li hemm fl-atti a folio 88 sa 92 jidher li fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz jidher li l-inkwilini prezenti ghamlu minn kollox biex l-ambjent ikun tajjeb sabiex wiehed jghix fih[28]. F'ghajnejn il-Bord ir-rikorrenti ma irnexxilhomx jippruvaw li l-inkwilini ma hadux bzonn il-fond kif jaghmel missier tajjeb tal-familja jew li ghamlu xi tibdil strutturali jew hsarat li jistghu jitqiesu li huma gravi. Ir-rikorrenti ma prezentawx provi fir-rigward tal-hsara li qed jallegaw, la ipprezentaw dokumentazzjoni tal-hsarat, la ritratti, kif lanqas pprezentaw xi rapporti peritali. Ir-rikorrenti lanqas dehrilhom li jaghmlu xi domandi lill-periti teknici membri tal-Bord wara l-access li sar fid-19 ta' Jannar 2021.

Ma jidhirx lanqas li fil-mori tas-snin kien hemm xi interpellanzi mis-sidien attwali jew precedenti fuq *in non* kuranza tal-intimati fejn tidhol iz-zamma tal-istruttura.

Illi fir-rigward tal-allegazzjoni ta' bdil strutturali, l-istess ma ngabet l-ebda prova mir-rikorrenti fir-rigward ta' din il-kawzali.

Illi l-principju baziku huwa li min jallega irid jipprova u konsegwentament fin-nuqqas ta' prova ghal-lanqas sal-livell ta' probabilita, il-Bord ma jistax jilqa' t-talba tar-rikorrenti msejsa fuq dan il-binarju.

Ghaldaqstant, il-Bord ser ikun qed jichad l-argument tar-rikorrenti li b'dak li ghamlu l-intimati kkawzaw hsara hafna fil-fond u holqu pregudizzju gravi lir-rikorrenti u b'hekk kisru wahda mill-obbligi principali bhala inkwilini tal-fond. Dan qed

[28] Il-Bord jista' jassumi mill-provi li ghandu fl-atti li l-inkwilini ghandom livell baxx hafna fl-iskala socjali kif ukoll li tal-anqas wiehed minnhom ghamel xi zmien il-habs. Jidher li qed jghixu fil-periferija tas-socjeta'.

jinghad in rigward tal-allegazzjoni ta' allegat hsarat u tibdil strutturali.

Ikkunsidra ulterjorment:

L-artikolu 2 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jghid is-segwenti:

"kerrej" tfisser ukoll:(a) fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni: (i) dik il-persuna li tkun ġiet rikonoxxuta bħala l-kerrej skont xi liġi validament fis-seħħ qabel l-1ta' Ġunju 2021

....

"kiri" tfisser ukoll sullokazzjoni;

"tagħti b'kiri" tfisser ukoll tissulloka.

Il-Bord jghid li l-ebda wahda mill-partijiet ma ipprezentat prova tal-kirja jew kirjiet fuq il-fond de quo li kien qed jinkera bhala bicciet f'forma ta' flats. Ma hemmx fl-atti xi prova ta' xi pagamenti fil-passat. Dunque, il-Bord iqis li ghandu joqghod biss fuq id-dikjarazzjonijiet guramentati tar-rikorrenti u tal-intimati.

Ghal dak li jirrigwarda **Michael Pace** fl-affidavit ta' Anthony sive Tonio Cachia[29] jikkoncedi li huwa kellu kirja valida, ghalkemm ma jaqbilx mal-lokazzjoni ezatta fl-istess binja. Hu vera ukoll li r-rikorrenti Cachia jghid li dan ilu zmien twil ma' jhallas pero' prova ta'

[29] Dan hu ir-rikorrenti principali li ha f' idejn il-vertenza u iben min kien jiehu hsieb il-fond immedjatament qabel ma' u wara li mietet fl- 2016.

kemm u l-modalitajiet tal-hlas ma ngabitx mis-sidien ***kif lanqas il-kawzali taghhom ma hija ibbazata fuq nuqqas ta' hlas tal-kirja.*** Ma jidhirx lanqas li kien hemm xi interpellanza bil-fomm jew b'xi mod iehor biex Michael Pace, jew xi hadd mill-intimati l-ohra ghal kull buon fini, intalab ihallas u ma hallasx. Ghal kuntrarju, l-intimati jargumentaw li huma ippruvaw ihallasu mal-milja tas-snin u jew ma sabux lir-rikorrenti jew meta sabuhom dawn tal-ahhar ma accettawx il-flus! F'cirkostanzi simili id-dubbju ghandu jimmilita favur l-inkwilin u mhux favur is-sid.

B'hekk il-Bord iqis li ghandu jaghti aktar affidabilita' ghal dak li iddikjara Michael Pace li huwa kellu kirja valida u pprova jhallas il-kirja dovuta. It-talbiet fil-konfront tieghu kif dedotti ma tistax tirnexxi u allura qed tigi rigettata.

Ghar-rigward ta' **Carmel Pace** dan milli jidher ma ghadux jghix fil-fond u ilu li telaq minn hemm ghal xi snin, tant li kera post iehor barra il-Belt, Valletta ghal hames snin u qed joqghod St. Venera. Il-Bord jirrileva li fil-kontront tal-intimati u allura anki ***fil-konfront ta' Carmel Pace, it-talba mhix imsejsa fuq l-kawzali li hu biddel id-destinazzjoni tal-fond jew li abbanduna l-fond. Dunque, il-Bord ma jistax jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront ta' Carmel Pace ghax abbanduna il-fond ladarba din mhix wahda mill-kawzali mressqa mir-rikorrenti.*** Mill-affidavit tar-rikorrenti stess Anthony sive Tonio Cachia jirrizulta car u tond li tal-anqas kien hemm kamra mikrija lis-Sur Carmel Pace.

B'hekk it-talbiet kif dedotti fil-konfront tieghu lanqas jistghu jintlaqghu ladarba l-provi ma' jikkonfigurawx fil-parametri tat-talbiet tar-rikorrenti.

Il-Bord iqis li ghandu jastjeni milli jikkummenta fuq il-vertenza dwar **Gioacchino Pace** ladarba r-rikorrenti irtiraw il-pretensjonijiet taghhom fil-konfront tieghu.

Finalment ghal dak li jirrigwarda il-konjugi **Dorselle Pace u Silvan Pace** fit-trattazzjoni finali tieghi l-avukat tar-rikorrenti jallega li huma '***squatters***'[30]. Jekk il-Bord ikollu jhares lejn din il-perspettiva allura jrid ifakkar f'dak li jghid testwalment l-artikolu 16(4) tal- Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija:

(4) Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja u kwalunkwe ħsara li tirriżulta matul dan il-perjodu ta' okkupazzjoni.

Jekk allura r-rikorrenti qed jargumentaw fil-konfront tal-konjugi Pace li ***huma qatt ma kellhom kirja***, dan jista' biss ifisser li l-Bord li Jirregola l-Kera MHUX KOMPENENTI *ratione materiae* biex jiddeciedi din il-vertenza fil-konfront taghhom[31]. Konsegwentament il-Bord iqis illi huwa jista' jieqaf hawn fl-osservazzjonijiet tieghu.

---

[30] Fol 250 tal-process.

[31] Ara f' dan is-sens il-kawza **81 & 82 Ltd. vs Mario Borg** deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) App. Nru. 1134/2013/2 LM deciza fil- 21 ta' April 2021 per Onorevoli Imhallef Lawrence Mintoff, pg. 22 u 23. Ara ukoll **81 & 82 Ltd vs Stella Borg et** (1136/2013/ 2 JVC) deciza mill-Qorti tal-Appell fl- 20 ta' Jannar 2022 per Onorevoli IMhallef Giannino Caruana Demajo, President, flimkien mal-Imhallfin Tonio Malli u Anthony Ellul; pg. 9.

Il-Bord pero' jemmen li l-appartament huwa okkupat minnhom tramite missierhom, ossija Michael Pace. Il-Bord ukoll jemmen, kif diga' iddikjara qabel li anki fil-kaz tal-konjugi Pace dawn kellhom il-barka tar-rikorrenti Antoine Cachia u qablu, ta' ommu, meta marru jirrisjedu fil-blokka u dan peress li missieru u hutu kienu inghataw direzzjonijiet u struzzjonijiet li sakemm jibqghu il-familjari Pace allura setghu jirrangaw bejniethom. *U hekk huma ghamlu. Dunque, huma baqghu fidili mal-arrangamenti verbali tas-sidien mal-familjari taghhom li kien ilhom fis-sehh ghal diversi snin.*

Ghaldaqstant, il-Bord iqis ukoll li fil-konfront ta' Silvan u Dorselle Pace ma kienx hemm xi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord jiddikjara u jiddeciedi billi:

1. **Jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet fil-konfront tal-intimat Gioacchino Pace stante li gew irtirati fil-mori tal-kawza kif ukoll; u**

2. **Jiddikjara li l-intimati l-ohra, ossija Michael Pace, Carmel Pace, Dorselle Pace u Silvan Pace, huma inkwilini tal-fond u ghandhom dritt jokkupaw il-fond numru 73, Triq San Kristoforu, Valletta; u**

3. **Jichad it-tieni talba tar-rikorrenti kif dedotta.**

Spejjez ta' dawn il-proceduri huma a karigu tar-rikorrenti.

Magistrat Dottor Monica Vella LL.D.

Chairperson

Annalise Mifsud

Deputat Registratur.