



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Seduta tal-Illum 27 ta' Ġunju 2024

JTMR Holdings Limited (C 5275)

vs

Giulio Zarb (K.I. 657757(M) u għal
kull interess li jista jkollha Wang Li
Zarb (K.I. 0501813(L)

Numru fil-Lista: 11

Rikors Numru: 430/21 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-Rikors Ġuramentat ta' JTMR Holdings Limited (C 5275) datat 3 ta' Awwissu 2021 fejn ġie premiss:

1. *Illi s-socjeta` rikorrenti hija s-sid tal-fond numru 91, Spinola Road, St Julian's, liema fond ġie akkwistat permezz ta kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Daniela Mifsud Buhagiar tal-5 ta' Dicembru 2016 (kopja annessa Dok JT2).*
2. *Illi dan il-fond kien ġie rekwizzjonat fl-20 ta' Mejju 1977 (kopja annessa Dok JT 3) u mikri mid-Dipartiment tad-Djar lil Amabile Zarb. Illi Amabile Zarb miet u baqgħet fil-kerà Mary Zarb.*

3. *Illi permezz ta' avviz datat 22 ta' Gunju 2006, il-fond gie derekwizzjonat skont il-ligi (kopja tan-notifika ta' derekwizzjoni hawn annessa Dok JT4).*
4. *Illi in segwitu għall-istess derekwizzjoni, fis-sena 2006, is-sidien (dak iz-zmien Helen Grech et, predecessuri fit-titolu tal-atturi), kienu hallew lill-istess Mary Zarb tokkupa l-fond b'kera minn zmien għal zmien, bil-kera tithallas kull tliet xhur.*
5. *Illi kif stabbilit f'diversi sentenzi, ir-rapport bejn id-dipartiment u s-sid tal-fond rekwizzjonat ma hijiex waħda ta' kiri iżda hija "rapport sui generis regolat mill-Housing Act", u dan kif deciz inter alia fil-kawza Agnese Gera de Petri v Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et, P.A. 27 ta' Jannar 2003.*
6. *Illi meta nhareg ordni ta' derekwizzjoni, il-fond gie għalhekk legalment liberat a favur is-sidien (dak iz-zmien Helen Grech et, predecessuri fit-titolu tal-atturi).*
7. *Illi dan ukoll kif gie deciz fil-kawza Gloria Beacom et vs Alfred Camenzuli et, Qorti tal-Appell (Superjuri) 9 ta' Lulju 2020, fejn il-Qorti dahlet sewwa f'dan il-punt u stabbiliet car u tond li l-konverzjoni minn kirja mal-Awtorita` tad-Djar għal kirja mas-sid, issir biss u unikament jekk tigi segwita l-procedura tal-Artikolu 8 tal-Kap 125, liema procedura ma saritx fil-kawza odjerna.*
8. *Illi difatti, il-fond gie liberat a favur is-sidien bis-sahha tan-Notifika ta' Derekwizzjoni, u l-inkwilina Mary Zarb ma kienetx tgawdi kirja protetta vis-à-vis is-sidien.*
9. *Illi r-relazzjoni bejn is-sidien (predecessuri) fejn huma hallew lil Mary Zarb tkompli tokkupa l-fond, huwa ftehim ta' sar fis-sena 2006, u għalhekk skont il-ligijiet dak iz-zmien viginti, u fejn għalhekk din m'hijiex kirja protetta.*
10. *Illi għalkemm ma kienx hemm zmien fiss stabbilit għal din il-kirja, is-sidien predecessuri fit-titoli tas-socjeta` rikorrenti, kif ukoll is-socjeta` rikorrenti, baqghu jgeddu din il-kirja minn zmien għal zmien kull tliet xhur.*
11. *Illi għalhekk skont l-Artikolu 1536 tal-Kap 16, il-kirja kienet qieghda tiggdedded kull tliet xhur skont il-pagamenti li kienu qed isiru.*
12. *Illi Mary Zarb illum hija mejtu u kompla jokkupa l-fond l-intimat binha Giulio Zarb u sussegwentment ukoll ma martu Wang Li Zarb. Illi għandu jinghad ukoll li jidher Giulio Zarb m'huwiex qieghed juza l-fond u ilu ma juza l-fond għal diversi snin, stante li gie kkundannat għal diversi snin prigunerija.*

13. *Illi permezz ta' ittra datat 15 ta' Frar 2021, is-socjeta` rikorrenti infurmat lill-intimat Giulio Zarb u ghal kull interess martu Wang Li Zarb li m'hijjex ser tkompli ggedded il-kirja wara l-31 ta' Marzu 2021, u dan skont l-Artikolu 1537 tal-Kap 16, kopja annessa Dok JT5.*

14. *Illi minkejja dan, l-intimati baqghu ghal kollox inadempjenti u ma rritornawx il-pussess battal tal-fond.*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jaqta' u jiddeciedi billi:

1. *Jilqa' it-talbiet tar-rikorrenti minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza, u dan ai termini tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta .*

2. *Jiddikjara li l-kirja tal-fond 91, Spinola Road, San Giljan giet terminata.*

3. *Jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond 91, Spinola Road, San Giljan u jordna lill-intimati sabiex jizgumbraw mill-fond u trodd il-pussess battal tal-fond, u dan fi zmien qasir u perentorju prefiss minn dan l-Onorabbli Bord.*

Bl-ispejjez kontra l-intimati, u b'rizerva ghad-drittijiet kollha tar-rikorrenti inkluz ghall-ispejjez tad-dawl u ilma, danni u hsarat fil-fond, u danni ghat-telf ta' qliegh u/jew kera ulterjuri wara l-1 ta' April 2021, u inkluzi drittijiet ta' natura kostituzzjonali. U b'rizerva ghad-drittijiet kollha tas-socjeta` rikorrenti ghal kwalunkwe ksur ta' kundizzjonijiet fosthom uzu hazin jew non-uso tal-fond u xoghlijiet straordinarji fil-fond. B'rizerva wkoll li f'kaz li dan il-Bord jiddeciedi li l-intimat jgawdi minn kirja protetta, r-rikorrenti jirriservaw id-drittijiet kollha inkluz li jitolbu terminazzjoni ta' dik il-kirja, li jitolbu zieda fil-kera u drittijiet kostituzzjonali taghhom.

Ra l-verbal tas-seduta tal-14 ta' Dicembru 2021 (fol 27) fejn wara li sema' trattazzjoni dwar il-procedura tal-giljottina l-Bord qies li l-intimati kellhom eċċezzjonijiet validi xi jressqu u pprefigga terminu ta' 20 jum biex jipprezentaw risposta.

Ra r-risposta tal-intimata Wang Li Zarb datata 30 ta' Dicembru 2021 (fol 29) fejn gie eċċepit:

1. *Illi Wang li Zarb hi il-mara ta Giulio Zarb u ilhom mizzewgin minn 2008 kif jirrizulta mic-certifikat taz-zwieg taghhom.*

2. *Illi minn dan iz-zwieg kellhom it-tifla taghhom Kimberly.*

3. *Illi Wang li Zarb u it-tifla taghhom jghixu fil-post numru 91 Spinola Road St Julians mentri ghalissa ir-ragel taghha jinsab rikoverat go home minhabba il-kundizzjoni medika tieghu.*

4. *Illi b`riferenza ghal klawsola numru 8 tar-rikors tal-atturi ghandu jigi osservat li l-inkwilini precedenti kienu il-genituri ta Giulio Zarb cioe Mary Zarb u Amabile Zarb. Dawn hadu il-post minghand Michael Borg skond ftehim li sar fi 1960.*

5. *Illi il-familja Zarb kienet dejjem rikonoxxuta mis-sidien precedenti meta kienu ihallsu. Is-sidien kienu anke accettaw il-kera meta il-post kien derekwizzjonat u din minghajr ebda riserva.*

6. *Ghandu jigi osservat illi is-sidien ta lllum, ir-rikorrenti kienu accettaw il-hlas tal-kera u dan ukoll minghajr ebda kundizzjoni meta kienu hadu il-post fis-sena 2016. Kienet biss din is-sena meta ma hadux il-kera li l-intimata Li Zarb Wang kellha bilfors tiddeposita il-flus gol-Qorti. Ir-rikorrenti ma jistghux jallegaw illum f`din il-kawza li l-familja taghha Zarb mhijiex protetta skond il-ligi.*

7. *Ghandu jigi innotat li Li Zarb Wang kienet irritornat il-garage lis-sidien prezenti ir-rikorrenti. Dan il-garage kien ilu mikri ukoll ghand l-familja taghha ghal hafna zmien - fl-istess perjodu meta il-familja Zarb kienu hadu id-dar. Illum hu bar u restaurant.*

8. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

9. *Ghaldqstant it-talbiet dedotti mir-rikorrenti ghandhom jigu michudin bl-ispejjes.*

Ra li l-intimat Giulio Zarb ma pprezenta ebda risposta izda minn informazzjoni mgħotija lill-Bord mis-social worker tal-istess intimat, Leona Ciantar, jirrizulta li l-intimat Giulio Zarb kien rikoverat gewwa l-homeless shelter Dar San Leopoldo u kellu jkun rilokat f`dan tal-Anzjani¹.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

¹ Verbali tas-seduti tad-29 t' Ottubru 2021, 14 ta' Diċembru 2021, 21 ta' Frar 2022 u 13 ta' Mejju 2022.

Ra n-Noti ta' Osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet u cioe dik tas-soċjeta rikorrenti pprezentata fis-17 ta' Jannar 2024 (fol 111 et seq) u dik tal-intimata pprezentata fil-21 ta' Marzu 2024 (fol 122 et seq).

Ra li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti qed titlob l-iżgumbrament tal-intimati ai termini tal-Art. 1537 tal-Kap. 16 għar-raġuni li l-kirja mhijiex waħda protetta stante li l-kera kienet giet aċċettata wara li l-fond kien derekwizzjonat fl-2006.

Mhuwiex ikkontestat li l-fond kien oriġinarjament ingħata lil Amabile Zarb (misser l-intimat) permezz ta' konċessjoni enfitewtika tad-29 ta' Lulju 1960 (Dok. DH2 – fol 77) għall-perjodu ta' sbatax-il sena mit-18 ta' Awwissu 1960. Sussegwentement kien hemm nuqqas ta' qbil bejn Amabile Zarb u s-sid u konsegwenza ta' dan il-fond għie rekwizzjonat fl-20 ta' Mejju 1977 (Dok. JT3 – fol 4) u mikri mill-Awtorita' tad-Djar lil Amabile Zarb. Wara l-mewt ta' Amabile Zarb, martu Mary Zarb baqgħat tokkupa l-fond sal-mewt tagħha. Wara ispezzjoni li saret mill-Awtorita' tad-Djar, il-fond għie derekwizzjonat permezz tal-avviz datat 22 ta' Ġunju 2006 (Dok. JT4 – fol 15) u s-sidien preċedenti kienu ħallem lil Mary Zarb tokkupa l-fond bil-kera titħallas kull tliet xhur. Mill-irċevuti tal-kera esebiti mill-intimata Wang Li Zarb (fol 70 et seq) jirriżulta li fil-verita l-kirja kienet bdiet tiġi aċċettata mis-sidien, ferm qabel il-fond għie derekwizzjonat.

Is-soċjeta' rikorrenti tibbaża t-talba għall-iżgumbrament fuq żewġ kawżali, waħda li l-kirja għiet aċċettata mis-sidien wara d-derekwizzjoni fl-2006 u kwindu mhux protetta u fit-tieni lok l-intimat Giulio Zarb abbanduna l-fond.

In kwantu għall-ewwel kawżali, l-irċevuti tal-kera esebiti mill-intimata jgħibu fix-xejn l-argument tas-soċjeta' rikorrenti li l-kirja mhijiex waħda protetta u dan in vista tal-fatt li kien hemm aċċettazzjoni tal-kera waqt ir-rekwizzjoni, tant li malli l-Awtorita' tad-Djar saret taf b'dan ħarget l-opportuna derekwizzjoni². Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, is-soċjeta' rikorrenti tgħid li għal din ir-raġuni mhijiex ser tinsisti fuq din il-kawżali u minflok il-Bord għandu xorta waħda jistħarreg il-kawżali tal-abbandun tal-fond da parti tal-intimat li bil-konsegwenza tiegħu igħib l-iżgumbrament ta' martu li għadha tgħix fil-fond u li ma tgawdix minn protezzjoni. B'hekk l-ewwel kawżali qed tiġi respinta.

² Vide x-xhieda ta' Andrew Xuereb tat-13 ta' Mejju 2022 (fol 40 sa 44)

Fir-rigward tat-tieni kawżali, l-intimata tgħid li l-Bord m'għandux jidhol f'din il-kwistjoni għaliex din ma kienetx waħda mill-kawżali imsemmija fir-rikors promotur. Il-Bord ma jaqbilx ma dan. Il-premessi fir-rikors promotur numru 1 sa 9 huma mfassla fuq ir-rekwiżizzjoni u li l-kirja mhijiex waħda protetta għaliex skont ir-rikorrenti l-ewwel kirja aċċettata mis-sidien preċedenti kienet wara d-derekwiżizzjoni. Umbagħad il-premessa numru 10 tgħid li minkejja li ma kienx hemm żmien fiss stabbilit għal kirja wara d-derekwiżizzjoni, is-sidien preċedenti u r-rikorrenti warajhom baqgħu jgeddu l-kirja minn żmien għal żmien għal kull tlett xhur u fil-premessa numru 13 jingħad li permezz ta' ittra datata 15 ta' Frar 2021 (Dok. JT5 – fol 16) ir-rikorrenti infurmat lill-intimat u għal kull interess lill-intimata li l-kirja ma kienetx ser tkompli tiggedded wara l-31 ta' Marzu 2021 skont l-Art. 1537 tal-Kap. 16.

Sussegwentement fil-premessa numru 12 is-soċjeta rikorrenti tgħamel referenza għat-tieni kawżali. F'din il-premessa jingħad:

12. Illi Mary Zarb illum hija mejta u kompla jekkupa jekkupa l-fond l-intimat binha Giulio Zarb u sussegwentement ukoll ma' martu Wang Li Zarb. Illi għandu jingħad ukoll li jidher Giulio Zarb m'huwiex qiegħed juża l-fond u ilu ma juża l-fond għal diversi snin, stante li ġie kkundannat għal diversi snin prigunerija.

B'hekk il-kawżali tan-*non uso* giet ukoll inkluża fir-rikors promotur. Umbagħad it-talbiet attriċi huma formulati b'mod ġenerali li jkopru ż-żewġ kawżali. La darba l-kawżali tan-*non uso* giet inkluża fir-rikors promotur ma jistax jingħad li ma kienetx imsemmija u kwindi l-Bord iqis li għandha tiġi kkunsidrata.

Fir-rikors promotur il-kawżali tan-*non uso* ngħatat b'referenza għaž-żmien li l-intimat għamel fil-Facilita' Korrettiva ta' Kordin. Izda tul il-proċeduri rriżulta li wara li l-intimat ħareġ mill-Facilita' Korrettiva ta' Kordin sar residenti ġewwa Dar San Leopoldu u sussegwentement ġie trasferit f'dar għall-anzjan. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha r-rikorrenti żzid ukoll din ir-raġuni flimkien ma' dik tal-karċerazzjoni għan-*non uso*.

Dwar iż-żmien li l-intimat għamel nieqes mill-fond għaliex kien qiegħed jiskonta żmien fil-Facilita' Korrettiva ta' Kordin, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Giovanna sive Jeanette Pocock vs Robert Cilia et** Appell numru: 8/2015/1 AE) deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Frar 2019 fejn dwar in-*non uso* minħabba li l-inkwilini ta' fond mikri qabel l-1995 jkunu qegħdin jiskontaw sentenza karċerarja ngħad:-

... 14. B'sentenza tat-18 ta' Novembru, 2013 il-Qorti Kriminali kkundannat lill-konvenuti għall-piena ta' sitt (6) snin prigunerija u multa ta' €23,000 in konnessjoni ma' akkużi ta' traffikar ta' drogi. Minn dakinhar l-inkwilini bdew

jiskontaw is-sentenza. Mill-atti hu evidenti li ħarġu mill-Faċilita Korrettiva ta' Kordin lejn l-aħħar tas-sena 2017 (ara rikors a fol. 160). Għalhekk f'dan ir-rigward ukoll il-Bord hu żbaljat meta qal li, "... jirriżulta li l-fond kien qed jinżamm magħluq u dan għal madwar sitt snin...". L-appellanti għamlu ftit iktar minn erba' (4) snin jiskontaw sentenza fil-Faċilita Korrettiva ta' Kordin.

L-artikolu 1555A tal-Kodici Civili, li hi d-disposizzjoni dwar dar ta' abitazzjoni li ma tintużax, ma japplikax għall-każ in ezami għaliex il-kirja kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 (ara artikolu 1531B tal-Kodici Ċivili). L-Artikolu 39 tal-Att X tal-2009 (disposizzjoni tranżitorja) irid jiġi applikat b'mod li jkun kompatibbli mal-artikolu 1531B tal-Kodici Ċivili jew għall inqas fejn f'xi disposizzjoni oħra ikun jingħad espressament li tapplika għall-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 (ara sentenza li ngħatat illum minn din il-qorti fl-ismijiet Consiglio D'Amato et vs Invicta Limited). Għaldaqstant, il-qorti ma taqbilx mar-ragunament tal-Bord meta qal:

"Illi pero' l-fattispecie tal-każ odjern ma jaqgħux f'waħda mill-eċċezzjonijiet elenkati mil-liġi. Illi ma hux kompetu tal-Bord illi jżid eċċezzjoni fil-liġi, fejn il-liġi nfisha ma taħsibx għal tali eċċezzjoni. Il-Bord ma jistax u ma għandux jissostitwixxi l-intenzjoni tal-legislatur meta ħaseb għal dawk l-eċċezzjonijiet, b'analogiji, li l-liġi ma taħsibx għalihom. Il-kompetu tal-Bord huwa li jagħti effett lil-liġi kif promulgata mil-legislatur u mhux li jagħmel il-liġi hu".

F'din il-parti tas-sentenza l-Bord jagħti x'jifhem li kien qiegħed japplika d-disposizzjoni li hemm fil-Kodici Ċivili dwar in-non-usu tal-fond u ntrodotta bl-Att X tal-2009.

16. Il-qorti ma tatix importanza għal fatt li l-attriċi kienet infurmata, meta rċeviet l-aħħar skadenza ta' kera, li l-konvenuti kienu ser jagħmlu żmien fil-Faċilita Korrettiva ta' Kordin. Ovvjament sa dak iż-żmien sid il-kera ma kinitx taf kemm kien ser ikun twil dak iż-żmien, għaladarba kien għad trid tingħata s-sentenza. Għalhekk il-qorti m'hijiex konvinta mill-argument li l-fatt li fl-2013 irċeviet l-aħħar skadenza, jippreġudika d-drittijiet tagħha.

17. Klawzola 3 tal-kuntratt tipprovdi li, "3. Li fil-każ li l-inkwilin joħroġ mill-fond għal raġuni jew oħra huma jintrabtu li jagħtu ċ-ċavetta tal-istess fond lis-sid". Hu minnu li mit-13 ta' Novembru, 2013 il-konvenuti ma baqgħux jirrisjedu fil-fond u assenza ta' erba' snin m'hijiex perjodu qasir. Madankollu hu ovvjament li dan il-fatt ma seħħx bil-volonta tagħhom u l-assenza kienet biss temporanja. Tant hu hekk li kif skontaw il-piena, irritornaw lura jgħixu fid-dar oġġett tal-kawża. Inoltre, m'hemmx prova li matul dawk l-erba' snin żvujtaw il-fond mill-mobbli li għandhom fih jew li ħallewh żdingat. Anzi irriżulta li diment li kienu qegħdin jiskontaw is-sentenza missier il-konvenuta baqa' jieħu ħsieb id-dar (ara

deposizzjoni ta' Francis Felice, missier il-konvenuta a fol. 79). Fir-rapport stess tal-perit Falzon, datat 8 ta' April, 2014 jingħad "The property is in a good state although it is evident that it is not currently being lived in". Saħansitra, baqgħu jiddepożitaw il-kera fil-qorti meta sid il-kera rifjutat il-ħlas. Fatt li jkompli jsaħħaħ il-fehma tal-qorti li l-konvenuti ma kellhomx l-intenzjoni li jtilqu mill-fond.

18. Il-qorti tifhem klawzola 3 tal-kuntratt bħala li qegħda tikkontempla l-każ fejn l-inkwilin jabbanduna l-fond bl-intenzjoni li ma jmurx lura. F'dan il-każ hu ċar li l-appellati m'abbandunawx il-fond tant li ħallewh armat bi ħwejjigħom, b'mod konsistenti baqgħu jiddepożitaw il-kera, u żguraw li fl-assenza tagħhom ikun hemm xi ħadd li jkompli jieħu ħsieb il-fond. Dak żgur m'huwiex aġir ta' min ħareġ mill-fond.

19. Il-Bord irraġuna li l-fatt li l-assenza tal-konvenuti mid-dar kienet minħabba sentenza tal-Qorti ma kienx rilevanti għaliex, "... tali sentenza kienet konsegwenza tal-atti volontarji tagħhom". Il-qorti ma taqbilx ma' dak ir-raġunament. Il-fatt jibqa' li l-konvenuti ma kellhom l-ebda kontroll fuq is-sentenza li kkundannathom għall-piena ta' prigunerija. Jibqa' l-fatt li temporanjament ma kienux qegħdin fizikament jgħixu fid-dar, u ma ħargux minnha volontarjament. Dak hu rilevanti sabiex jiġi determinat jekk hemmx non użu tal-oġġett mikri.

20. Fiċ-ċirkostanzi l-qorti ma tarax li f'dan il-każ hemm dak l-abbandun meħtieġ li seta' jwassal għall-konkluzjoni li l-inkwilin ma kellux l-intenzjoni jagħmel iktar użu mir-residenza fejn kien igħix.

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 jkunxesegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lillu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera.

In-nuqqas ta' użu huwa ħafna drabi ekwiparat bħala bdil ta' destinazzjoni. Di fatti il-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 tivvantaġġja lis-sid b'mod li jkun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-ħaga lilu mikrija (Kollezz Vol XXXI P I p110; Vol XXXVI P I p168). Finnota 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 objekta li r-rikorrenti kien messha tiċċita l-parti dispożittiva fl-intier tagħha qua n-non uzo. Il-Bord itenni 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-suġġett illi l-kerrej li ma jużaw il-post ma jkunx qed jużah skond id-destinazzjoni tiegħu. Dan in bażi għall-insenjament tal-Laurent "non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone". Ara Kollez. Vol XXXIV P I p164; Vol XXXVI P I p141 u Vol. XLV P I 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

gustifikazzjoni raġonevoli (“Rocco Caruana vs Albert Cauchi”, Appell, 6 ta’ Dicembru 1968). Inġhad in tema illi “l-prinċipju ma japplikax meta jkun hemm *gustifikazzjoni xierqa fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u partikolarment meta ċ-ċirkostanzi jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jagħtux lok għal dak id-deprezzament li hu għab-bazi tal-prinċipju*” (“Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit” Appell, 16 ta’ Dicembru 1969)”.

Mill-provi prodotti fil-każ odjern, il-Bord huwa konvint li fid-dawl tan-numru ta’ snin li l-intimat ilu nieqes mill-fond in meritu, l-istat ta’ saħħa tiegħu li skond *is-social worker* tiegħu Leona Ciantar ma tippermettilux li jgħix waħdu d-dar u kif ukoll in vista tar-relazzjoni tiegħu mal-intimata li stqarret li hija ma tistax tieħu ħsiebu jew tilqgħu lura d-dar³, il-probabilita’ li l-intimat jirritorna jgħix lura fil-fond *de quo* hija remota ħafna jekk mhux addirittura impossibbli u kwindi din l-assenza għandha titqies bħala abbandun. Iżda, l-intimat ma kienx jgħix waħdu fil-fond. B’hekk il-Bord irid iqis jekk l-intimata għandhiex jedd għall-kirja protetta.

Missier l-intimat, Amabile Zarb, miet fis-17 ta’ Novembru 1996⁴ u ommu, Maria Dolores Zarb, mietet fit-3 ta’ April 2007⁵. L-intimati żżewġu fis-16 ta’ Mejju 2008⁶. **L-intimata xehdet b’affidavit (fol 100 sa 102) u in kontro-eżami waqt is-seduta tal-20 ta’ Ottubru 2023⁷** li hija saret taf lill-intimat fl-2004 u wara xi żmien joħorġu flimkien marret tgħix għandu fil-fond in meritu. Tgħid li hija kienet taf dwar dak li ġara fis-snin sittin u sebgħin minn Mary Zarb, għaliex kienet għamlet ħames snin tgħix magħha sakemm hija mietet. L-intimati baqgħu jgħixu flimkien fil-fond sakemm l-intimat daħal il-ħabs fl-2014. Din ix-xhieda ma ġietx ikkontestata. B’hekk waqt li Mary Zarb kienet għadha ħajja, kienet tgħix magħha wkoll l-intimata. Fiż-żmien li mietet Mary Zarb, f’April 2007, l-Art. 2 tal-Kap. 69 kien jiddefenixxi t-terminu “kerrej” fir-rigward ta’ dar ta’ abitazzjoni meta ma jithallix warajh armel jew armla bħala li tinkludi dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqgħodu fiż-żmien tal-mewt tiegħu. Minn din it-tifsira, l-liġi kienet tirrikjedi żewġ rekwiżiti konkorrenti biex persuna titlob b’suċċess il-protezzjoni tal-Kap. 69, cioè li wieħed ikun (i) membru tal-familja tal-inkwilin u (ii) jkun jabita miegħu meta jmut⁸.

Fir-rigward tal-ewwel element, ċjoe min jikkwalifika bħala membru tal-familja, fis-sentenza fl-ismijiet **Rita Laferla et pro et noe vs Matthew Spiteri et** deċiża (Appell 706/2004/1 PS) mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta’ Jannar 2009 ingħad:-

³ Kontro-eżami ta’ Wang Li Zarb fis-seduta tal-20 ta’ Ottubru 2023 (fol 106 et seq)

⁴ Dok G1 – fol 61

⁵ Dok G2 – fol 62

⁶ Dok G 3 – fol 63

⁷ Fol 106 sa 110

⁸ Vide **Dr. Charles Galea noe vs Franca Pia Di Donna** deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-17 ta’ Marzu 2003 (Appell Civili Numru. 178/2000/1 PS)

Il-ġurisprudenza turi t-triq min għandu jikkwalifika bħala “membru tal-familja tal-kerrej” u mill-interpretazzjoni li rrestringiet din l-espressjoni għall-konsangwineji għaddiet għall-interpretazzjoni aktar wiesgħa inkorporanti anke persuni li, għalkemm mhux konsangwineji, ikunu trabbew jew ġew adottati mill-kerrej... Wisq naturalment, id-dixxendent li jkun jabita esklussivament fid-dar ta’ axxendenti tiegħu li jkun l-inkwilin tad-dar, għandu jitqies bħala membru tal-familja ta’ dak l-axxendent, u għaldaqstant meta dan jiġi nieqes, dak id-dixxendent isir kerrej minfloku, u jakkwista titolu validu ta’ lokazzjoni fuq il-post fil-kwestjoni, bid-dritt li jġedded il-kiri mal-għeluq tat-terminu tal-lokazzjoni” (“Carmelo Aquilina -vs- Joseph Callus”, Appell Superjuri, 24 ta’ April, 1961. Ara wkoll “Giuseppe Mangion et -vs- Gio Maria sive Jimmy Galea”, Appell Inferjuri, 6 ta’ Gunju, 1973).

Fid-data tal-mewt ta’ Mary Zarb, l-intimata Wang Li Zarb, ma kienetx tikkwalifika bħala membru tal-familja. La kien hemm konsangwinita bejn l-intimata u Mary Zarb u lanqas ma jidher li hija kienet qed tgħix mal-istess Mary Zarb bħala persuna addottata jew li giet imrobbija minnha. L-intimata kienet tikkoabita ma’ Giulio Zarb u ommu u fiż-żmien il-mewt ta’ Mary Zarb, l-intimata u Giulio Zarb ma kienux għadhom iżżewġu. B’hekk l-intimata ma tgawdix minn protezzjoni lill-kerrejjja ta’ kirijiet qabel l-1995.

Mill-provi jirrizulta li l-intimati għandhom ukoll tifla li jista’ jkun il-każ li tikkwalifika għall-protezzjoni bħala dixxendenti ta’ Mary Zarb. Mill-provi ma tirrizultax id-data eżatta tat-twelid tagħha. Mill-affidavit tal-intimata jidher li binthom twieldet xi żmien fl-2008 peress li hija tgħid li kellhom it-tifla Kimberly wara ż-żwieġ. Għalhekk Kimberly twieldet wara l-mewt tan-nanna paterna tagħha Mary Zarb. La darba binthom twieldet wara l-mewt tan-nanna paterna tagħha hija ma tikkwalifikax lanqas għall-protezzjoni msemmija.

Minkejja li l-intimata kienet thallas il-kera b’ċekkijiet tagħha, ma jfissirx li hija kienet qed tiġi rikonossuta mis-sidien. L-irċevuta tal-kera kienet dejjem tihareg fuq żewġha Giulio Zarb, li kien il-kerrej li daħal fiż-żarbun t’ommu ai termini tad-definizzjoni applikabbli f’April 2007 (meta mietet ommu). La darba l-intimata m’għandha l-ebda titolu fuq il-fond *de quo*, hija ma tgawdi mill-ebda protezzjoni. Fiċ-ċirkostanzi fejn l-intimat Giulio Zarb qiegħed jiġi kkunsidrat li abbanduna l-fond, il-Bord ser jilqa’ t-talbiet attriċi.

III. KONKLUŻJONI

Għal dawn il-motivi il-Bord jiddisponi mill-kawża billi jiċhad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimata, jilqa’ it-tieni u t-tielet talba tas-soċjeta’ attriċi u jiddikjara li l-kirja tal-fond 91, Spinola Road, San Ġiljan giet itterminata u jawtorizza lis-soċjeta’ rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond 91, Spinola Road,

San Ġiljan u jordna lill-intimati sabiex jiżgumbraw mill-fond u jroddu l-pussess battal tal-fond fi żmien perentorju ta' xaharejn mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjeż kollha a karigu tal-intimati *in solidum*.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Marisa Bugeja
Deputat Registratur

27 ta' Ġunju 2024