BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Settembru 2024

Rikors Nru: 366/2023
Nru fuq il-Lista: 15

Joanne Fenech (K.I. 71170M)

vs

Kamal Hamidah (K.I. 108621M)

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur datat 22 ta' Ġunju 2023[1] flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *nter alia* ġie mitlub li dan il-Bord jordna li li l-intimat jiżgombra mill-fond enumerat tlettax (13), Flat numru erbgħa (4), ġewwa Fagosta Apartments, Triq Fracisco Ximenes, Salina, Naxxar, kif ukoll sabiex l-intimat jiġi ordnat iħallas danni għall-okkupazzjoni tiegħu fl-istess fond.

Ra wkoll l-affidavit anness mar-rikors promotur[2].

[1] A fol 1 *et seq* tal-proċess. Tajjeb li jingħad li oriġinarjament, din il-kawża infetħet skond dak li jippermetti l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liijiet ta' Malta.
[2] A foll 21 u 22 tal-proċess.

Ra d-digriet tiegħu tal-4 ta' Lulju 2023[3] fejn spjega lir-rikors promotur kien ġie a konjizzjoni tiegħu biss dakinhar.

Ra dak li finalment seħħ fis-seduta tal-5 ta' Frar 2024[4] fejn l-Bord ġie mgħarraf li li l-intimat kien ħareġ mill-fond in kwistjoni fis-16 ta' Awwissu 2023. Minħabba dan l-iżvillup, r-rikorrenti rtirat l-ewwel[5], it-tieni u t-tielet talba[6].

Ra r-risposta tal-intimat mressqa fit-2 ta' April 2024[7] fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-intimat kien jikri minghand l-imsemmija Joanne Fenech l-fond 13, flat 4, Fagosta Apartments, Triq Fracisco Ximenes Salina Naxxar;*
2. *Illi fil- 14 ta Awwissu 2023 l-intimat hareg u ivvaka l-appartament minnufih u irritorna c-cwievet lir-rikorrenti dak in-nhar stess;*
3. *Illi l-intimat jirrikonoxxi illi ghad ghandu jhallas ta' dawk ix-xahrejn li baqa jokkupa l-fond, liema kera kull xahar kienet ta EUR650 kull xahar, li jgib total ta' elf u tlett mitt Ewro (EUR1,300). Illi l-intimata ghad ghandha d-depozitu f'idejha ta EUR650. Biex b'hekk l-ammont dovut huwa ta EUR650 flimkien ma'l-arrettrati dovuti ghal dawk ix-xahrejn li jammontaw ghal EUR 281.34, b'total globali ta EUR 931.34.*
4. *Liema ammont ta EUR 931.34 l-intimat dispost li jhallas minnufih fuq accettazzjoni tar-rikorrenti.*

Sema x-xhieda ta' Reuben Bonnici u ta' Joanne Fenech[8], kif ukoll id-dokumentazzjoni minnhom imressqa.

[3] A fol 23 tal-proċess.
[4] A fol 32 tal-proċess.
[5] Din kienet tikkonċerna d-dispensa tas-smiegħ.
[6] Dawn kienu jikkonċernaw l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond in kwistjoni.
[7] A fol 34 tal-proċess.
[8] Ilkoll imwettqa fis-seduta tat-3 ta' Mejju 2024.

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-4 ta' Ġunju 2024[9] fejn seħħ il-kontro-eżami tar-rikorrenti u nstemgħet it-trattazzjoni finali[10]. Dakinhar il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidra

Illi qabel ma jsir rijepilogu tal-fatti f'dan il-każ, tajjeb jerġa jiġi mfakkar li llum il-kwistjoni bejn il-partijiet ma baqgħetx kif oriġinarjament imfissra fir-rikors promotur u dan għaliex l-intimat telaq mill-fond f'Awwissu 2023. B'hekk il-kwistjoni rimanenti hija biss jekk hemm lok għal-ħlas tal-okkupazzjoni tiegħu, meta l-kuntratt ta' kera kien skada u danni anċillarji mal-istess.

Illi dan li jsegwi huwa riassunt qasir tal-provi li sawru din il-kwistjoni.

Illi r-rikorrenti xehdet diversi drabi. Fl-affidavit tagħha[11] tispjega li kienet kriet il-fond lill-intimat inizjalment f'Ġunju tas-sena 2021 u mbagħad ieħor f'Ġunju tas-sena 2022. Dan tal-aħħar kellu validità ta' Ġunju 2023. Fil-25 ta' Frar 2023 hija bagħtet ittra fejn infurmat lill-intimat li ma kienitx sejra ġġedded il-kirja. L-Awtorità tad-Djar ġiet ukoll mgħarrfa b'dan. Saret ittra oħra għaliex l-intimat baqa' jinsisti li jibqa' fil-fond, b'żieda ta' ħamsa (5) fil-mija tal-kera. Fit-13 ta' Ġunju 2023, l-intimat baqa' mill-fond, anke wara li r-rikorrenti marret tiġbor iċ-ċavetta bl-assistenza tal-Pulizija. Fl-14 ta' Ġunju 2023, l-Awtorità tad-djar bagħtet tinformaha li l-kirja kienet ġiet terminata min-naħa tagħhom. L-intimat baqa' fil-fond mingħajr ħlas. In eżami f'seduta oħra[12] tamplifika li l-komunikazzjoni kienet qiegħda ssir ma missier l-intimat għaliex l-intimat ma kienx qiegħed jagħmel aktar komunikazzjoni. Ġiet eżebita korrispondenza bejn

[9] Verbal relattiv a fol 29 tal-proċess.
[10] Debitament reġistrata u traskritta kif ordnat, u tibda a fol 59 tal-proċess.
[11] Anness mar rikors promotur u jinsab a fol 21 tal-proċess.
[12] Xhieda relattiva tibda a fol 40 tal-proċess.

il-kontendenti. Ġiet involuta wkoll ċertu Spettur Butters, li taħdem fi ħdan is-sezzjoni tal-Immigrazzjoni, u din qaltilha. li hija kienet tkellmet mal-missier u dan aċċetta għan-nom tal-intimat li jibqa' fil-kirja għal seba' mija u ħamsin Ewro (750). Qaltilha wkoll li kien sejjer iħallas il-kontijiet tad-dawl u ilma. Missieru ltaqa' mar-rikorrenti u dan waddab iċ-ċwievet fit-triq, u l-ħlas ma sarx. Dwar id-depożitu mħallas inizjalment, tgħid li dan m'huwiex dovut meta daħlet fil-fond hija sabet diżastru. Tikkalkula li hemm mal-għoxrin elf Ewro (€20,000) ħsara. Dwar il-konsum tad-dawl u ilma, tispjega li l-aħħar ammont (ta' €281) ħallsithom hi. Tgħid li sal-ftuħ tal-proċeduri, l-intimat kien għadu fil-fond.

Illi in kontro-eżami tispjega li ma setgħatx tibqa tikkomunika mal-intimat għaliex dan waqqaf l-użu tal-*Whatsapp*. Tgħid li hija marret fi ħdan is-Sezzjoni tal-Immigrazzjoni għall-għajnuna. Tgħid li skond il-kuntratt, hija ppermettiet erbgħa min-nies jgħixu fil-fond. Kien biss fl-aħħar li saret taf li seta kien hemm xi nies illegalment hawn Malta, residenti fil-fond. Tikkonferma li l-intimat telaq f'Awwissu 2023. Id-depożitu ma ġiex ritornat għaliex il-fond kien kollu mkisser.

Illi xehed ukoll Reuben Bonnici, rappreżentant tal-ARMS Ltd[13]. Huwa jeżebixxi rendikont tal-ammont dovut għall-provvista ta' dawl u ilma għal perjodu bejn Ġunju u Awwissu 2023.

Illi magħmula din is-sintesi t'evidenza, jirriżulta ċar lil dan il-Bord lit-talba rimanenti tikkonċerna biss l-okkupazzjoni tal-intimat fil-fond wara li l-kuntratt relattiv kien skada. Il-Bord ikollu jistqarr li ftit seta' jifhem id-difiża tal-intimat f'dawn il-proċeduri, kif ukoll il-fatt li huwa baqa' hekk silenjuż. Ħarsa lejn l-eċċezzjonijiet minnu mressqa juri biċ-ċar li fil-verita' huwa qiegħed jammetti li għandu jħallas ta' dawn ix-xahrejn, u li għalhekk hu stess jammetti li baqa' jokkupa l-fond illegalment.

[13] Xhieda relattiva tibda a fol 37 tal-proċess.

Illi jidher (għaliex verament ma ħariġx ċar) li d-difiża tiegħu hija sempliċiment li mill-ammont li għandu jitħallas, għandu jitnaqqas id-depożitu li għadu fil-pussess tar-rikorrenti. Dan il-Bord ma jaqbel xejn ma dan.

Illi jekk l-intimat (għaliex lanqas hawn ma kien ċar) qiegħed jagħmel referenza għat-tpaċċija *ipso jure* allura bil-ħniena hemm għalfejn jingħad li sabiex difiża bħal din tirnexxi, il-kontendenti iridu jkunu debituri u kredituri ta' xulxin t'ammonti ċerti likwidi u dovuti, emerġenti minn rapport ġuridiċi differenti. Dan m'huwiex il-każ tal-lum. Bl-ebda tiġbid ma jista' jingħad lir-rikorrenti attwalment hija debitriċi tal-intimat ta' xi ammont ċert, likwidu u dovut, u jiġi mfakkar li l-kwistjoni tal-ħsara m'hijiex mertu ta' dan il-proċess. B'żieda ma dan, ir-rapport tal-kontendenti huwa uniku u singolari. Jiġi b'hekk li t-tpaċija li qiegħed isemmi l-intimat hija t-tpaċija ġudizzjali li dan il-Bord ġie negat li jipprofondi dwarha ġaladarba l-intimat għażel li ma jwessax dan il-litiġju billi jressaq kontro-talba[14]. Fi kwalunkwe każ, l-intimat possibbilment seta' jargumenta bil-mod kif għamel f'każ li anke hu qagħad mal-kuntratt relattiv, ħaġa li ħareġ ċar li m'għamilx. Għalhekk din il-linja difensjonali hija mankanti kemm proċeduralment u b'mod sostantiv.

Illi jifdal biss il-kwistjoni tal-kwantifikazzjoni.

Illi bi prinċipju huwa aċċettat li min iżomm f'idejh u juża ħwejjeġ ħaddieħor mingħajr titolu, irid iħallas għall-istess. Għalhekk sid jista' jitlob kumpens għaż-

[14] Illi kif intqal tajjeb fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, mogħtija nhar il-25 ta' Novembru 2013, u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) nhar id-29 ta' Ottubru 2019, fl-ismijiet **Middlesea Insurance p.l.c vs Raymond Avallone,** *"Certament li wiehed ma jistax jitkellem li dak li qieghed jippretendi l-konvenut huwa kreditu cert, likwidu u dovut. Ghal dak li jikkoncerna tpacija gudizzjali, ma saret l-ebda kontro-talba."*

żmien li ġid tiegħu kien baqa' hekk miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd[15]. Huwa wkoll aċċettat li l-ammont li għandu jitħallas għal tali okkupazzjoni jista' jiġi maħdum jew il-kirja kif kienet immedjatament qabel dik l-okkupazzjoni[16] jew skont dak li wieħed seta' jġib fis-suq[17]. F'din l-aħħar ipotesi però, iridu jidħlu u jiġu maħduma prinċipju oħra, u ċioé li min jagħmel dik it-tip ta' talba irid juri dak it-telf marbut mal-użu illegali[18].

---

[15] Kif reġa ġie mfakkar riċentement fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi *pro et noe* vs Carmelo Borg et,** (Rik Nru: 182/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023 u ċioé: *"Tajjeb jiġi osservat li fil-kwistjonijiet ta' kumpens għall-okkupazzjoni ta' proprjetà, huwa aċċettat li min jokkupa jew iżomm għandu ġid ta' ħaddieħor bla jedd, irid jagħmel tajjeb għad-danni li jġib b'għemilu. Il-qies ta' kumpens ta' telf ta' użu ta' fond li jibqa' jinżamm minn xi ħadd mingħajr jedd, il-kriterju li s-soltu jittieħed huwa dak imsejjes fuq il-valur lokatizju tal-post li jkun jew, fuq il-kera li kienet titħallas minnufih qabel intemmet il-kirja"*. Isir aċċenn ukoll għal dak li nqatl *obiter* fis-sentenza fl-ismijiet **John Galea *et* vs Raymond Falzon *et*,** (Ċit Nru: 1419/2000/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' April 2005 u ċioé li: *"Meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut bħala danni soltu li jiġu kkolkulati a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftiehma (ara, bħala ezempju, il-kawzi "Staines noe vs Amato et", deciza minn din il-Qorti fit-28 ta' Mejju, 1999, u "Olivieri vs Vella", deciza wkoll minn din il-Qorti fil-21 ta' Novembru, 2003)"*.

[16] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Joseph Olivieri *et* vs Francis Ronald Edward Vella *et*,** (Ċit Nru: 322/1995/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-21 ta' Novembru 2003 (mhux appellata).

[17] Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Helen *sive* Nellie Miceli *et* vs Carmelo *sive* Charles Pisani,** (Ċit Nru: 1761/2001/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-14 ta' Diċembru 2004 (mhux appellata) fejn intqal hekk: *"Huwa minnu li sid li jitlob kumpens għaż-żmien li ġid tiegħu kien baqa' miżmum minn ħaddieħor mingħajr jedd ġeneralment jitlob kumpens li jista' jitqabbel mal-kera li sata' baqa' jirċievi kieku l-post kien effettivament mikri. Iżda dan m'huwiex il-kriterju waħdieni. F'qasam bħal dan, irid ikun hemm "rabta reali" mal-ammont ta' kumpens mistħoqq u żgur m'hemmx lok għal spekulazzjonijiet dwar x'sata' ġara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jġib is-suq"*.

[18] Fost diversi, ssir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Helen Schembri *et* vs Anthony George Zahra *noe*,** (App Ċiv Nru: 449/2004/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-28 ta' Settembru 2012 fejn ingħad hekk: "*F'sitwazzjoni simili, il-prassi tal-qrati taghna hi l-kumpens ghall-okkupazzjoni jigi kkalkulat a bazi tal-kera kif miftiehma bejn il-partijiet jew a bazi tal-valur lokatizzju tal-fond (ara, bhala ezempju, il-kawza Staines noe v. Amato et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-28 ta' Mejju 1999, Olivieri v. Vella, deciza mill-istess Qorti fil-21 ta' Novembru 2003 u Madame X Ltd v. Attard et, deciza mill-istess Qorti fil-25 ta' Mejju 2010). F'kull kaz, dan mhux l-uniku kriterju li jista' jigi kkunsidrat ghaliex dak li huwa essenzjali huwa li jrid ikun hemm "rabta reali" malammont ta' kumpens misthoqq u zgur m'hemmx lok ghal spekulazzjonijiet dwar x'seta' gara mill-post jew kemm kien ikun il-kera xieraq bil-prezz li jgib is-suq."*

Illi għal dan il-Bord, għad li ġie ventilat l-argument li l-ammont għandu jkun ta' seba' mija u ħamsin Ewro (€750) fix-xahar minħabba xi allegat ftehim ma missier l-intimat[19], il-valur li għandu jingħata għal din l-okkupazzjoni għandu jkun imkejjel u maħdum fuq ir-rata miftehma fil-kuntratt. Il-missier deher biss bħala garanti u mhux l-inkwilin.

Illi għalhekk id-danni għall-okkupazzjoni għandu jkun ta' elf u tlett mitt Ewro (€1,300)[20]. B'żieda ma dan, l-intimat għandu wkoll iħallas l-ammont ta' dawl u ilma għal dan il-perjodu, għaliex kien hu biss li utilizza dan is-servizz (illegalment) meta kien qiegħed jokkupa l-fond bla titolu[21]. B'hekk l-ammont globali għandu jkun ta' elf, ħames mija, wieħed u tmenin Ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€1,581.34ċ).

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza billi:

1) Jilqa' r-raba talba[22] tar-rikorrenti u b'hekk jordna li l-intimat iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' elf, ħames mija, wieħed u tmenin Ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€1,581.34ċ) bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza[23] sad-data tal-pagament effettiv.
2) Jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat.

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

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

---

[19] Il-Bord ma jaqbilx li dan b'xi mod jorbot lill-intimat.
[20] Sitt mija u ħamsin Ewro (€650) fix-xahar, għall-perjodu ta' xahrejn.
[21] Dan jammonta għal mitejn, wieħed u tmenin Ewro u erbgħa u tletin ċenteżmu (€281.34). Ara rendikont a fol 39A tal-proċess.
[22] Għalkemm fir-rikors promotur din it-talba ġiet indikata bħala talba enumerata ħamsa (5), huwa ċar li dan kien *lapsus calami*.
[23] Dan għaliex l-ammont ta' danni qiegħed jingħata permezz ta' din is-sentenza.

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur