MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-9 ta' April, 2025

Appell Inferjuri Numru 232/2020 LM

Emanuel Garzia (K.I. Numru 1057345(M)) u Carmen Garzia (K.I. Numru 406746(M)) u permezz ta' digriet data 28 ta' Frar, 2024, l-atti ġew trasfużi f'isem Emanuel Garzia wara l-mewt ta' Carmen Garzia
('l-appellant')

vs.

Paul Ellul (K.I. Numru 148276(M))
('l-appellat')

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrent **Emanuel Garzia (K.I. Numru 1057345(M))** wara li permezz ta' digriet tat-28 ta' Frar, 2024, l-atti f'isem **Carmen Garzia (K.I. Numru 406746(M))** ġew trasfużi f'ismu wara l-mewt tagħha [minn issa 'l quddiem 'l-appellant'], mis-sentenza mogħtija fil-25 ta'

Marzu, 2024, [minn issa ’l quddiem ‘is-sentenza appellata’] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa ’l quddiem ‘il-Bord’] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċieda t-talbiet tiegħu fil-konfront tal-intimat **Paul Ellul (K.I. numru 148276(M))** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellat’], kif ġej:

> *“1) Jastjeni milli jqis aktar l-ewwel talba fid-dawl ta’ dak raġunat hawn fuq.*
> *2) Jiċħad it-tieni u t-tielet talba.*
> *3) Jilqa’ r-raba’ talba u b’hekk jikkundanna lill-intimat iħallas l-ammont ta’ elf, mitejn u tnejn u tletin Ewro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€1,232.57ċ) bl-imgħax legali mit-3 ta’ Diċembru 2020 sad-data tal-pagament effettiv.*
> *4) Jilqa’ l-ħames talba.*
>
> *L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri jitħallsu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.”*

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond ‘Emanuel Garage’, Triq Bir Għeliem, Tarxien, [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’], li tiegħu kienet ko-proprjetarja r-rikorrenti Carmen Garzia, u li kien inkera lill-appellat madwar ħames snin qabel ma ġew intavolati l-proċeduri preżenti. Fil-bidu l-kera patwita kienet ta’ tliet mitt Euro (€300.00) kull tliet xhur pagabbli bil-quddiem, iżda din ġiet awmentata għal tliet mija ħamsa u għoxrin Euro (€325.00), imbagħad għal tliet mija u ħamsin Euro (€350.00) kull tliet xhur, u fl-aħħar għal erba’ mitt Euro (€400.00) pagabbli bil-quddiem kull tliet xhur fit-13 ta’ April, fit-13 ta’ Lulju, fit-13 ta’ Ottubru, u fit-13 ta’ Jannar ta’ kull sena. L-appellat kien ukoll tenut iħallas għas-servizzi tad-dawl u tal-ilma fl-imsemmi fond, u jagħmel użu mill-fond għall-parkeġġ ta’ karozzi privati. Madankollu mingħajr il-permess tas-sidien, huwa beda juża l-fond għal skopijiet kummerċjali, u dan filwaqt li għamel xogħlijiet fih

mingħajr il-permess tas-sidien riżultanti fi ħsara strutturali. Sadanittant huwa kien baqa' moruż fil-ħlas tal-kera dovuta minnu.

Mertu

3. L-appellant għalhekk istitwixxa proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata fit-3 ta' Diċembru, 2020 ta' rikors, li ġie debitament ġuramentat mir-rikorrenti Carmen Garzia, fejn intalab lill-imsemmi Bord sabiex:

> *"1. Jgħaddi biex jiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smigħ a tenur tal-Artikolu 16 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
> *2. Jiddikjara li l-kuntratt ta' kirja fuq il-fond Emanuel Garage, Triq Bir Għeliem, Tarxien bejn ir-rikorrent u Paul Ellul intemmet;*
> *3. Konsegwentatment jordna lil intimat jiżgombra immedjatament mill-fond Emanuel Garage, Triq Bir Għeliem, Tarxien jew entro terminu qasir u perentorju illi jiġi prefiss minn dan il-Bord;*
> *4. Tikkundannah iħallas l-arretrati ta' kera ammontanti għal elf mija u ħamsin ewro (€1,150) li flimkien ma' tnejn u tmenin ewro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€82.57) rappreżentanti ħlas għas-servizzi tal-ilma jammontaw għal elf mitejn u tnejn u tletin ewro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€1,232.57).*
> *5. Tiddikjara li l-intimat huwa responsabbli għal konsum tal-ilma u għal kera tal-fond sad-data li jibqa' fil-fond;*
>
> *Bl-ispejjeż, u bl-imgħax legali sal-pagament effettiv; u bir-riżerva ta' kull azzjoni legali ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat li hu nġunt minn issa, in subizzjoni."*

4. L-appellat debitament notifikat baqa' kontumaċi.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

"Ikkunsidra

Illi qabel xejn tajjeb jiġi senjalat li, għalkemm mill-atti ma ġiex imniżżel il-pronunzjament ta' dan il-Bord kif qabel presedut fuq l-ewwel talba tar-rikorrenti u ċioé sabiex il-kawża tiġi deċiża bid-dispensa tas-smigħ, huwa ċar mill-iter proċesswali hawn fuq riprodott li dik l-ewwel talba kienet ġiet miċħuda. Hekk biss jista' jinftiehem kif instemgħu il-provi u l-intimat ingħata jedd ta' nota ta' sottomissjonijiet. Fi kwalunkwe każ, huwa ċar li dik it-talba qatt ma setgħet tiġi milqugħa fid-dawl ta' kif ġie redatt ir-rikors promotur, li jitlob it-terminazzjoni tal-kirja għar-raġunijiet hemm imfissra u mhux l-iżgumbrament ta' kirja terminata (fn. 11: Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet ***Mary Rose Schembri vs Paulino Schembri****, (App Nru.: 121/2015) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Frar 2017.*

Digriet tat-22 ta' Ġunju 2022 – Kompetenza

Illi b'referenza għad-digriet ta' dan il-Bord kif qabel mpoġġi konċernanti l-kwistjoni ta' kompetenza ta' dan il-Bord, issir referenza għad-dokumentazzjoni miġjuba mir-rikorrent wara li ngħata dak il-provvediment. Fid-dawl ta' dawk il-provi, li jinkludu wkoll il-ktieb tal-kera, il-Bord isib li din il-kawża tittratta relazzjoni lokatizja u b'hekk jiddikjara li huwa kompetenti li jqis il-mertu tal-istess.

Mertu

Illi jirriżulta mill-atti li l-intimat kien totalment karenti minn xi attività proċesswali f'dawn il-proċeduri. Madanakollu, dan ma jfissirx li dan il-Bord huwa kostrett jaċċetta t-teżi tar-rikorrenti b'dan is-sempliċi fatt (fn. 12: F'dan ir-rigward il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Camilleri et vs Anthony Aquilina****, (App Nru 5/2015/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar id-9 ta' Novembru 2016 fejn intqal hekk: "*Kif qorti għandha, "kull dritt tirrileva, anke indipendentement mill-inizjattiva tal-parti konvenuta, in-nuqqas ta' dawk l-elementi li jsostnu l-fundament tal-pretensjoni tal-atturi. Dan jigri dejjem, ukoll fejn parti mħarrka tkun fi stat kontumaċjali." *(Maria Concetta Pons vs Carmelo Degabriele, 20 ta' Novembru 2009), l-istess dritt għandu l-Bord. B'żieda ma dan issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Maurice Borg et vs Robert Spiteri****, (App Nru: 137/2017) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Ġunju 2018 fejn ġie rrimarkat hekk: "*Mad-daqqa ta' għajn jidher li bl-artikolu 30 il-Bord għandu jdejh marbutin. Però f'dan il-każ tressqu provi dokumentarji u xehed l-attur. Il-qorti ma tarax kif a bazi ta' dawk il-fatti l-Bord seta' jagħlaq għajnejh u jilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti qiesu xejn mhu xejn.*" Wieħed huwa wkoll mistieden jara dak li ġie raġunat u ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet* ***Michelangelo Camilleri vs Silvio Falzon****, (App 84/2012/1) mogħtija mill-Qorti tal-*

Appell (Sede Inferjuri) nhar il-14 ta' Jannar 2015.). Għal raġunijiet li sejrin issa jiġu spjegati, din id-deċiżjoni tal-lum sejra tkompli tħaddan dan l-istess insenjament.

Illi l-unika provi f'dawn il-proċeduri hija x-xhieda tar-rappreżentat tal-ARMS u dik ta' Carmen Garzia. Filwaqt li dawn jistgħu jkunu biżżejjed għat-talba konċernanti l-arretrati ta' kera u dawl u ilma, ma jistax jingħad li huma suffiċjenti għal-bqija tat-talbiet.

Illi minn dak li seta' jifhem dan il-Bord, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja relattiva minħabba tlett kawżali distinti u ċioé; użu divers tal-fond, ħsara strutturali fil-fond u nuqqas ta' ħlas tal-kera. Rispettosament, il-Bord kien jippretendi ferm aktar provi minn dawk mressqa fir-rigward tat-tlett kawżali.

Illi b'mod ġenerali bilkemm hemm għalfejn jiġi mfakkar li l-oneru tal-prova jinsab primarjament fuq spallejn minn jallega (fn. 13: Artikolu 562 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta). Fjankat ma' dan il-prinċipju mbagħad, jingħad li huwa dmir tal-parti li tressaq il-provi tagħha u mhux ta' awtorità ġudikanti li titlob l-istess (fn. 14: Issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Carmelo Bezzina et vs John Portelli et****, (App Ċiv Nru: 1934/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-30 ta' Mejju 2007 fejn ġie mfakkar hekk:* "Ma jidherx li hemm għalfejn jiġi ripetut illi f'kull djalettika proċesswali hu mħolli fil-poter esklużiv u dispositiv tal-parti l-prova li tixtieq tipproduċi u jekk hu veru li l-ġudikant irid jiddeċiedi in bażi għall-provi sottoposti lilu, il-prinċipju imperanti jibqa' dak ġenerali fis-sens li l-oneru tal-prova jaggrava dejjem fuq il-parti li tallega, sija għas-sostenn tad-domanda, sija għat-tisħiħ tal-eċċezzjoni." *Similment fis-sentenza fl-ismijiet* ***Peter Paul Cachia vs Noel Cefai noe****, (Rik Nru: 1246/2011) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-8 ta' Marzu 2024 ġie ribadit hekk:* "Illi huwa u jibqa' dejjem prinċipju tad-dritt li l-parti attriċi f'kawża għandha l-obbligu li tipprova kif imiss il-premessi għat-talbiet tagħha b'mod li, jekk tonqos li tagħmel dan, iwassal għall-ħelsien tal-parti mħarrka." *B'żieda dottrinali mbagħad, issir referenza għal dak li jgħid il-ġurist* ***Francesco Ricci*** *u ċioé li* "Il principio pertanto regolatore dell'onere di provare deve cosi formolarsi: Chiunque pone a base della sua domanda o eccezione la affermazione, ovvero la negazione di un fatto, è tenuto a somministrare la prova dell'esistenza o inesistenza del fatto; imperocché, senza questa dimostrazione, la domanda o l'eccezione non risulta fondata, ed il giudice non può accogliere domande od eccezione infondate". *– Delle Prove, Trattati Speciali di Diritto Civile, Unione Tiprografico-Editrice, 1891, para 30, a fol 47. Hekk ukoll ġie mfisser mill-ġurist Piero Calamandrei fejn iżid hekk). M'huwiex permess li xi parti sempliċiment tappella għall-ħniena tal-awtorità ġudikanti mingħajr ma ġġib provi tajbin u suffiċjenti għal dak li tkun qiegħda titlob, speċjalment meta intimat*

jibqa' sieket (fn. 15: Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Roland Schaffrath vs www.Travel TV p.l.c****., (Ċit Nru: 1962/2000) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Ġunju 2001 (mhux appellata) fejn ingħad hekk: "*Illi l-Qorti trid tagħmilha ċara li f'kull kawża, l-attur irid jipprova l-każ tiegħu u dan fi grad xieraq kif imfisser fir-regoli ewlenin tal-liġi tal-proċedura u skont il-ħaqq. Attur ma jistax ineħħi minn fuqu dan l-obbligu billi jappella għas-sens ta' ħniena jew dehen arbitrali tal-ġudikant mingħajr ma jagħti ħjiel ta' prova ta' dak li jitlob. Dan japplika iżjed u iżjed f'dan il-każ fejn l-imħarrek huwa kontumaċi, u l-Qorti jaqa' fuqha d-dmir li tgħarbel b'iżjed reqqa l-provi mressqa quddiemha mill-attur. Il-Qorti ma tistax tintalab tagħmel xogħol l-attur*"). L-insuffiċjenza tal-prova sobrja ġġib il-konsegwenza tan-negazzjoni u konsegwenti riġett tat-talba (fn. 16: F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza* ***Vincent Agius et vs Christian Tanti****, (Rik Maħluf Nru: 910/2017) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar id-29 ta' Ottubru 2021 (mhux appellata), fejn ġie mfakkar hekk*: "F'tali ċirkostanzi, il-qorti tħoss li jgħodd ħafna għal dan il-każ, dak mgħallem mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fil-kawża, John Mary sive Jimmy Vella nomine v. Bernard Hotel Limited mogħtija fis-17 ta' Ottubru 2008, «li fejn tonqos l-insuffiċjenza ta' prova għas-sostenn tad-dritt pretiż, jew fejn dik il-prova mhix waħda ċara u univoka, raġonevolment, din is-sitwazzjoni għandha tivverbera negattivament fuq min hu hekk mgħobbi bl-oneru li joffri ċ-ċertezza tal-allegazzjoni tiegħu, bil-konsegwenza li jsib ruħu rinfaċċjat bir-riġett tad-domanda. Identiku, minn dejjem, hu l-ħsieb traċċjat f'bosta deċiżjonijiet fuq dan il-punt in omaġġ tal-prinċipju magħruf li min jallega, jrid jipprova.*»")*

Illi dwar il-bidla fl-użu tal-fond in kwistjoni filwaqt li mix-xhieda ta' Carmen Garzia, jidher li dan il-garaxx kien jintuża għal-parkeġġ ta' xi vetturi, minn imkien lanqas remotament ma jirriżulta l-użu attwali li qiegħed isir mill-istess fond, jew li l-vetturi m'għadhomx aktar fil-fond. Bilkemm hemm għalfejn jiġi mfakkar li jispetta dejjem lis-sid jipprova l-użu primarju tal-fond lokat u l-bidla minnu lamentat (fn. 17: Fost oħrajn, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Charles Zammit Tabona et vs Alfird Walker et****, (App Ċivili Numru. 35/1998/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Diċembru 2003 fejn ingħad hekk: "*Parafrażati dawn iż-żewġ teżijiet tal-kontendenti jidher li hi pertinenti ħafna f'dan l-istadju din is-silta kaptata mis-sentenza fil-kawża fl-ismijiet "Lady Genoveffa Boffa - vs- John Borg", Appell, 10 ta' Jannar 2000:- "Ma hemmx għalfejn jiġi wisq sottolinejat illi l-prova tal-bdil ta' destinazzjoni, allegatament magħmula mill-inkwilin (inkluż allura t-tibdil li jirriżulta minn non uso), trid issir mis-sidien għax kienu huma li kienu qegħdin jallegawha. Din il-prova neċessarjament timponi, (1) il-kostatazzjoni ċerta illi l-fond inkera għal ċerta determinata destinazzjoni (f'dan il-każ l-unika ċertezza kienet id-destinazzjoni kummerċjali tal-fond), (2) illi l-inkwilin, fil-kors tal-kirja, biddel dik id-destinazzjoni billi

beda juża l-fond għal skop divers minn dak li għalih kien miftiehem li kellu jintuża, dana fil-parti prinċipali tiegħu u (3) li, jekk dan seħħ, dan ma kienx ġara bl-akkwiexxenza u l-kunsens espress jew taċitu tas-sidien". *Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet* ***__Nazzareno Magro vs Mario Camilleri pro et noe__****, (App Ċiv Nru: 133/11/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-14 ta' Mejju 2018).*

Illi dwar il-ħsara strutturali, għajr verżjoni xotta da parti tar-rikorrenti Carmen Garzia li sar xi forma ta' tħaffir, ma hemm assolutament ebda prova oħra. Tassew, ma kien hemm xejn li jimpedixxi, speċjalment bil-mod kif żvolġiet din il-kawża, li r-rikorrenti jitolbu ħatra ta' periti; jressqu xi nies oħra fl-akkwata tal-fond jew jressqu xi prova oġġettiva oħra, bħal perit ex parte *tagħhom biex juru kif kien il-fond u liema xogħol sar. Minnflok għażlu biss li joqgħodu fuq dikjarazzjoni soġġettiva qasira, li waħedha, ma tantx għandha valur probatorju qawwi (fn. 18: F'dan is-sens utli l-kliem li jgħid l-awtur* ***Giorgio Bianchi*** *fejn ġustament jispjega li "*Le dichiarazioni pro sé hanno, per evidenti ragioni, efficacia probatoria minima, in considerazione della scarsa affidibilità della affermazione di fatti a sé favorevoli e sfavorevoli alla controparte." – *CEDAM, 2009, a fol 172.).*

Illi finalment dwar it-terminazzjoni minħabba l-arretrati ta' kera jingħad is-segwenti. Fi kliem ir-rikorrenti stess, il-kirja bdiet ħames snin qabel il-preżentata tar-rikors promotur u għalhekk preżumibilment fis-sena 2015. Peress li ma ġietx mressqa kopja tal-iskrittura, il-Bord m'huwiex f'pożizzjoni jiddeċiedi jekk kienx hemm xi klawżola appożita dwar x'għandu jsir f'każ ta' nuqqas t'adempiment ta' xi obbligazzjoni bħal ħlas ta' kera da parti tal-inkwilin. Fi kliem ieħor, il-Bord ma jafx jekk kienitx ġiet miftehma xi kundizzjoni riżoluttiva (fn. 19: Artikolu 1569 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta).

Illi għalhekk, jgħodd dak li jgħid l-artikolu 1570 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li però jeżiġi li f'każ ta' talba għall-ħall ta' kirja minħabba nuqqas ta' ħlas ta' kera irid jintwera li sid il-kera jkun bagħat ittra uffiċjali għal dan il-għan u l-inkwilin jkun baqa' hekk moruż wara ħmistax il-jum min-notifika tal-istess ittra (fn. 20: Il-proviso tal-artikolu jgħid hekk: Iżda, fil-każ ta' fondi urbani, djar ta' abitazzjoni u fondi kummerċjali fil-każ ta' nuqqas puntwali tal-kera, il-ħall jista' jintalab biss wara li s-sid ikun interpella lill-inkwilin permezz ta' ittra uffiċjali u l-inkwilin ikun, minkejja dak l-avviż, naqas milli jħallas dik il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn notifika*). Għal darba oħra, ir-rikorrenti ma wrewx li ssodisfaw il-vot tal-liġi (fn. 21: Propju fis-sentenza fl-ismijiet* ***__Maurice Borg et vs Robert Spiteri__****, (App Nru: 137/2017) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-18 ta' Ġunju 2018 msemmija aktar qabel dik il-Qorti kienet qalet hekk: ".....*qatt ma ssejjaħ b'att ġudizzjarju għal finijiet tal-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili (jekk il-kirja hi ta' wara l-1 ta' Ġunju, 1995). Il-liġi tagħmilha ċara

f'liema ċirkostanzi sid il-kera jista' jitlob l-awtorizzazzjoni li ma jġeddidx il-kirja jew jitlob li l-kirja tinħall minħabba morożità fil-ħlas tal-kera. Jekk il-Bord kellu jilqa' l-ewwel tlett talbiet a bażi tal-provi li ressqu r-rikorrenti, kien ikun qiegħed jiddikjara li l-inkwilin ġie nterpellat bil-mod li trid il-liġi meta mill-provi hu ċar daqs il-kristall li ma kienx. Għaldaqstant, il-Bord għamel sew li ċaħad l-ewwel tlett talbiet tar-rikorrenti.*"). L-unika ittra eżebita (fn. 22: A fol 110D tal-proċess) hija sempliċi ittra legali fejn jitolbu aċċess għall-fond u hija siekta dwar l-arretrati.*

Illi l-Bord isib b'hekk li l-ebda raġuni għat-terminazzjoni tal-kera ma ġiet effettivament pruvata. Dak li l-Bord jinsab sodisfatt dwaru huwa biss it-talba konċernanti l-arretrati ta' kera u l-pendenzi ta' dawl u ilma. Iżda għar-raġunijiet hawn fuq imfissra, dan waħdu ma jistax iwassal għat-terminazzjoni tar-relazzjoni lokatizja u eventwali żgumbrament tal-inkwilin kif mitlub."

L-Appell

6. L-appellant ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fil-11 ta' April, 2024, fejn qiegħed jitlob lil din il-Qorti sabiex:

"...tvarja s-sentenza tal-Onorabbli Bord tal-Kera fl-ismijiet Emanuel Garzia et vs Paul Ellul tal-ħamsa u għoxrin ta' Marzu elfejn u erbgħa u għoxrin (25.03.2024) billi fil-waqt li tikkonferma d-deċiżjoni tal-Onorabbli fejn astjeniet mill-ewwel talba u laqgħet ir-raba' u l-ħames tar-rikors promotur; tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni fejn jirrigwarda t-tieni u t-tielet talba u konsegwentement tiddikjara li l-kuntratt tal-kirja tal-fond Emanuel Garage, Triq Bir Għeliem, Tarxien bejn ir-rikorrent u Paul Ellul intemmet u tordna lill-intimat jiżgombra mill-fond fi żmien qasir u perentorju.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat."

Jgħid li l-aggravji tiegħu huma dawn: (i) il-Bord ma tterminax il-kirja u ordna l-iżgumbrament, ġaladarba l-appellat kien kiser il-kundizzjonijiet tal-kirja meta waqaf iħallas il-kera; (ii) il-Bord ma tterminax il-kirja, u ordna l-iżgumbrament hekk kif l-appellat kien biddel l-użu tal-fond.

7. L-appellat ma ppreżenta l-ebda risposta.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellant, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmulin mill-Bord fis-sentenza appellata li wasluh għad-deċiżjoni tiegħu.

9. L-appellant qiegħed jikkontendi permezz *<u>tal-ewwel aggravju</u>* tiegħu, li l-Bord naqas li jiddikjara tterminata l-kirja bejn il-partijiet, u jordna l-iżgumbrament tal-appellat konsegwenza tal-ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja billi l-imsemmi appellat kien waqaf iħallas il-kera sa mis-sena 2019. Filwaqt li jiċċita d-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 1526(1) tal-Kodiċi Ċivili u dawk tal-artikolu 1554, jinsisti li l-ħlas tal-kera hija waħda mill-elementi essenzjali tal-ftehim tal-kirja. Jirrileva li l-appellat kien ġie avvżat bit-terminazzjoni tal-kirja, anki permezz ta' ittra reġistrata tas-27 ta' Lulju, 2020, imma minkejja dan u l-preżentata tal-proċeduri odjerni, huwa baqa' inadempjenti. L-appellant jgħid li l-appellat żamm il-pussess tal-fond, filwaqt li ma kienx qiegħed iħallas il-kera, u l-Bord saħansitra laqa' it-talba tiegħu għall-ħlas tal-arretrati u tal-konsum tal-ilma. Madankollu l-Bord sab li ma kienet ġiet ippruvata l-ebda raġuni għat-terminazzjoni tal-kirja, u ċaħad it-talba appożita u dik tal-iżgumbrament tal-appellat mill-fond. L-appellant jiddikjara li huwa ma kienx qiegħed jaqbel mas-sentenza tal-Bord, għaliex ġaladarba l-appellat kien kiser waħda mill-kundizzjonijiet fundamentali sabiex il-ftehim bejniethom jibqa' fis-seħħ, *ai termini* tal-liġi l-ftehim ma kienx għadu fis-seħħ, u l-appellat kellu jiġi ordnat jiżgombra mill-fond. Dwar it-tieni aggravju tiegħu, l-appellant jissottometti li huwa u r-rikorrenti kienu ppremettew u kkonfermaw bil-ġurament li l-appellat kien biddel l-użu tal-fond, fejn l-imsemmija rikorrenti Carmen Garzia kienet ċara

f'dak li qalet, u x-xhieda tagħha ma ġietx kontradetta mill-appellat. Jgħid li l-appellat ilu ma jagħmel użu mill-fond hekk kif waqaf iħallas il-kera, u dan huwa ekwivalenti għall-bdil fid-destinazzjoni tiegħu skont il-dottrina li ilha tiġi segwita għal tul ta' żmien.

9. Il-Qorti tgħid li s-sentenza appellata hija tajba. Il-Bord filwaqt li rrileva li l-uniċi provi fil-proċeduri odjerni kienu x-xhieda tar-rappreżentant tal-ARMS u x-xhieda tar-rikorrenti Carmen Garzia, ikkunsidra ġustament li għalkemm dawn kienu jkunu suffiċjenti fir-rigward tat-talba għall-ħlas tal-arretrati ta' kera u tal-konsum tad-dawl u tal-ilma, ma setgħux jitqiesu li kienu biżżejjed għall-fini tat-talbiet l-oħra tal-appellant, li kienu msejsa fuq tliet kawżali separati. Qal li l-oneru tal-prova huwa fuq dak li jkun qiegħed jallega fatt, u n-nuqqas ta' prova ġġib magħha l-konsegwenza li t-talba ma tiġix milqugħa. Il-Bord sewwa rrileva li dwar il-kwistjoni tal-allegat bidla fl-użu tal-fond, ma kienx jirriżulta l-użu attwali tiegħu. Fir-rigward tal-allegata ħsara strutturali, tajjeb ukoll osserva l-Bord li kien hemm biss ix-xhieda skarsa tar-rikorrenti Carmen Garzia li kien sar xi tħaffir, u tassew ma kien hemm l-ebda impediment li seta' waqqaf lill-appellant milli jitlob il-ħatra ta' periti jew li jipproduċi xhieda jew prova oħra ulterjuri. Il-Bord imbagħad ikkunsidra l-kwistjoni tat-terminazzjoni tal-kirja mil-lat li l-appellat kien naqas li jħallas il-kera. Osserva li ma kien ġie ppreżentat l-ebda ftehim dwar il-kirja li minnu huwa seta' jifhem x'kienu l-konsegwenzi patwiti fil-każ tal-inadempiment ta' xi obbligu, inkluż dak tal-ħlas tal-kera min-naħa tal-appellat. Il-Bord għalhekk sewwa ikkunsidra li kienu applikabbli d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1570 tal-Kodiċi Ċivili. Qal li hawnhekk però ma kienx intwera li l-imsemmija dispożizzjonijiet kienu ġew sodisfatti, u l-unika ittra li kienet tirriżulta fl-atti kienet waħda legali, fejn ġie mitlub l-aċċess għall-fond, iżda ma jingħad

xejn dwar l-arretrati dovuta. B'hekk il-Bord korrettement ċaħad it-talba għat-terminazzjoni tal-kirja u għall-iżgumbrament tal-appellat. Il-Qorti tikkondividi dan ir-raġunament tal-Bord, u filwaqt li tagħmlu tagħha, tgħid li m'għandha xejn x'iżżid miegħu.

10. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx l-aggravji tal-appellant ġustifikati, u tiċħadhom.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi l-appell odjern billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, huma a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur