BORD LI JIRREGOLA L-KERA

GHALL-GZEJJER T'GHAWDEX U KEMMUNA

MAGISTRAT DR. MONICA VELLA LL.D., M. JUR.

CHAIRPERSON

Rikors numru 1/2006

Nutar Dr Myriam Spiteri Debono,

Joseph Zammit, Georgina Zammit, Michael Zammit, Frances Zammit, Justin Zammit, u Pauline Mathe.

Vs

Joseph Mizzi, Michael Mizzi, Paul Mizzi, Maria Emelda sive Miraldine Buttigieg.

Illum, 10 t'April 2025

Il-Bord,

Ra r-rikors promotur tar-rikorrenti fejn ippremettew is-segwenti:

"Illi huma jikru lill-intimati l-fond konsistenti f'maħzen bin-numru wieħed (1), fi Triq il-Knisja, Għasri, Għawdex, bil-kera ta' ħames liri Maltin (LM5) pari għal ħdax-il Ewro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€11.65), liema kera tiġi dovuta fil-24 ta' Lulju.

Illi dan il-maħzen kien mikri lil Michelina Mizzi li mietet fid-29 ta' Jannar 2015 u ħalliet bħala eredi lil uliedha kollha. Iżda hi biss waħda mill-ulied, Maria Emelda sive Miraldine Buttigieg, li qed tiddepożita l-kera relattiva fil-Qorti.

Illi l-intimati ma humiex iħallsu l-kera skond l-emendi li saru lir-regolamenti tal-kera bl-Att tal-2009, li jinsabu fil-Kodiċi Ċivili. Il-kera imħallsa baqgħet dejjem fl-istess ammont minkejja dawn l-emendi.

Illi in oltre dawn l-intimati ma żammewx il-maħzen in kwistjoni f'kondizzjoni tajba. Il-kondizzjoni li jinsab fiha dan il-maħzen ma hijiex waħda pjaċevoli, fil-fatt il-maħzen jidher żdingat.

Illi l-intimati lanqas għadhom jużaw il-maħzen u tant inqas għadhom jużaw il-maħzen għall-iskop li għalih ġie mikri, jiġifieri biex jinżammu fih oġġetti konnessi man-negozju. Dan għaliex il-liċenzja tan-negozju li kellhom il-konjugi Mizzi ma għadhiex fis-seħħ. Għaldaqstant mhux qed jesegwixxu l-kondizzjonijiet tal-kirja.

Illi dan ifisser li l-fond in kwistjoni ma għadux jintuża għall-fini ta' negozju, u għaldaqstant mhemmx il-lok li l-kirja relattiva tibqa' protetta bil-liġi.

Illi kif ġie konstantement ritenut, in-nuqqas ta' uzu ta' fond jammonta ukoll għall bdil fid-destinazzjoni ċioe għall-uzu divers tal-fond.

F' kawża simili, fejn fond ġie mikri biex jiġi użat bħala *store* għan-negozju u fejn il-liċenzja ma baqgħetx titħallas, fl-ismijiet **Farrugia et vs Napier et** deċiża fit-22 ta' Novembru 2010 mill-Bord li Jirregola l-Kera, ingħad li:

Ezaminat dan kollu, jemerġi illi dan il-fond ma baqax jintuża għall-iskop destinat u ċioe bħala store għan-negozju tal-awtriċi tal-intimati li invece qiegħed jużaw dan il-fond b'mod sporadiku għall-uzu privat u b'hekk jikkonsegwi li sar bdil fid-destinazzjoni tal-fond mingħajr il-kunsens tas-sidien, ħaġa din li għandha twassal għas-sanzjoni estrema tar-ripreza.

Għall-kuntrarju r-rikorrenti jinħtieġuh għal diversi bżonnijiet kemm ta' natura personali kif ukoll ta' natura kummerċjali.

Għaldaqstant, l-esponenti qed jitolbu umilment li dan il-Bord jogħġbu jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-maħzen mikri wara li skadenza li jmiss u ċioe wara l-24 ta' Lulju 2016, taħt dawk il-provvedimenti li jidhirlu xierqa.

Ra r-risposta datata 24 ta' Frar 2016 tal-intimati kollha kif rappreżentanti minn Maria Emelda sive Miraldine mart Peter Paul Buttigieg fejn irrispondew illi:

1. Illi minkejja dak allegat fir-rikors tair-rikorrenti, il-kera ġiet rifjutata inġustament milir-rikorrenti stess dejjem ġiet debitament ippreżentata fir-Reġistru tal-Qorti Inferjuri sal-mewt ta' Michelina Mizzi u fl-aħħar ċedola l-esponenti Maria Emelda sive Miraldine Buttigieg iddepositat dina l-istess kera, għan-nom ta' ħutha kollha, l-eredi ta' Michelina Mizzi u ċioe f'isem il-konvenuti kollha.

2. Illi minkejja li r-rikorrenti qatt ma ikkontestaw tali ħlasijiet u għalhekk il-pretensjonijiet vantati minnhom fil-kawzali tagħhom huma totalment fiergħa, l-esponent bħala rieda ta' buona volontà u sabiex jiġi evitat kwalsiasi ekwivoku qegħdin jippreżentaw kontestwalment ma' din ir-risposta Cedola ta' Depozitu fejn id-differenza rizultanti dovuta skont l-emendi introdotti bl-Att 10 tal-2009 qegħdin jiġu depożitati fir-Reġistru tal-Qorti Inferjuri.

3. Illi in oltre, fuq il-mertu, hekk kif ser jirrizulta mis-smiegħ tal-provi, m'hemm l-ebda raġuni valida fil-liġi għalfejn ir-rikorrenti għandhom jiġu awtorizzati li jirriprendu l-fond in kwistjoni u dana stante li t-talbiet tar-rikorrenti huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt.

4. Illi in oltre u mingħajr preġudizzju, l-allegazzjonijiet tair-rikorrenti dwar il-fatt li l-maħzen mhuwiex miżmum f'kondizzjonijiet tajba u jinsab żdingat huma totalment fiergħa tant illi l-intimati dejjem għamlu t-tiswijiet neċessarji minn żmien għal żmien.

5. Illi in oltre u dan dejjem mingħajr preġudizzju lanqas huwa minnu dak allegat milir-rikorrenti li l-fond de quo ma għadux jintuża għall-iskop li għalih ġie mikri u għalhekk lanqas ma tista tissussti l-allegazzjoni magħmula milir-rikorrenti.

6. Illi finalment, huwa totalment inveritjier il-fatt li b'xi mod jew ieħor ir-rikorrenti jinħtieġu dan l-istess fond u dan la għal natura personali u wisq inqas kummerċjali.

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri premessi mil-liġi u jekk ikun il-kaz.

Illi stante il-fatt li dina l-kawza qegħda issir qabel ma ġiet spedita l-ittra uffiċjali, fejn l-esponenti ġew intimati sabiex jagħtu l-pussess tal-fond lura, dan il-Bord huwa mitlub li fi kwalsiasi kaz u fi kwalsiasi deċiżjoni huwa jalloka l-ispejjez kollha kontra ir-rikorrenti.

Ra l-atti kollha.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ha konizzjoni tat-traskrizzjoni tax-xhieda.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti.

Ra n-nota ta' sottmissjonijiet tal-intimati.

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

Ikkunsidra:

Fatti fil-Qosor.

Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-maħzen bin-numru wieħed (1), fi Triq il-Knisja, Għasri, Għawdex, li oroginarjament kien mikri lill-genituri tal-intimati bhala mahzen. Permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti qed jitolbu lil dan il-Bord biex jawtorizzahom jizgumbraw lill-intimati u jirriprendu l-pussess tal-imsemmi maħzen mikri u dan stante li (i) l-intimati ma żammewx il-maħzen inkwistjoni f'kondizzjoni tajba; (ii) minħabba non uzu; (iii) minħabba li l-istess

rikorrenti għandhom bżonn il-maħzen għalihom personali; kif ukoll (iv) peress li l-intimati mhux verament għandhom bżonn tieghu.

L-intimati qed jikkontestaw tali talba.

Ikkunsidra:

Provi.

Ir-rikorrenti **Pauline Mathe** xehdet bl-affidavit illi permezz tal-kawza odjerna hija u ħutha qedgħin jitolbu r-ripreza tal-maħzen bin-numru 1, fi Triq il-Knisja, Għasri, Għawdex.

Dan il-maħzen kien oriġinarjament mikri lil Salvatore Mizzi, u wara mewtu il-kera għaddiet għand Michelina Mizzi u wara li din ġiet nieqsa, għaddiet għand l-erba ulied tagħha. Il-kera ta' dan il-maħzen bdiet tiġi depozitata l-Qorti minn waħda mill-eredi biss, ċioe Miraldine Buttigieg u din qatt ma qalet li d-depozitu kienet tagħmlu f'isem ħutha ukoll.

Illi missier ir-rikorrenti f'din il-kawza kien beda proċeduri legali kontra Salvatore Mizzi sabiex jirreprendi l-pussess ta' dan il-imħazen. Fl-ewwel istanza huwa kien rebaħ, izda is-sentenza kienet ġiet revokata fl-appell.

Din ix-xhud tgħid li is-sitwazzjoni tal-maħzen iddegretat sew, u li dan mhux qed jintuza, iktar u iktar għal fini ta' xi negozju.

Hija prezentat numru ta’ ritratti FZ 1 sa FZ 13 biex juru li l-maħzen in kwistjoni huwa zdingat. Tgħid li t-twieqi tal-maħzen numru 1 jinzammu dejjem miftuħa u b’hekk jistgħu jidħlu l-ħamiem.

Finalment tgħid li l-intimati ma għandhomx liċenzji mad-Departiment tal-Kummerc, u li l-unika intimata li qed tħallas il-kera hija Maria Emelda sive Miraldine Buttigieg.

Xehdet **Frances Zammit** permezz tal-affidavit, li essenzjalment ikkonfermat dak li xehdet oħtha **Pauline Mathe.**

Xehed **Mark Rapa** in rapprezentanza tad-Dipartiment tal-Kummerc. Jispjega li fuq Maria Emelda Buttigieg hemm liċenzja ta’ *Street Hawker*, u jgħid li din il-liċenzja ma’ tkunx assoċjata ma’ *premises*. Dan il-permess kien ħareġ mill-Pulizija oriġinarjament, imbagħad ġie trasferit għal fuq is-sistema tad-Dipartiment tal-Kummerc.

Xehed **Spiro Formosa** li ddikjara li ma jistax jixhed minħabba li l-liġi ma tippermettilux li jixhed dwar l-introjtu tal-persuni.

Xehed id-**Deputat Reġistratur Daniel Sacco** li ipprezenta kopji taċ-ċedoli.

Rega’ xehed **Mark Rapa**, in rapprezentanza tad-Dipartiment tal-Kummerc, li xehed dwar il-permess ta’ street hawker li għandha Maria Emelda sive Meraldine Buttigieg.

Reġa xehed **Mark Rapa**, in rapprezentanza tad-Dipartiment tal-Kummerc, li spjega li peress li din hija liċenzja ta' *street hawker* il-premises li jkun hemm huwa fuq il-post fejn jiggaraxxja l-vetturi, u firrigward ta' Maria Emelda Buttigieg l-indirizz liċenzjat huwa numru hamsin (50), Triq il-Knisja, Għasri, u illi l-indirizz tan-negozju huwa San Bjagjo, Triq San Blas, Nadur, Ghawdex.

Pauline Mathe xehdet ulterjorment permezz tal-affidavit, sabiex tispjega l-bzonn li hija u l-bqija tar-rikorrenti għandhom tal-maħzen mertu ta' din il-kawza, u ċioe li jkunu jistgħu jaqsmu l-proprjetajiet li huma wirtu minngħand il-ġenituri tagħhom, u tgħid li minħabba dan il-maħzen ir-rikorrenti qed ikollhom jibqgħu fi stat ta' komunjoni.

Frances Zammit xehdet ulterjorment permezz tal-affidavit, li essenzjalment tikkonferma dak li tgħid oħtha Pauline Mathe.

Rega' xehed **Mark Rapa**, li qal li skont it-Trade Licensing Unit Maria Emelda Buttigieg għandha liċenzja ta' "importer and wholesaler to act as an itinerant wholesaler by van IAV137 and to sell knitted and crocheted items and Maltese lace."

Xehdet permezz tal-affidavit **Maria Emelda sive Miraldine Buttigieg**. Tgħid li l-ġenituri tagħha kienu jiġġestixxu n-negozju. Matul xi zmien il-ġenituri tagħha krew zewġ imħazen qrib id-dar tagħhom u li għadhom bil-kera sa' llum, wieħed minn dawn l-imħazen huwa l-mertu tal-kawza odjerna. Meta kibret, tgħid illi hija ħadet in-negozju ta' ommha. Tgħid pero li matul iz-zmien in-negozju naqas sostanzjalment, anke minħabba l-importazzjonijiet bi prezzijiet ħafna

orħos. Barra minn hekk tgħid li hija kienet tbiegħ ammont sostanzjali ġewwa Ta' Qali izda peress li kien għaddej proġett hemmhekk u ħafna ħwienet kienu magħluqin, il-bejgħ naqas. Madankollu tgħid li hija dejjem baqgħet tagħmel uzu mill-maħzen mertu tal-kawza. Tgħid li l-maħzen huwa essenzjali sabiex hija tkompli tiġġestixxi n-negozju. Finalment tgħid li hija għadha tagħmel uzu mill-maħzen għan-negozju tagħha u li ma għandhiex post alternattiv fejn tista' tpoġġi tant merkanzija u għalhekk il-maħzen huwa essenzjali. Hija ipprezentat sett ta' ritratti.

Illi kontro ezaminata, **Maria Imelda Buttigieg** tgħid illi fil-maħzen tpoġġi affarijiet ta' suf, bizzilla u newl, li hija tixtri mingħand ħaddieħor. Tgħid li fl-istore irid ikollha minn kollox ħalli hija tkun tista' tissodisfa d-domanda tal-klijenti. Tgħid li l-permess biex tagħmel dan ix-xogħol qiegħed fuq il-post tal-Għasri, liema post jikkonsisti fi tliet ikmamar u kamra tal-banju u li ma jintuzax. Miegħu tgħid li hemm garaxx ta' karozza ukoll, li fih l-għodda tar-raġel. Murija xi ritratti tal-maħzen tgħid li kemm ilha li nfetħet il-kawza irranġat il-bieb. Tgħid li ommha li kellha l-istess negozju kellha ħanut mad-dar, li issa hija qedgħa tbiddilha f'salott.

Illi nhar is-7 ta' Mejju 2019 sar **l-aċċess fuq il-fond** mertu tal-kawza odjerna, fejn ġie irrapurtat hekk. Ic-Chairman aċċeda fuq il-post innota li din il-kamra li fiha ħames (5) travi, msaqqfa bix-xorok hija mimlija boroz ippakkjati bi flokkijiet tas-suf u anke kobob tas-suf. Bil-kemm hemm fejn tiċċaqlaq ġo din il-kamra. Jidher li s-suf ilu xi ftit maħzun hawn ġew, anke l-boroz huma kollha miksijin bit-trabb. L-art hija miksija b'madum qadim tas-sement ikkulurit aħmar, abjar u iswed u qegħdin f'kondizzjoni pjuttost ħazina. Il-bieb minn barra huwa mizbuh

ta' kulur aħdar u minn ġewwa qiegħed fuq l-injam. Il-kamra tissakkar bil-muftieħ l-antik.

Illi kontro ezaminata, **Frances Zammit** tgħid illi qabel ma nbdiet din il-kawza l-imħazen kienu fi stat delipitat ħafna, bit twieqi ta' fuq ma jingħalqux, lanqas kienu jinqaflu sew. Tgħid li fil-mument li għamlu l-kawza s-suf maħzun kien suf qadim u li ma għadux jintuza. Tixhed li meta għamlet l-affidavit kienet taf l-affarijiet kif jidhru minn barra. Tixhed ukoll li l-post huwa mikri bħala maħzen.

Illi kontro ezaminata, **Pauline Mathe** tgħid illi oriġinarjament il-maħzen kien jintuza biex jinħazen ġwiez, minn missier l-intimati, imbagħad bdiet taħzen is-suf omm l-istess intimati. Meta hija xehdet dwar il-kondizzjoni tal-imħazen hija xehdet minn dak li setgħet tara minn barra, u li qabel l-aċċess, huma qatt ma kienu daħlu fil-maħzen.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-verbal tas-seduta tad-9 ta' Mejju 2019 id-difensuri tal-partijiet qablu li kwalsiasi prova miġbura f'din il-kawza tgħodd ukoll għall-kawza bin-numru 2/2016 fl-istess ismijiet u quddiem l-istess Bord.

Ikkunsidra:

Il-Ligi applikabbli u l-Gurisprudenza

Illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, speċifikament l-**artikolu 9,** jistipula hekk fir-rigward tal-kazijiet li fihom it-talba għall-pussess lura tista tiġi milqugħa:

Jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera

Fil-kawza odjerna, u kif diġa intqal aktar 'l fuq, il-kawzali li għalihom qed jirrikorru r-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-maħzen huma s-segwenti:

i. Illi l-intimati ma żammewx il-maħzen inkwistjoni f'kondizzjoni tajba;
ii. In-non uzu;
iii. Peress li l-istess rikorrenti għandhom bżonn il-maħzen għalihom personali; kif ukoll
iv. Peress li l-intimati mhux verament għandhom bżonn tal-maħzen.

Ikkunsidra:

Dan il-Bord ser jittratta s-suċċitati kawzali waħda waħda kif ġej.

1. **Il-kawzali illi l-intimati ma żammewx il-maħzen inkwistjoni f'kondizzjoni tajba.**

Il-ligi specjali (Kapitolu 69) tipprovdi illi l-Bord jista' jaghti l-permess lil sid il-fond fit-tmiem tal-kiri li jiehu pussess lura tal-fond jekk il-kerrej tieghu "*Jkun ghamel hsara hafna fil-fond*".

Illi l-Bord jibda sabiex jirrileva illi huwa obbligu tal-inkwilin li jżomm il-ħaġa mikrija fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u jagħmel it-tiswijiet kollha salv dawk straordinarji.

Ikkunsidra:

Il-Bord irid ifakkar li huwa important hafna illi jinzamm dejjem fil-mira l-monitu li sikwit jigi ripetut li mhux l-iskop tal-ligi tal-kera li jivvantagga lis-sid biex dan jipprofitta ruhu minn kull cirkostanza u dan a skapitu tal-inkwlini.[1]

Irrid jinghad ukoll pero' li hemm presunzjoni li l-fond kien fi stat tajjeb. Infatti fis-sentenza **Carmela Cassar pro. et noe. Vs Albert Cefai Aquilina** deciza fis-6 ta' Ottubru 1961 per Onor. Imhallef Prof. Joseph H. Xuereb intqal: 'Il-ligi tipprezumi illi, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, il-kerrej ircieva l-fond lilu mikri fi stat tajjeb, u kwindi d-danni li jkunu fil-fond ghandhom jigu kunsidrati li saru matul il-lokazzjoni li sar favur tieghu u li ghandu jirrispondi ghalihom'.

Ikkunsidra:

Pero' sta ghar-rikorrenti jippruvaw li l-fond garrab hsarat konsiderevoli a skapitu tal-inkwlini. Infatt fis-sentenza **Grazio Gerada vs Salvatore Pace tal-Qorti tal-Appell datata 5 ta' Marzu 1984** per S.T.O. Carmelo Schembri u l-Imhallfin Hugh Harding u Carmelo A. Agius intqal: 'Ghalhekk biex is-sid jirnexxi fl-azzjoni tieghu huwa jrid jipprova (1) li hemm danni konsiderevoli fil-fond; u (2) li dawn id-danni kienu kkagunati mill-kerrej. Mhux bizzejjed li is-sid jipprova li

[1] Anna Maria Spiteri Debono vs Paul Borg deciza fl-20 ta' Ottubru 2003. Ara ukoll il-Massimarji tal-Imhallef Philip Sciberras – It-Tieni Volum Dritt Sostantiv pagna 822 per Onor. Imhallef Grazio Mercieca.

il-kerrej ikkaguna danni fil-fond jekk ma jippruvax ukoll li d-danni huma konsiderevoli. Hekk ukoll lanqas ma huwa bizzejjed li jipprova li hemm danni konsiderevoli fil-fond jekk ma jippruvax li dawn kienu kkagunati mill-kerrej'.

Ikkunsidra:

Dwar ir-rekwiżiti meħtieġa sabiex azzjoni tirnexxi fuq il-kawżali ta' nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja, dan il-Bord jagħmel riferenza għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) illi tat linji gwida ċari f'dan ir-rigward. F'Appell Civili Numru. 152/2000/1 **Frances armla ta' John Cassar et vs B & M Supplies Limited**, mogħtija fl-1 ta' Dicembru, 2004 fejn ġie ritenut hekk dwar din il-kawzali:-

*"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-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 I p 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 tas-sanzjoni estrema ta’ l-izgumbrament. Ara wkoll f’ dan is-sens sentenza fl-ismijiet “Paolo Farrugia -vs- Amante Murgo”, Appell, 29 ta’ April 1996;

Il-kawzali tan-nuqqas ta’ uzu

Jibda biex jigi rimarkat illi l-Qrati taghna f’diversi okkazjonijiet studjaw il-kuncett tan-non uzu. Jigi osservat illi koncettwalment n-“non-uzu” u l-“uzu divers” huma kontraddistinti minn xulxin. Dan ghaliex mentri fil-kaz ta’ “non-uzu” ghandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta’ zmien jew isir biss minnu uzu sporadiku; fil-kaz ta’ “uzu divers” il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b’hekk jigi li abbuza mill-godiment tieghu[2].

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Giraldu Camilleri et vs Carmello Tonna et**[3] il-Qorti dahlet fid-dettal dwar is-sinifikat proprju tat-terminu non uso fejn intqal is-segwenti: “…Fil-kaz ta’ ‘non uzu’ ghandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perjodu apprezzabbli ta’ zmien jew isir biss

[2] Ara sentenza fl-ismijiet “**Charles Zammit Tabona et -vs- Alfrida Walker et**”, deciza mill-Qorti fil-15 ta’ Dicembru 2003.

[3] Qorti tal-Appell (Inferjuri) – 12 ta’ Jannar 2005

minnu uzu sporadiku.” B’danakollu hu rikonoxxut ukoll f’bosta decizjonijiet illi n-“non-uzu” hu parifikat ukoll ghall-“uzu divers” u b’hekk iz-zewg kuncetti huma skambjabbli[4]. Hekk jinsab enuncjat illi “jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala store naqas ghal zmien indefinit li jigi wzat bhala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm xi gusitifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, jammonta ghal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; ghax biex fond ikollu u jibqa’ jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-‘hanut’ jehtieg li jkun u jibqa’ uzat bhala tali”[5]. Ir-rikorrenti ma hux qieghed jikkontendi din ix-xorta ta’ uzu divers izda l-fatt li l-fond inzamm maghluq u hu dan in-non-uzu li fil-fehma tieghu jikkostitwixxi l-uzu xort’ ohra tal-fond milli ghall-iskop li l-fond ikun gie moghti b’kera[6]. Dan premess, ma jistax ikun qatt dubitat, in forza tal-principju notorju, illi min jallega jrid jipprova. Dan jikkomprendi l-prova ta’ l-allegat tibdil li jirrizulta minn non-uzu. “Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli izda trid ukoll tkun tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika illi manifestament hi wahda perswasiva u minghajr ombra ta’ dubju. Dan anke ghaliex, kif drabi ohra ripetutament imtenni, f’kaz ta’ dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej. Dan in bazi ghall-konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-ligi mhux dak li tivvantaggja lis-sid b’mod li jkun jista’ japprofitta ruhu minn kwalunkwe cirkostanza biex jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-haga lilu mikrija[7]”[8].

Jigi osservat illi l-obbligu primarju ta’ l-inkwilin hu li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt, u jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan ghall-uzu li jista’ jigi

---

[4] Ara Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol. XLV P I p 196.
[5] Kollez. Vol. XLII P I p 312
[6] Artikolu 9, Kapitolu 69.
[7] Kollez. Vol. XXXI P I p 110; Vol. XXXVI P I p 168
[8] Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta’ Frar 2004 fil-kawza fl-ismijiet “**Salvina Falzon et -vs- Edward Agius et**

prezunt mic-cirkostanzi[9]. Dan l-obbligu tal-kerrej bl-ebda mod ma gie modifikat bil-ligijiet specjali tal-kera u l-kawzali ghar-ripreza tal-fond taht il-Kap 69, abbazi tat-tibdil tad-destinazzjoni u kif evoluta fil-gurisprudenza anke abbazi tan-non uso issib l-origini taghha f'dan l-obbligu konsagrat mil-ligi civili."[10].

Biex dan in non uso jista' jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi certu zmien valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz u li jkun volontarju u mhux determinanti minn xi raguni irreżistibbli[11].

In oltre "Ftit uso jekkwivali ghal non-uso"[12].

Id-differenza bejn non-uzu u uzu divers.

Dawn huma zewg koncetti kontradistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess illi xi kultant tintqal ukoll li dawn jikkavallaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi 'non uso' gie ekwiparat ghall-"uzu divers"[13].

Fil-kaz ta' 'non uso' ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni, maghluq u inutilizzat ghall-perjodu

---

[9] Art. 154 tal-Kap 16.
[10] '**Schembri vs Sultana', App. 29/1/99 ara ukoll 'Mizzi vs Ferrito'** deciza mill-Bord fl-10 ta' Mejju 2000 u kkonfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit22 ta' Gunju 2001.
[11] '**Bonello vs Cassar, 24/11/86; Spiteri vs Zammit, App. Civ., 16/12/68; Zammit vs Aveta, App. Civ. 07/10/96**.
[12]**Farrugia noe vs Licari et noe', Ap. Civ. 17/2/95**.
[13] **Rocco Caruana et vs Albert Cauchi, Appell ta' Dicembru 1968.**

apprezzabbli ta' zmien[14] jew, jekk isir xi uzu minnu dan isir sporadikament u ghall-perjodi qosra[15].

Invece fil-kaz ta' 'uzu divers' il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kienet issir qabel mill-fond u b'hekk abbuza mill-godiment tieghu. Per ezempju minn garage ghall-karozza jaghmel store ('**Emmanuel Mifsud vs Philip Cassar', Appell 31 ta' Mejju 1996**) jew minn 'furnished flat' jghamlu ufficju ('**Gemma Saliba vs Mario Schembri', Appell 3 ta' Dicembru 1999, 'Zammit Tabona et vs Walker et. App 18/12/03).**

Hi vera u proprja obbligazzjoni tal-kerrej li jisserva bil-haga mikrija lilu bid-diligenza tal-bonus paterfamilias u fil-limiti u ghall-uzu determinat mill-kuntratt ta' ftehim [Artikolu 1554 (a), Kodici Civili]. Il-vjolazzjoni ta' din l-obbligazzjoni tista' ssehh b'diversi modi. Ad ezempju, meta l-fond jithalla traskurat u mhux ikkustodit jew ikkonservat kif jixraq jew meta dan ma jkunx qed jintuza kif suppost u skont id-destinazzjoni tieghu. Il-konsegwenza ta' tali vjolazzjoni, fejn tokkorri, hi dik tar-rizoluzzjoni u hall tal-kuntratt [Artikolu 1555 (1), Kapitolu 16] jew ic-cessar tat-tigdid tal-kirja meta din tkun fil-fazi tar-rilokazzjoni [Artikolu 9 (a), Kapitolu 69]. Kwantu ghall-operatività ta' din l-istess obbligazzjoni din tibqa' tali fid-durata shiha tar-rapport lokatizju. Dan, indipendentement, mill-obbligu legali stabbilit fl-Artikolu 1559 Kodici Civili riferibilment ghar-restituzzjoni lura tal-haga fl-istat li jkun irceviha. Kwantu ghall-kontenut taghha din hi dipendenti fuq il-kondizzjonijiet imposti fil-ftehim skond il-volontà reciproka tal-kontraenti.

---

[14] **Elena Magri et vs Andrea Piscopo, Appell 12 ta' Mejju 1950.**

[15] **Pullicino vs Briffa', Appell 18 ta' Gunju 1983; 'Josephine Smeets vs Evelyn Spiteri', Appell 30 ta' Ottubru 1997**

Id-diligenza insita fl-obbligazzjoni surreferita li jippreciza l-artikolu tal-ligi [Artiklu 1554 (a)] ma ghandhiex konnessjoni biss ma' kwestjoni ta' dannu materjali fil-haga lokata izda ghandha evidentement rabta mal-pregudizzju illi t-trasgressjoni taghha ggib lis-sid. Hekk fil-kaz ta' non uso l-gurisprudenza prevalenti hi fis-sens illi din, oltre li tintegra per se inadempjenza kontrattwali, iggib dannu u deprezzament lill-fond u allura, wisq naturali, pregudizzju lill-interess tal-lokatur.

Illi fil-mertu din il-kawża qed issir għar-ripresa ta' fond minħabba n-nuqqas ta' użu tiegħu kif ukoll dwar nuqqas ta' manutenzjoni tiegħu, żewġ kawżali identifikabbli ma' dak ravviżat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 senjatament minn użu divers minn dak li għalih kien inkera l-fond. Kwantu l-premessa ta' nuqqas ta' użu, huwa akkolt fid-deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna illi n-nuqqas ta' użu ta' fond, jista' jekwivali għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu purché jittieħdu dawk il-kawteli kollha meħtiega għal tali konklużjoni. Hekk, fil-kawża **Mary Borg vs Invicta Ltd (96/200 App. 1.12.2004), il-Qorti tal-Appell** irriteniet hekk : " … huwa ferm paċifiku illi l-premessa tan-non użu 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 jużax il-post ma jkunx qed jużah skont id-destinazzjoni tiegħu. Dan in bażi għall-insenjament tal-**Laurent** 'non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone." Ċiononostante 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 użu jammonta għall-użu divers hemm bżonn li jgħaddi tul ta' żmien, valutabbli skont

iċ-ċirkostanzi tal-kaz, u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi ġustifikazzjoni raġonevoli"[16].

Ingħad in tema illi "l-prinċipju ma japplikax meta jkun hemm ġustifikazzjoni 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 abbażi tal-prinċipju"[17].

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, l-ewwel li għandu jkun iddeterminat huwa n-natura tal-kirja de quo. "Il-ġurisprudenza tgħallem illi fl-allegazzjoni ta' nuqqas ta' użu, jeħtieġ illi fl-ewwel lok jinżamm fil-mira l-użu prinċipali tal-fond u jekk, fil-każ li jirriżulta użu infrekwenti, jeħtieġ imbagħad li jkun konsiderat jekk l-użu prinċipali jirrikjedix frekwenza ta' attività u f'każ illi l-inattività tirriżulta, allura jokkorri ikun eżaminat jekk kienx hemm raġuni ġustifikabbli għal dak il-fatt."[18].

Fis-sentenza tal-**Qorti tal-Appell** fil-kawża fl-ismijiet "**Louis Agius vs Silvio Zammit"** tal-10 ta' Mejju 1989 ġie ritenut li l-egħluq u n-non użu ta' fond huwa ekwiparabbli mal-bdil fid-destinazzjoni li jintitola lis-sid jieħu lura l-fond. Konċettwalment in-"non-użu" u l-"użu divers" huma kontradistinti minn xulxin. Dan għaliex mentri fil-każ ta' "non-użu" għandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinżamm bla ebda ġustifikazzjoni magħluq u inutilizzat għall-perijodu apprezzabbli ta' żmien jew isir biss minnu użu sporadiku, fil-każ ta' "użu divers" il-

---

[16] Rocco Caruana vs Albert Cauchi, Appell, 6 ta' Diċembru 1968
[17] Edmund Spiteri vs Dr. Kalċidon Żammit, Appell, 16 ta' Diċembru 1969 u Appell Inferjuri Numru: 113/2013/1
[18] Rosella Vassallo vs Frank Tanti fil-kwalità tiegħu ta' uffiċjal tal-Maleth Amateur Dramatic Club u Alec Massa bħala segretarju tal-istess Club, 6 ta' Diċembru, 2012, Appell Civili

kerrej ikun żnatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk jiġi li abbuża mill-godiment tiegħu.[19]

B'danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta deċiżjonijiet illi n-"non-użu" hu parifikat ukoll għall-"użu divers" u b'hekk iż-żewg kuncetti huma skambjabbli[20].

Fil-kawża **Rocco Caruana et -vs- Albert Cauchi, Appell, 6 ta' Diċembru 1968** ingħad hekk: "Jiġi qabel xejn rilevat illi n-'non użu' u l-'użu divers' huma żewġ kunċetti kontraddistinti minn xulxin, anke jekk jiġi konċess illi xi kultant intqal ukoll li dawn jikkavallaw waħda fuq l-oħra. Dan fis-sens illi 'non-użu' ġie ekwiparat għall-'użu divers'.

Fil-kawża **Elena Magri et -vs- Andrea Piscopo, Appell, 12 ta' Mejju 1950** ingħad illi: "Fil-każ tan-'non użu' għandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinżamm, bla ebda ġustifikazzjoni, magħluq u inutilizzat għall-perijodu apprezzabbli ta' żmien jew, jekk isir xi użu minnu, dan isir sporadikament u għal perijodi qosra."[21]

Dwar din it-talba bażata fuq in-"non użo" jinsab paċifikament akkolt mill-ġurisprudenza illi n-nuqqas ta' użu ta' fond lokat jista' jekwipari għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu u f'tali każ, id-denominatur komuni huwa nuqqas ta' użu għal żmien konsiderevoli skont id-destinazzjoni tal-fond mhux ġustifikat b'raġuni valida bħalma huma l-mard u inkapaċità oħra skużabbli dejjem b'kull każ ikun deċiż fuq il-mertu

[19] Ara sentenza fl-ismijiet "Charles Żammit Tabona et -vs- Alfrida Walker et", deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Diċembru 2003.
[20] Ara Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol.XLV P I P196.
[21] Pullicino -vs- Briffa, Appell, 18 ta' Ġunju 1983; Josephine Smeets -vs- Evelyn Spiteri, Appell, 30 ta' Ottubru 1997

tiegħu. Dan il-prinċipju enunċjat mill-Laurent sab postu permanentament fil-ġurisprudenza tagħna bil-massima tiegħu "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone", ċitat b'approvazzjoni f'sensiela ta' deċiżjonijiet ta' dan il-Bord u fissentenzi tal-Qrati tal-Appell (fn 8 Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004 li ċċitat ddeċiżjonijiet rapportati misjuba fil-Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196 u ħafna oħrajn). Deċiżjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess waqt li l-Qorti dejjem jeħtieġ tikkunsidra jekk kienx hemm xi raġuni skużanti li kkawża n-non użu u jekk dan kien għal żmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament.

Dan il-Bord jirrerferi ukoll għal **Rikors Numru 142/2017 San Alfjos Limited vs Dr Yanika Bugeja et noe et 29 ta' April 2021** (sentenza ta' dan il-Bord diversament ippresedut li minnha ma ġie intavolat l-ebda appell) fejn ġie enunċjat dan l-insenjament ġuridiku:-

In-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu. F'dak il-kaz, huwa n-nuqqas ta' uzu ghal ***zmien konsiderevoli*** *li jista' jwassal ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu. U dan dejjem jiddependi skont id-destinazzjoni tal-fond, u li dak in-nuqqas, ma jkunx gustifikat b'raguni valida... Il-gurista Laurent dejjem ghallem illi "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone", ..Il-Qorti dejjem jehtieg tikkunsidra jekk kienx hemm xi* ***raguni skuzanti*** *li kkawza n-non uzu u jekk dan kien ghal* ***zmien tant konsiderevoli*** *li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-izgumbrament. Huwa pacifiku ukoll, illi l-kerrej ghandu juza l-haga mikrija bhala bonus paterfamilias, u li n-nuqqas ta' uzu ta' fond ghal zmien indefinit u minghajr raguni valida fil-ligi jew qed jintuza b'mod sporadiku, huwa parifikat ukoll ghall-bdil fid-destinazzjoni tieghu…Il-Qorti tal-Appell fil-kawza, Wallace u Doris mizzewgin Micallef et vs Carmelo u Grace*

mizzewgin Degiorgio 88/99, deciz fit-28 ta' April 2004, irriteniet illi l-karatteristici ta' "store" huma distinti minn dawk ta' hanut veru u proprju, ... Issir referenza ghal dak osservat mill-Qorti tal-Appell, fil-kawza, Anna Galea pro et noe vs Agricultural Co-Operative Limited, App 24.5.2006, meta rriteniet illi: ".. tajjeb li jigi hawn ribadit dak drabi ohra mtenni, u cjoe, li "hawn si tratta ta' kirja ta' mahzen fejn kull ma jehtieg li jigi pruvat hu l-fatt illi l-inkwilin kien u baqa' jutilizza, u dan mhux kapriccjozament jew taparsi, il-fond ghad-destinazzjoni unika tieghu biex fih tigi mqeghda merkanzija tan-negozju. In-non uso f' dan il-kaz kellu allura jigi provat fi grad wisq oghla minn dak mehtieg fil-kaz ta' haunt…Trattandosi ta' mahzen hu ferm logiku li l-attività kondotta fih, tinsorgi meta l-bzonn hekk jirrikjedi. ..Hekk jinsab enuncjat illi "jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala store naqas ghal zmien indefinit li jigi wzat bhala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm xi gusitifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, jammonta ghal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; ghax biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-'hanut' jehtieg li jkun u jibqa' uzat bhala tali" …l-oneru tal-prova qiegħed fuq sid il-kera;"min jallega tibdil ta' destinazzjoni tal-fond minnu mikri ghandu jipprova sew id-destinazzjoni originarja kemm it-tibdil taghha ghax il-provi li jsostnu l-azzjoni jmissu lill-attur u l-konvenut ma ghandux jipprova l-fatt negattiv"(Francesco Mallia –vs- Salvatore Guillaumier, Appell, 12 ta' Jannar, 1962)."

Il-kawżali tal-abbandun

Fil-kawża fl-ismijiet **Dottor Michele Tabone noe vs Carmelo Attard, deċiża fit-28 ta' Ġunju 2012**, il-Bord "Ikkunsidra inoltre illi t-talba tar-rikorrenti hija bażata fuq l-abbandun tal-fond u konsegwenzjali bdil fid-destinazzjoni tiegħu. Jinsab paċifikament akkolt fil-ġurisprudenza

illi n-nuqqas ta' użu ta' fond lokat jista' jekwipari għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu. F'dak il-każ huwa n-nuqqas ta' użu għal żmien konsiderevoli li jista' jwassal għall-bdil fid-destinazzjoni tiegħu. U dan dejjem jiddependi skont id-destinazzjoni tal-fond u li dak in-nuqqas ma jkunx ġustifikat b'raġuni valida bħalma huma l-mard u inkapaċità oħra skużabbli dejjem b'kull każ ikun deċiż fuq il-mertu tiegħu. Il-ġurista Laurent, kif tajjeb ċitat mir-rikorrenti, dejjem għallem illi 'non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone', ċitat b'approvazzjoni f'sensiela ta' deċiżjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati talAppell. (ara per eżemplari s-sentenza Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004 meta ċċitat d-deċiżjonijiet rapportati misjuba fil-Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol.XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196 u ħafna oħrajn.) Deċiżjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess waqt illi l-Qorti dejjem jeħtieġ tikkunsidra jekk kienx hemm xi raġuni skużanti li kkawża nnon użu u jekk dan kien għal żmien tant konsiderevoli li jimmerita s-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament".

Fil-kawża **Philip Agius et vs Louis Bonnici et** deċiża fis-27 ta' Ġunju, 2013 il-Bord iddikjara: "Illi huwa paċifiku ukoll illi l-kerrej għandu juża l-ħaġa mikrija bħala bonus paterfamilias u li n-nuqqas ta' użu ta' fond għal żmien indefinit mingħajr raġuni valida fil-liġi jew qed jintuża b'mod sporadiku huwa parifikat ukoll għall-bdil fiddestinazzjoni tiegħu u din id-dottrina ilha tkun segwita minn żmien twil (ara in rigward **Joseph Portelli vs Emanuel Sacco App. 19.5.1998**; Kollezz Vol XXXIV P I p.164; Vol XLV P I p 196).

Il-kawżali tal-Ħsara Konsiderevoli

Rigward il-kawżali illi l-mahzen qiegħed fi stat hażin ta' manutenzjoni u abbandun, issir referenza għas-sentenza **tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri)** fil-kawża Ċit Nru 18/10AE **Carmelo Farrugia (KI 588141M) u Josephine Farrugia (KI5446M) vs Mary Cassar** li rrteniet hekk f'kawża fejn intalbet mis-sid ir-ripreża tal-fond mikri minħabba allegata ħsara strutturali fil-fond mikri: "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 gravità. Għalhekk il-Kap. 69 jeżiġi li biex jingħata sabiex ma tiġġeddidx il-kirja trid issir "ħsara ħafna", bl-Ingliż "considerable damage", u fit-test oriġinali Taljan "abbia cagionato danni considerevoli al fondo". Fis-sentenza **Frances Cassar et vs B & M Supplies Limited** tal-1 ta' Diċembru 2004, din il-qorti qalet: - "Skont kif imfisser it-terminu "ħafna" hu kapaċi li jiġi apprezzat oġġettivament imma hu wkoll miftuħ għall-interpretazzjoni soġġettiva ta' min irid jiġġudika. Anke għaliex tali ħsarat iridu jkunu relatati mhux biss mal-kwalità u l-kundizzjoni tal-fond lokat imma wkoll mal-mod kif dawn il-ħsarat kienu jippreġudikaw il-godiment tal-fond u l-interessi tal-lokatur."[22].

Issokta għalhekk jingħad f'din l-istess deċiżjoni illi "mhux kull nuqqas ta' manutenzjoni adegwata tal-fond mill-inkwilin, anke fejn din hi responsabilità tiegħu, għandha twassal biex tiġġustifika r-ripreża tal-fond fuq din il-kawżali. In-nuqqas irid ikun tali li jipprovoka ħafna ħsarat". Fi kliem ieħor il-ħsara trid tkun ta' ċerta entità u mhux ta' importanza żgħira. Kif deċiż, "minn dawn il-kliem tal-liġi, kemm fit-test Malti kemm fit-test Ingliż, huwa evidenti li l-ħsara konsiderevoli

[22] "Elizabeth Darmanin -vs- Rev. Kan. Anton Galea et", Appell, 24 ta' April 1998.

hemm kontemplata hija dik materjali fil-fond, u mhux ħsara oħra …"[23]. Dan affermat, jinsab enunċjat ukoll illi "ċertament wieħed mill-kriterji li jeskludi din l-entità jista' jkun dak tal-faċili riparabilità tad-dannu" (Kollez. Vol.XLVII P I p 264) u li allura tintitola lis-sid ifittex ir-rimedju li jġiegħel lill-kerrej tiegħu jagħmel it-tiswijiet neċessarji minflok l-adoperu tas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament.[24]

Fil-kawża **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited** deċiża fis-7 ta' Mejju, 2010 il-Qorti tal-Appell iddikjarat: In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodiċi Ċivili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bħala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tiegħu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivviġila fuq l-integrità tiegħu, jieħu l-kawteli meħtieġa għall-konservazzjoni tiegħu, jipprovdi għat-tiswijiet urġenti li jmissu lilu u li javża tempestivament lil sid il-kera bil-ħtieġa li dan jipprovdi għat-tiswijiet li huma a kariku tiegħu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet oħra, u "Rose Tanti -vs- RCMJ Co Ltd", Appell Inferjuri, 3 ta' Ottubru, 2008. Kif osservat minn din il-Qorti, bla dubju dan l-obbligu tal-kustodja hu strumentali għall-obbligu l-ieħor tar-restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'għeluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l-Artikolu ġenerali 1126 (1) Kodiċi Ċivili)". Ara "Lilian Micallef Eynaud et -vs- Albert Falzon Santucci", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "Ġiuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine", Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Ġunju 1969, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinżel sija mill-provvedimenti tal-liġi, sija mill-interpretazzjoni ġurisprudenzjali hi dik li l-kerrej għandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jieħu kura tal-ħaġa mikrija

[23] Kollez. Vol. XXXVIII P I p 211.
[24] Ara wkoll f'dan is-sens sentenza fl-ismijiet "Paolo Farrugia -vs- Amante Murg", Appell, 29 ta' April 1996".

b'mod li jevita li ssir ħsara. Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodiċistika, sija taħt l-liġi komuni (artikolu 1555, Kodiċi Ċivili), sija taħt il-liġi speċjali [Artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69] iġġiblu l-ħall tal-kuntratt jew it-telf tattiġdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-esklużjoni ante tempus tad-dritt talgodiment; Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-soċjetà appellanta, il-ġurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-iżgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raġuni għall-allegazzjoni ta' ħsarat, huwa jrid jipprova għas-sodisfazzjoni tal-Qorti li dawn il-ħsarat ġew kaġjonati mill-kerrej għall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-bonus paterfamilias impost fuqu mil-liġi. Mhux dan biss però, għaliex ukoll, filpreviżjoni tal-liġi speċjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni oriġinali Taljana tal-liġi (Ordinanza XXI tal-1931). Ara "Giovanni Grech -vs- Rose Vassallo et", Appell Ċivili, 29 ta' Ottubru, 1954."

Illi t-talba tar-rikorrenti lill-Bord – sabiex jittermina l-kirja tal-fond indikat fl-istess rikors u jawtorizza r-ripreża tal-pussess tiegħu fl-iskadenza li jmiss – hija ibbażata fuq l-artikoli 8(1) u (9) (a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-artikolu 8 (1) jistipula hekk: - Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għal daqshekk. L-artikolu 9 (a) jistipula hekk:- Il-Bord jagħti l-permess imsemmi fl-aħħar artikolu qabel dan f'dawn il-każijiet: (a)Jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxa l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr ilkunsens espress ta' sid il-kera. Ir-rikorrenti jallegaw li l-fond mikri

ġie abbandunat u konsegwentament ġarrab ħsara konsiderevoli. L-intimat caħad tali allegazzjoni. Jibda sabiex jingħad illi skont l-artikolu 1560 tal-kapitolu 16: - Jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa mogħtija b'kiri, jingħad, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja, li l-kerrej irċieva l-ħaġa fi stat tajjeb. F'dan is-sens ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tas-27 ta' Marzu, 2003 Appell Ċivili Numru 1699/1998/1 Maria Farrugia Roberts et vs Invicta Limited).

Il-Bord jirreferi ukoll għas-sentenza aktar riċenti tal-Qorti tal-Appell (Superjuri) tat-30 ta' Ottubru 2015, Rikors Numru 1125/08, **Michelina Busuttil et vs Peter Borġ** fejn ġie ritenut hekk: Hi preżunzjoni kreata bl-Artikolu 1560 tal-Kodiċi Ċivili illi jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-ħaġa fil-mument li nbdiet il-kirja, dan iġib li l-kerrej ircivieha fi stat tajjeb. F'dan il-każ ma saretx deskrizzjoni tal-istat tal-fond fil-bidu tal-kirja, u ma tressqux provi konvinċenti li jwaqqgħu din il-preżunzjoni. In kwantu tali, hu mistenni li l-kerrej jirrestitwixxi l-ħaġa fl-istess stat tajjeb. Il-prinċipju ġenerali fejn tidħol il-kawżali tal-ħsara hu: i. l-Artikolu 1554 tal-Kodiċi Ċivili - il-kerrej irid jinqeda bil-ħaġa mikrija bħala bonus paterfamilias. ii. l-Artikolu 1564 tal-Kodiċi Ċivili - matul il-kirja l-inkwilin ma jista' jagħmel ebda tibdil fil-ħaġa jekk mhux bil-kunsens tas-sid. Madankollu, hu aċċettat li l-kerrej mhuwiex inibit milli jagħmel tibdil fl-oġġett tal-kirja in kwantu dawn ikunu neċessarji u utli għat-tgawdija tal-fond, bl-obbligu li fit-terminazzjoni tal-kirja jpoġġi kollox kif kien qabel sar ix-xogħol."

Il-kawzali tal-Bzonn tas-Sid

Il-Bord iqis li ghandu jikkwota b'mod estentiv mill-ktieb 'Massimarji tal-Imhallef Philip Sciberras- It-Tieni Volum: Dritt Sostantiv' kompilat mill-Imhallef Grazio Mercieca li jghid is-segwenti: 'Jidher minn dan

illi l-element tal-bzonn ivarja skond l-esigenzi u c-cirkustanzi tas-sid li jitlob ir-ripreza.[25]

"……….. Opportunament tinhass il-htiega, b'introduzzjoni ghall-ezami tal-aggravi sollevati, illi jigi ri-affermat il-principju in materja tal-element tal-bzonn rikjest mil-ligi. Fir-rigward jinsab dedott fis-silta hawn riprodotta mis-sentenza **Yolanda Camilleri vs Francesco Saverio Fava,** Appell 18 ta' Marzu 1974 is-segwenti osservazzjonijiet:- 'Hija gurisprudenza ormaj pacifika li l-ewwel kondizzjoni sine qua non biex talba ghar-ripresa ta' pussess ta' fond mikri, hu x'inhu, tista' ssir taht l-artikolu 10(b) tal-Kapitolu 109 (illum Art.9(b)) tal-Kap 69, hu li jigi ippruvat grad ragonevoli ta' bzonn da parti tar-rikorrenti, u li din il-prova tmiss lilu. Dik l-istess Qorti mbaghad ghaddiet biex tirribadixxi l-interpretazzjoni kaptata mis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Saliba vs Mary Caruana**, Appell deciz fit-28 ta' Mejju 1962 u l-bosta sentenzi li segwewha. Dik cjoe' rijaffermata b'dawn il-kliem:- 'Huwa car illi l-kelma requires tindika 'bzonn', u mhux semplici xewqa jew preferenza. Il-piz tal-prova ta' dan il-bzonn hu fuq is-sid, li jehtieg juri mhux biss illi hu qieghed jagixxi in buona fede, imma anki illi hu ghandu bzonn li jirriprendi pussess tal-fond. Certament mhux mehtieg li tigi ippruvata necessita' assoluta, izda ugwalment hu cert illi jehtieg jigi pruvat grad ragonevoli ta' bzonn.[26]… Ghaldaqstant meta jkun jidher mill-kuntest illi r-rikorrenti ma lahqux il-prova certa tal-grad ragonevoli tal-bzonn, biex wiehed jissellef mis-sentenza **Chev. Capt. Ronald Smith vs Wanda armla Terreni, Appell**, 20 ta' Mejju 1963, 'l-inkwlin ma ghandux jigi disturbat fid-dgawdija tal-fond mikri lilu ghax kwalunkwe zgumbrament igib hardship lill-izgumbrant u jrid ikun gustifikat.'[27]

[25] Leonard Calleja vs Vestru Agius deciza fil-25 ta' Gunju 2010.
[26] John Mercieca v Andreanna Saliba- 11.02.2004. Pagni 924 u 925 tal-ktieb. Sottolinejar tal-Bord.
[27] Michael Gatt vs Joseph Portelli – 09.07.2008

Il-Bord jaghmel referenza ukoll ghas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Cecilia Cassar vs Victor Bezzina** (App. Inf. Nru 113/2015/LM) deciza fit-12 ta' Gunju 2020 per Onorevoli Imhallef Lawrence Mintoff f'kaz simili fejn l-intimat kellu diversi propjetajiet u r-rikorrenti talbet li tirriprendi il-propjeta' ghan-neputija, intqal u gie deciz is-segwenti: 'Sabiex wasal għall-konklużjoni tiegħu, il-Bord qies ukoll li l-appellant huwa persuna li tul is-snin investa u akkwista diversi proprjetajiet immobbli, li minnhom idaħħal eluf ta' Euro fix-xahar f'kirjiet, u minkejja li għandu dawn il-proprjetajiet kollha għad-dispożizzjoni tiegħu, xorta waħda qiegħed jinsisti li l-Qorti għandha tipproteġih f'din il-kirja għaliex huwa aktar komdu għalih li jgħix u jaħdem fl-istess blokka. Iżda l-Qorti mhijiex tal-istess fehma tal-appellant, u tirrileva li anki li kieku wieħed kellu jagħmel eżami komparattiv bejn il-hardship li ser isofri l-appellant f'każ li jkollu jiżgombra mill-fond, u t-tbatija li ser issofri l-appellata li taf li jekk ma tgħinx lin-neputija tagħha, din ser ikollha tħallas eluf ta' Euro f'kirjiet jew ikollha tieħu self bankarju sabiex tkun tista' tixtri l-proprjetà tagħha.[28]

Il-Qorti ma taqbilx mat-teżi tal-appellant li l-Bord ma kienx sensittiv għall-ħtiġijiet jew għar-realtà tiegħu meta ddeċieda li huwa għandu jiżgombra mill-fond, u l-fatt li l-Bord ma laqax il-pretensjonijiet tal-appellant, ma jfissirx li b'daqshekk l-Bord m'għamilx analiżi ta' min mill-partijiet ser iġarrab l-akbar hardship skont xi tkun id-deċiżjoni tal-Bord.

Għaldaqstant il-Qorti tqis li lanqas it-tieni aggravju mhux ġustifikat u sejra tiċħdu.

[28] Sottolinejar tal-Bord

Decide:

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi l-appell billi tichdu.'[29]

Ikkunsidra:

Il-Bord se jghaddi issa sabiex janalizza jekk dawn il-principji jirrizultawx mill-provi fil-kaz in ezami.

Il-Hsara:

F'dan il-kaz, ir-rikorrenti jgħidu li l-intimati ma zammewx il-maħzen f'kondizzjoni tajba u li l-kondizzjoni li l-maħzen jinsab fiha hija waħda li mhux pjaċevoli u li l-maħzen huwa zdingat. Da parti tagħhom l-intimati jirrispondu li din l-allegazzjoni hija waħda fiergħa tant li huma minn dejjem għamlu it-tiswijiet neċessarji minn zmien għal zmien.

Dan il-Bord japplika l-insenjament ġuridiku suċitat għal dak emergenti mir-rizultanzi processwali u mill-kumpless tal-provi fil-kawza odjerna. Jingħad illi r-rikorrenti f'din il-kawza ma irnexxielhomx jippruvaw il-kawzali tagħhom li l-intimati ikkaġunaw ħsara li tista titqies bħala *ħafna ħsara*. Fil-maħzen in kwistjoni, ma tirrizultax lil dan il-Bord dik il-ħsara konsiderovoli u ta' ċertu entita kif kontemplata fil-liġi – artikolu 9 (a) tal-Kap 69 - u kif imfissra fil-ġurisprudenza suċitata.

Għalhekk din il-kawzali ma treġġix u dan il-Bord jgħid li din il-kawzali ma timmerittax l-izgumbrament tal-inkwilini mill-fond u kwindi

[29] Pagna 24 u 25

għaldaqstant sejjer jiċħad l-ewwel kawzali tar-rikorrenti għar-ripreza tal-maħzen.

Il-kawzali ta' non uzu

Jibda sabiex jingħad lli in-non uzu jammonta għal uzu tal-fond għal skop differenti minn dak li għalih il-fond ġie mogħti b'kiri mis-sid. Fil-kawza odjerna, il-fond mikri huwa 'mahzen' u ċioe post fejn wiehed izomm il-merkanzija tan-negozju tieghu. Għalhekk li jrid jezamina dan il-Bord huwa jekk fil-fond de quo hemm maħzuna merkanzija tan-negozju, jew inkella jekk il-fond mikri qiegħedx ikun inutilizzat.

Jiġi osservat minn dan il-Bord illi r-rikorrenti fil-kawza odjerna ma irnexxielhomx jippruvaw – kif kien jinkombi fuqhom illi jagħmlu – dak in-**<u>nuqqas ta' uzu</u>** ghal **<u>zmien konsiderevoli</u>** mingħajr **<u>raġuni valida</u>** li jista' jwassal ghall-bdil fid-destinazzjoni. In oltre jingħad illi l-intimata stess tammetti li naqqsilha x-xogħol – izda hija tati raġuni valida għalfejn naqqsilha x-xogħol – u ċioe il-proġett ta' Ta' Qali, li ikkawza lill-ħwienet ta' hemmhekk li jagħlqu temporanjament sakemm isiru ix-xogħolijiet. Ghalhekk lil dan il-Bord tirrizultalu ġustifikazzjoni u raguni valida għalfejn l-uzu naqas u it-talba fuq din il-kawzali qiegħda tiġi miċħuda.

Il-Bzonn tas-Sid

It-tielet u tar-raba kawzali tar-rikorrenti u ċioe li peress li l-istess rikorrenti għandhom bżonn il-maħzen għalihom personali; kif ukoll peress li l-intimati mhux verament għandhom bżonn tagħhom, jingħad is-segwenti.

Ai termini tal-**artikolu 9(b) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-Bord jagħti l-permess għar-ripreża ta' fond mikri "*jekk sid il-kera jkun irid id-dar ta' abitazzjoni għal skop ta' abitazzjoni tiegħu nnifsu jew għal ta' kwalunkwe mill-axxendenti jew dixxendenti tiegħu, kemm jekk mid-demm jew bi żwieġ, u l-Bord ikun sodisfatt illi l-kerrej għandu dar oħra fejn joqgħod, b'titolu ta' proprjetà, li tkun raġonevolment tgħodd għall-mezzi tal-kerrej u tal-familja tiegħu għal dak li hu daqs u stat ta' manutenzjoni, u li tkun qrib għax-xogħol tiegħu (jekk ikun jaħdem*)".

Il-Bord ghalhekk issa ser jezamina l-atti li ghandu quddiemu biex janalizza l-provi mressqa dwar:

1. Il-bzonn tas-sid;
2. Il-bzonn ta' uliedu; u
3. Jekk hemm xi bzonn tas-sid jew ta' uliedu bl-izgumbrament tal-intimat ikunx ser jigi kawzat pregudizzju aktar gravi lil dan tal-ahhar meta isir paragun mal-pregudizzju kawzat lis-sid, f'kaz li t-talba tar-rikorrent ma tintlaqax

Illi dan il-Bord josserva illi tali kawzali tista' biss tirnexxi jekk il-fond mikri huwa neċessarju sabiex is-sid jew is-sidien jeħtieġuh biex jabitaw fih huma jew axxendenti jew dixxendenti tagħhom. Naturalment il-prova tal-bżonn tinkombi fuq is-sidien.

Jingħad minn dan il-Bord illi dawn l-aħħar zewġ kawzali tar-rikorrenti ma jistgħux jirnexxu. Il-fond de quo huwa maħzen, li ovvjament jintuza sabiex fih jinħaznu oġġetti konnessi man-negozju, u li minn dejjem kien jintuza bħala maħzen; mentri dan l-artikolu 9 (b) jirrigwarda dar ta' abitazzjoni. Ir-rikorrenti f'din il-kawza ma jistgħux jitolbu li jiehu il-maħzen f'idejhom minħabba bzonn – u dan għaliex il-fond huwa 'maħzen' u għalhekk l-artikolu 9(b) ma japplikax. Għaldaqstant dawn

iz-zewġ kawzali msejsa fuq il-bzonn mhux applikabbli għall-kawza odjerna, u ma jistgħux jirnexxu.

Decide:

Għaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jaqta' u jiddeciedi t-talbiet tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-intimati billi filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimati jiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Il-Bord jordna li kopja ta' din is-sentenza tinghata lill-partijiet minnufih u li kopja tal-imsemmija sentenza titpogga fuq is-sistema online tal-Qrati minnufih.

Moghtija illum 10 t'April 2025 fil-bini tal-Qorti, f'Ghawdex.

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

Chairperson

Margaret De Battista

Deputat Registratur