BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 29/2015

Katie maghrufa bhala Catherine, Gialanze, (K.I. 888947M)

vs

Paul Galea (K.I. 128861M)

Illum, 11 ta' Jannar 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

"1. Illi hija l-propretarja tal-fond urban fl-indirizz 36, Suor Zita, Triq il-Mandolina, Birżebbugia, liema fond kien ġie mikri lill-intimat u l-aħħar kera dovut kienet ta' €694.60 fis-sena, pagabbli bit-tlett xhur bil-quddiem kull 3 ta' Diċembru, 3 ta' Marzu, 3 ta' Ġunju u 3 ta' Settembru.

2. Illi l-intimat kien regolarment ikun moruż fil-pagamenti tal-kera, oltre li mingħajr ma kienet ġiet rifjutata l-kera, aktar recenti l-intimat qabad u ddeposita pagamenti ta' kera fil-Qorti permezz ta' cedoli.

3. Illi l-intimat ilu ma jabita fl-imsemmi fond għal aktar minn sena, u qed jgħix 46, Triq il-Karmnu, Tarxien.

4. Illi għalhekk dan l-aġir ta' abbandun tal-fond jammonta għal bidla fl-użu ossia non-uso tal-fond.

5. Illi inoltre l-intimat tant abbanduna il-fond inkwistjoni li anke l-apertuti tħallew miftuħin fi ġranet ta' maltemp matul ix-xitwa li għaddiet.

6. Illi di piu' l-intimat neħħa bibien, u qala' madum mill-imsemmi fond mingħajr il-permess tas-sid, u cioe tar-rikorrenti.

7. Illi għalhekk huwa ovvju li l-intimat ma huwiex qed iħares l-integrita' tal-proprjeta' kif dovut skond il-liġi u konsegwentement qiegħed jikiser ukoll il-kundizzjonijiet tal-kera.

8. Illi inkwantu l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond de quo, mingħajr il-kunsens tas-sid bin-non uso tal-istess fond, huwa għandu jiġi zgombrat mill-istess fond.

9. Illi iben l-intimat Alex Galea stqarr mal-pulizija li Paul Galea kien ippermettielu li jmur jgħix fil-fond mertu ta' dan il-każ minfloku.

10. Illi l-esponenti għandha bżonn l-istess fond għall-bżonnijiet tagħha, ossia għal biex ikollu fejn jabita binha.

11. Illi bla pregudizzju għal dak kollu espost hawn fuq, jekk l-esponenti tiġi mċaħħda minn din il-proprjeta' mertu ta' dan il-każ, il-proprjetarja u l-qarib tagħha ser ikunu qed isofru tbgħatija akbar minn dik li kieku jsofri l-inkwilin gialadarba jittieħidlu dan il-fond.

12. Illi sal-lum l-intimat qed iżomm iċ-ċwievet tal-fond u għadu jippretendi li jkompli jżomm il-pussess tiegħu. Għalhekk huwa qed jikkawża danni lir-rikorrenti bis-sempliċi okkupazzjoni tal-fond, liema danni r-rikorrenti għadha dritt tiġi kkumpensata għalihom.

13. Illi l-esponenti tikkonferma illi taf il-fatti suesposti personalment u li sa fejn taf hi l-intimat m'għandux difiża xi jressaq, u dan ai termini tal-Artikolu 16A (1) (a) tal-Kap 69 fuq indikat.

Għaldaqstant dan il-Bord għandu, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u opportuna li jidhirlu xieraq, qed jiġi mitlub:-

1. Jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Jordna l-izgumbrament tal-intimat mill-fond 36 "Suor Zita House" Triq il-Mandolina Birżebbugia u dana fi żmien qasir u perentorju li jogħġbu jistabbilixxi dan il-Bord, liema talba qegħda ssir in forża tal-artikolu 9(a) u 9(b) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Tordna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti kemm l-arretrati ta' kera mhux imħallsa minnu sa mit-3 ta' Marzu 2014 'il-quddiem kif ukoll id-danni tal-okkupazzjoni tal-fond sad-data tal-effettiv zgumbrament.

4. Tordna lill-intimat iħallas kwalunkwe kontijiet, spejjeż u multi pagabbli lill-ARMS Ltd in rigward tas-sevizz tad-dawl u ilma gravanti l-istess fond, kif ukoll kwalunkwe dannu ieħor kawżat bl-aġir tal-intimat.

Bl-ispejjeż u bl-interessi skond il-liġi u b'riżerva għal kwalsiasi dritt ulterjuri spettanti lir-rikorrenti kontra l-intimat, li hu minn issa nġunt għas-subizzjoni."

Ra illi l-intimat preżenta risposta fejn qal hekk:

"1. Illi fost oħrajn m'huwiex minnu li huwa abbanduna l-fond mikri lilu u li qiegħed iħallih fi stat mitluq. Il-verita' hija, li r-rikorrenti nefaq ħafna flus u għamel xogħol estensiv fuq il-proprjeta mikrija lilu u dana biex itejjibha u jagħmilha aħjar.

2. Illi mhux minnu li r-rikorrenti mhux qiegħed iħallas il-kera jew li qiegħed ipoggiha fil-Qorti mingħajr raġuni valida. Il-verita hija li huwa offra l-kera diversi drabi lir-rikorrenti u meta irrifjutaha jew ma batghetx iċ-ċekk lura huwa iddepożita l-flus fil-Qorti. Illi in ogni każ l-esponenti qatt ma ġie interpellat uffiċjalment sabiex iħallas xi kera dovuta jew parti minnha;

3. Illi mhux minnu li huwa mhuwiex qiegħed jabita fil-fond jew li xi ħadd se jabita minfloku. Il-verita hija li l-esponenti reġa lura fil-fond hekk kif tlestew ix-xogħolijiet u ibnu qiegħed jabita miegħu.

4. Salv eccezzjonijiet oħra li jistgħu jitqajmu matul l-andament tas-smiegħ."

It-talbiet u l-eccezzjonijiet fil-qosor

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghda titlob (1) id-dispensa tas-smiegh; (2) l-izgumbrament tal-intimat, (3) kundanna ghall-hlas tal-arretrati tal-kera u danni ghall-okkupazzjoni sad-data tal-effettiv zgumbrament, (4) kundanna ghall-hlas ta' kwalunkwe kontijiet, spejjeż u multi pagabbli lill-ARMS Ltd in rigward tas-servizz tad-dawl u ilma gravanti l-istess fond, kif ukoll kwalunkwe dannu ieħor kawżat bl-aġir tal-intimat.

L-intimat jeccepixxi illi (1) m'huwiex minnu li huwa abbanduna l-fond mikri lilu u li qiegħed iħallih fi stat mitluq; (2) mhux minnu li r-rikorrenti mhux qiegħed iħallas il-kera jew li qiegħed ipoggiha fil-Qorti mingħajr raġuni valida u (3) mhux minnu li huwa mhuwiex qiegħed jabita fil-fond jew li xi ħadd se jabita minfloku.

Principji Legali u Gurisprudenza applikabbli ghall-kaz

Din il-kawza hija msejsa fuq diversi kawzali u cioe': (1) nuqqas ta' uzu, (2) konsegwenti bdil fid-destinazzjoni tal-fond, (3) morozita' fil-hlas tal-kera, u nuqqas tal-kerrej li jesegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kirja; (4) il-bzonn tas-sid.

Illi l-Qorti tal-Appell kellha diversi okkazjonijiet fejn dahlet fid-dettal fuq il-kawzali li fuqhom hija msejsa il-kawza.

Il-kawzali tan-nuqqas ta' uzu

Illi fil-mertu din il-kawza qed issir ghar-ripresa ta' fond minhabba n-nuqqas ta' uzu tieghu kif ukoll dwar nuqqas ta' manutenzjoni tieghu, zewg kawzali identifikabbli ma' dak ravvizat fl-artikolu 9(a) tal-Kap 69 senjatament minn uzu divers minn dak li ghalih kien inkera l-fond.

Kwantu l-premessa ta' nuqqas ta' uzu, huwa akkolt fid-decizjonijiet tal-Qrati taghna illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond, jista' jekwivali ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu purche' jittiehdu dawk il-kawteli kollha mehtiega ghal tali konkluzjoni. Per ezemplari, fil-kawza **Mary Borg vs Invicta Ltd (96/200 App 1.12.2004), il-Qorti tal-Appell** irriteniet hekk: "... huwa ferm pacifiku illi l-premessa tan-non uzu hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-duttrina u fil-gurisprudenza kopjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal-Laurent 'non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone.'.

Ciononostante din l-affermazzjoni, gie b'danakollu ammonit illi anqas ghandu jigi minsi dak li wkoll gie hafna drabi osservat mill-Qrati taghna illi l-precitat principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f'kull kaz, ghandhom jitqiesu ic-cirkostanzi tieghu. Hekk gie deciz illi "biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli"[1].

Inghad in tema illi "l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostani jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi tal-principju"[2].

Applikat dan l-insenjament ghall-kaz odjern, l-ewwel li ghandu jkun iddeterminat huwa n-natura tal-kirja de quo.

"Il-ġurisprudenza tgħallem illi f'allegazzjoni ta' nuqqas ta' użu, jeħtieġ illi fl-ewwel lok jinżamm fil-mira l-użu prinċipali tal-fond u jekk, fil-każ

[1] **Rocco Caruana vs Albert Cauchi**, Appell, 6 ta' Dicembru 1968
[2] **Edmund Spiteri vs Dr. Kalcidon Zammit**, Appell, 16 ta' Dicembru 1969

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 jokkori ikun eżaminat jekk kienx hemm raġuni ġustifikabbli għal dak il-fatt."[3].

Fil-kaz in ezami l-fond mertu tal-kawza jintuza bhala residenza u ghalhekk il-frekwenza mistennija hija li l-fond jintuza kuljum bhala residenza tal-intimat, sakemm ma jkunx hemm raguni gustifikabbli bhal per ezempju assenza ghar-raguni ta' xoghol jew studju fl-esteru jew ghar-ragunijiet medici u ta' sahha. Fil-kaz in ezami l-intimat la eccepixxa tali ragunijiet u lanqas gab prova taghhom. L-eccezzjoni tieghu hija fis-sens li huwa ghadu juza l-fond bhala residenza.

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet "**Louis Agius vs Silvio Zammit"** tal-10 ta' Mejju 1989 gie ritenut li l-egħluq u n-non użu ta' fond huwa ekwiparabbli mal-bdil fid-destinazzjoni li jintitola lis-sid jieħu lura l-fond.

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. Ara sentenza fl-ismijiet "**Charles Zammit Tabona *et* -vs- Alfrida Walker *et*"**, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Dicembru 2003.

---

[3] **Rosella Vassallo vs Frank Tanti fil-kwalita tieghu ta' ufficjal tal-Maleth Amateur Dramatic Club u Alec Massa bhala segretarju tal-istess Club**, 6 ta' Dicembru, 2012, Appell Civili

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. Ara **Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol. XLV P I p 196**.

Huwa wkoll rikonoxxut illi l-"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 (**Kollez. Vol. XXXI P I p110; Vol. XXXVI P I p 168**)"[4].

Fil-kawza **Rocco Caruana et –vs- Albert Cauchi**, Appell, 6 ta' Dicembru 1968 inghad hekk: "Jigi qabel xejn rilevat illi n-'non uzu' u l-"uzu divers" huma zewg kuncetti kontraddistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess illi xi kultant intqal ukoll li dawn jikkavallaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi "non-uzu" gie ekwiparat ghall-"uzu divers".

Fil-kawza **Elena Magri et –vs- Andrea Piscopo**, Appell, 12 ta' Mejju 1950 inghad illi: "Fil-kaz tan-'non uzu' ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm, bla ebda gustifikazzjoni, maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien jew, jekk isir xi uzu minnu, dan isir sporadikament u ghal perijodi qosra."[5].

Invece fil-kaz ta' "uzu divers" il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk abbuza mill-godiment tieghu. Per

---

[4] **Salvina Falzon *et* -vs- Edward Agius *et***, Qorti ta' l-Appell, 11 ta' Frar 2004

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

ezempju minn garage ghal karozza jaghmlu store[6] jew minn furnished flat jaghmlu ufficcju[7].

Dwar din it-talba bazata fuq in-"non uzo" jinsab pacifikament akkolt mill-gurisprudenza illi n-nuqqas ta' uzu ta' fond lokat jista' jekwipari ghal bdil fid-destinazzjoni tieghu u f'tali kaz, id-denominatur komuni huwa nuqqas ta' uzu ghal zmien konsiderevoli skond id-destinazzjoni tal-fond mhux gustifikat b'raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacita' ohra skuzabbli dejjem b'kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu.

Dan il-principju enuncjat mil-Laurant sab postu permanentament fil-gurisprudenza taghna bil-massima tieghu "*non si usa della cosa secondo la sua destinazjone non usandone"*, citat b'approvazzjoni f'sensiela ta' decizjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell[8].

Decizjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess waqt illi l-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 ta' l-izgumbrament.

Il-kawzali tal-Morozita'

Il-principji applikabbli sabiex jigi stabbilit jekk kerrej kienx moruz jew le fil-hlas tal-kera gew diskussi f'diversi kawzi quddiem il-Qorti nostrana. Hekk per ezempju fil-kawza **Teresa Testaferrata Moroni Viani, Bernardette Bonnici, Lynn Vincenti Kind u Karen Sammut**

---

[6] **Emanuel Mifsud –vs- Philip Cassar**, Appell, 31 ta' Mejju 1996

[7] **Gemma Saliba –vs- Mario Schembri**, Appell, 3 ta' Dicembru 1999

[8] **Mary Borg vs Invicta Ltd App 1.12.2004** li ccitat d-decizzjonijiet rapportati misjuba fil-**Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol.XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196** u hafna ohrajn

vs J.J.L. Co. Limited[9]**.** Hekk ukoll il-kawzi decizi mill-Qorti tal-Appell **Dun Pawl Cortis vs Eric Bartoli nomine** deciza fis-7 ta' Ottubru 1996 (appell mill-Bord) u **Loris Bianchi et vs Albert Degiorgio** deciza fid-29 ta' Settembru 2000 (Appell mill-Bord).

Minn tali kawzi u ohrajn simili hargu diversi principji regolaturi dwar il-morozita':

1. Hekk fil-kawza Bianchi et vs Degiorgio gie osservat li l-kerrej ghandu jipprova li hallas il-kera dovut fiz-zmien hmistax-il jum mid-data ta' l-interpellazzjoni.

2. Gie osservat ukoll:- "Il-ligi specjali tal-kera relattiva toffri bizzejjed protezzjoni lil min huwa inkwilin u ghalhekk wiehed ikun qieghed jistenna wisq jekk jippretendi l-parametri komminati mill-Kap. 69 jitwessa' aktar milli hu konsentit.

3. Zgumbrament minn fond lokat jibqa dejjem avveniment iebes ghal min igarrbu izda meta dan ikun in konsegwenza ta' l-agir stess ta' l-inkwilin allura jkun il-kaz ta' "imputet sibi". Anki jekk l-impuntwalita' tkun dovuta biss ghal xi ftit ta' traskuragni, b'dana kollu taqa' taht id-dispost tal-ligi li f'dan ir-rigward ma toffrix diskrezzjoni lit-Tribunal fl-applikazzjoni tal-ligi (**Coleiro et vs Demajo 25/2/1996 Appell).**

4. Illi kif intqal fis-sentenza tal-Bord tal-Kera fil-kawza Bianchi et vs Degiorgio deciza fit-30 ta' Gunju 1999 u kkonfermata fl-appell – "L-accettazzjoni tal-pagament ma tippregudikax lis-sid fl-ezercizzju tad-dritt kontemplat mill-artikoli 8 u 9 tal-Kap. 69."

---

[9] Qorti tal-Appell, 12 ta' Ottubru, 2001.

5. Fil-kawza **Harding vs Gauci (24/1/1997**) f'Appell minn sentenza tal-Bord, intqal illi jekk il-hlas isir wara l-15-il gurnata sid il-kera jista' jitlob u jzomm il-kera u dan "bl-ebda mod ma jippregudika d-dritt tieghu li jkompli jagixxi ghall-izgumbrament fuq kawzali bazata fuq il-morozita' u fuq dik l-iskadenza li ghaliha jkun ircieva pagament".

6. Il-fatt li f'dawn l-ittri legali ma tissemmiex il-mizura estrema ta' zgumbrament ma jfissirx li allura tali mizura li hija espressament kontemplata fil-ligi tal-kera giet b'xi mod rinunzjata jew skartata. Il-ligi tesigi biss interpellazzjonijiet ta' hlas tal-kera dovut. Kif tajjeb gie ritenut fil-kawza "**Camilleri vs Rutter Giappone noe et"**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-25 ta' Marzu 1985 ghall-finijiet ta' morozita' kull ma titlob il-ligi hija talba ghall-hlas bla l-htiega li jissemma' wkoll l-izgumbrament. Dan hu hekk ghaliex l-izgumbrament huwa l-konsegwenza tal-morozita' fil-hlas tal-kera. Ma jiswa' xejn li l-inkwilin ma jkunx ittenda li s-sid ma kienx aktar dispost li jaccetta aktar hlasijiet tardivi bla ma jiehu passi. Proprju ghalhekk is-sid inkariga avukat ghal fini ta' interpellazzjoni. Li jrid jirrizulta biex ikun hemm impuntwalita' ghall-finijiet ta' din il-ligi specjali jehtieg li l-kerrej ikun naqas ghal darbtejn jew izjed milli jhallas "the rent due by him" fi zmien hmistax-il gurnata mill-interpellazzjoni ghall-hlas (ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet **Vella vs Galea**, Qorti tal-Appell, 24 ta' Jannar 1997).

Illi fil-kawza fl-ismijiet "**Harding vs Gauci**" deciza mill-Qorti tal-Appell fl-24 ta' Jannar 1997, din il-posizzjoni giet ribadita bl-aktar mod elokwenti u inekwivoku u cioe' li: "Il-morozita' fil-pagament li tintitola lis-sid li jitlob ir-ripreza tal-fond lokat bl-ebda mod ma tiggustifika lill-inkwilin li ma jhallasx il-kera dovut. Il-ligi timponi terminu definit ta'

hmistax-il gurnata mid-data tal-interpellazzjoni biex jigi gjudizzjarjament determinat illi dik l-iskadenza kienet tista’ titqies bhala valida ghal fini tal-kawzali ghal talba ta’ zgumbrament fuq morozita’. Skadut it-terminu, ma hemm xejn x’jista’ li s-sid ifittex ghall-hlas tal-kera lilu dovut u lanqas li jircievi l-paagment tieghu. Dana bl-ebda mod ma jippregudika d-dritt tieghu li jkompli jagixxi ghall-izgumbrament fuq kawzali bazata fuq il-morozita’ u fuq dik l-iskadenza li ghaliha rcieva l-pagament.”

Illi fil-kawza **John Mary *sive* Jimmy u Emmanuela *sive* Lily konjugi Montebello vs Jessie Borg,** Appell Civili deciza fis-27 ta’ Gunju, 2007**,** il-Qorti, opportunament, irreplikat il-principju regolatrici f’materja ta’ morozita bl-ghajnuna tal-gurisprudenza affermata: -

(1) “Il-morozita ghall-finijiet ta’ l-Artikolu 10 (a) tal- Kapitolu 109 [fil-prezent, Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] ma hijiex proprjament nuqqas ta’ hlas *sic et simpliciter* imma nuqqas ta’ hlas fit-termini preskritti dekorribbli millinterpellazzjoni” (**Kollez. Vol. XLVII P I p 287**);

(2) “Rigward l-impuntwalita` l-ligi ma tiddistingwix u titraccja biss kriterju objettiv ghall-accertament ta’ l-impuntwalita` ghall-finijiet ta’ talba ghar-ripresa ta’ pussess ta’ fond lokat minghajr riferenza, in linea generali u salvi eccezzjoni kongruwi, ghall-motiv subjettiv li jkun ta’ lok ghall-istess impuntwalita`” (**Kollez. Vol. L P I p 79**);

(3) “Jehtieg dejjem li jkunu saru zewg interpellazzjonijiet ghal hlas ghal zewg skadenzi diversi biex ikun hemm morozita” (**Kollez. Vol. XLVIII P I p 87**);

(4) “Il-ligi tikkontenta bil-morozita’ fil-kors tal-kiri ta’ qabel minghajr ma tirrestringi t-terminu ghall-ahhar kirja precedenti” (**Kollez. Vol. XXXVII P I p 328**);

(5) Li jfisser li “jekk l-inkwilin ikun moruz fil-hlas tal-kera fis-sens tal-ligi fi skadenza wahda, u in segwitu ssid jaccetta l-kera ta’ dik l-iskadenza u ta’ l-iskadenza ta’ warajha minghajr ma jaghmel ebda rizerva, b’ mod illi, jekk in segwitu l-inkwilin jigi moruz fi skadenza ohra, is-sid ma hux prekluz li jagixxi ghall-izgumbrament ta’ l-inkwilin minhabba morozita f’ zewg skadenzi” (**Kollez. Vol. XLVI P I p 289**);

Fl-istess kawza Montebello vs Borg, il-Qorti tal-Appell iddikjarat illi:

(6) Dak li trid il-ligi mhux l-accettazzjoni ta’ l-iskadenzi tal-kera li fihom kienet moruza imma n-nuqqas tal-puntwalita` taghha fil-hlas ta’ dawk l-iskadenzi mill-interpellazzjoni. Ara “**Maggur Hannibal Scicluna *nomine* -vs- Chev. Joseph G. Coleiro**”, Appell, 17 ta’ Frar, 1995;

(7) L-interpellazzjoni trid tigi komunikata lill-kerrej. B’daqshekk l-ebda kitba ghal skop ta’ intima ma kellha tkun sottintiza u b’dan ma jfissirx illi l-interpellazzjoni mis-sid trid necessarjament issir in iskritto, dan kif deciz ukoll fil-kawza “**Joseph Darmanin *et* -vs- Giljan Cutajar**” (23 ta’ Novembru 2005).

(8) Dan ghaliex, kif ben saput, “il-ligi ma tezigi l-ebda formola kif kellha ssir l-intima. Hu llum stabbilit fil-gurisprudenza li interpellazzjoni ta’ din ix-xorta tista’ ssir anke bil-fomm jew b’semplici ittra bonarja”. (“**Gasan Properties Limited - vs- Avukat dottor Joseph P. Bonello *nomine***”, Appell mill-Bord, 10 ta’ Jannar 2000).

Il-kawzali tal-Bdil fid-destinazzjoni tal-fond

Fil-kawza fl-ismijiet **Dottor Michelle Tabone noe vs Carmelo Attard,** deciza fit-28 ta' Gunju 2012, il-Bord "Ikkunsidra inoltre illi t-talba tar-rikorrenti hija bazata fuq l-abbandun tal-fond u konsegenzjali bdil fid-destinazzjoni tieghu. Jinsab pacifikament akkolt fil-gurisprudenza illi n-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 skond id-destinazzjoni tal-fond u li dak in-nuqqas ma jkunx gustifikat b'raguni valida bhalma huma l-mard u inkapacita' ohra skuzabbli dejjem b'kull kaz ikun deciz fuq il-mertu tieghu. Il-gurista Laurant, kif tajjeb citat mir-rikorrenti, dejjem ghallem illi "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone", citat b'approvazzjoni f'sensiela ta' decizjonijiet ta' dan il-Bord u fis-sentenzi tal-Qrati tal-Appell. (ara per ezemplari s-sentenza **Mary Borg vs Invicta Ltd** App 1.12.2004 meta ccitat d-decizjonijiet rapportati misjuba fil-Kollez. Vol. XXXIV P I p 64; Vol. XXXVI P I p 141 u Vol XLV P I p 196 u hafna ohrajn. Decizjonijiet dawn li jirritjenu fl-istess waqt illi l-Qorti dejjem jehtieg tikkunsidraw 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.".

Illi 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 u din id-dottrina ilha tkun segwita minn zmien 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). Dan il-Bord ta' spiss jaghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **George Felice vs Gianni Cini** deciza mill-Qorti tal-Appell

fit-28 ta’ Gunju 2001 fejn jirrizultaw fatti konsimili hafna ghal kaz in dizamina bid-differenza illi l-inkwilin ghamel zmien ma jorqodx fid-dar lokata lilu sabiex ifittex kura ghall-marda li kellu hu. F’dan il-kaz l-intimati allontanaw mir-residenza taghhom sabiex jaghtu kura lil hu l-intimata, u ghadhom jghixu mieghu sal-lum. Il-Bord iqis opportun jiccita parti sostanzjali minn din is-sentenza li rriteniet hekk:

> “Hija hawn rilevanti l-gurisprudenza tista’ tghid pacifika in materja li tistabilixxi l-principju li meta persuna anzjana tmur tghix ma’ uliedha jkollha gustifikazzjoni biex ma tibqax fizikament tabita jew tuza l-fond lokat. Izda dan ma jfissirx li tali nuqqas ta’ uzu seta jammonta ghal tibdil ta’ destinazzjoni proprju ghaliex ma setghax jigi eskluz illi l- inkwilin jsib ruhu f’cirkostanzi li fihom ikollu jew jirritorna fil-fond li fuqu kellu titolu ta’ inkwilinat ghax ma jkunx ghadu posssibli ghalih li jibqa’ joghod jew mal-familjari jew f’residenza ta’ anzjani jew band’ohra.
>
> ‘Fil-fehma ta’ din il-Qorti ma jistax jinghad li meta l-appellant mar joqghod ghand bintu, huwa kellu akkomodazzjoni alternattiva ghalih … billi ma giex pruvat li l-appellant kellu xi titolu biex jokkupa l-fond appartenenti lil bintu u zewgha … Ghalhekk fic-cirkostanzi ma jistax jinghad li kien hemm abbandun tal-fond li jammonta ghal tibdil ta’ destinazzjoni tal-fond bil-fatt li l-appellant ma baqax jorqod fil-fond ghal raguni valida. Del resto ma hemm l-ebda obbligu li l-inkwilin jorqod fil-fond lilu mikri. Lanqas ma jista’ jinghad li l-appellant kellu akkomodazzjoni alternattiva kif rikjest mil- ligi biex tintitola lis-sid jirriprendi pussess tal-fond’. (Carmelo Ritchie vs. Anthony Vassallo, Rikors Nru. 37B/91 deciz minn din il-Qorti kif presjeduta fl-14 ta’ Gunju, 1996).

‘Ma jistax jinghad li fond jitlef il-kwalifika ta’ dar ta’ abitazzjoni jekk l-inkwilin ma jkollux post iehor fejn jghammar u ghal xi ragunijiet specjali jkun kostrett li perjodikament u anke ghal xi ftit zmien kontinwament huwa jmur joqghod ma’ haddiehor’ (Vol. XL, P.I, p.1).

‘Illi huwa veru li min jemigra ghall-Awstralja ghandu jigi prezunt li mar biex joqghod permanentement jew ghal zmien twil u mhux prezumibbli li jzomm post hawn Malta biex imur joqghod fih jekk u meta jerga’ lura. Izda ma jistax jigi ritenut li l-emigrant li jitlaq minn Malta u jhalli fid- dar nies tal-familja li kienu minn zmien qabel joqghodu mieghu, ikun abbanduna l-kera ta’ dik id-dar, jew ikun tilef id-dritt li jibqa’ jzommha b’kera biex fiha jkomplu jghammru dawk in-nies tal-familja li kienu joqghodu mieghu’. (Vol. XL, P.I., p.418) (Vol. XXXVI, P.I, p.113).

Dawn ic-cirkostanzi kollha mehuda flimkien iwasslu lil din il-Qorti biex tirritjeni li fil-fatt, ghalkemm Siminiana kienet harget materjalment (ghax kostretta minhabba mard) mill-fond de quo, eppure dak il-fond dejjem baqa’ ir-residenza taghha u hija dejjem hekk zammitu. Din il-Qorti kolleggjalment komposta kellha okkazzjoni recentement tiddeciedi kaz simili ghal dak prezenti fil-kawza ‘Lino Bonnici vs. Michelina Livori’ fit-30 ta’ Novembru, 1983, fejn wara li osservat illi ‘kif inhu risaput jigri ta’ spiss fost nies ta’ eta’ avanzata, li jkunu jghixu wahedhom li dawn imorru, ghal ragunijiet ta’ sahha, jew ragunijiet ohra, jghixu gewwa istitut jew sptar, jistghu dejjem ikomplu jzommu darhom biex jekk jiddejjqu jew ifiequ ikunu jistghu jirritornaw fiha, u illi ‘il-fatt li dawn in-nies jghixu ghal zmien twil gewwa sptar jew istitut, ma jfissirx li ghalhekk huma ghandhom alternative accomodation f’dak l-isptar jew istitut, u li kwindi s-sid jista’ jiehu lura r-

> residenza mikrija lilhom minghajr ma joffri alternative accomodation......’. (‘Mary Abela pro et noe vs Joseph Camilleri’, deciza minn din il-Qorti fit-22 ta’ April, 1986 – Rikors Nru. 162/85).
>
> F’din l-ahhar sentenza gie mbaghad stabbilit illi l-inkwilina, li ghal ragunijiet ta’ sahha marret toqghod ma’ bintha ‘kompliet izzomm ir-residenza taghha fil-fond de quo. Legalment ir-residenza taghha baqghet f’dan il-fond u l-konvenut li kien jghix hemm ghalhekk, jaqa’ taht id- definizzjoni tal-kelma ‘kerrej’ u ma jistax jinghad li qed jokkupah bla titolu’. Multo magis allura ma jistax jinghad li l-fatt li l-intimat ma baqax abitwalment joqghod fil-fond minhabba ragunijiet impellenti ta’ sahha, seta’ jigi kwalifikat bhala non uso fit-termini tal-ligi. Id-destinazzjoni tal-fond kienet u baqghet dik tar-residenza ordinarja ta’ l-inkwilin u l-prezunzjoni legali kienet li l-fond hekk kien u baqa’ uzat minnu. Din il-gurisprudenza invokata mill-appellant, li maghha wiehed seta’ jzid, kieku ried, bosta gudikati ohra, kollha fl-istess sens u spirtu, kienet issostni l-konvinzjoni ta’ din il-Qorti li r-rikorrent appellat ma rnexxielux jipprova l-kawzali unika tieghu issa taht ezami, u dan irrispettivament il-kontradizzjonijiet u inkonsistenzi li setghu jigu traccjati fil-provi prodotti mill-appellant u l-familjari tieghu.

Opportunement ukoll issir riferenza ghas-sentenza **Mario Blackman vs John u Mary Cuschieri** App 16.12.2002 fejn il-Qorti, filwaqt illi kkonfermat sentenza tal-Bord tal-Kera, irriteniet illi meta inkwilin izomm r-residenza lokata bil-konsapevolezza illi jista’ facilment jirrisjedi f’residenza ohra u li l-fond lokat tant ma kienx ta importanza ghalih li appena jakkwista titolu tar-residenza alternattiva, ma jkollux problema jirrilaxxja dik lokata, in-non uzu f’dak il-kaz ghandu jwassal ghas-sanzjoni estrema tal-izgumbrament. Il-fatti fil-kaz odjern huma

proprju l-oppost ghaliex l-intimati ma ghandhom l-ebda titolu fuq il-proprjeta' ta' hu l-intimata stante li fond huwa mikri lill-istess hu l-intimata. Minn din is-sentenza l-Bord jikkonkludi illi meta allura ma hemmx dan l-animo ta' rilaxx anzi jirrizulta proprju il-kuntrarju, jigifieri li r-residenza lokata hija ta' importanza ghaliex hemm il-hsieb fattwali ta' ritorn allura n-non uzo ma ghandux jekwipari ghall-bdil fid-destinazzjoni tal-fond. Ir-rikorrenti qieghed jistrieh fuq dak li jqis bhala ammissjoni tal-intimati li abbandunaw il-fond. Fis-sottomissjonijiet tieghu r-rikorrenti jghid li Louis Bonnici u Emanuel Arpa jidher li hassew il-piz tal-gurament lilhom moghti u ammettew il-verita'. Il-Bord ma jaqbel xejn ma dan il-kumment ghaliex huwa biss lodevoli l-fatt illi l-intimat qal il-verita'. L-intimat pero', ghandu jitwemmen f'kollox u anke fil-fatt illi huwa qieghed jirrisjedi ma' hu l-mara sakemm din tkun tista' tipprestalu l-ghajnuna tant mehtiega ghall-ghixien tieghu, u dan bilfors ikollu isegwi lil martu ghaliex ma jafx isajjar. Issa dan ma jgorrx mieghu l-konsegwenza tal-abbandun kif muri fis-sentenza citata supra u ghalhekk l-Bord huwa tal-fehma illi it-talba tar-rikorrenti bazata fuq l-abbandun tal-fond lokat ma tistax tintlaqa'.

Fil-kawza **Philip Agius et vs Louis Bonnici et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2013 il-Bord iddikjara:
In linea preliminari hu prospettat mill-Artikolu 1554(a) tal-Kodici Civili illi l-kerrej hu obbligat li jinqeda bil-fond mikri bhala missier tajjeb tal-familja. Minn dan jiskaturixxi l-obbligu tieghu li jikkustodixxi u jikkonserva l-fond, b'mod li jivvigila fuq l-integrita' tieghu, jiehu l-kawteli mehtiega ghall-konservazzjoni tieghu, jipprovdi ghat-tiswijiet urgenti li jmissu lilu u li javza tempestivament lil sid il-kera bil- htiega li dan jipprovdi ghat-tiswijiet li huma a kariku tieghu. Ara Artikoli 1543 u 1561, fost disposizzjonijiet ohra, 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 ghall-obbligu l-iehor tar-

restituzzjoni tal-fond fi stat tajjeb f'gheluq il-kirja, 'fair wear and tear excepted' (Artikolu 1559 u wkoll l- Artikolu generali 1126 (1) Kodici Civili)". Ara "**Lilian Micallef Eynaud et -vs- Albert Falzon Santucci**", Appell mill-Bord, 11 ta' Jannar, 2006. Ara wkoll "**Giuseppina Farrugia -vs- Chev. Joseph Vassallo nomine**", Prim'Awla, Qorti Civili, 21 ta' Gunju 1969, konfermata in sede Appell fid-19 ta' Mejju, 1970. F'din id-dimensjoni d-dixxiplina li tinzel sija mill-provvedimenti tal-ligi, sija mill-interpretazzjoni gurisprudenzjali hi dik li l-kerrej ghandu b'dover fid-durata tat-tgawdija minnu tal-fond jiehu kura tal-haga mikrija b'mod li jevita li ssir hsara. Jekk f'dan il-kerrej jinstab li kien mankanti, l-istess dixxiplina kodicistika, sija taht l-ligi komuni (artikolu 1555, Kodici Civili), sija taht il-ligi specjali [Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69] iggiblu l-hall tal-kuntratt jew it-telf tat-tigdid tal-kirja, u, konsegwentement, l-eskluzjoni ante tempus tad-dritt tal-godiment;

Naturalment, kif wisq tajjeb rilevat mis-socjeta` appellanti, il-gurisprudenza hi wkoll konkordi illi sabiex is-sid jipprokura l-izgumbrament tal-kerrej mill-fond mikri in raguni ghall-allegazzjoni ta' hsarat, huwa jrid jipprova ghas-sodsfazzjoni tal-Qorti li dawn il-hsarat gew kagjonati mill-kerrej ghall-fatt ta' dik l-assenza tad-dover tal-bonus paterfamilias impost fuqu mil-ligi. Mhux dan biss pero`, ghaliex ukoll, fil-previzjoni tal-ligi specjali, hija inkombenti fuq is-sid il-prova illi l-kerrej "abbia cagionato danni considerevoli al fondo", fid-dizzjoni originali taljana tal-ligi (Ordinanza XXI ta' l-1931). Ara "**Giovanni Grech -vs- Rose Vassallo et**", Appell Civili, 29 ta' Ottubru, 1954;

Il-kawzali tal-Bzonn tas-Sid

Issa l-Qrati taghna ppronunzjaw ruhhom kemm-il darba fil-materja in kwistjoni, b'dan illi hemm sensiela ta' sentenza illi jiddeskrivu l-bzonn rikjest sabiex talba simili tigi milqugha. Din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-28 ta' Mejju 1962 (App Civili) fl-ismijiet **Anthony Saliba vs Mary Caruana**, kienet irriteniet illi "…….. il-kelma *requires* tindika bzonn, mhux semplici xewqa jew preferenza ……. jehtieg illi jigi ppruvat grad ragjonevoli ta' bzonn." Certament fil-kaz odjern dan ma jirrizultax, anzi jirrizulta, kif ser jinghad aktar 'il quddiem, li dan huwa proprju kaz ta' xewqa jew preferenza.".

"Illi rikorrenti trid tifhem pero' illi mhuwiex permess li wiehed jitlob ripreza ghal din ir-raguni fuq semplici xewqa jew preferenza **(Wisq Reverendu Kanonku Dun Guzepp Zammit vs Francis Gatt – Appell Civili – 4/2/85).".**

Illi inoltre lanqas m'hu permissibbli li wiehed jitlob ir-ripreza ta' fond meta hemm involuti fondi ohra li jghoddu ghal min qed jaghmel dik it-talba. F'dan ir-rigward il-Qrati taghna gja kellhom okkazjoni jippronunzjaw ruhhom. Fil-kawza fl-ismijiet **Perit Joseph Agius Bonello vs Evelyn Magri**, deciza minn din il-Qorti fl-20 ta' Ottubru 1986 (App. Civili), il-Qorti kellha sitwazzjoni identika quddiemha, fejn minn kien qed jitlob ir-ripreza ta' fond kellu fond iehor aktar vicin u aktar adattat ghall-bzonnijiet tieghu. Fic-cirkostanzi l-Qorti rriteniet illi gjaladarba kien jezisti dan il-fond, ma setghetx takkorda r-rilaxx tal-fond mitlub. Isegwi illi t-talba ghar-ripreza tal-garaxx *de quo* mhix gustifikata, appuntu ghaliex l-appellata ghandha garaxx iehor li jghodd aktar ghaliha.

Illi huwa wkoll stabbilit illi ghalkemm mhux mehtieg illi minn qed jitlob ir-ripreza ghall-uzu personali, jew tal-familja tieghu, jrid jipprova necessita assoluta, madankollu jrid juri grad ragjonevoli ta' bzonn,

sabiex tirnexxi l-azzjoni tieghu (**Wisq Reverendu Kanonku Dun Guzepp Zammit vs Francis Gatt – Appell Civili – 4/2/85** u **Perit Joseph Agius Bonello vs Evelyn Magri – Appell Civili – 20/10/86).** Jigi sottomess illi l-bzonn tal-fond huwa rifless fl-uzu li jsir mill-fond mitlub.

In oltre il-bzonn irid ikun wiehed attwali u reali, kif gie ritenut li ghandu jkun fis-sentenza **Antonia Cini et vs Maria Assunta Farrugia et 27/5/87 – Appell Civili.**

F'kazijiet simili ta' talbiet ghar-ripresa ta' fond mikri bbazati fuq il-bzonn tas-sid jew ta' membri tal-familja tieghu, il-Bord irid qabel xejn jezamina x'tip ta' bzonn huwa dak reklamat mis-sid u jekk dan, skond il-ligi, jikkwalifikahx li jiehu lura l-fond mikri. Gie stabbilit mill-gurisprudenza lokali in materja illi: *"Il-kliem 'ikun irid' fil-Kap. 69 jimplika grad ragonevoli ta' bzonn u mhux semplici xewqa jew preferenza. Huwa veru li s-sid li jkun irid jiehu lura l-pussess tal-fond jinhtieglu jipprova grad ragonevoli ta' bzonn, izda ma jfissirx li huwa mehtieg jipprova necessita' assoluta.*"

Ri-affermat dan bhala principju ta' dritt in materja tal-bzonn u tal-valutazzjoni tieghu, ukoll fil-kaz ta' fond ghallvilleggjatura, anke jekk talvolta fi grad anqas, sid il-fond li jkun jridu ghal uzu tieghu jehtieglu jipprova li dan il-bzonn tieghu mhux sempliciment "xewqa" jew "preferenza" imma "htiega", anke jekk mhux assoluta. Ara "**Anthony Saliba -vs- Mary Caruana**", Appell, 28 ta' Mejju 1962. Prova din li, kif issokta jinghad anke ghal kaz ta' post ta' villeggjatura, "kellha tkun kredibbli u attendibbli" ("**Anthony Cauchi *et* -vs- Joseph Busuttil *et***", Appell mill-Bord li Jirregola l-Kera, 2 ta' Gunju 2000);

Predominantement, pero` "il-bzonn irid ikun ragonevoli u mhux rizultat ta' xi pretest jew kapricc da parti tas-sid" ("**Carmelo Aquilina -vs- Joseph Baldacchino**", Appell, 21 ta' Ottubru 1988).

Provi

Ir-rikorrenti **Katie Gialanze** xehdet, a folio 11 tal-process, illi l-intimat ilu zmien twil ma jghix fil-fond, li qala' l-bibien tal-fond u ghamel xoghlijiet minghajr il-permess taghha, li l-intimat u ibnu stqarr mal-Pulizija, WPS 7, li l-intimat m'ghadux jghix hemm u li sejjer jghix fil-fond iben l-intimat, li kellhom isiru diversi rapporti lill-Pulizija ghaliex l-intimat halla l-fond miftuh ghall-elementi anke fix-xita bl-ilma tax-xita diehel gewwa u dan gara diversi drabi, li hija ghandha bzonn l-imsemmi fond biex imur jghix fih binha.

Ir-rikorrenti ressqet is-segwenti xhieda:

Iben ir-rikorrenti, **Rev. Brian Gialanze**, xehed a folio 12 tal-process, li hu jghaddi spiss minn quddiem l-imsemmi fond u ilu zmien twil ma jara lill-intimat diehel jew hiereg mill-fond, li l-fond jinsab mitluq u abbandunat bil-hmieg u haxix hazin tiela' mieghu, u li kemm-il darba nnota l-karozza tal-intimat ipparkjata Hal Tarxien, li jaf li l-intimat qala' l-aperturi tal-fond u l-madum tal-fond, li l-intimat halla l-fond miftuh ghax-xita ghal tul ta' zmien, konsegwentament kellhom isiru diversi rapporti lill-Pulizija u l-intimat stqarr mal-Pulizija, WPS 7, li hu ma ghadux joqghod hemm filwaqt li ibnu Alex Galea qal ukoll li missieru m'ghadux joqghod hemm u se jmur joqghod hemm hu. Xehed ukoll li hu ghandu bzonn il-fond biex imur jghix fih u talab lil ommu biex jekk tghaddilu l-post ghax m'ghandux fejn joqghod.

Ir-rikorrenti prezentat affidavit ta' **Jody Pisani**, a folio 37 sa 45 tal-process, li thaddem agenzija licenzjata biex taghmel xoghol ta'

investigazzjoni privata. Hija esebiet ukoll elenku minn fejn johrog car illi l-intimat m'ghadux juza l-fond mertu tal-kawza bhala residenza tieghu.

Xehed ir-rapprezentant tal-Arms, **Reuben Bonnici**, a folio 51 tal-process. Mix-xhieda tieghu u mid-dokument RB2, esebit minnu a folio 102 sa 104 tal-process, jirrizulta li f'Gunju 2014 is-servizz tad-dawl fil-fond mertu tal-kawza gie sospiz, minhabba akkumulu ta' kontijiet li ma kinux qed jithallsu.

Xehdet **Emily Abela,** rapprezentant tal-Melita plc, a folio 119 tal-process li qalet li fil-fond kien hemm servizz f'isem Alex Galea li ilu inattiv mis-7 ta' Settembru 2011. Il-kuntratt relattiv kien sar fil-05 t'April 2011. Servizzi ohra m'hemmx. Xehdet li r-ricerka issir fuq l-indirizz tal-fond u mhux fuq isem il-persuna u li servizzi ohra fl-imsemmi fond ma hemmx. L-istess xhud regghet xehdet fis-27 t'Ottubru 2016 a folio 149 tal-process fejn ikkonfermat li fl-imsemmi fond ma hemm l-ebda servizz la fuq isem l-intimat u lanqas fuq il-fond innifsu. Xehdet ukoll illi fl-1996 kien hemm servizz li pero' kien twaqqaf fl-istess sena.

Xehdet **Marisa Cassar,** rapprezentant Enemalta, a folio 126 tal-process, li xehdet illi skont supply regulations numru 32, esebiti a folio 128 tal-process, fond ma jistax jissellef dawl minn fond iehor.

Xehdet **WPS7 Theresa Cuschieri** li esebiet rapport b'update ta' rapport iehor, u a folio 143 u rapport iehor a folio 146 tal-process.

Dott. Anna M. Portelli xehdet bl-affidavit a folio 155 u esebiet tlett rapporti maghmula lill-Pulizija. Xehdet ukoll li f'wahda mill-follow ups ma' WPS 7 kienet infurmata illi***:*** *" Meta Rev. Brian Gialanze ghamel ir-rapport fl-25/04/2015 fl-ghassa ta' Birzebbugia kontra Paul Galea, jine*

kont prezenti u ghamilt il-'follow up' mal-ghassa, fejn gejt infurmata li Paul Galea kien qallhom li ma kienx qed joqghod hemm. Fost wahda mill-'follow ups, WPS 7 kienet qaltli li Paul Galea kien stqarr maghha li fil-fond de quo 'kien qed ikun hemm biss it-tifel tieghu, jahdem fih jahdem ghaliex kien qed jirranga l-post minhabba li kien sejjer jghix hemm.''''

L-intimat ressaq is-segwenti xhieda:

L-intimat **Paul Galea** xehed fis-seduta tat-12 ta' Novembru 2015, a folio 33 sa 34 tal-process. Huwa jghid li hareg mill-fond minhabba li kien qed jirranga fih u ma setax jibqa' jghix hemm waqt li kien ghaddej ix-xoghol qal li x-xoghlijiet bdew fil-bidu tas-sajf 2014 u sa dakinhar li kien qed jixhed ix-xoghlijiet kienu ghadhom mhux lesti. Rega' xehed a folio 46, fejn qal li hu hareg mill-fond fis-Sajf tal-2013 biex jaghmel xi xoghlijiet u mar joqghod ghand il-habiba tieghu. Jghid li ghandu servizz tat-televizjoni mal-Melita li ilu zmien twil u l-gharusa ta' ibnu dahlet servizz iehor fl-imsemmi fond. Meta kienu lesti l-kmamar tal-banju u l-essenzjal rega' mar lura fil-fond, fil-bidu tal-2015. Jghid li jaf li l-marixxall mar bl-ittra fil-fond mertu tal-kawza u ma sabiex hemm u wara mar biha ghand il-habiba tieghu. Jghid li ibnu kien qed jaghmillu x-xoghlijiet u gieli kien ikun jahdem bil-lejl. Jghid li ghalkemm m'hemmx dawl fil-fond, seta' jahdem bil-lejl ghax kien qed jiehu d-dawl minn ghand ohtu li toqghod tahtu. Jghid li l-bibien li qala' kien ghamilhom hu stess ghax meta dahal fil-fond ma kien fih xejn.

Huwa ma talab l-ebda permess minn ghand is-sid biex jaghmel dawn ix-xoghlijiet. Jghid li dan ghaliex mas-sid originali kellu ftehim li dak li jaghmel ghall-gid tal-post m'ghandux ghalfejn igib il-kunsens minn ghandu.

Din pero’ ma hiex raguni tajba ghalfejn l-intimat ma talabx il-kunsens tas-sid attwali aktar u aktar meta huwa kien jaf li s-sid kien inbidel.

L-intimat xehed ukoll bl-affidavit, a folio 184 tal-process. Fl-affidavit tieghu jispjega li hu ghamel hafna xoghol fil-fond matul is-snin, inkluz bibien ecc. Konsegwentament jargumenta li l-bibien li biddel kienu tieghu u mhux tas-sid. Jaqbel li fil-fatt huwa ghamel zmien (xhur) jghix Hal Tarxien ghand il-habiba tieghu izda dan kien minhabba x-xoghlijiet li qed jaghmel fil-fond, li kienu qed jiehdu fit-tul. Hu ma jghidx jekk sa dakinhar li ghamel l-affidavit u cioe’ 30 ta’ Novembru 2017, ix-xoghlijiet kinux lesti u jekk hu marx jghix lura fil-fond.

Jesebixxi l-kopja tal-ircevuti tal-kera li juru li l-kirja hija mhallsa sat-03 ta’ Gunju 2014. Ma jghid xejn dwar il-kera dovuta wara dak iz-zmien sa meta giet istitwita l-kawza fit-18 ta’ Marzu 2015 u ma gab l-ebda prova tal-hlas tal-kera dovuta, u cioe’ stante li l-kera kienet tithallas kull tlett xhur bil-quddiem, l-intimat allura fil-jum li giet istitwita l-kawza kien b’erba’ skadenzi in arretrati u cioe’ dawk tat-03 ta’ Gunju 2014, 3 ta’ Settembru 2014, 3 ta’ Dicembru 2014 u 3 ta’ Marzu 2015.

Xehed b’affidavit **Jesmond Saliba**, a folio 176. L-istess affidavit rega’ gie esebiet a folio 183. Dan jghid li huwa kien imqabbad bhala mastrudaxxa biex jaghmel xi xoghlijiet lill-intimat. Tqabbad diversi drabi. Ghamel il-bibien interni u jghid li qabel kien hemm purtieri, il-kcina u kamra tas-sodda.

Xehed b’affidavit **George Micallef,** a folio 177 tal-process, li qal li madwar tletin sena ilu kien inkarigat mill-intimat u ghamel il-kamra tal-banju. Jiftakar li qabel ma kienx hemm madum fil-kamra izda l-art kienet konkos, ghalkemm kien fiha toilet u sink.

Xehdet b'affidavit **Doris Galea**, il-mara tal-intimat minnu legalment separat, a folio 182 tal-process. Hija tiddeskrivi l-fond meta haduh minn ghand is-sid originali u tghid li kien fih hafna nuqqasijiet.

Kunsiderazzjonijiet tal-Bord

Illi fir-rigward tal-ewwel talba tar-rikorrenti ghad-dispensa tas-smiegh, din giet sorvolata bid-digriet tal-Bord tal-04 ta' Gunju 2015 u l-kawza hadet il-kors normali taghha.

Dan il-Bord ezamina is-sentenza fl-ismijiet **George Felice vs Gianni Cini** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Gunju 2001 fejn jirrizultaw fatti konsimili hafna ghal kaz in dizamina bid-differenza illi l-inkwilin ghamel zmien ma jorqodx fid-dar lokata lilu ghal raguni medika u cioe' ifittex kura ghall-marda li kellu hu u mhux sempliciment mar jghix f'fond iehor kif ghamel l-intimat Galea fil-kaz in ezami.

Opportunement ukoll issir riferenza ghas sentenza **Mario Blackman vs John u Mary Cuschieri** App 16.12.2002 fejn il-Qorti, filwaqt illi kkonfermat sentenza tal-Bord tal-Kera, irriteniet illi meta inkwilin izomm r-residenza lokata bil-konsapevolezza illi jista' facilment jirrisjedi f'residenza ohra u li l-fond lokat tant ma kienx ta' importanza ghalih li appena jakkwista titolu tar-residenza alternattiva, ma jkollux problema jirrilaxxja dik lokata, in-non uzu f'dak il-kaz ghandu jwassal ghas-sanzjoni estrema ta' l-izgumbrament.

Jirrizulta li minkejja li l-intimat eccepixxa li huwa ghadu juza l-fond bhala residenza tieghu, fil-fatt huwa vvaka mill-fond ghal diversi xhur u dan minghajr raguni valida. Jghid li dan kien fiz-zmien li kien qieghed jaghmel manutenzjoni tal-fond izda mill-provi jirrizulta illi l-fond kien gie abbandunat u kien sahansitra mholli bl-aperturi miftuha minghajr ma

kien hemm hadd fih. Tant illi r-rikorrenti kellha taghmel rapporti l-Ghassa sabiex il-Pulizija tfittex lill-inkwilin, tinformah b'dan ir-rapport sabiex hu jmur jaghlaq l-imsemmija aperturi.

Illi dan il-Bord, wara li ezamina l-provi migjuba quddiemu huwa tal-fehma li r-rikorrenti ppruvat ukoll il-bzonn illi hija ghandha ghall-imsemmi fond u dan sabiex imur jghix fih binha. Dan ukoll fid-dawl tal-fatt illi mill-provi migbura huwa wkoll evidenti illi l-intimat m'ghadux jghix fil-fond tant li abbandunah u huwa iben l-intimat li fil-fatt kien qed jesegwixxi xoghlijiet fih, u fi kliem l-intimat stess u fi kliem ibnu stess, li stqarrew mal-Pulizija, l-fond kien qed isiru xoghlijiet fih biex iben l-intimat imur jghix fih.

Konkluzjoni

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' zmien xahar mil-lum, u jilqa' it-tielet talba tar-rikorrenti u jordna lill-intimat ihallas l-arretrati ta' kera mhux imħallsa minnu sa mit-3 ta' Marzu 2014 'il quddiem sad-data tal-effettiv zgumbrament, u jilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti u jordna lill-intimat iħallas kwalunkwe kontijiet, spejjeż u multi pagabbli lill-ARMS Ltd in rigward tas-sevizz tad-dawl u ilma gravanti l-istess fond sad-data tal-effettiv zgumbrament. Bl-ispejjeż tal-prezenti procedura kontra l-intimat u bl-interessi skond il-liġi li jibdew jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur