BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 44/2012

Agnes Vella (KI 776329M)

vs

Mario Micallef u Angela Micallef għal kull interess li jista' jkollha

Illum, 29 ta' Jannar, 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

> "Illi hija għandha lil Mario Micallef l-intimat jokkupa l-fond proprjeta' tagħha, Flat 4. Elmo Mansions, Qawra Road, St Paul's Bay, illi kien ingħata mill-esponenti b'kera, liema fond l-istess Mario Micallef telaq fis-sena 2001. Illi fis-sena 2006 telqet mill-fond martu Angela Micallef. Illi mis-sena 2001 sa llum ma tħallset l-ebda kera u l-istess Mario Micallef u Angela Micallef ħallew l-post fi stat ta' abbandun.

Illi l-kera miftiehem kien ta' mija u ħamsin lira Maltin (Lm150) fis-sena li jitħallas kull l-ewwel tas-sena bil-quddiem.

Illi l-esponenti għandha dritt tieħu lura l-fond minħabba n-non uso u l-ħsara konsiderevoli li saret fil-fond u li għad hemm u dan speċjalment anke fil-mobbli peress illi l-fond kien ammobbilit.

Inoltre l-intimati għandhom residenza oħra separata.

Għaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett illi dan il-Bord jogħgbu jawtorizzaha illi tirriprendi pussess tal-fond fuq imsemmi u tipprefiggi lill-intimati żmien qasir u perentorju biex jiżgumbraw mill-istess fond."

Ra illi l-intimat preżenta risposta fejn qal hekk:

"1. Illi dak allegat mill-attriċi, Agnes Vella, huwa dijametrikament oppost b'allegazzjonijiet illi hija għamlet bil-ġurament fil-kors tal-proceduri istitwiti minnha (rikors numru 1057/10 AL fl-ismijiet Mario Micallef vs Angela Micallef) fejn talbet ir-revoka ta' Mandat ta' Zgumbrament numru 1267/10, liema talba ġiet miċħuda mill-Onorevoli Prim' Awla tal-Qorti Ċivili b'sentenza mgħotija fit-28 ta' Lulju, 2011. Illi l-eċipjenti jitlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha tordna illi l-atti tar-Rikors numru 1057/10 AL fl-ismijiet Mario Micallef vs Angela Micallef deċiża fit-28 ta' Lulju 2011, jiġu allegati mal-kawża odjerna.

2. Illi nonostante l-ezekuzzjoni tal-mandat, l-ecipjent ma ngħatax il-pussess sħiħ tal-imsemmi fond billi għad ma għandux iċ-ċwievet tal-bieb ta' barra tal-appartament. Hekk

kif jingħata l-pussess, l-ecipjent jibda jgħix mill-ġdid fl-isemmi fond flimkien ma’ wliedu.

3. Illi l-ecipjent ma għamel l-ebda ħsara fl-apaprtament. Jekk saret xi ħsara din saret mill-istess rikorrenti meta hija kisbet il-pussess illegali tal-imsemmi fond kif ingħad fir-rikors tagħha tad-19 t’ Ottubru 2010 fil-kawża numru 1057/10 AL ‘illi minn mindu l-post ġie f’idejha ossa fl-2006... hija bdiet il-proċess biex tirrinova l-post in kwistjoni, tabt li qalgħet it-torba u s-saqaf ta’ l-istess appartament.....’

4. Salv eccezzjonijiet oħra.”

Ra illi l-intimata Angela Micallef ma prezentat l-ebda risposta.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema’ l-provi.

Sema’ s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet fis-seduta tad-09 ta’ Novembru 2018.

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

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

It-talbiet u l-eccezzjonijiet fil-qosor

Ir-rikorrenti qeghda titlob li (1) tirriprendi l-pussess tal-fond mikri u (2) l-izgumbrament tal-intimati minhabba (a) morozita’ fil-hlas tal-kera, (b) non uso, (c) abbandun, (d) hsara konsiderevoli u (e) l-intimati ghandhom residenza ohra.

L-intimat Mario Micallef eccepixxa t-talbiet ghandhom jigu michuda stante illi (a) nonostante l-eżekuzzjoni tal-mandat ta' żgumbrament, huwa ma għandux iċ-ċwievet tal-bieb ta' barra tal-appartament, u hekk kif jingħatawlu, huwa ser imur jgħix fih mill-ġdid; (b) Illi huwa ma għamel ebda ħsara fl-appartament u jekk saret xi ħsara saret mir-rikorrenti meta hija kisbet il-pussess illegali tal-fond.

Principji Legali u Gurisprudenza applikabbli ghall-kaz

Din il-kawza hija msejsa fuq hames kawzali u cioe': (a) morozita' fil-hlas u nuqqas tal-hlas tal-kera, (b) non uso, (c) abbandun, (d) hsara konsiderevoli u (e) l-intimati ghandhom residenza ohra.

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

Il-kawzali tal-Morozita' u Nuqqas ta' Hlas tal-Kera

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 vs J.J.L. Co. Limited[1].** 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).

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

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."

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 mill-interpellazzjoni" (**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 s-sid 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 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"[2].

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"[3].

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

---

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

"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 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."[4].

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 in-"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***

[4] **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

-vs- Alfrida Walker *et"*, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Dicembru 2003.

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**)"[5].

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."[6].

---

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

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

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 ezempju minn garage ghal karozza jaghmlu store[7] jew minn furnished flat jaghmlu ufficcju[8].

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[9].

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-Abbandun

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-

7 **Emanuel Mifsud –vs- Philip Cassar**, Appell, 31 ta' Mejju 1996

8 **Gemma Saliba –vs- Mario Schembri**, Appell, 3 ta' Dicembru 1999

9 **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

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.".

Fil-kawza **Philip Agius et vs Louis Bonnici et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2013 il-Bord iddikjara:

> "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' joqghod 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".

Il-kawzali tal-Hsara Konsiderevoli

Fil-kawza **Joseph Frendo vs C & H Bartoli Limited** deciza fis-7 ta' Mejju, 2010 il-Qorti tal-Appell tiddikjara:

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-xArtikolu 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.”

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 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.

Ir-rikorrent tallega li l-fond mikri gie abbandunat u konsegwentament ġarrab ħsara konsiderevoli.

L-intimat cahad tali allegazzjoni.

Jibda sabiex jingħad illi skond 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 Civili 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 Borg** fejn ġie ritenut hekk *Hi prezunzjoni kreata bl-Artikolu 1560 tal-Kodici Civili illi jekk ma tkun saret ebda deskrizzjoni tal-istat tal-haga fil-mument li nbdiet il-kirja, dan igib li l-kerrej ircivieha fi stat tajjeb. F'dan il-kaz ma saretx deskrizzjoni tal-istat tal-fond fil-bidu tal-kirja, u ma tressqux provi konvincenti li jwaqqghu din il-prezunzjoni. In kwantu tali, hu mistenni li l-kerrej jirrestitwixxi l-haga fl-istess stat tajjeb.*

Il-prinċipju ġenerali fejn tidhol il-kawzali tal-hsara 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 li l-intimati ghandhom fond residenzjali iehor

Jibda biex jinghad illi l-fattispecie tal-kaz in ezami huma partikolari hafna, izda dan il-Bord huwa tal-fehma li l-istess principji stabbiliti fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna fil-kaz ta' persuni anzjani li jkollhom johorgu mir-residenza taghhom ghal ragunijiet diversi, jew persuni ohra li johorgu mir-residenza taghhom ghal ragunijiet ta' studju jew xoghol, ghandhom japplikaw ukoll ghall-kaz in ezami.

Il-gurisprudenza tista' tghid pacifika in materja 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 propju ghaliex ma setax 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 possibbli ghalih li jibqa' joqghod jew mal-familjari jew f'residenza ta' anzjani jew band'ohra.[10]

Fil-kawza **Carmelo Ritchie vs. Anthony Vassallo** deciza mill-Qorti tal-Appell kif presjeduta fl-14 ta' Gunju, 1996, intqal:

"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 l 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".

---

10 **George Felice vs Gianni Cini**, Appell deciz 28 ta' Gunju, 2001

Fl-istess sentenza l-Qorti tal-Appell ikkwotata ukoll is-segwenti sentenzi fejn intqal hekk:

- "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"[11].

- "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". [12]

Fil-kawza **"Lino Bonnici vs. Michelina Livori"** deciza fit-30 ta' Novembru, 1983, l-Qorti tal-Appell kolleggjalment komposta 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......"*.

[11] Vol. XL, P.I, p.1.
[12] Vol. XL, P.I., p.418, Vol. XXXVI, P.I, p.113.

Fis-sentenza **Mary Abela pro et noe vs Joseph Camilleri**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-22 ta' April, 1986, 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 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."

Provi

Fl-affidavit taghha a folio 8 tal-process, **ir-rikorrenti** tixhed illi hija kienet kriet lill-intimata Angela Micallef, li tiġi in-neputija tagħha u lil żewġha, il-fond mertu tal-kawża. L-intimata Angela Micallef infurmat lir-rikorrenti li żewġha l-intimat Mario Micallef kien telaq mill-fond u mar għand ommu, għaliex dawn kellhom xi inkwiet familjari. Angela Micallef sussegwentament ukoll telqet mill-fond, għaliex ir-rikorrenti kienet biegħet l-arja ta' fuq l-appartament mertu tal-kawża, u kien qiegħed ikun hemm il-ħaddiema jaħdmu. Angela Micallef tat lir-rikorrenti iċ-ċwievet u mill-2006, ħadd ma kien joqgħod fl-appartament

mertu tal-kawża. Illi fil-kors ta' kawża oħra, marixxalli tal-Qorti kienu skussaw u biddlu is-serratura tal-bieb mertu tal-kawża, u b'hekk ir-rikorrenti ma għandhiex ċavetta tal-fond. Tgħid li l-intimat Mario Micallef jippretendi illi huwa għandu l-kirja tal-fond. Tgħid li fil-preżent, ħadd ma jirrisjedi fil-fond. Wara li l-intimat telaq mill-fond, l-intimata kienet dawwret il-kontijiet tas-servizzi fuq isimha. Wara li sussegwenetament telqet l-intimata mill-post, ir-rikorrenti kienet dawwret il-kontijiet fuq isimha, a folio 16 – 49 tal-process. Ir-rikorrenti, a folio 60 tal-process, esebiet stima tax-xogħlijiet li kienu meħtieġa fil-fond in kwistjoni. Hija esebiet ukoll, a folio 66, lista tax-xogħlijiet li għamlet.

Josephine Vella, a folio 10 tal-process, xehdet li hija qatt ma rat lil ħadd fl-appartament mertu tal-kawża.

Fis-seduta tat-28 ta' Ottubru, 2013 il-Bord laqa' t-talba tal-intimat kontenuta fir-risposta tieghu u ordna li jkunu allegati l-atti tar-rikors 1057/2010 deċiż mill-Prim Awla fit-28 ta' Lulju 2011, u ghalhekk l-istess atti jiffurmaw ukoll prova fil-kaz in ezami.

Agnes Vella, a folio 54 tal-process, xehdet li hija għamlet tibdiliet u renovazzjonijiet fil-fond tagħha, pero' f'nofs dawn ix-xogħlijiet, ittieħditilha ċ-ċavetta u tbiddlet is-serratura, fil-kors tal-esekuzzjoni tal-mandat ta' żgumbrament mill-intimat fil-konfront tal-intimata. Xehdet illi bix-xogħlijiet li għamlet hija, l-fond ma kienx abitabbli għaliex ma kienx hemm dawl u ilma.

L-intimat **Mario Micallef** , a folio 75 tal-process, xehed illi huwa kien jgħix fl-appartament mertu tal-kawża, u li kien jinuża bħala l-fond matrimonjali tiegħu. Inqala inkwiet familjari bejnu u bejn martu, u huwa telaq mid-dar flimkien ma' uliedu. L-appartament baqa' okkupat minn

martu, l-intimata l-oħra, waqt li l-intimat mar jgħix għand ommu ma' uliedu. Il-Qorti tal-Appell kienet ordnat li l-kirja tal-appartament tiġi assenjata lilu, pero' martu qatt ma tatu ċ-ċwievet. Għal din ir-raġuni, l-intimat talab u ottjena l-ħruġ ta' mandat ta' żgumbrament. Waqt l-eżekuzzjoni tal-mandat ta' żgumbrament, il-bieb il-komuni tal-blokka tal-appartamenti infetaħ minn xi ġirien li jgħixu fil-blokka. Il-bieb tal-appartament ġie sgassat mill-uffiċjal tal-qorti flimkien mal-pulizija. Meta infetaħ l-appartament, irriżulta illi l-appartament ma kienx qed jiġi abitat u ma setax jiġi abitat, għaliex kien mingħajr għamara u kien qiegħed isir xi xogħol ta' renovazzjoni fih. Xehed illi sa' llum il-ġurnata, huwa ma għandux aċċess għall-appartament stante li ma għandux ċavetta tal-bieb komuni.

Michela Micallef, bint l-intimati, a folio 77 tal-process, xehdet bl-affidavit illi hija kienet tgħix fl-appartament mertu tal-kawża sa' kemm kellha ħames snin. Wara hija marret toqgħod ma' missierha u man-nanna paterna tagħha. Għal xi żmien, hija kienet tmur iżżur 'l ommha fl-appartament mertu tal-kawża. Sa' meta nqatgħet il-kawża tas-separazzjoni tal-ġenituri tagħha, ommha baqgħet tgħix f'dan l-appartament. Wara li ħarġet ommha, hija daħlet fl-appartament darba waħda, u rat li l-appartament kien vojt u li kien hemm numru ta' madum nieqes minn mal-ħajt fil-kamra tal-banju. Dan kollu ġie ikkonfermat minn oħtha **Carla Micallef**, a folio 78 tal-process.

Ulied l-intimati ikkonfermaw li huma jgħixu ġewwa Birkirkara, a folio 218 u a folio 220 tal-process.

Ir-rikorrenti, a folio 223 tal-process, tittratta li l-intimati għandhom fejn joqogħdu u ċioe' f'residenza oħra ġewwa Birkirkara.

L-intimat ittratta illi huwa ġie imċaħħad milli joqgħod fil-post mikri għaliex ir-rikorrenti kellha l-pussess tal-fond, qalgħet il-post billi għamlet xogħlijiet ta' renovazzjoni kif ukoll biddlet is-serratura tal-bieb il-komuni. Illi huwa kien kostrett illi ma jibqax juża l-post u li ma għandux aċċess għall-post u ma għandux ċwievet tal-post.

Mir-replika id-difensur tar-rikorrenti jgħid li l-intimat għandu r-residenza Birkirkara u għandu ċavetta tal-post mertu tal-kawża.

Konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord

1. Illi l-intimati iżewwġu f'Marzu 1990, a folio 87 tal-process. Illi l-intimat kien jikri il-fond mertu tal-kawża mir-rikorrenti qabel ma huwa żżewweġ lill-intimata l-oħra (kif jirriżulta mill-irċevuti miktuba f'isem l-intimat Mario Micallef waħdu li l-kirja bdiet f'Jannar 1990, a folio 88-92 tal-proċess).

2. Illi inqalgħu kwistjonijiet familjari bejn l-intimati, u l-intimat Mario Micallef kien ġie awtorizzat mill-Qorti tal-Appell, a folio 111 tal-proċess, jibqa jirrisjedi fil-fond mikri, liema fond kien jintuża bħala l-fond matrimonjali mill-intimati.

3. Illi minkejja dan, baqgħet l-intimata tirrisjedi fil-post mertu tal-kawża, tant li l-intimat Mario Micallef kellu jagħmel proċeduri ta' żgumbrament - atti ta' żgumbrament 1267/10 - fil-konfront ta' martu, kif jirriżulta minn a folio 182 tal-proċess. Huwa kien xehed hekk, a folio 75 tal-proċess: - eventwalment, il-Qorti tal-Appell kienet ordnat illi l-kirja tal-appartament tiġi assenjata lili u kienet tat żmien lil marti biex toħroġ mill-istess appartament u tagħtini ċ-ċwievet. Marti qatt ma tatni ċ-ċwievet tal-appartament u kienet damet ftit żmien mhux ħażin tinjora t-talbiet tal-avukat tiegħi biex tonora l-ordni tal-Qorti

tal-Appell u tagħtini ċ-ċwievet tal-post. Peress li kien għadda ċertu żmien, tlabt u ksibt il-ħruġ ta' mandat ta' żgubrament fuq il-post.

4. Mart l-intimat baqgħet tirrisjedi fil-fond sas-sena 2006. Ir-rikorrenti, a folio 54 tal-proċess, xehdet illi l-intimata għaddietilha ċ-ċavetta, imbagħad saret il-kostruzzjoni tal-arja fuq il-bejt u wara għamlet xogħlijiet fil-fond tagħha. Hija tgħid hekk: "wara li tlestiet il-kostruzzjoni u ħarġu l-ħaddiema mill-fond tiegħi ukoll jien għamilt diversi tibdiliet - biddilt it-twieqi tal-alumium kollha, dort ts-soqfa kollha għax kien hemm xi uħud bil-ħsara u kienet tidher ix-xibka, tajt tibjida kullimkien, kien hemm ukoll għamara miksura u kelli nibdilha, ix-xogħolijiet li kont bdejt pero ma spiċċajthomx il-għaliex f'nofs ix-xogħolijiet ittieħditli ċ-ċavetta….jiena x-xogħolijiet kienu waslu fi stat illi ma kienx jippermetti li l-fond jinkera, ma kienx abitabbli, ma kienx hemm dawl u ilma, kienu maqtugħin, il-banju ukoll kellu bżonn jinbidel, ma nafx pero jekk ilħaqt bdiltu. Ma nafx minn kien qata' d-dawl u l-ilma, żgur li ma qabbadtux jien… jiena naf x'inhu dan il-kodiċi, lil Mario Micallef qatt ma tajtu dan il-kodiċi għar-raġuni li hu qatt ma kellimni u qatt ma talabuli.

5. Lil dan il-Bord għalhekk jirriżultalu illi l-intimat kellu ir-raġunijiet tiegħu li jiġġustifikaw għalfejn huwa ma kienx qiegħed juża l-fond mertu tal-kawża. L-ewwel raġuni kienet għax baqgħet tirrisjedi fih martu fil-fond, minkejja li ġie deċiż mill-Qorti illi kellu jirrisjedi huwa fih, Sussegwentament ir-rikorrenti bdiet tagħmel xogħolijiet ta' renovazzjoni fil-fond li rrendew dan il-fond mhux abitabbli. Finalment, l-intimat ma ingħatax mir-rikorrenti il-kodiċi li tagħtih l-aċċess tal-bieb ta' barra komuni.

6. Issir riferenza għas-sentenza ta' dan il-Bord, kif diversament ippresedut, tal-4 ta' Diċembru, 2006 Rikors Numru. 32/2005/1 Rikors

Nru: 32/2005 Josephine Asciak et vs JP Tabone Enterprises Limited, fejn il-Bord irretena hekk dwar in-non uso, a folio 3 tal-proċess:- Skont il-Kap. 69 il-Bord jaghti permess lis-sid li jerga' jiehu f'idejh fond jekk il-kerrej 'ikun uza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kiri. Fi kliem l-avukati 'bdil ta' destinazzjoni'. Il-gurisprudenza mibnija fuq it-taghlim tal-Laurent dejjem ghallmet li "no si usa della cosa seconda la sua destinazione, non usandone". Kliem l-avukati: non uso. Ghalkemm bdil ta' destinazzjoni u non uso f'certu sfond iwasslu ghall-istess konsegwenzi hemm differenza bejniethom. "Bdil ta' destinazzjoni jkun fil-mod kif l-inkwilin ikun qed juza l-fond, waqt li non uso hu dwar kif ma kienx qed juzah" … "Biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers ikun hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz, u li jkun valuntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli" (Rocco Caruana vs Albert Cauchi, Appell 6 ta' Dicembru 1968).

7. Dan il-Bord li Jirregola l-Kera kif diversament ippresedut, b'sentenza tat-12 ta' Ottubru, 2005 Rikors Numru. 61/2002/1 **Anna mart Joseph Galea pro et noe vs Agricultural Co-Operative Limited**, irretena hekk Fil-kaz tan-non uzu ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm **bla ebda gustifikazzjoni**, maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien (sottolinear ta' dan il-Bord).

8. Jingħad illi jirriżulta in-non uso mill-intimati, pero' dan in-non uso ma jirriżultax wieħed volontarju da parti tal-intimat, iżda, kif intqal aktar 'l fuq, tirriżulta ġustifikazzjoni raġonevoli għalfejn l-intimat ma kienx qiegħed juża l-fond.

9. Fir-rigward tal-kawżali tal-ħsara konsiderevoli fil-fond mikri u tal-morozita fil-hlas tal-kera u nuqqas ta' hlas tal-kera ma tressqet l-ebda

prova fir-rigward mir-rikorrenti u ghalhekk dawn ma jirrizultawx pruvati.

In vista ta’ dan li intqal hawn fuq, il-Bord huwa tal-fehma illi għandhom jiġu milqugħa t-tielet u r-raba’ eccezzjoni tal-intimat Mario Micallef, u għandhom jiġu miċħuda t-talbiet tar-rikorrenti.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord qieghed jichad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur