BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors numru 63/2015

Emilio Orlando (KI 364736M) u Rosina Orlando (KI 388448M)

vs

Victor Cassar (KI 938949M)

Illum, 27 ta' Novembru, 2019

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jgħid hekk:

"1. Illi r-rikorrenti jikru lill-intimat l-fond ossia appartament numru tnejn (2), bin-numru ufficjali mija u tlieta (103), Triq Hal-Luqa, Tarxien, bil-kera ta' erba' mija u ghoxrin euro (€420) fis-sena li tithallas kull tliet (3) xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fl-1 ta' Settembru 2015.

2. Illi l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-kera u qieghed juza l-fond xorta ohra milli ghall-iskop li kien mikri u dan peress illi l-imsemmi fond ma ghadux iservi bhala r-residenza ta' l-intimat.

3. Illi s-suespost jintitola lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni mill-iskadenza li jmiss..

4. Illi sa fejn jaf ir-rikorrenti, l-intimat ma ghandux difiza x'jaghti kontra t-talba tar-rikorrenti.

RAGUNI TAT-TALBA

1. Peress illi r-rikorrenti jikru lill-intimat l-fond ossia appartament numru tnejn (2), bin-numru ufficjali mija u tlieta (103), Triq Hal-Luqa, Tarxien, bil-kera ta' erba' mija u ghoxrin euro (€420) fis-sena li tithallas kull tliet (3) xhur bil-quddiem, l-ewwel skadenza fl-10 ta' Settembru 2015.

2. Peress illi l-intimat kiser il-kondizzjonijiet tal-kera u qiieghed juza l-fond xorta ohra milli ghall-iskop li kien mikri lilu u dan peress illi l-imsemmi fond ma ghadux iservi bhala r-residneza ta' l-intiat. L-intimat gie interpellat permezz ta' ittra interpellatorja mighuta lilu fl-4 ta' Marzu 2015, kopja ta' liema qeghda tigi hawn annessa u markata bhala Dok A.

3. Peress illi s-suespost jintitola lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond in kwistjoni.

4. Peress illi sa fejn jaf ir-rikorrenti, l-intimat maghandux difiza x'jaghti kontra t-talba tar-rikorrenti.

TALBIET

Illi jghid ghalhekk l-intimat ghaliex m'ghandux dan il-Bord:

1. Jiddeciedi u jilqa' t-talba tar-rikorrenti minghajr ma jghaddi ghas-smigh tal-kawza ai termini tal-Artikolu 16A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) in vista ta' l-hawn fuq dikjarazzjoni guramentata u ta' l-anness affidavit DOK EO.

2. Jawtorizza lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tal-fond fuq imsemmi billi jikkundanna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss jizgombra mill-fond ossia appartament numru tnejn (2), bin-numru ufficjali mija u tlieta (103), Triq Hal-Luqa, Tarxien."

Ra illi l-intimat preżenta risposta fejn qal hekk:

"1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jaghmlu prova tat-titolu taghhom;

2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess, mhuwiex minnu li l-eccipjenti ma juzax il-fond bhala residenza;

3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghal premess it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez."

Ra l-atti.

Sema' l-provi.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tr-rikorrenti tad-09 ta' Jannar 2019.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat tal-24 ta' Jannar 2019.

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

Ikkunsidra:

It-Talbiet u Eccezzjonijiet fil-qosor

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti talbu (1) id-dispensa tas-smiegh u (2) ir-ripreza tal-fond u l-izgumbrament tal-intimat mill-fond mertu tal-kawza.

L-intimat ikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti u oggezzjona ghall-procedura sommarja.

Fis-seduta tat-22 ta' Frar 2016[1] ir-rikorrenti rrinunzjaw ghall-procedura sommarja.

L-intimat eccepixxa illi (1) ir-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titlu taghhom, (2) mhux minnu li l-intimat mhux juza l-fond bhala residenza,

[1] A folio 22 tal-process

(3) it-talbiet huma infondati fid-dritt u fil-fatt, (4) salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Illi stante r-rinunzja tar-rikorrenti tat-talba taghhom sabiex din il-kawza tinstema' bil-procedura sommarja, il-Bord se jghaddi sabiex jikkunsidra l-mertu tal-kaz.

Provi

Anthony Bonnici[2] in rapprezentanza tas-socjetà GO Plc xehed fis-seduta tas-27 ta' Ottubru, 2016 fejn spjega li fil-fond mertu tal-kawza odjerna u cioè 103, Flat 2, Triq Hal-Luqa, Tarxien ma rrizulta ebda servizz fiss izda fit-tfittixja li saret tramite l-karta tal-identità tal-intimat irrizulta numru ta' *mobile* irregistrat f'isem Victor Cassar fl-indirizz in kwestjoni.

Emily Abela[3] in rapprezentanta tas-socjetà Melita Ltd xehdet fis-seduta tas-27 ta' Ottubru, 2016 fejn spjegat li ma kien hemm l-ebda servizz irregistrat fuq l-indirizz tal-fond in kwestjoni.

In kontro-ezami mistoqsija jekk irrizultax servizz ta' *television* mir-rekords tas-socjetà Melita Ltd, hija spjegat li f'kaz ta' servizz relatat ma' *reception* tat-*television* dan kien jirrizulta mill-istess tfittxija izda sahhqet li qatt ma kien hemm servizz ta' ebda tip irregistrat fuq il-fond mertu tal-kaz odjern.

Spettur Maria Stella Attard[4] in rapprezentanza tal-ufficcju tas-*Central Delivery Office* xehdet fis-seduta tas-27 ta' Ottubru, 2016 fejn spjegat li il-Pulizija Ezekuttiva marret darbtejn sabiex tinnotifika lill-intimat fil-

---

[2] A folio 43 tal-process
[3] A folio 44 sa 45 tal-process
[4] A folio 46 sa 47 tal-process

fond in kwestjoni izda dan ma nstabx[5]. Hija kompliet izzid li mill-investigazzjoni tal-Pulizija irrizulta li l-istess intimat kien ikun gewwa l-istess appartament wara s-siegha ta' filghodu (1:00am) fejn wara li gew mitkellma l-girien irrizulta li l-intimat kien jidhol fil-fond in kwestjoni fis-sieghat bikrin ta' filghodu minhabba x-xoghol tieghu u konsegwentement ma setax jigi notifikat.

Izda hija spjegat li wara komunikazzjoni telefonika bejn l-intimat u l-Pulizija Ezekuttiva, Victor Cassar mar gewwa l-eqreb Ghassa fejn gie notifikat personalment[6] fl-Ghassa ta' Rahal Gdid peress li Hal-Tarxien jaqa' taht l-istess Ghassa.

In kontro-ezami ix-xhud spjegat li l-firma tal-intimat fuq ir-riferta tirrifletti li huwa ikkonferma d-dettalji kollha li kien hemm fuq id-dokument.

Ir-rikorrent **Emilio Orlando**[7] xehed fis-seduta tas-6 ta' Frar, 2017 fejn spjega li l-fond 105 gja 38, Luqa Road Tarxien hija proprjetà tieghu u ta' martu provenjenti minn wirt[8], liema proprjetà kienet sullokata lill-intimat Victor Cassar sabiex jirrisjedi fiha izda li prezentament ma kienx qieghed jghix gewwa l-appartament in kwestjoni.

Huwa kompla jzid li flimkien mal-mara huwa jghix gewwa proprjetà vicin hafna tal-fond sullokat peress li kull ma hemm jiddividi z-zewg proprjetajiet minn ma' xulxin huwa *garage* proprjetà tal-istess rikorrenti.

---

[5] Dok. MSA1 – Vera Kopja tar-Riferta – A folio 48
[6] Dok MSA2 – Vera Kopja tar-Riferta - A folio 49
[7] A folio 52 sa 58 tal-process
[8] Dok EO1 – Kuntratt in Atti Nutar Dottor Ivan Barbara tat-12 ta' Awwissu 2003 – A folio 60 sa 67 tal-process

Ix-xhud b'referenza ghall-intimat sahaq li, "*gieli naghmel xhur ma narahx*[9]" izda "*gieli narah tlieta, erba' darbiet f'gurnata*.[10]" filwaqt li martu ma tghix fl-istess residenza izda kien gieli jara lil ibnu matul il-gurnata ghalkemm ma kienx joqghod hemm il-gurnata kollha.

Mistoqsi kif kien konsapevoli li l-istess intimat kien ilu ma jirrisjedi gewwa l-fond in kwestjoni ghal erba' (4) snin fejn x'aktarx kien qieghed jirrisjedi ma' martu gewwa Hal-Ghaxaq skont l-affidavit[11] tal-istess rikorrenti, huwa spjega li kien hemm persuna li kienet ghaddietlu din l-informazzjoni.

In Kontro-Ezami[12] fis-seduta tat-12 ta' Ottubru, 2018 ix-xhud spjega li bejn ir-residenza tieghu u dik tal-entratura tal-appartamenti li taghti ghar-residenza tal-intimat hemm garaxx bl-indirizz ta' 103, Triq Hal-Luqa, Tarxien proprjetà tieghu izda uzat minn ibnu bhala hanut.

Emilio Orlando ikkonferma li madwar sentejn qabel ma taw bidu ghall-proceduri odjerni saru xi xoghlijiet fl-istess garaxx kemm ta' manutenzjoni kif ukoll dawk strutturali fejn waqqghu hajt kif ukoll is-saqaf tal-istess garaxx li jigi l-art tal-bitha tal-appartament in kwestjoni.

Huwa sahaq li ried jirriprendi l-pussess tal-istess fond sabiex jaghtih lil ibnu u dan in vista tal-fatt li l-intimat ma kienx qieghed jirrisjedi fl-appartament u kompla zied jghid li kien ilu ma jara lill-istess Victor Cassar ghal madwar tlieta (3) jew erba' (4) xhur.

Kien certu Freddie Bundy li joqghod gewwa appartament sullokat lilu mir-rikorrenti fl-istess binja li informah li l-intimat ma kienx qieghed

---
[9] A folio 56 tal-process
[10] A folio 56 tal-process
[11] A folio 4 tal-process – Affidavit tar-rikorrenti Emilio Orlando tat-22 ta' Gunju 2015
[12] A folio 106 sa 120 tal-process

jirrisjedi fil-fond mertu tal-kaz odjern. Mistoqsi kif kien jaf li l-istess intimat ma kienx qieghed jirrisjedi gewwa l-appartament proprjetà tieghu huwa stqarr, "*ghax il-mara tarah li ma jkunx qieghed hemm.*[13]"

In Ri-Ezami l-istess xhud spjega li meta saru x-xoghlijiet fil-garaxx, l-intimat kien ghadu jirrisjedi gewwa l-appartament proprjetà tar-rikorrenti.

Ir-rikorrenti **Rose Orlando[14]** xehdet fis-seduta tal-21 ta' Novembru, 2017 fejn spjegat li hija tirrisjedi fil-fond 107, Triq Hal-Luqa, Tarxien filwaqt li l-proprjetà mikrija lill-intimat tinsab bieb ma' bieb mar-residenza taghha.

Hija kompliet tghid li l-intimat ma jirrisjedix fil-fond mertu tal-kaz odjern, "*ghax ftit li xejn narawh*[15]" u "*ghax ma jkunx hemm.*[16]" fejn sahhqet li ghamel zmien jghix fl-appartament flimkien mal-mara u t-tfal izda kien ghamel madwar erba' (4) snin nieqes mill-istess proprjetà qabel ma gew istitwiti l-proceduri odjerni. Pero` mal-ftuh tal-kawza x-xhud spjegat li regghat bdiet tarah izda, "*ftit li xejn.*[17]" fejn kellha informazzjoni li l-intimat mar jirrisjedi Hal-Ghaxaq.

Ghalkemm hija stqarret li qatt ma dahlet fil-fond in kwestjoni hija sahhqet li l-intimat kien bniedem traskurat konsegwenza ta' liema, "*domna hafna erba' (4) snin bl-ilma diehel ghandi.*[18]" Di fatti hija spjegat li l-ilma kien jipperkola mill-kamra tal-banju tal-proprjetà sullokata lilu ghal gewwa l-kamra tal-banju tar-residenza tar-rikorrenti. Kien proprju minhabba d-dhul tal-ilma fil-proprjetà taghhom li

---

[13] A folio 112 tal-process
[14] A folio 71 sa 78 tal-process
[15] A folio 72 tal-process
[16] A folio 72 tal-process
[17] A folio 75 tal-process
[18] A folio 76 tal-process

ddeduciet li l-intimat ma kienx qieghed jirrisjedi fl-appartament in kwestjoni. Ghalkemm zewgha, binha kif ukoll hi kkonfrontaw lill-intimat minhabba din il-kwestjoni hija spjegat li l-intimat, "*ma tax kas.*[19]"

In kontro-ezami x-xhud affermat li l-intimat mhux qieghed jirrisjedi gewwa l-imsemmi appartament peress li kemm-il darba kienet tkun diehla u hierga mir-resideinza taghha jew mill-hanut ta' binha li, "*mill-vetrina narahom ihabbtu, jhabbtu u ma jsibuhx hemm, jigifieri minn hemm qed narahom jien.*[20]"

Mistoqsija jekk hija kenitx tkun fil-hanut tard bil-lejl jew altrimenti marret thabbat lill-intimat fil-hinijiet ta' wara nofs il-lejl hija stqarret li, "*dak il-hin inkun rieqda*[21]".

L-intimat **Victor Cassar**[22] permezz ta' affidavit intavolat fl-20 ta' Frar 2018 spjega li huwa kien ilu jirrisjedi gewwa 103, appartament numru 2, Triq Hal-Luqa, Hal-Tarxien ghal erbgha u tletin (34) sena.

Huwa stqarr li kien l-unika resident gewwa dan il-fond peress li martu Rita Cassar u ibnu Rennie Cassar kienu marru jghixu gewwa Hal-Ghaxaq ghal habta tas-sena 2003 wara li huma kienu isseparaw kif tixhed ittra legali mibghutha mill-Avukat Dr Maria Azzopardi lill-Awtorità tad-Djar fl-2011[23]. Ix-xhud kompla jzid li din l-ittra kienet intbghatet sabiex huwa jkun jista' jibbenefika minn skema sabiex jirranga l-fond in kwestjoni kif jidher minn Kuntratt li sar bejnu u bejn l-Awtorità tad-Djar fis-sena 2011[24]. Huwa sahaq li, "*kieku jien ma kontx*

[19] A folio 76 tal-process
[20] A folio 77 tal-process
[21] A folio 78 tal-process
[22] Affidavit mahluf – 20 ta' Frar 2018 - A folio 81 sa 82 tal-process
[23] Dok. A – A folio 83 tal-process
[24] Dok. B – A folio 84 sa 86 tal-process

nghix fl-appartament ma kontx niehu l-intrigu biex nidhol f'din l-iskema u minflok kont inhalli kollox kif kien.[25]"

Fir-rigward tal-ispejjez relatati mal-konsum ta' dawl u ilma x-xhudipprezenta kontijiet kemm precedenti ghal ftuh tal-kawza odjerna kif ukoll sussegwenti ghal tali proceduri fejn spjega ukoll li huwa ma ghandux linja fissa fl-istess appartament izda juza l-*mobile* meta jkollu bzonn jaghmel telefonata.

Huwa spjega li taht ir-residenza tieghu hemm hanut proprjetà tar-rikorrenti izda li jintuza minn binhom fejn ftit wara li fetah il-hanut li minnu jbiegh linef u affariiet tad-dawl, ir-rikorrent Emilio Orlando, "*kemm-il darba kien jghidli li kien zbalja li krieli l-appartament.*[26]"

Ix-xhud sahaq li ftit taz-zmien qabel ma gew intavolati l-proceduri odjerni r-rikorrenti bdew jaghmlulu hajtu difficli sabiex huwa jitlaq mill-appartament fejn sahansitra minghajr ma informawh, "*bnew zewgt ikmamar – wahda go xhaft li jaghti ghall kamra tal-banju tieghi u l-ohra gol-bitha tieghi.*[27]" L-intimat kompla jispjega li kien hemm okkazjoni ohra fejn ir-rikorrenti qalgħu, "*is-saqaf tal-hanut li jigi l-art tal-bitha tieghi. Konsegwenza ta' dan jien ghamilt xahrejn b'hofra kbira daqs il-bitha kollha sular u nofs fonda minghajr ma kelli l-ebda lqugh.*"

L-intimat in konkluzjoni spjega li huwa pensjonant fejn iqatta' il-maggor parti tal-gurnata barra mir-residenza tieghu u l-bicca l-kbira jirritorna lura fl-appartament in kwestjoni sabiex jorqod biss.

---

[25] A folio 81 tal-process
[26] A folio 81 tal-process
[27] A folio 82 tal-process

In Kontro-Ezami[28] fis-seduta tat-12 ta' Ottubru, 2018 ix-xhud spjega li ghalkemm prezentement huwa pensjonant izda ghamel tmien (8) snin jahdem fil-lukandi fejn kien jahdem sas-sieghat bikrin ta' filghodu.

Mistoqsi dwar il-konsum minimu ta' dawl u ilma fir-residenza sullokata lill-intimat huwa sahaq, "*mhux bilfors jekk ma nkunx hemm filghodu specjalment. Filghodu jew ninzel il-pjazza, imur il-Belt dejjem nigri, m'ghandix kwiet. Filghaxija alright nidhol mas-sebgha ta' filghaxija u filghodu indum ma nqum… Tqum, tohrog id-dar ma tantx inhobb noqghod filghaxija alright ghax hemm it-television alavolja narah ghand it-tifel, imma dejjem irqadt hemm.*[29]"

Huwa cahad li rega' irrikoncilja minn ma' martu b'rispett ta' ibnu.

Victor Cassar[30] xehed fis-seduta tal-15 ta' Gunju 2018 fejn ikkonferma li ghalkemm l-indirizz tar-residenza tieghu kif indikat fl-affidavit tieghu ma jaqbilx mal-indirizz kif jidher fil-kontijiet tal-ARMS Limited[31] esebiti mal-istess affidavit huwa spjega li precedentament l-indirizz kien 38B, Triq Hal-Luqa, Paola izda maz-zmien inbidel ghal 103, Flat 2, Triq Hal-Luqa Tarxien izda l-proprjetà kienet l-istess wahda.

Rennie Cassar[32], iben l-intimat ta x-xhieda tieghu permezz ta' affidavit intavolat fl-20 ta' Frar, 2019 fejn spjega li huwa kien jghix mal-genituri tieghu fil-proprjetà mertu tal-kaz odjern izda meta isseparaw ghal habta tas-sena 2003 huwa mar jghix flimkien ma ommu gewwa Hal-Ghaxaq filwaqt li missieru baqa' jghix f'Hal-Tarxien.

---

[28] A folio 121 sa 129 tal-process
[29] A folio 127 tal-process
[30] A folio 103 sa 104 tal-process
[31] A folio 87 sa 92 tal-process
[32] Affidavit – mahluf 20 ta' Frar 2018 – A folio 97 tal-process

Ix-xhud zied jghid li missieru jqatta' il-maggor parti tal-gurnata barra mir-residenza tieghu peress li jghaddi ghalih Hal-Ghaxaq u jwasslu ghax-xoghol Rahal Gdid, ghal habta ta' nofsinhar immorru jieklu xi haga flimkien. Wara x-xoghol huwa jwasslu lura Hal-Ghaxaq fejn gieli jiekol fir-residenza tieghu jew altriment jieklu flimkien fir-residenza tal-istess rikorrent.

Rita Cassar[33], l-*ex* mara tal-intimat permezz ta' affidavit intavolat fl-20 ta' Frar, 2018 spjegat li flimkien ma' Victor Cassar u ma' binhom Rennie Cassar huma kien jghixu fl-appartament in kwestjoni, liema proprjetà kienet mikrija minghand ir-rikorrenti.

Fl-2003 il-partijiet isseparaw u flimkien ma' binha hija spjegat li marret tghix gewwa Hal-Ghaxaq filwaqt li l-intimat baqa' jghix fil-proprjetà gewwa Hal-Tarxien fejn kien u ghadu jghix hemmhekk peress li hija baqghat in kuntatt mal-*ex*-ragel taghha.

In Kontro-Ezami[34] fis-seduta tat-13 ta' Novembru, 2018 Rita Cassar ikkonfermat li l-*ex*-ragel taghha jwassal lil ibnu ghax-xoghol madwar tlieta (3) jew erba' (4) darbiet fil-gimgha fejn jghaddi ghaih fir-residenza taghha u ta' binha gewwa Hal-Ghaxaq u anke jmur izuru ta spiss.

Hija sahhqet li, "*naf certa*[35]" li Victor Cassar jghix fl-appartament in kwestjoni fejn kompliet izzid, "*mela t-tifel lili ha jigdibli fejn jghix missieru*[36]" u spjegat li fi triqitha lejn xoghlha, "*jiena l-karozza ta' Victor naraha pparkjata hemmhekk*[37]" fejn sahansitra sahhqet li, "*t-tifel ghadu jircievi posta hemmhekk*[38]" b'referenza ghar-residenza tal-intimat.

[33] Affidavit – mahluf 19 ta' Frar 2018 – A folio 98 tal-process
[34] A folio 131 sa 138 tal-process
[35] A folio 135 tal-process
[36] A folio 135 tal-process
[37] A folio 135 tal-process
[38] A folio 136 tal-process

George Pace[39], habib tal-istess intimat ta x-xhieda tieghu permezz ta' affidavit intavolat fis-17 ta' April 2018 fejn spjega li huwa kien ilu jaf lill-istess intimat ghal madwar seba' (7) snin u dejjem jafu jirrisjedi gewwa l-fond mertu tal-kaz odjern fejn sahansitra huwa gieli ghamel xi xoghlijiet ta' manutenzjoni fl-istess appartament.

Ix-xhud kompla jzid li huwa kien izur lill-intimat madwar darba fil-gimgha fejn anke l-istess intimat kien issajjarlu u anke gieli filghaxijiet kienu jaraw loghba *football* flimkien fl-istess residenza tal-intimat. Matul il-gurnata ix-xhud spjega li gieli kien mal-intimat meta kien iwassal lil ibnu ghax-xoghol u matul il-guranta gieli kienu anke jmorru l-pjazza flimkien.

George Pace spjega li li r-rikorrenti bnew zewgt ikmamar wahda gox-*shaft* li jaghti ghal kamra tal-banju u l-ohra gol-bitha b'dan illi konsegwenza ta' dawn iz-zewg strutturi hija, "*ferm difficli biex Victor jitla' fuq il-bejt ghax inghalaq parti mill-access ghat-tarag kif ukoll ghalqulu l-arja tal-kamra tal-banju.*[40]"

Ix-xhud ikkonkluda l-affidavit tieghu fejn sahaq li l-intimat jghix fl-appartament in kwestjoni.

In Kontro-Ezami[41] fis-seduta tat-13 ta' Novembru, 2018, ix-xhud spjega lill-Bord kif inhu imqassam l-appartament in kwestjoni u rega' sahaq li l-intimat jirrisedi gewwa l-fond proprjetà tar-rikorrenti, "*Hu qed jghix hemmhekk, ghax jien nara b'ghajenejja nghid cert. Jien narah hemm*

---

[39] Affidavit – mahluf 13 ta' April 2018 – A folio 101 tal-process
[40] A folio 101 tal-process
[41] A folio 139 sa 151 tal-process

isajjarli, daqqa jaghmilli bela' kafe', daqqa platt ghagin, jghidli ejja kull hawn.[42]" u anke gieli ra lil ibnu fl-istess proprjetà.

In Ri-Ezami x-xhud spjega li l-ahhar li mar izur lill-intimat kien madwar hmistax ilu fejn ghamel xi xoghol ta' manutenzjoni fis-saqaf tal-appartament peress li kien qieghed jipperkola l-ilma.

Kunsiderazzjonijiet

Illi f'din il-kawza r-rikorrenti qeghdin jitolbu lil dan il-Bord sabiex huma jigu awtorizzati jirriprendu lura l-pussess tal-appartament tnejn (2), bin-numru ufficjali mija u tlieta (103), Triq Hal-Luqa, Tarxien li jinsab mikri lill-intimat. Ir-rikorrenti qeghdin jivvantaw raguni wahda ghaliex ghandhom jinghataw lura dan il-fond: In-nuqqas ta' uzu.

Gurisprudenza u Principji Legali Applikabbli ghall-kawzali tan-nuqqas ta' uzu

Jibda biex jigi rimarkat illi l-Qrati taghna f'diversi okkazjonijiet studjaw il-kuncett tan-non uzu. Jigi osservat illi koncettwalment n-"non-uzu" u l-"uzu divers" huma kontraddistinti minn xulxin. Dan ghaliex mentri fil-kaz ta' "non-uzu" ghandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien jew isir biss minnu uzu sporadiku; fil-kaz ta' "uzu divers" il-kerrej ikun znatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b'hekk jigi li abbuza mill-godiment tieghu. Ara sentenza fl-ismijiet **"Charles Zammit Tabona et -vs- Alfrida Walker et", deciza mill-Qorti fil-15 ta' Dicembru 2003**.

[42] A folio 143 al-process

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Giraldu Camilleri et vs Carmello Tonna et**[43] il-Qorti dahlet fid-dettal dwar is-sinifikat proprju tat-terminu *non uso* fejn intqal is-segwenti:

"*...Fil-kaz ta' 'non uzu' ghandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni maghluq u inutilizzat ghall-perjodu apprezzabbli ta' zmien jew isir biss minnu uzu sporadiku.*"

B'danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta decizjonijiet illi n-"non-uzu" hu parifikat ukoll ghall-"uzu divers" u b'hekk iz-zewg kuncetti huma skambjabbli. Ara Kollez. Vol. XXXIV P I p 164; Vol. XLV P I p 196. Hekk jinsab enuncjat illi "jekk jirrizulta li l-fond mikri bhala store naqas ghal zmien indefinit li jigi wzat bhala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm xi gusitifikazzjoni fic-cirkostanzi specjali tal-kaz, jammonta ghal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; ghax biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni specjali li l-ligi taghti lill-'hanut' jehtieg li jkun u jibqa' uzat bhala tali" (Kollez. Vol. XLII P I p 312).

Ir-rikorrenti ma hux qieghed jikkontendi din ix-xorta ta' uzu divers izda l-fatt li l-fond inzamm maghluq u hu dan in-non-uzu li fil-fehma tieghu jikkostitwixxi l- uzu xort' ohra tal-fond milli ghall-iskop li l-fond ikun gie moghti b'kera (Artikolu 9, Kapitolu 69).

Dan premess, ma jistax ikun qatt dubitat, in forza tal-principju notorju, illi min jallega jrid jipprova. Dan jikkomprendi l-prova ta' l-allegat tibdil li jirrizulta minn non-uzu. "Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli izda trid ukoll tkun tali li tikkonvinci lil min irid jiggudika illi manifestament hi wahda perswasiva u minghajr ombra ta' dubju. Dan anke ghaliex, kif drabi ohra ripetutament imtenni, f' kaz ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju ghandu jmur favur il-kerrej. Dan

[43] Qorti tal-Appell (Inferjuri) – 12 ta' Jannar 2005

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 p 110; Vol. XXXVI P I p 168)". Ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-11 ta' Frar 2004 fil-kawza fl-ismijiet **"Salvina Falzon et -vs- Edward Agius et"**.

Jigi osservat illi l-obbligu primarju ta' l-inkwilin hu li jinqeda bil-haga mikrija bhala missier tajjeb tal-familja u ghall-uzu miftiehem fil-kuntratt, u jekk ma jkunx hemm ftehim fuq dan ghall-uzu li jista' jigi prezunt mic-cirkostanzi (Art. 154 tal-Kap 16). Dan l-obbligu tal-kerrej bl-ebda mod ma gie modifikat bil-ligijiet specjali tal-kera u l-kawzali ghar-ripreza tal-fond taht il-Kap 69, abbazi tat-tibdil tad-destinazzjoni u kif evoluta fil-gurisprudenza anke abbazi tan-non uso issib l-origini taghha f'dan l-obbligu konsagrat mill-ligi civili." ('**Schembri vs Sultana', App. 29/1/99** ara ukoll **'Mizzi vs Ferrito'** deciza mill-Bord fl-10 ta' Mejju 2000 u kkonfermata mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-22 ta' Gunju 2001).

Biex dan in non uso jista' jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi certu zmien valutabbli skond ic-cirkostanzi tal-kaz u li jkun volontarju u mhux determinanti minn xi raguni irreżistibbli **('Bonello vs Cassar', 24/11/86; 'Spiteri vs Zammit' App. Civ., 16/12/68; 'Zammit vs Aveta' App. Civ. 07/10/96**).

In oltre "Ftit uso jekkwivali ghal non-uso" (**'Farrugia noe vs Licari et noe' Ap. Civ. 17/2/95**).

Id-differenza 'bejn non-uzu u uzu divers'. Dawn huma zewg koncetti kontradistinti minn xulxin, anke jekk jigi koncess illi xi kultant tintqal ukoll li dawn jikkavallaw wahda fuq l-ohra. Dan fis-sens illi 'non uso'

gie ekwiparat ghall-“uzu divers” (**‘Rocco Caruana et vs Albert Cauchi’, Appell ta’ Dicembru 1968**).

Fil-kaz ta’ ‘non uso’ ghandek is-sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinzamm bla ebda gustifikazzjoni, maghluq u inutilizzat ghall-perjodu apprezzabbli ta’ zmien (**Elena Magri et vs Andrea Piscopo’ Appell 12 ta’ Mejju 1950**) jew, jekk isir xi uzu minn dan isir sporadikament u ghall-perjodi qosra (‘**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 snatura d-destinazzjoni li kienet issir qabel mill-fond u b’hekk abbuza mill-godiment tieghu. Per ezempju minn garage ghall-karozza jaghmel store (‘**Emmanuel Mifsud vs Philip Cassar’, Appell 31 ta’ Mejju 1996**) jew minn ‘furnished flat’ jghamlu ufficju (**‘Gemma Saliba vs Mario Schembri’, Appell 3 ta’ Dicembru 1999, ‘Zammit Tabona et vs Walker et. App 18/12/03**).

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

kondizzjonijiet imposti fil-ftehim skond il-volontà reciproka tal-kontraenti;

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

L-Eccezzjonijiet imressqa mill-Intimat

L-Eccezzjoni Preliminari dwar it-Titolu tar-Rikorrenti

Illi qabel ma l-Bord ser jittratta dwar in-*non uso* ser jaghmel referenza ghal eccezzjoni preliminari tal-intimat dwar il-prova tat-titolu da parti tal-istess rikorrenti. Ir-rikorrenti Emilio Orlando pprezenta[44] il-Kuntratt ta' Divizjoni in atti Nutar Dottor Ivan Barbara tat-12 ta' Awwissu tas-sena 2003 u minn dan l-Att jirrizulta li r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond mertu tal-proceduri odjerni u ghalhekk l-ewwel eccezzjoni hija sorvolata.

L-Eccezzjoni fil-Mertu

Il-Bord se jghaddi issa sabiex jezamina l-provi migjuba quddiemu fil-kaz in ezami.

Mill-assjem tal-provi jemergi illi l-fond in kwestjoni huwa mikri lill-intimat sabiex jintuza bhala r-residenza tieghu fejn ir-rikorrenti qieghdin

[44] Fis-6 ta' Frar 2017

jilmentaw li l-intimat mhuwiex qieghed jirrisjedi fl-appartament in kwestjoni izda qieghed jghix gewwa Hal-Ghaxaq, minn naha l-ohra l-intimat jishaq li l-appartament sullokat lilu mir-rikorrenti kien u ghadu jintuza bhala r-residenza ordinarja tieghu.

Kwantu ghal premess ta' *non uso*, ir-rikorrenti Emilio Orlando xehed li mill-informazzjoni li kellu l-intimat kien ilu ma jirrisjedu gewwa l-fond in kwestjoni ghal erba' (4) snin qabel ma taw bidu ghal proceduri *de quo* fejn sahaq li, "*gieli naghmel xhur ma narahx*[45]" izda "*gieli narah tlieta, erba' darbiet f'gurnata*.[46]", filwaqt li martu stqarret ma jirrisjedix fil-fond mertu tal-kaz odjern, "*ghax ftit li xejn narawh*[47]" u "*ghax ma jkunx hemm.*[48]" fejn sahhqet li ghamel zmien jghix fl-appartament flimkien mal-mara u t-tfal izda kien ghamel madwar erba' (4) snin nieqes mill-istess proprjetà qabel ma gew istitwiti l-proceduri odjerni. Pero` in kontro-ezami Emilio Orlando stqarr li madwar sentejn (2) qabel ma nfethet il-kawza meta kienu saru xi xoghlijiet fil-garaxx proprjetà tieghu sottostanti ghal bitha tal-intimat, Victor Cassar kien ghadu qieghed jirrisjedi fil-fond in kwestjoni.

Ghalkemm irrizulta in kontro-ezami li l-informazzjoni li l-intimat ma kienx qieghed jirrisjedi fl-appartament in kwestjoni giet mghoddija lilu minn certu Freddie Bundy li mix-xhieda jirrizulta li huwa l-garr tal-intimat, din il-persuna ma tressqitx mill-istess rikorrenti sabiex taghti x-xhieda taghha.

Il-Bord jinnota wkoll li kienu r-rikorrenti li harrku rapprezentant tal-ARMS Limited sabiex jixhed fis-seduta tas-27 ta' Ottubru 2016 u jikkonferma jekk filfatt kienx hemm konsum ta' dawl u ilma fl-

[45] A folio 56 tal-process
[46] A folio 56 tal-process
[47] A folio 72 tal-process
[48] A folio 72 tal-process

appartament in kwestjoni. Izda ghal xi raguni jew ohra r-rapprezentant tas-socjetà in kwestjoni ma attendix ghas-seduta u ma regax gie ingunt ghal seduta ohra. Min naha l-ohra kien l-istess intimat li pprezenta l-kontijiet mahruga mal-ARMS Limited flimkien mal-affidavit tieghu. Ghalkemm il-kontijiet ma jkoprux il-perjodu kollu bejn Settembru tas-sena 2014 u Settembru tas-sena 2017, ghajr ghal kont wiehed, il-kontijiet huma kollha *Actual*.

Illi mill-istess kontijiet jirrizulta li l-konsum ta' dawl u ilma huwa wiehed negligibbli izda irid jitqies illi l-intimat joffri spjegazzjoni kkorraborata mill-*ex*-mara tieghu Rita Cassar, ibnu Rennie Cassar kif ukoll mill-habib tieghu George Pace ghalfejn ma jqattax hafna hin fir-residenza tieghu matul il-gurnata kif ukoll il-fatt li huwa anzjan u jirrisjedi wahdu f'dan l-appartament liema fatturi ghandhom jittiehdu in konsiderazzjoni.

Tajjeb li jkun senjalat ukoll li l-istess rikorrenti kellhom kull opportunità li jitolbu lill-intimat jew fin-nuqqas ta' awtorizazzjoni da parti tieghu jadixxu lil dan il-Bord sabiex ikollhom l-opportunità li jidhlu fil-fond in kwestjoni u jaraw b'ghajnejhom stess jekk fil-fatt l-appartament ssullokat lill-intimat kienx qieghed jintuza minnu bhala residenza tieghu izda dan ma sarx.

Il-Bord iqis ukoll li kien l-istess intimat li fit-13 ta' Mejju tas-sena 2011 dahal fi ftehim mal-Awtorità tad-Djar[49] fejn l-istess Awtorità obbligat ruhha li taghti lill-intimat s-somma ta' €864.66 sabiex isiru x-xoghlijiet ta' madum gdid fil-kcina u pranzu kif ukoll *membrane* fuq il-bejt kollu skont kif approvati minnha stess. Huwa proprju ghalhekk li ma tregix il-verzjoni tal-istess rikorrenti Emilio Orlando li l-intimat ma baqax jirrisjedi fil-fond in kwestjoni erba' (4) snin qabel il-ftuh tal-proceduri

[49] A folio 84 tal-process

odjerni u cioe' fis-sena 2011 meta kien fl-istess sena li l-intimat ha l-izbrigu sabiex jidhol fi ftehim mal-Awtorità u dan sabiex isiru x-xoghlijiet in kwestjoni. Jirrizulta wkoll li x-xoghlijiet li saru fil-fond in kwestjoni bl-ghajnuna tal-Awtorità tad-Djar ma kienux agevolati bl-intimazzjoni tar-rikorrenti wara r-rikors promutur izda saru ferm qabel, u cioè erba' (4) snin qabel ma kien intavolat l-odjern rikors b'mod spontanju u ghalhekk qatt ma kien hemm intenzjoni ta' abbandun.

Ezaminati dawn il-provi, jirrizulta illi l-appartament tnejn (2), bin-numru ufficjali mija u tlieta (103), Triq Hal-Luqa, Tarxien verament kien u ghandu jintuza mill-istess intimat bhala r-residenza ordinarja tieghu,

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