BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.

Marcus John Scicluna Marshall bhala amministratur tal-beni tal-mejjet Markiz John Scicluna

vs

Carmen Portelli

Rikors Numru: 80/2017JD

Illum 13 ta' Lulju 2020

Il-Bord,

Ra r-Rikors tar-rikorrent nomine[1] li jaqra hekk :

1. Illi r-rikorrent huwa propretarju ta' fond, konsistenti f'appartament bin-numru wiehed u erbghin (41), li jinsab gewwa triq Nofsinhar, il- Belt, Valletta liema fond kien rekwizizzjonat u sussegwentement derekwizizzjonat mid- Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali:

2. Illi skont id-dipartiment imsemmi, l-intimata hija l-inkwilina legali tal-fond in kwistjoni;

3. Illi dato ma non concesso illi l-intimata hija tabilhaqq l-inkwilina legali ta' l-istess fond, huwa evidenti illi l-intimata uzat il-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond kien gie moghti lilha , u /jew ghamlet hsara fil-fond, u /jew li ma esegwietx il-kondizzjonijiet tal-kiri, u dana kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tar-rikors odjern.

Ghaldaqstant , ir-rikorrent jitlob umilment lil dan l-Onorabbli Bord jaghtih permess li jiehu lura l-pussess tal-fond konsistenti f'appartament bin-numru wiehed u erbghin (41), li jinsab gewwa Triq in-Nofsinhar, il- Belt, Valletta u dana ghar-raguni li l-intimata uzat il-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond kien gie moghti lilha , u/jew ghamlet hsara fil-

[1] Fol. 1 sa 2

fond, u /jew ma esegwietx il-kundizzjonijiet tal-kiri, a tenur tal-paragrafu (a) tal-artikolu 9 tal-Kap .69, u taht kwalunkwe ordni jew provvediment iehor li dan L-Onorabbli Bord joghgbu jaghti.

Bl-ispejjez kontra l-intimata, ingunta in subizzjoni

Ra r-Risposta tal-intimata[2] li permezz taghha eccepiet :

Illi t-talba rikorrenti ghandha tigi michuda bl-ispejjes ghas-segwenti ragunijiet:

1. Illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti giet regolarment imhallsa mill-intimata skont il-Ligi:

2. Illi l-fond Numru 41, Triq Nofsinhar, il- Belt Valletta hija r-residenza ordinarja tal-intimata;

3. Illi l-intimata ma kissret l-ebda kundizzjoni tal-kiri jew ghamlet hsara fil-fond kif allegat mir-rikorrent jew b'xi mod iehor taghat lok ghar-ripresa tal-fond mitluba mir-rikorrent;

Salv eccezzjonijiet ohra.

Ra d-dokumenti pprezentati mir-rikorrent nomine.

Sema' lix-xhieda mressqa minnu.

Ra li, fl-udjenza tas-6 ta' Frar 2020, dan il-Bord iddikjara maghluq l-istadju tal-provi tal-intimata wara li din naqqset li tidher ghal diversi udjenzi, u li tipprezenta l-provi taghha.

Ikkunsidra li:

Din hija kawza li permezz taghha r-rikorrent nomine qed jitlob ir-ripreza tal-appartament 41, fi Triq in-Nofsinhar, Valletta, minhabba li l-intimata uzatu xort'ohra milli ghall-iskop li ghalih inkera lilha, u/jew ghamlet hsara fih u/jew ma ezegwietx il-kundizzjonijiet tal-kiri.

[2] Fol. 26

Din it-talba qed issir fit-termini tal-**art. 9(a)** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta).

L-intimata topponi ghal din it-talba, u tirritjeni li l-kera dejjem hallsitha regolarment, li l-fond tuzah bhala r-residenza unika u ordinarja taghha, u li mhux minnu li ghamlet hsara fil-fond, jew li ma ezegwietx il-kundizzjonijiet tal-kiri.

Ikkunsidra wkoll li:

Ir-rikorrent nomine pprezenta affidavit ta' **Pamela Bezzina**,[3] Financial Controller ta' Scicluna's Estates, li jamministraw il-gid li halla l-Markiz John Scicluna. Hija tghid li dan il-gid jirraprezentah ir-rikorrent nomine. Iddikjarat ukoll li ilha tahdem f'dan l-ufficju mis-sena 2002, u li fost il-gid tal-eredita' msemmija hemm l-appartament mertu ta' din il-kawza. Hija xehdet li, kemm ilha fl-impjieg taghha, lill-intimata qatt ma ratha, u din qatt ma marret fl-ufficju thallas il-kera. Lanqas ma rcevew cedoli ta' depozitu ghar-rigward tal-kera dovuta. Hija kompliet tghid li, fis-7 ta' Marzu 2017, akkumpanjat lir-rikorrent nomine biex jaraw dan il-fond, u sabu li l-bieb ta' barra kien imsakkar b'katnazz u li d-dehra tieghu kienet tindika li l-post kien mitluq hafna. Hija pprezentat ritratti li juru dan.[4]

Ir-rikorrent nomine ressaq b'xhud tieghu lil **Mario Magro**,[5] rapprezentant tal-Awtorita' tad-Djar. Huwa kkonferma li kien hemm ordni ta' rekwizizzjoni fuq dan il-fond, bin-numru 5928, u li dan il-fond jinsab mikri lill-intimata, li hallset l-ahhar kera f'Mejju 2017. Huwa qal li saru wkoll spezzjonijiet f'dan il-fond wara dakinhar, l-ahhar wahda fit-23 ta' April 2018 meta ma nstab hadd joqghod fih. F'April ta' qabel, kienet saret spezzjoni ohra, u nstab li l-intimata kienet qed tghix f'Santa Lucija, u mhux f'dan il-fond. Issa jidher li lahqet imxiet band'ohra, pero' mhux fil-fond mertu ta' din il-kawza. Meta kienet tghix f'Santa Lucija, kienet qed toqghod ma' certu Charles Micallef, li kien qed jiehu hsiebha. L-Awtorita' kellha suspett li l-intimata sussegwentement imxiet ghal post iehor, fil-Belt Valletta stess, ghaliex dan Micallef kien talab tpartit bejn il-fond tal-Gvern li kien jiddetjeni f'Santa Lucija, u post iehor fil-Belt Valletta. Effettivament, l-ahhar taghrif li kellu x-xhud kien li dan Micallef gie assenjat proprjeta' ohra tal-Gvern, fil-Belt Valletta stess, minflok ta' Santa Lucija. Dwar l-ispezzjoni, huwa qal li din tkun ghall-gharrieda, ihabbtu l-bieb u jistaqsu lill-girien dwar il-persuna li suppost tkun qed tokkupa l-fond. Huma wkoll sabu l-bieb maqful b'katnazz.

---

[3] Fol. 29

[4] Fol. 30 sa 31

[5] Ara xiehda, 3.5.2018, fol. 38 sa 44

Ir-rikorrent nomine ressaq ukoll b'xhud tieghu lil **Carmen Scerri Lautier**,[6] ufficjal mill-ufficju legali tal-kumpanija Maltapost plc. Hija ddikjarat li l-intimata ma ghamiltx arrangamenti biex il-posta tirceviha f'indirizz iehor, ghalkemm kellha arrangamenti simili aktar minn ghaxar snin ilu. Mir-rekords li zammet ix-xhud, irrizulta li tlett persuni kienu qed jircievu posta f'dan il-fond, cioe Agnes Cutajar, l-intimata u certu Charles Micallef.

Ir-rikorrent nomine ressaq ukoll b'xhud tieghu lil **Rueben Bonnici**,[7] rapprezentant ta' ARMS Limited, li pprezenta rendikonti ufficjali tal-kontijiet tas-servizzi tad-dawl u l-ilma, u l-hlasijiet rispettivi, li pprocessat din il-kumpanija. Huwa spjega li l-intimata kienet registrata bhala residenti f'dan il-fond fl-1 ta' Mejju 1996. Mill-istess data sal-2009, kien hemm registrat li jghix ukoll certu John Gatt. Ghal zmien qasir bejn it-8 u t-30 ta' April 2018 kien hemm registrata li toqghod ukoll certa Agnes Cutajar. L-ahhar darba li nqara d-dawl kien fis-sena 2017 u nstab li l-kontijiet bi stima li kienu hargu sa dakinhar kienu ziedu 1904 unit ta' dawl li fil-fatt ma kienx intuza, u ghalhekk inghata kreditu li ghadu jitnaqqar sallum. Il-meter tal-ilma ma nqarax. Ix-xhud spjega li l-frekwenza tal-qari tal-meters jiddependi fuq l-access li jinghata, jew ma jinghatax, lill-ufficjal inkarigat ghall-post fejn ikun hemm il-meter. Ix-xhud ippuntwalizza li dan il-meter partikolari huwa tat-tip smart, u ghalhekk jista' jkun li jinqara b'mod awtomatiku, pero' bhala fatt ma kellux qari attwali matul l-ahhar sena qabel xehed. Huwa nnota wkoll li fl-ahhar sena u nofs, il-konsum tad-dawl kien biss ta' zewg units. Meta kompla jixhed[8], Bonnici ddikjara li mill-verifika li ghamel l-ahhar qari tal-meter tad-dawl sar fil-5 ta' Settembru 2017, pero' konsum ma kienx hemm, filwaqt li l-meter tal-ilma kien ilu ma jinqara minn qabel is-sena 2014.

Ikkunsidra wkoll li:

Minkejja li l-azzjoni attrici hija bazata fuq tlett kawzali differenti, ir-rikorrent nomine ressaq provi sostantivi biss fuq kawzali wahda, dik solitament maghrufa bhala n-'non uso', u li fil-ligi (**art. 9(a)**, Kap. 69), taqra 'ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri'.

Hija gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna li 'z-zamma ta' fond maghluq ghal zmien twil huwa parifikat ghall-kambjament tad-destinazzjoni. Dan skont it-taghlim tal-Laurent illi

[6] Ara xiehda, 3.5.2018, fol. 42 sa 45
[7] Ara xiehda, 3.5.2018, fol. 46 sa 53
[8] Ara xiehda, 10.7.2018, fol. 64 sa 65

"non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone" (ara "Eleno Magri et -vs- Andrea Piscopo", Appell, 12 ta' Mejju 1950). Fi kliem iehor, b'mod generali n-non uso hi dik is-sitwazzjoni fejn il-fond lokat, bla ebda gustifikazzjoni, jinzamm maghluq u inutilizzat ghall-perijodu apprezzabbli ta' zmien, jew jintuza sporadikament jew ghall-perijodi qosra. Ara "Josephine Smeets -vs- Evelyn Spiteri", Appell, 30 ta' Ottubru, 1997.'[9]

Mill-kumpless tal-provi, u fid-dawl tal-ghazla tal-intimata li ma tressaqx provi in sostenn tal-allegazzjonijiet maghmula minnha, il-Bord huwa tal-fehma, fuq bilanc ta' probabiltajiet, li l-intimata ma tirrisjedix b'mod permanenti jew b'mod abitwali fl-appartament mertu ta' din il-kawza, 41,Triq Nofsinhar, Valletta, u li ghalhekk mhix tuzah ghall-iskop li ghalih inkera lilha. Il-Bord qed jasal ghal din il-konkluzjoni ta' fatt ghaliex:

(i) mir-ritratti ezibiti mir-rikorrent nomine, jidher prima facie li l-fond huwa msakkar, b'mod permanenti, bil-katnazz, u wkoll li mhux qed issirlu l-manutenzjoni ordinarja li llum tinkombi ghal kollox fuq l-inkwilin. Kien jinkombi fuq l-intimata li turi li l-verita' allegata minnha, cioe li hija tuza dan il-fond bhala r-residenza ordinarja taghha, ghandha mis-sewwa. Minn dan kollu l-intimata ma ghamlet xejn;

(ii) L-istess rapprezentant tal-Awtorita' spjega wkoll li ufficjali tal-Awtorita' marru diversi drabi ghall-gharrieda f'dan il-post u anki wara verifiki mal-girien ikkonkludew li l-intimata zgur ma kinitx qeghda tghix f'dan il-fond. Tant huwa hekk, irrizulta li l-Awtorita' investigat fejn filfatt kienet qed tirrisjedi l-intimata u f'April 2017 sabita tabita f'post f'Santa Lucija, ma' terz, li mbaghad inghata post tal-Gvern fil-Belt Valletta stess.;

(iii) mix-xiehda tar-rapprezentant postali, irrizulta li l-indirizz ta' dan il-post qed jintuza sabiex jircievu l-posta terzi li mhux maghruf x'konnessjoni ghandhom mal-intimata, jew mal-fond;

(iv) mir-rendikonti ufficjali tal-konsum tas-servizzi, jirrizulta li fl-ahhar snin ma kienx hemm uzu mis-servizzi bazici mehtiega ghall-ghixien dicenti – tad-dawl u l-ilma – u provduti f'dan il-fond. L-intimata llum ghandha 84 sena, u certament ghandha bzonn dawn is-servizzi biex tghix komda u dicenti, kieku verament ghadha tghix, wahedha jew ma haddiehor, f'dan il-fond.

Kif qalet il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza **Bartolo & Kyle Limited vs Thomas Micallef et**,[10] fejn l-istess Qorti hassret decizjoni ta' dan il-Bord, diversament presjedut, dwar l-istess kawzali f'cirkostanzi ta' kirja residenzjali, l-apprezzament li jrid jaghmel dan

---

[9] **Captain Charles Kerr et vs Paul Giacchino**, Appell (Inferjuri), 6.10.2010

[10] 10.4.2018

il-Bord fic-cirkostanzi huwa jekk '[i]r-rikorrenti … tatx prova li probabbilment l-inkwilin kien abbanduna l-fond.' F'dan il-kaz, il-Bord jidhirlu li r-rikorrent nomine ressaq dik il-prova, u l-intimata naqqset li xxejjinha bi provi kuntrarji, jew kwalsiasi. F'cirkostanzi kemmxejn simili, fis-sentenza **Patrick Aquilina vs Carmelo Farrugia**[11], il-Qorti tal-Appell (Inferjuri) qalet car li 'Il-konvenut tant ma baqax jaghmel uzu mill-fond bhala residenza li ghal finijiet ta' konsum ta' dawl u ilma kien sa mis-sena 1996 registrat li qieghed ighix flimkien ma' hutu l-bniet, cjoe' Lourdes, Triq San Nikola, Qrendi. Ir-records dwar konsum ta' dawl u ilma matul is-snin ikomplu jsahhu l-verzjoni tar-rikorrent. Li tmur tigbor il-posta u u zzomm rota fil-fond mikri mhuwiex uzu abitwali ta' fond bhala residenza. L-istess il-fatt li fil-fond l-inkwilin jibqa' jzomm oggetti.'

Ladarba l-azzjoni tar-rikorrent nomine tirnexxi fuq din il-kawzali, il-Bord m'ghandux ghalfejn jikkunsidra l-bqija tal-kawzali sollevati mir-rikorrent nomine fl-att promotur.

Decide

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha fuq moghtija, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimata, jilqa' t-talba tar-rikorrent nomine u jipprefiggi terminu perentorju ta' zmien xahar millum ghall-finijiet tal-izgumbrament.

L-ispejjez jithallsu mill-intimata.

Dr Josette Demicoli
Magistrat

Cora Azzopardi
Deputat Registratur

[11] 6.10.2017