Qorti ta' l-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 7/09

Mary Grace Micallef (ID 831557M) u Paul Gatt (ID 709350M)
(appellati)

vs

Andrew Zammit u martu Cristina Zammit u ibnu Claude Zammit ghal kull interess li jista' jkollhom **(appellanti)**

22 ta' Novembru 2016.

Permezz ta' rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera, Mary Grace Micallef u Paul Gatt talbu l-iżgumbrament tal-inkwilin Andrew Zammit mill-post 89, qabel 23, Triq San Ġwann l-Għammied, Rabat, Malta, billi dan ma baqax jgħix fih u għamel tibdil strutturali.

L-intimati eċċepew li (i) Claude Zammit ma jivvanta ebda titolu fuq il-fond u ghandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, (ii) mhuwiex minnu li l-intimati għandhom residenza alternattiva (iii) mhuwiex minnu li nbidlet id-destinazzjoni tal-fond (iv) mhuwiex minnu li l-intimat ezegwixxa tibdiliet strutturali fil-fond mikri lilu bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja, billi x-xoghlijiet eżegwiti saru qabel mal-intimati konjuġi Zammit daħlu joqgħodu hemmhekk bil-kera, waqt li kienu għadhom għarajjes, u bi ftehim tal-predeċessur tar-rikorrenti, Karmenu Gatt.

B'sentenza tal-5 ta' Mejju 2014 il-Bord laqa' t-talba tar-rikorrenti, wara li kkonkluda li l-intimati ma kinux qegħdin jagħmlu użu tal-fond. Il-Bord osserva:

"L-intimat u martu qed jaħbu l-verita' tant li anqas biss jaqblu fil-verżjonijiet tagħhom. Il-premessa ta' nuqqas ta' użu ta' fond dejjem kienet ritenuta mill-Qrati tagħna bħala waħda sostanzjalment ta' fatt. Issa kif jiddemostraw il-provi, filwaqt illi l-intimat jinnega li huwa jgħix ġewwa l-fond ieħor u ma jorqodx fir-razzett, martu tixhed li l-fond jintuża bħala villeġġatura żewġ kantunieri bogħod mir-residenza tagħha. Ir-razzett jidher li hu mgħammar b'kollox iżda l-intimat igħid li jinżel hemm biex jaħdem l-għodda tas-sajd filwaqt li martu għamlet żewġt ikmamar tas-sodda u għandha l-kumditajiet li m'għandhiex fil-fond li tgħid li tirisjedi fih. L-intimat jinnega dak kollu li jista' jagħti jagħti x'jifhem li jgħix fir-razzett iżda l-iswimming pool li jgħid li ma jgħumx fih, fil-fatt jintuża mill-familja tiegħu. L-intimati saħansitra għamlu talba mal-Uffiċċju Konġunt sabiex ikunu rikonoxxuti bħala inkwilin tar-raba' izda d-Dipartiment tal-Artijiet ma' aċċettax dan għaliex intebaħ li hemm diversi strutturi illegali fuq ir-raba'. Kien l-intimat minn jeddu li biddel l-indirizz fuq il-karta tal-identita tieghu mill-fond in meritu ghal fuq ir-razzett fis-sena 2004 u ta' dan ma offra l-ebda spjegazzjoni.

Hija l-fehma konsiderata ta' dan il-Bord illi r-rikorrenti skontaw il-prova tal-bdil fid-

destinazzjoni tal-fond bin-nuqqas ta' użu tiegħu mill-intimat bħala residenza qabel ma ddaħħal fil-Faċilita Korrettiva ta' Kordin. Kwantu ghall-iben l-intimat, dan iddikjara li mhu qed jivvanta l-ebda titolu fuq il-fond in meritu. Madankollu, l-istess iben l-intimat qiegħed igħix f'dan il-fond meta l-inkwilin missieru qed igħix ġewwa fond ieħor. Għalhekk għandu nteress f'din il-kawża".

L-intimati appellaw mis-sentenza, bl-aggravju li (i) bħala fatt mhux veru m'għadhomx jgħixu fil-fond li jikru minghand ir-rikorrenti u (ii) anke fl-ipoteżi li m'għandhomx jgħixu hemm, l-aġir tagħhom ma jammontax għal bdil fid-destinazzjoni tal-fond għax binhom baqa' jgħix fih. Id-destinazzjoni kienet u baqghet dik ta' residenza rrispettivament min kien qiegħed igħix fil-fond.

Ir-rikorrenti wieġbu billi ddefendew is-sentenza tal-Bord, u żiedu li l-aggravju tal-appellanti jikkonsisti sostanzjalment fi kritika għall-apprezzament tal-fatti tal-istess Bord, li m'għandux jiġi faċilment iddisturbat.

Konsiderazzjoni tal-aggravji.

Huwa minnu li l-appellanti qegħdin jikkwerelaw l-apprezzament tal-fatti. Filwaqt li jaqblu mal-fatti ewleninin infushom kif ikkonstati mill-Bord, u ċjoe` li tabilħaqq (i) għandhom il-pussess tar-razzett, (ii) huwa abitabbli u (iii) jqattgħu ħafna ħin fih huma jikkwerelaw l-inferenzi li ġibed l-istess Bord. Jisħqu li għadhom jgħixu fil-fond mikri, li jqattgħu ħafna ħin fir-razzett għal skop ta' xogħol u bħala villeġġatura, u li ma jistgħux jistabbilixxu r-residenza ewlenija fir-razzett billi dan mhux kopert bil-permessi tal-MEPA u hemm ordni mill-MEPA biex jitwaqqa'. Kif inhu sewwa magħruf, u kif ma naqsux li jirrimarkaw l-appellati, din il-Qorti hija waħda ta' reviżjoni u ma tiddisturbax id-diskrezzjoni tal-ewwel tribunal, f'dan il-każ il-Bord li Jirregola l-Kera, fl-evalwazzjoni tiegħu tal-fatti, sakemm din l-evalwazzjoni ma tkunx waħda inkongruwa jew illoġika. L-ewwel tribunal għandu l-vantaġġ li semgħa x-xhieda. Mhux kompitu ta' din il-Qorti li, bħalma jittantaw jagħmlu l-appellanti, twarrab il-konklużjonijiet li l-Bord silet mill-fatti li kellu quddiemu sabiex tagħmel evaluwazzjoni mill-ġdid tagħhom, sempliċiment għax huwa possibbli li jsiru inferenzi differenti mill-istess fatti. Biex jitwarrbu d-deduzzjonijiet magħmulin mill-Bord, irid jintwera li l-provi akkwiżiti kienu tali li ma setgħu qatt iwasslu lill-Qorti għall-istess konklużjoni li wasal għaliha l-istess Bord. F'dan il-każ iżda l-appellanti ma kkonvincewx lill-qorti li r-raġunar tal-Bord jiddifetta b'dan il-mod. Il-qorti tosserva kif:

i. Minn April 2004, fil-karta tal-identita l-appellant iddikjara li l-fond fejn ighix hu 45, Razzett tal-Merhliet, Triq il-Merhliet, Rabat, Malta (fol. 26). L-istess taghrif ta waqt is-seduta tat-23 ta' Dicembru 2005 f'proceduri kriminali li nbdew kontrih (fol. 31). Ghalkemm l-appellant xehed li qatt m'ghex fir-Razzett tal-Merhliet, dawn il-provi juru mod iehor;

ii. Fis-sentenza l-Bord semma fejn il-konjugi Zammit ma qablux fil-

verzjoni li taw. F'dan ir-rigward, il-qorti tosserva:

(a) L-appellant qatt ma semma li r-razzett jintuza bħala villeġġatura filwaqt li martu qalet li jintuża bħala villeġatura.
(b) L-appellant qal li fir-razzett kien ghamel intercom filwaqt li martu qalet li m'hemmx intercom.
(c) L-appellant qal, *"Dak li l-kontroparti qed tghid illi huwa swimming pool mhu swimming pool xejn. Dak huwa swimming pool li nsaqqi bih. Dak huwa tal-pastik u jiżżarma"*. Martu qalet li fir-razzett hemm swimming pool li jużawh fis-sajf. Meta l-appellant xehed li ma kienx jaf jekk uliedu jużawx din l-istruttura biex igħumu, ma jistax jitwemmen meta tqies li kien ikun hemm.
(d) L-appellant xehed li s-satellite dish kien fil-post qabel ma ha l-pussess tieghu. Martu xehedet li dan l-apparat tpogga minnhom.
(e) L-appellant xehed li hdejn ir-razzett hemm djar ohra. Min-naħa l-oħra martu qalet li ma torqodx fil-fond għaliex qiegħed fid-diżabitat u *"Dan il-post huwa ċirka ħames mitt pied bogħod mill-eqreb bini"* (fol. 95).

iii. Fil-hajt ta' barra hemm kaxxa tal-ittri. Prova ċirkostanzjali li tindika li l-post ma jintużax biss biex fih l-inkwilini jaħdmu r-raba' u sabiex l-appellant jaħdem l-għodda tas-sajd.

iv. Kif osserva l-Bord, irriżulta li r-razzett hu armat biex fih igħixu n-nies. L-appellanti qalet: *"F'dawn il-kmamar għandi daqsxejn t'għamara, għandi l-għodda. F'dan ir-razzett hemm kċina, kamra tal-banju, għamilt kamra tas-sodda għar-raġel għaliex ġieli jinżel hemmhekk, għamilt kamra tas-sodda oħra u post fejn joqgħod sufan"* (fol. 95). Fil-post hemm ukoll magna tal-ħasil (fol. 95). Hemm ukoll servizz tal-Go plc, li jikkonsisti fit-televixin u telefon (fol. 55). L-appellant xehed ukoll li fir-razzett kien tpogga *intercom*. Saħansitra fir-razzett hemm ukoll airconditioner, filwaqt li fil-fond oġġett tal-kawża m'hemmx. Dawn kollha huma provi li jkomplu jsaħħu t-teżi tal-appellati. M'hemmx dubju li r-razzett hu abitabbli, kif wara kollox ikkonfermat l-istess appellant[1].

v. L-appellanti xehedu li Cristina Zammit ma torqodx fir-razzett. Pero' meta tqies li l-appellant kien qiegħed igħix fir-razzett, il-probabilta hi li martu kienet torqod hemm ukoll.

Meħud in konsiderazzjoni dawn iċ-ċirkostanzi, il-qorti ma tara l-ebda raġuni għalfejn il-Bord kellu jiskarta l-verżjoni ta' sidien il-kera u minflok jemmen lill-

[1] Christina Zammit qalet: *"Dan huwa razzett konsistenti f'erbat ikmamar pero' huwa abitabbli, għandu l-użu tad-dawl u ilma"* (fol. 94).

appellanti li r-residenza taghhom kienet u baqgħet il-fond oġġett tal-kawża.

Barra minn hekk, il-fatt li r-razzett huwa kkundannat mill-Awtorita tal-Ippjanar m'hijiex prova li r-razzett ma jintużax bħala residenza.

Il-bdil fid-destinazzjoni hu minħabba li l-inkwilini ma baqgħux jużaw il-fond mikri lilhom bħala r-residenza tagħhom. Kif qalet din il-qorti fis-sentenza Grech et vs Portelli et, 12 ta' Lulju 2007: *"in-nuqqas ta' uzu ta' fond in lokazzjoni ghal zmien sostanzjali u tenut kont tac-cirkustanzi kollha tal-kaz jikkostitwixxi kambjament tad-destinazzjoni tieghu (ara, fost ohrajn, Kollez. Vol. XXXIV P I p 164 u Appelli Civili 14 ta' Dicembru 1953 "Schembri -vs- Portanier", 8 ta' Frar 1954 "Schembri -vs- Bonnici", u 26 ta' Mejju 1961 "Farrugia -vs- Vella et"), liema principju japplika sew ghall-fondi kummercjali kemm ghad-djar ta' abitazzjoni (ara Kollez. Vol. XLI P I p 407)" - "Tabib Dr Louis Camilleri -vs- Valerio Valente et", Appell, 28 ta' Mejju 1979*".

Għalkemm fil-fond igħix Claude Zammit, iben l-inkwilini, dan 'il fatt ma jbiddel xejn[2]. Il-fond inkera lill-konjugi Zammit sabiex igħixu fih u mill-provi rriżulta li ma baqgħux jużawh bħala r-residenza tagħhom. Ghalhekk peress li l-inkwilini m'humiex jaghmlu użu mill-fond ghall-iskop li għalih inkera lilhom, hemm bdil ta' destinazzjoni. Min ma jagħmilx użu mill-fond mikri għall-iskop li jkun krieh mingħand sid il-kera, ma jkunx qiegħed juża l-fond skond id-destinazzjoni. Il-fatt li l-fond qiegħed jintuża minn terza persuna bħala r-residenza tiegħu, b'daqshekk ma jfissirx li għadu jintuża ghall-iskop li għalih inkera. Mill-provi hu evidenti li l-iskop li l-fond ġie mogħti b'kera lil Zammit kien sabiex jużah bħala r-residenza tiegħu u mhux biex igħix ħaddieħor fih. Ħaġa li ma baqgħetx isseħħ. Għaldaqstant, kien hemm bdil ta' destinazzjoni.

Għaldaqstant l-appell hu miċħud. Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-appellanti. It-terminu prefiss mill-Bord jiddekorri mil-lum.

Anthony Ellul

[2] Claude Zammit stess fit-twegiba tal-5 ta' Mejju 2009 iddikjara li m'għandu l-ebda pretensjoni fuq il-fond u li kellu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.