QORTI TAL-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 25 ta' Jannar, 2018

Numru 1

Rikors Nru. 43/2006

Thomas u Catherine konjugi Cauchi u
b'digret tat-8 ta' Mejju 2017
l-atti tal-kawza gew trasfuzi f'isem John Cauchi, Thomas Cauchi
u Jeremy Cauchi in segwitu ghall-mewt ta' Thomas Cauchi

vs

kuraturi deputati biex jirraprezentaw lill-assenti
(kliem kancellat b'digriet tal-Bord tal-1 ta' Settembru 2006)
Vincent Mcintyre u Anne Elizabeth Mcintyre

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tal-appell tal-konjugi Cauchi mis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-4 ta' Awwissu 2016 fejn cahdet it-talba taghhom ghal ripresa tal-fond 7-8 Triq Alfonso Maria Galea, Bajja ta' San Gorg, Birzebbugia;

Rat ir-risposta tal-appell ta' Vincent Mcintyre li ssottometta li l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza tal-appell konfermata;

Rat il-verbal tas-17 ta' Jannar 2018 fejn id-difensuri qablu li Anne Elizabeth Mcintyre u wlieda telqu minn Malta fl-2006 u marret tghix l-Ingilterra fejn ghadha tghix hemm sallum u ghalhekk mhemmx iktar interess mill-istess Anne

Elizabeth Mcintyre da parti tal-appellanti fil-konfront taghha in konnessjoni mal-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni, u in vista ta' din id-dikjarazzjoni l-appellanti ipprezentaw nota ta' cessjoni tal-atti fil-konfront tal-istess Anne Elizabeth Mcintyre;

Rat l-atti kollha u semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-Appell thalla ghas-sentenza.

Il-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza tieghu qal hekk:

Ikkunsidra:
Illi fil-kaz odjern ir-rikorrenti qed jitolbu r-ripreza tal-fond mertu tal-kawza ghaliex jallegaw in-non uso u li l-fond huwa vojt u vakat u had m'ghadu juzah ghar-residenza. L-intimati jikkontestaw it-talbiet tar-rikorrenti ghad-diversi ragunijiet kontenuti fir-risposta taghhom.

Illi fl-ewwel eccezzjoni taghhom l-intimati jeccepixxu l-in kompetenza tal-Bord odjern. Din l-eccezzjoni ma giet sostnuta bl-ebda mod tul il-proceduri odjerni u ghalhekk il-Bord qieghed jichad din l-eccezzjoni ta' l-intimati u jiddikjara li huwa kompetenti biex jisma' l-kawza odjerna.

Illi fil-mertu, r-rikorrenti gabu diversi provi u diversi xhieda biex juru li l-intimati m'ghadhomx jghixu Malta. L-intimat pero jressaq diversi provi rigward il-permanenza tieghu hawn Malta sabiex juri li l-fond mertu tal-kawza kien u ghadu jikkostitwixxi r-residenza tieghu hawn Malta.

Illi r-rikorrenti sa jghidu li l-fond huwa abbandunat u mitluq ghax ma ghad hemm hadd jghix fih. Jghidu ukoll illi l-bieb huwa maghluq b'katnazz. L-intimat ipprezenta zewg ritratti a folio 189 tal-process wiehed tal-bieb ta' barra u l-iehor ta' l-entrata. Dawn iz-zewg ritratti jitkellmu wahedhom u juru bieb ta' barra mizmum tajjeb u entrata mizmuma tajba. Ma jidher l-ebda katnazz ma' l-imsemmi bieb. Dawn ir-ritratti ma gew kontestati bl-ebda mod mir-rikorrenti.

L-intimat jispjega li l-fond mertu tal-kawza kien u ghadu r-residenza tieghu minn ckunitu. Jispjega li anke meta kienu nibdew proceduri ta' separazzjoni ma' martu huwa baqa' jghix fl-istess fond. Ir-rikorrenti jsostnu l-posizzjoni taghhom billi gabu rapprezentanti tal-Ufficcju Elettorali, tad-Dipartiment tas-Sigurta Socjali u tal-ETC biex juru li l-intimati telqu mill-pajjiz. Huwa minnu li l-intimata telqet mill-pajjiz flimkien ma' l-ulied u dan lanqas ma hu kontestat mill-intimat, izda l-intimat isostni li hu qatt ma telaq minn Malta izda kien imsiefer biss ghal ragunijiet ta' impjieg. Jghid illi Haden barra kemm l-Ingilterra kif ukoll il-Libja kif jaghmlu hafna nies. Jispjega li minkejja dan kull meta kien ikollu l-leave kien jinzel lura Malta u jghix fl-imsemmi fond. Jispjega li l-kuntratti ta' xoghol kienu jkunu temporanji u ghal zmien qasir u cioe' tlett xhur u sitt xhur, f'liema zmien huwa xorta kien jinzel Malta ghall-granet ta' mistrieh tieghu li gieli kienu ta' hmistax meta kien jahdem l-Ingilterra u meta kien jahdem il-Libja

kienu jkunu ta' tmienja u ghoxrin gurnata. Jispjega wkoll li gieli hadem Malta meta kien isib ix-xoghol hawn.

Illi mill-assjem tal-provi prodotti l-Bord huwa tal-fehma li l-intimat qatt ma telaq il-fond minn idejh ghax dejjem baqa' jghix fih bhala r-residenza tieghu u jikkunsidrah bhala tali.

Illi kif gie ritenut diversi drabi mill-Qrati taghna l-assenza ta' l-inkwilin ghar-ragunijiet ta' xoghol ma twassalx ghat-telf ta' l-inkwilinat tant li din ir-raguni llum qeghda wkoll imnizzla fil-ligi, flimkien mar-ragunijiet ta' studju u ta' sahha.

Illi ghalhekk il-Bord huwa tal-fehma li l-provi migjuba mir-rikorrenti ma humiex bizzejjed biex jiggustifikaw ir-ripreza tal-fond.

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

Ikkunsidrat

It-talba tar-rikorrenti kienet ibbazata fuq l-allegazzjoni li meta mietet l-inkwilina Antonia Mcintyre fl-14 ta' Mejju 2003 fil-fond kienet tghix biss Anne Elizabeth Mcintyre billi zewgha l-intimat Vincent Mcintyre kien separat minn martu u in oltre meta saret l-kawza l-fond kien vojt ghax fil-fratemp, l-intimata Anne Elizabeth Mcintyre u wliedha kienu traslokaw l-Ingilterra u ghalhekk bin-nuqqas ta' uzu qed isirlu hsara.

Il-Brod li Jirregola l-kera fid-decizjoni tieghu kkonsidra li ma ngibitx prova sodisfacenti illi l-intimat irrilaxxa l-fond b'mod permanenti u sab li baqa' dejjem jghix fih.

Essenzjalment l-aggravji mressqa mir-rikorrenti f'dan l-appell huma ripetizzjoni tal-argumenti mressqa fin-nota ta' sottomissjoniet taghhom quddiem il-Bord. Huma qed isostnu li l-Bord injora certi fatti li kunsidrati flimkien kienu jwasslu lil Bord ghal konvincement li fil-fatt l-intimati ma kienux jirrisjedu fil-fond u l-abbandun jikkostitwixxi raguni tajba ghar-ripresa.

Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Terres Co. Ltd. et vs L-Ghajn Construction Company Limited et**, (28/04/2017):

> Kif kellha diversi okkazzjonijiet ohra li taghmel, din il-Qorti tirrileva, li bhala Qorti ta' revizjoni, ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-provi li tkun ghamlet l-ewwel Qorti, jekk tara li dik il-Qorti setghet

> legalment u ragjonevolment tasal ghall-konkluzjoni li tkun waslet ghaliha. Din il-Qorti tintervjeni biss jekk tirradika fiha l-fehma li l-App. Civ. 1123/10 apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti huwa manifestament zbaljat b'mod li jekk tibqa' tregi l-konkluzjoni bazata fuqu, tkun qed issir ingustizzja lejn xi parti.

Ir-rikorrenti jsostnu li l-Bord naqas li jaghti importanza ghas-separazzjoni personali bejn l-intimati fl-2002 fejn Anne Elizabeth Mcintyre zammet il-pussess esklussiv tal-fond, u li konsegwentement meta mietet l-inkwilina Antonia Mcintyre fl-2003 allura l-pussess tal-fond kien jghajjat biss lil Anne Elizabeth Mcintyre. Illi fl-2006 l-istess Anne Elizabeth Mcintyre telqet minn Malta u l-fond safa abbandunat. In oltre l-kontijiet tad-dawl u ilma kienu jghajtu lil Anne Elizabeth Mcintyre. Barra minn hekk Vincent Mcintyre mar ighix permanentament l-Ingilterra fl-2005 tant li lanqas kompla jircievi assistenza socjali. In kwantu ghal Anne Elizabeth Mcintyre hi ma baqghetx tircievi children's allowance wara l-2006 u anki harget it-tfal mill-iskola. L-appellanti jsostnu illi l-intimat ma jistax jitqies residenti fil-fond semplicement ghax kif xehed l-istess intimat jinzel Malta fuq 'holiday' u lanqas ghandu d-dritt ghal vot. Ma' dan jizdied ukoll illi ghalkemm l-intimat inizzel in-numru 6 bhala n-numru tal-bieb tal-fond, effettivament il-fond ghandu n-numru 7-8 u in numru 6 mhux proprjeta tar-rikorrenti.

Kunsiderazzjonijiet tal-Qorti

Huwa pacifiku illi Antonia Mcintyre kienet tikri l-fond in kwistjoni minghand l-atturi. Jidher ukoll u dan ma hux kontestat illi fi zmien qabel il-mewt ta' Antonia Mcintyre kienu jirresjedu maghha n-neputi taghha Vincent Mcintyre u martu Anne Elizabeth Mcintyre b'uliedhom. Il-Kapitolu 69 iqis li kirja tintiret mill-membru tal-familja li fil-mument tal-mewt tal-inkwilin kien jirresjedi mal-istess inkwilin bhala r-residenza ordinarja tieghu. Il-membru tal-familja, fil-fehma tal-Qorti kien Vincent, u martu Anne Elizabeth kien kompartecipi fil-kirja qua martu. Madankollu l-atturi jikkontendu illi l-konjugi Mcintyre kienu separati fl-2002 qabel il-mewt ta' Antonia Mcintyre u illi Vincent Mcintyre kien allontana ruhu mid-dar matrimonali li ghalhekk jaghmlu ineligibbli li jiret il-kirja. Ghalhekk huma implicitament komplew jirrikonoxxu lil Anne Elizabeth Mcintyre bhala inkwilina tal-fond sakemm hi wkoll telqet minn Malta fl-2006.

Ovvjament din hi konisderazzjoni fattwali li l-atturi poggew hafna piz fuqha. Hu indubitat illi min jallega stat ta' fatt b'konsegwenzi legali jrid jippruvah fuq bazi ta' probabilita. Din il-Qorti bhal Bord li Jirregola l-Kera ma tqis li din il-prova saret a sodisfazzjoni tal-grad ta' certezza li jikkonvinci lil din il-Qorti li l-fatt hu kif allegat. L-atturi jinsistu illi l-konjugi Mcintyre isseparaw fl-2002, u li l-intimat Vincent Mcintyre allontana ruhu mill-fond in kwistjoni. Madankollu l-prova tas-separazzjoni ma saritx. Gie esebit mill-atturi digriet tas-Sekond Awla (fol. 35 tal-process) fejn il-Qorti hadet mizuri provvizorji pendente lite. Din mhix separazzjoni izda biss bidu ta' proceduri ta' separazzjoni. Ma hemm xejn fid-digriet li ordna lil Vincent Mcintyre jallontana ruhu mid-dar. L-istess Vicnent Mcintyre jixhed illi l-partijiet irrikonciljaw u hu qatt ma allontana ruhu mid-dar tant li baqa' jghix hemm u kien jiricievi l-korrispondenza tieghu hemm. Hu jzid illi iddivorjaw bil-Qorti Ingliza fl-2007 wara li martu kienet telqet l-Ingilterra bit-tfal (fol. 234 tal-process). Ir-rikorrenti ma gabux ebda provi kuntrarji ghal dawn il-fatti. L-intimata Anne Elizabeth Mcintyre ma ittelghetx tixhed u ghalkemm id-difensur tar-rikorrenti u l-istess rikorrenti jghidu li Anne Elizabeth Mcintyre kellmithom fuq it-telephone u qaltilhom li bezghet tixhed minhabba l-familja ta' zewgha, il-Qorti ma issibx din l-allegazzjoni kredibbli bla ebda fattur li jissostnazjaha. L-ahjar prova ta' fatt importanti u daqshekk krucjali da parti tar-rikorrenti ghar-rizoluzzjoni posittiva favorihom tal-vertenza ma saritx u ma ngiebet ebda prova li l-intimat Vincent Mcintyre qatt telaq mid-dar b'mod definittiv li jindika li ma kellu ebda intenzjoni li jibqa' jirrisjedi fiha.

Jidher li hu pruvat illi Anne Elizabeth Mcintyre telqet mill-fond fl-2006 pero din wahedha ma tfissirx li Vincent Mcintyre tilef il-jedd tal-kirja. Hu minnu illi ex admissis Vincent Mcintyre xehed illi ghamel zmien isiefer fuq xoghol ghal perjodu twil u jigi Malta meta jkollu l-leave tax-xoghol. Fil-fatt jammetti li fl-2006 ghamel sitt xhur jahdem l-Ingilterra u kien ikollu gimghatejn leave. Hadem ukoll il-Libja. Pero dan ma jfissirx fil-fehma tal-Qorti illi hu abbanduna r-residenza tieghu bla prova cara illi meta kien ikun Malta ma kienx jirrisjedi fil-fond. Del resto l-kawza saret fl-2006 u sa dan iz-zmien zgur ma ngiebet ebda prova cara ta' allontament mill-fond jew li c-cirkostanzi urew li kien abbanduna l-fond qua fond residenzjali tieghu.

In kwantu ghal fatt li l-intimat waqaf jirregistra ghax-xoghol wara l-2005, dan hu spjegabbli bil-fatt li kien qed jahdem barra minn Malta. Il-kontijiet tad-dawl u ilma esebiti a fol. 143 et seq. tal-process li jkopru l-perjodu 2007-2008 juru li kien hemm konsum ta' dawl u ilma. Ghalkemm il-kont ighajjat lil mart l-intimat, zgur li dan il-konsum ma sarx minnha peress li hi ma kinitx Malta. Ma ingibitx prova kontra mir-rikorrenti ghalkemm enfasizzaw illi l-kont kien ighajjat lilha u dan kien indikattiv li l-intimat Vincent Mcintyre telaq mid-dar wara l-2002. Din il-Qorti mhix konvinta minn dan. Ghalkemm ma taghrafx tispjega r-raguni (ghax qatt ma inghatat spjegazzjoni cara), pero l-fatt wahdu li l-meter inqaleb fuq Anne Elizabeth Mcintyre ma ifissirx li dan sehh ghax Vincent Mcintyre ma kienx ghadu jghix fid-dar, tant li l-kont baqa' jidher fuq isimha anki wara li telqet u dan apparti l-fatt li ma hemmx data meta inqaleb il-kont, ghalkemm missier l-intimat jixhed li ha lil ibnu u lil martu hu stess jaqilbu l-kont.

In kwantu ghall-indirizz tal-intimat, il-fond anki fuq ir-ricevuti tal-WSC hu indikat bin-numru 6-7-8 u mhux necessarjament 7-8. Dan jidher ukoll mill-indirizz indikat fir-registru elettorali fejn Vincent Mcintyre hu indikat li jirrisjedi fil-fond 6 Triq Alfons Maria Galea, Bajja San Gorg, Bbugia. Ghalkemm ingiebu provi mill-intimat wara l-2007 biex juru li kien residenti Malta u bhala ezempju semma r-registrazzjoni tieghu mad-Dipartiment tas-Servizzi Socjali li kien qed jirregistra ghax-xoghol f'Malta u ghamel xi korsijiet imnedija mill-ETC, jew li qaleb il-karta tal-identita minn wahda ta' 'alien' ghal wahda Maltija (ara fol. 224 et seq. tal-process), dan kollu mhux strettament relevanti ghal vertenza peress illi t-talba tar-rikorrenti tirrigwarda perjodu bejn l-2002, cioe d-data tal-allegata separazzjoni u allontament mill-fond da parti tal-intimat u l-2006 data tal-prezentata tal-kawza.

Il-prova li kellhom jaghmlu tal-abbandun da parti tar-rikorrenti kella tkun relattiva ghal dak il-perjodu. Pero din il-prova ma saritx b'mod li l-Bord u l-istess din il-Qorti tqis li giet sostanzjata. Fatti cirkostanzjali, uhud minnhom b'konkluzzjonijiet ipotetici mhux sorretti minn fatti estraneji mhux bizzejjed biex iserrhu mohh il-Qorti li fil-fatt l-intimat Vincent Mcintyre waqaf jirrisjedi fil-fond wara l-2002. Kif qalet il-Qorti fil-kawza **Tabib Dr Louis Camilleri u Valerio Valenti et**, App 28/05/1979:

> ... fuq l-insenjament tal-**Laurent** (Non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone), dina l-Qorti ripetutament asserit li n-nuqqas ta' uzu ta' fond in lokazzjoni ghal zmien sostanzjali u tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz jikkostitwixxi kambjament tad-destinazzjoni tieghu (ara, fost ohrajn, **Kollez Vol XXXIV.I.(i).164**, u Appelli Civili **14/XII/1953 Schembri vs Portanier, 8/II/1954, Schembri vs Bonnici, u 26/V/1961 Farrugia vs Vella et**) – liema principju japplika sew ghall-fondi kummercjali kemm ghad-djar ta' abitazzjoni (ara **Kollez Vol XLI.I.407** citata mill-istess intimat nomine) u in forza tieghu biss tista' u, fil-fattispeci tal-kaz ghandha tigi akkolta d-domanda tar-rikorrent.

Maghdud dan kollu ma jistax allura jirrizulta ippruvat illi l-fond safa abbandunat u traskurat jekk ma giex ippruvat il-fatt krucjali li Vincent Mcintyre allontana ruhu mill-fond u ma baqax juzah bhala r-residenza ordinarja tieghu. Kwindi issib li l-apprezzament u konkluzzjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera kienu ragonevoli u ghandhom jigu konfermati.

Decide

Ghal dawn ir-ragunijiet il-Qorti qed tichad l-appell tar-rikorrenti appellanti u tikkonferma s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-4 ta' Awwissu 2016, spejjez ghall-appellanti.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur