Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imħallef Anthony Ellul

Appell numru:- 67/2007

Guglielmo u b' digriet tal-Bord tal-21 ta' Ottubru 2009 ġie korrett għal Giovanni Cane' f'ismu proprju u kif ukoll għan-nom u fl-interess tal-assenti Guglielmo, Giorgio u Guliana mart Gian Franco Ferretti lkoll aħwa Cane' (appellati)

Vs

George Borg (appellant)

10 ta' April, 2018.

1. Permezz ta' rikors ippreżentat fil-31 ta' Awissu 2007, filwaqt li l-appellati ppremettew li huma jikru l-fond bin-numru 2/3, St Sebastian Street, Valletta lill-intimat għal kera ta' erbgħin Lira Maltija (Lm40) fis-sena bil-quddiem, l-iskadenza li jmiss fl-1 ta' Jannar 2008, talbu lit-Tribunal li Jirregola l-Kera sabiex jawtorizzahom ma jġeddux din il-kirja u jieħdu lura l-pussess tal-fond in kwantu: (a) l-fond m'għadux jintuża għar-residenza ta' l-intimat u anzi tidher li hija fi stat ta' abbandun komplet u ma hux qed tiġi użata affattu, ħlief forsi xi drabi bħala garaxx; (b) għalhekk ukoll l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond; (ċ) bl-abbandun l-intimat għamel ħafna ħsara lill-fond tant li ma jistax jerġa jiġi reż abitabbli faċilment;

2. Permezz ta' risposta[1] ppreżentata fis-6 ta' Jannar 2009, l-intimat wieġeb illi, kif jirriżulta mill-irċevuti, m'huwiex minnu li l-fond in kwistjoni nkera lilu għal skopijiet residenzjali; l-esponent dejjem uża l-istess fond regolarment mill-1990 kemm ilu mikri għandu; għalhekk mhux il-każ li biddel id-destinazzjoni tal-fond kemm in kwantu l-użu jew inkella għax ma wżaħx. Irrileva ukoll li minkejja l-fond jifforma parti minn stabbli antik ħafna, li f'partijiet oħra tiegħu saru xogħlijiet ta' tiswija minn terzi, huwa dejjem ħa ħsieb il-fond lilu mikri u di fatti bajjdu spiss barra li żebgħa l-gallarija kemm-il darba. Wieġeb ukoll li r-rikorrenti joqgħodu barra minn Malta u ħlief xi snin ilu meta huma ġew Malta u kienu spezzjonaw il-fond u ħadu xi ritratti huwa qatt ma kellu kuntatt magħhom iżda kellu x'jaqsam biss mal-prokuratur tagħhom;

[1] Fol. 20.

3. Permezz ta' sentenza tal-20 ta' Frar 2017 il-Bord li Jirregola l-Kera wasal għall-konklużjoni li filwaqt li l-ewwel kawżali ġiet ippruvata biss in parte, it-tieni u t-tielet kawżali ġew ampjament ippruvati mir-rikorrenti u għalhekk iddeċieda billi laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u ffissa terminu ta' tletin jum għall-fini ta' żgumbrament, spejjeż a karigu tal-intimat;

4. Illi minn din is-sentenza appella l-intimat. Fil-qosor, l-aggravju tiegħu huwa:

   a. is-sentenza appellata hija monka u nulla peress li ma tressqet l-ebda prokura li tikkonferma l-mandat tal-appellat Giovanni Cane' sabiex jirrappreżenta l-intimati assenti;
   b. is-sentenza appellata hija monka ukoll għaliex l-appellati ma ressqu l-ebda prova dwar it-titolu tagħhom; u
   c. fil-mertu, is-sentenza appellata hija żbaljata in kwantu huwa ġab prova ampja li mhux minnu biddel id-destinazzjoni tal-fond, ma tressqet l-ebda prova mill-intimat dwar in-non użu, filwaqt li l-allegazzjoni li huwa għamel ħafna ħsara fil-fond ġiet żmentita mir-rapport redatt mill-Membri Tekniċi tal-Bord stess li rrelataw li l-fond kien fl-istess stat li kien minn qabel ma saret il-kirja;

5. Illi l-appellati aħwa Cane' wieġbu illi huma ressqu provi biżżejjed biex jissostanzjaw it-talbiet tagħhom li ġustament ġew milqugħa;

6. Il-qorti semgħet it-trattazzjoni u qrat l-atti.

Konsiderazzjoni.

7. Illi permezz tal-ewwel parti tal-aggravju tiegħu, l-appellant jilmenta li ma tressqet l-ebda prokura li tikkonferma l-mandat tal-appellat Giovanni Cane' sabiex jirrapreżenta lil asssenti ħutu Guglielmo, Giorgio u Giuliana mart Gian Franco aħwa Cane'. Jilmenta għalhekk li d-deċiżjoni appellata hija monka u nulla stante li fin-nuqqas ta' din il-prova l-assenti kellhom jiġu ritenuti mhux rappreżentati;

8. Din il-lanjanza hija insostenibbli. A tenur tal-artikolu 1857 tal-Kodiċi Ċivili, il-mandat m' hemmx għalfejn ikun bil-miktub filwaqt li l-artikolu 1865 tal-istess Kodiċi, jipprovdi li l-mandatarju jista jaġixxi ġudizzjarjament. Isegwi għalhekk li mhijiex meħtieġa prokura li tikkonferma l-mandat mogħti lill appellat Giovanni Cane' biex jintavola l-proċeduri odjerni f' isem ħutu;

9. Għalkemm huwa minnu li ma tressqet l-ebda prova oħra li tikkonferma l-mandat tal-appellat Giovanni Cane', tali lanjanza qegħda tiġi sollevata biss f'dan l-istadju t'appell u mill-atti ma jirriżultax li l-intimat qatt talab li Giovanni Cane' għandu jagħti prova li huwa mandatarju ta' ħutu assenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għaldaqstant dan l-aggravju hu miċħud.

10. L-appellant jilmenta ulterjorment li s-sentenza appellata hija monka ukoll għaliex l-appellati ma ressqu l-ebda prova dwar it-titolu tagħhom.

11. Dwar it-titolu tal-appellati, Giovanni Cane'[2] xehed li huwa wieħed mill-komproprjetarji tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni, liema fond kien jiġi amministrat minn '*Mr. Simpson*' peress li '*none of us lived here in Malta*'. Clive Simpson[3] da parti tiegħu xehed li kien '*amministratur tal-beni tar-rikorrenti*' fosthom il-fond in kwistjoni li kienet wirtet Angelica, omm ir-rikorrenti;

12. Għalkemm dan ma jammontax għal prova konkreta dwar it-titolu tar-rikorrenti tal-fond in kwistjoni, la fit-tweġiba tiegħu u lanqas fil-mori tal-proċeduri quddiem il-Bord ma jirriżulta li l-appellat qatt ikkontesta t-titolu tar-rikkorenti. Anzi, fl-affidavit tiegħu stess,[4] l-appellant xehed li huwa kien kera l-fond *de quo* mingħand Clive Simpson '*li kien il-prokuratur tas-sidien li huma Taljani*' u li '*s-sidien tal-post krejt mingħand Simpson kienu ġew Malta u kienu ġew jaraw dan il-post*' u kienu ħadu xi ritratti. Fl-eċċezzjonijiet l-appellat ma kkontestax li jikri l-fond mingħand ir-rikorrenti. Irrispettivament ir-rikorrenti humiex sidien tal-fond, dak li hu rilevanti f'kawżi ta' din ix-xorta hi l-kirja li mhux bilfors tkun saret minn sid.

13. Sussegwentement ir-rikorrent igħaddi biex jikkunsidra l-meritu. Il-Bord qal:

- Dwar il-kontestazzjoni dwar l-iskop li għalih kien mikri l-fond mertu tal-kawża, il-verżjonijiet tal-partijiet huma djametrikament opposti madanakollu, '*mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond minnu nnifsu jindika li huwa dar t'abitazzjoni u mhux maħżen*';
- Dwar l-użu divers l-intimat ma ġabx provi dwar kemm regolarment juża l-istess fond. Il-verżjoni tar-rikorrent li jużaħ ta' spiss minħabba x-xogħol tiegħu mhijiex kredibbli in kwantu l-irċevuti relattivi għal dan ix-xogħol huma sparsi. '*Dan l-użu sporadiku li allegatament jagħmel l-intimat mill-imsemmi fond ukoll jammonta għall-bdil fl-użu u għalhekk bdil fid-destinazzjoni tal-fond';*

[2] Fol. 23.
[3] Fol. 46.
[4] Fol. 146.

- Rigward in-nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond, '*dan ġie ampjament pruvat kemm mir-ritratti esebiti fil-proċess mir-rikorrentia folio 38 et sequitur tal-proċess kif ukoll mir-rapport tal-Periti Membri Tekniċi tal-Bord a folio 61 et sequitur tal-proċess. Jirriżulta ukoll mill-ammissjoni tal-istess intimat mal-istess Periti fejn ikkonferma li ftit qabel l-ispezzjoni tagħhom huwa għamel xogħol ta' manutenzjoni'.* Il-Bord ikkunsidra ukoll li '*l-intimat ma ġab l-ebda prova dwar il-manutenzjoni li kien obbligat jagħmel tul is-snin sabiex il-fond ma jiddegradax u ma jispiċċax fl-istat degradanti li jirriżulta mill-atti'*

14. L-appellant jilmenta li mill-ktieb tal-kera ma jirriżultax li l-fond inkera bħala residenza iżda bħala '*premises*' u li l-Bord żbalja meta straħ fuq ix-xhieda ta' Simpson in kwantu dan ix-xhud mhux attendibbli minħabba kontradizzjonijiet fix-xhieda tiegħu.

15. L-intimat igħix f' appartament tal-Gvern fuq Bieb il-Belt li huwa kien kera fl-1976 u ilu jgħix fl-immsemmi fond flimkien mal-familja tiegħu mill-1977.[5] L-intimat xehed li għandu s-sena ta' bajjad u peress li ma setax jaħżen l-għodda relattivi għax-xogħol fl-appartament fuq Bieb il-Belt, fejn huwa kien jgħix mal-familja tiegħu, kien kera l-fond meritu tal-proċeduri sabiex fih ipoġġi l-oġġetti marbuta mas-sengħa tiegħu inkluż tavluni, slielem u oġġetti oħra u biex idaħħal il-vann tax-xogħol. Fl-imsemmi fond, kien ħażen ukoll xi għamara li kienet wirtet iż-żija tal-mara tiegħu Giorgia Buhagiar.

16. Ir-rikorrenti jikkontendu li l-fond in kwisjoni kien inkera biss għal skopijiet residenzjali. Madanakollu ħadd minnhom ma kien preżenti meta nkera l-fond lill-intimat peress li lkoll jgħixu barra minn Malta.[6] Il-ftehim dwar il-kirja kien sar minn Clive Simpson, li kien il-persuna li jieħu ħsieb il-fond għan-nom tar-rikorrenti. Dan xehed[7] li l-post kien mikri bħala residenza u kien joqgħod fih l-intimat flimkien ma' martu għalkemm ftit qabel qal li l-intimat kien jgħix hemmhekk ma' bintu. Huwa kien imur jiġbor il-kera hemmhekk stess iżda daħal fil-fond darba biss '*ilu ħafna'*.

17. Fil-ktieb tal-kera[8], minn fejn jirriżulta li l-ewwel irċevuta inħarġet fis-16 ta' Diċembru 1990, huwa kien iniżżel:

> '*received from Mr George Borg the sum of forty liri (Lm40) rent of premises No2/3 St Sebastian Street, Valletta ...'*

---

[5] Fol. 146, 152, 154, 155, 158, 161, 162, 203, 204, 205,
[6] Fol. 26
[7] Fol. 46 et seq.
[8] Fol. 58

18. L-istess kliem intuża fl-irċevuti kollha sa l-aħħar waħda li nħarġet fil-21 ta' Diċembru 2005. In kontro-eżami[9] Simpson qal illi l-post in kwistjoni kien inkera '***lil George Borg għal kwalunkwe skop li huwa ried'*** għalkemm fl-istess nifs jgħid illi '*għalija 'premises hija dar'. Kieku krejtu għal xi ħaġa oħra kont inkun aktar speċifiku u kont ngħid li qed nikrieħ bħala garage jew store.'* Mistoqsi jekk kienx qallu li jista' jużah għall kull skop li ried basta jagħtih il-kera qal li ma jiftakarx '*daqs kemm ilu'.* Mistoqsi fejn kien jintela' l-ktieb tal-kera wieġeb '*naħseb fid-dar tal-intimat',* minkejja li preċedentement kien xehed li kien daħal fil-fond darba biss.

19. Il-Kap. 69 jipprovdi li meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għaldaqshekk, liema permess jingħata, *inter* alia, 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. L-oneru tal-prova qiegħed fuq sid il-kera;

> *'Kif inhu magħruf, il-prinċipju ġenerali li minn dejjem ir-regola kwestjonijiet ta' din ix-xorta hu dak illi l-lokatur ħtieġlu jipprova (i) id-destinazzjoni prinċipali u preponderanti li għaliha l-fond ġie mikri, u (ii) li l-kerrej tiegħu unilateralment u bil-volonta ` tiegħu biddel din id-destinazzjoni.'*[10]

20. Mill-assjem tal-provi prodotti din il-Qorti għandha d-dubji tagħha kemm huwa minnu li l-fond kien inkera lill-intimat appellant għal skopijiet residenzjali, meta tqies:

    i. Clive Simpson ma kienx ghal kollox konsistenti;
    ii. Ma tressqux provi indipendenti li jindikaw li l-inkwilin kien qiegħed juża l-fond bħala residenza. Hekk per eżempju kienu jkunu provi dwar il-konsum tad-dawl u ilma jew reġistrazzjoni tal-intimat u l-familja tiegħu fir-reġistru elettorali. Anzi Savio Borg, li xehed bħala rappreżentant tal-Kummissarju Elettorali, qal: *"... dwar il-fond 5, Bieb 3, Triq Papa Piju 5, il-Belt Valleta. George Borg ilu jidher bħala votant fuq dak l-indirizz mir-reġistru t'Ottubru 1979 u għadu hekk sal-lum"*[11]. Indizju ieħor li l-intimat ma kellux bżonn jikri l-fond bħala residenza għaliex jidher li diġa kellu fejn igħix (ara wkoll dokumenti a fol. 130-132).

---

[9] Fol. 73 et seq
[10] ***Marketing & Consultancy v Joe Tanti,*** Qorti tal-Appell (Inferjuri) – 05.04.2006
[11] Fol. 162.

iii. Xehedet Carmen Borg mill-Awtorita tad-Djar li kkonfermat li, *"... l-fond Flat 5, Door 3, City Gate, Triq il-Papa Pio V, Valletta jappartjeni lil-Lands Department. Dan il-fond preżentement huwa mikri lil George Borg bil-karta tal-identita 434952. Dan il-fond inkera lill-intimat fl-1978 u l-kirja għadha ghaddeja sal-lum. Dan il-fond mikri lil George Borg bħala residenza".* M'hemmx provi li f'dak iż-żmien l-intimat kien qiegħed diġa jikri l-fond oġġett tal-kawża. L-ewwel riċevuta ta' kera hi tas-sena 1990. Ġialadarba l-intimat kellu diġa residenza li matul is-snin jidher li baqgħet l-istess, ma jirriżultax li seta' kien hemm raġuni għalfejn kellu jerġa jikri fond ieħor biex jużah bħala residenza.

iv. Xehed Vincent Portelli[12], li ma sarlux kontro-eżami, li kkonferma li ilu mill-aħħar tas-snin sebgħin jaf lill-intimat peress li jikri l-appartament li jinsab bieb ma' bieb ma' dak tal-ġenituri tiegħu fid-daħla tal-Belt.

v. Xehed ukoll Christopher Caruana[13], li wkoll ma sarlux kontro-eżami, li qal li kien ilu jaf lill-intimat għal dawk l-aħħar ħamsa u għoxrin (25) sena u li kemm ilu jafu dejjem għex *"fl-appartament li hemm fuq bieb il-Belt".* Żied li r-residenza tiegħu hi ħames jew sitt bibien 'il bogħod mill-fond oġġett tal-kawża u, kien jaf li l-fond jintuża bħala fond fejn l-intimat iżomm l-għodda relatat max-xogħol tiegħu (ara wkoll affidavit ta' Giorgia Buhagiar[14], iz-zija tal-mara tal-intimat li wkoll ma sarilhiex kontro-eżami).

vi. Il-membri tekniċi stess inkarigati mill-Bord irrelataw, *"Jidher li l-fondijiet mhumiex f'kundizzjoni partikolarment agħar mindu bdiet il-kirja, bl-użu fil-preżent fis-sulari kollha bħala maħżen"*[15]. Mir-ritratti eżebiti l-qorti għandha dubji serji kemm l-intimat kien qiegħed igħix fil-fond oġġett tal-kawża.

21. Il-ġurisprudenza hi fis-sens li:

> *'kif drabi oħra ripetutament imtenni, f' każ ta' dubju fl-interpretazzjoni tal-fatti dak id-dubju għandu jmur favur il-kerrej. Dan in bażi għall konsiderazzjoni wkoll illi l-iskop tal-liġi mhux dak li tivvantaġġja lis-sid b' mod li jkun jista' japprofitta ruħu minn kwalunkwe ċirkostanza biex jipprivа lill-kerrej mit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija (Kollez.* ***Vol. XXXI.i.110****; **Vol. XXXVI.i.168**)".*[16]

22. Fis-sentenza l-Bord qal li, *"…. l-intenzjoni tar-rikorrenti u tal-persuna imqabbda minnhom sabiex teħdilhom ħsieb il-kirja dejjem kienet li l-fond jinkera bħala residenza. Il-Bord huwa tal-fehma li din hija l-verżjoni li għandha mis-sewwa u*

---
[12] Fol. 154.
[13] Fol. 155.
[14] Fol. 158.
[15] 64.
[16] ***Giraldu Camilleri v Carmelo Tonna*** – Qorti tal-Appell (Inferjuri), 12.01.2005.

li l-intimat pero' uża l-istess fond għal skop ieħor". Pero' jrid jiġi determinat x'kien il-ftehim fil-bidu tal-kirja jew x'ftehim ieħor li seħħ fil-kors tal-kirja. Id-destinazzjoni tal-kirja ma tiġix determinata mill-intenzjoni ta' waħda mill-partijiet.

23. Il-qorti hi tal-fehma li fuq bilanċ ta' probabbiltajiet kien hemm biżżejjed provi li kellhom iwasslu lill-Bord li d-destinazzjoni tal-kirja ma kinitx residenza.

24. Il-Bord ikkonkluda wkoll li ġew ippruvati t-tieni u t-tielet kawżali, ċjoe':

- l-intimat biddel id-destinazzjoni tal-fond in vista tal-użu sporadiku li huwa jagħmel minnu;
- l-fond jinstab fi stat ta' abbandun u ma jirriżultax li l-intimat ħa ħsieb il-fond lilu mikri bħala *bonus paterfamilias;*

25. Fir-rigward tat-tieni kawżali, il-ġurisprudenza in materia tgħallem li:

> *"Jibda biex jiġi rimarkat illi din il-Qorti ġja kellha okkazjoni tosserva illi konċettwalment n-"non-użu" u l-"użu divers" huma kontraddistinti minn xulxin. Dan għaliex mentri fil-każ ta' "non-użu" għandek sitwazzjoni fejn il-fond mikri jinżamm bla ebda ġustifikazzjoni magħluq u inutilizzat għall-perijodu apprezzabbli ta' żmien jew isir biss minnu użu sporadiku; fil-każ ta' "użu divers" il-kerrej ikun żnatura d-destinazzjoni li kien isir qabel mill-fond u b' hekk jiġi li abbuża mill-godiment tiegħu. Ara sentenza fl-ismijiet "**Charles Zammit Tabona et -vs- Alfrida Walker et**", deċiża minn din il-Qorti fil-15 ta' Diċembru 2003;*
>
> *B' danakollu hu rikonoxxut ukoll f'bosta deċiżjonijiet illi n"non-użu" hu parifikat ukoll għall-"użu divers" u b' hekk iż-żewġ kunċetti huma skambjabbli. Ara **Kollez. Vol. XXXIV P I p 164**; **Vol. XLV P I p 196**. Hekk jinsab enunċjat illi "jekk jirriżulta li l-fond mikri bħala store naqas għal żmien indefinit li jiġi wżat bħala tali dan il-fatt jekk ma jkunx hemm xi ġusitifikazzjoni fiċ-ċirkostanzi speċjali tal-każ, jammonta għal tibdil fid-destinazzjoni tal-fond; għax biex fond ikollu u jibqa' jgawdi l-protezzjoni speċjali li l-liġi tagħti lill-'ħanut' jeħtieġ li jkun u jibqa' użat bhala tali" (**Kollez. Vol. XLII P I p 312**)"*[17].

26. L-appellant jilmenta li l-Bord wasal għall-konklużjoni li l-fond in kwistjoni intuża biss sporadikament abbażi tal-kopji tal-irċevuti ppreżentati mill-appellant filwaqt illi f' dan il-każ injora x-xhieda ta' Simpson li skontu kienet tikkonferma li l-fond kien jintuża regolarment peress li kien imur hemmhekk biex jiġbor il-kera. Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Simpson kien jiġbor il-kera mill-imsemmi fond darba f'sena biss. Dan bl-ebda mod ma jammonta għal xi prova inkonfutabbli li l-imsemmi fond kien jintuża regolarment. Inoltre, l-appellant

[17] ***Giraldu Camilleri u Carmela Camilleri vs Carmelo sive Charles Tonna u martu Rosina Tonna***, Qorti tal-Appell (Inferjuri), 12.01.2005.

stess ikkonferma li huwa kien kera il-fond in kwisjoni sabiex fih iżomm l-oġġetti li kien juża fix-xogħol ta' bajjad. Fl-affidavit tiegħu jgħid, '*billi jien għadni naħdem ta' bajjad regolarment il-post għadni nużaħ kontinwament. Niċħad ukoll li biddilt l-użu ta' dan il-post billi għalkemm ma kontx marbut b' xi użu partikolari meta krejtu fil-fatt dejjem użajtu b'rabta mas-sengħa tiegħi ...*'[18] Għalhekk, l-appellant m'għandux raġun jippretendi li l-Bord kellu jinjora l-irċevuti eżebiti biex jiddetermina kien qiegħed isir użu mill-fond. Ovvjament il-Bord kellu jiddeċiedi a bażi tal-provi li kellu quddiemu, u l-qorti hi tal-fehma li r-riċevuti fiskali kienu fiċ-ċirkostanzi l-aħjar prova ta' dak li kien qiegħed jiġri fiż-żmien qabel kienet preżentata l-kawża.

27. Il-fatt li inkwilin iżomm għodda fil-fond ma jfissirx li b'daqshekk qiegħed jagħmel użu mill-fond. L-intimat qal li għadu jagħmel użu mill-fond peress li xogħolu hu bajjad. Meta xehed fis-seduta tas-16 ta' April, 2012, l-intimat obbliga ruħu li jippreżenta l-formoli tal-VAT tal-aħħar ħames snin. Il-kawża kienet preżentata fil-31 ta' Awissu, 2007. L-ewwel tlett formoli li ppreżenta fis-seduta ta' wara, huma illeġibli. Għalhekk mhux magħruf x'iddikjara. L-appellant ippreżenta wkoll kopji ta' xi riċevuti fiskali (ara fol. 90-100), li jidher li nħarġu mill-istess ktieb tar-riċevuti (ara n-numri). Hekk per eżempju hemm riċevuta numru 1651258 datata 11 ta' Lulju, 2001 u oħra 1651271 datata 15 ta' Novembru, 2007. Prova fiha nnifisha li f'perjodu ta' sitt (6) snin kull ma ħareġ huma tlettax-il riċevuta. Minn dawn id-dokumenti jirriżulta kif per eżempju ħareġ riċevuta numru 1651269 datata 4 ta' April, 2004, iktar minn sena wara riċevuta numru 1651270 datata 29 ta' Ottubru 2005 u r-riċevuta ta' warajha (numru 1651271) ħarġet **sentejn wara** (15 ta' Novembru, 2007). Ifisser li f'iktar minn perjodu ta' tlett (3) snin, kull m'hemm huma tlett riċevuti. L-appellant ma ta l-ebda spjegazzjoni għalfejn ġara hekk.

28. Il-qorti tfakkar li għal finijiet ta' kawżi ta' din ix-xorta, dak li hu prinċipalment rilevanti hu x'ikun ġara qabel il-preżentata tar-rikors promotur. Hu minnu li l-oneru tal-prova qiegħed fuq sid il-kera. Pero' l-qorti tqies li l-imsemmi riċevuti juru stampa ċara, fis-sens li qabel ġiet preżentata l-kawża l-intimat ma kienx qiegħed jagħmel użu mill-fond b'mod regolari. Il-fatt waħdu li fil-fond l-intimat iħalli xi għodda fil-post m'huwiex biżżejjed biex ikun qiegħed jagħmel użu minnu. Ladarba hu qal li l-fond krieh b'riferenza għall-attivita kummerċjali tiegħu, minn dak li ngħad hu evidenti li din l-attivita tidher li kienet għal kollox ineżistenti f'perjodu ta' sentejn qabel ġiet preżentata l-kawza u ma ngħatat l-ebda raġuni li tista' tiġġustifika tali fatt. Ħadd mix-xhieda li ressaq l-intimat ma xehed dwar l-imsemmi perjodu. Fl-argument l-appellant ma kkonvinċix lill-qorti

[18] Fol. 147.

li l-Bord kien għal kollox żbaljat meta kkonkluda li din il-kawżali kienet ippruvata. Għaldaqstant dan l-aggravju hu miċħud.

29. Aggravju ieħor tal-appellant hi dwar il-konklużjoni tal-Bord li l-intimat ma ħax ħsieb il-fond lilu mikri bħala *bonus paterfamilias*. L-appellant jagħmel referenza għar-rapport redatt mill-Membri Tekniċi tal-Bord fejn il-konklużjoni raġġunta mill-imsemmija membri kienet li '*jidher li l-fondijiet mhumiex f'kondizzjoni partikolarment agħar mindu bdiet il-kirja'*, u għalhekk il-Bord ma setax jikkonkludi li l-istat li fih kien jinsab il-fond kien imputabbli lilu.

30. Mill-atti jirriżulta li l-fond in kwistjoni jifforma parti minn binja li għandha 'l fuq minn erba' mitt sena. George Borg xehed li kien neħħa s-sistema tal-elettriku fis-sular ta' fuq peress li kienet perikoluża għaliex '*meta dħalt fil-fond dan kien kollu casing u wire imdendel u ma kienx jaħdem.'*[19] Jgħid ukoll li huwa kien kera l-fond bħala '*store kummerċjali*' u '*ma kienx tajjeb biex tabita fih'*. Fl-affidavit tiegħu jerġa jtenni li, '*meta dħalt fil-post li kien krieli Simpson il-fond kien żdingat ħafna bħall-bqijja tal-blokka tant li kien jinżel ħafna ilma mill-post ta' fuqi u mill-postijiet ta' maġenbi billi l-ilma tax-xita kien jidħol faċilment mill-gallariji tagħhom li barra li ma kellhiex ħġieġ, l-injam kien kollu żlugat.... niftakar li kont kellimt persuna ċioé s-Sur Fenech li kellu l-post imiss mal-blokka imma kien anké jieħu ħsieb il-blokka nnifisha ....'*. In kontro-eżami[20] qal li '*dak il-bieb kien hekk minn meta ħadt il-fond jien'*.

31. F'dan ir-rigward il-verżjoni tal-intimat ma tidhirx kontradetta minn provi oħra. Giovanni Cane',[21] filwaqt li xehed li meta spezzjona l-fond hu fit-2 ta' Ottubru 2007 l-fond kien jinsab fi stat ħażin, fl-ebda parti tax-xhieda tiegħu m'għamel aċċenn għall-istat li kien jinsab fih l-imsemmi fond qabel inkera. Jgħid ukoll li '*the house was always rented for residential purposes'*, iżda ma ngħataw l-ebda dettalji dwar l-allegati kirjiet preċedenti.

32. Il-verżjoni li ta l-appellant ġiet korraborata minn Sandra Margaret Borg,[22] li ikkonfermat ukoll li, '*meta Simpson kien kera dan il-post lil żewġi kemm dan il-post kif ukoll il-blokka fejn hemm dan il-post u li ilu mibni mijjiet ta' snin, kienu f' kundizzjoni mill-agħar u kien abbandunat'*. Ma sarx kontro-eżami ta' din ix-xhud.

33. Dwar il-manutenzjoni ordinarja tal-fond, għalkemm l-appellant stess jammetti li kien għamel xi xogħlijiet qabel ma rrelataw il-Periti Membri, jgħid ukoll li kien

[19] Fol. 79
[20] Fol. 209.
[21] Fol. 23.
[22] Fol. 152.

irranġa l-gallarija kemm-il darba u dejjem għamel ħiltu biex iżomm il-post fl-aħjar kondizzjoni li seta' jżommu, '*meta tqis li kien tant antik u f'kondizzjoni verament ħażina*'[23].

34. Vincent Borg,[24] xehed ukoll li '*dan il-bini niftakru fi stat ta' telqa kbira. Niftakar li l-faċċata kienet fi stat ħażin u żdingat'* pero jgħid ukoll '*ma nistax nitkellem fuq il-kondizzjoni ta' dan il-post minn ġewwa għax qatt ma dħalt fih.'* Fl-istess sens kienet ix-xhieda ta' Christopher Caruana.[25] Giorgia Buhagiar[26] ukoll xehdet li '*il-blokka dejjem niftakarha żdingata u mitluqa u f' kondizzjoni ħażina ħafna'* u l-istess qal Neville Borg.[27]

35. Meħud dan in konsiderazzjoni din il-qorti ma taqbilx mal-konklużjoni tal-Bord li L-intimat, '*lanqas jista' jippretendi li għaliex il-fond jifforma parti minn binja akbar li ma kinitx f'kundizzjoni tajba u li ilu mibnija ħafna huwa seta' ma jmantnix il-fond u jżommu fl-istess stat li kien irċevih.*'

36. Bla dubju il-fond mhuwiex fi stat abitabbli. Madankollu l-perit tekniċi stess inkarigati mill-Bord esprimew il-fehma li l-fond m'huwiex f'kondizzjoni partikolarment agħar mindu bdiet il-kirja. Fiċ-ċirkostanzi l-appellati ma tawx prova li, "***l-intimat għamel ħafna ħsara lill-fond*** *tant li ma jistax jerġa jiġi reż abitabbli faċilment*"[28].

Għal dawn il-motivi filwaqt li tagħti raġun lill-appellant fir-rigward tal-aggravji relatati mal-kwistjoni dwar jekk id-destinazzjoni tal-kirja kinitx residenza u dwar il-kawżali li l-intimat ikkaġuna ħafna ħsara fil-fond, tiċħad il-kumplament tal-aggravji tal-intimat. Għaldaqstant tiċħad l-appell. Peress li l-appell ġie miċħud l-appellant għandu jħallas l-ispejjeż kollha.

Il-perjodu ta' tletin (30) ġurnata għall-iżgumbrament tal-appellant, jiddekorru mil-lum.

Anthony Ellul

[23] Fol. 147.
[24] Fol. 154.
[25] Fol. 155.
[26] Fol. 158.
[27] Fol. 161.
[28] Paragrafu (ċ) tar-rikors promotur.