BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

Rikors Nru. 35/2014

Paul Abela Ltd (C4201) kif korrett permezz ta' digriet tas-7 ta' Mejju, 2014 sabiex jaqra 'Palmar Limited (C4201)'

Vs

Maria Carmela Stoner
(K.I. Nru 42244M)

Illum, 28 ta' Lulju 2021

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur prezentat fl-10 ta' April 2014 li jghid hekk:

"L-intimata tikri minghand ir-rikorrenti l-fond Numru 1, Saqqajja Steps, Mdina ghal skop ta' abitazzjoni.

Madanakollu, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza, l-intimata ma hix tabita fl-imsemmi fond u fil-fatt ilha ma taghmel dan ghal snin shah.

Ghaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett illi dan l-onorabbli Bord joghgbu jordna lill-intimata sabiex, fi zmien prefiss mill-istess Bord, titlaq u tizgombra mill-fond Numru 1, Saqqajja Steps, Mdina u tawtorizza lir-rikorrenti illi jiehu lura l-istess fond skont il-Ligi."

Ra wkoll ir-risposta tal-intimata prezentata fl-20 ta' Gunju, 2014 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:

"1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti mhiex il-legittima kontradittur tal-esponenti billi l-esponenti tikri l-fond Numru 1, Saqqajja Steps, Mdina, minghand Paul Abela personalment. L-esponenti ma ghandha x'taqsam xejn la ma' Paul Abela Ltd u wisq anqas ma' Palmar Ltd (C4201).

2. Illi f'dan is-sens hija taghmel riferenza ghal-ktieb tal-kera li gie abusivament mizmum minn Paul Abela meta gie effettwat l-ahhar pagament tal-kera, fejn dan dejjem iffirma ismu biss u skont il-memorja taghha fl-ebda mument f'dawn l-ahhar wiehed u tletin sena ma iffirma f'isem xi Socjeta' Kummercjali jew qatt taha x'tifhem li hu qed jircievi ghan-nom ta' xi Socjeta' Kummercjali.

3. Illi hi taqbel ma dak li gie sottomess fir-rikors promotur u cioe illi l-intimata tikri l-imsemmi fond ghal skop ta' abitazzjoni. Infatt hija ilha taghmel dan ghal dawn l-ahhar wiehed u tletin (31) sena.

4. Illi l-intimata tichad illi hija ma hix tabita fl-imsemmi fond kif imsemmi fir-Rikors tar-Rikorrenti. Il-fond de quo huwa l-uniku fond ta' abitazzjoni tal-esponenti u kien f'xi iljieli minhabba problemi akuti ta' sahha taghha u/jew ta' huha Francis sive Cikku li ma raqditx fl-imsemmi fond.

Ghaldaqstant, l-intimata titlob lil dan l-Onorabbli Bord sabiex ma jilqax it-talbiet tar-rikorrenti u tissottometti bir-rispett illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv kontestazzjoni ulterjuri skond il-ligi."

Ra l-atti.

Sema' x-xhieda.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra n-nota ta' sottomissjonjiet tar-rikorrenti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ta' l-intimata.

Sema' s-sottomissjonijiet orali ulterjuri tal-partijiet.

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

Ikkunsidra:

Permezz tal-proceduri odjerni, ir-rikorrenti qeghda titlob lil dan il-Bord jordna l-izgumbrament ta' l-intimata minhabba li l-istess allegatament mhux qeghda tabita fil-fond.

Il-Bord se jipprocedi billi jirreferi ghall-provi prodotti mill-partijiet:

Provi

Paul Abela[1] xehed fit-13 ta' Ottubru 2014, fejn spjega li l-fond in kwistjoni jappartjeni lis-socjeta' Palmar limited, li taghha hu flimkien ma' Mario Galea huma d-Diretturi. Xehed li dan il-fond huwa mikri lil l-intimata izda qabel kien mikri lil zewgha li illum gie nieqes. Ix-xhud spjega li meta sar jaf li l-intimata ghandha tlett fondi ohra u li kienet ilha ma toqghod fil-fond inkwistjoni ghal madwar tlett snin, hu ma baqax jaccetta l-kera tal-fond u ghadda biex ipprezenta sett ta' dokumenti in sostenn ma l-allegat stat ta' abbandun tal-fond. Kompla jghid li huwa nduna b'dan peress li sab il-fond fi stat ta' abandun tant li wara li nfethet il-kawza kienu raw lin-neputija tal-intimata tnaddaf il-fond, kif ukoll li d-dawl tal-fond kien jithalla mixghul biex jaghti l-impressjoni li l-intimata qieghda tghix fil-fond. Is-Sur Abela zied li l-intimata marret toqghod ma' huha izda ma jafx fejn ezattament u ghar-rigward tal-fondi l-ohra li jappartjenu lill-intimata stess, xehed li dawn jinsabu fi Triq l-Isptar, Rabat, f'Victory Street, Rabat u iehor gewwa Edmar, Triq Tamar, San Pawl il-Bahar.

Ix-xhud kompla jixhed[2] fit-2 ta' Frar 2015, fejn ezebixxa ricerki notarili li juru li l-garaxx fi Triq Tamar, Qawra limiti ta' San Pawl il-Bahar huwa fil-fatt flat li jinkera u li l-intimata ghandha fond iehor bin-numru 84, Triq San Gwann Ghammiedi r-Rabat li kisbitu b'wirt fl-2010.

[1] A folio 17 tal-process
[2] A folio 48 tal-process

Jiddeskrivi l-fond mertu ta' din il-kawza bhala wiehed b'zewg sulari u li ghandu zewg bibien fil-faccata. Spjega li darba fost l-ohrajn mar izur il-fond, cempel il-qanpiena ghal tlett darbiet pero' ma kien fetahlu hadd. Ix-xhud prezenta *Memorandum and Articles of Association* tas-socjeta' Palmar Limited u kuntratt ta' kompro-vendita li juri li s-socjeta' Palmar Limited hija l-proprjetarja tal-blokk mertu ta' din il-kawza.

Paul Abela[3] xehed in kontro ezami fit-30 ta' Jannar, 2017. Mistoqsi ghalfejn huwa esebixxa biss il-kopji tal-ircevuti fejn hemm il-firma tieghu ghan-nom ta' Palmar Ltd u mhux ircevuti ta' qabel, fejn kien jiffirma f'ismu personali, hu wiegeb li dejjem iffirma ghan-nom ta' Palmar Limited. Ix-xhud kompla jispjega li meta akkwista Point de Vue fis-sena 1978, Eddie Stoner u cioe' ir-ragel ta' Maria Carmela kien jghix fil-fond inkwistjoni flimkien ma' l-ewwel mara tieghu u maz-zewgt itfal u wara l-mewt ta' l-ewwel mara ta' Eddie, izzewweg lil Maria Carmela Stoner.

Ix-xhud rega' xehed in kontro ezami[4] fit-23 ta' Marzu 2017, fejn spjega li fil-21 ta' Marzu 2017, hu ma kienx id-dar u cempillu t-tifel ta' Mario Galea fejn infurmah li kien niezel l-ilma mill-bini tieghu ghal ghand l-intimata u l-electrician ried li jsewwieh. Jghid illi ppruvaw icemplu lill-intimata izda ma rnexxielhomx jaqbduha u anke cemplu ghand huha izda gew infurmati li l-intimata ma kinitx hemm u wara tlett sighat l-intimata kienet marret fil-fond u tkellmet ma' l-electrician fejn infurmatu li ma kellhiex ilma tant li kien qieghed ikollha ggib l-ilma ghat-toilet. Spjega "*Jien din ... ghidtlu lanqas toqghod hemm, la*

[3] A folio 225 tal-process.
[4] A folio 238 tal-process.

tinhasel, la tuza geyser, la tahsel platt, la ssajjar u xejn. Iggib maghha ghat-toilet, forsi trid taghmel toilet …"[5].

Fit-22 ta' Jannar 2019[6] ix-xhud tenna li fi zmien li hi kienet tghix ma huha, dan ta' l-ahhar kien iwassalha d-dar u ma kinetx taghmel aktar minn hames jew ghaxar minuti. Kompla jispjega li l-bitha sa sitt snin ilu kienet tkun imzejna sabiha izda minn meta kienet marret toqghod ma' huha, kienet zdingata. Ikkonferma ulterjorament fil-11 ta' Ottubru 2019[7] li hu dejjem hadem bil-ktieb tal-kera u qatt ma taha karti.

Mario Galea fil-kapacita' tieghu ta' direttur tas-socjeta' attrici[8] xehed fit-13 ta' Ottubru 2014 fejn ikkonferma dak kollu li kien qal Paul Abela fix-xhieda tieghu.

In kontro ezami[9], ix-xhud spjega li lill-intimata huwa qatt ma kien kellimha izda kompla jghid li meta talbuha sabiex tirritorna l-fond lilhom kienet infurmathom li ghandha l-ghamara: "*kienet qaltilna ghax ghandi l-ghamara. Jigifieri mhux biex toqghod hemm hi ghax qaltli ghandi l-ghamara*."

Xehed **Rueben Bonnici[10]** in rapprezentanza ta' ARMS Limited fit-2 ta' Frar 2015 fejn ipprezenta kopja tal-kontijiet registrati fuq isem l-intimata u cioe' tal-fond numru 1, Saqqajja Steps, Imdina, Rabat, tal-fond 33, Triq l-Isptar ir-Rabat, tal-fond 18A, Victory Street, Rabat u tal-fond, Edmar House, Triq it-Tamar, Qawra, San Pawl il-Bahar, liema kontijiet jindikaw li filwaqt li hemm konsum zghir ta' elettriku

---

[5] A folio 239 tal-process.
[6] A folio 347 tal-process.
[7] A folio 373 tal-process.
[8] A folio 22 tal-process
[9] A folio 234 tal-process
[10] A folio 28 tal-process

fil-fond mertu ta' din il-kawza, ma hemm ebda konsum fil-proprjetajiet l-ohra.

Ix-xhud rega' xehed[11] fit-3 ta' Dicembru 2015 fejn prezenta kopja tal-kontijiet tas-servizz illi jsejjah lil Carmel Azzopardi tal-fond 84, Triq San Gwann l-Ghammied, Rabat, liema kont inghalaq f'Mejju 2010. Fis-seduta tal-25 ta' Frar 2016, ix-xhud[12] ipprezenta prezenta l-applikazzjonijiet dwar l-istess kont li juru li s-servizz ta' dan il-fond qabel kien f'isem Francis Micallef. In oltre fis-27 ta' Ottubru, 2016, ix-xhud[13] prezenta l-kontijiet tal-fond mertu ta' dan ir-rikors ghall-perjodu bejn 2010 sa 2016.

Fis-27 t'Ottubru 2016[14], ir-rikorrenti esebiet nota b'kopja awtentikata tad-dikjarazzjoni kawza mortis li l-intimata ghamlet dwar il-fond numru erbgha u tmenin (84) gia numru ghaxra (10) fi Triq San Gwann l-Ghammied, Rabat, Malta, bir-ricerki relattiv u stima peritali tal-istess fond.

Alexander George Micallef[15] xehed permezz ta' l-affidavit fejn spjega li huwa ghandu proprjeta' fit-Tarag tas-Saqqajja bin-Numru 2B, fejn stqarr li l-initmata Stoner ma toqghodx fil-fond mertu ta' dan ir-rikors. Jghid illi hu jkun ta' sikwit fil-proprjeta' tieghu u qatt ma inzertaha fil-post fl-ahhar snin u zied jghid li seta' josserva li d-dar kienet fi stat ta' abbandun bil-bieb ta' barra jidher li ma jintuzax u kien ikun hemm dejjem il-posta mal-art jew imdendla mal-letterbox. Kompla jghid li l-ghatba kienet dejjem bil-hmieg u l-bitha tal-fond mertu ta' dan ir-rikors kienet abbandunata u fi stat malandat u dan ilu hekk ghal madwar erba'

---

[11] A folio 106 tal-process
[12] A folio 116 tal-process
[13] A folio 140 tal-process
[14] A folio 132 tal-process.
[15] A folio 88 tal-process.

snin tant li l-bieb ta' barra gie msakkar b'katnazz li gie mnehhi ftit tax-xhur qabel. Ix-xhud spjega li meta kien xtara l-proprjeta', hu kien jara lill-intimata diehla u hierga mid-dar u fis-sena 2007 kien dahal ghandha minhabba kwistjoni fil-proprjeta' tieghu.

Cathia Mumuni xehdet permezz ta' l-affidavit[16] fejn spjegat li hija toqghod fid-dar biswit il-fond mertu ta' dan ir-rikors u taf li l-fond in kwistjoni jappartjeni lis-socjeta' li taghha Paul Abela u Mario Galea huma diretturi u li huwa mikri lil Maria Carmela Stoner. Ix-xhud spjegat li originarjament hi kienet tiltaqa' ma' l-intimata hafna drabi u kienet anke tismaghha tiftah jew taghlaq il-bieb ta' barra izda ghal dawn l-ahhar erba' snin hi ma baqghetx tisma' l-bieb jinghalaq u jinfetah u lanqas baqghet tara lill-intimata. Ix-xhud spjegat li taf li l-intimata ma toqghodx fil-fond mertu ta' dan ir-rikors peress li kienet tinnota li l-ghatba tal-bieb u quddiem id-dar kienu jkunu mahmugin, kienet tinnota l-posta mal-art jew imdendla gol-letter box u fejn qabel l-intimata kienet izzomm il-hgieg u l-purtelli tal-bieb ta' barra miftuhin, dawn ma baqghux jinfethu, izda ricentament kienet innotat li kien hemm id-dawl mixghul fil-fond u li l-katnazz li kien hemm mal-bieb ta' barra tnehha. Hija kompliet tghid li kienet semghet li meta giet nieqsa ohtha, l-intimata kienet marret toqghod ma' huha f'Hal Bajjada, r-Rabat.

Il-Perit David Vassallo xehed[17] fit-18 ta' Mejju 2017, li kien gie mqabbad mill-intimata sabiex jispezzjona u jaghmel stima tal-fond erbgha u tmenin (84), Triq San Gwann l-Ghammied, Rabat, Malta u esebixxa r-ritratti u r-rapport relattiv. Spjega li f'Lulju 2015 kien ghamel spezzjoni fil-proprjeta' 84, Triq San Gwann Ghammiedi, Rabat, Malta, liema fond jikkonsisti f'kuritur li jaghti ghat-tromba tat-

[16] A folio 89 tal-process.
[17] A folio 243 tal-process

tarag u eventwalment fil-gardina. Kompla li fil-gardina hemm tlett ikmamar fi stat delapidat. Fl-ewwel sular hemm kamra zghira hafna fuq il-kuritur u kamra kbira ohra li kienet tintuza bhala kamra tas-sodda. Spjega li l-access mill-pjan terran ghas-sular ta' fuq huwa b'tarag tal-gebel antik izda l-access ghal fuq il-bejt huwa permezz ta' sellum. Il-perit kompla jiddeskrivi l-fond u l-istat li kien jinsab fih fid-data ta' l-access.

Rita Sant xehdet permezz tal-procedura ta' l-affidavit[18] fejn spjegat li tigi n-neputija ta' l-intimata u li mis-sena 1983 taf liz-zija toqghod fil-fond in kwistjoni u baqghet toqghod hemm minn dak iz-zmien hlief ghal xi xhur li hija ma kinitx tiflah u allura kellha bzonn min idur biha. Tghid illi hi dejjem tmur tara liz-zija tagħha fil-fond inkwistjoni.

L-intimata xehdet permezz ta' l-affidavit[19] li permezz tieghu hija spjegat li ilha toqghod fil-fond in kwistjoni minn meta zzewget lil Edward Stoner u cioe' 34 sena ilu u l-unika zmien illi hi ma kinitx tghix f'din id-dar kien meta kienet fi stat ta' sahha hazina u ma setetx toqghod wahidha kif ukoll meta huwa kellu bzonn l-ghajnuna taghha minhabba sahhtu. L-intimata stqarret li d-dar in kwistjoni hi l-unika dar li hi ghandha li tista' toqghod fiha tant li l-oggetti kollha taghha jinsabu f'din id-dar apparti li l-karta tal-identita' hija fuq din id-dar. B'referenza ghall-proprjetajiet li kien indika Paul Abela hija tghid li dawn ma humiex tajbin ghall-abitazzjoni filwaqt li kkonfermat li fil-fond fi Triq l-Isptar, ir-Rabat, hija tonxor il-hwejjeg, liema post jikkonsisti f'kamra li kienet workshop li qieghda f'kerrejja fi triq dejqa hafna li bil-kemm tghaddi karozza. Kompliet li din il-kamra bil-kera u ma ghandhiex twieqi ghaliex hija kamra antika waqt li t-toilet jinsab

[18] Afolio 263 tal-process
[19] A folio 264 -268 tal-process.

fil-bitha u liema kamra hija ma ghadhiex tuzaha biex tonxor il-hwejjeg izda biex izzomm oggetti u ghodda tar-ragel taghha. In oltre u b'referenza ghall-fond f'Victory Street, ir-Rabat, tghid illi dan il-post u cioe' garaxx fejn kienet idahhal il-karozza mhux mikri lil terzi.

Ix-xhud kompliet tispjega li l-post Edmar, Triq it-Tamar, San Pawl il-Bahar huwa garaxx li fih sodda u kcina zghira b'docca sabiex ikollhom fejn jistkennu mix-xemx meta kienu jmorru hdejn il-bahar u fir-rigward tal-fond fi Triq San Gwann l-Ghammied ir-Rabat Malta tghid li dan gie ghandha b'wirt u qieghed fi stat ta' abbandun, liema fond ghandu t-tarag wieqaf u gholi u l-anqas fih poggaman u ma tistax tghix fih minhabba li hi ghandha problema ta' artrite u mobilta'.

Tenniet li l-problemi fil-fond in kwistjoni bdew fis-sena 2013 meta Paul Abela kien talabha kera ta' seba' mitt euro minhabba xi hsarat ta' katusi li qal li kien hemm bzonn li jigu trangati, liema hsarat ma kinux taghha u kien waqaf jaccetta kera b'dana li hi kienet kostretta tidepozitahom il-Qorti. Sussegwentament hi bdiet issofri minn hafna vendikazzjonijiet bhal meta saddewlha s-serratura tal-bieb ta' barra ghal darbtjen, u biex dahlet fil-fond kellha tizgassa l-bieb kif ukoll rapport li kellha l-grieden fid-dar u meta marru tas-Sanita' ma kienu sabu xejn.

B'referenza ghall-incident ta' meta beda niezel l-ilma gewwa l-kamra tal-banju taghha minn kamra tal-Guest House, l-intimata spjegat li hi ma tkunx id-dar meta tmur tixtri l-bzonnijiet taghha u l-ikel ghad-dar taghha u ta' huha, meta tmur biex issajjarlu filghodu, qadjiet u biex torganizza l-pilloli ta' huha, jew meta tmur il-quddies.

L-intimata xehdet fl-1 ta' Frar, 2018[20] fejn spjegat li huha kien miet fit-30 ta' Dicembru 2017 u li kienet qed tghix fid-dar ta' huha ghaliex kellha xi hsara fil-fond inkwistjoni stante li kienet ittaqbet kanna tal-ilma. Kompliet tispjega li hi giet mitluba tivvaka mid-dar ta' huha izda ma ghandhiex fejn toqghod. Mistoqsija dwar id-dar li hija ghandha gewwa Saqqajja Steps, hi tghid li dik hi d-dar taghha izda kien joqghod zewgha qabel ma zzewweg lilha u meta miet ir-ragel taghha, is-sid tal-fond kien qalilha li jekk kien ser imur xi hadd idur biha, kien ikollu jiehu l-fond, ghalhekk hemm il-kundizzjoni li wara l-mewt taghha, il-fond ser jiehdu lura s-sid tieghu.

In kontro ezami fit-28 ta' Gunju 2018[21], l-intimata spjegat li hi toqghod fir-residenza taghha f'1 Saqqajja Steps, l-Imdina u meta giet mistoqsija kemm hi kienet damet tiehu hsieb lil huha, tghid illi kienet ilha minn meta kienet mietet ohtha, cioe' disa' snin. Kompliet li meta kienet ghamlet l-operazzjoni tal-bypass, kienet ghamlet tlett xhur konvalaxxenti ghand ohtha li illum il gurnata mietet u regghet marret lura f'darha kif kienet ahjar. Tenniet li wara l-mewt ta' huha, hi ma baqghetx toqghod fil-post ta' huha. Spjegat li kien f'dak il-perjodu li l-fond mertu ta' dan ir-rikors kien ghal xi zmien maghluq bil-katnazz ghaliex kellha s-serratura imsadda, liema serratura sabitha imsadda darbtejn minn meta bdiet din il-kawza izda ziedet tghid illi hi ma tafx min ghamlilha din il-vendikazzjoni.

L-intimata spjegat li qabel ma zzewget hi kienet toqghod ma' zija taghha f' dar f'Hospital Street u damet tghix hemm ghal sebgha u tletin sena, izda telqet minn hemm meta zzewget, liema post ghadu ghandha u llum il-gurnata izzomm l-ghodda tar-ragel u thallas il-kera ta' dik il-kamra. B'referenza ghad-dar gewwa Triq Gwann l-Ghammied tghid li

[20] A folio 271 tal-process
[21] A folio 284 tal-process

din id-dar hija wirtitha minghand il-kugina. In oltre u b'referenza ghad-dar tal-Qawra, mistoqsija jekk dan il-fond huwiex abitabbli, ix-xhud tispjega li dan il-fond qatt ma kien inkera lil barranin izda kien jintuza minn hu r-ragel taghha meta kien jigi Malta u f'liema post hemm sitting room, single bed, kitchenette u kamra tal-banju izda hemm l-umdita'.

Spjegat li meta ma hallsetx tal-hsara tal-katusi, u Abela kien qalilha biex tohrog mill-post, kienet qaltlu li ma ghandiex fejn tghix u li ma ghandhiex fejn taghmel l-ghamara u minhabba li kienet disabled f'idejha t-tnejn, kienet gabet lin-neputija biex tnaddafilha darba fil-gimgha. Fit-22 ta' Jannar 2019,[22] l-intimata spjegat li fil-fond, 33 Triq l-Isptar, ir-Rabat kienet tghix ma' zijitha ghax kienet tiehu hsiebha. Fit-28 ta' Frar 2019[23] l-intimata ghamlet referenza ghax-xhieda ta' Paul Abela u spjegat li kienet taghmel il-gurnata kollha ma' huha tiehu hsiebu u tmur torqod id-dar. Tispecifika li kienet tinhasel u taghmel kollox ghand huha u mhux minnu dak allegat minn Abela li hi kienet iddum madwar 5 jew 10 minuti biss ghaliex kienet tiehu l-hwejjeg biex imbaghad x'hin tinhasel ikollha xi tbiddel. L-intimata regghet xehdet in kontro-ezami fil-11 t'Ottubru 2019, fejn insistiet illi l-ktieb tal-kera jinsab ghand ir-rikorrenti u li gieli ghamlulha rcevuta fuq karta u mhux fuq il-ktieb tal-kera[24].

Fid-29 t'Ottubru 2018, **il-Periti Teknici membri tal-Bord** prezentaw ir-rapporti taghhom[25] dwar il-fond mertu tal-kawza u dwar il-fondi l-ohra appartenenti lill-intimata[26].

[22] A folio 345 tal-process
[23] A folio 350 tal-process
[24] A folio 377 tal-proces.
[25] A folio 308, 317, 324, 331 u 339 tal-process.
[26] Hames rapporti a folio 308, 317, 324, 331 u 339 tal-process.

Fl-24 ta' Lulju 2019, **il-Periti Teknici membri tal-Bord** prezentaw ir-rapporti addizzjonali[27].

Ikkunsidra:

Permezz ta' l-ewwel eccezzjoni taghha l-intimata eccepiet li s-socjeta' rikorrenti mhix l-legittimu kontradittur stante li hija dejjem taf lil Paul Abela bhala l-persuna li kien jiffirma l-ktieb tal-kera. Is-socjeta' rikorrenti min-naha taghha kkontestat din l-eccezzjoni a bazi tal-fatt illi l-fond kien gie akkwistat mis-socjeta' Palmar Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt tat-2 ta' April, 1979, kopja ta' liema gie prezentat a folio 77-87 tal-process. In oltre, s-socjeta' rikorrenti prezentat ktieb tal-kera li fih kellu biss ricevuti ta' 2 kirjiet stante li wara s-sena 2012 s-socjeta' rikorrenti ma baqghetx taccetta kera. L-ircevuti ghas-snin 2011 u 2012 li jinsabu a folio 19-20 tal-process lkoll juru li Paul Abela kien qieghed jiffirma ghan-nom ta' Palmar Limited.

Minkejja li dan il-Bord jistaqsi l-ghaliex ma gewx prezentati rcevuti ohra precedenti li allegatament kienu gew mizmuma minn Paul Abela, il-Bord ma ghandux ghazla ohra ghajr li jichad l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimata stante li hija ma rnexxilhiex tipprova din l-eccezzjoni a sodisfazzjoni ta' dan il-Bord.

Ikkunsida ulterjorament:

Illi jirrizulta mill-atti li meta l-kera giet kostitwita ma kienet saret l-ebda skrittura u li din hija kirja li taqa' fil-parametri tal-kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

[27] A folio 363 tal-process.

Il-Bord jibda billi jirrileva li l-kawzali tar-rikorrenti huwa *non uso* u mhux kawzali li tirrigwarda bzonn tal-fond u ghalhekk ma jistax jifhem ghaliex ir-rikorrenti prezenta provi dwar x'proprjetajiet ghandha f'isimha l-intimata.

Is-sid huwa intitolat abbazi tal-artikolu 9(a) tal-Kapitolu 69 li jirriprendi l-fond f'kaz ta' bdil fid-destinazzjoni u n-nuqqas ta' uzu huwa hafna drabi ekwiparat bhala bdil ta' destinazzjoni. Di fatti il-Qrati taghna jekwiparaw iz-zewg termini "non uso" u "uzu divers" bhala haga wahda. Fil-kawza **Mary Borg vs Invicta Limited** deciza mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Dicembru 20014 gie ritenut:

"Huwa ferm pacifiku illi l-premessa ta' non uzu hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-duttrina u fil-gurisprudenza kopjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skont id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi tal-insenjament ta' Laurent li, "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone."

Illi m'hemmx dubju li l-iskop tal-kirja tal-fond inkwistjoni kien wahda residenzjali u hemm qbil ukoll li dan dejjem intuza ghal skop ta' abitazzjoni.

Illi kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **C. Grech & Bros Limited vs George Sammut et**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell (sede Inferjuri) fid-9 ta' April, 2010:

"Jigi osservat bhala punt tat-tluq illi r-residenza abitwali ta' bniedem hu dak il-post fejn hu jorganizza hajtu flimkien mal-familja tieghu. Jikkonsegwi illi allura l-abitwalita' ghandha rabta mal-istabilita' b'denotazzjoni ta' certa permanenza. Wisq ragonevolment, l-

allontanamenti sporadici u temporanji li wiehed f'hajtu jkollu jaghmel minhabba esigenzi ta' xoghol jew ta' mard jew ghal xi raguni valida ohra, ma jwasslux ghat-telf ta' dik l-istabilita'. Ukoll, iddurata ta' dan l-istess allontament mhux bilfors, a priori, ghandha tigi meqjusa bhala xi interruzzjoni tal-legam tal-persuna ma' dik l-istess stabilita'. Tista' pero' takkwista riljev jekk l-allontanament u s-sistemazzjoni tal-persuna f'lok iehor jassumu l-konnotat tal-abitwalita', u dan b'mod prevalenti u permanenti fuq dak tad-dimora ta' qabel mikri lilu;

Tqum hawn il-mistoqsija dwar ir-rwol tal-intenzjoni tal-kerrej ghal dak l-allontament.....Fil-hsieb ta' din il-Qorti ghalkemm il-volonta' tal-kerrej, ukoll jekk iddikjarata, ghandha l-importanza taghha, ghandu dejjem ikun il-materja probatorju u l-indikaturi estrinsici li jinzlu minnu li ghandu verament jiddemostra oggettivament l-vera intenzjoni. Hekk ad ezempju l-intenzjoni genwina ma titnissielx mill-fatt sic et simpliciter tat-thollija ta' ghamara fil-fond mikri jew mill-indikaturi ta' certi dokumenti bhal karta tal-identita' u r-registrazzjoni tal-vot ghaliex dawn joffru biss mera presunzjoni u din tista' dejjem tingheleb minn provi ohra idoneji u konvincenti li juru r-residenza abitwali u permanenti tal-kerrej ma baqghetx dik tal-fond lokat ghax issa saret band'ohra".

Illi mill-provi prodotti jirrizulta li ghal perjodu partikolari, l-intimata ma kinitx qieghda tghix gewwa l-fond minhabba li kellha bzonn ftit ghajnuna wara li ghamlet operazzjoni u f'perjodu iehor sabiex iddur b'huha li kien marid. Hija spjegat li tul dan l-ahhar perjodu u cioe' meta kienet tiehu hsieb lil huha, hija kienet tqatta l-gurnata fid-dar ta' huha izda kienet torqod id-dar taghha.

Jinghad hawnhekk li r-rapprezentant tal-ARMS Limitedipprezenta l-kontijiet ta' dawl u ilma li jirrisalu lura ghas-sena 2009. Kien biss f'erba

(4) okkazjonijiet li l-ARMS Limited harget kontijiet attwali u dan qieghed jinghad stante li kien l-perjodu kien minn Marzu tas-sena 2011 sa Awwissu tas-sena 2016.

Fis-sentenza **Bartolo & Kyle Limited vs Thomas Micallef et,** deciza mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fl-10 ta' April, 2018, il-Qorti hassret decizjoni ta' dan il-Bord, diversament presjedut, dwar l-istess kawzali f'cirkostanzi ta' kirja residenzjali, l-apprezzament li jrid jaghmel dan il-Bord fic-cirkostanzi huwa jekk *'[i]r-rikorrenti ... tatx prova li probabbilment l-inkwilin kien abbanduna l-fond.'*

Wara li l-Bord fela l-provi kollha prodotti kif fuq esposti, l-Bord huwa tal-fehma li l-intimata ma tirrisjedix b'mod permanenti jew b'mod abitwali fil-fond mertu ta' din il-kawza u li ghalhekk mhix tuzah ghall-iskop li ghalih inkera lilha. Il-Bord qed jasal ukoll ghal din il-konkluzjoni ta' fatt ghaliex:

(i) L-esperti tal-Bord kkonstataw is-segwenti:

"6.03 Id-dehra tal-kmamar hija wahda ta' abbandun u mhux abitabbli. (vide ritratt numru 20-31). Fil-fatt l-espert tekniku pprova jiftah il-vitan tal-kamra tal-banju u tal-kcina u dawn ma setghux jinfethu. L-unika vit li setgha jinfetah kien tal-banju u hawnhekk l-ilma li hareg kien iswed"

...

7.03 Il-vitin tal-kcina u tal-kamra tal-banju (apparti tal-banju) ma jinfethux u dan minhabba li dawn ma ntuzawx ghal zmien twil u ma gewx mantenuti."

(ii) Il-Bord jaghmel referenza ghar-ritratt mehud mill-Esperti tal-Bord li jinsab a folio 316 tal-process li juri li l-ilma minn gol-banju huwa ta' kulur iswed.

(iii) Il-girien spjegaw li filwaqt li fiz-zmien kienu jaraw lill-intimata diehla u hierga, fl-ahhar snin huma ma baqghux jarawha u kien ikollha posta mdendla u hmieg u dehra ta' telqa quddiem il-bieb ta' barra.

Decide:

Ghaldaqstant, dan il-Bord jaqta' u jiddeciedi billi filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet ta' l-intimata, jilqa' t-talba tas-socjeta' rikorrenti u ghall-fini ta' zgumbrament jiffissa terminu ta' tlett xhur mil-lum.

Bl-ispejjez a karigu ta' l-intimata.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur