BORD LI JIRREGOLA L-KERA
MAĠISTRAT DR. LEONARD CARUANA LL.D., M.A. (FIN. SERV)
CHAIRPERSON

Rikors Nru 296/2022 LC

ANTONINO ANGELO ZAPPALA U MARIA ZAPPALA ABDILLA

VS

RAYMOND ZAHRA

Illum, 31 ta' Jannar 2024

Il-Bord,

Ra r-rikors ta' Antonino Angelo Zappala u Maria Zappala Abdilla fejn għar-raġunijiet hemm premessi u infraskritti, talbu lil dan il-Bord sabiex l-istess Bord jogħġbu jawtorizzahom jirriprendu l-pussess tal-fond urban bin-numru mija disgħa u erbgħin (149) ġewwa Triq Carmel Fgura, entro terminu qasir u perentorju li jogħġbu jiffissa għall-iżgumbrament ta' l-intimat, u dan previa kull provvediment ieħor opportun.

Ra r-risposta ta' Raymond Zahra (K.I. 77960M) tad-29 ta' Lulju 2022, fejn sommarjament eċepixxa illi: (i) illi preżentament huwa jikri l-fond bin-numru 149, sitwat fi Triq Karmnu ġewwa l-Fgura mingħand l-atturi, versu l-kirja ta' €209.64 fis-sena, pagabbli kull sena bil-quddiem; (ii) illi l-fond in kwistjoni ilu hekk mikri għand il-familja tar-rikorrenti għall-aktar minn 65 sena; (iii) illi kemm huwa kif

ukoll ħuh dejjem abitaw fil-fond mertu dawn il-proċeduri u għadhom jagħmlu hekk sal-lum; di fatti huma twieldu u trabbew f'dan il-fond; (iv) illi għalhekk l-aħwa Raymond u France Zahra jissodisfaw ir-rekwiżiti kollha tal-liġi sabiex ikomplu jikru l-fond in kwistjoni; (v) illi fir-rigward tal-mantunezjoni tal-fond, ir-rikorrenti jiċħad bil-qawwa kollha li hu qatt ma ħa ħsieb il-fond bħala missier tajjeb tal-familja; (vi) illi kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri, anke jekk ikun hemm bżonn permezz ta' perit nominandi, ir-rikorrenti dejjem irranġa u ħa ħsieb il-fond sabiex ikun wieħed abitabbli. In oltre', ir-rikorrenti jisħaq li huwa dejjem ħa ħsieb kemm il-manutenzjoni ordinarja u kif ukoll dik straordinarja; (vii) illi dan l-Onorabbli Bord għandu jiċħad it-talbiet tal-atturi *in toto*.

Ra illi l-Periti Membri tal-Bord, senjatament il-Perit Kevin R. Abela u l-Perit Alexei Pace ippreżentaw ir-relazzjoni tagħhom;

Ra id-dokumenti kollha eżebiti u l-atti proċesswali;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi kif jirriżulta mill-affidavit[1] ta' Maria Zappala Abdilla, hija flimkien ma' żewġha Antonino Angelo Zappala huma s-sidien tal-propjeta' bin-numru 149, Carmel Street, Fgura, peress li din il-propjeta' flimkien mal-propjeta' oħra numru 13 fi Triq il-Kleru, Fgura, kienu jappartjenu lil missier ir-rikorrenti, Joseph Abdilla. Maria Zappala Abdilla tikkonferma fl-affidavit tagħha illi sa fejn tiftakar hija dawn iż-żewġ propjetajiet dejjem kienu mikrija lil familja Zahra. Hija xehdet illi hija kienet xtrat in-nofs indiviż tal-propjeta' mertu dawn il-proċeduri mingħand ħuha Manwel, u li hija flimkien ma' żewġha intavolaw proċeduri ta' natura kostutuzzjonali, li illum jinsabu *res*

[1] A fol. 60 tal-atti proċesswali.

judicata[2]. Ir-rikorrenti xehdet fl-affidavit tagħha illi hija kienet għamlet snin nieqsa minn Malta peress li żewġha huwa Taljan u għamlu snin jgħixu Sqallija, iżda ġew lura Malta fis-sena 2012. Hija xehdet illi hija flimkien ma' żewġha jgħixu fil-kera, u ilhom hekk għal dawn l-aħħar snin, liem kera hija bir-rati tal-lum. Maria Zappala Abdilla xehdet ukoll illi "*dan Zahra mhux veru joqgħod fil-propjeta' tiegħi, u joqgħod fil-propjeta' l-oħra, u ċjoe' dik bin-numru 12, qabel 6, fi Triq il-Kleru, Fgura. Kemm hu hekk, fil-propjeta' tiegħi lanqas m'hemm provvista ta' ilma, u għalhekk hu ċar li ma jabita ħadd hemmhekk*".[3] L-istess rikorrenti preżentat għadd ta' ritratti[4] illi hija akwistat minn fuq il-*facebook* tal-intimat matul is-snin, li skond ir-rikorrenti "*juru li l-intimat qed jgħix fil-fond numru 13, Triq il-Kleru, Fgura. Niddikjara li dan il-fond kien jappartjeni wkoll lill-familja tiegħi (għalkemm illum mibjugħ lil terzi) u nagħraf l-ambjent tiegħu. … il-fond tiegħi mhux jintuża bħala residenza, u saħanistra l-intimat qed jużah bħala garaxx fejn jerfa' l-mutur tiegħu. Irrid ngħid li l-fond in kwistjoni huwa wieħed żgħir ħafna.*" Ir-rikorrenti preżentat ukoll għad ta' ritratti, li skondha, juru li l-intimat naqas milli jieħu ħsieb il-propjeta' kif imiss, u li ġraw ħsarat minħabba nuqqas ta' manutenzjoni.

Ikkonsidra

Mill-provi, senjatament mix-xhieda[5] ta' Joseph Rivans, in rappreżentanza ta' Identity Malta, jirriżulta illi "*Raymond Zahra, l-ewwelnett aħna bdejna fit-two thousand and fourteen (2014). Fit-two thousand and fourteen (2014) kien irreġistrat, għamel l-I.D. Card, thirteen (13) Immaculate Conception, Triq tal-Kleru, Fgura u*

[2] Kopja tas-sentenza fl-ismijiet Rikors Kostituzzjonali Numru: 53/2020JVC **Antonino Angelo Zappala u Maria Zappala Abdilla vs Avukat tal-Istat u Raymond Zahra**, deċiża nhar l-4 ta' Ottubru, 2022 huwa d-dokument Dok. "MAZ1" a fol. 63 et seq. tal-atti proċesswali.
[3] A fol. 61 tal-atti proċesswali.
[4] Dok. "MAZ2" sa "MAZ22" a fol. 84 sa 102 tal-atti proċesswali.
[5] Depożizzjoni mogħtija fis-seduta tal-21 ta' Novembru 2022, traskrizzjoni a fol. 28 tal-atti proċesswali.

kull ma għamel renewal jiġifieri kien diġa qiegħed jgħix hemm." Mix-xhieda ta' s-sur Rivans u mid-dokument[6] minnu preżentat, jirriżulta illi r-residenza tal-intimat sal-lum "*baqgħet l-istess*". Ix-xhud Anthony Bonnici[7], in rappreżentanza ta' Go plc u x-xhud Marie Claire Tabone[8], in rappreżentanza ta' Melita Limited, xehdu li ma hemm l-ebda servizz offrut mas-soċjetajiet imsemmija, reġistrat fil-fond mertu dawn il-proċeduri.

Ix-xhud Rueben Bonnici, in rappreżentanza tal-ARMS Limited, mistoqsi dwar x'kontijiet għandu fuq ismu l-intimat, xehed illi is-servizz li qiegħed fuq isem l-intimat, "*qiegħed f'thirteen (13), Immaculate Conception, Triq il-Kleru, Fgura*" u l-istess xhud preżenta kopja tal-kont maħruġ fil-31 ta' Ottubru 2022, u d-detalji relattivi[9]. Fir-rigward tal-fond mertu dawn il-proċeduri, ix-xhud Rueben Bonnici preżenta il-kont[10] relattiv maħruġ fil-15 ta' Novembru 2022, u xehed illi l-kont huwa "*intestat fuq is-Sur Joseph Mary Zahra, 149, Triq il-Karmnu, Fgura*" u "*jeżisti servizz tad-dawl*".[11] L-istess xhud ikkonferma li ma hemm l-ebda provista ta' ilma fil-fond mertu dawn il-proċeduri. Fis-seduta tat-8 ta' Marzu, 2023, ix-xhud Matthew Vassallo, ukoll in rappreżentanza ta' ARMS Limited, xehed illi l-intimat Raymond Zahra, "*irreġistra ruħu bħala resident fil-post … thirteen (13) Immaculate Conception, Triq il-Kleru, Fgura, u ovjament id-date to, bħalissa qiegħda 31.12.9999 għax għadu residenti fil-post*"[12]. Fuq domanda tal-Bord, fir-rigward tal-fond thirteen (13) Immaculate Conception, Triq il-Kleru, Fgura: "*Jiġifieri din qed tindikali li Raymond Zahra ilu reġistrat bħala resident fuq dan il-fond mit-twenty seventh (27) May, two, thousand*

[6] Dok. "JR" a fol. 30 tal-atti proċesswali.
[7] Traskrizzjoni a fol. 26 tal-atti proċesswali.
[8] Traskirzzjoni a fol. 31 tal-atti proċesswali.
[9] Dok. "RB1" a fol. 37 tal-atti proċesswali.
[10] Dok. "RB2" a fol. 46 tal-atti proċesswali.
[11] Traskrizzjoni a fol. 34 tal-atti proċesswali.
[12] Traskrizzjoni a fol. 125 tal-atti proċesswali.

and ten (2010)?" ix-xhud Matthew Vassallo wieġeb "*Eżatt. … Is-sussidju hemmhekk*"[13].

Ix-xhud Andrew Xuereb, in rappreżentanza tal-Awtorita' tad-Djar, fis-seduta[14] tal-20 ta' Ottubru, 2023, preżenta kopja ta' kuntratt tal-kera bejn ir-rikorrenti u ċertu Doris Zammit fir-rigward tal-fond seventy (77) Flat 3, JKK Apartments, Triq il-Granmastri, Marsaskala, u xehed illi għall-awtorita', peress li ma ġewx infromati dwar terminazzjoni, "*għalina dejjem ġie mġedded, sena wara sena. Għalissa għadu mġedded għalina*".[15]

Ikkonsidra

Illi mir-rapport redatt mil-Periti tal-Bord irrelataw illi l-użu tal-fond *de quo* jidher li huwa ta' użu residenzjali komuni u li qed jintuża fil-preżent saż-żmien tal-aċċess. Fir-rigward tal-kondizzjoni tal-fond, il-Periti irrelataw illi l-kundizzjoni tal-fond f'ċertu postijiet, bħal fl-intrata u kurituri, il-kamra li qed tintuża bħala kamra tas-sodda, il-kamra tal-banju u l-kċina hija waħda aċċetabbli, madanakollu, il-bqija tal-fond jinstab f'kundizzjoni fqira u bi bżonn ta' manutenzjoni u struttura, *ossia*, fil-bitħa interna, fil-kuritur ta' isfel fuq wara, fil-kamra ta' wara fl-ewwel sular u bis-saqaf tagħha u fil-kuritur/kamra bl-istruttura tal-injam fl-ewwel sular fuq wara. Il-Periti irrimirkaw illi l-artijiet u l-ħitan ukoll qegħdin f'kundizzjoni fqira ħafna. Is-servizzi fiż-żoni imsemmija fl-aħħar mhumiex ta' *standard* u/jew ta' livell sodisfaċjenti. Il-ħitan u l-artijiet mhumiex f'kundizzjoni tajba, u l-istess jingħad fir-rigward tal-aperturi, li ma humiex f'kondizzjoni tajba.

Ikkonsidra

[13] Traskrizzjoni a fol. 126 tal-atti proċesswali.
[14] Traskrizzjoni a fol. 274 tal-atti proċesswali.
[15] A fol. 275 tal-atti proċesswali.

Ir-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi l-intimat mhux qiegħed jagħamel użu mill-fond għall-iskop li għalih ġie mikri, u b'hekk biddel id-destinazzjoni ta' l-istess fond. L-intimat fir-risposta tiegħu jeċepixxi illi huwa twieled u trabba' fil-fond mertu dawn il-proċeduri, u li huwa, flimkien ma' ħuh, dejjem abita fil-fond in kwistjoni u għadu jagħmel hekk sal-lum.

Ikkonsidra

Illi, minn ħarsa fil-qrib lejn ix-xhieda u l-provi kollha miġbura, liema provi ġew prodotti mir-rikorrenti biss, huwa ċar li din il-kawża titratta l-użu *o meno* tal-fond urban bin-numru mija u disgħa u erbgħin (149), ġewwa Triq Carmel, Fgura. Kif magħllem mill-ġurisprudenza nostrana, il-kwistjoni ta' bdil ta' użu mill-fond hekk mikri, hija essenzjalment kwistjoni ta' fatt. F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Oliver Degiorgio *noe* vs Albert Stagno Navarro,** (App Ċiv Nru: 31/2010) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-24 ta' Mejju 2017 fejn ġie mfakkar li:

> *"Naturalment kull kaz irid jittiehed skond il-fattispecie tieghu u jinkombi fuq l-inkwilin, li darba li jigi ppruvat in-nuqqas ta' uzu, li dan in-nuqqas jigi gustifikat mill-inkwilin ghal ragunijiet li jaghtu lok ghal tali gustifikazzjoni u ma jekwiparawx ma' abbandun tal-fond."*[16]

Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuela *sive* Emily Aquilina vs Ian Griscti,** (Rik Nru: 70/2003/1) mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera nhar is-16 ta' Marzu 2006 fejn saret is-segwenti osservazzjoni:

---

[16] **Oliver Degiorgio *noe* vs Albert Stagno Navarro,** (App Ċiv Nru: 31/2010) Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), l-24 ta' Mejju 2017.

> *"Jinghad wkoll "illi l-premessa tan-non uso hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-duttrina u l-gurisprudenza kapjuza taghna fuq is-suggett illi l-kerrej li ma juzax il-post ma jkunx qed juzah skond id-destinazzjoni tieghu. Dan in bazi ghall-insenjament tal-LAURENT "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone" ('Borg vs Invicta Ltd', Appell 1 ta' Dicembru, 2004 u sentenzi hemm imsemmija'). "Biex in non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond ic- cirkostanzi tal-kaz, u li jkun volontarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli" ('Caruana vs Cauchi', Appell 6 ta' Dicembru, 1968). Il-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa fic-cirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostanzi jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghal bazi tal-principju' ('Spiteri vs Zammit' Appell 16 ta' Dicembru, 1968), ara wkoll 'Farrugia noe vs Attard noe', Appell 19 ta' Mejju, 1993 u 'Bezzina vs Rizzo', Appell 17 ta' Gunju, 1994)."*[17]

Illi mill-provi prodotti, jemerġi ċar li dan il-Bord għandu biss il-verżjoni tar-rikorrenti, liema verżjoni ma ġiet bl-ebda mod kontrodetta mill-intimat, anzi l-istess verżjoni ġiet kkonfermata minn xhieda indipendenti. Jirriżulta illi sa mis-sena elfejn u erbatax (2014), sa minn meta inbdiet Identity Malta, l-intimat kien reġistrat, u għadu hekk sal-lum, fuq il-fond thirteen (13) Immaculate Conception, Triq tal-Kleru, Fgura.

Illi għandha ssir referenza wkoll għall-artkolu 5(2)(b) tal-Att dwar il-Karta tal-Identità u Dokumenti oħra tal-Identità li jispeċifika li l-karta tal-identià ta' persuna għandu jkollha "*l-indirizz tal-post prinċipali ta'*

---

[17] **Emanuela *sive* Emily Aquilina vs Ian Griscti,** Rik Nru. 70/2003/1, Bord li Jirerregola l-Kera, 16 ta' Marzu 2006.

residenza f'Malta" liema indirizz huwa dikjarat mill-applikant. B'hekk anke abbażi tax-xhieda tar-rappreżentant ta' Identity Malta, illum Identità, l-intimat jikkonsidra l-indirizz 13 Immaculate Conception, Triq tal-Kleru, Fgura, bħala l-indirizz prinċipali tar-residenza tiegħu.

Mix-xhieda tar-rappreżentanti ta' Melita Limited u GO plc jirriżulta li ma hemmx servizzi ta' utilitajiet fir-rigward tal-fond mertu dawn il-proċeduri. F'dak li għandu x'jaqsam mas-servizzi ta' dawl u ilma, jirriżulta illi l-intimat huwa reġistrat fuq il-fond *thirteen (13) Immaculate Conception, Triq il-Kleru, Fgura* u dan għal snin twal u sal-preżent. Fir-rigward tal-fond mertu dawn il-proċeduri, mix-xhieda tar-rappreżentant tal-ARMS Limited jirriżulta li hemm biss servizz tad-dawl, peress li ma hemm l-ebda provista ta' ilma, u li s-servizz relattiv huwa intestat fuq Joseph Mary Zahra, u li ilu hekk intestat sa mis-sena elfejn u tmintax (2018).

Illi fil-fehma tal-Bord, mir-ritratti esebiti mir-rikorrenti, ma jifdalx dubju li l-fond in kwistjoni mhux abitat mill-intimat kif eċepixxa huwa fir-risposta tiegħu. Dana peress li huwa evidenti illi lanqas jirriżulta li hemm il-minimu assolut li wieħed jippretendi li jkun hemm ġewwa fond abitat, f'dak li għandu x'jaqsam mal-ħtijiġijiet ta' kuljum, u dana jingħad partikolarment fir-rigward tan-nuqqas ta' provista ta' ilma. Ir-ritratti esebiti mir-rikorrenti, flimkien max-xhieda tar-rappreżentant tal-Identity Malta u tal-ARMS Limited, ma jħallu l-ebda dubju, li fil-fatt l-intimat ma jirrisjediex fil-fond mertu dawn il-proċeduri.

Illi għaldaqstant, l-intimat m'għandux jibqa' jitqies bħala inkwilin tal-fond urban bin-numru mija disgħa u erbgħin (149) ġewwa Triq Carmel, Fgura, u fi kwalunkwe każ jirriżulta ċar li abbanduna l-istess fond b'mod totali.

Ikkonsidra

Illi r-rikorrenti fir-rikors promotur jiddikjaraw illi l-intimat ma wettaqx manutenzjoni fil-fond mikri lilu għax ma ħax ħsieb l-istess fond sal-grad ta' missier tajjeb tal-familja, u li r-rikorrenti irridu dan il-fond għalihom innifishom jew għal dixxendent tagħhom mid-demm jew biż-żwieġ, filwaqt li l-intimat għandu dar oħra fejn joqgħod li tgħodd għall-mezzi tiegħu u tal-familja tiegħu.

Ġialadarba l-Bord qiegħed issib illi intimat abbanduna l-fond in kwistjoni, u allura ma għandux jibqa' kkunsidrat bħala inkwilin riżultat ta' bdil ta' destinazzjoni tal-fond, dan il-Bord ma jarax għalfejn għandu jikkonsidra l-fatturi l-oħra imsemmija hawn fuq.

Deċide:

Għaldaqstant, għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' t-talba tar-rikorrenti għar-ripreża tal-fond urban bin-numru mija disgħa u erbgħin (149) ġewwa Triq Carmel, Fgura, u jordna lill-intimat Raymond Zahra sabiex jiżgbombra mll-fond mija disgħa u erbgħin (149) ġewwa Triq Carmel, Fgura, fi żmien tletin (30) jum mid-data ta' din is-sentenza.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mill-intimat Raymond Zahra.

ft.Dr. Leonard Caruana
Maġistrat

Sharonne Borg
Deputat Reġistratur