MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-13 ta' Novembru, 2024

Appell Inferjuri Numru 57/2020 LM

Mary Grech (K.I. nru. 105261M)
('l-appellanta')

vs.

Doreen Aquilina (K.I. nru. 455868M)
('l-appellata')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Mary Grech (K.I. nru. 105261M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanta'], mis-sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'], fil-21 ta' Frar, 2024 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li ddeċieda t-talbiet tagħha fil-konfront

tal-intimata **Doreen Aquilina (K.I. nru. 455868M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'] kif ġej:

> *"Għal dawn il-motivi il-Bord qiegħed jiddisponi minn din il-vertenza hekk:*
>
> *1) Jastjeni milli jqis aktar it-tieni eċċezzjoni u dan għaliex l-istess ġiet maqtula bid-deċiżjoni tal-Bord tat-23 ta' Ottubru, 2020.*
> *2) Jastjeni milli jqis aktar it-tielet eċċezzjoni fid-dawl tal-provi prodotti mir-rikorrenti.*
> *3) Jiċħad ir-raba' eċċezzjoni.*
> *4) Jilqa' l-eċċezzjonijiet kollha rimanenti tal-intimata u għalhekk jiċħad it-talba tar-rikorrenti.*
>
> *L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mir-rikorrenti."*

Fatti

2. Fir-rikors tagħha ippreżentat quddiem il-Bord, ir-rikorrenti spjegat li hija s-sid tal-fond bl-isem 'Agnella', Triq Stephen Zerafa, il-Għargħur [minn issa 'il-fond'] , liema fond ipprevjena favur tagħha b'wirt mingħand ommha Carmela Debono, u li kien mikri lill-intimata b'kera ta' €185 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Il-fond kien oriġinarjament mikri lill-ġenituri tal-intimata, u wara l-1 ta' Ottubru, 1998 dejjem kienet l-intimata li kienet rikonoxxuta fil-kirja tal-fond u fuq l-irċevuta tal-kera. Ir-rikorrenti qalet li dan ifisser li kull titolu lokatizju li tgawdi l-intimata skatta mill-1 ta' Ottubru, 1998, bil-konsegwenza li l-kirja mhijiex waħda protetta, u r-rikorrenti bħala sid il-fond għandha dritt skont il-liġi li tirriprendi pussess tiegħu mingħand l-intimata. Ir-rikorrenti qalet li fi kwalunkwe każ l-intimata lanqas tuża l-fond bħala r-residenza ordinarja u prinċipali tagħha, u għalhekk ir-rikorrenti qalet li hija għandha jedd tieħu lura l-fond fuq din il-bażi wkoll. Qalet li l-intimata ġiet interpellata tirritorna l-pussess tal-fond permezz ta' ittra uffiċjali, imma din baqgħet inadempjenti, u għal dawn

ir-raġunijiet ir-rikorrenti talbet lill-Qorti tawtorizzaha tirriprendi pussess tal-fond, u dan prevja li jiġi prefiss terminu sabiex l-intimata tirritorna ċ-ċwievet tal-imsemmi fond u tivvaka minnu.

3. L-intimata wieġbet li t-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt, għaliex din il-vertenza kienet diġà ġiet ventilata quddiem il-Bord fi proċeduri separati, li ġew finalment deċiżi mill-Qorti tal-Appell fis-6 ta' Mejju, 2019, f'sentenza li ngħatat fl-ismijiet **Carmela Debono *vs.* Doreen Aquilina**. Il-Qorti tal-Appell kienet ħassret id-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, u ċaħdet it-talbiet attriċi bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tagħha. L-intimata eċċepiet li l-Bord kif presedut kellu jirrikuża ruħhu dwar din il-vertenza, għaliex kien diġà esprima ruħhu dwar din il-kwistjoni, u l-Qorti tal-Appell kienet ħassret is-sentenza, u kkonfermat it-titolu tal-intimata bħala inkwilina tal-fond in kwistjoni. L-intimata qalet li qabel xejn ir-rikorrenti trid tipprova t-titolu tagħha u li ġiet immessa fil-pussess tal-fond mill-eredi tal-mejta Carmela Debono, u li saret id-dikjarazzjoni *causa mortis* fuq l-eredità tal-istess Debono, għaliex il-kawża ma tkunx tista' titkompla jekk ma saritx l-immissjoni, u jirriżulta li r-rikorrenti ottemperat ruħha *ai termini* tal-artikolu 63(2) tal-Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimata qalet ukoll li l-kawża hija *res judicata* għaliex jikkonkorru t-tliet elementi - *eadem res, eadem causa petendi* u *eadem personae.* L-intimata qalet ukoll li l-Qorti tal-Appell iddeċidiet li n-nuqqasijiet li hemm fil-fond m'għandhomx iwasslu sabiex sidt il-kera tkun awtorizzata ma ġġeddidx il-kirja skont l-artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan ifisser li l-intimata għandha kirja protetta *ai termini* tal-artikolu 9 tal-Kap. 69, u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux illum jippretendu li jerġgħu jintavolaw rikors ieħor abbażi tal-artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimata spjegat li l-kirja in

kwistjoni tirrisali għall-1 ta' April, 1994, meta Carmela Debono rrikonoxxiet lill-intimata Doreen Aquilina fil-kirja tal-fond, u dan għaliex hija kienet ilha tgħix f'dan il-fond minn twelidha, u kienet għadha qiegħda tgħix fil-fond. L-intimata qalet li anki l-kontijiet tad-dawl u l-ilma kienu f'isimha, u hija għandha dritt ta' rilokazzjoni *ai termini* tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex hija dejjem ġiet rikonoxxuta fil-kirja sa minn qabel l-1995.

Is-Sentenza Appellata

4. Permezz tas-sentenza mogħtija mill-Bord fil-21 ta' Frar, 2024, dan astjena milli jqis aktar it-tieni eċċezzjoni tal-intimata, għaliex l-istess ġiet maqtula bis-sentenza tat-23 ta' Ottubru, 2020, astjena milli jqis it-tielet eċċezzjoni fid-dawl tal-provi prodotti mir-rikorrenti, ċaħad ir-raba' eċċezzjoni, u laqa' l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimata, u għalhekk ċaħad it-talba tar-rikorrenti, wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> ***"Ir-Raba' Eċċezzjoni – Res Judicata***
>
> *Illi huwa ċar li l-Bord għandu l-ewwel u qabel kollox jibda billi jqis din id-difiża għaliex din, jekk tintlaqa', tinnewtralizza u toqtol dawn il-proċeduri. (fn. 28: F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet* ***Sunspot Tours Limited vs C.H. Caterers Limited*** *(App. Ċiv. Nru.: 1921/1995/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar is-16 ta' Diċembru, 2003). Dan għandu jsir b'kap separat (fn. 29: F'dan is-sens issir referenza, fost oħra għas-sentenza fl-ismijiet* ***Mario Tonna vs Edwin Camilleri noe*** *(App. Ċiv. Nru: 388/2008/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-11 ta' Diċembru, 2009) kif hekk irid l-artikolu 730 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Tajjeb jiġi mfakkar li ġudikat jagħmel stat bejn il-partijiet, il-werrieta u l-*aventi causa *tagħhom, u tibqa' hekk torbot għaż-żmien wara li tkun ingħatat. (fn. 30: Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet* ***Ines Calleja et vs il-Kummissarju tal-Artijiet et****, (Rik. Kost. Nru: 14/2014/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu, 2015).*

Illi ma jkunx għal kollox inutili illi jiġi ribadit ukoll li l-eċċezzjoni tal-ġudikat hija tajba wkoll mhux biss limitatament għal dak li ġie espress fis-sentenza ta' qabel, issa anke dak li messu ġie hemm diskuss. Dan qiegħed jingħad għaliex minn qari tal-ewwel sett ta' proċeduri jirriżulta ċar li kawżali partikolari (fn. 31: Li kienet tgħid li l-fond kien qiegħed jintuża bi skopijiet oħra, bi ħsara) tħalliet barra mill-konsiderazzjoni ta' dan il-Bord kif hemm impoġġi. (fn. 32: Il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) meta ġiet sabiex takkolji l-aggravju tal-intimata Doreen Aquilina ħasset il-ħtieġa li tirrimarka hekk: "Għal dak li jirrigwarda l-kawżali l-oħra li ssemmiet fir-rikors promutur, il-konvenuta "qiegħda tuża jew tħalli li jintuża l-istess fond għal skopijiet oħra minbarra dak li għalih hu mikri bi ħsara u nuqqas ta' valur għall-istess fond", ma tressqet l-ebda prova biex tissostanzja dak li allegat l-attriċi. Il-Bord stess ma qal xejn dwar dik il-kawżali.")

Illi in oltre, mingħajr ħtieġa ta' kitba estensiva, huwa magħruf li sabiex jintwera li eċċezzjoni bħal din tkun mistħoqqilha l-akkoljiment, huwa meħtieġ liż-żewġ proċedimenti jkunu bejn l-istess persuni, fuq l-istess oġġett u dwar l-istess raġunijiet. (fn. 33: Għal rassenja ġurisprudenzjali fuq din l-eċċezzjoni wieħed huwa mistieden jara dak miktub u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet ***<u>Gordon Anthony Grixti vs L-Awtorità tad-Djar</u>*** *(Rik. Nru. 677/2021/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri nhar id-29 ta' Marzu, 2023, li kkonfermat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-23 ta' Settembru, 2022). Finalment ukoll, irid jibqa' jiġi mfakkar madanakollu, li l-interpretazzjoni bejn il-konverġenza ta' dawn l-elementi sabiex tirnexxi din l-eċċezzjoni tibqa' waħda ta' interpretazzjoni stretta.*

Illi applika dan kollu għall-fatti tal-lum jingħad li għal dan il-Bord ma hemmx l-estrem sabiex din l-eċċezzjoni tintlaqa'. Fl-ewwel sett ta' proċeduri, għalkemm ingħalqu (wara trasfużjoni ta' ġudizzju) bejn l-istess kontendenti u kienet kawża relatata mal-istess kirja, ma jistax jingħad li l-kawżali taż-żewġ proċedimenti kienu bl-istess mod identiċi. F'dawk il-proċeduri, il-kwistjoni kienet dwar ħsara estensiva fil-fond u li l-istess ma kienx qiegħed jintuża għal skop li għalih ġie mikri. Il-kawżali hawnhekk mhumiex l-istess. Ir-rikorrenti, b'dawn il-proċeduri, issa trid dikjarazzjoni li l-intimata mhijiex rikonoxxuta u li l-post huwa abbandunat (jew mhux jintuża bħala r-residenza tagħha). Il-punt kontrovers mhuwiex tal-istess xorta. (fn. 34: Hekk ukoll, qal il-Bord (kif hemm impoġġi) fis-sentenza preliminari tiegħu meta laqa' l-eċċezzjoni tar-rikuża u ċioe dik tat-23 ta' Ottubru, 2020. F'dik is-sentenza intqal hekk: "Illi in linea ma' tali insenjamenti u minkejja li l-kawżali f'din il-kawża huma differenti minn dawk fil-kawża preċedenti, il-Bord kif presedut iqis, illi in omaġġ għall-prinċipju legali illi l-ġustizzja mhux biss trid issir iżda trid ukoll tidher li qed issir, għandu jilqa' din l-eċċezzjoni.")

Illi naturalment, bil-fatt li dawk il-proċeduri, mibnija fuq l-artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, quddiem dan il-Bord, jista' jinfluwixxi, mhux ftit, fuq dak li jrid issa

jiġi deċiż. Ma jfissirx li għaliex din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda li dawk il-proċeduri ma jistgħux ikollhom effett ukoll fuq dak hawn issa mitlub.

Illi b'hekk din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi mwarrba u għalhekk jeħtieġ li jiġi investigat il-mertu.

It-Tielet eċċezzjoni – Kap. 364 tal-Liġijiet ta' Malta

Illi dwar din l-eċċezzjoni jingħad li r-rikorrenti ressqet dokumenti suffiċjenti sabiex tegħleb l-istess u ċioe t-testment ta' Carmela Debono, id-dikjarazzjoni causa mortis *tat-8 ta' Novembru, 2018 u l-att ta' immissjoni fil-pussess tal-24 ta' Frar, 2021. (fn. 35: ara nota mressqa fit-8 ta' Marzu, 2021 u tinsab a fol. 7 tat-tieni volum tal-proċess). Fil-verità għal dan il-Bord din l-eċċezzjoni tistona ferm mal-atteġġjament passiv tal-intimata meta seħħet it-trasfużjoni tal-ġudizzju fl-ewwel sett ta' proċeduri, fejn it-talba għat-trasfużjoni tal-ġudizzju hemmhekk ma ġietx opposta. (fn. 36: ara verbal tas-seduta tas-7 ta' Jannar, 2019 tal-proċeduri fl-ismijiet* ***Carmela Debono vs Doreen Aquilina*** *(App. Ċiv. Nru: 126/2011/1) hawn allegati). Fid-dawl ta' dan kollu, kien ikun aħjar li din l-eċċezzjoni tiġi irtirata. Tajjeb jingħad li ma ntqal xejn dwar dan mill-intimata la fin-nota ta' sottomissjonijiet risponsiva u lanqas fit-trattazzjoni orali tal-għeluq.*

Illi b'hekk din l-eċċezzjoni hija ormai sorvolata.

Mertu – L-Ewwel Kawżali – Nuqqas ta' rikonoxximent

Illi r-rikorrenti tgħid li l-fatt waħdu tal-irċevuta t'April 1995 mhuwiex suffiċjenti sabiex jingħad li kien hemm akwiexxenza tal-predeċessuri fit-titolu tal-intimata fil-kirja hawn eżaminata. Issa dan il-Bord jasal jaċċetta li ***rċevuta ta' kera unika, eżaminata waħedha****, m'għandhiex neċessarjament tingħata tifsira ta' rikonoxximent, anke għaliex per eżempju dak il-ħlas seta' jkun sar minn terz. (fn. 37: hekk per eżempju isir riljev għas-sentenza fl-ismijiet* ***Rev. Monsinjur George Mifsud pro et noe et vs M. Demajo (Holdings Limited)*** *(App. Ċiv. Nru: 130/2004/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar l-10 ta' Mejju, 2005 (ritrattazzjoni ġiet miċħuda permezz ta' sentenza datata 13 ta' April, 2007) fejn ingħad hekk:* "Illi huwa minnu li s-soċjetà konvenuta għamlet ħlasijiet tal-kera permezz ta' cheques illi ġew aċċettati mill-atturi u stante n-natura tal-ħlasijiet, ma kinux rilaxxati irċevuti, tant hu hekk illi mid-dokumenti kollha illi hemm esebiti f'dawn l-atti ma hemmx irċevuta waħda f'isem is-soċjetà konvenuta. Madankollu, huwa ben saput fil-ġurisprudenza tagħna li l-ħlasijiet għan-nom ta' ħaddieħor ma jfissirx assunzjoni ta' drittijiet. Għall-atturi ma kienx jimporta min kien qiegħed iħallas, basta illi jirċievi l-ħlas, liema ħlas ma kienx sejjer ibiddel it-termini tal-iskrittura oriġinali tat-3 ta' Jannar, 1961. Minn imkien ma jirriżulta li s-soċjetà konvenuta kienet qed tikkwalifika l-pagamenti b'mod differenti

minn dak stipulat fl-iskrittura oriġinali. Fil-kawża Galea vs Borg (RRB 29.3.1988) ingħad illi, "rikonoxximent tal-inkwilin da parti tas-sid għandha tirriżulta b'mod ċar u inekwivoku. Il-fatt li l-ħlas tal-kera isir b'cheque tal-kumpannija, li l-indirizz uffiċjali tal-kumpannija jkun fil-fond in kwistjoni, u li mill-ħajt tal-fond ikun hemm tabella bl-isem tal-kumpannija, ma jfissirx li s-sidien kienu a konoxxenza tal-fatt li s-soċjetà tal-intimata kienet issubentrat bħala inkwilina.") *Dan mhuwiex il-każ tal-lum.*

Illi hija l-fehma tal-Bord li eżami ta' dan il-kejl (ħarsa lejn irċevuta unika) jkun wieħed alkwantu ristrett, superfiċjali u bil-possibilità ta' deċiżjoni ħażina. Għal dan il-Bord, l-eżami taċ-ċirkostanzi li wasslu għal dik l-irċevuta, u anke l-atteġġament ta' predeċessuri tar-rikorrenti għandu jkun wieħed aktar ħolistiku.

Illi wara li eżamina l-provi kollha, il-Bord isib li l-predeċessur tar-rikorrent (kemm Mifsud u Debono) kienu qablu u rrikonoxxew lill-intimata bħala inkwilina ta' kirja protetta. Mill-assjem tal-provi dan il-Bord huwa moralment konvint li dik l-irċevuta ma nħarġitx bi żball (fn. 38: Naturalment, li kieku l-Bord sab hekk, huwa ċar li dak l-iżball ma jorbotx u ma jistax jitqies bħala ftehim ta' lokazzjoni. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Francis Galea vs Prof. Dr. John Buontempo*** *(Avv. Nru. 139/1993) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-11 ta' Marzu, 2002 fejn ingħad hekk:* "Din il-Qorti taqbel ma' dak li qalet l-ewwel qorti illi "riċevuta maħruġa fuq isem bi żball ma torbotx u ma ssarrafx f'lokazzjoni".), *anzi, aktar jifhem li dawk immedjatament wara dik l-irċevuta kienu żbaljati. Il-għala l-irċevuti reġgħu ġew miktuba f'isem omm l-intimata, direttament wara dik l-irċevuta, qatt ma ġie spjegat, għalkemm jagħti dell ikrah fuq min kiteb l-istess u l-Bord għandu s-suspetti tiegħu dwar dak li seta' ġara.*

Illi kien Mifsud li, fiċ-ċirkostanzi ta' omm l-intimata, li hu aċċetta, ra kif għamel u biddel is-servizzi fuq l-intimata stess u ħareġ l-irċevuta għan-nom tagħha.

Illi fi kwalunkwe każ, dan il-Bord isib li bl-għażla ta' Debono (u jerġa' jingħad li r-rikorrenti attwali kienet daħlet f'dik il-kawża wkoll) li tħejji azzjoni sħiħa ppernjata fuq Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta juri, frankament b'mod espress, li hija kienet qiegħda tirrikonoxxi lill-intimata (u lill-intimata biss u mhux ommha) bħala l-inkwilina tal-fond b'kirja hekk imsejħa protetta. Dan hekk biss jista' jinftiehem għaliex fl-oppost ta' dan huwa ċar li dik il-kawża, kienet tinfetaħ kontra omm l-intimata. Tassew, bil-fatt ta' dawk il-proċeduri r-rikonoxximent ħareġ fl-apert. (fn. 39: F'dan is-sens, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Mario Galea Testaferrata et vs Carmelo Delia (1890) & Sons****, (App. Ċiv. Nru: 1677/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fejn ġie ritenut hekk:* "Bil-proċeduri istitwiti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera s-sidien tal-fond mertu tal-kontestazzjoni sempliċiment ħarġu fl-apert ir-

rikonoxximent tagħhom tas-soċjetà appellata bħala inkwilina tal-istess imsemmi fond; rikonoxximent li in verità minn dejjem kien hemmhekk, iżda ppruvaw iżommuh mistur billi joħorġu irċevuti għall-ħlas tal-kera f'isem Carmelo Delia personali").

Illi huwa altru milli ċar li malli miet Bert Mifsud, la Carmela Debono u lanqas Mary Grech ma riedu jibqgħu jonoraw dak li effettivament għamlu s-sidien preċedenti. Il-problemi bdew propju meta Carmela Debono saret proprjetarja tal-fond, u issa tkomplew b'din l-aħħar azzjoni. Però r-rikorrenti trid tiftakar li hija daħlet fiż-żarbun tal-predeċessur tagħha u dak li sar hemm, la jitqies bħala wieħed legali, jorbot lilha. Din tal-lum hija kirja protetta u l-inkwilina hija l-intimata. Jekk ir-rikorrenti mhijiex sodisfatta bil-kera perċepita għandha azzjoni oħra (fn. 40: kif wara kollox tindika wkoll l-intimata fin-nota ta' sottomissjonijiet risponsiva tagħha (para viii tal-parti intitolata Konklużjoni a fol. 12 tan-nota), iżda din il-kawżali hija ħażina.

Illi għalhekk dan il-Bord isib li din il-kawżali għandha tiġi miċħuda. Stabbilit li l-intimata hija fil-fatt l-inkwilina, il-Bord irid bil-fors jistħarreġ it-tieni kawżali.

__Mertu – It-Tieni Kawżali – Abbandun__

Illi huwa ben aċċettat il-kwistjoni tan-nuqqas ta' użu ta' fond lokat jirrikjedi apprezzament siewi taċ-ċirkostanzi ta' kull każ partikolari. F'dan is-sens għalhekk ma hemm ebda regola fissa li tista' titqies bħala ankra għal dawn it-tipi ta' każi iżda sta għal ġudikatur, fornut bi provi tajbin, jewalwa kull każ għalih b'mod singulari. (fn. 41: ara fost diversi dak li ġie deċiż fis-sentenza fl-ismijiet ***__Gaetano Sultana et vs Raymond Spiteri__****, (App. Ċiv. Nru: 22/2005/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-6 ta' Ottubru, 2010).*

Illi m'għandu qatt jintesa wkoll li l-oneru f'każ bħal dan jaqa' ċomb fuq spallejn sid il-kera u allura huwa għandu juri għas-sodisfazzjon tal-Bord li verament kien hemm dan l-abbandun li jwassal għas-sanzjoni estrema tal-iżgumbrament tal-inkwilin. (fn. 42: Fost diversi wieħed huwa mistieden jara dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet ***__George Felice vs Gianni Cini__****, (App. Ċiv. Nru: 165/1994/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-28 ta' Ġunju, 2001). Aktar minn hekk imbagħad, jispetta wkoll li s-sid juri li l-inkwilin mhux biss ikun abbanduna l-fond lokat, iżda jkun saħansitra sab post ieħor fejn jgħammar. (fn 43: ara f'dan ir-rigward dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet* ***__Giovanna Caruana vs Maria Ellul__****, (App. Ċiv. Nru: 82/2003/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar l-24 ta' Jannar, 2007). Huwa biss meta sid ikun ipprova n-nuqqas ta' użu li imbagħad l-oneru jixxeqleb fuq l-inkwilin sabiex jagħti xi forma ta' ġustifikazzjoni. (fn. 44: ara f'dan is-sens dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet* ***__Oliver Degiorgio noe vs Albert Stagno Navarro__*** *(App. Ċiv. Nru: 31/2010) mogħtija fl-istadju* in recissorio *mill-Qorti tal-Appell (Sede Infejuri) nhar l-24 ta' Mejju, 2017 fejn ġie*

mfakkar li: "Naturalment kull każ irid jittieħed skont il-fattispeċie tiegħu u li jinkombi fuq l-inkwilin, li darba li jiġi ppruvat in-nuqqas ta' użu, li dan in-nuqqas jiġi ġustifikat mill-inkwilin għal raġunijiet li jagħtu lok għal tali ġustifikazzjoni u ma jekwiparawx ma' abbandun tal-fond.")

Illi minn eżami tal-provi dan il-Bord assolutament ma jinsabx sodisfatt bil-livell ta' prova mressqa mir-rikorrenti. Apparti dikjarazzjonijiet soġġettivi tagħha (fn. 45: Il-Bord ikollu jistqarr li x-xogħol magħmul mid-difensur tal-intimata fil-kontro-eżami tar-rikorrenti wera kemm fil-verità dak aċċertat minnha mhuwiex minnu. Kif jgħid l-awtur ***<u>Giorgio Bianchi</u>*** *"*L'interrogatorio formale ha la finalità di provocare la confessione e cioe' una dichiarazione affermativa che assume valore di prova legale." – Diritto Della Giurisprudenza, La Prova Civile, Onere e ammissibilità della prova nel Codice civile, CEDAM, 2009, a fol. 172) *u tar-raġel tagħha, (fn. 46: Kif ġustament ġie mtenni fis-sentenza fl-ismijiet* ***<u>C. Grech & Bros. Limited vs George Sammut et</u>****, deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' April, 2010 intqal hekk:* "jiġi osservat bħala punt tat-tluq illi r-residenza abitwali ta' bniedem hu dak il-post fejn hu jorganizza ħajtu flimkien mal-familja tiegħu. Jikkonsegwi illi allura l-abitwalità għandha rabta mal-istabbilità b'denotazzjoni ta' ċerta permanenza. Wisq raġonevolment, l-allontanamenti sporadiċi u temporanji li wieħed f'ħajtu jkollu jagħmel minħabba esiġenzi ta' xogħol jew ta' mard jew għal xi raġuni valida oħra, ma jwasslux għat-telf ta' dik l-istabbilità. Ukoll, id-durata ta' dan l-istess allontanament, mhux bilfors, a priori, għandha tiġi meqjusa bħala xi interruzzjoni tal-legam tal-persuna ma' dik l-istess stabilità. Tista' però takkwista riljev jekk l-allontanament u s-sistematizzazzjoni tal-persuna flok ieħor jassumu l-konnotat tal-abitwalità, 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 għal dak l-allontanament ... fil-ħsieb ta' din il-Qorti għalkemm il-volontà tal-kerrej, ukoll jekk iddikjarata, għandha l-importanza tagħha, għandu dejjem ikun il-materja probatorju u l-indikaturi estrinsiċi li jinżlu minnu li għandu verament jiddimostra oġġettivament il-vera intenzjoni. Hekk ad eżempju li l-intenzjoni ġenwina ma titnissilx mill-fatt *sic et simpliciter* tat-tħollija ta' għamara fil-fond mikri jew mill-indikaturi ta' ċerti dokumenti bħal karta tal-identità u r-reġistrazzjoni tal-vot għaliex dawn joffru biss mera presunzjoni u din tista' dejjem tingħeleb minn provi oħra idoneji u konvinċenti li juri r-residenza abitwali u permanenti tal-kerrej ma baqgħetx dik tal-fond lokat għax issa saret band'oħra.") *(li fil-verità sempliċiment jgħid li fil-ħin limitat li huwa għamel fl-ambjenti ma rax lill-intimata) ma hemm l-ebda prova oġġettiva li turi li dan il-fond huwa b'xi mod abbandunat.*

Illi dan il-Bord kien jippretendi li jiġu mressqa bħala xhieda ġirien oħra (distakkati minn xi interess li jista' jkollha r-rikorrenti u żewġha) sabiex jixhdu dwar kemm l-

intimata tkun fil-fond, li tiġi mitluba l-ħatra tal-Periti sabiex jiġi evalwat l-istat attwali tal-fond u x'hemm ġewwa (fn. 47: Ma jridx però jintesa li l-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza tagħha tas-6 ta' Mejju, 2019, bejn l-istess partijiet sabet li l-fond ma kienx nieqes minn xi manutenzjoni straordinarja. Dik il-Qorti anzi żiedet hekk: "Fil-fehma tal-qorti r-rapport stess tal-periti inkarigati mill-Bord, hu prova fih innifsu li l-fond ma jinsabx f'din il-kundizzjoni"), (*li possibilment kien jixħet aktar dawl fuq il-konsum tad-dawl u l-ilma) jew li jittellgħu rappreżentanti tal-posta sabiex wieħed jara jekk qatt kienx hemm talbiet għar-ridirezzjoni tal-istess. Minn dan kollu ma sar xejn, u l-Bord ma jsibx li jista' joqgħod biss fuq il-kelma tar-rikorrenti li fi kliemha stess tgħid li hija sempliċiment ġiet mgħarrfa b'dan l-allegat abbandun, minn terzi.*

Illi imbagħad, dan il-Bord ma jieqaf qatt jgħid li n-nuqqas ta' kontro-eżami jista' f'ċerti każijiet, idgħajjef it-teżi tal-parti kuntrarja. (fn. 48: fost diversi, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***<u>Catherine Cali pro et noe vs Stephen Cali</u>*** *(App. Ċiv. Nru. : 255/10) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-2 ta' Marzu, 2018 fejn ġie mfakkar hekk:* "Illi dan in-nuqqas inevitabbilment idgħajjef il-kontestazzjoni tal-parti l-oħra ta' dawk l-allegazzjonijiet li setgħu ġew diretti kontriha mix-xhud, u finalment ukoll it-teżi tal-istess parti.") *F'dan il-każ, għal xi raġuni, omm l-intimata ma tressqitx sabiex tiġi sottoposta għal skrutinju tal-affidavit tagħha.*

Illi fuq ix-xaqliba l-oħra, l-intimata seħħilha turi li hija verament tuża dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha. Il-fatt ta' xi vakanza, jew li tgħammar fil-gżira t'Għawdex fil-ġranet mhux tax-xogħol mhuwiex suffiċjenti sabiex ikun hemm l-estrem tal-iżgumbrament. Mill-provi jirriżulta li dak kollu neċessarju u li huwa normalment abbinat mal-ħajja ta' persuna jindika li l-intimata hija stabbli f'dan il-fond. Hekk per eżempju jingħad għas-servizz ta' dawl u ilma, tat-telefon u tar-reġistru elettorali. Filwaqt li huwa stabbilit fil-ġurisprudenza, li inklużjoni fir-reġistru elettorali jew informazzjoni li tingħata lid-dipartimenti weħidha, mhux dejjem hija prova inkonfutibbli ta' residenza ta' persuna (fn. 49: F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***<u>Katald Galea vs Denise Galea</u>*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell (Inferjuri) nhar il-21 ta' Ottubru, 2016 (App. Nru. 16/2010) fejn intqal hekk:* "Ir-residenza ordinarja trid tirriżulta minn sensiela ta' fatti ppruvati, bħal dawk li għadhom kif issemmew, li iżda fil-kisba tagħha ma hemm xejn awtomatiku. Għalhekk, il-fatt, li persuna jkollha dokumenti li 'prima facie' jattestaw konnessjoni tagħha mal-fond bħal inklużjoni fir-Reġistru Elettorali, ir-reġistrazzjoni tal-Korporazzjoni għas-Servizzi tal-Ilma u mal-Korporazzjoni Xogħol u Taħriġ mhumiex prova inkonfutibbli ta' residenza. Huwa paċifiku li r-Reġistru Elettorali jikkostitwixxi biss prova li trid tiġi verifikata, li tista' tkun korroborattiva, iżda mhux neċessarjament u dejjem

konklussiva.”), *dik il-ġurisprudenza trid tinqara fis-sens li dik il-prova waħedha tista' ma tkunx waħda deċiżiva.”*

L-Appell

5. Fir-rikors tal-appell imressaq fis-7 ta' Marzu, 2024, ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti jogħġobha tirriforma s-sentenza appellata, billi filwaqt li tikkonferma dik il-parti tas-sentenza li permezz tagħha l-Bord astjena milli jqis aktar it-tieni eċċezzjoni billi din kienet ġiet maqtula bid-deċiżjoni preċedenti tal-Bord tat-23 ta' Ottubru, 2020, u dik l-parti tas-sentenza appellata fejn il-Bord astjena milli jqis it-tielet eċċezzjoni fid-dawl tal-provi mressqa mir-rikorrenti, u ċaħad ir-raba' eċċezzjoni, imma talbet li din il-Qorti tgħaddi sabiex tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata li permezz tagħha l-Bord laqa' l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-intimata, u konsegwentement ċaħad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha, u minflok tiċħad iż-żewġ eċċezzjonijiet rimanenti u tilqa' t-talba tar-rikorrenti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimata.

6. L-appellanta qalet li hija tħossha aggravata bis-sentenza appellata għaliex il-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-provi li kellu quddiemu, li wasslu għall-applikazzjoni ħażina tal-liġi. Qalet li l-prova tal-lokazzjoni mressqha quddiem il-Bord, kienet tikkonsisti fl-irċevuti tal-kera mill-1 ta' April, 1982, li kienu annessi mal-affidavit tagħha. Kompliet tgħid li minn din il-prova irriżulta li fl-1 ta' April, 1995 kienet inħarġet irċevuta lill-appellata ffirmata minn Bertu Mifsud, iżda l-irċevuti kollha ta' qabel kienu inħarġu lil omm l-appellata Marianne Aquilina, bl-eċċezzjoni tal-irċevuta tal-1 ta' April, 1982 li nħarġet lil Joseph Aquilina, missier l-appellata, li miet fl-1982. L-appellanta qalet li l-irċevuti kollha sussegwenti sal-1 ta' Ottubru, 1995, dejjem inħarġu favur Marianne Aquilina, għal perijodu ta'

tliet snin sħaħ, sakemm fl-1 ta' April, 1998 l-irċevuti bdew jinħarġu mill-ġdid f'isem l-appellata. L-appellanta qalet li hija la qatt irċeviet u lanqas m'aċċettat kera mingħand l-appellata. L-appellanta qalet li l-appellata ppruvat tiġġustifika għalfejn seħħ dan, billi qalet li Bertu Mifsud kien dawwar l-irċevuti daqqa fuq Marianne Aquilina u daqqa fuqha, imma qalet li hija kienet toqgħod fil-fond. L-appellanta qalet li l-irċevuti tal-kera huma l-aħjar prova tat-titolu tal-appellata. L-appellanta saħqet li għalkemm l-appellata qalet li l-kirja tagħha tirrisali għall-1 ta' April, 1995, mill-irċevuti jirriżulta li l-irċevuta tal-1 ta' April, 1995 kienet waħda unika u eċċezzjonali, għaliex l-irċevuti kollha mill-1982 sal-1 ta' Ottubru, 1997 kienu maħruġa lil Marianna Aquilina, u kien biss fl-1 ta' April, 1998 li reġgħu bdew jinħarġu l-irċevuti lill-appellata. L-appellanta qalet li d-data tal-1 ta' April, 1995 hija sinifikattiva għaliex dak iż-żmien fil-Parlament kienu għaddejjin diskussjonijiet dwar emendi leġislattivi sabiex issir riforma fil-liġi tal-kera, u l-kera tiġi liberalizzata minn Ġunju 1995 'il quddiem. L-appellanta qalet li wieħed ma jistax jispekula x'wassal għall-ħruġ ta' irċevuta waħda u unika fl-1 ta' April, 1995 lill-appellata, biex imbagħad mal-iskadenza ta' wara l-irċevuti reġgħu bdew joħorġu f'isem Marianne Aquilina, sakemm reġgħu daru fuq Doreen Aquilina mill-1 ta' April, 1998. L-appellanta qalet li kwalunkwe titolu ta' lokazzjoni li setgħet akkwistat l-appellata bl-irċevuta tal-1 ta' April, 1995, intemm bl-irċevuta maħruġa fuq isem Marianne Aquilina fl-1 ta' Ottubru, 1995, u kien biss fl-1 ta' April, 1998 li Doreen Aquilina reġgħet akkwistat titolu ta' lokazzjoni fir-rigward tal-fond, imma bid-differenza li dan it-titolu mhux protett fil-liġi.

7. L-appellanta qalet li jekk Doreen Aquilina tippretendi li akkwistat titolu ta' kirja fl-1 ta' April, 1995, daqstant ieħor ommha Marianne Aquilina akkwistat

titolu ta' kirja fl-1 ta' Ottubru, 1995, u kien biss fl-1 ta' April, 1998 li Doreen Aquilina kisbet mill-ġdid titolu ta' kirja. L-appellanta qalet ukoll li fil-każ odjern kellu japplika l-prinċipju *contra scriptum non est argomentum.* L-appellanta qalet li għalhekk it-titolu ta' kirja li akkwistat l-intimata fl-1 ta' April, 1998, mhuwiex protett bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, bil-konsegwenza li hija għandha dritt tittermina l-kirja u titlob ir-ripreża tal-fond. Qalet ukoll li fil-motivazzjoni tiegħu, il-Bord wasal għall-konklużjoni li l-appellata kienet ġiet rikonoxxuta bħala inkwilina ta' kirja protetta għaliex mill-assjem tal-provi l-Bord kien moralment konvint li l-irċevuta tal-1 ta' April, 1995 ma nħarġitx bi żball, u li kienu l-irċevuti sussegwenti li kienu żbaljati. L-appellanta qalet li l-kompitu tal-Bord kien li jagħrbel il-provi miġjuba quddiemu skont il-liġi, u l-Bord ma kellu l-ebda obbligu jagħmel analiżi morali jew jispekula dwar il-każ. L-appellanta qalet li l-prova miġjuba quddiem il-Bord kienet l-aħjar prova, u l-irċevuti tal-kera jitkellmu waħedhom. Qalet ukoll li lanqas ma jirriżulta min kien jipprepara l-irċevuti qabel dawn jiġu ffirmati minn Bertu Mifsud. Fir-rigward tas-servizzi tad-dawl u l-ilma, l-appellanta qalet li minkejja li l-appellata xehdet li dawn ġew ittrasferiti fuqha minn fuq Bertu Mifsud, hija ma pproduċiet l-ebda prova li tali kontijiet verament kienu jinħarġu fuqha. L-appellanta qalet li hija talbet lir-rappreżentant tal-ARMS jipproduċi dawn id-dokumenti, iżda għal xi raġuni dawn ma nstabux. L-appellanta qalet li l-Bord kien żbaljat ukoll meta kkonkluda li hija bbażat l-azzjoni tagħha fuq il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li juri li hija kienet qiegħda tirrikonoxxi lill-appellata bħala inkwilina tal-fond b'kirja protetta, għaliex il-proċeduri l-oħra quddiem il-Bord fl-ismijiet **Carmela Debono *vs.* Doreen Aquilina**, ġew intavolati fl-2011, fi żmien meta ma kien hemm l-ebda dubju li l-inkwilina dak iż-żmien kienet Doreen Aquilina, iżda f'dawk il-proċeduri

l-appellanta qatt ma ddikjarat li kienet irrikonoxxiet espressament lill-appellata bħala inkwilina mill-1 ta' April, 1995 minflok mill-1 ta' Ottubru, 1998. Qalet li dawk il-proċeduri kienu jikkonċernaw mertu differenti minn dak odjern, tant huwa hekk li l-Bord ċaħad l-eċċezzjoni tar-*res judicata* sollevata mill-appellata. Qalet li l-Bord qatt ma messu kkonkluda li l-appellata ġiet rikonoxxuta fit-titolu ta' kirja minn Carmela Debono, għaliex il-mertu dwar kif u meta twieled it-titolu lokatizju tal-appellata, huwa mertu li ġie avvanzat biss u għall-ewwel darba fil-proċeduri odjerni.

8. Fit-tieni aggravju tagħha l-appellanta qalet li hija ħassitha aggravata wkoll bil-parti tas-sentenza appellata fejn il-Bord ċaħad it-tieni kawżali, li kienet tgħid li l-appellata ma kinitx qiegħda tagħmel użu mill-fond bħala r-residenza tagħha. L-appellanta qalet li mill-atti jirriżulta li l-appellata hija għalliema fi skola tal-Gvern f'Malta, li tgħid li tqatta' mit-Tnejn sal-Ħamis f'Malta, u fi tmiem il-ġimgħa tmur Għawdex, u tqatta' l-vaganzi tagħha ġewwa Għawdex. L-appellanta qalet li l-appellata għamlet sforz imġebbed fix-xhieda tagħha sabiex tagħti l-impressjoni li hija tuża l-fond bħala l-unika residenza tagħha, u li hija tifforma parti mill-komunità tal-Għargħur, u tipparteċipa fl-attivitajiet tal-parroċċa, u qalet ukoll li hija rreġistrata fuq dan il-fond bħala votanta, u li l-arloġġi tad-dawl u l-ilma ġew imdawra fuqha. L-appellanta saħqet li ma nġabet l-ebda prova mir-rappreżentant tal-ARMS dwar meta sar it-trasferiment tal-arloġġi tad-dawl u l-ilma, u żiedet tgħid li fihom infushom r-reġistrazzjoni tal-vot u tal-karta tal-identità mhumiex prova konklussiva ta' residenza. Qalet li tali reġistrazzjoni ssir fuq sempliċi dikjarazzjoni unilaterali tal-individwu li jagħmel ir-reġistrazzjoni, u l-awtoritajiet kompetenti ma jagħmlu l-ebda verifika dwar il-veraċità o meno tal-indirizz in kwistjoni. L-appellanta qalet li l-Bord skarta għal

kollox ix-xhieda tal-appellata in kontro-eżami, kif ukoll il-provi dwar il-konsum tad-dawl u l-ilma. Qalet li minkejja dak li qal il-Bord, ma kien hemm l-ebda *affidavit* ta' omm l-appellata, u minkejja li hija għamlet kontro-eżami tal-appellata, il-Bord skartah għal kollox. L-appellanta qalet li l-appellata nqabdet tigdeb b'mod sfaċċat, u għalhekk ix-xhieda tagħha mhijiex kredibbli, anki meta qalet li r-raġel tagħha jaħdem bħala bidwi ġewwa Għawdex, iżda d-dar matrimonjali tagħhom qiegħda l-Għargħur, u qalet li dan ma kienx verosimili. Qalet ukoll li fil-kontro-eżami tagħha l-appellata ċaħdet li hija għandha residenza oħra ġewwa Għawdex, imma meta kkonfrontata bi provi tal-akkwist ta' żewġ proprjetajiet ġewwa Għawdex, hija kellha tammetti li fil-fatt għandha żewġ proprjetajiet f'Għawdex, waħda f'Marsalforn u oħra fiż-Żebbuġ. Qalet li n-nuqqas ta' kredibbilità tirriżulta wkoll mill-fatt li meta wieħed janalizza l-konsum tad-dawl u l-ilma fil-fond in kwistjoni, fuq numru ta' xhur ġie rreġistrat *unit* wieħed ta' konsum, u bejn Ottubru u Diċembru tal-2018 ġew irreġistrati biss żewġ *units* ta' konsum. Qalet li l-konsum minimu tal-ilma tul is-snin jindika li l-appellata mhijiex tuża dan il-fond bħala r-residenza matrimonjali tagħha.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

9. L-appellata wieġbet li s-sentenza tal-Bord hija ġusta u timmerita konferma, u l-appell intavolat mill-appellanta huwa infondat fil-fatt u fid-dritt.

10. L-appellata qalet li ladarba ġabet prova li hija kienet ġiet rikonoxxuta mis-sidien fil-kirja tal-fond qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, hija inkwilina protetta u ħadd ma jista' jargumenta mod ieħor. Qalet li ma jistax jingħad li hija ġiet rikonoxxuta

fl-1 ta' April, 1995 b'irċevuta tal-kera f'isimha, imma fl-istess nifs jingħad li mal-iskadenza ta' wara dan it-titolu lokatizju kien intemm, għaliex dan ma jagħmel l-ebda sens. Qalet li hija kienet tgħix fil-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha mal-kerrej ta' qabilha, u għalhekk kellha l-protezzjoni tal-liġi. L-appellata qalet li kienet l-appellanta stess li fix-xhieda tagħha kkonfermat li l-appellata kienet ilha tgħix fil-fond għal madwar tletin sena, tal-anqas mill-1991. L-appellata qalet li l-Bord żamm ferm mal-kompitu tiegħu meta għarbel il-provi, u kien metikoluż fis-sens li mhux biss ra x'kien hemm miktub matul iż-żmien, iżda wkoll f'liema spirtu nkiteb, sabiex jifhem il-kuntest u jara x'wassal għall-proċeduri odjerni. L-appellata qalet li anki meta l-Bord ikkonkluda li permezz tar-rikors 126/2011 u l-proċeduri li saru *ai termini* tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Bord kien korrett jiddeduċi li hija kienet rikonoxxuta bħala inkwilina, għaliex kieku ma kienx hekk l-appellanta kien ikollha tirrikorri quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u mhux quddiem il-Bord. L-appellata saħqet li għalhekk il-Bord kien korrett li fiċ-ċirkostanzi qies l-intenzjoni vera tas-sidien preċedenti, u ra x'azzjonijiet għamlu.

11. B'riferiment għat-tieni aggravju, l-appellata qalet li lanqas m'hija korretta l-appellanta tgħid li hija ma tużax il-fond in kwistjoni. Qalet li hija ġiet rikonoxxuta bħala inkwilina kif jirriżulta mill-ktieb tal-kera esebit, u anki l-*meters* tad-dawl u l-ilma nqalbu fuqha fl-1993, u din hija prova ċara li hija kienet qiegħda tuża l-fond in kwistjoni. L-appellata qalet li jeżistu dubji serji dwar il-konklużjonijiet li wasal għalihom ix-xhud Reuben Bonnici, rappreżentant ta' ARMS Limited meta mistoqsi dwar ix-xejriet tal-konsum tal-appellata. L-appellata qalet li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huwa fond żgħir, mingħajr ħafna *appliances* tal-elettriku, u hija tuża l-fond in kwistjoni għall-bżonnijiet personali tagħha. Qalet li l-konsum baxx tad-dawl u l-ilma mhuwiex prova

konkreta dwar jekk hija tgħix fil-fond jew le. L-appellata qalet li hija għalliema, u tqatta' ħin twil barra mid-dar, filwaqt li tagħmel ħafna *overtime* bħal meta jkun hemm xi attività l-iskola. L-appellata qalet li mhuwiex minnu li hija ċaħdet li għandha proprjetà ġewwa Għawdex, imma dan il-fatt waħdu m'għandux iwassal għall-konklużjoni li l-appellata ma tużax il-fond in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tagħha. Qalet li għalkemm hija verament tmur Għawdex u tagħmel żmien hemmhekk, ir-residenza tagħha dejjem kienet u baqgħet l-fond in kwistjoni ġewwa l-Għargħur. Qalet li dan kien l-aħħar tentattiv tal-appellanta sabiex tiżgumbraha mill-fond u tieħu dan il-fond lura b'mod inġust. L-appellata qalet li jekk din il-Qorti tilqa' l-appell tal-appellanta, hija ser tispiċċa vittma tal-fatt li l-appellanta ma setgħetx taċċetta li l-liġijiet antiki tal-kera kienu jagħtu protezzjoni lill-inkwilini li ġew rikonoxxuti fil-kirja, bħal ma ġiet hi, u dan sabiex jgħixu fi djarhom sakemm imutu. Qalet li l-appellanta għandha rimedju jekk trid, billi tersaq quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u titlob awment fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond, u għalhekk l-appellanta mhijiex ser tiġi ppreġudikata jekk din il-Qorti tiċħad l-appell tagħha.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

12. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanta fir-rikors tal-appell tagħha, fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellata.

L-Ewwel Aggravju: *[Il-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-provi li wasslu għal applikazzjoni żbaljata tal-liġi]*

13. L-appellanta tisħaq li l-irċevuta tal-kera ffirmata minn Bertu Mifsud bid-data tal-1 t'April, 1995, maħruġa lill-appellata, inħarġet bi żball, u kien biss wara l-1 t'April, 1998 meta l-irċevuti tal-kera bdew joħorġu regolarment f'isem l-appellata li hija ġiet rikonoxxuta fil-kirja. Tgħid li hija la qatt irċeviet u lanqas aċċettat kera mingħand l-appellata, u kienet omm l-appellata li kellha titolu fuq dan il-fond sa April tal-1998, minn meta l-irċevuti tal-kera bdew jinħarġu lill-appellata, li jfisser għalhekk li t-titolu tal-appellata mhuwiex wieħed ta' kirja protetta. L-appellanta qalet li l-Bord ma kellux jasal biex jgħid li kien moralment konvint li l-irċevuta tal-1 ta' April, 1995 ma nħarġitx bi żball, għaliex fil-fatt dik l-irċevuta ħarġet frott żball min-naħa ta' min ħejja l-irċevuta biex tiġi ffirmata minn Bertu Mifsud.

14. Huwa proprju dwar dan il-punt li din il-Qorti għandha għadd ta' konsiderazzjonijiet x'tagħmel, u tgħid li hija taqbel mal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord f'dan ir-rigward. Il-Bord qies li l-irċevuta tal-1 ta' April, 1995 inħarġet fil-kuntest ta' dibattitu li kien għaddej dwar il-liberalizzazzjoni tas-suq tal-kera. Fil-fatt is-suq tal-kera ġie liberalizzat fl-1 ta' Ġunju, 1995. Huwa ferm inverosimili li l-irċevuta in kwistjoni nħarġet mingħajr l-għarfien tal-implikazzjonijiet legali ta' tali rċevuta tal-kera. Ma ġiex spjegat kif u għaliex wara dakinhar, għal perijodu sussegwenti ta' tliet snin, l-irċevuti tal-kera reġgħu bdew jinħarġu f'isem Marianne Aquilina. Il-Bord qies li aktarx kienu dawk l-irċevuti sussegwenti li nħarġu bi żball, u in vista tal-fatt li meta nħarġet l-irċevuta tal-1 ta' April, 1995 kien fi żmien li kien ser jiġi liberalizzat is-suq tal-kera, l-Qorti taqbel mal-konklużjonijiet tal-Bord f'dan ir-rigward. Il-Qorti kkunsidrat ukoll li fix-xhieda tagħha l-appellanta rrikonoxxiet li l-appellata kienet ilha tgħix fil-fond mill-bidu tas-snin disgħin, u kien għalhekk li hija ġiet

rikonoxxuta fil-kirja mis-sid ta' dak iż-żmien. Din il-Qorti, bħall-Bord qabilha, ma taqbilx li l-irċevuta tal-1 ta' April, 1995 inħarġet bi żball, jew b'nuqqas ta' għarfien tal-implikazzjonijiet legali tagħha, u għalhekk dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

It-Tieni Aggravju: *[Il-prova dwar jekk l-appellata hijiex qiegħda tuża il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha]*

15. L-appellanta tgħid li l-provi li kkunsidra l-Bord sabiex ikkonkluda li l-appellata qiegħda tagħmel użu mill-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha, mhumiex ta' min jorbot fuqhom. Tgħid li huwa inverosimili dak li qalet l-appellata, li għalkemm ir-raġel tagħha huwa bidwi li jaħdem l-għelieqi f'Għawdex, huwa jagħmel użu mill-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Tgħid ukoll li l-konsum tal-utilitajiet irreġistrat fil-fond huwa wieħed minimu, u l-prova li l-vot u l-karta tal-identità tal-appellata huma reġistrati fuq il-fond, mhijiex xi prova soda, għaliex tali dokumenti uffiċjali jinħarġu fuq sempliċi dikjarazzjoni ta' min japplika għalihom, u ma ssir l-ebda verifika ulterjuri mill-awtoritajiet dwar il-veraċità ta' tali dikjarazzjoni.

16. Il-Qorti tirrileva li l-Bord ma kienx tenut jagħmel l-ebda konsiderazzjoni dwar ir-raġel tal-appellata, li mhuwiex parti minn dawn il-proċeduri, u qatt ma ngħad li huwa ġie rikonoxxut fil-kirja. Il-Qorti tqis ukoll illi jekk mhuwiex verosimili li r-raġel tal-appellata jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għaliex ir-raba' li huwa jaħdem jinsab Għawdex, daqstant ieħor mhux verosimili li l-appellata tmur Għawdex kuljum meta jirriżulta li hija taħdem f'Malta bħala għalliema, u meta stqarret li għandha ħajja attiva ħafna f'Malta, u tagħti

kontribut fil-parroċċa tal-Għargħur fejn tgħix. Il-Qorti tirrileva wkoll li anki jekk jirriżulta li l-appellata taqsam lejn Għawdex diversi drabi, partikolarment fil-ġranet tal-vakanzi mill-iskola, b'daqshekk ma jistax jingħad li hija mhijiex tuża l-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha. Hija tiġġustifika l-konsum baxx ta' dawl u ilma rreġistrat fuq il-fond billi tgħid li hija tqatta' ħin twil barra mid-dar għal raġunijiet ta' xogħol u attivitajiet soċjali, filwaqt li fil-ġranet meta ma jkunx hemm skola, hija tmur Għawdex. Il-Qorti qieset ukoll li minkejja li l-post fejn votant huwa rreġistrat u l-post fejn hija rreġistrata l-karta tal-identità tiegħu, ma jiġux verifikati mill-awtoritajiet, tali dokumenti għandhom l-importanza tagħhom fil-ħajja tal-individwu, u għal raġunijiet prattiċi ma jkunx jagħmel sens li wieħed jirreġistra l-karta tal-identità fuq post li qajla jagħmel użu minnu, għaliex dokumenti uffiċjali u posta oħra normalment jintbagħtu fil-post fejn il-persuna tkun irreġistrata. Il-Qorti tqis li s-sottomissjonijiet li saru mill-appellanta mhumiex biżżejjed biex din il-Qorti jkollha l-konvinzjoni morali li l-appellata mhijiex tagħmel użu mill-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha. Għaldaqstant, u in vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li t-tieni aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi dwar dan l-appell, billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta' dan l-appell fiż-żewġ istanzi, huma a karigu tal-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur