BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar it-Tnejn, 28 t'April 2025

Rikors Nru: 714/2022
Nru fuq il-Lista: 3

Carmelo Gatt (K.I. 305754M) u Joseph Gatt (K.I. 261251M)

vs

Jane Zammit

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur imressaq fit-2 ta' Settembru 2022[1] u d-dokumenti hemm annessi, fejn wara lir-rikorrenti ppremettew li huma sidien tal-Flat enumerat sitta (6) ġewwa blokka bin-numru erbgħa u tletin (34) fi Triq il-Pitkali, il-Marsa, liema fond jinsab mikri lill-intimata, huma talbu l-iżgumbrament tal-intimata mill-istess fond għaliex skond huma din ma kinitx qiegħda tagħmel użu mill-istess fond.

[1] A fol 1 tal-proċess.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel impoġġi tat-13 ta' Settembru 2022[2].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata l-5 ta' Marzu, 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[3].

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu, 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[4].

Ra r-risposta tal-intimata mressqa fil-15 ta' Mejju 2023 fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *Illi l-esponenti hija l-inkwilina tal-fond numru erbgha u tlettin (34) qabel tlettax (13) fi Triq il-Pitkali, il-Marsa, ghal dawn l-ahhar hamsin (50) sena;*

2. *Illi l-esponenti hija residenti f'dina l-propjeta' u kienet tghix hemm flimkien ma zewgha u rabbiet familja f'dina l-propjeta';*

3. *Illi l-esponenti dejjem hallset kwalunkwe kera dovuta u meta l-istess sidien ma accettawx il-kera l-istess kera giet iddepozitata l-Qorti;*

4. *Illi sahhet l-esponenti bdiet tiddeterjora u peress li anke zewgha llum il-gurnata huwa mejjet hija tmur torqod ghand it-tifel taghha biex ma tkunx wahedha bil-lejl pero' hija filghodu tirritorna f'darha u tqatta hinijiet twal u tiekol fil-propjeta' mertu tal-kawza;*

[2] A fol 13 tal-proċess.
[3] A fol 17 tal-proċess quddiem dan il-Bord.
[4] A fol 18 tal-proċess quddiem dan il-Bord.

5. *Illi l-esponenti thoss li hija ingustizja li hija tigi zgumbrata minn daraha ghal dawn l-ahhar hamsin (50) sena u fl-eta tal-esponenti, meta hija tmur biss torqod ghand binha li minn gurnata ghal ohra jista' jghidilha biex ma tibqax tmur torqod hemmhekk;*

Sema' x-xhieda ta' Reuben Bonnici, Josianne Sultana, Carmelo Gatt u Joseph Gatt (dawn kemm ikkonfermaw il-kontenut tal-affidavits tagħhom), ilkoll mwettqa fis-seduta tat-13 ta' Ottubru 2023[5].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-11 ta' Diċembru 2023[6] fejn intlaqgħet talba għall-korrezzjoni fir-rikors promotur u kompla jixhed Reuben Bonnici.

Ra dak li seħħ fis-seduta tas-26 ta' Frar 2024[7] fejn tkompliet ix-xhieda ta' Reuben Bonnici.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-12 ta' April 2024[8] fejn ġiet finalizzata x-xhieda in eżami ta' Reuben Bonnici.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-3 ta' Lulju 2024[9] fejn sar tentattiv sabiex jitwettaq il-kontro-eżami tal-intimata b'mod telematiku iżda dan it-tentattiv ma tax frott. Għalhekk il-Bord intalab sabiex iqabbad Assistenta Ġudizzjarja għal dan il-għan.

---

[5] Verbal relattiv jinsab a fol 28 tal-proċess.
[6] Verbal relattiv jinsab a fol 66 tal-proċess.
[7] Verbal relattiv jinsab a fol 72 tal-proċess.
[8] Verbal relattiv a fol 82 tal-proċess.
[9] A fol 96 tal-proċess.

Ra dak li seħħ fis-seduta tat-28 ta’ Ottubru 2024[10] meta kienet ġiet imressqa nota tal-Assistent Ġudizzjarju bil-kontro-eżami tal-intimata u ġew mismugħa l-kontro-eżamijiet ta’ Carmelo Gatt u Joseph Gatt. Dakinhar ingħalaq l-istadju tal-ġbir tal-provi.

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti mressqa fil-5 ta’ Diċembru 2024[11].

Ra n-nota ta’ sottomissjonijiet responsiva tal-intimata mressqa fil-11 ta’ Diċembru 2024[12].

Ra dak li seħħ fis-seduta tal-14 ta’ Frar 2025[13], meta l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra;

Illi qabel xejn il-Bord iqis li għandu jgħaddi sabiex jirrakkolji u jispjega, anke jekk brevement, ix-xhieda miġbura f’dawn il-proċeduri.

Illi f’dawn il-proċeduri xehed Reuben Bonnici, in rappreżentanza ta’ ARMS Limited, diversi drabi. Fl-ewwel okkażjoni[14] jgħid li ma setax isib l-indirizz reġistrat fuq is-sistema l-ġdida tagħhom. Sab biss li dan il-fond kien reġistrat fuq ċertu Joseph Zammit u dan qabel ma nbidlet is-sistema, u jidher li l-*water meter* kien inqala’. Bl-istess mod, ma sab xejn fir-rigward ta’ konsum ta’ dawl.

---

[10] Verbal relattiv jinsab a fol 104 tal-proċess.
[11] Nota relattiva tibda a fol 150 tal-proċess.
[12] Din tibda a fol 156 tal-proċess.
[13] Verbal relattiv jinsab a fol 165 tal-proċess.
[14] Xhieda relattiva tibd aa fol 29 tal-proċess.

Il-Korporazzjoni tal-ilma bdiet tieħu ħsieb hi fis-sena 1996 u fis-sena 2010 bdiet tieħu ħsieb l-ARMs.

Illi l-istess **xhud** reġa' ddepona wara li għamel verifiki ulterjuri. Hawnhekk[15] jgħid li kien talab spezzjoni mill-Enemalta, iżda din kienet għada ma saritx. L-unika ħaġa li sab kien li l-kont rigwardanti l-ilma kien inattiv mis-sena 1996. **F'xhieda oħra** imbagħad[16] jgħaddi sabiex iressaq dokument rigwardanti spezzjoni li kienet saret fil-mori. Fil-fond in kwistjoni ma sabux *meter* tad-dawl. **Fl-aħħar xhieda[17]** jispjega li saret spezzjoni u ma nstabux *meters*.

Illi xehdet ukoll **Josianne Sultana** in rappreżentanza tal-Kummissarju Elettorali. In eżami[18] tgħid li għall-aħħar ħames snin (ix-xhieda tagħha ittieħdet fit-13 ta' Ottubru 2023), ma kien hemm ħadd reġistrat fil-fond. Bejn April 2019 u April 2022, l-intimata kienet reġistrata ġewwa fond ieħor ċioe' dak enumerat sitta u disgħin (96), Triq San Tumas, l-Marsa. F'April tas-sena 2023 kienet imbagħad reġistrata fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

Illi xehed ukoll ir-rikorrent **Carmelo Gatt.** Fl-affidavit[19] tiegħu jispjega li hu u ħuh huma sidien tal-blokka kollha. Dwar dan il-fond partikolari, jgħid li jiftakar lill-intimata dejjem tgħix hemm mal-familja tagħha. Sa fejn jaf hu dan il-flat kien imniffed ma' fond ieħor propjetà tal-intimata. L-intimata baqgħet tgħix fil-fond wara li miet ir-raġel u anke wara li telqu t-tfal. Xi snin qabel il-ftuħ tal-proċeduri però innotaw li ma kienitx qiegħda tiffrekwenta l-fond u saru jafu li din marret tgħix ma' bintha. Huma jgħixu fl-istess triq u setgħu jaraw li l-intimata m'għadhiex tirrisjedi hemm. Jgħaddi sabiex iressaq xi ritratti tal-

[15] Xhieda relattiva tibda a fol 67 tal-rpċoess.
[16] Din tibda a fol 73 tal-proċess.
[17] Din tibda a fol 83 tal-proċess.
[18] Xhieda relattiva tibda a fol 35 tal-proċess.
[19] Dan jibda a fol 65B tal-proċess.

gallarija fejn skond hu juri li xi drappijiet kienu ilhom minxura hemm għal diversi xhur. Fis-sena 2022, wara li kienu bagħtu ittra sabiex din tiżgombra mill-fond, huma ma baqgħux jaċċettaw il-kera, u din bdiet tiġi depożitata l-Qorti. Mir-riċerka li għamlu fir-reġistru elettorali sabu li l-intimata kien ġiet reġistrata fuq fond ieħor ġewwa l-Marsa. Il-kawża saret għaliex skond huma din ma kinitx qiegħda tgħix hemmhekk.

Illi **Carmelo Gatt** ġie mressaq ukoll għal kontro-eżami. Hawnhekk[20] jerġa jikkonferma li l-intimata ilha snin twal tgħix fil-fond, u kienet diġà hemm meta missierhom kien għadu proprjetarju. Jikkonferma li jgħix fl-istess triq u jgħid li qabel il-ftuħ tal-kawża hu u l-intimata kienu jitkellmu meta din kienet tkun hemm. Jagħlaq billi jgħid li qatt ma talab biex jidħol fil-fond.

Illi xehed ukoll ir-rikorrent l-ieħor **Joseph Gatt.** Fl-affidavit tiegħu huwa sempliċiment jikkonferma l-kontenut tal-affidavit ta' Carmelo Gatt. Fil-kontro-eżami mbagħad[21] jikkonferma li l-intimata ilha tirrisjedi fil-fond minn meta missieru kien sid. Jgħid li ma joqgħodx għassa jara jekk hija ma tkunx id-dar jew le. Il-kera dejjem tħallset fil-ħin. Ma jaqbilx li qatt bagħat lil xi ħadd jagħmel spezzjoni fil-fond. Jikkonferma li qiegħdin jipprovaw ibiegħu l-fond. Qabel il-ftuħ ta' dawn il-proċeduri ivverifikaw li din kienet qiegħda tirrisjedi mat-tifel tagħha. Jispjega li huwa mgħarraf li l-intimata kienet weġġgħet iżda ma jafx għal kemm żmien.

Illi xehdet ukoll **l-intimata Jane Zammit**. Fl-affidavit tagħha[22] tgħid li ilha tirrisjedi fil-fond miż-żwieġ tagħha, minn meta kellha sebgħa u għoxrin sena (27) (fid-data tal-affidavit kellha tmienja u sebgħin sena (78). Kienet għamlet

[20] Xhieda relattiva tibda a fol 141 tal-proċess.
[21] Dan jibda a fol 144 tal-proċess.
[22] Dan jibda a fol 93 tal-proċess.

żmien fejn kissret saqajha u marret tgħix mat-tifla tagħha u llum torqod għand it-tifel. Madanakollu, filgħodu titlaq mingħand it-tifel u tmur toqgħod id-dar tagħha, sempliċiment terġa torqod mat-tifel. Hija tibża toqgħod bil-lejl waħedha, iżda l-flat għadha tieħu ħsiebu, kif ukoll tieħu ħsieb il-komun. Bħala ilma tieħu magħha *jerrycans* mingħand it-tifel u bħala dawl tuża pannelli solari. Ħwejjiġha kollha qegħdin fil-fond in kwistjoni. Skond hi, kellha relazzjoni tajba ma' missier ir-rikorrenti iżda dawn tal-aħħar jidher li jridu jwaqqaw il-blokka u jibnu flats ġodda.

Illi fil-kontro-eżami mbagħad[23] taqbel li t-tifel tagħha ma jkunx id-dar (tiegħu) matul il-ġurnata għax ikun ix-xogħol. Tgħid li tieħu ħsieb il-komun kull ħmistax. Hija ġġor l-ilma permezz ta' *trolley*. Tikkonferma li ma hemmx- ilma fil-fond. Tikkonferma wkoll li m'għandhiex servizz ta' dawl. M'għandhiex *fridge* fil-fond, u lanqas għandha biex issajjar. Dwar il-pannelli solari, wara li tagħti deskrizzjoni tagħhom, tgħid li dawn jinqabdu mat-tieqa u mhux fuq xi bejt. Ħafna mid-drabi tinħasel għand it-tfal. Dwar aspetti fiżiċi tagħha tgħid li għadha tħossha tajjeb u tkampa. Fil-fond tagħha hemm xi ftit taraġ iżda ma ssibx problemi titlagħhom. Tgħid li tkun id-dar bejn it-tmienja u nofs ta' filgħodu u s-sitta ta' filgħaxija. Dwar il-kwistjoni tar-reġistrazzjoni tagħha fir-Reġistru Elettorali tgħid li wara l-operazzjoni għamlet żmien ma setgħetx tuża t-taraġ, iżda mbagħad tgħid li dejjem ħalliet l-indirizz fuq id-dar fil-fond. Tiċħad li reġgħet marret tbiddel l-indirizz wara li rċeviet karta mir-rikorrenti.

Kunsiderazzjonijiet Legali:

[23] Dan sar b'mod telematiku bl-Assistant Ġudizzjarju. Xhieda relattiva tibda a fol 107 tal-proċess.

Illi jirriżulta ċar li l-unika kawżali[24] li qegħdin jutilizzaw ir-rikorrenti sabiex jittantaw jisfrattaw il-kirja tal-intimata hija dik relatata man-nuqqas t'użu tal-istess bħala residenza tagħha. Għandu sa mill-ewwel jibqa' jiġi mfakkar li f'dawn it-tip ta' kawżi kull każ għandu l-fattispeċi tiegħu[25] u ma hemm l-ebda regola inflessibbli li għandha tinħadem mingħajr ħarsien tajjeb tal-provi ta' kull każ.[26] Huwa tajjeb ukoll li jingħad li l-oneru fuq din it-tip ta' kawżali tibqa fuq spallejn is-sid li jrid juri bi provi tajbin, sobrji u b'saħħithom li xi inkwilin ikun effettivament abbanduna xi residenza[27]. F'każ li dawn ma jnisslux dik iċ-ċertezza f'moħħ il-ġudikant, jew iħallu l-istess b'ammont ta' dubju, allura l-Bord għandu jgħaddi sabiex isalva dak l-istess inkwilinat[28].

---

[24] Dwar l-importanza ta' kawżali quddiem dan il-Bord, jiġi senjalat dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Bartolo & Kyle Limited vs Thomas Micallef**, (App Ċiv Nru: 115/2002/2) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-10 ta' April 2018. Bl-istess mod, issir referenza għal dak li seħħ fil-proċeduri fl-ismijiet **Charles Borg *pro et noe* vs Helen Scicluna,** (App Ċiv Nru: 105/2000) finalment deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-23 ta' Marzu 2016.

[25] 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.

[26] Fost oħrajn, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Charles Zammit Tabona *et* vs Alfrida Walker *et***, (App. Nru 35/1998/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-15 ta' Diċembru 2003 *"l-precitat principju mhux assolut u ma joperax awtomatikament izda, f' kull kaz, ghandhom jitqiesu c-cirkostanzi tieghu. Hekk gie deciz illi "biex in-non uzu jammonta ghall-uzu divers hemm bzonn li jghaddi tul ta' zmien, valutabbli skond ic-cirkostanzi talkaz, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi gustifikazzjoni ragonevoli" ("Rocco Caruana -vs- Albert Cauchi", Appell, 6 ta' Dicembru 1968). Inghad in tema illi "l-principju ma japplikax meta jkun hemm gustifikazzjoni xierqa ficcirkostanzi partikolari tal-kaz u partikolarment meta c-cirkostanzi jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jaghtux lok ghal dak id-deprezzament li hu ghab-bazi talprincipju" ("Edmund Spiteri -vs- Dr. Kalcidon Zammit", Appell, 16 ta' Dicembru 1968; Fl-istess sens ta' dawn l-istess principji huma s-sentenzi fl-ismijiet "Alfred P. Farrugia nomine -vs- John N. Attard nomine", Appell, 19 ta' Mejju 1993 u "Agnes Bezzina -vs- Albert Rizzo", Appell, 17 ta' Gunju 1994 fost bosta ohrajn;".*

[27] Fost diversi, l-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Alfred Cassar *et* vs Antoine Agius *et*,** (App Ċiv Nru: 45/2001/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-7 ta' Diċembru 2005 fejn ingħad hekk: *"Huwa indubitat illi biex in-non-użu jikkostitwixxi tibdil ta' destinazzjoni jeħtieġ dejjem li jiġu valjati ċ-ċirkostanzi ta' kull każ. Anke hawn il-liġi u l-ġurisprudenza jesiġu li biex il-Qorti tawtorizza r-ripreża ta' fond fuq il-kawżali tan-non-użu kellu jkun hemm provi ċerti, kredibbli u attendibbli. Altrimenti ttendi biex tipproteġi l-ftehim u ssalva l-ftehim tal-kirja."".*

[28] Fost oħrajn issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Giraldu Camilleri *et* vs Carmelo sive Charles Tonna *et*,** (App Ċiv Nru: 199/1998/1) mogħtija mil-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-12 ta' Jannar 2005 meta ġie mfakkar hekk: *"Dan premess, ma jistax ikun qatt dubitat,*

Illi magħdud ma dan, jekk jirriżulta xi allontanament, l-oneru mbagħad idur fuq l-inkwilin sabiex jiġġustifika dik l-assenza tiegħu[29]. Hawnhekk imbagħad jidħlu kunsiderazzjonijiet oħra fosthom id-durata tal-istess allontanament.

---

in forza tal-prinċipju notorju, illi min jallega jrid jipprova. Dan jikkomprendi l-prova ta' l-allegat tibdil li jirriżulta minn non-użu. "Prova din li trid tkun mhux biss attendibbli iżda trid ukoll tkun tali li tikkonvinċi lil min irid jiġġudika illi manifestament hi waħda perswasiva u mingħajr ombra ta' dubju. Dan anke għaliex, 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 jippriva lill-kerrej mit-tgawdija tal-ħaġa lilu mikrija".

[29] Fis-sentenza fl-ismijiet **C. Grech & Bros Limited vs George Sammut *et***, (App Ċiv Nru: 37/2005/1) mogħtija 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-istabilità 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-istabilità. Ukoll, id-durata ta' dan l-istess allontament 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-sistemazzjoni talpersuna f'lok 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 lallontament.....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 jiddemostra oġġettivament l-vera intenzjoni."* Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiett **Oliver Degiorgio noe vs Albert Stagno Navarro**, (App Ċiv Nru: 31/2010) mogħtija fl-istadju in recissorio 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."* Issir referenza wkoll għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuela sive Emily Aquilina vs Ian Griscti**, (Rik Nru: 70/2003/1) mogħtija minn dan il-Bord kif hemm presedut nhar is-16 ta' Marzu 2006 fejn saret is-segwenti ġabra: *"Jinghad wkoll "illi l-premessa tannon uso hi kawzali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa principju accettat fid-druttrina u lgurisprudenza 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,*

Illi applikat dan għal-fatti ta' dan il-każ il-Bord isib li r-rikorrenti ma rnexxilhomx juru sal-grad rikjest li l-intimata effettivament m'għadhiex qiegħda tutilizza l-fond bħala r-residenza tagħha.

Illi għal dak li jikkonċerna n-nuqqas ta' *meters* tas-servizz ta' dawl u ilma huwa minnu li dan il-fatt ħabbat lil dan il-Bord xi ftit. Huwa però aċċettat li l-konsum (jew in-nuqqas tiegħu) m'għandux neċessarjament, waħdu, jitqies bħala prova sufficjenti f'każijiet bħal dawn[30]. Għalkemm il-Bord jammetti li bi ftit tiġbid, isib li l-ispjegazzjoni li tat l-intimata għal dan il-fatt għandu jitqies, fiċ-ċirkostanzi partikolari, bħala tajbin u sufficjenti sabiex jitqiesu bħala ġustifikazzjoni tajba ta' kif hija tgħix ħajjitha.

Illi hekk ukoll l-istess jingħad dwar ir-Reġistru Elettorali. Fil-fehma tal-Bord lanqas din il-prova ma hija sufficjenti. Fl-ewwel lok jingħad li din it-tip ta' prova m'għandhiex neċessarjament tekwipara mar-residenza ta' xi persuna[31].

1968), ara wkoll 'Farrugia noe vs Attard noe', Appell 19 ta' Mejju, 1993 u 'Bezzina vs Rizzo', Appell 17 ta' Gunju, 1994)."

[30] Fost oħrajn il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Francis Darmanin *et* vs Emanuel Mifsud**, (Rik Nru: 220/2019) mogħtija minn dan il-Bord nhar it-23 ta' Ottubru 2023 (mhux appellata). Hekk ukoll, sa fejn rilevanti, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Cynthia Genovese et vs L-Awtorità tal-Artijiet et**, (Rik App Nru: 840/20/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-30 ta' Novembru 2023 fejn ukoll ġie aċċettat il-fatt li l-provi ta' konsum ta' dawl u ilma waħdu jista' ma jkunx biżżejjed biex jiġi stabbilit l-użu o meno ta' xi fond. Issir ukoll referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Mary Grech vs Doreen Aquilina,** (App Ċiv Nru: 57/2020) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-13 ta' Novembru 2024.

[31] Fost oħrajn, il-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Katald Galea vs Denise Galea,** (App Nru 16/2010), mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-21 ta' Ottubru 2016 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. Ghalhekk, il-fatt, li persuna jkollha dokumenti li 'prima facie' jattestaw konnessjoni taghha mal-fond, bhal inkluzjoni fir-RegistruvElettorali, ir-registrazzjoni tal-Korporazzjoni tas-Servizzi tal-Ilma u mal-Korporazzjoni Xoghol u Tahrig mhumiex prova inkonfutibbli ta' residenza. Huwa pacifiku li r-Registru Elettorali jikkostitwixxi biss prova li trid tigi verifikata, li tista' tkun koroborrattiva, izda mhux necessarjament u dejjem konklussiva."* Similment issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Charles Grech *et* vs Cecil Herbert Jones,** (App Ċiv Nru: 1267/2007) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fejn intqal hekk: *"Evidentement in-nuqqas ta' konsum tad-dawl u l-ilma juri li ma kien qed isir*

Tassew, fi żminijiet riċenti, dan il-prinċipju ġie mfisser u ulterjorment imħaddan b'aktar forza[32]. Fit-tieni lok, ingħatat spjega tajba il-għala l-intimata għamlet żmien reġistrata ġewwa fond ieħor u dan meta kienet qiegħda tirrikovera (għad li l-intimata fix-xhieda tagħha bħal donnu lanqas taċċetta li kien hemm bidla fir-residenza). Fit-tielet lok, ġie ppruvat li attwalment hija reġistrata fl-indirizz tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Ukoll, ma ġietx imressqa prova li l-intimata talbet xi ridirezzjoni tal-posta.

Illi eliminati dawn iż-żewġ provi oġġettivi, il-Bord jifdallu biss verżjonijiet soġġettivi tar-rikorrenti[33]. Ma kien hemm xejn li jwaqqaf lir-rikorrenti per eżempju, li jressqu ġirien tal-blokka sabiex dawn jindikaw il-frekwenza tal-intimata fil-fond. Similment, ir-rikorrenti kellhom kull fakultà li jitolbu l-ħatra ta' Periti sabiex jaċċedu fil-fond mertu tal-proċeduri sabiex tiġi kkonstata l-qagħda tal-istess. Minn dan kollu ma sar xejn u l-Bord ma jqisx lid-dikjarazzjonijiet soġġettivi tagħhom huma biżżejjed. Wara kollox, mill-kontro-eżami tagħhom ħareġ ukoll li huma ma tantx jiffrekwentaw l-akwati b'mod assertiv. Ir-rikorrent Joseph Gatt, fil-kontro-eżami mwettaq lilu jiżvela li fil-

---

l-ebda użu simili mill-fond in kwistjoni wara l-mewt ta' omm il-konvenut appellant u għalhekk xejn ma jiswa li skont ir-Reġistru Elettorali l-konvenut appellant kien jidher imniżżel fuq tali fond."

[32] Referenza qiegħda ssir għad-deċiżjonijiet fl-ismijiet **Michael Piccinino vs Paul Cini *et,*** (Rik Nru: 41/2024) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) nhar il-21 ta' Mejju 2024 (mhux appellata) u **Michael Piccinino vs Mary Bugeja *et,*** (Rik Nru: 107/2024) mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) nhar il-21 ta' Mejju 2024 (mhux appellata).

[33] Kif tajjeb ġie mfakkar fis-sentenza fl-ismijiet **Dr. Jeremy J. Debono *pro et noe* vs Pool & Spa Supplies Limited *et,*** (Rik App Nru: 183/2009/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-15 ta' Frar 2024 fejn ingħad hekk: *"Normalment, sempliċi dikjarazzjonijiet li ma jkunux sostnuti minn provi oħra konkreti, diffiċilment inisslu fil-ġudikant dak il-konvinċiment morali meħtieġ sabiex tali allegazzjoni tingħata l-kredibilità mixtieqa, aktar u aktar meta l-provi fl-atti aktar jagħtu sostenn lit-teżi tal-kontroparti. Wara kollox, il-kawżi jiġu deċiżi fuq provi u mhux sempliċi dikjarazzjonijiet (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Novembru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet Fimbank p.l.c. v. Arex LLP et.) "*F'dan is-sens utli l-kliem li jgħid l-awtur **Giorgio Bianchi** fejn ġustament jispjega li *"Le dichiarazioni pro sé hanno, per evidenti ragioni, efficacia probatoria minima, in considerazione della scarsa affidibilitá della affermazione di fatti a sé favorevoli e sfavorevoli alla controparte."*–**La Prova Civile**, CEDAM, 2009, a fol 172.

verita' hu kien jaraha hemmhekk u ma kienx joqgħod għassa. Fl-istess kontro-eżami wkoll ġie aċċertat lir-rikorrenti kellhom (jew għandhom) l-intenzjoni li jbiegħu il-blokka[34].

Illi fuq ix-xaqliba l-oħra, l-Bord isib li fil-veritá l-intimata għadha qiegħda tagħmel użu u tokkupa l-fond bħala r-residenza ordinarja, bil-*caveat* ġustifikat li fil-għaxija tmur torqod għand it-tifel peress li ma tħosshiex komda torqod waħedha. Mill-bqija però hija għandha l-effetti personali fil-fond, tqatta l-ġranet hemmhekk, tieħu ħsieb il-komun u tagħmel użu mill-fond bħala d-dar tagħha, u għalhekk magħdud dan ma' dak hawn fuq rifless, dan il-Bord ma jinsab bl-ebda mod konvint min-nuqqas ta' użu mill-intimata li qiegħdin jallegaw ir-rikorrenti. Magħdud ma dan, ġie kkonfermat li l-intimata baqgħet tħallas il-kera u bdiet tiddepożita l-istess biss wara li r-rikorrenti ma baqgħux jaċċettawha[35].

Illi s-sempliċi fatt li l-intimata, tenut kont ukoll l-etá avvanzata tagħha tmur torqod mat-tifel tagħha ma jfissirx li hija żvestiet ruħha mid-dritt personali tagħha t'inkwilinat. Tassew, il-Qrati tagħna ukoll sabu li dan il-fatt waħdu

---

[34] Ara fol 146 u 147 tal-proċess.
[35] Li allura għandu jitqies bħala pagament f'għajnejn il-liġi, senjatament l-artikolu 943 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti msemmija fl-artikoli 1173 u 1174 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Fost diversi, il-Bord jissenjala s-sentenza fl-ismijiet **Ian Spiteri vs Angelique Xerri,** (Rik App Nru: 556/18/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar il-31 ta' Mejju 2023, fejn, b'riljev minn ġurisprudenza preċedenti ġie mfisser hekk: "*Fuq ix-xaqliba l-oħra, l-konsegwenza li jġib miegħu xenarju fejn id-depożitu li ma jkunx sar "skont il-liġi" hija mbagħad misjuba fl-Artikolu 1174(1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. F'dan l-artikolu nsibu li "Id-depożitu m'għandux l-effetti msemmijin fl-aħħar artikolu qabel dan jekk il-kreditur ma jkunx qabel irrifjuta offerta valida". Każ partikolari li fih inxteħet aktar dawl fuq dan l-artikolu kien dak fl-ismijiet ta' Remigio Camilleri et. v. Joseph Caruana Soler et., deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fis-27 ta' April, 1965, u li fih intqal b'mod partikolari li: "biex depożitu ġudizzjarju jkun validu jrid jiġi preċedut minn offerta tas-somma kollha dovuta, minn rifjut ta' l-istess offerta, u minn depożitu a favur tal-kredituri kollha u mhux ta' wieħed minnhom biss". Element essenzjali għas-siwi ta' depożitu ġudizzjarju huwa għalhekk li l-kreditur irid ikun qabel xejn irrifjuta li jaċċetta l-ħlas;*"

m'għandux neċessarjament jiġi ekwiparat bħala abbandun, iżda instab li f'każijiet bħal dawn dan l-aġir ikun wieħed ġustifikat[36]. B'żieda ma dan, ir-rikorrenti ma seħħilhomx juru li l-intimata għandha xi jeddijiet fuq il-proprjetà tat-tifel tagħha (li lanqas biss ġie mressaq bħala xhud)[37], iżda sempliċiment

---

[36] Fost oħrajn, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **George Felice vs Gianni Cini,** (App Ċiv Nru: 165B/94) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar it-28 ta' Ġunju 2001 fejn ingħad hekk: *"Hija hawn rilevanti l-gurisprudenza tista' tghid pacifika in materja li tistabilixxi l-prinċipju li meta persuna anzjana tmur tghix ma' uliedha jkollha gustifikazzjoni biex ma tibqax fizikament tabita jew tuza l-fond lokat. Izda dan ma jfissirx li tali nuqqas ta' uzu seta' jammonta ghal tibdil ta' destinazzjoni propju ghaliex ma setghax jigi eskluz illi l-inkwilin jsib ruhu f'cirkostanzi li fihom ikollu jew jirritorna fil-fond li fuqu kellu titolu ta' inkwilinat ghax ma jkunx ghadu possibbli ghalih li jibqa' joqghod jew mal-familjari jew f'residenza ta' anzjani jew band'ohra. "Fil-fehma ta' din il-Qorti ma jistax jinghad li meta l-appellant mar joqghod ghand bintu, huwa kellu akkomodazzjoni alternattiva ghalih………..billi ma giex pruvat li l-appellant kellu xi titolu biex jokkupa l-fond appartenenti lil bintu u zewgha……. Ghalhekk fic-cirkostanzi ma jistax jinghad li kien hemm abbandun tal-fond li jammonta ghal tibdil ta' destinazzjoni tal-fond bil-fatt li l-appellant ma baqax jorqod fil-fond ghal raguni valida. Del resto ma hemm l-ebda obbligu l l-inkwilin jorqod filfond lilu mikri. Lanqas ma jista' jinghad li l-appellant kellu akkomodazzjoni alternattiva kif rikjest mil-ligi biex tintitola lis-sid jirriprendi pussess tal-fond". (Carmelo Ritchie vs. Anthony Vassallo, Rikors Nru. 37B/91 deciz minn din il-Qorti kif presjeduta fl-14 ta' Gunju, 1996)."* Hekk ukoll issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi vs Rose Cilia,** (App Ċiv Nru: 106/2002/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar is-17 ta' Ottubru 2007 fejn reġa ġie mtenni hekk: "*Manifestament mill-kwadru tal-provi f' dan il-kaz jinsab accertat illi ghalkemm kien hemm it-tul ta' zmien (7 snin) minn meta harget mill-fond mikri sakemm irritornat lura fih, l-appellanti dejjem zammitu bhala r-residenza taghha u frekwentement anke matul dak l-istess zmien kienet tmur fih. Fih ukoll zammet l-ghamara kollha taghha. Hi ma kellha fil-verita ebda abitazzjoni alternattiva ghax il-fond liehor li fih irresjediet kien ta' bintha u ta' zewgha u mhux taghha. Fuqu ma kellha ebda dritt legali u jekk qaghdet fih dan kien bil-beneplacitu ta' bintha u ta' zewgha u mhux minhabba xi dritt li jaghtiha sikurezza legali. Fi kliem issentenza "Carmelo Ritchie -vs- Anthony Vassallo", Appell, 14 ta' Gunju 1996, "ghalhekk fic-cirkustanzi ma jistax jinghad li kien hemm abbandun tal-fond li jammonta ghal tibdil ta' destinazzjoni tal-fond bil-fatt li l-appellant ma baqax jorqod fil-fond ghal raguni valida".*

[37] Jgħodd hawnhekk dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Giovanna Caruana vs Maria Ellul,** (Rik Nru: 82/2003/1) mogħtija mill-Bord nhar is-27 ta' April 2006 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-24 ta' Jannar 2007. Il-Bord, waqt eżami tal-istess kawżali b'fatti simili (anzjana marret tgħix ma wild tagħha) qal hekk: *"Xemx u xita, Alla jaf meta. L-intimata ma ghandha lebda jedd fuq bintha li tibqa' zzomha maghha. Jekk din ma zzommhiex l-intimata fejn ser tmur".*

"*jittollera*" lill-intimata fil-ħin tal-lejl[38]. Li kieku dan kien hekk, possibilment il-Bord kien jirraġuna mod ieħor[39].

Illi finalment il-Bord iqis doveruż jissenjala li m'huwiex sodisfatt bil-mod kif Joseph Gatt irrediega l-affidavit tiegħu, fejn sempliċiment huwa jikkonferma l-kontenut tal-affidavit tar-rikorrent l-ieħor. Tassew, ix-xhieda għandha tkun ta' dik il-persuna u mhux sempliċiment konferma ta' dak li qal ħadd ieħor. Għal dan il-Bord, dan il-mod ta' tfassil t'affidavits jagħti lok għal abbuż[40] u għalhekk m'huwiex qiegħed iqis dak l-affidavit bħala xi forma ta' korroborazzjoni.

Illi b'hekk il-Bord iqis lit-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza billi filwaqt li jilqá l-eċċezzjonijiet tal-intimata, jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu mill-istess rikorrenti.

---

[38] Rilevanti f'dan il-kuntest hija s-sentenza fl-ismijiet **Philip Agius *et* vs Louis Bonnici et**, (App Ċiv Nru: 5/2010/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) nhar il-24 ta' Settembru 2014 fejn ġie mfakkar hekk: "*Ri-affermati dawn il-provi, allura, għandu jingħad li l-liġi speċjali (Kapitolu 69) għandha bi skop ġenerali tagħha li toffri protezzjoni lill-inkwilin li ma għandux fond alternattiv fejn jabita hu u l-familja tiegħu. Jingħad a propożitu illi "biex 'alternative accommodation' tista' tingħad li hija 'available' għall-kerrej, jeħtieġ li hu jkun jokkupaha jew jista' jokkupaha 'bi dritt', b'titolu li legalment jagħtih sigurta`, bħal, per eżempju, kif dik il-kelma ġiet interpretata fil-liġi ingliza, imnejn ġiet kupjata fil-liġi tagħna, għax hi ta' proprjeta` tiegħu, jew hi mikrija lilu, jew li s-sid hu lest jikriha lilu, jew jagħti l-kunsens meħtieġ biex il-kiri jigi ċedut lilu*"

[39] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **Anthony Vella *et* vs Alfred Mifsud *et*,** (Rik Nru: 39/2018) mogħtija minn dan il-Bord nhar il-1 ta' Diċembru 2023 (mhux appellata).

[40] Ara dak senjalat fis-sentenza fl-ismijiet **Paul Zammit vs Joseph Zammit *et***, (Ċit Nru: 658/1998) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Mejju 2002 u dik fl-ismijiet inversi **Joseph Zammit *et* vs Paul Zammit,** (Ċit Nru: 1667/1998/1) mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-28 ta' Ottubru 2004.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur