Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 153/2010

Patrick Aquilina

Vs

Carmelo Farrugia

6 ta’ Ottubru, 2017.

1. Permezz ta’ rikors prezentat fis-6 ta’ Dicembru 2010, l-attur talab lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jawtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond ‘40’, Triq it-Torri, Qrendi minhabba li l-konvenut ghamel hsara fil-fond u uza l-fond xort’ohra mill-iskop li ghalih kien gie mikri.

2. *Il-konvenut wiegeb:*

   “(1) Fl-ewwel lok il-fond nru. 40, Tower Street, Qrendi, hi l-unika residenza tieghu u fil-fatt l-ewwel skadenza li kien imiss wara l-prezentata tar-rikors kienet id-19 ta’ Dicembru 2010 u mhux l-1 ta’ Jannar 2011 kif imsemmi fir-rikors promotur u ghalhekk ir-rikors hu null; (2) oltre’ dan it-talba tar-rikorrent hi wahda nfondata fil-fatt u fid-dritt u dan peress li mhux veru li l-intimat ghamel hsara fil-fond lilu mikri jew li ma esegwix l-kundizzjonijiet tal-kiri jew li l-esponent uza l-fond lilu mikri ghal skop xort’ohra milli ghall-iskop li lilu l-fond gie mikri; u (3) li hu juza l-fond lilu mikri ghal skop ta’ residenza b’mod regolari. Ghaldaqstant it-talba tar-rikorrent ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra tieghu.”

3. B’sentenza tal-4 ta’ Awissu 2016, il-Bord li Jirregola l-Kera ddecieda li l-attur ma gabx bizzejjed provi li l-konvenut ikkaguna hsara kbira fil-fond, u li l-attur pprova ampjament il-kawzali tan-*non uso* u ghalhekk laqa’ t-talba tal-attur. Ghal fini ta’ zgumbrament iffissa terminu ta’ tletin (30) gurnata.

4. Il-konvenut appella mis-sentenza u lmenta li l-Bord interpreta hazin diversi provi li gew imressqa fil-kawza. Argumenta li l-fatt li wiehed ma jahlix ilma u elettriku ma jfissirx li wiehed mhux qed juza l-fond, u li l-fatt li fil-fond kien hemm konsum ta’ ilma u elettriku juri li l-fond jintuza b’mod regolari. Fl-istess waqt il-fatt li l-intimat m’ghandux is-servizz tat-telefon fil-fond, specjalment illum fl-era tal-*mobile phones,* ma jfisser xejn. Illi kien zbaljat il-Bord meta qal li l-intimat appellant sahansitra naqas li jirranga l-bieba tal-bejt ghas-sigurta’ tieghu meta r-referenza li saret ghal-bieba fuq il-bejt waqt ix-xhieda kienet

ghal-bieba tal-gallinar li ma fiha l-ebda tjur. Fil-fatt hu kwazi impossibbli li xi hadd jaccedi ghall-bejt tal-fond jekk mhux minn gewwa l-fond stess. Dwar dan inghad li l-Bord ta konsiderazzjoni qawwija lil dan il-fatt li ma jezistix u ghalhekk ghal kollox zbaljat u li hu wiehed mill-elementi zbaljati li fuqhom il-Bord ibbaza d-decizjoni tieghu. Kompla li l-Bord ma hassx il-bzonn li joqghod itenni dak li tghid il-gurisprudenza dwar in *non uso*. Filfatt lanqas vers wiehed ma hemm fis-sentenza appellata dwar x'tghid il-gurisprudenza nostrali dwar in *non uso* u ghalhekk ma nafux a bazi ta' liema principji l-Bord wasal ghal konkluzjoni tieghu fir-rigward. Skont il-gurisprudenza in-*non uso* ta' dar ta' abitazzjoni jista' jikkostitwixxi uzu divers jekk jirrizulta li fond mikri ghal skop ta' abitazzjoni ma jkunx qed isir uzu minnu ghal dan l-iskop **ghax il-kerrej ikun abbandunah permanentement** ghax dan ikun ifisser li l-kerrej ikun qed juza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond ikun gie lilu moghti b'kera. Illi, inoltre l-Bord donnu naqas jikkunsidra li barra mill-fatt li l-intimat hu intitolat ghall-indipendenza tieghu ilu ghall-istima tieghu nniffsu, u cioe' dik li jkollu daru, naqas ukoll jiehu in konsiderazzjoni l-fatt li x'hin iridu u x'hin joghgobhom hut l-intimat appellant jistghu jimpeduh milli jirfes go darhom.

5. L-attur wiegeb fejn ta r-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.

6. Il-kwistjoni hi dwar jekk il-konvenut baqax juza l-fond numru 40, Triq it-Torri, Qrendi bhala residenza. M'hemmx dubju li l-piz tal-prova kien fuq l-attur. Prova li trid tikkonvinci lil min irid jiddeciedi li effettivament l-inkwilin ma baqax juza l-fond bhala r-residenza tieghu.

7. L-ewwel darba li l-konvenut xehed kien fl-4 ta' April 2011 meta qal li:

   > *"Wara li miet hija bdejt inhallas il-kera jien, u dan fi Frar tas-sena 2010.....Jien inqatta' hafna hin fl-ghalqa tieghi.* ***Jiena norqod ukoll f'dan il-fond****. Qabel ma miet hija kont noqghod hemmhekk mieghu. Illum il-gurnata nirrisjedi wahdi f'dan il-fond. Qabel ma miet hija kont noqghod hemmhekk mieghu. Illum il-gurnata nirrisjedi wahdi f'dan il-fond. Nikkalkola li kont ilni noqghod ma' hioja f'dan il-fond ghal dawn l-ahhar hamsa u ghoxrin sena, circa...."*.

   Il-konvenut kien rega' xehed fis-seduta tal-20 ta' Mejju, 2013 u qal:

   > *"F'dan il-fond illum noqghod wahdi u dan huwa l-unika residenza tieghi. Gieli ma rqadtx fil-fond ghax immur norqod ghand huti biex izommuli wens wara operazzjoni li ghamilt f'dahri, bejn tlieta u erba' snin ilu..... Dawl u ilma Ghandi fil-fond in kwistjoni u jien niehu s-sussidju fuqu wkoll....."*

8. Pero' mid-deposizzjoni ta' Michael Buttigieg, jahdem mal-ARMS Limited, u dokumenti li pprezenta jirrizulta xenarju ferm differenti mill-verzjoni li ta l-konvenut. F'dan ir-rigward:

(i) Mid-dokumenti a fol. 24 sa 27 jirrizulta l-konsum negligibbli ta’ dawl u ilma sa mis-sena 1995. Ghal dak li jirrigwarda konsum ta’ dawl, dan kien zdied fil-bidu tas-sena 2005 sal-bidu tas-sena 2007. Pero’ wara rega’ beda jigi registrat konsum negligibbli.

(ii) L-ahwa tal-konvenut ighixu fil-fond Lourdes, Triq San Nikola, Qrendi. L-istess xhud xehed li f’dak il-fond hemm:

> *“..... tlett persuni registrati bhala intitolati ghas-sussidju li huma l-istess Maria Lourdes Farrugia, Carmelo Farrugia u Josephine Farrugia ID 57140M[1] u ID 283338M rispettivament ghal dawn l-ahhar tnejn”*.

Ghaldaqstant, hu evidenti li ghal finijiet ta’ konsum ta’ dawl u ilma, il-konvenut gie registrat li jghix fil-fond Lourdes, Triq San Nikola, Qrendi u mhux f’dak oggett tal-kawza. Taghrif li probabbilment inghata mill-*account holder* Maria Lourdes Farrugia, oht il-konvenut.

(iii) Kuntrarjament ghal dak li xehed il-konvenut, ix-xhud qal fl-indirizz oggett tal-kawza hadd mhu registrat biex jircievi sussidju. Fil-fatt, fil-kontijiet tat-22 ta’ Awissu 2001 (fol. 14) u 6 ta’ Ottubru 2013 (fol. 103) jinghad li n-numru ta’ residenti fil-fond hu “0”.

Il-fatt li hemm xi konsum ta’ dawl u elettriku ma jfissirx li l-fond jintuza bhala residenza, u dan meta tqies il-konsum baxx. Hekk per ezempju fir-rigward tal-elettriku mill-ahhar tas-sena 1995 sal-bidu tas-sena 2005, il-konsum kien ta ftit units minn darba ghall-ohra li kien qieghed jinqara l-meter. Ix-xhud Buttigieg sahansitra xehed, *“Mill-kalkoli tieghi jirrizulta li qed jinhela inqas minn unit ghal kull gurnata”*. Verzjoni li l-konvenut ma kkontestax. Dan zgur mhuwiex jirrifletti konsum ta’ persuna li qeghda tirrisjedi gewwa fond li skont Maria Lourdes Farrugia, *“huwa adebit bir-rekwiziti kollha biex ikun abitat”*.

9. Fis-seduta tal-20 ta’ Mejju, 2013 il-konvenut xehed li, *“gieli ma rqadtx fil-fond, ghax immur norqod ghand huti biex izommuli wens wara operazzjoni li ghamilt f’dahri, bejn tlieta u erba’ snin ilu”*. Jekk dan hu veru jfisser li l-operazzjoni saret fl-2009 jew 2010. Pero’ meta xehed l-ewwel darba (4 ta’ April, 2011) ma semmiex li kien hemm drabi li jmur jorqod ghandu hutu l-bniet.

10. Il-konvenut isostni li, *“Il-fatt li wiehed ma jahlix ilma u elettriku ma jfissirx li wiehed mhux qed juza l-fond”*. Pero’ mid-dokumenti li pprezenta x-xhud Buttigieg l-indikazzjoni hi ta persuna mhux li ma tahlix ilma u elettriku izda li tista’ tghid li bil-kemm tuza dawn is-servizzi. Kieku l-konvenut verament

[1] Dan hu n-numru tal-karta tal-identita tal-konvenut (ara fol. 104).

qieghed jirrisjedi fil-fond oggett tal-kawza, il-konsum ta' dawl ma kienx ikun daqstant negligibbli kif jirrizulta mid-dokumenti li pprezenta Michael Buttigieg.

11. Il-konvenut lanqas ma ta spjegazzjoni ghalfejn il-meters tad-dawl u ilma huma registrati f'isem ohtu Maria Lourdes Farrugia, jekk il-konvenut hu l-uniku persuna li jirrisjedi fil-fond. Irrizulta li qabel kienu registrati f'isem huh Michele Farrugia, li skont ma qal il-konvenut miet fis-sena 2010. Fil-fatt ma saret l-ebda prova li kien hemm xi zmien meta l-konvenut kien registrat bhala l-*account holder*.

12. Filwaqt li fis-seduta tal-4 ta' April 2011 il-konvenut xehed li kien jorqod fil-fond oggett tal-kawza, fl-20 ta' Mejju 2013 xehed li, *"**gieli** ma rqadtx fil-fond, ghax immur norqod ghand huti **biex izommuli wens** wara operazzjoni li ghamilt f'dahri, bejn tlieta u erba' snin ilu"*. Iktar 'il quddiem qal li, *"bil-lejl **dejjem** immur norqod ghand huti"*. Ghalhekk l-ewwel qal li gieli jmur jorqod ghand hutu l-bniet, u mbaghad fl-istess deposizzjoni qal li *'dejjem'* jorqod ghandu hutu. Hawn ukoll il-qorti ssib li l-konvenut ma kienx konsistenti.

13. Fir-rikors tal-appell, il-konvenut argumenta wkoll li l-Bord naqas milli jikkunsidra l-gurisprudenza, *"... meta anzjan ikollu bzonn jallontana ruhu mid-dar tal-abitazzjoni tieghu minhabba f'kura, u dan anke sahansitra fil-kaz ta' persuna li tkun qed tirresjedi b'mod permanenti f'dar tal-anzjani jew f'xi post iehor minhabba fic-cirkostanzi li tkun sabet ruhha fihom"*. Pero' dan mhuwiex kaz ta' anzjan li allontana ruhu mill-fond minhabba bzonn ta' kura. Hu minnu li l-konvenut qal li gie operat u li kien ibati minn pressjoni, pero' mhemmx prova medika li tikkorabora dak li qal. Dan apparti li skont ma qal l-istess konvenut, hu jqatta' hafna mill-hin tieghu f'ghalqa u f'garaxx fejn il-qorti fehmet li jkun wahdu. Fatti li ma jatux lill-qorti x'tifhem li l-kundizzjoni medika tal-konvenut, hi x'inhi, taghmlu dipendenti fuq hutu li jkollu jmur jorqod ghandhom. Sahansitra meta xehed fl-4 ta' April, 2011 kien kategoriku li kien ighix fil-fond oggett tal-kawza u ma semmiex li kien qed imur jorqod ghand hutu minhabba li ghandu bzonn il-wens jew ghaliex ghandu pressjoni gholja. Il-qorti wisq tissuspetta li dak li xehed il-konvenut it-tieni darba kien intiz biex itaffi l-impatt tal-provi li ressaq l-attur.

14. Hu veru li l-konvenut ressaq ukoll bhala xhieda lil hutu Maria Lourdes Farrugia u Guzeppa Farrugia li kkonfermaw li jghix fil-fond oggett tal-kawza u jorqod ghandhom, pero:
    i. Ma spjegawx ghalfejn il-konvenut kien gie registrat bhala residenti fil-fond fejn ighixu huma jekk kif qalu dejjem ghex fil-fond 40, Triq it-Torri, Qrendi;

ii. Ghalkemm Maria Lourdes Farrugia xehedet li l-konvenut jorqod kuljum ghandhom *"ghaliex m'huwiex ta' wahdu"*, ma tressqux provi dwar il-*medical history* tieghu. Dan apparti li matul il-gurnata l-konvenut stess xehed li jqatta' hafna mill-hin tieghu f'ghalqa jew garaxx. Hin li matulu l-qorti fehmet li jkun wahdu u allura jindika li m'ghandux bzonn ta' kura.

iii. Ghalkemm Guzeppa Farrugia qalet li fir-rigward tas-servizz tad-dawl u ilma huha jircievi sussidju li hemm fil-fond oggett tal-kawza, il-provi juru mod iehor.

iv. Ghalkemm Guzeppa Farrugia qalet li l-konvenut jorqod ghandhom ghaliex *"minhabba li jkollu bzonn ghajnuna"*, ma qalitx f'hix tikkonsisti.

15. Hu minnu li mill-provi rrizulta li l-konvenut jircievi posta fil-fond, li fil-karta tal-identita jissemma l-fond oggett tal-kawza bhala l-indirizz tieghu u l-istess fid-dokument tal-vot (ara fol. 87). Madankollu dawn mhumiex provi bizzejjed biex jikkonvincu lill-qorti li l-konvenut qal il-verita.

16. Minn dak li nghad hawn fuq il-qorti minghajr ezitazzjoni tikkonkludi li l-konvenut u xhieda li ressaq mhumiex kredibbli. Il-konvenut tant ma baqax jaghmel uzu mill-fond bhala residenza li ghal finijiet ta' konsum ta' dawl u ilma kien sa mis-sena 1996 registrat li qieghed ighix flimkien ma' hutu l-bniet, cjoe' Lourdes, Triq San Nikola, Qrendi. Ir-records dwar konsum ta' dawl u ilma matul is-snin ikomplu jsahhu l-verzjoni tar-rikorrent. Li tmur tigbor il-posta u u zzomm rota fil-fond mikri mhuwiex uzu abitwali ta' fond bhala residenza. L-istess il-fatt li fil-fond l-inkwilin jibqa' jzomm oggetti.

17. Rilevanti wkoll hi d-deposizzjoni ta' Giovanna Aquilina, omm ir-rikorrent, li ilha mill-ahhar tas-snin tmenin tghix fid-dar 42, Triq it-Torri, Qrendi (ara affidavit a fol. 70). Mill-kontro-ezami li sar lil dik ix-xhud (fol. 114) m'hemm xejn li jista' jnissel suspett dwar il-kredibbilta taghha. Il-verzjoni li tat hi ghal kollox differenti minn dik tal-konvenut.

18. Ghalkemm il-konvenut isostni li hutu jistghu meta jridu jghidulu biex ma jirfisx iktar f'darhom, din il-possibilta' m'hi ta' ebda konsegwenza ghall-ezitu tal-kawza. Hu minnu li jista' jkun per ezempju li jinqala' dizgwid bejn l-ahwa, u l-konvenut ikollu jitlaq mid-dar ta' hutu. Pero' minhabba li fil-futur jista' jigri xi haga li twassal biex il-konvenut ma jibqax ighix ma' hutu, ma jfissirx li ghandu jedd jibqa' fil-kirja meta mill-provi rrizulta li ilu snin twal ma jaghmel uzu mill-fond bhala r-residenza tieghu.

19. Dak li rrizulta mill-provi hu li fuq bazi ta' probabbilta snin twal ilu l-konvenut mar ighix ma hutu l-bniet fid-dar taghhom. Dan ifisser li l-fond ma baqax

jintuza ghall-iskop li ghalih inkera, u ghaldaqstant sid il-kera ghandu jedd li ma jgeddidx iktar il-kirja.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-konvenut. Il-perjodu ta' tletin (30) gurnata li ffissa l-Bord jiddekkorru mil-lum.

Anthony Ellul.