Qorti tal-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 85/2017

Catherine Psaila (appellata)

Vs

Pauline Bonnici (appellanti)

18 ta' Dicembru, 2018.

1. B'sentenza tal-25 ta' Lulju, 2018 il-Bord Li Jirregola l-Kera ordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond 30, Triq Karmelo Dimech, Mosta fi zmien 40 jum minn dakinhar. Il-Bord ikkonkluda li l-intimata ma kinitx ghadha tghix fil-fond imsemmi peress li kienet marret tghix f'dar tal-anzjani, u li minhabba li ghandha bzonn ghajnuna biex taghmel il-bzonnijiet taghha ta' kuljum, il-probabbilta hi li mhux ser tirritorna tghix fid-dar. Dan apparti l-ispejjez li hemm bzonn li jsiru fil-fond peress li hu mitluq.

2. B'rikors prezentat fid-9 ta' Awissu, 2018 l-intimata appellat mis-sentenza, bl-aggravji jkunu li:

   i. Ladarba sid il-kera qeghda tallega li ghandha bzonn il-fond ghall-htigijiet personali taghha, trid taghti l-prova.
   ii. F'kaz li s-sid jaghti prova li l-kerrej ircieva li l-fond inghata lilu fi stat tajjeb, it-talba li ghandu jaghmel is-sid hi sabiex il-kerrej ikun ikkundannat jaghmel it-tiswija tal-fond u mhux li jiehu lura l-pussess tal-fond. Sid il-kera ma tistax titlob ir-ripreza tal-pussess tad-dar minhabba li l-intimata halliet li ssir hsara fil-fond meta hu l-obbligu tas-sid li taghmel it-tiswijiet kollha li huma mehtiega fil-kors tal-kirja.
   iii. Ma saritx prova li l-intimata ghandha post iehor ta' residenza fil-Mosta.

3. Il-qorti fl-ewwel lok tosserva li l-ewwel zewg aggravji huma ghal kollox irrilevanti. Il-Bord laqa' t-talba ta' sid il-kera fuq il-kawzali li l-intimata ma kinitx ghadha tuza l-fond bhala residenza taghha, wahda mill-kawzali tar-rikors promotur. Tant hu hekk li fis-sentenza ghamilha cara li stabbilit dak il-fatt, *"... ma jqisx li hemm il-htiega li jindaga ulterjorment fuq il-kawzali l-ohra"*.

4. Fid-29 ta' Awissu, 2018 ir-rikorrenti pprezentat it-twegiba u tat ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jkun michud.

5. Jibda biex jigi osservat li quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, l-intimata ma wegbitx ghat-talba tar-rikorrenti. Fil-fatt fis-seduta tat-28 ta' Settembru, 2017,

fil-presenza taghha, id-difensur taghha ddikjarat li l-intimata, *"... ser tohrog mill-fond in kwistjoni, izda ghandha bzonn ftit ta' zmien biex taghmel l-arrangamenti sabiex tohrog l-affarijiet personali taghha"*. Sussegwentement, l-intimata inkarigat lil haddiehor biex jiddefendiha u ma rritornatx ic-cwievet tal-fond.

6. Mill-provi rrizulta li l-intimata ilha mill-15 ta' Frar, 2017 tghix fid-dar Casa Leone. Ir-rikorrenti pprezentat il-kawza fit-22 ta' Gunju, 2017. Il-Bord qal:

> *"Illi minn ezami tal-fatti probatorji jemergi li l-intimata fil-fatt ilha ormai snin ma tghix fil-fond in kwistjoni. Dan mhux ghaliex irrizulta li qeghda tirrisjedi f'Home ghaliex fiz-zmien tal-prezentata tal- kawza kienet ilha biss ftit xhur. Sunta Sammut fid-data li xehdet qalet li l-intimata kienet ilha aktar minn sentejn ma tirrisjedi fil-fond. Inoltre' s-servizzi kienu ilhom maqtughin, il-post instab li kien mimli imbarazz u zdingat u kien evidenti li ma kinitx qeghda tghix fih u lanqas irrizulta li hemm xi intenzjoni li l-inkwilina se tmur lura. Anzi mill-provi jidher li proprju l-kuntrarju ghaliex hija ghandha bzonn l-ghajnuna ghal bzonnijiet ta' kuljum u ghalhekk huwa ferm improbabbli li l-intimata ghandha l-intenzjoni li tmur lura. Oltre' dan hemm hafna spejjez xi jridu jintefqu proprju ghaliex il-post thalla mitluq".*

7. Wara li l-qorti qrat l-atti, taqbel pjenament mal-konkluzjoni li wasal ghaliha l-Bord. Dan meta tqies:

   i. It-telqa generali li kien hemm fil-fond. Hu evidenti li hadd ma kien qieghed ighix fil-fond.

   ii. Dak li xehedet Sunta Sammut (fol. 180-181), fosthom:

   > *"Lil Pauline Bonnici ergajt rajtha wara l-perjodu ta' aktar minn sentejn nhar it-Tnejn 9 ta' April 2018 fejn kienet qeghda iggorr madwar hamsa u hamsin borza minn gewwa l-proprjeta li hija tikri minghand Catherine Psaila liema boroz mimlija kif ukoll ghamara kienu qeghdin jingarru gewwa l-flat ta' Pauline Bonnici li jinsab fl-istess triq u li jgib in-numru ta' Flat 1, St. Joseph Flats fi Triq Karmelo Dimech fil-Mosta. Il-vann barra din id-darba kien ingab madwar tlett gimghat jew xahar qabel id-data indikata fejn garr aktar boroz u ghamara".*

   iii. Dak li xehed il-perit Ludovico Micallef li spezzjona l-fond, u kkonferma li meta dahal fil-post kien jidher li kien ilu zmien ma jghix xi hadd fih (fol. 212). Spjega wkoll li, *"Bazikament kullimkien imbarazz. Lanqas stajt kwazi nitla' fuq biex nitla' t-tarag bl-affarijiet li kien hemm u kien mitluq".*

   iv. Is-servizz tad-dawl fil-fond ilu maqtugh sa mid-29 ta' Mejju, 2015 (Reuben Bonnici, ufficjal tal-ARMS Limited, fol. 182b) peress li ma thallsux kontijiet. Mid-dokumenti li gew prezentati jirrizulta li l-ahhar pagament sar fit-12 ta' Awissu, 2013. Indikazzjoni ohra li l-intimata tilfet l-interess fl-uzu tal-fond.

v. Dak li xehedet Doris Aquilina, *home manager* ta' Casa Leone (fol. 187-193) minn fejn hu evidenti li l-intimata ma tinsabx f'kundizzjoni li tiehu hsieb lilha nnifisha ghalkemm tohrog taqdi.

vi. Id-dikjarazzjoni li saret mill-intimata fl-ewwel seduta.

8. Il-qorti m'ghandhiex dubju li l-Bord ma setax jasal ghall-konkluzjoni differenti minn dik li fil-fatt wasal ghaliha. Dan hu kaz car fejn sa minn qabel giet prezentata l-kawza, l-inkwilina ma baqghetx tghix fil-fond oggett tal-kawza. Mill-provi li ssemmew hawn fuq kien evidenti li l-inkwilina kienet abbandunat il-fond zmien qabel ma giet prezentata l-kawza. L-inkwilin m'ghandux jippretendi li jibqa' jzomm ic-cwievet ta' fond mikri ghaliex forsi xi darba jista' jiddeciedi li jerga' jibda jaghmel uzu mill-fond bhala residenza.

9. Ghalkemm l-intimata qalet li marret tghix Casa Leone temporanjament, din it-tezi baqghet bla prova. Kompliet tghid li zammet id-dar oggett tal-kawza sabiex tmur tghix fiha meta jkollha l-leave minn Casa Leone. Mill-provi rrizulta li l-intimata ilha s-snin li ma baqghetx tghix fid-dar in kwistjoni.

10. Fl-ahharnett hi skorretta l-intimata meta qalet li l-kaz kellu jkun deciz, "*... billi jsir paragun tal-hardship rispettiv tas-sid appellata u l-inkwilina appellanti, billi jkun kompitu tal-gudikant li jiddeciedi jekk il-fond alternattiv offert mis-sid appellanta ikunx jikkostitwixxi suitable, alternative accomodation fis-sens tal-ligi*". L-intimata hi zbaljata. Il-Bord kellu kull dritt li l-ewwel jiddeciedi jekk l-intimata kinitx ghadha taghmel uzu mill-fond ghad-destinazzjoni li ghalih kien mikri. Ladarba kkonkluda li ma kienx, ma kien hemm l-ebda skop ghalfejn il-Bord kellu jiddeciedi dwar il-kawzali l-ohra li fuqu kien bazat ir-rikors promotur.

Ghal dawn il-motivi tichad l-appell bl-ispejjez kollha kontra l-appellanti.

Anthony Ellul.