nuqqas ta' użu ta' fond - talba għal żgumbrament –'ġustifikazzjoni xierqa' għan-nuqqas ta' użu – ir-residenza ordinarja tal-inkwilina – nuqqas ta' konsum ta' dawl u ilma u re-direction of mail għal perijodu ta' 14-il sena

MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-3 ta' Frar, 2021

Appell Inferjuri Numru 89/2015/1 LM

Keith Vella (K.I. nru 186177M) u martu Elaine Vella (K.I. nru 533771M)
("l-appellati")

vs.

Mary Rose Borg (K.I. nru 901746M)
("l-appellanta")

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Mary Rose Borg (K.I. nru 901746M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellanta"] mis-sentenza mogħtija fit-30 ta' April, 2019 [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"] mill-Bord li

Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem "il-Bord"], li permezz tagħha laqa' t-talbiet tar-rikorrenti, hawnhekk "l-appellati", **Keith Vella (K.I. nru 186177M)** u **martu Elaine Vella (K.I. nru 533771M)** u għall-fini tal-iżgumbrament tagħha ffissa terminu ta' żmien xahar mid-data ta' dik is-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontriha.

Fatti

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond 565, Triq il-Kbira San Ġużepp, Santa Venera ("il-fond"). L-appellati kienu akkwistaw u xtraw dan il-fond permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius tal-24 ta' Ottubru, 2006, fejn l-appellata kienet tgawdi l-imsemmi fond taħt titolu ta' lokazzjoni li hija kienet ingħatat mis-sid preċedenti.

Mertu

3. Ir-rikorrenti intavolaw proċeduri quddiem il-Bord permezz tal-preżentata ta' rikors fl-14 ta' Settembru, 2015, fejn filwaqt li ppremettew li l-appellanta ma kinitx qiegħda tagħmel użu mill-fond, talbuh sabiex jawtorizzahom jieħdu lura l-pussess vakanti tiegħu u jordna lill-appellanta tiżgombra mill-imsemmi fond fi żmien qasir u perentorju prefiss mill-Bord, bl-ispejjeż kontriha inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tal-1 ta' April, 2014.

4. L-appellanta eċċepiet li l-allegazzjonijiet magħmula mill-appellati ma kinux veritiera, u għalhekk it-talbiet tagħhom kellhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż kontrihom ukoll.

Is-Sentenza Appellata

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

*"**Konsiderazzjonijiet ta' dan il-Bord***

Dan il-Bord ser jibda biex jagħmel il-konsiderazzjonijiet tiegħu dwar:

Il-kawżali li l-fond ilu magħluq għal żmien twil

Kwantu l-premessa ta' nuqqas ta' użu, dan il-Bord jagħmel riferenza għal sentenza ta' dan il-Bord stess, kif diversament ippresedut, tat-12 ta' Jannar, 2012 ***Rikors Numru. 14/2007/1 Rosella Vassallo vs Frank Tanti et****, fejn ġie ritenut hekk:-*

"huwa akkolt fid-deċiżjonijiet tal-Qrati tagħna illi n-nuqqas ta' użu ta' fond, jista' jekwivali għal bdil fid-destinazzjoni tiegħu purche' jittieħdu dawk il-kawteli kollha meħtieġa għal tali konklużjoni. Per eżemplari, fil-kawża **Mary Borg vs Invicta Ltd (96/200 App 1.12.2004), il-Qorti tal-Appell** irriteniet hekk: "... huwa ferm pacifiku illi l-premessa tan-non-użu hi kawżali sostanzjalment ta' fatt. In fatti huwa prinċipju aċċettat fid-duttrina u fil-ġurisprudenza kopjuża tagħna fuq is-suġġett illi l-kerrej li ma jużax il-post ma jkunx qed jużah skont id-destinazzjoni tiegħu. Dan in bażi ghall-insenjament tal-Laurent *'non si usa della cosa seconda la sua destinazione non usandone.'...*

Ciononostante din l-affermazzjoni, ġie b'danakollu ammonit illi anqas għandu jiġi minsi dak li wkoll ġie ħafna drabi osservat mill-Qrati tagħna illi l-preċitat prinċipju mhux assolut u ma joperax awtomatikament iżda, f'kull kaz, għandhom jitqiesu iċ-ċirkostanzi tiegħu. Hekk ġie deċiż illi "biex in-non uzu jammonta għall-uzu divers hemm bżonn li jgħaddi tul ta' żmien, valutabbli skont iċ-ċirkostanzi tal-każ, u li jkun voluntarju u mhux determinat minn xi ġustifikazzjoni raġonevoli....

Ingħad in tema illi "l-prinċipju ma japplikax meta jkun hemm ġustifikazzjoni xierqa fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u partikolarment meta ċ-ċirkostani jkunu tali li, inter alia, verosimilment ma jagħtux lok għal dak id-deprezzament li hu għab-bażi tal-principju".

Imbagħad aktar 'l isfel, din is-sentenza suċitata tkompli taqra hekk:- "Il-ġurisprudenza tgħallem illi f'allegazzjoni ta' nuqqas ta' użu, jeħtieġ illi fl-ewwel lok jinżamm fil-mira l-użu prinċipali tal-fond u jekk, fil-każ li jirriżulta użu infrekwenti, jeħtieġ imbagħad li jkun konsiderat jekk l-użu prinċipali jirrikjedix frekwenza ta' attività u f'każ illi l-inattività tirriżulta, allura jokkori ikun eżaminat jekk kienx hemm raġuni ġustifikabbli għal dak il-fatt."

Dan il-Bord kif ippresedut, kien irretena hekk fil-kawża ***Rikors numru 74/2014 Olive Bohner kemm f'isimha propju u kif ukoll bħala mandatarja ta' Eileen Matter, Mark Mifsud Bonnici u Andrew Mifsud Bonnici, ilkoll assenti vs Joseph Debono u Monica Debono****, tad-29 ta' Jannar, 2019:***-**

"Fil-kaz in eżami l-fond mertu tal-kawża jintuża bħala residenza u għalhekk il-frekwenza mistennija hija li l-fond jintuża kuljum bħala residenza tal-intimat, sakemm ma jkunx hemm raġuni ġustifikabbli bħal per eżempju assenza għar-raġuni ta' xogħol jew studju fl-esteru jew għar-raġunijiet mediċi u ta' saħħa. Fil-każ in eżami l-intimat la eċċepixxa tali raġunijiet u lanqas ġab prova tagħhom. L-eċċezzjoni tiegħu hija fis-sens li huwa għadu juża l-fond bħala residenza."

*Huwa wkoll rikonoxxut illi l-"*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-ħaga lilu mikrija ***(Kollez. Vol. XXXI P I p110; Vol. XXXVI P I p 168).***

*Illi dawn is-suċitati prinċipji ser jiġu applikati għall-fattispeċie tal-kawża odjerna. Minn dokumenti a folio 39-83 jirriżulta illi ma kienx hemm konsum tad-dawl u tal-ilma fil-fond mertu tal-kawża. Din hija prova inekwivoka illi l-intimata ma kellhiex ir-residenza hemmhekk f'dak il-perijodu ta' żmien, u ċioe minn Awwissu 2009 sa Marzu 2014. L-intimata tgħid li hija kellha toħroġ mill-post pendenti ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni fil-fond adjaċenti. Però jingħad illi dan il-perijodu fejn ma hemmx konsum tas-servizzi mhux l-istess perijodu ta' meta kienu qed isiru dawn ix-xogħlijiet, għaliex mill-*pre-construction report *jirriżulta illi x-xogħlijiet fil-fond*

adjaċenti bdew għall-ħabta ta' 12 ta' Ġunju 2012 (a folio 159). Kwindi din l-allegazzjoni tal-intimata – li hija ħarġet mill-fond pendenti ix-xogħlijiet ta' kostruzzjoni fil-fond adjaċenti – ma għandha mis-sewwa xejn u ser tiġi skartata minn dan il-Bord. Illi oltre dan, jirriżulta illi l-intimata kellha redirection of mail order *fuq il-post mertu tal-kawża mill-2002 sal-2016, prova inekwivoka oħra li l-intimata ma kellhiex ir-residenza tagħha hemmhekk f'dak il-perijodu ta' żmien.*

B'hekk jingħad illi din t-talba għall-żgumbrament fuq din il-kawżali għandha tiġi milqugħa."

<u>L-Appell</u>

6. L-appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fl-20 ta' Mejju, 2019, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex tirrevoka u tbiddel is-sentenza appellata billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha u tiċħad it-talbiet tal-appellati, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess appellati. Dawn huma l-aggravji li l-appellanta qiegħda tressaq għall-konsiderazzjoni ta' din il-Qorti: (a) il-Bord għamel evalwazzjoni skorretta tal-provi li ġew miġjuba quddiemu; u (b) il-Bord skarta l-provi kollha l-oħra dwar ir-raġunijiet tal-intimata.

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

7. L-appellati wieġbu fit-13 ta' Ġunju, 2019 fejn qegħdin jissottomettu li l-appell għandu jiġi miċħud, filwaqt li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata fl-intier tagħha bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellanta.

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

8. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanta, flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellati fit-tweġiba

tagħhom, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Bord fis-sentenza appellata.

9. L-appellanta meta tispjega l-ewwel aggravju tagħha, tgħid li l-Bord għamel evalwazzjoni ħażina tal-provi li kellu quddiemu fejn ikkonsidra l-verżjoni li tressqet mill-appellati u skarta l-verżjoni tagħha u m'emminiex. Tissottometti li dak li għeleb il-miżien tal-Bord, kienet il-prova dwar il-konsum tad-dawl u tal-ilma fil-fond, u dan meta hija kellha r-raġunijiet skużanti tagħha. L-appellanta hawnhekk tagħmel riferiment għall-ġurisprudenza in sostenn tal-argument tagħha. Tgħaddi mbagħad sabiex tispjega liema kienu r-raġunijiet tagħha għan-nuqqas ta' konsum tad-dawl u tal-ilma. It-tieni aggravju tal-appellanta huwa ftit jew wisq l-istess bħall-ewwel aggravju. Hawnhekk hija qiegħda ssostni li l-Bord ma ħax inkonsiderazzjoni tal-provi l-oħra kollha dwar ir-raġunijiet li hija tat għal-lontanament mill-fond. Dwar ir-*redirection of mail,* sostniet li ma setax ikun li din saret għal erbatax-il sena għaliex saħansitra tal-posta ma kinux jaċċettaw perijodu hekk twil. Tgħid li hija kienet titlob għar-*redirection of mail* biss għal dawk ix-xhur fejn hija kienet tieħu lill-qraba tagħha villeġġjatura għall-konvalexxenza. Spjegat kif kienet tieħu lil ommha waqt ix-xhur tas-sajf sabiex hekk kif kienet marida bil-kanċer tal-pulmun, hija tieħu arja aħjar minn dik tat-triq prinċipali li fih jinstab il-fond. Imbagħad wara l-mewt ta' ommha, bdiet timrad zijitha u peress li spiċċat f'siġġu tar-roti, hija kienet fittxet post b'*lift.* Imbagħad, fis-sena 2012 beda t-twaqqigħ u l-iskavar tal-fond ħdejha u għalhekk sabiex tevita kull riskju possibbli, hija ma baqgħetx tirrisjedi fil-fond. Tgħid li waqt li ġew eżegwiti dawn ix-xogħlijiet, il-fond sofra danni u hija kienet ħadet ħsieb li ssir it-tiswija bżonnjuża.

10. L-appellati min-naħa tagħhom jirrilevaw fir-rigward tal-ewwel aggravju tal-appellanta, li fil-fatt is-sentenza appellata kienet msejsa fuq fatti empiriċi li ġew ikkonstatati minn terzi persuni bla ebda interess fil-proċeduri odjerni. Filwaqt li huma għamlu riferiment għal dak li kien jirriżulta mill-kontijiet tad-dawl u tal-ilma ppreżentati fl-atti, jissottomettu wkoll li wara li huma kienu interpellaw lill-appellanta permezz tal-ittra datata 30 ta' Lulju, 2013, hija kienet marret lura lejn il-fond sabiex b'hekk jiġi reġistrat konsum. Jirrilevaw li l-*mail redirection* kienet baqgħet attiva għal erbatax-il sena għall-indirizz ġewwa Buġibba. Jissottomettu li l-iskużanti miġjuba mill-appellanta ma kinux jinkwadraw fil-kunċett ta' *"ġustifikazzjoni xierqa"* kif stabbilit mill-ġurisprudenza tal-qrati tagħna u li kien jippermetti lill-inkwilin sabiex jallontana ruħu mill-fond. Dan filwaqt li huma wkoll jagħmlu riferiment għall-ġurisprudenza in sostenn tas-sottomissjonijiet tagħhom. Dwar it-tieni aggravju, l-appellati jissottomettu li dan huwa manifestament infondat. Jgħidu li l-Bord kien ħa inkonsiderazzjoni r-rapport tal-periti u x-xhieda l-oħra kienet kontradetta mill-kontijiet tal-ARMS u anki minn dak li xehed il-Perit Pulton u l-Perit Hector Zammit. Jagħlqu billi jissottomettu li wkoll ix-xhieda tal-appellanta kienet kontradetta bil-provi miġjuba mir-rappreżentanti tal-ARMS u tal-Maltapost p.l.c.

11. Wara li enunċja l-prinċipji applikabbli għall-każ odjern, il-Bord irrileva li skont kif kien jirriżulta mid-dokumenti a *fol.* 39 sa 83, ma kien hemm l-ebda konsum tad-dawl u tal-ilma fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bejn Awwissu 2009 u Marzu 2014. Ikkonsidra li l-appellanta kienet sostniet li hija kellha toħroġ mill-fond sakemm isir ix-xogħol ta' kostruzzjoni fil-fond adjaċenti, iżda

osserva li kien jirriżulta li dawn ix-xogħlijiet bdew għall-ħabta ta' 12 ta' Ġunju, 2012. Imbagħad osserva li l-appellanta kellha *redirection of mail* effettiva bejn 2002 sal-2016 u din kienet prova inekwivoka oħra li hi ma kinitx tirrisjedi fil-fond matul dak iż-żmien. B'hekk iddeċieda li l-kawżali ta' nuqqas ta' użu kellha tiġi milqugħa.

12. Jirriżulta li mhux biss huwa minnu dak li kkonstata l-Bord fir-rigward tal-konsum tad-dawl u tal-ilma u tar-*redirection of mail,* iżda jirriżulta wkoll lil din il-Qorti li dawn huma fatti li mhumiex kontestati min-naħa tal-appellanta. Għalhekk jonqos li l-Qorti tinvestiga jekk l-appellanta kellhiex raġuni tajba sabiex titlaq mill-fond għal tul ta' żmien konsiderevoli.

13. L-*affidavit* tal-appellanta ma jagħtix wisq ħjiel dwar fejn hija kienet qiegħda tirrisjedi bejn Awwissu 2009 u Marzu 2014. Tgħid li *" ... iz-zija ħadet skoss u weġgħet l-irkiekel ta' darha. Għalhekk kellna nibqgħu f'Buġibba fejn kellna l-lift u stajt noħroġha bil-wheelchair skont il-bżonn...ċempluli li waqgħet iz-zija ... Wara xi jiem ħaduha l-isptar Karen Grech ... Meta z-zija kienet issettiljata hemm jien inżilt Santa Venera ... Illi ġara li fl-2012 kienu qaluli li se jwaqqgħu il-bini ta' ħdejja u jibnu dar għall-anzjani... jien kont bqajt Buġibba minħabba s-sigurtá tiegħi".* In kontroeżami[1] spjegat aħjar fejn kienet tirrisjedi matul il-perjodu fuq imsemmi. Ikkonfermat li l-indirizz 'Beau Rivage', Misraħ il-Bajja, Buġibba, kien proprju fejn hi, ommha u zijitha kienu jmorru għal villeġġjatura għal madwar tnax-il sena sas-sena 2014, b'dana li tinsisti li huma kienu jmorru biss waqt ix-xhur tas-sajf u xi kultant fix-xhur l-oħra. Ikkonfermat

[1] Seduta tal-14.06.18, a *fol.* 280-281.

ukoll li hija kienet tħallas il-kera għal sena sħiħa, u din kienet fl-ammont ta' €375.00 fix-xahar. Sussegwentement għamlet tliet snin oħra villeġġjatura f'postijiet oħra, fejn ukoll kienet tikri għal sena sħiħa. Fl-*affidavit* tagħha qalet li fis-sena 2012 kienu marru jgħidulha li ser iwaqqgħu l-bini ta' ħdejha sabiex tinbena dar tal-anzjani, u fit-12 ta' Ġunju, 2012 mar il-Perit mingħand Cassar, Grech & Ebejer Partners sabiex jagħmel *'condition report'*. B'hekk minħabba raġunijiet ta' sigurtà, hija kienet baqgħet toqgħod Buġibba filwaqt li kienet tmur kuljum fil-fond biex tara x'kien qed jiġri.

14. Fid-dawl ta' dawn l-osservazzjonijiet, din il-Qorti ssib li sewwa ddeċieda l-Bord meta laqa' t-talba għall-iżgumbrament kif imsejsa fuq il-kawżali ta' nuqqas ta' użu. Kif diġà ngħad aktar 'il fuq, il-provi miġjuba mill-appellati dwar in-nuqqas ta' konsum ta' dawl u ta' ilma, u anki s-servizz ta' *redirection of mail* li kienet tagħmel użu minnu l-imsemmija appellanta bejn il-21 ta' Ġunju, 2003 u 23 ta' Lulju, 2016 mingħajr kważi l-ebda interruzzjoni, juru b'mod inekwivoku li r-residenza ordinarja tagħha ma kinitx baqgħet aktar il-fond inkwistjoni. Meta tirrileva li kellha tmur toqgħod fl-appartament li kienet qiegħda tikri ġewwa Buġibba bħala villeġġjatura, sakemm jintemmu x-xogħlijiet fil-proprjetà viċin tagħha, dan huwa biss rilevanti għaż-żmien sussegwenti għat-12 ta' Ġunju, 2012. B'hekk ukoll jekk jittieħed inkonsiderazzjoni li hija hawnhekk kellha raġuni tajba sabiex titbiegħed mill-fond, ċertament l-ebda ġustifikazzjoni ma tirriżulta għall-abbandun li sar fis-snin ta' qabel.

15. Hawn għalhekk għandu jingħad li fix-xhieda tagħha hija ma tagħmel l-ebda tentattiv sabiex tispjega għaliex ma kien hemm <u>l-ebda</u> konsum tas-servizzi, u anki għaliex kien hemm bżonn tas-servizz ta' *redirection of mail*

matul il-perijodu kollu. Minflok hija tagħmel tentattiv fjakk sabiex tikkonvinċi l-Bord li filwaqt li kienet tħallas kera xejn miżera ta' €375.00 fix-xahar għal saħansitra tnax-il xahar tas-sena għal appartament f'Buġibba, dan kien biss sabiex jintuża bħala villeġġjatura fix-xhur tas-sajf. Dan kollu ċertament kellu jegħleb il-miżien tal-Bord kontra dak li għadha sal-lum issostni l-appellanta, jiġifieri li hi dejjem baqgħet tuża l-fond bħala r-residenza tagħha.

16. Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti ma ssibx l-aggravji tal-appellanta ġustifikati u tiċħadhom.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellanta billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-imsemmija appellanta u tilqa' t-talbiet tal-appellati.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi, u dawk tal-appell odjern huma a karigu tal-appellanta wkoll.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur