MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-12 ta’ Jannar, 2022

Appell Inferjuri Numru 1/2011 LM

Dr Alexander Cachia Zammit (K.I. Numru 528524M), u martu Doris Cachia Zammit (K.I. Numru 237123M) u b’digriet tal-Bord tas-16 ta‘ Frar, 2015, wara l-mewt ta‘ Dr Alexander Cachia Zammit, l-atti ġew trasfużi f’isem in-Nutar Dottor John Cachia Zammit (K.I. Numru 482558), Kathryn Gambin (K.I. Numru 68757M) u Doris Cachia Zammit (K.I. Numru 237123M) u b’digriet tal-Bord tat-18 ta‘ Novembru, 2020 wara l-mewt ta‘ Doris Cachia Zammit, l-atti ġew trasfużi f’isem in-Nutar Dottor John Cachia Zammit (K.I. Numru 482558M) u Kathryn Gambin (K.I. Numru 68757M)

(‘l-appellati’)

vs.

George Borg (K.I. Numru 786853M)

(‘l-appellant’)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimat **George Borg (K.I. Numru 786853M)**, [minn issa ’l quddiem ‘l-appellant’], minn deċiżjoni tal-Bord li

Jirregola l-Kera [minn issa ’l quddiem ‘il-Bord’], tad-9 ta’ Marzu, 2021 [minn issa ’l quddiem ‘is-sentenza appellata’], li permezz tagħha l-Bord ikkonsidra li l-intimat naqas milli jipprova sal-grad rikjest mil-liġi, li huwa jgħix ordinarjament u jżomm ħwejġu u l-possedimenti tiegħu, kif ukoll li jirċievi l-korrispondenza kollha tiegħu, fil-fond numru 19, Triq Santa Rita, Tas-Sliema [minn issa ’il quddiem ‘il-fond’], u b’hekk iddikjara li l-intimat ma jgawdix mid-dritt li jkompli fil-kirja *ai termini* tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, bil-konsegwenza li ordna l-iżgumbrament tiegħu mill-fond u pprefiġġa terminu ta’ tletin jum għal dan il-għan, filwaqt li astjena milli jieħu konjizzjoni tat-talba għall-iżgumbrament ibbażata fuq in-nuqqas ta’ manutenzjoni tal-fond.

<u>Fatti</u>

2. Fir-rikors tagħhom, ir-rikorrenti spjegaw li huma proprjetarji tal-fond, li huma kienu jikru lil omm l-intimat, Paola Borg, bil-kera ta’ €41.93 fis-sena. Ir-rikorrenti spjegaw li Paola Borg kienet tuża dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħha, sakemm din mietet fl-10 ta’ Mejju, 2010. Qalu li skont l-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, persuna tista’ tkompli fil-kirja wara l-mewt tal-inkwilin, bl-istess kundizzjonijiet tal-inkwilin, jekk fost l-oħrajn, fl-1 ta’ Ġunju, 2008 tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin, u tkun ilha toqgħod miegħu għal erba’ snin mill-aħħar ħames snin u wara l-1 ta’ Ġunju, 2008 tibqa’ tgħix mal-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu. Ir-rikorrenti qalu li Paola Borg ma kellha lil ħadd jgħix magħha ġewwa l-fond *de quo* għal numru ta’ snin qabel il-mewt tagħha, u minkejja dan, l-intimat qiegħed jirrifjuta li jagħti l-pussess tal-fond lir-rikorrenti.

Il-Mertu

3. Permezz tat-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti talbu lill-Bord jawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

4. Fir-risposta tiegħu, l-intimat wieġeb li huwa ilu jgħix fil-fond għal madwar għoxrin sena, u għalhekk huwa jissodisfa d-dispożizzjonijiet kollha tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, u għandu jitqies li huwa l-inkwilin tal-fond għal kull fini u effett tal-liġi.

5. Permezz ta' rikors ippreżentat fl-20 ta' Settembru, 2013, ir-rikorrenti talbu l-awtorizzazzjoni sabiex mar-rikors promutur iżidu l-kawżali illi l-intimat naqas milli jagħmel manutenzjoni regolari fil-fond, bir-riżultat li dan il-fond qiegħed iġarrab ħsarat estensivi.

6. Għal dan ir-rikors ulterjuri, l-intimat wieġeb li din it-talba addizzjonali tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda stante li mhux minnu li fil-fond hemm ħsara kif allegat, kif ukoll għaliex kwalsiasi ħsara li jista' jkun hemm fil-fond mhix ġejja min-nuqqas ta' manutenzjoni regolari, iżda hija ħsara strutturali li r-riparazzjoni tagħha għandha ssir mis-sidien tal-fond u mhux mill-inkwilin. L-intimat eċċepixxa wkoll li din it-talba addizzjonali tikkontradixxi, u mhijiex rikonċiljabbli mat-talba oriġinali li tikkontempla n-nuqqas assolut ta' xi titolu fuq il-fond da parti tal-intimat, filwaqt li t-talba addizzjonali hija bbażata fuq obbligazzjoni li tippresupponi l-eżistenza ta' titolu ta' inkwilinat fuq il-fond.

7. Quddiem il-Bord xehdet **Emerenziana Agius,** in rappreżentanza tal-Uffiċċju Elettorali, li qalet li l-intimat kien irreġistrat fuq fond fin-Naxxar fir-

Reġistru Elettorali ta' Ottubru 2002 sar-Reġistru Elettorali ta' Ottubru 2010, filwaqt li fit-30 ta' Ġunju, 2010, l-intimat biddel l-indirizz tiegħu għal fuq il-fond in kwistjoni. **Eric Montfort** mill-uffiċċju legali tal-Enemalta xehed li ma jirriżulta li hemm l-ebda kont jew servizz fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. **Michael Buttigieg** in rappreżentanza tal-Water Services Corporation xehed li fuq il-fond hemm kont li kien jgħajjat lil Calcedonio Borg u lil Paola Borg. Qal li fis-16 ta' Frar, 2011, il-kont ġie rreġistrat fuq isem George Borg.

8. **Dr Alexander Cachia Zammit** xehed li l-fond kien inxtara minnu u kien inkera lill-familja Borg, jiġifieri lil Calcedonio Borg u l-mara tiegħu, il-ġenituri tal-intimat. Qal li l-inkwilini kemm-il darba staqsewh jekk kienx interessat li jbiegħ dan il-fond, u huwa kien iwieġeb fin-negattiv. Qal li wara li mietet Paola Borg, l-intimat kien għamillu offerta biex jixtri l-fond hu, għalkemm huwa kien jaf li l-intimat ma kienx joqgħod hemmhekk. Ix-xhud qal li huwa kien ikkonfronta lil George Borg dwar il-fatt li huwa ma kienx jgħix fil-fond, u dan kien wieġbu li huwa għandu dar in-Naxxar, iżda kien iqatta' ħafna ħin f'dan il-fond ġewwa Tas-Sliema.

9. **Dr John Cachia Zammit** xehed li wara li miet Calcedonio Borg, il-kera nqalbet fuq isem martu Polly, u wara l-mewt ta' Polly Borg huwa kien ġie kkuntattjat minn tnejn minn ulied Calcedonio u Polly Borg, li qalulu li xtaqu jixtru dan il-fond minħabba li kien vojt u ħadd ma kien qiegħed jgħix fih. Qal li huwa kien għamel appuntament ma' dawn it-tnejn min-nies sabiex imorru jaraw il-fond, iżda dawn kienu nfurmawh li l-fond ġie sgassat u ċ-ċavetta l-ġdida kienet

fil-pussess ta' George Borg. Qal ukoll li George Borg kien infurmah li huwa kien interessat li jixtri l-fond in kwistjoni.

10. **Doris Barnett**, oħt l-intimat, xehdet li hija tgħix fil-fond numru 18, Triq Santa Rita, Tas-Sliema u li ommha u missierha kienu jgħixu fil-fond adjaċenti. Qalet li ħuha George kien telaq minn dan il-fond meta kellu madwar sbatax-il sena, u mar jaħdem il-Libja, u meta rritorna lura Malta, kien xtara post in-Naxxar. Qalet li wara l-mewt ta' missierha, ommha kienet tqatta' ħin konsiderevoli għand ħutha l-oħra, u wara li mietet ommha hija kienet tefgħet offerta sabiex tkun tista' tixtri dan il-fond. Qalet li minkejja li l-intimat kien issepara, dan qatt ma reġa' mar jgħix fid-dar tal-ġenituri tiegħu, jiġifieri fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u qalet ukoll li l-intimat għandu ħanut fil-viċinanzi tal-fond.

11. Il-**Perit Simon Saliba** xehed li Doris Barnett, li tabita fil-fond numru 18, Triq Santa Rita, Tas-Sliema, kienet inkarigatu jħejji rapport dwar l-istat tal-gallerija fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Qal li huwa għamel spezzjoni viżwali mis-sular t'isfel, u minkejja li ma setax jasal għall-konklużjoni li l-gallerija kienet fi stat perikoluż, huwa kien iċċertifika li din il-gallerija kellha bżonn tiswijiet, għaliex kien evidenti li kienu diġà waqgħu partijiet minnha.

12. **Anna Farrugia**, oħt l-intimat, qalet li l-intimat kien fost l-aħħar minn ħutha li żżewweġ, u meta dan issepara kien ikun spiss fid-dar tal-ġenituri tagħhom, tant hu hekk li għal xi żmien dan kien jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri flimkien mal-ġenituri tiegħu. Din ix-xhud qalet li anki wara l-mewt tal-ġenituri tagħha, ħuha George kien baqa' jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

13. L-intimat **George Borg** fl-*affidavit* tiegħu qal li hu ilu jgħix fil-fond in kwistjoni minn meta twieled. Qal li huwa żżewweġ fl-1986 meta kellu 33 sena, u sakemm iżżewweġ huwa dejjem baqa' jgħix mal-ġenituri tiegħu fil-fond in kwistjoni. Spjega li meta żżewweġ huwa mar jgħix in-Naxxar, fejn għex sakemm issepara f'Settembru tal-1991. Qal li wara li ssepara huwa mar jgħix fid-dar tal-ġenituri tiegħu, u għall-ħabta tal-1994 huwa kien fetaħ ħanut ġewwa Triq Manuel Dimech, Tas-Sliema, liema ħanut jinsab madwar ħames minuti biss bogħod mill-fond in kwistjoni. Qal ukoll li l-ġenituri tiegħu mietu fi żmien sentejn minn xulxin, u ftit qabel ma mietet ommu, xi ħadd kien sgassa l-bieb ta' barra tal-fond, u kienet twettqet serqa. Qal li wara s-serqa huwa bidel il-bieb ta' barra tad-dar, iżda kien żamm l-istess serratura, u fil-fatt ħutu żammew l-istess ċavetta tad-dar. Qal li fl-ebda ħin l-fond in kwistjoni ma ġiex abbandunat, u huwa ilu jgħix kontinwament f'dan il-fond għal madwar ħamsa u għoxrin sena. L-intimat qal li xi żmien qabel fil-fond tan-Naxxar kien beda jgħix in-neputi tiegħu bit-tifel tiegħu, għaliex kellu bżonn post fejn jgħix, u hu kien ħallieh joqgħod hemm mingħajr ma jħallas kera, bil-kundizzjoni li jżomm id-dar f'kundizzjoni tajba. L-intimat qal li l-gallerija tal-fond qatt ma tħalliet fi stat ħażin, u lilu ħadd ma ġibidlu l-attenzjoni li din il-gallerija kellha bżonn tiswijiet. L-intimat allega wkoll li oħtu Doris Barnett kienet xehdet li huwa ma joqgħodx fil-fond għaliex kienet interessata li tixtrih hi. L-intimat qal li l-fond jinstab fi stat ta' manutenzjoni tajba ħafna, u mhuwiex minnu li huwa naqas milli jagħmel il-manutenzjoni neċessarja fil-fond jew li dan għandu bżonn tiswijiet estensivi.

14. L-intimat xehed quddiem il-Bord li huwa s-sid tal-fond bin-numru 16, Triq Santa Rita, Tas-Sliema, li xtrah wara li kien għandu b'titolu ta' ċens temporanju. Qal li meta għalaq iċ-ċens, huwa kien xtara dan il-fond.

15. Xhieda oħra li kkonfermaw dak li qal l-intimat, kienu **Concetta sive Connie Hare**, li tgħix fil-fond bin-numru 17, Triq Santa Rita, ħut l-intimat **Joseph Borg** u **Charles Borg**, u ċertu **Joseph Sammut** li ukoll jgħix fl-istess inħawi**.** Dawn ix-xhieda kkonfermaw li l-intimat kien mar jgħix mal-ġenituri tiegħu fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, wara li kien issepara. Waqt il-kontro-eżami li sar lil **Charles Borg**, dan ikkonferma li fl-aħħar snin ta' ħajjitha, ommu ġieli qattgħet xi żmien tgħix ma' uħud minn ħutu. Qal ukoll li huwa biss l-intimat li għandu ċavetta għall-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. **Joseph Sammut** qal li huwa ġieli daħal fil-fond fil-festa ta' Stella Maris, għaliex l-intimat kien jistiednu għall-ikel. Dan ix-xhud qal li huwa ġieli inzerta lill-intimat dieħel jew ħiereġ mill-fond għaliex huwa jgħix faċċata tiegħu.

16. **Jonathan Farrugia**, neputi tal-intimat, qal li George Borg reġa' mar jgħix fid-dar tal-ġenituri tiegħu wara li ssepara, kemm għaliex dan ma xtaqx jibqa' jgħix waħdu, kif ukoll għaliex il-ġenituri tiegħu kellhom bżonn l-għajnuna. Ix-xhud qal li huwa kien jgħix mal-ġenituri tiegħu, iżda xtaq imur jgħix għal rasu, u meta ra li d-dar taz-ziju tiegħu fin-Naxxar kienet vojta, huwa kien talbu biex imur jgħix fiha. Qal li fil-fatt il-karta tal-identità tiegħu hija rreġistrata fuq id-dar tal-intimat tan-Naxxar, u huwa kien ħa ħsieb idaħħal ukoll is-servizzi f'dan il-fond għaliex kollox kien maqtugħ.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

17. Permezz tas-sentenza mogħtija fid-9 ta' Marzu, 2021, il-Bord iddeċieda li l-intimat m'għandux dritt jibqa' fil-kirja tal-fond *ai termini* tal-artikolu 1531F tal-

Kodiċi Ċivili, u konsegwentement awtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-fond; ordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond fi żmien tletin jum mid-data tad-deċiżjoni, u astjena milli jieħu konjizzjoni tat-talba tar-rikorrenti marbuta mar-ripreża tal-fond abbażi tan-nuqqas ta' manutenzjoni tiegħu, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra;***

Artiklu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid:

Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju, 2008, kif ukoll il-konjugi tiegħu jekk jgħixu flimkien u mhux separati legalment, meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata: Iżda wkoll il-persuna tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin bl-istess kondizzjonijiet tal-inkwilin jekk fl-**1 ta' Ġunju, 2008 –**

(a) Tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqgħod mal-inkwilin għal **erba' snin mill-aħħar ħames snin;** u wara l-**1 ta' Ġunju, 2008 tibqa' tgħix mal-inkwilin sad-data tal-mewt tiegħu.**

...

Bla ħsara għal dak provdut f'dan l-artikolu, persuna m'għandux ikollha dritt tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin jekk ma tissodisfax il-kriterji tat-test tal-mezzi stabbilit skont regolamenti li jista' joħroġ il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni minn żmien għal żmien.

Għalhekk, sabiex l-intimat ikollu jedd li jkompli l-kirja tal-fond in kwistjoni wara l-mewt ta' ommu fl-10 ta' Mejju, 2010 huwa jrid jipprova li:

(a) Huwa l-wild naturali ta' ommu Paola Borg;
(b) Fl-1 ta' Ġunju, 2008, kien ilu joqgħod ma' Paola Borg f'dan il-fond bħala residenza ordinarja tagħha għal erbgħa mill-aħħar ħames snin;
(c) Wara l-1 ta' Ġunju, 2008 baqa' jgħix ma' ommu f'dan il-fond sad-data ta' mewtha; u
(d) *Jissodisfa il-kriterji tat-test tal-mezzi kif stipulat fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) fl-Avviż Legali 463/2011 ai termini ta' L.S. 16.11.*

Illi rriżulta li l-fond in kwistjoni kien inkera oriġinarjament lill-ġenituri tal-intimat fejn l-intimat allegatament għex fih flimkien mal-familja tiegħu. Missier l-intimat miet fis-sena 2008 u ommu mietet fl-10 ta' Mejju, 2010.

Mhux ikkontestat li l-intimat għamel żmien twil jaħdem ġewwa l-Libja, qabel iżżewweġ kien għamel żmien jgħix mal-partner tiegħu fl-istess triq tal-fond in kwistjoni u sussegwentement mar jgħix ġewwa n-Naxxar mal-mara tiegħu.

Il-kwistjoni li dan il-Bord irid jiddeċiedi fuqha huwa jekk hux minnu dak allegat mill-intimat li fis-sena 1996 dan tal-aħħar marx jgħix lura fil-fond mertu ta' din il-kawża flimkien mal-ġenituri tiegħu u aktar importanti jekk għex fil-fond in kwistjoni għal perijodi msemmija fl-artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Bord jinnota li għalkemm tressqu diversi provi, u ngħad ħafna fuq il-fatt li wara li ssepara l-intimat mar jgħix lura fil-fond mertu ta' din il-kawża, wara li fela x-xhieda kollha b'mod partikolari l-kontroeżamijiet tax-xhieda tal-intimati, il-Bord jinnota li ma kienu konsistenti xejn fix-xhieda tagħhom u ma huwiex ser joqgħod fuq ix-xhieda tagħhom wara li qies is-segwenti xhieda li dan il-Bord jidhirlu li huma indipendenti:

1. Mix-xhieda ta' rappreżentant tal-Uffiċċju Elettorali tat-13 ta' Frar, 2012, Emeriziana Agius xehdet li mir-reġistru elettorali ta' Ottubru 2002 sar-reġistru elettorali tas-sena 2010, l-intimat kien reġistrat fuq il-fond 13, Filby Broadhouse, Triq Sir Arthur Ferrante (sic!) Naxxar u kien biss wara l-mewt ta' ommu u ċioe fis-sena 2010 li biddel l-indirizz tiegħu għal fuq il-fond mertu ta' din il-kawża;

2. Irriżulta ppruvat li kien proprju fil-mori tal-kawża u ċioe fis-16 ta' Frar, 2011 li l-intimat dawwar il-kontijiet għal fuq ismu u dan kif irriżulta mix-xhieda mogħtija fit-13 ta' Frar, 2012 minn Michael Buttigieg in rappreżentanza ta' ARMS Limited;

3. Mix-xhieda ta' Stephen Cachia in rappreżentanza ta' Transport Malta nhar il-25 ta' Mejju, 2015 irriżulta li l-4 vetturi tal-intimat huma reġistrati fuq l-indirizz tan-Naxxar;

4. Inoltre u b'referenza għax-xhieda ta' Andrew Bonnici in rappreżentanza ta' GO plc ta' nhar il-11 ta' Frar, 2013 irriżulta li fl-indirizz 13/2, Triq Sir Arthur Freemantle, San Pawl tat-Tarġa, Naxxar, kien hemm servizz ta' telephone f'isem George Borg fl-1990 u li tneħħa fl-2011;

5. *Il-Bord jistaqsi: jekk inhuwa vera li l-intimat jirrisjedi fil-fond mertu ta' din il-kawża, kif ma ndunax bil-ħsara fil-gallerija meta l-Perit Arkitett Simon Saliba xehed li* "Kien evidenti li kien hemm biċċiet li ġia waqgħu minn din il-gallerija?"

Inoltre dan il-Bord fela x-xhieda tal-attur li stqarr li n-neputija tal-intimat kienet interessata li tixtri l-fond mertu ta' din il-kawża kif ukoll ix-xhieda tal-attur fejn stqarr is-segwenti:

*"*Hija infurmatni li zijuha George Borg ma kienx joqgħod hemm iżda kien joqgħod in-Naxxar, xorta dħalna b'ħafna diffikultà u laqgħana hemmhekk George Borg, la ried li din il-persuna tidħol fil-fond u lanqas lili – sid il-fond – ma riedni hemmhekk. Dakinhar kien hemm ħafna għaġġla da parti ta' George Borg biex jitfgħana 'l barra u huwa libbes il-post biex juri li hemm xi ħadd jgħix fih, bħal għamel xemgħa quddiem il-Madonna, fridge tixgħel u affarijiet bħal dawn. Nispjega illi Polly Borg kienet hi stess spjegatli illi ma kinitx tiflaħ toqgħod waħedha u li kienet qed toqgħod għand bintha ..." *(a folio 58 tal-proċess);*

"... l-offerta ta' George Borg ġiet ħafna wara ... ikkonfrontajtu għidtlu inti mhux hawn toqgħod, qalli jien għandi post in-Naxxar u nkun hawn ta' spiss ..." (*a folio 58 tal-proċess);*

*"*Jien naf ... proprju illi hu ma kienx joqgħod f'dan il-fond. Kont mort kemm il-darba viċin il-fond, anke għand nies li joqogħdu viċin tiegħu, jien għandi erba' postijiet oħra hemmhekk mikrijin, kienu l-ġirien stess li nfurmawni li hu ma joqgħodx hemmhekk ..." (*a folio 59 tal-proċess*);

B'referenza għax-xhieda oħra inkluż tal-intimat, il-Bord jinnota s-segwenti:

- *i.* *Fix-xhieda ta' Doris Barnett mogħtija fil-11 ta' Lulju, 2013, hija stqarret li meta kien miet missierha, ommha kienet tmur toqgħod għand ħutha, u ġieli kienet tmur tara l-fond in kwistjoni però* "ħadd ma kien joqgħod hemm". *Kompliet tgħid li wara l-mewt ta' ommha, George avża lill-aħwa kollha biex ma jinfurmawx lis-sid ħalli ma jkunx jaf u* "biex il-fond ikun jista' jikrieh hu, sa dak il-perjodu jien dejjem naf lil ħija George joqgħod id-dar tiehu n-Naxxar."
- *ii.* *Mill-kontro-eżami ta' Concetta Hare, irriżulta numru ta' inkonsistenzi inkluż numru ta' fatti li l-istess xhud ma kinitx konoxxenti tagħhom minkejja li kienu nkitbu fl-affidavit tagħha;*
- *iii.* *Minkejja li ġie allegat li Joseph Sammut joqgħod faċċata tal-fond mertu ta' din il-kawża u li jaf lill-intimat sew tant li trabbew flimkien, qajla kien jaf fatti dwaru;*
- *iv.* *Filwaqt li l-intimat stqarr li huwa mar jgħix mal-ġenituri tiegħu meta t-tnejn kienu għadhom ħajjin, in kontro-eżami nhar il-11 ta' Mejju, 2018 Anna Farrugia stqarret li wara l-mewt ta' missierha, ommha kienet tgħix waħedha (a folio 203 tal-proċess);*

v. *Inoltre, minkejja dak allegat minn Jonathan Farrugia li hu ilu jgħix fil-fond ġewwa Naxxar għal żmien twil, irriżulta li l-indirizz fuq il-karta tal-identità ġie mibdul proprju fis-sena 2013.*

Il-Bord jinnota li l-intimat ipprova jiġġustifika l-fatt li kien reġistrat ġewwa n-Naxxar billi stqarr li missieru kien ibati bid-dementia u kien qed ikollhom problema bil-posta reġistrata tant li darba ġie arrestat għax missieru kien iffirma għan-nom tiegħu biex jitla' jixhed iżda ma kienx ġie infurmat. Il-Bord ma jsibx din it-teżi bħala waħda verosimili u dan stante li kif anke ġie ppruvat mill-atturi, is-servizzi ġewwa l-fond tan-Naxxar ġew sospiżi fis-sena 2011 fost affarijiet oħra.

Ulterjorment, kien jinkombi unikament fuq l-istess George Borg li jipprova, sal-grad rikjest mil-liġi, li effettivament huwa jgħix ordinarjament, u jżomm ħwejġu u l-possedimenti tiegħu, u jirċievi l-korrispondenza tiegħu, fil-fond mertu tal-kawża.

Decide

Għar-raġunijiet kollha fuq spjegati, dan il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-kawża billi jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha mressqa mill-intimat, u jilqa' t-talba tar-rikorrenti u konsegwentement:

(i) Jiddikjara li l-intimat ma jgawdix id-dritt li jkompli fil-kirja tal-fond ai termini tal-artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement jawtorizza lir-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-fond; u

(ii) Jordna l-iżgumbrament tal-istess intimat minn dan il-fond sa żmien tletin jum mil-lum; u

(iii) Jastjeni milli jieħu konjizzjoni tat-talba tar-rikorrenti fejn intalab l-iżgumbrament abbażi ta' nuqqas ta' manutenzjoni kif ukoll it-tielet eċċezzjoni tar-risposta ulterjuri ppreżentata fit-28 ta' Jannar, 2014.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-istess intimat."

L-Appell

18. L-intimat ressaq l-appell tiegħu mis-sentenza appellata fid-29 ta' Marzu, 2021, fejn talab lil din il-Qorti sabiex,

"... jogħġobha tirrevoka u tħassar is-sentenza appellata tad-9 ta' Marzu, 2021, u konsegwentement tiċħad it-talbiet tal-atturi, tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-esponent, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi."

19. L-appellant qal li huwa ħassu aggravat bis-sentenza tal-Bord għaliex fil-fehma tiegħu l-Bord għamel apprezzament ħażin tal-liġi meta ddeċieda li kien jinkombi fuq l-appellant li jġib il-provi a tenur tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili. Qal li l-Bord, fis-sentenza tiegħu, għamel diversi konsiderazzjonijiet żbaljati, li wassluh għal deċiżjoni żbaljata. L-appellant qal li l-konklużjoni tal-Bord li l-oneru li jiġu ppruvati l-elementi rikjesti bl-artikolu 1531F tal-Kap. 16 kien jinkombi fuq l-intimat waħdu, hija żbaljata, u qal li filwaqt li f'każijiet oħra dan jista' jkun li huwa minnu, fil-każ odjern huma l-appellati stess li qegħdin jallegaw in-nuqqas ta' applikabilità tal-artikolu 1531F tal-Kap. 16 għaċ-ċirkostanzi tal-każ. Kompla jgħid li abbażi tal-prinċipju li min jallega jrid jipprova, jinkombi fuq l-appellati li jressqu l-provi neċessarji, u mhux fuq l-appellant. Qal li f'din il-kawża l-appellati allegaw li huwa ma jissodisfax il-vot tal-liġi a tenur tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, u għalhekk kien jinkombi fuqu li jġib prova li huwa jista' jibqa' jgħix fil-fond stante li jissodisfa l-elementi stabbiliti fl-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili. Qal li kien nuqqas tal-appellati li ma ressqux l-aħjar prova, u li l-prova mressqa minnhom ma kinitx waħda konkreta dwar dak li qegħdin jallegaw. Qal li l-provi mressqa mill-appellati jammontaw biss għal possibilitajiet, iżda l-Bord iddeċieda li jikkonsidrahom bħala provi, minkejja li dawn bl-ebda mod ma kienu provi konvinċenti li kellhom iwasslu lill-Bord jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti fir-rigward tal-ewwel kawżali. L-appellant qal li l-ġudikant fil-kamp ċivili jrid jiddeċiedi fuq il-provi li jkollu quddiemu, meta dawn jinduċu fih iċ-ċertezza morali, u li meta l-

provi miġjuba fil-kawża ma jnisslux din iċ-ċertezza, il-ġudikant għandu japplika l-prinċipju *in dubio pro reo* u jillibera lill-intimat mill-osservanza tal-ġudizzju.

20. L-appellant qal li anki f'każ li l-Qorti tqis li l-oneru tal-prova kien jinkombi ugwalment fuq iż-żewġ partijiet, it-talbiet tal-appellati xorta waħda kellhom jiġu miċħuda, għaliex il-pożizzjoni rispettiva tal-partijiet fil-kawża hija ugwalment plawsibbli u veritiera. L-appellant qal li l-Qrati tagħna dejjem għallmu li meta l-attur ma jkunx laħaq il-grad probatorju meħtieġ sabiex it-talbiet tiegħu jiġu akkolti, il-provi miġjuba minnu għandhom ikunu ugwalment plawsibbli bħal tal-parti l-oħra fil-kawża.

21. L-appellant qal li f'dan il-każ il-Bord naqas milli jindirizza t-talbiet konfliġġenti mressqa mill-appellati. Qal li l-Bord ma qal xejn dwar it-tieni kawżali mressqa mill-appellati, u qal biss li kien qiegħed jastjeni milli jieħu konjizzjoni dwar din it-talba. Qal li l-Bord ma setax jiddeċiedi b'dan il-mod, u l-Bord kellu jieħu konsiderazzjoni tal-kunflitt bejn it-talbiet tal-appellati, u l-effetti jew il-konsegwenzi ta' tali kunflitt. Qal li kien biss tliet snin wara li nbdiet il-kawża li l-appellati ressqu talba addizzjonali sabiex il-Bord iqis li l-appellant għandu jiġi żgumbrat mill-fond minħabba nuqqas ta' manutenzjoni jew minħabba ħsara kkawżata fil-fond. Kompla jgħid li b'din iż-żieda, l-appellati qegħdin jippretendu r-ripreża tal-fond in kwistjoni fuq il-kawżali li huwa naqas milli jżomm il-fond fi stat tajjeb ta' tiswija. L-appellant qal li minnha nnifisha ż-żieda ta' din il-kawżali hija inkompatibbli mal-kumplament tal-kawża, u toħloq rikonoxximent impliċitu li l-appellant huwa inkwilin. L-appellant qal li l-appellati ressqu din il-kawżali fuq il-presuppost li l-kirja bejniethom u l-appellant hija waħda valida, u għalhekk

huwa jgawdi *status* ta' inkwilin kif trid il-liġi. L-appellant qal li l-Bord ma qiesx l-effetti ta' din it-talba fuq il-kumplament tal-kawża, u l-fatt li din it-talba saret tliet snin wara li nbdiet il-kawża, jiġifieri fi stadju fejn l-appellati kienu diġà ħadu idea ta' fejn dawn il-proċeduri kienu ser iwasslu. L-appellant żied jgħid li l-Bord kellu jiċħad u mhux jastjeni milli jiddeċiedi dwar it-tieni talba tal-atturi, abbażi tal-massima legali *electa una via non datum recursus alteram.*

22. L-appellant qal li l-Bord żbalja meta qies li l-provi miġjuba minnu ma kinux sufficjenti, u l-Bord għamel apprezzament żbaljat tal-fatti meta kkonkluda li l-appellant ma jgawdix mid-dritt għat-tkomplija tal-inkwilinat skont il-liġi. Qal li l-Bord għamel diversi osservazzjonijiet ibbażati fuq ipotesijiet, jew indizji, u mhux fuq fatti, u erronjament ikkonkluda li dawn l-indizji huma sufficjenti biex jegħlbu l-provi miġjuba mill-appellant. L-appellant qal li imkien ma ġie kkontestat li l-inkwilini oriġinali tal-fond, jiġifieri l-ġenituri tiegħu, kienu jużaw dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom, u li filwaqt li missieru miet fl-20 ta' Frar, 2008, ommu mietet fl-10 ta' Mejju, 2010. Qal li lanqas m'huwa kkontestat li din il-kirja bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, jew li huwa l-wild naturali tal-konjugi Calcedonio u Paola konjugi Borg. L-appellant għamel riferiment għall-konklużjonijiet milħuqa mill-Bord, li minkejja li tressqu diversi provi, dawn ma kinux konsistenti fix-xhieda tagħhom, u għalhekk qagħad fuq ix-xhieda mogħtija mir-rappreżentant tal-Uffiċċju Elettorali u fuq ix-xhieda tar-rappreżentant tal-ARMS. L-appellant qal li dawn ix-xhieda ma setgħux iwasslu għal xi stat ta' fatt, u l-unika ħaġa li osserva l-Bord kienet li wara l-mewt ta' omm l-appellant, dan ħa ħsieb idawwar fuqu r-reġistrazzjonijiet relatati mal-fond. L-appellant qal li l-Bord saħansitra kkonkluda li l-fatt li l-kontijiet tad-dawl u l-ilma ddawru fuq ismu

wara l-mewt ta' ommu, jikkostitwixxi xi tip ta' indizju fil-konfront tiegħu. Qal li fil-fatt il-bidla fil-konsumatur saret biss wara l-mewt tal-konsumatur reġistrat. L-appellant qal li l-Bord ma kellu jikkonkludi xejn dwar il-fatt li huwa naqas milli jibdel ir-reġistrazzjoni tal-vetturi li kellu ma' Transport Malta, għaliex tali reġistrazzjoni ma ġġib magħha l-ebda korrispondenza jew konsegwenza. L-appellant għamel riferiment ukoll għall-osservazzjonijiet tal-Bord fir-rigward tal-ħsara sofferta fil-gallerija tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u qal li l-Perit Saliba fix-xhieda tiegħu qal li l-unika spezzjoni li seta' jagħmel kienet waħda viżwali mis-sular t'isfel. Qal li l-gallerija in kwistjoni tinsab fuq in-naħa ta' wara tal-fond u mhux mat-triq, u li din il-ħsara huwa ma setax jaraha għaliex kienet tidher biss mill-bitħa tal-fond ta' oħtu Doris Barnett. Qal li mix-xhieda li ngħatat quddiem il-Bord, kellu jirriżulta li hu u oħtu m'għandhomx relazzjoni tajba bejniethom, u fil-fatt kienet hi li indunat bil-biċċiet tal-gallerija li waqgħu fil-bitħa tagħha. L-appellant qal li l-Bord straħ ħafna fuq ix-xhieda ta' oħtu Doris Barnett, meta din ma tirrisjedix ġewwa Tas-Sliema, iżda tgħix l-Ingilterra, għalkemm għal żmien twil kellha interess li tixtri l-fond in kwistjoni. Qal li l-Bord kien inkonsistenti wkoll fil-mod kif ikkonsidra x-xhieda mogħtija minn Concetta Hare, u minkejja li ma ordnax l-isfilz tax-xhieda tagħha mill-atti, qal ukoll li huwa normali li persuna fl-età tagħha tibda tnaqqas mill-memorja. B'riferiment għad-depożizzjoni mogħtija minn Joseph Sammut, il-Bord osserva li dan qajla kien jaf fatti dwar l-appellant, għaliex ma kienx jaf li dan għandu dar in-Naxxar, iżda l-appellant qal li dan ix-xhud kien jaf dettalji suffiċjenti dwaru bħala ġar tiegħu Tas-Sliema. L-appellant qal ukoll li l-Bord ma qal xejn dwar dak li xehdu dwaru Joseph u Charles Borg, tnejn minn ħutu, li kkonfermaw dak li xehed dwaru l-appellant. L-appellant qal li għalhekk fil-fehma tiegħu l-Bord għamel

apprezzament ħażin tal-fatti miġjuba, straħ fuq indizji li huma kontradetti b'fatti, u wasal għal konklużjonijiet ibbażati fuq ipotesijiet.

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

23. Fir-risposta tal-appell tagħhom l-appellati qalu li s-sentenza tal-Bord hi ġusta u timmerita konferma, u għalhekk għandha tiġi kkonfermata fl-intier tagħha. Qalu li f'kull wieħed mill-aggravji sollevati mill-appellant għandu jirriżulta li dan qiegħed jilmenta mill-apprezzament tal-provi li għamel il-Bord, liema Bord kellu l-opportunità li jisma' l-provi u x-xhieda *viva voce* li ngħatat quddiemu. Qalu li fil-fehma tagħhom ma teżisti l-ebda raġuni 'serjissima' sabiex din il-Qorti tiddisturba l-apprezzament tal-provi li għamel il-Bord, u għalhekk l-appell tal-appellant għandu jiġi miċħud fl-intier tiegħu.

24. B'riferiment għall-ewwel aggravju tal-appellant, l-appellati qalu li huma min-naħa tagħhom ressqu diversi provi li jippruvaw li l-appellant ma jissodisfax l-elementi tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili. Qalu li f'dawn iċ-ċirkostanzi, kien jispetta lill-appellant li jirribatti għall-provi miġjuba minnhom sabiex il-Bord ikun jista' jiddeċiedi liema verżjoni hija l-aktar kredibbli u verosimili. Qalu li huma min-naħa tagħhom ressqu diversi provi sabiex juru li l-appellant ma kienx jgħix fil-fond, fosthom ix-xhieda ta' Dr Alexander Cachia Zammit, li qal li huwa qatt ma kien jaf jew ġie mgħarraf li l-appellant kien jgħix f'dan il-fond. L-appellati għamlu riferiment għax-xhieda ta' Dr John Cachia Zammit, li qal li huwa kien ġie infurmat li l-fond kien vojt u ma kien hemm ħadd jgħix fih, ix-xhieda tar-rappreżentanta tal-Uffiċċju Elettorali, ix-xhieda tar-rappreżentant tal-ARMS

Limited, tal-GO p.l.c., ix-xhieda ta' Doris Barnett u tar-rappreżentant ta' Transport Malta. L-appellati qalu li l-Bord għalhekk kien korrett meta ddeċieda li fuq bażi ta' probabbilitajiet, l-appellant aktarx li ma kienx qiegħed jgħix ma' ommu fid-data tal-mewt tagħha. L-appellati qalu li x-xhieda indipendenti li taw id-depożizzjoni tagħhom fil-kawża, ilkoll qablu li l-appellant ma kienx qiegħed jgħix f'dan il-fond. Komplew jgħidu li mix-xhieda tar-rappreżentant tal-Uffiċċju Elettorali jirriżulta li kien biss wara l-mewt ta' ommu li George Borg irreġistra ruħhu fuq l-indirizz ta' Tas-Sliema, u mix-xhieda tar-rappreżentant ta' ARMS Limited, irriżulta li kien biss wara l-preżentata tal-kawża odjerna li l-kontijiet relattivi kienu ddawru fuq isem l-appellant. L-appellati qalu li l-provi prodotti kollha juru li sad-data tal-preżentata ta' din il-kawża, l-appellant kien għadu jgħix fid-dar tan-Naxxar u mhux ma' ommu fil-fond in kwistjoni.

25. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-appellant, l-appellati qalu li l-ħtieġa għat-tieni rikors tagħhom tnisslet mill-fatt li minkejja li l-appellant tul dawn il-proċeduri allega li huwa kien u baqa' jgħix fil-fond, kien evidenti għalihom li dan il-fond tħalla fi stat ta' nuqqas ta' manutenzjoni, tant hu hekk li l-appellati ntalbu jagħmlu xi tiswijiet mill-ġirien. Qalu li anki l-Perit Simon Saliba kkonferma li għalih kien evidenti, wara spezzjoni viżwali, li kienu bdew jaqgħu partijiet mill-gallerija. L-appellati qalu li l-Bord ma daħalx fil-mertu ta' din il-kwistjoni għaliex kien diġà rriżulta li l-appellant ma kienx jissodisfa r-rekwiżiti tal-artikolu 1531F tal-Kap. 16, u għalhekk ma kienx jikkwalifika bħala inkwilin, anke li kieku l-fond kien qiegħed jinżamm fi stat ta' manutenzjoni kif suppost. L-appellati qalu li permezz tat-tieni rikors tagħhom huma riedu jsostnu li anke f'każ li l-appellant kien jissodisfa r-rekwiżiti tal-artikolu 1531F tal-Kap. 16, u għalhekk kien

jikkwalifika bħala inkwilin, huwa xorta waħda kellu jiġi żgumbrat mill-fond għaliex ma kienx qiegħed jagħmel il-manutenzjoni meħtieġa fil-fond. Qalu li l-Bord ma kellux għalfejn jiddeċiedi dwar it-tieni talba tagħhom ladarba kien ġie deċiż li l-appellant ma jissodisfax ir-rekwiżiti tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili.

26. L-appellati qalu wkoll li t-tielet aggravju tal-appellant huwa wieħed ipotetiku, għalkemm qalu li huwa inkredibbli kif persuna li hija sid ta' diversi proprjetajiet, li uħud minnhom jinkrew lil terzi, tippretendi li tibqa' tingħata protezzjoni li m'għandhiex bżonn, u tibqa' fit-tgawdija ta' proprjetà ta' ħaddieħor filwaqt li tħallas kera irriżorja.

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

27. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tqis l-aggravji sollevati mill-appellant, u dan fid-dawl tal-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet tal-Bord, u meħudin in konsiderazzjoni wkoll is-sottomissjonijiet magħmulin mill-appellati.

L-ewwel aggravju: *[il-Bord għamel apprezzament ħażin tal-liġi meta ddeċieda li kien jinkombi fuq l-appellant li jġib il-prova a tenur tal-artikolu 1531F tal-Kap. 16]*

28. L-appellant sostna illi ladarba l-appellati allegaw in-nuqqas ta' applikabilità tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili fir-rigward tiegħu, kien jinkombi fuqhom l-oneru li jġibu provi suffiċjenti li l-appellant fil-fatt ma jissodisfax l-elementi ta' dan l-artikolu tal-liġi sabiex ikun meqjus bħala inkwilin, u dan in linea mal-prinċipju li min jallega jrid jipprova. L-appellant qal saħansitra li l-provi

miġjuba mill-appellati ma kellhomx jitqiesu li huma provi suffiċjenti mill-Bord, u tali provi lanqas ma kellhom inisslu ċ-ċertezza morali fil-ġudikant li dak allegat mill-appellati għandu mis-sewwa.

29. Il-Qorti kkonsidrat dan l-aggravju fid-dawl tal-provi miġjuba quddiem il-Bord, kif ukoll fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet li għamel il-Bord qabel wasal għad-deċiżjoni tiegħu. Jirriżulta li l-appellati ġabu diversi provi li jistgħu jitqiesu li huma provi oġġettivi fir-rigward tal-allegazzjoni tagħhom li l-appellant ma jissodisfax ir-rekwiżiti tal-artikolu 1531F tal-Kap. 16, fosthom ix-xhieda ta' rappreżentanta tal-Uffiċċju Elettorali, ix-xhieda ta' rappreżentanti tal-ARMS u tal-GO, u x-xhieda ta' rappreżentant ta' Transport Malta. Skont dak li xhedu dawn ix-xhieda meqjusa 'oġġettivi', irriżulta li l-appellant irreġistra ruħhu fir-Reġistru Elettorali bħala residenti fil-fond fl-2010, jiġifieri wara l-mewt taż-żewġ ġenituri tiegħu, u kien biss fl-2011 li dan irreġistra ruħhu fuq dan il-fond bħala utent tas-servizzi tad-dawl u l-ilma. L-appellati Dr Alexander Cachia Zammit u Dr John Cachia Zammit it-tnejn li huma qalu li l-inkwilina rikonoxxuta minnhom, Paola Borg, omm l-appellant, kienet ikkonfermat magħhom li wara l-mewt ta' żewġha fl-2008, hija ma kinitx baqgħet tgħix fil-fond b'mod regolari u kienet tqatta' ħafna żmien tgħix ma' uħud minn uliedha fir-residenza tagħhom. Dawn ix-xhieda qalu li kien hemm ukoll ġirien li jgħixu fl-inħawi li kkonfermaw magħhom li l-appellant ma kienx jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

30. Min-naħa l-oħra l-appellant ippreżenta bħala xhieda lil uħud minn ħutu, u persuna li huwa identifika bħala wieħed mill-ġirien li jgħix fl-inħawi, li lkoll qalu li wara li l-appellant issepara, huwa kien mar jgħix flimkien mal-ġenituri tiegħu,

ċjoé l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Iżda l-Qorti, bħall-Bord qabilha, tqis li x-xhieda miġjuba mill-appellant qajla jistgħu jitqiesu li huma xhieda indipendenti u oġġettivi, partikolarment meta jirriżulta li fl-*affidavits* ippreżentati minnhom, dawn kollha qalu prattikament l-istess ħaġa, jiġifieri li wara li l-appellant issepara minn mal-mara tiegħu, huwa mar jgħix mal-ġenituri tiegħu fil-fond. Din il-verżjoni tal-fatti tikkontrasta ma' dak li xehed Dr Alexander Cachia Zammit, li qal li meta huwa tkellem mal-appellant, dan kien qallu li huwa kellu dar fin-Naxxar, iżda kien iqatta' ħafna ħin fid-dar tal-ġenituri tiegħu ġewwa Tas-Sliema. Ċertament li l-verżjoni mogħtija minn uħud mill-familjari tal-appellant ma tistax titqies li hija verżjoni oġġettiva jew imparzjali bħal ma hija x-xhieda mogħtija minn uffiċjali pubbliċi, bħal ma huma r-rappreżentanta tal-Uffiċċju Elettorali u r-rappreżentanti tal-ARMS, li lkoll ikkonfermaw li kien biss wara l-mewt ta' omm l-appellant fl-2010 li dan irreġistra ruħhu bħala residenti fil-fond in kwistjoni.

31. Il-Qorti bħall-Bord qabilha, tqis li għandu jingħata aktar piż lix-xhieda indipendenti li taw id-depożizzjoni tagħhom fil-kawża, milli lix-xhieda tal-familjari u ħbieb tal-appellant. Il-Qorti tifhem li l-appellant ma kienx kuntent b'dak li rriżulta mid-deposizzjoni tax-xhieda indipendenti u bil-fatt li l-Bord ta piż akbar lil dak li rriżulta minn dawn ix-xhieda, iżda dan ma jfissirx li l-appellant huwa ġustifikat fl-aggravju li qiegħed iressaq. Fil-fehma tal-Qorti, l-appellati rnexxilhom jippruvaw, permezz tax-xhieda mressqa minnhom, li fl-1 ta' Ġunju, 2008 l-appellant ma kienx ilu jgħix mal-ġenituri tiegħu għal mill-anqas erba' snin mill-aħħar ħames snin, tant hu hekk li kien biss fl-2010 li dan irreġistra ruħhu bħala residenti fil-fond. Lanqas ma ġie ppruvat li wara l-1 ta' Ġunju, 2008 l-appellant baqa' jgħix ma' ommu sal-ġurnata tal-mewt tagħha, u dan għaliex

kienu diversi x-xhieda li kkonfermaw li qabel mietet l-omm, din kienet tqatta' żmien konsiderevoli tgħix ma' uħud minn uliedha fid-dar tagħhom. Li kieku dak allegat mill-appellant huwa minnu, li wara li ssepara fl-1991 huwa mar jgħix mal-ġenituri tiegħu sabiex jieħu ħsiebhom, ċertament li ma kienx ikun hemm il-ħtieġa li bejn l-2008 u l-2010 l-omm tqatta' żmien konsiderevoli tgħix ma' uħud minn uliedha l-oħra. F'dan il-perijodu pjuttost twil ta' żmien, l-appellant kien jaqbillu jirreġistra ruħhu bħala residenti fil-fond u bħala utent tas-servizzi tad-dawl u l-ilma f'dak il-fond, imma dan m'għamlux allavolja kif inhu magħruf hemm sussidji li jingħataw mill-provvdituri tal-utilitajiet abbinati man-numru ta' residenti fil-fond fejn ikun hemm il-*meter.* Ċertament li kien fl-interess tal-appellant li jirreġistra bħala residenti fil-fond jekk tabilħaqq kien mar jgħix mal-ġenituri tiegħu fl-1991, prattikament għoxrin sena qabel ġiet nieqsa ommu, u mhux jistenna li jiġu neqsin iż-żewġ ġenituri tiegħu biex jirregolarizza l-affarijiet tiegħu. Il-Qorti għalhekk tqis illi l-ewwel aggravju tal-appellant mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *[il-Bord ma qiesx il-konsegwenzi tat-talbiet konfliġġenti mressqa mill-appellati]*

32. L-appellant qal li l-Bord naqas milli jindirizza l-fatt li l-appellati ressqu żewġ talbiet konfliġġenti, meta permezz tar-rikors oriġinali tagħhom huma talbu lill-Bord jiddeċiedi li l-appellant ma jissodisfax ir-rekwiżiti tal-artikolu 1531F tal-Kap. 16 sabiex jitqies li huwa inkwilin tal-fond, imbagħad xi żmien wara huma talbu wkoll lill-Bord jiddeċiedi dwar kawżali oħra kompletament differenti, jiġifieri dik li l-intimat, hawnhekk l-appellant, bħala inkwilin kien qiegħed jonqos

milli jagħmel tiswijiet ordinarji fil-fond, u konsegwenza ta' dan il-fond kien qiegħed iġarrab għadd ta' ħsarat strutturali.

33. Il-Bord ikkonkluda li ladarba ma ġiex ippruvat li l-appellant għandu jitqies li huwa inkwilin *ai termini* tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, ma kienx hemm il-ħtieġa li t-tieni talba mressqa mill-appellati tiġi kkonsidrata. Il-Qorti fehmet li t-tieni talba mressqa mill-appellati wara li kienu nbdew proċeduri għar-ripreża tal-fond abbażi tal-fatt li l-appellant ma jissodisfax il-kriterji rikjesti bl-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, għandha tiġi meqjusa bħala prova oħra imressqa mill-appellati sabiex jippruvaw li l-appellant ma jgħix fil-fond b'mod regolari, kuntrarjament għal dak allegat minnu. Ix-xhud il-Perit Simon Saliba kkonstata li fil-fond in kwistjoni mhijiex issir il-manutenzjoni meħtieġa, u li meta waqgħu biċċiet mill-gallerija, kienu l-ġirien li ntebħu bil-ħsara u ġibdu l-attenzjoni dwarha. Dan fih innifsu jikkostitwixxi indizju ċar li l-appellant mhux jagħmel użu mill-fond bħala residenza ordinarja tiegħu, għaliex kieku f'xi ħin ċertament li kien jintebaħ li l-fond għandu bżonn ċerti tiswijiet. L-appellant allega li huwa ma jistax jara l-ħsara fil-gallerija mill-fond tiegħu, u din il-ħsara hija viżibbli biss mill-fond ta' oħtu li huwa m'għandux relazzjoni tajba magħha. Huwa minnu li ħadd mill-partijiet ma ressaq prova oġġettiva dwar l-istat li jinsab fih il-fond, u lanqas il-Bord ma nkariga l-Membri Tekniċi tiegħu sabiex jgħinuh jiddetermina jekk il-fond kienx qiegħed jitħalla mitluq jew le. Iżda l-Qorti tqis li x-xhieda mogħtija mill-Perit Saliba tammonta għal prova indiretta li r-rekwiżiti tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili mhumiex sodisfatti mill-appellant, partikolarment għaliex kellhom ikunu terzi li ġibdu l-attenzjoni tas-sidien tal-fond għal xi ħsarat li kien ġarrab. Il-Qorti tqis li dak li qal l-appellant f'dan ir-rigward ftit li xejn huwa

kredibbli, anki għaliex il-Perit Saliba xehed li l-gallerija kienet ilha ġġarrab ħsarat b'biċċiet minnha jaqgħu fil-bitħa tal-fond bin-numru 18, u għalhekk ċertament li kieku huwa minnu li l-appellant kien jgħix f'dan il-fond, f'xi ħin jew ieħor dan kellu jinduna li partijiet mill-gallerija kienu waqgħu għal isfel.

34. Il-Qorti tqis li m'hemm l-ebda kunflitt bejn il-pożizzjoni li ħadu l-appellati bl-ewwel talba mressqa minnhom, jiġifieri dik li l-appellant ma jissodisfax il-kriterji tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili, u l-pożizzjoni li ħadu l-appellati meta dawn iddeċidew li jressqu rikors ulterjuri fejn spjegaw li fil-fond in kwistjoni mhumiex isiru it-tiswijiet meħtieġa. Il-Qorti tqis li t-tieni talba kienet maħsuba biex issaħħaħ il-pożizzjoni meħuda mill-appellati oriġinarjament, jiġifieri dik li l-appellant mhux veru li qiegħed jgħix regolarment fil-fond, u li mhux minnu li huwa kien ilu jgħix għal għadd ta' snin fil-fond mal-ġenituri tiegħu. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi lanqas dan it-tieni aggravju tal-appellant m'huwa mistħoqq, u tiċħdu.

It-tielet aggravju: *[il-Bord żbalja meta qies li l-provi miġjuba mill-appellant ma kinux sufficjenti]*

35. L-appellant saħaq fit-tielet aggravju mressaq minnu, li l-Bord għamel diversi osservazzjonijiet ibbażati fuq għadd ta' ipotesijiet u fuq numru ta' indizji, mhux fuq fatti. L-appellant silet ix-xhieda mogħtija mir-rappreżentant ta' Transport Malta, li qal li l-appellant għandu erba' vetturi rreġistrati fuq l-indirizz tan-Naxxar, kif ukoll ix-xhieda tar-rappreżentant tal-GO li qal li kien biss wara l-2011 li l-appellant qata' s-servizz tal-GO mir-residenza tan-Naxxar, u qal li dawn

ma kellhomx jitqiesu bħala provi sufficjenti li huwa ma kienx jgħix mal-ġenituri tiegħu fiż-żmien rilevanti.

36. Il-Qorti tqis li minkejja li huwa minnu li l-Bord semma dawn il-provi partikolari fil-konsiderazzjonijiet tiegħu, kien hemm għadd ta' provi oħra, li wkoll kienu provi oġġettivi, li ġew ikkonsidrati mill-Bord sabiex finalment dan wasal għall-konklużjoni li l-appellant ma jissodisfax l-elementi tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili. Il-Qorti tirrileva li kien hemm ix-xhieda tar-rappreżentanta tal-Uffiċju Elettorali, li xehdet li kien biss f'Ottubru tal-2010 li l-appellant irreġistra ruħhu bħala residenti fil-fond, kif ukoll ix-xhieda tar-rappreżentanti tal-ARMS li qalu li kien biss fl-2011 li l-appellant dawwar ir-reġistrazzjoni tas-servizzi tad-dawl u l-ilma f'ismu. Kien hemm ukoll għadd ta' fatturi oħra li saħħew il-fehma tal-Bord li l-appellant ma kellux jiġi rikonoxxut bħala inkwilin għaliex ma jissodisfax ir-rekwiżiti tal-liġi.

37. Il-Qorti diġà spjegat ir-raġunijiet għalfejn hija taqbel mal-konklużjonijiet tal-Bord u għalfejn hija tal-istess tal-fehma. Ix-xhieda prodotti mill-appellant ma jistgħux jitqiesu li huma oġġettivi daqs l-uffiċjali pubbliċi jew rappreżentanti ta' kumpanniji pubbliċi li mressqa mill-appellati, u li ppruvaw kif l-appellant beda juri interess li jkun irreġistrat fuq il-fond in kwistjoni proprju wara l-mewt tal-ġenituri tiegħu. Ma kien hemm l-ebda konklużjoni loġika oħra li seta' jilħaq il-Bord, għajr dik li ma ġiex ippruvat li l-appellant għandu jiġi rikonoxxut bħala inkwilin *ai termini* tal-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili. Huwa għalhekk li l-Qorti tqis li t-tielet aggravju tal-appellant mhuwiex ġustifikat u tiċħdu, għaliex wara li

eżaminat il-provi u x-xhieda kollha prodotti quddiem il-Bord ma ssib xejn x'tiċċensura fis-sentenza appellata.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dwar l-appell tal-appellant billi tiċħdu, u konsegwentement qiegħda tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

Spejjeż tal-proċeduri quddiem il-Bord jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tal-appellant.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur