BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D.

Seduta tal-llum 28 ta' Ottubru 2022

Anna Mercieca

vs

Sammy Azzopardi

Kawża Numru : 4
Rikors Guramentat Numru : 272/2019 NB

Il-Bord,

I. <u>PRELIMINARI</u>

Ra r-rikors guramentat ghal ritrattazzjoni ta' Sammy Azzopardi detentur tal-karta tal-identita' bin-numru 195584M datat 2 ta' Dicembru 2019 fejn gie premess:

<u>Introduzzjoni</u>

1.1 Illi permezz ta' dan il-prezenti rikors, l-esponenti sejjer jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha thassar id-decizjoni moghtija min dina l-Onorabbli Qorti nhar it-tnejn u ghoxrin (22) ta' Ottubru tas-sena elfejn u dsatax (2019) u dana ai termini tal-Artikolu 811 (b) tal-Kap 12 u dana stante li kif ser jigi spjegat iktar 'il quddiem, jezistu ragunijiet bizejjed ghal ritrattazzjoni skont il-ligi a tenur ta' l-artikolu 811(b) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

1.2 Illi permezz ta' sentenza deciza mill-Bord li jirregola l-kera nhar it-tnejn u ghoxrin (22) ta' Ottubru tas-sena elfejn u dsatax (2019) kien gie deciz is-segwenti:

Ra ir-rikors pprezentat minn Anna Mercieca fit-22 ta Jannar 2019 fejn ippremettiet:

1. *Illi l-esponenti hija s-sid tal-fond fl-indirizz 21, Triq l-Assunta, Marsa liema fond huwa mikri lill-intimat bil-kera ta mitejn u tlett Ewro (EUR230) fis-sena.*

2. *Illi l-iskadenza li tmiss taghlaq fil-31 ta' Marzu 2019.*

3. *Illi l-intimat mhuwiex qieghed juza l-fond ghall-iskop li nkera, u cioe bhala residenza u fil-fatt ilu snin li abbanduna l-istess fond.*

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob li tigi awtorizzata ma ggedditx il-lokazzjoni fl-iskadenza li tmiss tal-fond fl-indirizz 21, Triq l-Assunta, Marsa, u li l-intimat jigi ordnat jizogmbra fi zmien qasir u perentorju.

Ra li l-konvenut gie notifikat izda ma deherx ghas-seduta li fiha giet appuntata din il-kawza ghas-smigh.

Sema' x-xhieda ta' Anna Mercieca moghtija fis-seduta ta' l-4 ta' Ottubru 2019.

Ra li din il-kawza giet differita ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Dan il-Bord huwa sodisfatt mill-provi prodotti dwar il-kontenut tar-rikors ipprezentat minn Anna Mercieca u cioe' li Anna Mercieca hija s-sid tal-fond 21, Triq l-Assunta, Marsa u li l-intimat abbanduna l-istess fond bil-kosengwenza li mhuwiex qieghed juza l-fond ghall-iskop li nkera.

Decide

Ghaldaqstant, dan il-Bord qed jaqta' u jiddeciedi dan il-kaz billi jilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u jipprefiggi terminu perentorju ta' xahar millum sabiex l-intimat jizgombra.

Bl-ispejjez u bl-imghaxijiet kif mitluba a karigu ta' l-intimat.

1.3 Illi r-rikorrenti ghalhekk intavola dawn il-proceduri sabiex jitlob ritrattazzjoni ai termini tal-Artikolu 811(b) tal-Kap 12.

Talba ghal ritrattazzjoni

2.1 Illi l-esponenti sar jaf b'kumbinazzjoni meta l-intimat qallu li ser jitfghu l-barra li kien hemm proceduri kontrieh ghall izgumbrament;

2.2 Illi lanqas ma l-esponenti ma gie notifikat la bir-rikors promotur u lanqas bl-avviz tas-smiegh u ghalhekk ma setghax jidher fil-kawza u lanqas jiddefendi d-drittijiet tieghu;

2.3 Illi din is-sentenza hi ta' pregudizzju kbir ghar-rikorrenti;

2.4 Illi r-rikorrenti ghalhekk ma giex notifikat kif suppost u tezisti raguni sufficjenti biex jintalab ritrattazjoni taht l-artikolu 811(b) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2.5 Illi r-rikorrenti jikkontendi li ma gietx segwita l-procedura fl-Artikolu 187 tal-kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta: Illi s-sub-inciz (1) jipprovdi hekk: *Jekk in-notifika ma ssirx fl-ewwel tentattiv, l-ufficjal inkarigat min-notifika ghandu jaghmel zewg tentattivi ohra biex jinnotifika l-kopja tal-iskrittura minghajr ebda awtorizzazzjonijiet ohra mill-qorti u dawn it-tentattivi ghandhom isiru f'hinijet differenti tal-gurnata bl-ahhar tentattiv ta' notifika jsir wara l-hinijiet gudizzjarji.*

2.6 Jekk mir-riferta tal-ufficjal inkarigat minn notifika ta' skrittura jew att gudizzjarju jinstab li l-persuna li ghandha tigi notifikata bl-iskrittura jew att, ghalkemm ma tirrizultax li qeghda barra minn Malta,

a) Id-dhul fil-post tar-residenza taghha ma jkunx jista’ jsir,
b) Jew il-post tar-residenza taghha ma jkunx maghruf,

2.7 Il-qorti tista' tordna illi n-notifika ssir billi titwahhal kopja tal-att fil-post, fil-belt jew fid-distrett fejn soltu jitwahhlu l-atti ufficjali, u billi dik l-iskrittura jew att jinhargu fil-qosor fil-Gazzetta u f'gurnal ta' kuljum wiehed jew iktar minn wiehed skont kif il-qorti tiddeciedi u, meta jkun possibbli, jekk il-post tar-residenza jkun maghruf, billi titwahhal kopja tal-iskrittura mal-bieb ta' dik ir-residenza.

2.8 Il-Qorti tista' wkoll tiehu dawk il-mizuri ohra li jkunu jidhrulha xierqa sabiex l-iskrittura jew l-att issir taf bihom il-persuna li lilha ghandhom ikunu notifikati. F'dawk il-kazijiet in-notifika ghandha titqies li tkun saret fit-tielet jum tax-xoghol wara l-ahhar data meta tkun giet pubblikata jew minn meta tkun twahhlet il-kopja, skont liema tigi l-aktar tard. F’kazijiet meta n-notifika tkun giet odrnata li ssir b’urgenza, in-notifika titqies li tkun saret f’dak iz-zmien specifiku, wara t-twahhil jew il-pubblikazzjoni skont kif il-Qorti tista’ tistabbilixxi, li jissemma fl-istess pubblikazzjoni jew twahhil.

2.9 Illi fil-kaz odjern in-notifika saret kif gej:

A fol 3 sar attentat ta' notifika fl-indirizz 136, Ireland, Triq Hal Qormi, Marsa – indirizz li ma ghandux x'jaqsam mal-esponenti u lanqas ma gie notifikat ghax hemm riferta negattiva;

A fol 4 - kien hemm attenta ta’ notifika 21, Triq l-assunta, Marsa - li ukoll ghandha riferta negattiva

A fol 5 - hemm riferta negattiva wara hinijiet legali f'21 Triq l-Assunta Marsa

A fol 7 - saret il-publikazzjoni u affissjoni fl-indirizz 136, Ireland, Triq Hal Qormi, Marsa indirizz li l-esponenti ma ghandu x 'jaqsam xejn mieghu

2.10 Fil-kaz in ezami qieghed jintalab mir-rikorrenti li din il-Qorti tiddikjara li jezistu ragunijiet bizzejjed ghal ritrattazzjoni a tenur ta' l-artikolu 811(b) tal-Kap 12 u li konsegwentement tannulla s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera;

2.11 Fl-artikolu 811 il-Qorti ssemi li wahda mill-partijiet li jkollha interess tista’ titlob li kawza tigi ritratta wara li qabel xejn tigi mhassra dik is-sentenza (881(b)): “*(b) jekk ir-rikors guramentat ma jkunx gie notifikat lill-parti telliefa, basta li din il-parti, ghad li ma tkunx giet innotifikata, ma tkunx dehret fis-smigh tal-kawza*”

2.12 Din it-talba sir b'rikors guramentat a tenur ta' l-artikolu 815. Skond l-artikolu 816 fir-rikors guramentat l-attur ghandu jsemmi wiehed mill-kapi tas-sentenza li jkun irid jattakka u r-ragunijiet ghar-ritrattazzjoni skond l-artikolu 811 u d-dispozizzjonijiet ta' dak l-artikolu li jghoddu ghal dawk ir-ragunijiet kif ukoll ikun hemm spjega tal-fatti biex johorgu r-ragunijiet. Dan iwassal l-obbligu ta' rikorrent li jipprezenta rikors guramentat jekk ikun qed jitlob it-thassir ta' sentenza u li jindika r-ragunijiet tar-ritrattazzjoni.

2.13 Fl-artikolu 187(1) jinghad kif issir notifika: ‘187. (1) In-notifika ssir bil-kunsinna ta’ kopja ta’ l-Iskrittura lill-persuna li lilha l-iskrittura ghandha tkun innotifikata, jew billi dik il-kopja tithalla f’idejn membru tal-familja jew tad-dar jew f’idejn wiehed fis-servizz ta’ dik il-persuna jew f’idejn il-prokuratur taghha jew persuna awtorizzata minnha biex tircievi l-posta taghha, fil-lok fejn toqghod jew tahdem jew fil-post tax-xoghol jew fl-indirizz postali taghha…:’

2.14 Dan l-artikolu wara jkompli jitkellem dwar notifika f'idejn persuni ta' eta' anqas minn 14-il sena jew afflitti minn mard tal-mohh, rifjut ta' notifika, persuni li jghixu abbord bastimenti. Fis-subartikolu 3 isemmi li jekk id-dhul fil-post tar-residenza ta' persuna ma jkunx jista' jsir, jew il-post tar-residenza taghha ma jkunx maghruf il-Qorti tista' tordna n-notifika bl-affissjoni u pubblikazzjoni.

2.15 Il-ligi tal-procedura hija ta' ordni pubbliku - Vol XVII p1 p 879 : Il-ligi ta' procedura hi ta' ordni pubbliku u kwindi ghandha tigi "osservata alla lettera e non per equipollens".

2.16 Ir-rekwiziti ta' notifika korretta huma ta' natura ta' ordni pubbliku u bhala tali ghandhom jigu osservati *ad unguem*. (ara Qorti ta' l-Appell 14.06.2001, **Maltacom plc vs Carmel u Mary Doris Muscat**).

2.17 L-interpretazzjoni korretta ta' dan kollu, inkluz procedura li ilha tintuza ghal tant snin hi li wara li jkun hemm riferta negattiva jkun hemm attentat ta' notifika wara l-hinijiet legali u li f'kaz ukoll ta' ezitu negattiv issir applikazzjoni tan-notifika permezz tal-procedura ta' l-affissjoni u pubblikazzjoni.

2.18 L-attentati ta' notifika li saru mill-intimat ma sarux skont il-ligi peress li dejjem intuza indirizz differenti u cioe:

A fol 3 sar attentat ta' notifika fl-indirizz 136, Ireland, Triq Hal Qormi, Marsa – indirizz li ma ghandux x'jaqsam mal-esponenti u lanqas ma gie notifikat ghax hemm riferta negattiva;

A fol 4 - kien hemm attenta ta' notifika 21, Triq l-assunta, Marsa - li ukoll ghandha riferta negattiva

A fol 5 - hemm riferta negattiva wara hinijiet legali f'21 Triq l-Assunta Marsa

A fol 7 – saret il-publikazzjoni u affisjoni fl-indirizz 136, Ireland, Triq Hal Qormi, Marsa indirizz li l-esponenti ma ghandu x'jaqsam xejn mieghu

2.19 Illi ghalhekk in-notifika ma hijiex valida u lanqas u skont il-ligi;

2.20 Illi lanqas ma ntuza l-istess indirizz ghan-notifiki fl-ebda hin; anzi jirrizulta 2 indirizzi diffferenti ghall skopijiet differenti;

2.21 Illi din l-informazzjoni kienet a konoxxenza tal-esponenti meta l-attrici bghatet lil xi had jheddu biex jizgombra

2.22 Illi l-esponenti jaghmel referenza ghall dak li gie ritenut fis-sentenza deciza fl-4 ta' Novembru, 2009 Citazzjoni Numru. 161/2007 Alfred Meli u Grace Meli vs. Anton Meilak u Dr. Maria Meilak : " Wiehed irid ipoggi lilu nnifsu fil-pozizzjoni tal-konjugi Meli li f'daqqa wahda sabu lilhom infushom zvestiti mill-art de quo wara li minhaba li ma grawx jew ma ndunawx bil-pubblikazzjonijiet fil-Gazzetta tal-Gvern u gazzetta lokali. Wara kollox ftit huma n-nies li joqghodu ta' kuljum jaqraw dawn it-tip ta' avvizi."

2.23 Il-procedura ta’ l-affissjoni u pubblikazzjoni fil-gazzetta tal-Gvern u gazzetta lokali hija procedura stroadinarja u ghandha ssir b’kawtela kbira ghaliex jekk ma ssirx kif suppost tkun qedgha timpingi id-dritt ta’ *fair hearing*.

2.24 Fis-sentenza fl-ismijiet **Francis sive Frank Fenech vs Raymond Mallia noe**, (PA 28/4/2003 (PS) il-Qorti Irriteniet illi: ‘Tajjeb li jigi hawn osservat illi una volta l-Qorti taderixxi mat-talba konducenti ghan-notifika ta' I-att bl-affissjoni, imbaghad, jinkombi li I-formalita' shiha tad-dispost tal-ligi msemmi tigi segwita u ezegwita. Dan, fil-fehma ta' din il- Qorti, hu di rigore, tant li jiddistingwi t-test tal-Ligi fl-istat attwali taghha minn dak li kien precedentement qabel l-emendi ntrodotti ghall-Kodici bl-Att XXIV ta’ l-1995…

2.25 Illi l-konsorzju esponenti huwa tal-fehma konvinta li jissussistu l-estremi rikjesti fil-ligi sabiex tintalab it-thassir tad-decizioni impunjata;

Talba

Ghaldaqstant, l-esponenti filwaqt li jirriservaw id-dritt li iressqu sottomissjonijiet ulterjuri, umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti joghgobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni opportuna u jew necessarja:

(1) Tiddikjara u tiddeciedi li in bazi tal-premess jezistu ragunijiet bizzeijed ghal ritrattazzjoni skont il-ligi a tenur tal-Artikolu 811 (b) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

(2) Thassar u tannulla s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera li giet deciza nhar it-tnejn u ghoxrin (22) ta' Ottubru tas-sena elfejn u dsatax (2019) fil-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru 13/2019 Magistrat Dr. Simone Grech;

(3) Tordna r-ritrattazzjoni tal-kawza fl-ismijiet nhar it-tnejn u ghoxrin (22) ta' Ottubru tas-sena elfejn u dsatax (2019) fil-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru 13/2019 Magistrat Dr. Simone Grech b'dana li l-kawza tigi mismugha mill-gdid fil-meritu, f'data li joghgobha tiddestina dina l-Onorabbli Qorti ghal dan il-ghan, biex b'hekk ir-rikorrenti jkun jista jhares id-drittijiet tieghu skont il-ligi;

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimat.

Ra r-risposta ta’ Anna Mercieca (I.D 855953M) datata 6 ta’ Jannar 2020 (fol 11) fejn ġie eccepit:

1. Illi r-rikors tal-parti l-ohra huwa irritu u null in kwantu bbazat fuq l-Artikolu 811(b) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta, liema Artikolu japplika biss ghal sentenzi moghtija f'kawza deciza b'sentenza moghtija fi grad ta' appell jew mill-Qorti Civili, Prim Awla, fil-Gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha, kif ukoll minn qorti tal-ewwel grad wara li jkun ghada z-zmien tal- appell.

2. Illi fil-fatt il-Kap 69, li bis-sahha tieghu huwa kkostitwit dan il-Bord, jipprovdi ghar-rimedju ta' ritratazzjoni fl-Artikolu 42 u 43 u ghalhekk l-eskluzzjoni tal-Artikolu 811 tal-Kap 12 li f'kull kaz japplika biss ghal sentenzi moghtija minn Qorti u mhux minn Bord.

3. Illi r-rikors huwa irritu u null ukoll in kwantu r-rikorrent rriproduca s-sentenza tal-Bord tat-22 ta' Ottubru 2019 b'mod li assolutament ma jaqbilx mad-decizjoni, specifikament fis-sens li l-kawza ma nstematx bid-dispensa tas-smigh, u li l-intimat ma giex kkundannat jhallas €30,000.

<u>Fil-mertu:</u>

4. Illi jidher li t-talba ghar-ritrattazzjoni hija bbazata fuq l-allegazzjoni li ma saritx notifika tar-rikors promotur skont il-ligi.

5. Illi mill-att jirrizulta li l-indirizz moghti fir-rikors promotur kien ta' 136 "Ireland" Triq Hal-Qormi, Marsa, u mhux l-indirizz tal-fond mertu tal-kawza. Dan ghaliex r-ragel tal-esponenti Frank Mercieca gie mgharraf minn Sammy Azzopardi stess illi ma kienx qieghed joqghod fil-fond u li kien qieghed joqghod mal-partner tieghu Annabelle Debono, li minn tfitxija fir-registru elettorali gie stabbilit li din il-persuna hija registrata biex tivvota fl-indirizz 136 Ireland Triq Hal-Qormi, Marsa.

6. Illi meta l-intimat, illum rikorrenti, ma giex notifikat f'dak l-indirizz, saru zewg tentattivi biex jigi notifikat fl-indirizz 21 Triq l-Assunta, Marsa, inkluz wara l-hinijiet legali, li ma kinetx sorpriza xejn ghax l-esponenti kienet taf li ma joqghodx hemm, u kien propju ghalhekk li notifika bl-affissioni saret fuq l-indirizz ta' Qormi Road fejn hija registrata l-partner tieghu Annabelle Debono (ID 888676M).

7. Illi fi kwalunkwe kaz, in-notifika fil-Gazzetta tal-Gvern u f'gazzetta lokali saret skont il-ligi.

Ghaldaqstant, it-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Ra l-verbal tas-seduta tal-5 ta' Novembru 2020 fejn *"id-difensuri tal-partijiet iddikkjaraw li fir-rigward tal-ewwel tliet eccezzjonijiet mqajjma minn Anna Mercicea, huma m'ghandhomx provi xi jressqu, izda ghandhom sottomissjonijiet x'jaghmlu. Il-Bord sema' sottomissjonijiet. Dr. Pace titlob ai termini tal-Art 175 tal-Kap 12 sabiex jigu kkancellati is-segwenti kliem, illi jibda mill-kliem "Illi dina l-Onorabbli Qorti" a fol 2, sa fol 3, "bl-ispejjez kollha kontra l-intimat". Dr. Caruana Galizia ma jopponix. Il-Bord jilqa' t-talba. In vista ta' tali digriet, Dr. Peter Caruana Galizia m'ghadux jinsisti dwar it-tielet eccezzjoni.*

Ra s-sentenza parzjali ta' dan il-Bord diversament presjedut tas-26 ta' Novembru 2020 fejn il-Bord iddecieda illi:

> ***Għar-raġunijiet fuq premessi, dan il-Bord qed jiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet preliminari mressqa minn Anna Mercieca fir-risposta tagħha tal-10 ta' Diċembru 2019, mentri tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tielet eċċezzjoni preliminari.***
>
> ***Spejjeż relatati ma' din is-sentenza preliminari għandhom jiġu sopportati minn Anna Mercieca.***

Ra ukoll is-sentenza parzjali ta' dan il-Bord diversament presjedut tas-26 ta' Mejju 2021 fejn il-Bord iddecieda illi:

> ***In vista ta' dak dikjarat fis-seduta tal-24 ta' Mejju 2021, dan il-Bord qieghed jilqa' t-talbiet ta' Sammy Azzopardi kontenuti fir-rikors guramentat ipprezentat fit-2 ta' Dicembru 2019, u ghal fini tat-tielet talba, jordna li din il-kawza tigi mismugha minn dan il-Bord fis-seduta tal-4 ta' Gunju 2021, fil-11.45am.***
>
> ***Jordna li l-ispejjez jigu riservati ghall-gudizzju finali ta' dan il-Bord.***

Ra r-risposta ta' Sammy Azzopardi tad-9 ta' Gunju 2021 (fol 82) fejn gie eccepit hekk:

1. Illi r-rikorrenti iridu jippruvaw t-titolu taghhom skont il-Ligi.

2. Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda peress illi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

3. Illi l-esponenti jgawdi titolu ta' kera u dejjem hallasha skont il-Ligi u ddepozita tali kirja b'cedola l-Qorti

4. Illi huwa m'ghandux ibghati l-ispejjez ta' dawn il-proceduri.

5. Salvi eccezzjonijiet permissibbli.

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ra l-verbal tas-seduta tat-3 ta' Gunju 2022 fejn il-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Ra n-Nota ta' Osservazzjonijiet ta' Anna Mercica ppreżentata fil-11 ta' April 2022 (fol 133 et seq).

Ra li Sammy Azzopardi ghalkemm awtorizzat ma pprezenta ebda nota ta' sottomissjonijiet.

Ra li din il-kawza giet assenjata lil dan il-Bord kif presjedut in forza ta' Ordni tal-Prim' Imhallef, S.T.O. Mark Chetcuti, tas-27 ta' Lulju 2021.

Ra l-process bin-numru 13/2019 SG li gie allegat ma dawn l-atti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Dawn huma proċeduri wara li ġiet imħassra u annullata s-sentenza ta' dan il-Bord diversament presedut tat-22 ta' Ottubru 2019 bin-numru 13/2019 permezz ta' liema il-Bord kien laqa t-talba ta' Anna Mercieca ghall-izgumbrament ta' Sammy Azzopardi mill-fond 21, Triq l-Assunta, Marsa u ppreﬁgga terminu ta' xahar biex huwa jizgombra. Wara li l-Bord hassar l-imsemmija decizjoni ġiet ordnata r-ritrattazzjoni tal-kawza permezz ta' sentenza ta' dan il-Bord diversament presedut tas-26 ta' Mejju 2021 (fol 69 et seq).

Ir-rikorrenti Anna Mercieca hija sid il-fond 21, Triq l-Assunta, Marsa li ppervjena fuqha minn diviżjoni permezz ta' att tal-10 ta' Mejju 1978 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia (Dok. AM2 – fol 93 et seq). Ir-rikorrenti u żewġha Frank Merciaca xehedu permezz ta' żewġ affidavits (Dok. FM1 u AM1 – fol 85 et seq) li l-fond kien mikri lin-nanna tal-intimat u wara lill-ġenituri tiegħu. Frank Mercieca, kera l-fond lill-intimat f'Ġunju 2009 bil-kera titħallas darba fis-sena. Fl-2013 Frank Mercieca ġie nfurmat mill-inkwilin tal-fond sottostanti li jappartjeni lil ċertu Gaetano Attard li kien hemm *leak* fil-kamra tal-banju tal-fond mikri lill-intimat bil-konsegwenza li l-ilma beda jipperkola fil-fond sottostanti. Wara dan l-inċident, Frank Mercieca beda jissuspetta li l-intimat ma baqax jgħix fil-fond għaliex kien jara l-gallarija dejjem magħluqa u l-fond kien jidher li ma kienx qed jintuża. Fl-2014 l-intimat informa lil Frank Mercieca li xtaq jixtri l-fond. Fl-istess żmien Frank Mercieca għamel tfittxija fuq *Facebook* fejn mill-profile tal-intimat sar jaf li kien qiegħed jgħix Ħal Qormi ma Annabelle Debono. Fl-2016 l-intimat ittardja

mill-ħlas tal-kera u meta r-rikorrenti Anna Mercieca kienet tmur tħabbat mal-bieb tal-fond ma kien iwieġeb ħadd. Xi ħmistax wara r-rikorrenti u żewġha raw il-bieb tal-fond imbexxaq u Anna ħabtet u niżel l-intimat kollu trab li qalilhom li kien qiegħed jobrox iż-żebgħa. F'dan il-perjodu l-intimat biddel il-profil tal-*Facebook* li issa kien qiegħed jgħix il-Marsa.

Madwar sena wara r-rikorrenti u żewġha marru jaraw il-fond u nuttaw li kien imbaraxx kollu fuq il-ġebla u kellu l-għamara spostjata u mgħottija. Frank Mercieca jgħid li huwa kien jgħaddi kuljum minn quddiem il-fond għaliex għandu garaxx fit-triq ta' wara u l-fond kien ilu ma jintuża madwar erba' snin – il-gallarija kienet tkun dejjem magħluqa, iż-żebgħa tal-gallarija bdiet taqa' biċċiet u l-posta kienet iddum ma tinġabar tant li kienet tkun ħierġa mill-*letterbox*. Frank Mercieca sar jaf li l-intimat kien qiegħed jgħix ma' Annabelle Ħal Qormi u f'Marzu 2019 meta l-intimat ċempillu biex iħallas il-kera infurmah li ma kienx ser iġedded il-kirja għaliex ma kienx qiegħed jgħix fil-fond. L-intimat infurmah li kien telaq mill-fond proviżorjament iżda kien imur kuljum. Il-kera li ġiet rifjutata ma ġietx depożitata fir-Reġistru tal-Qorti u r-rikorrenti bdiet proċeduri biex tieħu lura l-pussess tal-fond.

Reuben Bonnici in rappreżentanza ta' ARMS Limited xehed fis-seduta tal-11 t'Ottubru 2021 (fol 92A et seq) li l-intimat kien irreġistrat mal-ARMS fir-rigward tal-fond fl-14 ta' Jannar 2013 (Dok. RB6 – fol 116). Mir-rendikont tal-konsum tad-dawl u tal-ilma (Dok RB 4 u 5 – fol 112 et seq) jirriżulta li l-konsum tad-dawl kien minimu mis-sena 2017 sa Settembru 2021. L-istess fir-rigward tal-konsum tal-ilma li bejn Marzu 2017 sa Marzu 2019 saħansitra ma kien hemm l-ebda konsum.

L-intimat xehed b'affidavit ippreżentat fis-17 ta' Jannar 2021 (Dok. X – fol 120 u 121) li huwa ilu jgħix fil-fond sa minn meta twieled u qatt ma kien nieqes ġurnata għajr għal żmien meta kien rikoverat l-isptar minħabba raġunijiet mediċi. Ikkonferma li huwa beda jirranġa d-dar u għal xi żmien kien talab lil partner tiegħu biex jgħix ftit magħha u ma' uliedhom sakemm ilesti x-xogħolijiet. Fis-seduta tat-2 ta' Frar 2021 (fol 51A sa 51G) u tas-17 ta' Jannar 2022 (fol 124 sa 130) xehdet Annabelle Vella li hija tinsab f'relazzjoni mal-intimat u għandhom erbat itfal flimkien. L-intimat għex dejjem fil-fond il-Marsa filwaqt li hija tgħix Ħal Qormi flimkien mat-tfal tagħhom. Spjegat li huma ma jgħixux flimkien minħabba żewġ raġunijiet – (1) l-intimat ma jistax ikun fil-prezenza tal-ulied il-kbar tagħha minħabba s-separazzjoni taghha minn ma zewgha u (2) wieħed mit-tfal tagħha jbagħti minn kundizzjoni medika li konsegwenza tagħha ma setax jgħix ġo dar li kellha s-soqfa bil-ħsara, b'hekk il-ħitani kellhom jiġu rranġati. Inoltre d-dar hija żgħira għall-familja tagħhom. Ikkonfermat li l-fond illum jinsab fi stat tajjeb u rranġat għajr għal affarijiet żgħar. Tgħid li x-xogħolijiet bdew riċenti.

In kontro-eżami xehdet li skont id-deċiżjoni tal-Qorti fir-rigward tas-separazzjoni, it-tfal il-kbar għandhom jgħixu mal-missier iżda fil-verita jmorru għandha kuljum. Xehdet li hija tgħix ma' ommha u m'hemmx post biex jgħix magħha l-intimat filwaqt li d-dar

matrimonjali li għandha mal-ex raġel tagħha tinsab vojta u fuq is-suq għal bejgħ. Esebit ukoll ritratti tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri Dok. AB1 sa AB13 (fol 52 et seq).

IKKUNSIDRA

Illi r-rikorrenti qeda titlob li tiġi awtorizzata ma ġġedditx il-kirja fl-iskadenza li jmiss u l-intimat jiġi ordnat jiżgombra mill-fond mertu ta' din il-kawża minħabba li mhuwiex qiegħed juża l-fond għall-iskop li nkera ċioe' bħala residenza u ilu snin li abbanduna l-istess fond.

Is-sid huwa intitolat abbażi tal-Artikolu 9(a) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jirriprendi l-pussess ta' fond mikri f'każ ta' bdil fid-destinazzjoni. In-nuqqas ta' użu huwa ħafna drabi ekwiparat bħala bdil ta' destinazzjoni. Di fatti il-Qrati tagħna jekwiparaw iż-żewġ termini "non uso" u "użu divers" bħala ħaġa waħda. Fil-kawża **Mary Borg vs Invicta Limited** (Rik Nru 96/02/1 PS) deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru 2014 ġie ritenut:

> *Huwa ferm paċifiku illi l-premessa ta' 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 tal-insenjament ta' Laurent li, "non si usa della cosa secondo la sua destinazione non usandone."*

Illi m'hemmx dubju li l-iskop tal-kirja tal-fond inkwistjoni kien wieħed residenzjali u hemm qbil ukoll li dan dejjem intuża għal skop ta' abitazzjoni. Illi kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **C. Grech & Bros Limited vs George Sammut et**, (Appell Civili Numru. 37/2005/1) deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fid-9 ta' April, 2010:-

> *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 tal-persuna 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 l-allontament.....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. Hekk ad eżempju l-intenzjoni ġenwina ma titnissilx mill-fatt sic et simpliciter tat-tħollija ta' għamara fil-fond mikri jew mill-indikaturi ta' ċerti dokumenti bħal karta tal-identità u r-reġistrazzjoni tal-vot għaliex dawn joffru biss mera presunzjoni u din tista' dejjem tingħeleb minn provi oħra idoneji u konvinċenti li juru r-residenza abitwali u permanenti tal-kerrej ma baqgħetx dik tal-fond lokat għax issa saret band'oħra.

Wara li l-Bord fela l-provi kollha prodotti kif fuq esposti, huwa tal-fehma li l-intimat ma jirrisjedix b'mod permanenti jew b'mod abitwali fil-fond mertu ta' din il-kawża u li għalhekk mhux jużah għall-iskop li għalih inkera lilu. Il-Bord qed jasal għal din il-konklużjoni mis-segwenti provi:-

i. L-avviż tas-smiegħ ta' dawn il-proċeduri kellu jiġi notifikat fl-indirizz tal-fond *de quo*. Mir-riferta tal-marixxall Charles Cassar irriżulta li n-notifika kienet negattiva għaliex "Ma fetaħ ħadd ġejt infurmat mill-ġirien li **ma joqogħd ħadd hawn**" (fol 13).

ii. Mir-rendikont ippreżentat minn **Reuben Bonnici** in rappreżentanza ta' ARMS Limited irriżulta li l-konsum tad-dawl u l-ilma kien minimu ħafna. L-intimat ġie reġistat konsumatur fit-13 ta' Jannar 2013. Il-konsum tad-dawl mit-13 ta' Jannar 2013 sas-26 ta' Jannar 2015 kien kostanti u jvarja bejn 400 unit u 1554 unit kull xahrejn. Mill-21 ta' Settembru 2016 sal-5 ta' Lulju 2021 il-konsum kull xahrejn kien ftit li xejn tant li għal xhur sħaħ jista' jingħad li ma kien hemm l-ebda konsum. Konsum simili huwa rifless fir-rendikont tal-ilma u huwa hekk rifless fuq numru ta' snin.

iii. Il-Bord irriskontra wkoll diskrepanza fix-xhieda tal-intimat u ta' Anabelle Vella. L-intimat jipprova jiġġustifika n-nuqqas ta' presenza tiegħu mill-fond billi jgħid li għamel perjodu rikoverat l-isptar u jgħid li l-bqija dejjem kien jirrisjedi fil-fond. Ma ġabx prova dwar meta kien dan iż-żmien u kemm dam hekk rikoverat. Bnadi oħra jgħid li waqt li kien qiegħed jagħmel ix-xogħolijiet fil-fond kellu jitlaq għaliex riedu jinbidlu xi soqfa. Anke hawnhekk l-intimat naqas milli jipprova li verament sar it-tibdil tas-soqfa partikolarment meta skont ix-xhieda ta' Anabelle Vella x-xogħol kien sar minn membru familjari tagħha u mix-xhieda ta' Frank Mercieca rriżulta li snin qabel kien bidel is-soqfa hu. L-intimat naqas milli jipprova meta saru u kemm damu l-allegati xogħolijiet biex jissostanza l-ġustifikazzjoni tiegħu.

iv. Mill-provi rriżulta li l-intimat u Annabelle Vella għandhom flimkien erbat itfal. Fix-xhieda tagħha tgħid li minħabba raġunijiet tal-Qorti fir-rigward taż-żewġt itfal li għandha flimkien mal-ex raġel tagħha, t-tfal ma jistgħux ikunu

fil-presenza tal-intimat. Ma ġiex prodott digriet jew sentenza li jipprova dan. Inoltre hija xehdet li b'Digriet tal-Qorti t-tfal gew mhollija fil-kura u kustidja tal-ex ragel taghha u hi ghandha biss access.

v. Annabelle Vella tgħid li l-fond ma kienx fi stat tajjeb u wieħed minn ulieda għandu kundizzjoni medika li ma setgħax jgħix fil-fond fl-istat li kien, b'hekk l-intimat beda jirranġah. Ix-xhieda tagħha hija kunfliġġenti għaliex sussegwentement tgħid li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri gie rrangat u xorta ma marrux jghixu hemm. Umbaghad tghid li l-fond huwa żgħir wisq għalihom. Huwa loġiku li jekk il-fond huwa żgħir wisq għaliex il-familja tagħhom hija kbira, inutli li jigi rrangat biex imorru jgħixu fih.

vi. Finalment mill-assiem tal-provi l-Bord iqis illi x-xhieda u provi tar-rikorrenti huma ferm aktar kredibbli minn dak li qed jipprova jpingi l-intimat.

III. KONKLUŻJONI.

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, il-Bord jiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti Anna Mercieca u mill-eccezzjonijiet tal-intimat billi filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Sammy Azzopardi, jilqa' t-talbiet attriċi u jawtorizza lir-rikorrenti ma ġġedditx il-lokazzjoni fl-iskadenza li tmiss tal-fond 21, Triq l-Assunta, Marsa u tordna lill-intimat jiżgombra mill-istess fond entro terminu perentorju ta' xahar mid-data ta' din is-sentenza.

Bl-ispejjez ta' dawn il-proceduri huma a karigu tal-intimat Azzopardi hlief ghal dawk relatati mas-sentenza preliminari tal-Bord **tas-26 ta' Novembru 2020,** li kif gie deciz fl-istess sentenza, għandhom jiġu sopportati minn Anna Mercieca.

Moqrija.

Noel Bartolo
Maġistrat

Caroline Perrett
Deputat Reġistratur

28 ta' Ottubru 2022