QORTI TA' L-APPELL

(APPELL MILL-BORD LI JIRREGOLA L-KERA)

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO, B.A.(HONS), LL.D. - PRESIDENT

Seduta ta’ nhar il-Hamis 28 ta’ Gunju, 2001

Numru 10

Rikors Nru. 165B/94 JC

George Felice

vs

Gianni Cini

Ir-rikors promutur

Ir-rikorrent appellat ipproceda kontra l-intimat appellant b’dan ir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jirriprendi l-pussess tal-fond lilu mikri fuq il-kawzali ta’ bdil ta’ destinazzjoni:-

> “Illi permezz ta’ rikors prezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera fit-23 ta’ Ottubru, 1996, l-appellat ippremetta s-segwenti:
>
> Illi huwa jikri lill-intimat ir-remissa numru 40, Triq Santa Marija, Hal-Qormi, bil-kera ta’ Lm13 kull sitt xhur, l-ewwel skadenza fid-9 ta’ Mejju, 1995; illi l-intimat mhux qed jaghmel uzu mir-remissa, mhux qed juzaha ghall-iskop li ghaliha kienet mikrija,

filwaqt li r-rikorrent ghandu bzonnha, u ghaldaqstant ir-rikorrent talab li l-Bord jawtorizza t-terminazzjoni tal-kirja tar-remissa imsemmija u li r-rikorrent jerga' jiehu l-pussess taghha;

Illi b'risposta tat-13 ta' Novembru, 1996, l-intimat eccepixxa li huwa ghadu juza l-post 40, Triq Santa Marija, Qormi ghall-iskop li ghalih kien mikri lilu mill-awtur tar-rikorrent, li huwa ghad ghandu bzonnu u li l-post huwa fond ta' abitazzjoni u mhux remssa, u li r-rikorrent mhux veru kellu bzonnu;

Illi b'nota tas-26 ta' Jannar, 1999, l-esponent assuma l-atti ta' din il-kawza flok missieru l-intimat Ganni Cini ghar-ragunijiet indikati fl-atti tal-kawza;

Illi b'sentenza tad-9 ta' Dicembru, 1999, il-Bord li Jirregola l-Kera ghogbu jilqa' t-talba tar-rikorrent in kwantu t-talba hija msejsa fuq in-*non uso* u awtorizzah jirriprendi l-pussess tal-fond 40, Triq Santa Marija, Hal Qormi, u pprefigga t-terminu ta' xahar ghal dan l-skop, spejjez ghall-intimat;

Illi huwa jaqbel ma' dik il-parti tas-sentenza fejn gie deciz li la jirrizulta li l-fond qed jintuza ghal skop iehor minn dak li ghalih inkera, u li r-rikorrent ma gab ebda prova tal-bzonn tieghu ghal dan il-fond, izda huwa hass ruhu aggravat bil-kumplament ta' dina s-sentenza u minnha ghalhekk qed jinterponi dan l-umli appell;

Illi l-aggravju huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:

Illi bir-rispett kollu jinghad li meta l-Bord gie biex jaghmel l-analizi tan-*non uso o meno* mhux biss sar apprezzament ta' fatti zbaljati, talli saret applikazzjoni hazina tal-ligi kif stabbilita mill-gurisprudenza taghna fir-rigward ta' *non uso* minn persuni anzjani;

Illi l-ewwel u qabel kollox, min jallega irid jipprova, u f'dan il-kaz ir-rikorrent ma tella' ebda xhieda: tela' jixhed darba; ghamel erba' allegazzjonijiet gratuwiti, u daqshekk halla kollox isir wahdu. L-unici zewg allegazzjonijiet rilevanti ghall-kaz odjern huma (1) "Izda minn ghoxrin sena 'l hawn (il-familja ta' Cini) regghu telqu bl-abitazzjoni minnha ghaliex lehqu bnew post gdid" (fol 25); u (2) "Mhux veru illi xi hadd mill-familja ta' l-intimat jabitaw go din ir-remissa" (fol 26);

Dwar l-ewwel allegazzjoni, ma specifika xejn dwar min mill-familja Cini bena post gdid u telaq (ghax il-familja Cini hija

familja pjuttost kbira); u dwar it-tieni allegazzjoni, kien jaghmel hafna aktar sens kieku l-appellant ta' l-anqas ta xi indikazzjoni ta' fejn kien qed jghix Gani Cini, illum mejjet. Huwa aktar indikattiv il-fatt li r-rikorrent minn jeddu beda biex jixhed (fol 25) dwar l-intimat: "Issa hu u martu huma anzjani t-tnejn, u anke ibnu hu anzjan" – ghalxiex semma lil ibnu biss meta dawn kienu seba' ulied? Il-fatti huma semplici: l-ulied l-ohra verament bnew u telqu, izda l-mejjet Ganni Cini, martu u ibnu George baqghu dejjem jabitaw f'dan il-fond;

Illi l-esponent huwa mmeraviljat kif seta' jitwemmen li l-fond in kwistjoni mhux abitat meta l-istess rikorrent appellat xehed hu stess li l-luminata u l-inbid jarahom idahhluhom fil-fond in kwistjoni (fol 26)! Il-luminata fid-dar insibuha, mhux go remissa ghall-hazna!;

Illi l-fatti mhux kontestati huma s-segwenti. Sa minn snin twal ilu, Ganni Cini (l-intimat), martu u s-seba' uliedu kienu jghixu fil-fond in kwistjoni. Meta kibru l-ulied bdew jitilqu ftit ftit. Meta xehed ir-rikorrent u Josephine Cini, cioe' fl-1997, l-intimat Ganni Cini diga' kellu 96 sena (fol 29). L-appellat jallega li jew 20 sena qabel, jew ta' l-anqas mill-1994 il-fond in kwistjoni ma kien jinfetah qatt, u "Mhux veru illi xi hadd mill-familja ta' l-intimat jabitaw go din ir-remissa" (fol 26). Ix-xhieda l-ohra kollha, inkluz il-marixxal Joseph Abela (fol 55), ikkonfermaw li George Cini, l-esponent, dejjem kien jghix fil-fond in kwistjoni, u ghadu jaghmel hekk sal-gurnata tal-lum. Kif allura jista' qatt jitwemmen l-appellat meta jghid li l-fond in kwistjoni ma jinfetah qatt. Ghar-rigward tal-mejjet Ganni Cini, xi zmien wara li nfethet din il-kawza kienet tatu puplesija hafifa u mar jghix ma' wliedu; u aktar tard rega' beda jmur f'daru ma' ibnu l-esponent;

Illi hassu aggravat bl-attitudni tal-Bord li ghazel li jwarrab ix-xhieda kollha ta' l-intimat bhala qarrieqa, u bbaza d-decizjoni fuq allegazzjonijiet mhux sostnuti tar-rikorrent appellat; se mai kien jispetta lill-appellat li jirribatti x-xhieda ta' l-intimat permezz ta' provi konvincenti, haga li qatt ma refa' sebghu biex jaghmel.

Illi bir-rispett kollu jigi sollevat, li anke kieku *dato ma non concesso* niehdu l-aghar ipotesi li setghet qatt tigi mmaginata, u cioe' li fl-1997, meta xehed ir-rikorrent, Ganni Cini kien ilu 20 sena ma jabitax gol-fond in kwistjoni. Fl-1997 Ganni Cini kellu 96 sena (Josephine Cini fol. 28-29) – mela 20 sena qabel kellu 76 sena; dan ifisser li kien diga' anzjan. Fi kliem iehor, anke kieku kellna niehdu l-kaz li ta' 76 sena Ganni Cini mar jghix ma' uliedu, in-*non uso* tal-fond xorta ma jaghtix lok ghar-ripresa tal-

fond. Hawnhekk tista' ssir riferenza ghal ammont kbir ta' sentenzi li dejjem ikkonfermaw li meta persuna anzjana tmur tghix ma' uliedha jew ma' terzi, in-*non uso* huwa gustifikat u ma jippermettix li s-sid jirriprendi l-fond. Ir-rikorrent innifsu ammetta li Ganni Cini huwa anzjan, u "anke ibnu hu anzjan" (fol. 25);

Illi din kienet biss esplorazzjoni tal-pessima ipotesi, ghax ir-realta' hi li Ganni Cini telaq mill-fond wara li taghtu puplesija, u wara zmien qasir huwa rritorna ma' ibnu l-esponent fil-fond in kwistjoni. Ibnu George, l-esponent, illum qed joqrob lejn is-70 sena, u peress li huwa wkoll kien jghix fil-fond in kwistjoni meta miet missieru, ghandu interess li huwa jigi rikonoxxut bhala l-inkwilin tal-fond meritu ta' dan ir-rikors, ghax m'ghandux post ta' abitazzjoni alternattiva;

Finalment jigi rilevat li l-Bord kien korrett josserva li r-rikorrent ma gab ebda prova tal-bzonn li kien allega fir-rikors promotorju, ghax huwa m'ghandu bzonnu ghal xejn: l-appellat tefa' diversi kawzali ghal rashom, bit-tama li xi wahda tigi ghal siegha;

Ghaldaqstant l-esponent, filwaqt li jaghmel riferenza ghax-xhieda kollha prodotti u ghall-atti kollha ta' din il-kawza, ghar-ragunijiet fuq imsemmija qed jappella mis-sentenza sucitata u bil-qima jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tvarja dik is-sentenza appellata fis-sens li filwaqt li tikonfermaha kwantu din cahdet ir-ripresa tal-fond a bazi ta' bzonn, thassarha u tirrevokaha kwantu din laqghet it-talba tar-rikorrent ghall-izgumbrament a bazi tan-*non uso* u pprefiggiet terminu ta' xahar ghal dan l-iskop, u dan billi tilqa' l-eccezzjonijiet ta' l-appellat, u tiddeciedi billi tichad it-talba tar-rikorrent appellat; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrent appellat".

Risposta

L-intimat appellant oppona din id-domanda u ssottometta li hu kellu juza l-post 40, Triq Santa Marija, Hal Qormi (u mhux remissa kif jixhdu r-ricevuti tal-kera) ghal skop li kien mikri lilu mill-awtur tar-rikorrenti u ghad ghandu bzonnu hu, u ghaliex hu u uliedu ilhom jabitaw fil-fond in

kwistjoni ghal aktar minn 60 sena. Inoltre ma kienx minnu li r-rikorrent kellu bzonnu u konsegwentement it-talba tieghu kellha tigi michuda bl-ispejjez.

Decide

B'sentenza tad-9 ta' Dicembru, 1999, il-Bord li Jirregola l-Kera ddecieda l-kawza billi laqa' t-talba tar-rikorrent, inkwantu msejjsa fuq in-*non uso* u awtorizzatu jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ghall-fini ta' zgumbrament ipprefigga terminu ta' xahar mid-data tas-sentenza, bl-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Motivazzjoni tas-sentenza appellata

Il-Bord hekk immotiva s-sentenza tieghu:-

> "Ikkunsidra;
>
> 1. Illi l-ewwel haga li trid tigi deciza hi ghal x'hiex u bhala x'hiex inkera l-fond li r-rikorrent fir-rikors isejjahlu remissa u l-intimat post jew dar ta' l-abitazzjoni.
>
> 2. Illi mix-xhieda jirrizulta li l-familja Cini dahlet toqghod bhala familja fil-post madwar tlieta u sittin sena ilu meta l-fond kien proprjeta' ta' missier ir-rikorrent, George Felice. Qabel il-familja Cini kienet toqghod x'imkien iehor li ma jirrizultax fejn. Jista' jkun li qabel il-fond kien mikri lill-istess Cini ghat-trobbija ta' l-annimali u bejgh tal-gwiez.
>
> 3. Illi f'dan il-post Ganni Cini u martu Andreana rabbew seba' ulied u krew fih xi kmamar ohra. Meta zzewweg bin Ganni,

Carmelo hu baqa' joqghod ma' martu fil-post u damu hemm tnejn u ghoxrin sena. Andreana Cini mietet fil-post, snin qabel ma bdew dawn il-proceduri.

4. Illi jirrizulta wkoll li mill-fond baqa' jinbiegh il-gwiez.

5. Illi ghalhekk il-Bord ghandu quddiema kwistjoni dwar dak li jissejjah casa bottega.. Imma d-destinazzjoni principali tal-fond hija wahda ta' abitazzjoni.

6. Illi r-rikorrent li l-post gie ghal kollox f'idejh permezz ta' divizjoni li saret fl-1994 qed isejjes it-talba tieghu fuq non-uso, bdil ta' destinazzjoni, u bzonn ta' fond li hu jsejjah 'remissa'.

7. Illi r-rikorrent xehed hekk:

"Jiena nikri lil Ganni Cini (meta xehed ir-rikorrent dan kien ghadu haj) ir-remissa in kwistjoni. Fil-bidu li krejtilu kien ibiegh il-pitrolju. Wara nehha l-pitrolju u rama' bil-gwiez. Issa hu u martu huma anzjani t-tnejn, anke' ibnu hu anzjan. U ma ghadhomx jaghmlu uzu ta' xejn minn din ir-remissa.

Din ir-remissa kienet giet tieghi wahdi fid-divizjoni li ghamilna fl-1994. Ghamilna d-divizjoni kemm ilha li mietet ohti. Nghid li minn dakinhar ta' dik id-divizjoni din ir-remissa qatt ma uzaha l-intimat. Jiena nghid li kien ilu izjed ma juzaha din ir-remissa imma biex inkun cert nghid li minn mindu giet ghandi wahdi qatt ma uzaha. Dan il-fond ossija remissa dejjem kien uzat biex jinhaznu il-gwiez go fih u jinzammu l-annimali.

Niftakar illi xi ghoxrin sena ilu l-familja ta' Cini kienu jaghmlu uzu ghall-abitazzjoni minn din ir-remissa ghax dak iz-zmien ma kellhom(x) fejn. Izda minn ghoxrin sena 'l hawn telqu bl-abitazzjoni minnha ghaliex lahqu krew post gdid......

L-unika haga li naf li qed jaghmlu uzu mir-remissa ta' Cini huma illi meta jigi igibilhom il-luminata jew l-inbid huma jghidulu jpoggiha fir-remissa, l-kaxxa. Rajthom ukoll gieli jdahhlu xkora basal jew xkora patata. Mhux veru illi xi hadd mill-familja ta' l-intimat jabitaw go din ir-remissa. Jien nghid illi r-remissa ma tinfetah qatt u nghid ukoll illi t-twieqi ta' din ir-remissa ma nfethu qatt sal-1995 u dana infethu t-twieqi wara li jiena ghamilt ir-rikors".

8. Illi r-rikorrent ma ressaq l-ebda xhieda.

9. Illi l-intimat Ganni Cini fir-risposta tieghu kien qal illi "ghadu juza l-post ..... (u mhux remissa kif jixhdu l-ircevuti tal-kera) ghall-iskop li kien mikri lilu mill-awtur tar-rikorrent...."

10. Illi bint l-intimat Ganni Cini, Josephine sive Guza Cini tghid li hi telqet mill-post sena qabel ma xehdet (seduta 12 ta' Novembru 1997) "izda mmur kuljum peress illi hija ghandu jabita go fih u mmur innaddaflu u niehu hsiebu. Huti l-ohrajn kollha zzewgu u telqu mid-dar u ghalhekk illum baqa' biss joqghod hija li jismu Gorg...
Wara li missieri ma felahx izjed ghax-xoghol ha hsieb in-negozju tal-bejgh tal-gwiez hija Gorg u dan baqa' jezercita dan in-negozju sa hames snin ilu imma issa minhabba l-eta' avvanzata, dan m'ghadux juza l-post ghan-negozju u jabita go fih biss ....."

11. Din ix-xhud ghamlet affidavit fis-26 ta' Jannar 1999 fejn fost hwejjeg ohra stqarret (fol 38).

(a) "Ommi mietet fil-post in kwistjoni snin twal ilu u ghalhek meta nfethet din il-kawza kien ghad baqa' missieri u hija Gorg f'din id-dar.

(b) "Naf li meta nfethet din il-kawza, l-Marixxal kien ha l-karti tal-Qorti d-dar u fetahlu hija Gorg li kien bil-hwejjeg ta' taht. Ahna ghamilna diversi tentattivi biex dan il-Marixxal intellghu jixhed fuq hekk, izda meta darba gie ordnat mill-Qorti jaghmel hekk u gie, s-seduta ma saritx u baqa' ma xehed qatt".

(c) Jien u ohti Angela konna mmorru spiss f'dan il-post biex nghinu lil missieri u lil hija fix-xoghol tad-dar. Jiena kont u ghadni sallum stess immur kulju biex innaddaf u gieli mort insajrilhom.

12. Illi x-xhud Carmen Cini mort Carmelo iben Ganni li xehdet fil-qasir fis-seduta tat-12 ta' Novembru 1997 (fol 30) stqarret 'inter alia'.

"F'dan il-post in kwistjoni ghadu joqghod hu r-ragel tieghi li jismu Gorg Cini. Ganni joqghod ma' uliedu l-bniet."

13. Illi din ix-xhud regghet xehdet fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 1999. Qalet 'inter alia' wara li nqratilha x-xhieda li kien tghat qabel.

a "Jiena nghid li Ganni Cini kien mar ma' uliedu".
b. Fuq mistoqsija ta' l-avukat taghha: "Mela x'tixtieq tispjega inti?"

Qalet "Jiena irrid nghid illi meta John Cini mar mat-tfal tieghu, ghax qabel ma' miet taghtu puplesija".

14. L-intimat ressaq bhala xhud lil Kelina Cardona li fis-seduta tas-7 ta' Ottubru 1999 meta giet mistoqsiha mill-avukat ta' l-intimat.

"Inti taf illi dan (ie. Ganni Cini) ghamel xi zminijiet illi seta' ccaqlaq minn hemmhekk (il-post in kwistjoni).

Wiegbet:

"Ma nafx li ccaqlaq, darba kien tah xi hass hazin u kienu haduh jumejn id-dar, imma jigifieri hemm baqa'. Hemm rega' mar.

15. Il-Marixxal Joseph Abela prodott mill-intimat stqarr li nnotifika lil George Cini jigifieri iben Ganni fit-23 ta' Ottubru 1996 fil-fond 40, Triq Santa Marija, Qormi.

Sentenza

Illi l-Bord ihoss b'konvinciment morali li minn naha intimata m'hemmx biss kontradizzjonijiet u tahwid imma strategija ta' qerq mahduma bi hsieb ghaqli biex tinganna u kull xhieda trid tigi ghalhekk mwarrba.

Illi l-Bord minkejja li x-xhieda tar-rikorrent mhux dejjem cara u tista' tkun xi ftit esagerata, jemmnu li l-fond mhux qed jintuza u li hadd ma qed joqghod fih.

Illi t-talba tar-rikorrent imsejsa fuq bzonn qed tigi michuda ghax l-istess rikorrent mhux biss ma pprova l-ebda bzonn imma lanqas jaghti hjiel tieghu".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Minn din is-sentenza appella biss l-intimat Ganni Cini. L-appell tieghu hu naturalment limitat ghal dik il-parti tas-sentenza li laqghet it-talba tar-

rikorrent appellat inkwantu din kient imsejsa fuq il-kawzali tan-*non uso* u inkwantu awtorizzatu jirriprendi l-pussess tal-fond de quo. Ma appellax minn dik il-parti tas-sentenza illi ddecidiet li la kien jirrizulta li l-fond kien qed jintuza ghal skop iehor differenti min dak li ghalih inkera, u lanqas inkwantu ddecidiet li r-rikorrent ma kien gab ebda prova tal-bzonn tieghu ghal dan il-fond. Fuq din il-parti tas-sentenza ir-rikorrent George Felice ma appellax, konsegwentement dik il-parti tas-sentenza kellha tittiehed li ghaddiet in gudikat u torbot fuq il-kontendenti. Din il-Qorti kellha allura biss tikkonsidra l-aggravju ta' l-intimat appellant fir-rigward tal-konsiderazzjonijiet tal-Bord u s-sentenza appellata li bihom gie deciz illi kien jirrizulta in-*non uso* tal-fond lokat sal-punt li jiggustifika li tigi milqugha t-talba ta' l-izgumbrament. L-appellant jissottometti li f'dan ir-rigward il-Bord li Jirregola l-Kera mhux biss kien ghamel apprezzament zbaljat tal-fatti provati imma wkoll applika hazin il-ligi ghal dawk il-fatti fid-dawl tal-gurisprudenza stabblita in materja.

Din il-Qorti ezaminat sewwa l-aggravju kif lilha sottomess u waslet il-konvinciment li kien gustifikat u li kellu jigi milqugh. Stabbilit li kienet gusta l-konkluzzjoni tal-Bord li d-destinazzjoni tal-fond kienet principalment wahda ta' abitazzjoni u li jirrizulta abbondantament illi hekk certament gie uzat il-fond ghal numru kbir ta' snin, madwar 63 sena, u stabbilit ukoll illi l-fatt li kienu jigu mrobbija fil-fond xi annimali kien biss wiehed incidentali u sekondarju, kien ovvjament jinkombi fuq

ir-rikorrent li jipprova sodisfacentement li kienu jokkorru f'dan il-kaz l-elementi mehtiega biex jigi stabbilit n-*non uso* ai termini tal-ligi ta' fond ta' abitazzjoni. Wiehed allura kien jistenna li s-sid appellat jipproduci provi konvincenti, mhux biss li l-inkwilin tieghu kien definittivament abbanduna d-dar tar-residenza tieghu, imma wkoll illi jipproduci l-prova li assuma residenza band'ohra, u dan b'mod permanenti bil-hsieb il ma jiritornax lura fil-fond lilu mikri li kien daru.

Minn dan kollu rrikorrent appellat ma ghamel xejn. Ma pproduca assolutament l-ebda prova, la permezz ta' xhieda u lanqas permezz ta' dokumenti biex jistabilixxi dawn il-fatti krucjali ghat-talba tieghu. Illimita ruhu biex jixhed bl-aktar mod superficjali, konfuz u kontradittorju, f'depozizzjoni li hi fil-verita' newtralizzata minn dikjarazzjoni ta' l-istess Bord illi Ganni Cini abita fil-fond de quo flimkien ma' uliedu, jew uhud minnhom, ghal 63 sena.

Hu ghal din il-Qorti rilevanti li r-rikorrent appellat jista' jghid b'certezza x'uzu kien qed isir mill-fond biss mill-1994. Hu infatti jixhed "din ir-remissa kienet giet tieghi wahdi bid-divizjoni li ghamilna fl-1994, Ghamilna d-divizjoni kemm ilha li mietet ohti Nghid li minn dakinhar ta' dik id-divizjoni, din ir-remissa qatt ma uzaha l-intimat. Jien nghid li kien ilu izjed ma uzaha r-remissa, imma biex inkun cert nghid li minn mindu giet ghandi wahdi qatt ma uzaha". Imbaghad jghaddi biex jiddikjara li l-

fond ossia remissa dejjem kien uzat "biex jinghaznu l-gwiez go fih u jinzammu l-annimali". Dikjarazzjoni din smentita mill-Bord stess.

Jigi rilevat illi r-rikors taht ezami gie prezentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fid-9 ta' Dicembru, 1994. Dan ifisser illi anke li kieku kellha tittiehed bhala korretta l-verzjoni tal-fatti tar-rikorrent, l-allegat *non uso* zgur ma jistax jistendi ghal aktar minn ftit xhur, u cioe' mid-data tad-divizjoni, meta l-fond miss lir-rikorrent, sad-data meta ipprezenta l-prezenti rikors. Dan il-fatt wahdu diga' hu bizzejjed biex idghajjef notevolment il-kaz tar-rikorrent, ghaliex indubbjament biex wiehed ikun sodisfatt li l-inkwilin ikun definittivament abbanduna l-fond lokat, u biex il-gudikant ikollu dik ic-certezza li twasslu biex jippriva lill-inkwilin mid-dar ta' abitazzjoni u residenza abitwali tieghu, zgur kien mehtieg it-trapass ta' zmien ferm itwal. Dan multo magis meta s-sid la jkun irnexxielu jgib u lanqas ikun minimament ipprova jgib xi forma ta' sostenn jew korroborazzjoni ghall-allegazzjoni tieghu tan-*non uso* bil-prova ta' fatti li l-inkwilin kien assuma residenza band'ohra. Fost dawn kienu jkunu indikati l-provi dwar fejn kien qed joqghod attwalment l-inkwilin, dwar jekk kienx zvojta l-fond lilu mikri mill-effetti personali tieghu, u qabad u qeghdhom band'ohra; dwar jekk kellux registrazzjoni tal-vot tieghu fuq fond differenti; dwar jekk kienx jircievi korrispondenza jew kontijiet fuq xi fond iehor; dwar jekk kellux il-karta ta' l-identita' tieghu registrata band'ohra. Dawn kollha kienu ftit mic-cirkostanzi li,

jekk provati, setghu iwasslu lill-Bord ghall-konvinciment li verament kien hemm dak in-*non uso* tal-fond mikri lill-inkwilin.

Hu wkoll importanti li jigi sottolinejat li l-prova kienet tispetta lis-sid. Jekk din il-prova s-sid ma jgibhiex, il-Bord kellu jasal ghall-konvinciment illi l-kawzali tat-talba ma kienetx giet sostnuta. Fil-kaz taht ezami jidher li l-Bord donnu sposta l-oneru tal-prova fuq l-inkwilin. Infatti fil-konsiderandi tas-sentenza fuq riportati jidher li l-Bord kien aktar preokkupat bil-livell ta' prova migjuba mill-inkwilin appellant, u jekk din kienetx kredibbli u attendibbli milli mir-realta' ovvja illi s-sid rikorrent appellat kien kjarament naqas milli jissodisfa l-prova li kellu jaghmel. Il-Bord jidher li kkoncentra fuq kontradizzjonijiet kultant apparenti u kultant ukoll rejali fid-deposizzjoni tad-diversi xhieda prodotti mill-inkwilin appellant biex wasal ghall-"konvinciment morali" illi l-inkwilin kien qieghed bil-mezzi kollha, leciti u m'humiex, jipprova jikkonvinci lill-Bord illi l-fond kien qed jintuza u li ma kienx minnu li hadd ma kien qed joqghod fih.

Fil-fehma ta' din il-Qorti dan l-ispostament fl-oneru tal-prova zvija lill-Bord milli jasal ghall-konkluzzjoni korretta. Dan propju ghaliex anke jekk jigi accettat, ghall-grazzja biss ta' l-argument, illi l-apprezzament tal-provi migjuba mill-intimat kien wiehed korrett u li allura l-fond ma kienx bhala fatt qed jigi attwalment uzat, dan xorta ma kellux wahdu

jwassal ghall-konkluzzjoni li kien jirrizulta li kien *non uso* li jiggustifika l-akkoljiment tat-talba ghar-ripresa tal-fond fuq din il-kawzali. Hija hawn rilevanti l-gurisprudenza tista' tghid pacifika in materja li tistabilixxi l-principju li meta persuna anzjana tmur tghix ma' uliedha jkollha gustifikazzjoni biex ma tibqax fizikament tabita jew tuza l-fond lokat. Izda dan ma jfissirx li tali nuqqas ta' uzu seta' jammonta ghal tibdil ta' destinazzjoni propju ghaliex ma setghax jigi eskluz illi l-inkwilin jsib ruhu f'cirkostanzi li fihom ikollu jew jirritorna fil-fond li fuqu kellu titolu ta' inkwilinat ghax ma jkunx ghadu possibbli ghalih li jibqa' joqghod jew mal-familjari jew f'residenza ta' anzjani jew band'ohra.

"Fil-fehma ta' din il-Qorti ma jistax jinghad li meta l-appellant mar joqghod ghand bintu, huwa kellu akkomodazzjoni alternattiva ghalih………..billi ma giex pruvat li l-appellant kellu xi titolu biex jokkupa l-fond appartenenti lil bintu u zewgha……. Ghalhekk fic-cirkostanzi ma jistax jinghad li kien hemm abbandun tal-fond li jammonta ghal tibdil ta' destinazzjoni tal-fond bil-fatt li l-appellant ma baqax jorqod fil-fond ghal raguni valida. Del resto ma hemm l-ebda obbligu l l-inkwilin jorqod fil-fond lilu mikri. Lanqas ma jista' jinghad li l-appellant kellu akkomodazzjoni alternattiva kif rikjest mil-ligi biex tintitola lis-sid jirriprendi pussess tal-fond". (Carmelo Ritchie vs. Anthony Vassallo, Rikors Nru. 37B/91 deciz minn din il-Qorti kif presjeduta fl-14 ta' Gunju, 1996).

"Ma jistax jinghad li fond jitlef il-kwalifika ta' dar ta' abitazzjoni jekk l-inkwilin ma jkollux post iehor fejn jghammar u ghal xi ragunijiet specjali jkun kostrett li perjodikament u anke ghal xi ftit zmien kontinwament huwa jmur joqghod ma' haddiehor" (Vol. XL, P.I, p.1)".

"Illi huwa veru li min jemigra ghall-Awstralja ghandu jigi prezunt li mar biex joqghod permanentement jew ghal zmien twil u mhux prezumibbli li jzomm post hawn Malta biex imur joqghod fih jekk u meta jerga' lura. Izda ma jistax jigi ritenut li l-emigrant li jitlaq minn Malta u jhalli fid-dar nies tal-familja li kienu minn zmien qabel joqghodu mieghu, ikun abbanduna l-kera ta' dik id-dar, jew ikun tilef id-dritt li jibqa' jzommha b'kera biex fiha jkomplu jghammru dawk in-nies tal-familja li kienu joqghodu mieghu". (Vol. XL, P.I., p.418) (Vol. XXXVI, P.I, p.113).

"Dawn ic-cirkostanzi kollha mehuda flimkien iwasslu lil din il-Qorti biex tirritjeni li fil-fatt, ghalkemm Siminiana kienet harget materjalment (ghax kostretta minhabba mard) mill-fond de quo, eppure dak il-fond dejjem baqa' ir-residenza taghha u hija dejjem hekk zammitu. Din il-Qorti kolleggjalment komposta kellha okkazzjoni recentement tiddeciedi kaz simili ghal dak prezenti fil-kawza "Lino Bonnici vs. Michelina Livori" fit-30 ta' Novembru, 1983, fejn wara li osservat illi "kif inhu risaput jigri ta' spiss fost nies ta' eta' avanzata, li jkunu jghixu wahedhom li dawn

imorru, ghal ragunijiet ta' sahha, jew ragunijiet ohra, jghixu gewwa istitut jew sptar, jistghu dejjem ikomplu jzommu darhom biex jekk jiddejjqu jew ifiequ ikunu jistghu jirritornaw fiha, u illi "il-fatt li dawn in-nies jghixu ghal zmien twil gewwa sptar jew istitut, ma jfissirx li ghalhekk huma ghandhom *alternative accomodation* f'dak l-isptar jew istitut, u li kwindi s-sid jista' jiehu lura r-residenza mikrija lilhom minghajr ma joffri *alternative accomodation......"*. ("Mary Abela pro et noe vs Joseph Camilleri", deciza minn din il-Qorti fit-22 ta' April, 1986 – Rikors Nru. 162/85).

F'din l-ahhar sentenza gie mbaghad stabbilit illi l-inkwilina, li ghal ragunijiet ta' sahha marret toqghod ma' bintha "kompliet izzomm ir-residenza taghha fil-fond de quo. Legalment ir-residenza taghha baqghet f'dan il-fond u l-konvenut li kien jghix hemm ghalhekk, jaqa' taht id-definizzjoni tal-kelma "kerrej" u ma jistax jinghad li qed jokkupah bla titolu". Multo magis allura ma jistax jinghad li l-fatt li l-intimat ma baqax abitwalment joqghod fil-fond minhabba ragunijiet impellenti ta' sahha, seta' jigi kwalifikat bhala *non uso* fit-termini tal-ligi. Id-destinazzjoni tal-fond kienet u baqghet dik tar-residenza ordinarja ta' l-inkwilin u l-prezunzjoni legali kienet li l-fond hekk kien u baqa' uzat minnu. Din il-gurisprudenza invokata mill-appellant, li maghha wiehed seta' jzid, kieku ried, bosta gudikati ohra, kollha fl-istess sens u spirtu, kienet issostni l-konvinzjoni ta' din il-Qorti li r-rikorrent appellat ma rnexxielux jipprova l-

kawzali unika tieghu issa taht ezami, u dan irrispettivament il-kontradizzjonijiet u inkonsistenzi li setghu jigu traccjati fil-provi prodotti mill-appellant u l-familjari tieghu.

Ghal dawn il-motivi l-appell qed jigi milqugh u s-sentenza appellata revokata. L-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu mir-rikorrent appellat.

Dep/Reg

mm