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-Gimgha, 28 ta' Dicembru, 2001

Numru 9

Rikors Numru 67/99 JC

Noel u Alessandra mizzewgin Radmilli

vs

Marion armla ta' Lino Pace Bonello u Sandro Pace Bonello

Il-Qorti;

<u>Is-sentenza appellata</u>

Fid-16 ta' Jannar, 2001 il-Bord li Jirregola l-Kera ta s-segwenti sentenza fil-kawza fl-ismijiet premessi li biha cahad it-talba tar-rikorrenti biex jirriprendu l-pussess ta' fond mikri lill-intimati.

“Il-Bord,

Ra r-rikors fejn l-esponenti wara li qalu li;

1. jikru lill-intimati l-fond 'Lily', 47, Triq Wilga, Paceville bil-kera ta' mija u ghoxrin lira Maltija (Lm120) fis-sena pagabbli bis-sena bil-quddiem - l-ewwel skadenza fit-23 ta' April 2000.

2. l-intimati biddlu d-destinazzjoni ta' dan il-fond billi minn fond residenzjali qeghdin juzawh bhala fond kummercjali.

Talbu li jigu awtorizzati jirriprendu pussess tal-fond skond il-ligi.

Ra r-risposta ta' l-intimati li qalu li t-talba tar-rikorrenti li assolutament bla bazi u ghandha l-iskop biss li tivvesshom billi meta r-rikorrenti Alessandra Radmilli wirtet il-post bdiet tippretendi hi akkost ta' kollox tiehu pussess lura tal-fond; salvi eccezzjonijiet ohra.

Ra d-dokumenti esebiti;

Ra l-atti kollha;

Ra l-verbal tal-15 ta' Novembru 2000.

Ikkunsidra,

1. Illi l-fond in kwistjoni kien proprjeta' ta' Dottor John Pace. Wara permezz ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar H. Vassalo tat-30 ta' Settembru 1997 gie f'idejn ir-rikorrenti Alessandra Radmilli. L-intimata u zewgha, llum mejjet, ilhom jghixu fil-post mill-1976. L-intimata romlot fl-1987 u r-ricevuti bdew johorgu fuqha (fol 35 u fol 41). Il-fond kien b'cens sa l-1983 (fol 37) u wara sar b'kera, kif inhu llum a termini tal-Kap 168 tal-Ligijiet ta' Malta. L-intimat Sandro Pace Bonello hu bin l-intimata Marion Pace Bonello u ghandu tletin (30) sena (fol 58).

2a. Il-partijiet jaqblu li l-post huwa dar ta' abitazzjoni. Ir-rikorrenti jallegaw li l-intimata telqet mill-post li inqasam f'diversi ambjenti li jintuzaw minn terzi bi hlas lill-intimata.

b. Ir-rikorrent Noel Radmilli jghid (fol 8-9):

"L-ewwel ircevejt l-ewwel pagament (ta' kera), imbaghad wara dak il-pagament, kien imiss illi jsir awment u kont cempilt biex nara kif se naslu jigifieri, 'il-workings' hux se naqblu maghhom u kull darba ma kontx insibha hemm. "At that point' bdejt nissuspetta xi haga stramba jiena. It-tifel (l-intimat) kien jghidli iva, tkellem mieghi, u jien kont nghidlu mal-mama' nixtieq nitkellem. U kont incempel, incempel, qatt ma nsibha hemm. "At one time' kont anke' ncempel fil-ghodu kmieni fis-sebgha ta' fil-ghodu, u tirrispondi mara Maltija bl-Ingliz, u meta kont nistaqsieha minn hi, kienet tghidli 'a friend of Marion'. Gieli cempilt fl-ghaxra ta' bil-lejl u jirrisponduni bniedem qisu xi Germaniz".

c. Halla xi sena u tlett xhur u mar jara l-post ma' martu bi ftehim ma' l-intimati.

"Irrizultali illi kull 'area' immaginabbli hemm sodda u kull area immaginabbli hemm 'shower'. Hemm sodod fis-'sitting room', hemm sodod fil-kamra tal-bejt, jekk ma nizbaljax taht it-tarag jew f'nofs it-tarag, naturalment fil-bedroom ukoll, fit-toilet tal-kcina hemm 'shower' ukoll. Hemm 'shower' ukoll gol-kamra stess, nahseb li kontra l-ligi, 'shower' u 'wash hand basin' fil-kamra tal-bejgh, ukoll barra is-sodda'.

3a. L-intimata tghid li l-post jintuza biex jghammru fih hi u binha u l-fond qatt ma gie kummercjalizzat. Meta marru r-rikorrenti fil-post "kellna d-dar il-veru ta' taht fuq, ghax konna qeghdin nirrangawha minn fuq s'isfel, inbajduha , u nirrangaw l-elettriku u l-kanen ta' l-ilma ghax kellna bzonn (fol 43). Fil-fond ma fihx "izjed minn kamra tas-sodda wahda" (fol 45). Darba gew joqoghdu fid-dar xi hbieb Inglizi ta' l-intimat, binha, btala (fol 46).

b. Tammetti hi stess li tmur ta' sikwit u gieli tqatta' gimghat u torqod f'dar ohra, proprjeta' tal-habib taghha (boyfriend), George Castaldi. Issostni imma li l-post in kwistjoni hu r-residenza taghha (fol 45-46). Binha ghandu habiba (girlfriend) li gieli torqod fid-dar in kwistjoni (fol 47).

4. L-intimat stqarr li d-dar fiha sitt ikmamar u ilha qed tigi rrangata ghal dawn l-ahhar erba' snin. Jigu 'plumbers', 'electricians', u bajjada (fol 51). Hu kien u ghadu jghix hemm hekk (fol 52). Jghid bil-kuntrarju ta' dak li tghid ommu li din dejjem tkun id-dar u mhux fid-dar li ssemmi hi stess (fol 53). Ix-xoghol qed isir bil-mod mhabba il-qaghda finanzjarja tal-familja (fol 55).

5. Ir-rikorrenti ressqu bhala xhud li Nutar Clyde La Rosa li hu n-neputi ta' l-intimata. Darba avvicinah l-intimat li qallu li ghamel titjib fil-fond u xtaq jixtrih. Semmielu li r-rikorrent ma hux qed jaccetta kera. Ghalhekk, billi kien jaf lir-rikorrent cempillu. Kellmu ghal xi erba' minuti u Radmilli qallu li ghandu taghrif li l-intimat mhiex tghix fil-post (fol 16).

6. Xhud iehor, Anton Felice li llum joqghod qrib u li qabel ma dahlu Pace Bonello fid-dar kien jqoghod fiha hu, jinnega li xi darba qal lil Radmilli li "fil-fatt (fid-dar) kemm nies dehlin u hergin il-hin kollu ..." (fol 17). Ir-rikorrent hawn rega' xehed u stqarr li Felice qallu dan il-kliem fil-jum li hu (ir-rikorrent) xehed quddiem il-Bord. Kiteb il-kliem u baghat 'fax' lill-avukat. (fol 25).

7. L-intimati ressqu bhala xhud lis-Supretendent Pierre Calleja li 'johrog' mat-tifla ta' l-intimata. Il-Bord sema' din ix-xhieda u joss li min ta kien reticenti hafna. Haga li ma jistenniex minn ufficjal gholi tal-Korp tal-Pulizija.

8. Minn jallega bdil ta' destinazzjoni irid jipprova dan. Fir-rikors ir-rikorrenti qed jghidu li l-intimati biddlu d-destinazzjoni tal-fond billi minn wiehed <u>residenzjali</u> qalbuh ghal wiehed <u>kummercjali</u>. Ippruvaw li l-intimata taghmel zmien ma toqghodx 'de facto' fil-post u li fil-post ghal xi erba' snin qed isir irrangar ta' certa importanza. Sa hekk waslu

u ghal xejn aktar. L-allegazzjoni li qed isir xi 'kummerc' minn fuq il-fond hi bla ebda bazi u r-rikors hu msejjes fuq hekk. L-istess rikorrent ma wera bl-ebda mod dak li qed jallega.

Ghalhekk il-Bord jichad it-talba tar-rikorrenti bl-ispejjez kontrihom."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Ir-rikorrenti appellaw minn din is-sentenza billi hassew ruhhom aggravati biha in kwantu l-Bord malament apprezza l-provi migjuba quddiemu. Huma mill-ewwel jippremettu illi din kienet kawza impernjata fuq kwistjoni ta' kredibilita'. Isostnu illi x-xhieda prodotti mill-intimata kienu mhux biss reticenti imma wkoll kontradittorji u effettivament jibnu l-aggravju taghhom fuq ezami ta' dawn ix-xhieda u jittantaw jidentifikaw inkonsistenzi u nuqqas ta' kjarezza fid-deposizzjonijiet taghhom. Essenzjalment l-aggravju tar-rikorrenti hu bazat fuq il-fatt illi meta r-rikorrent Noel Radmilli acceda fuq il-fond de quo skopra diversi sodod u *showers* kwazi f'kull kamra fil-fond u minn hemm iddezuma illi l-intimati kienu biddlu d-destinazzjoni tal-fond lokat minn wiehed residenzjali ghal wiehed kummercjali sostenzjalment allegazzjoni illi gie mibdul f'*guest house*.

Din il-Qorti ghandha pero' mill-ewwel tinnota illi ma hemm l-ebda accenn fil-provi illi l-intimati ma kienux ghadhom joqoghdu fil-fond de quo jew li dan

ma kienx ghadu qed jigu uzat bhala r-residenza ordinarja taghhom. Dwar dan ma saret ebda allegazzjoni u ma tirrizulta l-ebda prova illi l-intimati kienu qeghdin joqoghdu band'ohra. Il-provi prodotti mir-rikorrenti infatti huma kollha kemm huma cirkostanzjali fis-sens illi lir-rikorrent jinholoqlu suspett li seta' kien li l-fond kien qed jigi uzat biex fih jigu akkomodati strangieri. Fil-waqt li mhux eskluz illi l-intimati, waqt li baqghu joqoghdu jabitaw fil-fond bhala d-dar ta' residenza taghhom, kienu f'xi zmien jew kultant jakkomodaw nies ta' nazzjonalita' estera b'kumpens f'xi kmamar tal-fond – attivita' din perfettament legittima u mhux inkompatibbli mal-kondizzjonijiet tal-kirja – ma tirrizulta l-ebda prova fl-atti illi l-fond kien gie konvertit ghal din l-attivita' kummercjali jew li din kienet saret id-destinazzjoni principali tieghu. Is-suspett tar-rikorrenti infatti ma gie bl-ebda mod sostanzjat bi prova posittiva u dan lanqas sac-certezza li l-intimata ma kenitx ghadha qed toqghod fil-fond de quo. Prova din ta' l-ahhar li kienet essenzjali biex ir-rikorrenti ikollhom success fit-talba taghhom. Hu ovvju illi l-kawzi ma jistghux jigu decizi fuq impressjonijiet, supposizzjonijiet u ipotesijiet. Jehtieg li jkun hemm il-provi cari u adegwati li jnisslu fil-gudikant il-konvinciment illi verzjoni jew ohra kienet timmerita li tigi konsidrata bhala aktar attendibbli u kredibbli. Zgur ukoll illi f'dan il-kaz kienu r-rikorrenti li kellhom jipprovaw b'mod sodisfacenti l-premessi ghat-talba taghhom. Fil-fehma tal-Bord huma naqsu li jaghmlu dan. Mhux biss ma ssostanzjawx l-allegazzjoni taghhom li kien qed isir kummerc mill-fond

mikri lill-intimata imma wkoll ma waslux biex jipprovaw illi l-istess fond ma kienx ghadu d-dar ta' residenza taghha anke jekk ghamlet xi zmien ma toqghodx fih.

Din il-Qorti ta' revizjoni ma tarax raguni ghaliex ghandha tiddisturba l-apprezzament tal-fatti li ghamel il-Bord li fl-ahhar mill-ahhar hu sostnut b'analizi tajba u bilancjata tal-provi kif jirrizulta mill-motivazzjoni fis-sentenza appellata. (Vol XXIV.i.104, Vol. XXVI.i.642, Vol. XLV.i.47 u ohrajn)

Ghal din il-motivazzjoni l-appell qed jigi michud, is-sentenza appellata konfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti appellanti.

Dep/Reg

cb