Qorti ta' l-Appell
(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru:- 32/2009AE

Pierre ID 215971M u Anna ID 8375M konjugi Cutajar Paris

vs

Carmel Bonnett ID 164757M

L-Erbgha, 16 ta' Dicembru 2015.

Permezz ta' rikors prezentat fis-26 ta' Gunju 2009 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti ppremettew li huma kienu jikru l-fond numru 40, Triq il-Professur Anton Tabone, Birzebbugia lill-intimat sabiex jabita fih, u dan ghall-kera ta' Eur56.49 kull sitt xhur. L-ahhar skadenza kienet ta' Marzu 2009. Peress li l-intimat ma kienx qieghed jezegwixxi l-kundizzjonijiet tal-kiri jew kien qed juza l-fond xort'ohra milli ghall-iskop li l-fond kien gie lilu mikri huma talbu lill-Bord sabiex a tenur tal-artikolu 9 (a) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta jawtorizzahom ma jgeddux aktar il-kera u konsegwentement jordna lill-intimat jizgombra l-istess fond.

L-intimat wiegeb li dejjem hallas il-kera dovuta, ma kisirx il-kundizzjonijiet tal-kirja, ma biddilx id-destinazzjoni tal-fond u ma uzahx ghal xi skop iehor ghajr dak tal-kirja.

B'sentenza tat-3 ta' Ottubru 2013 il-Bord laqa' t-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra l-intimat u ghal fini ta' zgumbrament iffissa terminu ta' tletin (30) jum mid-data tas-sentenza. Dan wara li kkunsidra li:

i. l-fond in kwistjoni huwa mikri bhala residenza u r-rikorrenti gabu provi biex juru li l-intimat kien ilu zmien ma jirrisjedi fih tant li jinsab fi stat ta' abbandun u deterjorazzjoni;
ii. l-intimat dejjem cahhad lir-rikorrenti milli jaccedu ghall-post sabiex jispezzjonawh inkluz lill-Perit arkitett taghhom li min-naha tieghu, wara kostatazzjonijiet li ghamel minn barra l-fond, irrizultatlu stampa ta' abbandun tal-fond kif jixhdu r-ritratti esibiti minnu;
iii. kien biss wara li gew intavolati l-proceduri mir-rikorrenti quddiem il-Bord, li l-intimat beda xi xogholijiet fil-fond. Il-Bord ma tax kredibilita lill-verzjoni tal-intimat, li skond il-Bord ha nteress fil-fond meta gie ufficjalment mitlub jirritorna c-cwievet tieghu;
iv. investigatur privat imqabbad mir-rikorrenti li ssorvelja l-movimenti minn barra l-fond

ghal tlett gimghat qatt ma ra lill-intimat diehel jew hiereg mill-fond;

v. il-bennej imqabbad mill-intimat xehed li qabel ma beda x-xoghlijiet il-fond kien fi stat gravi u mhux abitabbli, kif ukoll li l-intimat stqarr mieghu li ried jirranga l-fond biex jibda jghix fih u li hu jafu jghix go *scrapyard*.

L-intimat appella mis-sentenza. L-aggravju hu:-

"…… il-Bord ghamel apprezzament hazin tal-provi prodotti quddiemu u dan meta cahad l-eccezzjoni tal-konvenut u cioe' illi huwa qatt ma biddel id-destinazzjoni tal-fond mikri lilu, u dan peress fir-realta' l-appellant ivvaka l-fond in kwistjoni ghal raguni valida, kif se jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell" (fol. 2).

L-appellant isostni li kien ilu jghix fil-fond ghal tletin (30) sena u kien biss matul l-ahhar snin li kellu jivvaka l-fond ghaliex kien hemm bzonn li jsiru tiswijiet ta' natura straordinarja. Verzjoni li qal li giet korraborata minn Mario Agius, il-bajjad inkarigat mill-appellant, u li kkonferma x-xogholijiet li saru fil-fond.

Ir-rikorrenti wiegbu (13 ta' Novembru 2013) fejn taw ir-ragunijiet ghalfejn l-appell ghandu jigi michud.

<u>Sfond.</u>

1. Jirrizulta li l-fond oggett tal-kawza gie assenjat lir-rikorrenti b'kuntratt ta' divizjoni pubblikat fl-24 ta' Gunju 2008 pubblikat min-nutar Dr Silvana Borg Caruana wara sentenza tal-Prim'Awla f'kawza deciza fil-5 ta' Novembru 2007[1]. Fil-kuntratt jinghad li fis-sena 2003 r-rikorrenti xtraw sehem ta' wahda mill-vendituri fil-fond numru 40, Triq Professur Anton Tabone, Birzebbugia u li l-fond kien mikri bhala residenza lil terzi b'kera ta' qabel l-1939[2]. Fl-istess kuntratt jissemma l-intimat bhala inkwilin u li tithallas kera fl-ammont ta' €93.17 fis-sena[3].

2. Min-naha tieghu l-intimat[4] xehed li kien ilu jghix fil-fond ghal madwar 30 sena. Precedentement kien jikri minghand il-Gvern flat gewwa z-Zejtun pero' eventwalment kien partat il-kirja ma' dik ta' oht ir-rikorrenti bl-awtorizzazjoni tal-awtoritajiet kompetenti u beda jhallas il-kirja lill-familjari tar-rikorrent u eventwalment lir-rikorrent Pierre Cutajar Paris.

---

[1] Fol 26.

[2] Fol 30.

[3] Fol 31 u 32.

[4] Fol 66.

L-aggravju tal-appellant.

In kwantu l-appell huwa bazat fuq l-apprezzament tal-provi li ghamel il-Bord Li Jirregola l-Kera, jigi mfakkar li f'kaz ta' appell, il-Qorti ta' revizjoni m'ghandhiex facilment tiddisturba l-apprezzament tal-provi li jkun diga' sar u: *"normalment tkun inklinata li tiddisturba tali apprezzament tal-fatti li tkun ghamlet l-ewwel Qorti jekk hija tkun konvinta li huwa b'dan il-mod biss, li tkun tista' tikkoregi xi ingustizzja manifesta".*[5] Infatti *"..in-norma hija li din il-Qorti, bhala Qorti tal-Appell mhux normali li tiddisturba dan l-apprezzament hlief meta dan ikun manifestament zbaljat u/jew ghar-ragunijiet gravi, b'mod li jkun jista' jinghad li a bazi tal-provi prodotti, l-Ewwel Qorti ma setghetx ragonevolment tasal ghal konkluzzjoni li waslet ghaliha, b'dan li tkun ser issir ingustizzja lejn il-partijiet fil-kawza."*[6].

Illi minn qari tal-atti processwali quddiem il-Bord, il-qorti ma tqisx li hemm xi raguni gravi li tista' twassal lill-qorti biex ma taqbilx mal-Bord fl-apprezzament tal-provi.

Huwa pacifiku li ghalkemm fond li ma jintuzaw iwassal ghal bdil fid-destinazzjoni tal-kirja u jesponi lill-inkwilin ghal ksur fil-kundizzjonijiet tal-kirja u jaghti lis-sid id-dritt li jitlob ir-ripreza tal-fond, dan il-principju m'huwiex assolut:-

"Jigi osservat bhala punt ta' tluq illi r-residenza abitwali ta' bniedem hu dak il-post fejn hu jorganizza hajtu flimkien mal-familja tieghu. Jikkonsegwi illi allura l-abitwalita` ghandha rabta ma' l-istabilita b'denotazzjoni ta' certa permanenza. Wisq ragonevolment, l-allontamenti sporadici u temporanji li wiehed f'hajtu jkollu jaghmel minhabba esigenzi ta' xoghol jew ta' mard jew ghal xi raguni valida ohra, ma jwasslux ghat-telf ta' dik l-istabilita'. Ukoll, id-durata ta' dan l-istess allontament mhux bilfors, u, a priori, ghandha tigi meqjusa bhala xi interruzzjoni tal-legam tal-persuna ma' dik l-istess stabilita. Tista' pero' takkwista riljev jekk l-allontament u s-sistemazzjoni tal-persuna f'lok iehor jassumu l-konnotat ta' l-abitwalita`, u dan b'mod prevalenti u permanenti fuq dak tad-dimora ta' qabel mikri lilu;

Tqum hawn il-mistoqsija dwar ir-rwol ta' l-intenzjoni tal-kerrej ghal dak l-allontament. ….. Fil-hsieb ta' din il-Qorti ghalkemm il-volonta' tal-kerrej, ukoll jekk iddikjarata, ghandha l-importanza taghha, ghandu dejjem ikun il-materjal probatorju u l-indikaturi estrinsici li jinzlu minnu li ghandu verament jiddemostra oggettivament l-vera intenzjoni. Hekk ad ezempju l-intenzjoni genwina ma titnissilx mill-fatt sic et sempliciter tat-thollija ta' ghamara fil-fond mikri jew mill-indikaturi ta' certi dokumenti bhal Karta ta' l-Identita` u r-registrazzjoni tal-vot ghaliex dawn joffru biss mera presunzjoni u din tista' dejjem tingheleb minn provi ohra idoneji u konvincenti li juru li r-residenza abitwali u permanenti tal-kerrej ma baqghetx dik tal-fond lokat

---

[5] **Nazzareno Spiteri et vs Karl Busuttil et**, deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Marzu, 2015.

[6] **Paul Buttigieg vs Anglu Saliba,** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Kompetenza Inferjuri) fil-15 ta' Gunju 2011.

ghax issa saret band'ohra."[7].

Minn dan l-insenjament isegwi ghalhekk li allontanamenti sporadici u temporanji minn fond mikri ghal ragunijiet validi bhal ma huma tiswijiet fil-fond, jistghu jitqiesu gustifikabbli purche' dawk l-allontanamenti ma jsirux abitwali jew addirittura permanenti.

Minn qari tal-atti processwali jirrizulta li l-appellant wettaq xogholijiet fil-fond. Ghal dan il-ghan kien inkariga lil Mario Agius li xehed[8] li:-

- Hu habib tar-rikorrent;
- L-intimat inkarigah jaghmel xoghol fil-fond li ddeskrivih li kien fi *"stat gravi"*.
- Dam madwar sentejn jahdem fid-dar peress li kien hemm hafna xoghol x'isir u hadem *part-time*.
- *"Jien sibt id-dar f'kundizzjoni li, fil-fehma tieghi, ma kinitx tajba biex ighixu n-nies fiha"*.
- *"Meta Carmel Bonett inkarigani biex naghmel ix-xoghol qalli rrid nirranga dan il-fond biex nibda nghix fih"*.
- Ix-xoghol bdieh xi sentejn qabel u kien jikkonsisti fit-tqaxxir ta' hitan, mili ta' fili tal-hitan u kamra tal-banju. B'kollox ix-xoghol dam ghaddej xi sentejn matul liema perjodu hadd ma kien qieghed ighix fil-fond.
- Hu kien minn dejjem jaf li l-intimat ighix gewwa *scrapyard*.

Ix-xhieda ta' Mario Agius tikkorabora l-verzjoni tar-rikorrenti illi l-fond in kwistjoni kien ilu s-snin mitluq u abbandunat mill-intimat. Ix-xogholijiet bdew kwazi sentejn wara li r-rikorrenti pproponew il-kawza. Ir-rikorrenti u familjari taghhom mhux biss xehedu b'mod konsistenti li almenu sa mill-2008 u anke qabel kienu nnutaw li hadd ma kien qed jghix f'dan il-post[9], imma addirittura sensiela ta' ritratti mehuda mill-Perit arkitett imqabbad mir-rikorrenti fi Frar 2009[10] jaghtu stampa cara tal-istat ta' abbandun li thalla l-fond. Inoltre, d-deskrizzjoni li ta l-perit[11] tal-parti esterna tal-fond, taghti stampa cara ta' post abbandunat:

*"**Kundizzjoni tal-Post**.*

Il-post huwa qadim u jidher illi huwa nieqes minn manutenzjoni regolari. Il-faccata fiha hafna

[7] **C. Grech & Bros Limited vs George Sammut et**, deciza mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fid-9 ta' April 2010.

[8] Xhieda tat-18 ta' Frar 2013 (fol 71).

[9] Xhieda **Pierre Cutajar Paris** (fol 62), **Anna Cutajar Paris** (fol 45) u **Peter Paul Cutajar** (fol. 51).

[10] Rapport datat 2 ta' Frar 2009 (fol 19).

[11] L-intimat baqa' ma fetahx il-fond ghall-ispezzjoni minkejja li huwa kien interpellat ufficjalment sabiex jaghmel dan.

gebel mherri, u l-aperturi tal-injam neqsin minn zebgha u tiswija. Il-hitan esterni madwar il-bitha jinsabu fl-istess kundizzjoni w il-post jidher mitluq u zdingat. Il-bejt tal-post, li jkompli mal-bejt tal-post No. 39, ukoll hgandu bzonn ta' xoghol ta' kura u manutenzjoni. Ma kienx possibbli illi tigi accertata l-kundizzjoni tas-soqfa internament, pero' billi l-post huwa qadim, jehtieglu xoghol ta' manutenzjoni regolari biex jinzamm f'kundizzjoni li jkun jista' jintuza bhala abitazzjoni. Minn dak illi deher esternament w kkunsidrat l-istat tal-gebla tal-post, hemm thassib illi l-istat intern tal-bini m'huwiex wiehed tajjeb" (fol. 19).

Ix-xhud Johann Baldacchino Romano[12] li r-rikorrenti nkarigaw sabiex jissorvelja min kien qieghed jidhol u johrog mid-dar, xehed li matul tlett gimghat ta' sorveljanza bejn is-16 ta' Marzu u 5 ta' April 2009 f'hinijiet differenti, qatt ma ra lill-intimat diehel jew hiereg minn gewwa l-fond. Prova ohra li tikkorabora l-verzjoni tal-appellat. Suspettuz ukoll hu l-atteggament tal-intimat meta s-sidien talbuh jaghti access ghal gewwa l-fond lill-perit ta' fiducja taghhom[13]. Kien biss wara li r-rikorrenti pprezentaw ittra ufficjali, li permezz ta' ittra legali datata l-1 ta' Dicembru 2008 l-intimat wiegeb li fid-19 ta' Dicembru 2008 fl-10 a.m. setghu jmorru jaraw il-fond. Jirrizulta li meta mar il-perit inkarigat mir-rikorrenti, hadd ma fetahlu. Meta xehed l-intimat qal li ma kienx fetah ghaliex ir-rikorrenti kienu zammewlu l-ktieb tal-kera. Is-sens komun jiddetta li kieku din kienet ir-raguni kienet tissemma fl-ittra legali tal-1 ta' Dicembru 2008 u mhux jinghata appuntament. L-iskuza li ta l-intimat m'hijiex konvincenti u anzi l-qorti hi konvinta li ma tax access ghaliex kellu x'jahbi.

Hu veru li mill-provi ma rrizultatx data certa meta l-appellant ma baqax ighix fil-fond in kwistjoni. Pero' wara li l-Bord ikkunsidra l-provi hu evidenti li ma emminx il-verzjoni tal-intimat li kien biss f'perjodu ta' sentejn matul il-kawza li ma kienx ghex fil-fond. Il-Bord ikkonkluda li l-intimat kien telaq mill-fond ferm qabel wara li qies li mill-provi kien irrizulta li l-fond ma kienx fi stat abitabbli. Fil-fehma tal-qorti a bazi tal-provi li tressqu, il-Bord kellu kull dritt li jasal ghal konkluzjoni simili. Fir-rigward tal-konsum tad-dawl u ilma minn gewwa l-fond, hawn ukoll il-Bord osserva li din kienet prova li l-perjodu li matulu l-intimat ma kienx qieghed ighix fil-fond kien ferm ikbar mis-sentejn li semma hu. Min-naha tieghu l-intimat, fir-rikors tal-appell, jidher li jaccetta li saret il-prova li l-konsum tad-dawl u ilma kien baxx. Pero' mbaghad argumenta: *"... ghalkemm dan 'il fatt jista' jitqies bhala prova ndikattiva, bir-rispett kollu, ma tistax titqies bhala prova li twassal ghal konvinciment, lanqas sal-grad tal-probabbli, u l-aktar meta wiehed jikkunsidra illi llum persuna aktar tqatta' hin barra mid-dar u dan minhabba l-hinijiet twal ta' xoghol"* (fol. 2). Pero' din hi raguni li ssemmiet ghall-ewwel darba fir-rikors tal-appell. L-appellant qatt ma xehed li hu kien ikun rari d-dar. Hu veru li fir-rigward tal-ilma semma li kien jaghmel uzu mill-ilma tal-bir u ghax-xorb u tisjir kien juza l-ilma tal-flixkun, pero' din il-verzjoni ma tikkonvincix.

Fl-ahharnett it-tezi tal-appellant li ma kienx qieghed ighix fil-fond minhabba l-kundizzjoni

---

[12] Affidavit a fol 23.

[13] Ara ittra legali datata 18 ta' Ottubru 2008 (fol. 47).

hazina li kien jinsab fih, ma tistax tkun ta' ghajnuna ghad-difiza tieghu. Hu evidenti li kien l-inkwilin li ghal snin twal halla dan il-fond jiddeterjora sakemm eventwalment jidher li ddecieda li jaghmel xogholijiet biex imur jerga' jghix fil-fond u b'hekk jipprova jsalva s-sitwazzjoni li hu stess gab b'idejh.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tichad l-appell bl-ispejjez kontra l-appellant. It-terminu ffissat mill-Bord ghall-izgumbrament tal-intimat ghandu jiddekorri mil-lum.

Anthony Ellul.