QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 13 t'April 2016

Kawża Nru: 8

Rikors Ġuramentat Nru: 673/13 JA

Mario Cassar; Jeanette Tabone mart Norbert xebba Cassar; Amanda Cassar; u Rosalia *sive* Rose Cassar

-vs-

Tina Coogan

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fil-11 ta' Lulju 2013 fejn ġie premess:

Illi l-atturi Rose Cassar, Mario Cassar, Amanda Cassar u Jeanette mart Norbert Tabone huma lkoll eredi ta' Giulio Cassar illi miet fit-3 ta' Ottubru 1989;

Illi huma ko-proprietarji tal-appartament numru 1, Mayflower Flats, Triq Patri Ġużepp Calleja, ġja', Upper Conversion Street, San Pawl il-Baħar, liema appartament jifforma parti minn korp ta' appartamenti illi l-mejjet Giulio Cassar kien bena u żviluppa fuq art illi huwa stess kien akkwista permezz ta' kuntratt 8 ta' Jannar 1986, ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis (Dok 'MC1').

Illi minn riċerki li għamlu l-atturi jirriżulta illi l-appartament imsemmi u ċjoe', numru 1, Mayflower Flats, Triq Patri Ġużepp Calleja, ġja', Upper Conversion Street, San Pawl il-Baħar, jinsab okkupat minn terzi mhux magħrufa u lanqas rikonoxxuti minnhom.

Illi kull darba illi l-atturi aċċedew fuq il-post *de quo*, ħadd ma fetaħ il-bieb tal-imsemmi appartament u *inoltre*, meta huma marru fuq il-bejt tal-blokk ta' appartamenti sabiex iħarsu 'l isfel, raw illi l-bitħa tal-fond in kwistjoni tinsab fi stat ta' abbandun.

Illi mill-posta, senjatament, kont tal-ARMS Ltd, li kien hemm quddiem il-bieb tal-appartament numru 1, Mayflower Flats, Triq Patri Ġużepp Calleja, San Pawl il-Baħar, jirriżulta illi l-okkupanti hija ċerta Tina Coogan, b'*mailing address* 11, Bearing Way, Hainault Essex IG7 4ND, United Kingdom.

Illi l-intimata qegħdha tokkupa l-fond in kwistjoni mingħajr ebda titolu legali, u kwindi b'mod abbusiv; *oltre* illi qed tiċħad lill-atturi milli jgawdu u / jew jiddisponu minn proprjeta' tagħhom kif jogħġobhom.

Illi minkejja nterpellata tirritorna ċ-ċwievet u tiżgombra mill-fond *de quo* hija baqgħet inadempjenti.

Illi l-atturi għandhom kull interess illi jirriprendu pussess tal-proprjeta' tagħhom.

Tgħid għalhekk il-konvenuta għaliex dina l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, m'għandhiex taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tiddikjara illi l-intimata qegħdha tokkupa l-fond appartament numru 1, Mayflower Flats, Triq Patri Ġużepp Calleja, ġja', Upper Conversion Street, San Pawl il-Baħar mingħajr ebda titolu legali;

2. Tordna lill-intimata tiżgombra mill-fuq imsemmi fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti.

3. Tawtorizza lill-attur, f'każ illi fond *de quo* jinsab abbandunat u / jew f'każ ta' kontumaċja tal-intimata, illi jiddisponu minn kull oġġetti mobbli illi jistgħu jinsabu ġewwa l-istess appartament.

Bl-ispejjeż, kontra l-istess intimata li hija nġunta għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata ppreżentata fis-26 ta' Settembru 2013 minn Dr Marie Elise Agius bħala mandatarja tal-konvenuta Tina Coogan, li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi l-esponenti tiddikjara illi mhux minnu li hija qiegħda tokkupa l-fond in kwistjoni bla titolu bl-indirizz numru 1, Mayflower Flats, Triq Patri Ġużeppi Calleja, San Pawl il-Baħar, u dana *stante* l-fatt illi hija s-sid stess tal-istess fond imsemmi kif ser jiġi pruvat fil-mori tal-kawża;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat l-atti kollha tal-kawża nklużi d-dokumenti, noti ta' sottomissjonijiet u kontroeżamijiet;

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza għat-13 t'April 2016.

Ikkunsidrat;

Fatti

Illi din hija kawża għal żgumbrament ta' fond numru 1, Mayflower Flats, Triq Patri Ġużepp Calleja ġja' Upper Conversion Street, San Pawl il-Baħar. L-atturi huma lkoll eredi ta' Giulio Cassar. Illi kien l-istess Giulio Cassar li kien bena u żviluppa fuq art illi huwa stess kien akkwista permezz ta' kuntratt 8 ta' Jannar 1986 ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello Du Puis (Dok 'MC1' fol 4). Jidher li l-fond *de quo* ġie okkupat minn terzi mhux rikonoxxuti. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża mill-atturi sabiex jirriprendu pussess tal-fond.

Illi in sostenn tat-teżi tal-atturi, xehed *viva voce* Norbert Tabone (fol 73) – miżżewweġ lil Jeanette Tabone nee' Cassar (waħda mill-atturi), u kkonferma x-xhieda tiegħu l-attur, Mario Cassar (fol 72). Ġew anke esebiti kopja tal-kuntratt ta' akkwist ta' Giulio Cassar (Dok 'MC1' – fol 4, li kopja tiegħu ġiet ukoll esebita darb'oħra bħala Dok 'B1-B5' fol 40), iċ-ċertifikat ta' żwieġ ta' Giulio Cassar (Dok 'A1' fol 39), iċ-ċertifikat ta' mewt ta' Giulio Cassar (Dok 'C1' fol 45), id-denunzja *causa mortis* ta' Giulio Cassar (Dok 'D1-D3' fol 47), ittra mibgħuta lill-konvenuta datata 15 Jannar 2013 (Dok 'E1' fol 49), sett ta' ritratti (Dok 'F1-F11' fol 50-60; u Dok 'G1-G11' fol 61-71).

Eċċezzjonijiet

Illi l-konvenuta eċċepiet (fol 34) illi mhux minnu li hija qiegħda tokkupa l-fond in kwistjoni bla titolu, u dana *stante* l-

fatt illi hija s-sid tal-istess fond. Da parti tagħha l-konvenuta xehdet *viva voce* (fol 111) u esebiet *"opening letter"* (fol 80), *"first documents to be received"* (fol 82), *"emails"* bejn Tina Wickham, Rosetta Vella u Dr Marie-Elise Agius (fol 90), *"copy of sale agreement (sic)"* bejn Giulio Cassar u Mr Anthony James Coogan (fol 92), kopja ta' prokura minn Mr Anthony James Coogan versu Tina Coogan (illum Mrs Tina Wickham) (fol 94), riċevuti ta' pagamenti magħmula minn Anthony Coogan lil Giulio Cassar (fol 97), riċevuti għad-dawl, ilma u għamara (fol 99), ittra kontenenti l-fatti magħrufa minn Anthony Coogan (fol 101 u sett ta' ritratti (fol 102).

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' żgumbrament. Norbert Tabone fix-xhieda tiegħu (fol 73) spjega li Giulio Cassar kien xtara l-art fejn inbena l-fond *de quo* permezz ta' kuntratt datat 8 ta' Jannar 1986. Illi l-istess Giulio Cassar miet f'inċident Sqallija meta t-tfal kienu għadhom żgħar ħafna. Illi provviżorjament kien jamministra l-*estate* tal-mejjet ċertu Anthony Abdilla iżda huwa qatt ma ta rendikont lit-tfal. Meta kibru t-tfal għamlu l-indaġni tagħhom u skoprew li Giulio Cassar fid-denunzja *causa mortis* kellu mniżżel il-fond mertu tal-kawża. Kien għalhekk li flimkien mal-attur, Mario Cassar marru jħabbtu mal-bieb ta' fond iżda ħadd ma fetħilhom. Huma skoprew l-indirizz tal-konvenuta u bagħtulha ittra datata 15 Jannar 2003 iżda ma rċevew ebda risposta. Kien għalhekk li kellhom jipproċedu b'din il-kawża.

Illi mill-banda l-oħra l-konvenuta tispjega (fol 80) illi:

"Mr Giulio Cassar sadly died in 1989 but for many continuous years we carried on using the flat as believing it is rightly ours."

Illi iżda mistoqsija mill-Qorti waqt is-seduta miżmuma fis-27 ta' Ġunju 2014 jekk kienx hemm att pubbliku rigwardanti l-

bejgħ, il-konvenuta fix-xhieda tagħha tikkonferma illi kien hemm konvenju (fol 112), iżda dwar l-att finali hija tagħti x'tifhem li qabel ma ġie ffirmat l-att Giulio Cassar laħaq miet u għalhekk qatt ma ġie konkluż.

"Judge: So apparently there was a promise of sale between Mr Cassar and your father but you don't know whether there has been any public deed.

Witness: Yes that's correct. The final deeds my father went after he paid the final amount to Mr George Bonello and he said oh no, because my father and Mr Julio have been close friends for many years, they had plenty of busiess together so Mr George Bonello said to him give it straight to Mr Cassar, my father did and then Mr Cassar said, and my father also lend him quite some of money for him to and but a boat so they took the final payment of the property plus the money that my father lend Mr Cassar and he was going to Sicily to buy a boat and unfortunately I don't know if before he returned or before he would managed to sign the deed of the final receipt, he passed away."

Illi li huwa ċert huwa l-fatt illi l-konvenuta ma esebietx l-att finali li kien ikun l-aħjar prova.

Illi huwa paċifiku illi r-regola ġenerali hija li l-attur li qiegħed jallega xi ħaġa għandu fuqu l-oneru tal-prova. Iżda fid-deċiżjoni tal-Prim'Awla fil-kawża fl-ismijiet **"Giuseppa Fenech vs Geraldu Cassar"** deċiża fl-4 ta' Ġunju 1986 insibu l-eċċezzjoni għar-regola u din is-sentenza apparti l-fattispeċje partikolari ta' dak il-każ li kien jirrigwarda kommodat, tistrieħ fuq dak li kiteb l-awtorevoli Phillips (ara *'Treatise on the Law of Evidence'*) fis-sens li *"Although in general it is necessary for a party who brings an action to prove all the material facts which he alleges in support of his claim; yet, where the defendant pleads a fact within his own knowledge in discharge*

of himself, and the plaintiff still insists on the defandant's liability, then the burden of proof lies on the defendant, not upon the plaintiff."

Illi fil-każ in eżami l-konvenuta qegħda tallega li huma l-proprjetarji tal-fond *de quo.* Ladarba l-atturi għamlu l-prova tat-titolu tagħhom permezz tad-dokumenti esebiti minnhom, allura illi kien jispetta l-konvenuta tipprova t-titolu legali validu fuq il-fond *de quo.* Iżda l-konvenuta naqset milli tagħmel dan, u dana peress illi kien ġie ffirmat konvenju u b'ammissjoni tagħha stess Giulio Cassar laħaq miet qabel ġie ffirmat l-att finali u qatt ma reġgħu saru tentattivi sabiex dana jiġi konkluż.

Għaldaqstant il-Qorti hija sodisfatta illi l-atturi ppruvaw il-provenjenza tal-fond *de quo* u li jappartjeni lilhom *tramite* wirt mentri l-konvenuta jidher li m'għandha l-ebda titolu legali sabiex tibqa' ġewwa l-fond.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tilqa' t-talbiet kollha attriċi. *Ai fini* tat-tieni talba l-Qorti tipprefiġġi terminu ta' xahrejn sabiex il-konvenuta tivvaka u tiżgombra mill-fond imsemmi.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuta.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.	**Mario Debono**
Imħallef	**Deputat Reġistratur**