QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 29 ta' April 2016

Numru 13

Rikors numru 1267/07 AF

Charles u Maria Dolores konjugi Grech

v.

Cecil Herbert Jones

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenut Cecil Herbert Jones:

i) mis-sentenza preliminari mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-7 ta' Mejju 2009, fejn qed jitlob lil din il-Qorti tħassar dik is-sentenza;

u wkoll

ii) mis-sentenza finali mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-9 ta' Frar 2012, fejn qed jitlob lil din il-Qorti tħassar dik is-sentenza u tiddeċiedi billi, filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu, tiċħad it-talbiet tal-atturi.

2. Din il-Qorti ser tibda' biex tikkonsidra dik il-parti tal-appell li tirrigwarda s-sentenza preliminari. Għal intendiment aħjar tali sentenza qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

> "Il-Qorti:
>
> "Rat ir-rikors ta` Charles u Maria Dolores Grech fejn qalu illi
>
> 1. "L-atturi huma proprjetarji tal-fond numru "Sacred Heart", Gorse Street, B`Kara.
>
> 2. "L-atturi kienu jikru l-fond imsemmi lil omm il-konvenut.
>
> 3. "L-inkwilina mietet.
>
> 4. "Il-konvenut qieghed jokkupa l-fond in kwistjoni b`mod abbuziv u illegali u minghajr ebda titolu validu fil-ligi u dan stante illi ma jezistux ic-cirkostanzi kontemplati fil-ligi biex il-kirja tintiret.
>
> 5. "Il-konvenut gie interpellat sabiex jizgombra mill-fond in kwistjoni pero` baqa` inadempjenti.
>
> 6. "Il-konvenut m`ghandhux eccezzjonijiet validi x`jaghti in kontro-trattazzjoni ghat-talbiet attrici u ghalhekk jippersisti c-cirkostanzi kontemplati fl-artikoli 167-170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta.
>
> "Talbu lil konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex:
>
> i) "Tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur ta` l-artikoli 167-170 tal-Kap. 12.

ii) “Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju, li din l-Onorabbli Qorti jogghobha tipprefiggi, jizgombra mill-fond “Sacred Heart”, Gorse Street, B`Kara u dan prevja kull dikjarazzjoni li din il-Qorti jidhrilha xierqa u opportuna, inkluz dikjarazzjoni li l-konvenut qieghed jokkupa l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

“Bl-ispejjez u l-konvenut ingunt in subizzjoni.

“Rat ir-risposta tal-istess konvenuti illi

1. “Fis-seduta tat-8 ta` Jannar, 2008, l-esponent gie awtorizzat jikkontesta l-kawza;

2. “Preliminarjament, in-nullita` tar-rikors promotur billi maghmul kontra d-dispost ta` l-artikolu 167 Kap. 12 u ghalhekk bi ksur ta` l-artikolu 164(1) Kap. 12.

3. “Preliminarjament ukoll, l-esponent qed jeccepixxi l-inkompetenza ta` din l-Onorabbli Qorti billi il-Qorti munita bil-gurisdizzjoni relattiva hija l-Bord Specjali mwaqqfa mill-Ordinanza li tirregola it-tigdid ta` l-kiri ta` Bini (Kap. 69).

4. “Preliminarjament ukoll l-attrici Maria Dolores Grech m`ghandhiex interess fil-proceduri odjerni billi sa fejn jaf l-esponent sid il-fond in kwistjoni huwa biss l-attur Charles Grech.

5. “Fil-mertu, l-esponent qed jokkupa l-fond in kwistjoni b`titolu validu ta` kera.

6. “Di piu` din il-kirja taqa` fid-definizzjonijiet kontemplati mill-ligijiet specjali dwar il-kera;

7. “Originarjament il-fond inghata b`kera minn certu Emmanuel Meli lil Rita Jones (cioe` omm il-konvenut Cecil Jones), u sussegwentement il-proprjeta` ghand l-attur Charles Grech kif jirrizulta mill-ircevuti relattivi, hawn annessi u markati **Dok. A, Dok. B, Dok. C u Dok. D.**

8. “Il-konvenut li huwa cittadin Malti ilu minn dejjem joqghod fil-fond in kwistjoni, kif jirrizulta mill-Karta ta` l-Identita` tieghu u diversi dokumenti ohra ufficcjali, kopji hawn annessi u markati **Dok. E** u **Dok. F**; Specifikament, fit-tnejn (2) ta` Lulju, 2005, data meta mietet ommu, il-konvenut kien qed jabita fil-fond imsemmi.

9. “Minkejja dan l-atturi ma humiex qed jaccettaw il-kera relattiva u l-esponent qed jiddeposita l-pagamenti fir-Registru ta` l-Qorti.

10. “Bla pregudizzju ghas-suespost u rigward il-Kap ta` l-ispejjez l-esponent umilment jitlob l-indulgenza ta` din l-Onorabbli Qorti tapplika

l-pieni ikkunsidra li l-att promottur gie ipprezentat bhala kawza b`giljottina, mentri jirrizulta b`mod l-aktar car li r-rekwisiti ma kienux sodisfatti.

11. “Salv eccezzjonijiet ohra u opportuni.

“Ghalhekk it-talbiet ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kollha kontra l-atturi li huma minn issa ngunti biex jixhdu u in subizzjoni.

“Rat in-nota guramentata tal-konvenut Cecil Herbert Jones.\
“Rat id-dokumenti esibiti.

“Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza dwar l-eccezzjoni tal-inkompetenza.

“Rat in-nota responsiva tal-atturi.

“Il-Qorti f`dan il-kuntest tikkonsidra illi l-materja giet trattata minn dawn il-Qrati diversi drabi, fosthom fil-kawza Fagerbakke vs Spiteri et. (Imh. J. R. Micallef, 24 ta’Ottubru, 2006)

> “Illi llum il-gurnata jidher li hemm qbil li ghall-ezami dwar jekk persuna li qeghda zzomm f`idejha post ghandhiex titolu biex taghmel hekk huma l-Qrati ordinarji li ghandhom is-setgha li jaghmlu dan l-istharrig. Dan fis-sens li l-Qorti ghandha tistabilixxi mhux biss l-ezistenza tat-titolu, imma wkoll jekk tali titolu huwiex wiehed li jiswa. Huwa biss meta l-Qorti ta` gurisdizzjoni ordinarja tistabilixxi li dan it-titolu jezisti fis-sens illi d-detentur ta` fond qieghed jokkupah b`titolu ta` kirja li mbaghad il-Qorti ma tibqax kompetenti aktar li tisma` l-kaz”.

“Ricentement hafna wkoll fil-kawza Morris vs Bonello, din il-Qorti diversament presjeduta (Imh. G. Caruana Demajo (30 ta` April, 2009)

> “*Jekk is-sid qieghed jitlob permess biex jiehu lura l-fond meta jintemm il-kiri, u ghalhekk effettivament ikun qieghed jitlob permess biex ma jgeddidx il-kiri, mela t-talba ghandha ssir quddiem il-Bord; jekk is-sid qieghed jitlob li jinhall kiri li ghadu ghaddej – sew jekk dak il-kiri jkun waqt iz-zmien tal-ftehim u sew jekk ikun waqt zmien ta` rilokazzjoni, ukoll rilokazzjoni bis-sahha tal-Kap. 69 – jew jekk qieghed jitlob zgumbrament ghax ighid illi min qieghed izomm il-fond ma ghandux titolu, mela t-talba jkollha ssir quddiem il-Prim`Awla tal-Qorti Civili.*”

“Ic-cirkostanzi f`din il-kawza huma identici. It-talba effettivament hija dik ta` zgumbrament minhabba nuqqas ta` titolu.

“Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta` u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni ta` inkompetenza u tordna li l-kawza titkompla regolarment.

“L-ispejjez ta` dan l-incident jithallsu mill-intimat”.

<u>L-appell tal-konvenut Herbert Cecil Jones fir-rigward tas-sentenza preliminari dwar l-eċċezzoni tal-inkompetenza</u>

3. Il-konvenut appellant Herbert Cecil Jones ħass ruħu aggravat bis-sentenza preliminari u għalhekk interpona dan l-appell minnha.

<u>Risposta tal-atturi appellati Charles u Maria Dolores konjuġi Grech</u>

4. L-atturi appellati jsostnu li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma.

5. Din il-Qorti ser tqis l-aggravji tal-konvenut u r-risposti relattivi tal-atturi wieħed wieħed.

<u>Is-sentenza preliminari</u>

6. Is-sentenza preliminari tirrigwarda l-eċċezzjoni tal-inkompetenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili. Fit-tielet eċċezzjoni tiegħu l-konvenut kien eċċepixxa illi l-ewwel Qorti ma kellhiex il-kompetenza biex tisma' l-kawża "*billi l-Qorti munita bil-ġuriżdizzjoni relattiva hija l-Bord Speċjali mwaqqfa mill-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri ta' bini (Kap 69).*"

7. L-ewwel Qorti irriferiet għal żewġ deċiżjonijiet mogħtija mill-istess Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (diversament presedjuta) fejn ġie ritenut illi:

(i) għall-eżami dwar jekk persuna li qed tokkupa post għandhiex titolu ta' kirja, huma l-qrati ordinarji li jridu jagħmlu tali stħarriġ[1], u

(ii) fejn is-sid ta' fond qed jitlob permess biex jieħu lura l-fond meta jintemm il-kiri t-talba trid issir quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, filwaqt li fejn is-sid qed jitlob li tinħall kirja li għadha għaddejja (kemm waqt iż-żmien tal-ftehim kif ukoll waqt iż-żmien ta' rilokazzjoni anke bis-saħħa tal-Kap. 69) jew fejn qed jitlob żgumbrament għax jgħid li min qed jokkupa l-fond m'għandux titolu, it-talba trid issir quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili[2].

8. In vista ta' tali insenjament, peress li t-talba in kwistjoni hija waħda għal żgumbrament minħabba nuqqas ta' titolu, l-ewwel Qorti ċaħdet din it-tielet eċċezzjoni preliminari dwar l-inkompetenza u ordnat li l-kawża titkompla regolarment. Il-konvenut appellant Herbert Cecil Jones ħass ruħu aggravat b'din is-sentenza preliminari mogħtija mill-ewwel Qorti.

9. **Fl-ewwel aggravju** tiegħu huwa jilmenta li l-ewwel Qorti arrogat

---

[1] **Steve Alan Fagerbakke vs M'Dolores Spiteri et** (Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, Imħ JR Micallef), deċiża 24.10.2006

[2] **Rev David Morris v. Rachel Bonello et** (Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, Imħ. G Caruana Demajo), 30.04.2009

kompetenza li mhix tagħha. Jargumenta li l-liġijiet tal-kera huma tassattivi u jagħtu "kompetenza esklussiva" lill-Bord tal-Kera.

10. Da parti tagħhom l-atturi appellati wieġbu li anke jekk l-emendi li saru fl-2009 wessgħu l-poteri tal-Bord tal-Kera dawn ma twessgħux sa tali punt li kif appena tissemma l-kelma "lokazzjoni" ifisser allura l-Prim'Awla hija inkompetenti. Jirreferu għas-sentenza **Christopher Gatt v. Daniel Doneo**[3] fejn ġie ritenut illi anke jekk il-poteri tal-Bord ġew amplifikati bl-emendi tal-2009, xorta jibqa' tribunal speċjali b'poteri entro l-limiti ta' dak li tgħid il-liġi, u li kwistjonijiet li ma jaqgħux taħt il-provvedimenti tal-liġijiet li jirregolaw il-kiri jridu jaqgħu fil-kompetenza tal-qrati ordinarji. L-atturi appellati jsostnu li l-qrati tagħna dejjem irritenew li huma l-qrati ordinarji li għandhom is-setgħa jistħarrġu jekk persuna li qed tokkupa post għandhiex it-titolu biex tagħmel hekk.

11. Din il-Qorti tosserva li l-konvenut appellant fl-ewwel aggravju tiegħu rigwardanti s-sentenza preliminari jitkellem dwar il-"kompetenza esklussiva" fir-rigward tal-Bord tal-Kera fir-rigward tal-liġijiet speċjali tal-kera. Jiġi spjegat li kienu l-emendi dwar il-kera li daħlu permezz tal-Att X tal-2009 (liema Att għadda fid-19 ta' Ġunju 2009) li taw din il-"kompetenza esklussiva" lill-Bord tal-Kera. L-Artikolu 1525 tal-Kodiċi

[3] **Christopher Gatt v. Daniel Doneo** (Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, Imħ. M Chetcuti), 28.03.2011. F'din il-kawża l-attur talab li jiġi rexiss ftehim bejn il-kontendenti fejn il-konvenut kien ċeda lill-attur lokazzjoni ta' ħanut. Il-Qorti irriteniet li l-kawża ma kinitx qed tattakka xi dritt jew obbligu naxxenti mill-kirja, iżda l-awtentiċita` tal-firem fl-iskrittura li jekk jirriżultaw mhux awtentiċi ser jolqtu l-eżistenza tal-istess. Irriteniet illi ma hemm l-ebda artikolu tal-liġijiet tal-kera biex jiddeċiedi fuq kweżit simili, liema kweżit għalhekk kellu jiġi investigat minn qorti ordinarja.

Ċivili fil-fatt kien ġie emendat sostanzjalment b'mod li issa ġie li l-Bord tal-Kera għandu l-"kompetenza esklussiva" li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar għall-abitazzjoni u ta' fond kummerċjali.

12. Din il-kawża pero` ġiet intavolata fit-3 ta' Diċembru 2007 (u s-sentenza preliminari in kwistjoni ingħatat fis-7 ta' Mejju 2009) u cioe` qabel ma għaddiet l-imsemmija liġi. Fl-eżami li kellu jsir sabiex tiġi stabbilita l-kompetenza o meno tal-Prim'Awla kellhom allura japplikaw il-liġijiet (u l-ġurisprudenza) anteċedenti għall-emendi. Għalhekk kwalunkwe argument li skont l-Artikolu 1525(1) huwa l-Bord tal-Kera li għandu l-"kompetenza esklussiva" li jisma l-każ odjern, kif donnu qed jimplika l-konvenut f'dan ir-rikors tal-appell tiegħu, ma jreġix.

13. L-Att X tal-2009 jistipula li kawżi li jirrigwardaw kuntratt ta' kera li kienu ġew intavolati quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u kienu għadhom pendenti quddiemha fl-1 ta' Jannar 2010 (bħal ma hija s-sitwazzjoni fil-każ odjern) xorta waħda jibqgħu jinstemgħu quddiem tali Qorti. L-Artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009, li jirrigwarda dispożizzjonijiet transitorji, jipprovdi kif ġej:

> "*Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan iżda li kawżi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar, 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess*

Qrati jew Tribunali".

14. **<u>Fit-tieni aggravju</u>** tiegħu l-konvenut jilmenta li l-ewwel Qorti (i) għażlet li tiddeċiedi dwar l-eċċezzjoni tal-inkompetenza qabel ma semgħet il-provi relattivi u li (ii) di piu` iġġustifikat id-deċiżjoni tagħha b'"awtoritajiet inkonklussivi" in kwantu s-sentenzi li straħet fuqhom ma għaddewx in ġudikat.

15. Dwar il-fatt li l-ewwel Qorti ma semgħetx il-provi meta ddeċidiet dwar it-tielet eċċezzjoni, l-atturi appellati jgħidu li dan setgħet tagħmlu peress li l-eċċezzjoni kienet tirrigwarda punt legali. Fil-fatt il-kwistjoni biex jiġi determinat jekk l-ewwel Qorti kellhiex il-"kompetenza" biex tistħarreġ allegazzjoni tal-atturi li l-konvenut kien qed jokkupa l-fond mingħajr titolu validu fil-liġi hija kwistjoni legali u mhux fattwali u għalhekk din il-Qorti ma jidhirlhiex li l-ewwel Qorti kellha tisma' l-provi qabel ma tiddeċiedi fuq tali punt.

16. In kwantu għall-"awtoritajiet inkonklussivi" li għalihom jaċċenna l-konvenut, s-sentenza **Morris v. Bonello** deċiża in parte fit-30 ta' April 2009, u li ġiet appellata, ġiet wara ċeduta fit-30 ta' April 2012, filwaqt li s-sentenza in parte **Fagerbakke v. Spiteri** tal-24 ta' Ottubru 2006, li ġiet appellata iżda tħalliet *sine die*, marret deżerta fl-24 ta' Mejju 2011. Għalhekk iż-żewġ deċiżjonijiet huma fil-fatt *res judicata.* Fi kwalunkwe każ, il-paragrafu li iċċitat l-ewwel Qorti minn **Fagerbakke v. Spiteri** kien

fil-fatt ċitat minn żewġ sentenzi anteċedenti[4]. F'kull każ huwa irrelevanti jekk is-sentenzi ċitati humiex finali jew le għax hija s-saħħa tal-argument, u mhux min jagħmlu, li hija relevanti.

17. Għal dawn il-motivi l-appell tal-konvenut fir-rigward tas-sentenza preliminari qed jiġi miċħud u s-sentenza preliminari ikkonfermata.

18. Din il-Qorti ser tgħaddi issa biex tikkonsidra dik il-parti tal-appell li tirrigwarda s-sentenza finali. Għal intendiment aħjar dik is-sentenza qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha.

> "Il-Qorti:
>
> "Rat ir-rikors ta' Charles u Maria Dolores konjugi Grech, li permezz tieghu, wara li ppremettew illi:
>
> "L-atturi huma proprjetarji tal-fond numru "Sacred Heart", Gorse Street, B'Kara.
>
> "L-atturi kienu jikru l-fond imsemmi lil omm il-konvenut.
>
> "L-inkwilina mietet.
>
> "Il-konvenut qieghed jokkupa l-fond in kwistjoni b'mod abbuziv u llegali u minghajr ebda titolu validu fil-ligi u dan stante illi ma jezistux ic-cirkostanzi kontemplati fil-ligi biex il-kirja tintiret.
>
> "Il-konvenut gie interpellat sabiex jizgombra mill-fond in kwistjoni, pero' baqa' inadempjenti.
>
> "Il-konvenut m'ghandux eccezzjonijiet validi x'jaghti in kontro-trattazzjoni ghat-talbiet attrici u ghalhekk jippersistu c-cirkostanzi kontemplati fl-artikoli 167-170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.
>
> "Talbu l-atturi jghidu sabiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha:
>
> "Tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-artikoli 167-170 tal-Kap. 12.

[4] **Cauchi v. Fenech noe** (App Inf. 29.09.1948) Kollez Vol: XXIII.i.811 u **Camilleri noe v. Muscat** (App. Inf. 21.01.1986)

“Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju, li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tipprefiggi, jizgombra mill-fond “Sacred Heart”, Gorse Street, B’Kara, u dan prevja kull dikjarazzjoni li din il-Qorti jidhrilha xierqa u opportuna, inkluz dikjarazzjoni li l-konvenut qieghed jokkupa l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

“Bl-ispejjez, u l-konvenut ingunt in subizzjoni.

“Rat il-verbal tas-seduta tat-8 ta’ Jannar 2008, li permezz tieghu, il-Qorti akkordat lill-attur, terminu ta’ 20 gurnata biex jipprezenta l-eccezzjonijiet tieghu.

“Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Cecil Herbert Jones, li in forza taghha eccepixxa illi:

“Fis-seduta tat-8 ta’ Jannar 2008, l-esponent gie awtorizzat jikkontesta l-kawza;

“Preliminarjament, in-nullita’ tar-rikors promotur billi maghmul kontra d-dispost tal-artikolu 167 Kap. 12 u ghalhekk bi ksur tal-artikolu 164(1) Kap. 12;

“Preliminarjament ukoll, l-esponent qed jecepixxi l-inkompetenza ta’ din l-Onorabbli Qorti billi l-qorti munita bil-gurisdizzjoni relattiva hija l-Bord Specjali mwaqqfa mill-Ordinanza li tirregola it-tigdid tal-kiri ta’ Bini (Kap. 69);

“Preliminarjament ukoll, l-attrici Maria Dolores Grech m’ghandhiex interess fil-proceduri odjerni billi sa fejn jaf l-esponent, sid il-fond in kwistjoni huwa biss l-attur Charles Grech;

“Fil-mertu, l-esponent qed jokkupa l-fond in kwistjoni b’titolu validu ta’ kera;

“Di piu’, din il-kirja taqa’ fid-definizzjonijiet kontemplati mil-ligijiet specjali dwar il-kera;

“Originarjament, il-fond inghata b’kera minn certu Emmanuel Meli lil Rita Jones (cioe’ omm il-konvenut Cecil Jones), u sussegwentement il-proprjeta’ ghand l-attur Charles Grech kif jirrizulta mill-ircevuti relattivi, hawn annessi u mmarkati Dok. A, Dok. B, Dok. C u Dok. D;

“Il-konvenut, li huwa cittadin Malti, ilu minn dejjem joqghod fil-fond in kwistjoni, kif jirrizulta mill-Karta tal-Identita’ tieghu u diversi dokumenti ohra ufficjali, kopji hawn annessi u mmarkati Dok. E u Dok. F; specifikament, fit-tnejn (2) ta’ Lulju 2005, data meta mietet ommu, il-konvenut kien qed jabita fil-fond imsemmi.

“Minkejja dan, l-atturi ma humiex qeghdin jaccettaw il-kera relattiva u l-esponent qed jiddepozita l-pagamenti fir-Registru tal-Qorti;

“Bla pregudizzju ghas-suespost u rigward il-Kap. tal-ispejjez, l-esponent umilment jitlob l-indulgenza ta’ din l-Onorabbli Qorti tapplika l-pieni kkunsidra li l-att promotur gie pprezentat bhala kawza b’giljottina, mentri jirrizulta b’mod l-aktar car li r-rekwiziti ma kinux sodisfatti.

“Ghalhekk, it-talbiet ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kollha kontra l-atturi li huma minn issa ingunti biex jixhdu u in subizzjoni.

“Rat in-nota tal-konvenut Cecil Herbert Jones, li permezz taghha huwa rrinunzja ghall-ewwel eccezzjoni tieghu.

“Rat is-sentenza taghha tas-7 ta’ Mejju 2009, li permezz taghha, il-Qorti cahdet l-eccezzjoni ta’ inkompetenza u ordnat li l-kawza titkompla.

“Rat id-dokumenti.

“Rat l-affidavit prodotti.

“Semghet ix-xhieda viva voce.

“Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

“Rat l-atti kollha tal-kawza.

“Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

“Ir-rikorrenti f’din il-kawza qeghdin jitolbu lill-Qorti tordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond proprjeta’ taghhom, li kien mikri lid-difunta omm il-konvenut ghaliex isostnu li qieghed jokkupah bla titolu. L-intimat jilqa’ ghall-kawza billi jsostni li huwa kien jghix fil-fond de quo ma’ ommu fiz-zmien tal-mewt taghha u ghalhekk huwa wiret il-kirja skond il-ligi.

“Il-Qorti tibda biex tirreferi ghall-insenjament ta’ dawn il-Qrati in relazzjoni ma’ talbiet ta’ dikjarazzjoni ta’ okkupazzjoni bla titolu, kif spjegat, fost ohrajn, mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-kawza “Bonello noe vs Fenech” (deciza fl-20 ta’ Mejju 2004):

> “*Illi tajjeb li wiehed jifhem ukoll xi jkun qieghed jitfisser meta attur jixli lill-imharrek li qieghed izomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frazi tfisser li l-parti mharrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli ghall-post minnha mizmum. Il-frazi ‘bla titolu’ ghandha titqies li legalment iggib maghha ghamla ta’ okkupazzjoni li, sa mill-bidu nett taghha, ma kinitx konsentita, jew ghaliex tkun wettqet minghajr ir-rieda ta’ sid il-post li jkun, jew ghaliex tkun ittiehdet b’mod abbuziv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-mohbi tas-sid, liema illegalita’ tkun issoktat*

sal-waqt li tinbeda l-kawza. F'kaz bhal dan, is-setgha tal-Qorti biex tisma' kawza bhal din tieqaf malli jirrizulta li l-imharrek kellu tassew xi titolu."

"Fil-kaz in ezami, l-iskrutinju li jehtigilha taghmel il-Qorti huwa essenzjalment il-kwezit ta' fejn kien jghix l-intimat fis-sena 2005 meta giet nieqsa Rita Jones, ommu, l-inkwilina originali. Dwar dan, ix-xhieda prodotta mill-partijiet hija konfliggenti. F'dan il-kuntest, ghalhekk, il-Qorti tirreferi ghal dak li sahqet fuq il-Qorti fil-kawza "Farrugia vs Farrugia" (deciza fl-24 ta' Novembru 1966):

"*Il-konflitt fil-provi huma haga li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti ghaliha. Il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant.*"

"U fil-kawza "Paul Vassallo vs Carmelo Pace" (Vol. LXX. II. 144):

"*In tema legali jigi osservat li huwa principju assodat fil-gurisprudenza li f'kaz ta' zewg verzjonijiet diametrikalment opposti u li jkunu plawsibbli jew possibli, dan jiffavorixxi l-konvenuti in bazi ghall-principju li onus probanti incumbit ei qui dicit non ei qui negat. Huwa l-attur li jrid jipprova l-fatti minnu premessi u allegati fic-citazzjoni. Mill-banda l-ohra pero', il-grad ta' prova rikjest fil-kamp civili, b'differenza minn kawzi kriminali fejn il-ligi tesigi li l-prova tal-htija ghandha tirrizulta minghajr dubju ragjonevoli, fil-kamp civili huwa bizzejjed li jkun hemm certezza morali f'mohh il-gudikant. Din ic-certezza morali rikjesta f'kawzi civili hija l-effett tal-bilanc tal-probabilitajiet.*"

"Inoltre, inghad ukoll fil-kawza "Zammit vs Hili" (deciza fis-27 ta' Gunju 1953):

"*Ma hux dubitat li r-regola generali hi li l-"onus probandi" hu fuq min jafferma fatt u mhux fuq min jinnegah – "ei incumbit probatio qui dicit, non ei qui negat". L-attur qieghed jghid li l-fond hu detenut prekarjament mill-konvenut, u kwindi jista' jidher "prima facie" li l-piz tal-prova ta' l-allegazzjoni tieghu, dik cjoe tal-prekarjeta`, hu mixhut fuq l-attur. Izda spiss jigri illi waqt li l-kawza tkun miexja l-piz tal-prova jghaddi fuq il-parti l-ohra, ghax jista' jkun gie stabbilit fatt li juri "prima facie" li t-tezi tal-attur hi sostenuta.*"

"Fil-kaz in ezami, imbaghad, kif irriteniet il-Qorti fil-kawza "Agius vs Agius" (deciza fit-2 ta' Dicembru 1994):

"*Il-konvenut irid jipprova li:*

"*1. Hu kien membru tal-familja;*

"*2. U li hu kien joqgħod mal-inkwlina fiż-żmien tal-mewt tagħha.*

> "*Il-liġi bl-Artikolu 2 (tal-Kap. 60) ma tesiġi ebda minimu ta' żmien ta' ko-abitazjoni biex membri tal-familja tal-inkwilin ikollhom dritt favur tagħhom għar-rilokazzjoni tal-post lokat; iżda trid biss li dawn il-membri 'jkunu joqogħdu' mal-inkwilin oriġinali. Fin-nuqqas ta' definizzjoni fil-liġi l-kelma 'toqgħod" trid titqies fis-sinifikat ordinarju tagħha, ċjoe' li wieħed ikun joqgħod permanentement fil-post u li wieħed jikkonsidra l-post bħala r-residenza ordinarja u normali tiegħu. (Ara s-sentenza* ***"Cutajar vs Rapa"****, Prim' Awla, 17 ta' Ottubru 1972).*
>
> "*L-element tar-residenza ġie nterpretat mill-ġurisprudenza tagħna fis-sens li mhux biżżejjed li jkun hemm 'mere physical presence' imma l-post kien 'permanently his ordinary residence' u 'his only residence' ...*"

"In sostenn tat-tezi tieghu, il-konvenut ressaq affidavit ta' Fr. Amadeo Zammit, li ddikjara li sal-1983, il-konvenut kien ghadu jghix ma' ommu. Jipprezenta ukoll dokumenti mill-Ufficju Elettorali li juru li ilu registrat f'dak l-indirizz sa mill-1981.

"Il-Qorti tqis dawn iz-zewg fatturi bhala rrelevanti, l-ewwel ghaliex ma jirreferi bl-ebda mod ghad-data tal-mewt ta' omm il-konvenut izda ghal snin qabel, u t-tieni ghaliex huwa fatt ben not li registrazzjoni tal-Karta tal-Identita' u sussegwentement vot fuq indirizz partikolari issir fuq dikjarazzjoni purament unilaterali u ma timporta ebda verifika ta' jekk il-persuna ghadhiex tghix fil-post jew le. Hu, il-konvenut, Stanley Jones, jixhed hekk:

> "*Cecil ghadu jghix f'din id-dar ta' Triq il-Gummar sal-lum. Baqa' hemm. Telaq ghall-perjodi zghar meta kien imsiefer. Fl-ahhar mill-ahhar dejjem hemm kien jigi joqghod.*"

"Anna Debattista u zewgha Godwin, girien tal-fond in kwistjoni, ukoll xehedu illi jafu lill-konvenut joqghod fil-fond, pero' mix-xhieda taghhom, il-Qorti ma tistax tikkonkludi li fil-fatt kien jghix hemm fis-sena 2005.

"Min-naha l-ohra mbaghad, l-attur jixhed hekk:

> "*Xi sentejn wara pero' hadd ma beda jiftahli meta kont immur inhabbat. Kont mort go hanut li kont naf li hu taghhom il-Belt u cioe' Cecil Boutique u minn hemmhekk kienu nfurmawni li Rita kienet rikoverata f'dar tax-xjuh il-Hamrun. Jien kont tlabthom ic-cwievet pero' lil min kellimt, it-tifel il-kbir taghha, kien qalli li hu ma kellux x'jaqsam u li kelli nkellem lil ommu. Meta mort l-isptar infittixha, sibt li Rita Jones kienet marida sew u ma stajtx inkellimha.*"

"Jirrizulta illi ghal snin twal ma thallset ebda kera. Infatti, kien meta inbdew dawn il-proceduri li giet depozitata fil-Qorti, il-kera ghas-snin 2001 sa 2007 (meta omm il-konvenut giet nieqsa fl-2005).

"Madanakollu, il-prova li l-Qorti tqis l-aktar ta' piz fir-rigward inghatat mir-rapprezentanti tas-socjetajiet li jissuplixxu s-servizzi, cioe' Go u

Water Services Corporation, Annabelle Camilleri minn Water Services Corporation xehedet hekk:

> "*F'dawn il-hames snin l-arlogg tal-ilma huwa stopped. Il-meter reading baqa' l-istess ghal 5 snin. Mis-sena 2000, il-kont dejjem inhareg estimate ghaliex qatt ma kien hemm hadd biex il-meter reader ikun jista' jaqra l-meter. ... l-istess bejn 2002 sa April 2003.*"

"Sussegwentement, hija regghet xehedet u qalet illi f'Settembru 2009 u f'April 2010, il-konvenut ghamel zewg repayment agreements mal-Korporazzjoni.

"Minn din ix-xhieda jirrizulta illi, fil-mument tal-mewt ta' ommu u fil-perjodu ta' qabilha, il-konvenut la hallas ghat-telephone, la ghas-servizzi tad-dawl u ilma u lanqas ghall-kera. Jirrizulta li beda jipprova jirregolarizza l-pozizzjoni tieghu wara li nbdew il-proceduri odjerni.

> "*Jinghad fis-sentenza fl-ismijiet "John Cachia vs Magistrat Dr. Fortunato Mizzi LL.D.", Appell Civili, 26 ta' Frar 1962 illi "meta l-kelma ('residenza') m'hijiex definita, is-sinjifikat taghha jista' jvarja skond il-kuntest partikolari u l-iskop tal-uzu taghha f'dak il-kuntest". Il-wisq erudit Imhallef Maurice Caruana Curran jipproponi, b'kawtela, illi biex parenti tal-inkwilin jiggjova ruhu mill-protezzjoni tal-Kapitolu 69 dik ir-residenza tieghu mat-tenant "ma tridx tkun kawzali, jew saltwarja, jew ghal semplici kumdita' ahjar, jew ta' semplici pjacir, jew ispirata minn dik il-htiega ta' kambjament ta' ambjent li anke taghmel gid ghas-sahha u ghall-mohh, imma trid tkun ir-residenza ordinarja tal-bniedem, anke jekk ghall-bzonn mhux l-unika residenza tieghu, imma dejjem haga imposta min-necessita'" ("Dottor John Agius M.D. vs Marlene mart Dottor Henry Copperstone et", Prim' Awla, Qorti Civili, 25 ta' Mejju 1966).*"

"Waqt il-kors tal-kawza, il-konvenut esebixxa fil-Qorti, dokument li huwa jsostni li sab mad-dokumenti tad-defunta ommu u li, in forza tieghu, isostni li huwa ghalhekk igawdi titolu originali fuq il-fond stante li klawzola fl-istess dokument testwalment tipprovdi illi:

> "*Mill-atti processwali jirrizulta pacifiku li omm l-esponent, cioe' Rita Jones, kienet inkwilina originali, u ma hemmx kontestazzjoni l-istess Rita Jones mietet fis-sena 2005.*
>
> "*Minn band'ohra, jidher li hemm kontestazzjoni dwar jekk il-konvenut Cecil Jones kienx tabilhaqq qed jirrisjedi fil-fond fi zmien il-mewt tal-mama' tieghu.*
>
> "*Fuq naha wahda ghandna l-verzjoni tal-atturi jikkontendu li l-konvenut ma jissodisfax il-vot tal-ligijiet specjali biex il-kirja tintiret; mentri fuq in-naha l-ohra hemm il-verzjoni tal-konvenut Jones li qed jghid li hu jissodisfa pjenament dawn ir-rekwiziti kif eccepit fis-sitt (6) eccezzjoni tieghu.*"

> "Fid-dawl tal-provi prodotti, anke jekk wiehed kellu jiehu bhala valida din l-iskrittura, fattur li din il-Qorti ghandha dubji serji dwaru stante li hija biss kopja fotostatika minghajr firem tal-partijiet, awtentikata bhala kopja minn xi hadd mhux identifikat u li ma ggib ebda data, din il-Qorti tqis li l-konvenut ma rnexxielux jipprova titolu fuq il-fond de quo.
>
> "Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-tieni talba tal-attur u tipprefiggi terminu ta' tlett xhur ghall-fini tal-izgumbrament.
>
> "L-ispejjez jithallsu minn Cecil Herbert Jones".

<u>L-appell tal-konvenut Herbert Cecil Jones fir-rigward tas-sentenza finali</u>

19. Il-konvenut appellant Herbert Cecil Jones ħass ruħu aggravat bis-sentenza finali u għalhekk interpona dan l-appell minnha.

<u>Risposta tal-atturi appellati Charles u Maria Dolores konjuġi Grech</u>

20. L-atturi appellati jsostnu li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma.

21. Din il-Qorti ser tqis l-aggravji tal-konvenut u r-risposti relattivi tal-atturi wieħed wieħed.

<u>Is-sentenza finali</u>

22. Fis-sentenza finali l-ewwel Qorti qieset li l-konvenut ma irnexxilux

jipprova titolu fuq il-post in kwistjoni u għalhekk laqgħet it-talba tal-atturi u ordnat li kellu jiżgombra minnu fi żmien tlett xhur.

23. **<u>Fl-ewwel aggravju</u>** tiegħu l-konvenut jilmenta li l-konklużjoni tal-ewwel Qorti hija "konfliġġenti" billi għalkemm (skont hu) ivverifikat li huwa kellu titolu validu ta' kera, ikkonkludiet li ma kellu l-ebda titolu.

24. Huwa jargumenta li mill-motivazzjonijiet u l-konsiderazzjonijiet tagħha jirriżulta li huwa kien moruż fil-ħlas tal-kera. Jirreferi għal żewġ partijiet tas-sentenza biex juri li l-ewwel Qorti kienet qed tirrikonoxxi l-eżistenza ta' titolu favur tiegħu, u dan senjatament: (i) fejn tgħid li ma ħallasx kera għal snin twal (effettivament dak li qalet kien li *"…għal snin twal ma tħallset ebda kera*" u anke osservat li kien meta nbdew il-proċeduri li ġiet depożitata fil-Qorti l-kera għas-snin 2001 sa 2007) u (ii) fejn tgħid li jirriżulta li meta mietet l-omm (fil-2005) u fil-perjodu anteċedenti, huwa la ħallas għat-telephone, la għad-dawl u "*lanqas għall-kera*."

25. Iżda din il-Qorti ma tarax li b'daqshekk l-ewwel Qorti kienet qed tirrikonoxxi li kellu titolu validu ta' kera u li kien moruż fil-ħlas tagħha. Kif ikkummentaw l-atturi fir-risposta tal-appell tagħhom, l-osservazzjoni tal-ewwel Qorti f'dan ir-rigward kien proprju biex turi li ma kienitx qed temmen il-verżjoni tal-konvenut li huwa kien jgħix m'ommu minn sew

qabel id-data tal-mewt tagħha. L-ewwel Qorti fil-fatt ikkummentat illi kien wara li infetħet din il-kawża li l-konvenut "*beda jipprova jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu*".

26. L-ewwel Qorti kienet sempliċiment qegħda tosserva illi minkejja l-fatt li l-konvenut eċċepixxa li kellu titolu validu ta' kera biex jokkupa l-post in kwistjoni, ma jirriżultax li effettivament ħallas xi kera – fatt li ovvjament jimmilita kontra l-istess teżi tiegħu u kif jgħidu l-atturi appellati, "*ixejjen il-kredibbilita` tiegħu*". Għalhekk assolutament li mhux minnu li l-konklużjoni tal-ewwel Qorti hija waħda konfliġġenti. Hija qatt ma irrikonoxxiet li fil-fatt kellu titolu validu ta' kera.

27. **Fit-tieni aggravju** tiegħu il-konvenut appellant jilmenta illi għalkemm it-talba attriċi u l-premessi relattivi ma ġewx ippruvati, l-ewwel Qorti għaddiet il-piż tal-prova fuqu.

28. Huwa jissottometti li malli irriżulta lill-Qorti li kien moruż fil-ħlas tal-kera allura dan ifisser li kien hemm titolu u allura messha waqfet hemm u rriġettat it-talba. Iżda kif diġa` ġie spjegat fil-kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti fir-rigward tal-ewwel aggravju, mhux minnu li l-ewwel Qorti stabbiliet li l-konvenut kien moruż fil-ħlas tal-kera u li effettivament kellu titolu ta' kirja.

29. Jilmenta wkoll li ma ġiet indikata l-ebda raġuni biex tiġi spustata l-piż tal-prova. L-atturi appellati jgħidu li dan mhux minnu tant li l-ewwel Qorti iċċitat sentenza kopjużi dwar it-tip ta' prova rikjesta f'dawn it-tip ta' kawżi u segwiethom. Waħda mis-sentenzi li irriferiet għalihom l-ewwel Qorti, fil-fatt, kienet dik mogħtija minn din il-Qorti fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Zammit v. Joseph Hili**[5] fejn kien ġie ritenut illi għalkemm f'kawża fejn l-attur jgħid li l-fond hu detenut prekarjament mill-konvenut jista' jidher "*prima facie*" li l-piż tal-prova tal-allegazzjoni tiegħu huwa mixħut fuqu, "*spiss jiġri illi waqt li l-kawża tkun miexja, l-piż tal-prova jgħaddi fuq il-parti l-oħra, għax jista' jkun ġie stabbilit fatt li juri "prima facie" li t-teżi tal-attur hi sostenuta*".

30. Issa fil-każ in kwistjoni t-teżi tal-atturi appellati hi li l-konvenut m'għandux titolu validu fil-liġi biex jokkupa l-fond peress li ma kienux jeżistu ċ-ċirkostanzi ikkontemplati fil-liġi biex il-kirja tintiret minnu wara li mietet ommu. Il-konvenut appellant isostni li ma ġie stabbilit l-ebda fatt li jista' jinftiehem li "*prima facie*" ġiet sostnuta t-teżi tal-atturi u għalhekk il-piż tal-prova ma kellux jgħaddi fuqu. Huwa anżi, jirreferi għall-kuntratt tal-akkwist tal-5 ta' Frar 1983 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Agius, li permezz tiegħu l-atturi appellati xtraw il-fond in kwistjoni u senjatament għall-postilla li tgħid "*L-imsemmi terran hu mikri ħamsin Lira (£50) fis-sena u qed jiġi assenjat bil-pattijiet u kundizzjonijiet kollha fil-lokazzjoni b'kitba tal-ħamsa ta' Novembru 1975 (5.11.1975) li kopja tiegħu tinsab*

[5] **Joseph Zammit v. Joseph Hili**, Qorti tal-Appell Superjuri, 27.06.1953

fil-komparent Grech". Jgħid li dan juri kemm kien hemm tabilħaqq titolu lokatizju. Iżda l-atturi mhux qed jiċħdu li kien hemm kirja meta xtraw il-fond fl-1983 – dak li qed isostnu hu li meta mietet l-inkwilina fl-2005, binha l-konvenut ma kienx qed jabita fil-post. U dan id-dokument bl-ebda mod ma jwaqqa' t-teżi tal-atturi.

31. Invece, kif osservat ben tajjeb l-ewwel Qorti, kienet prova sinifikanti dik li ressqu l-atturi fir-rigward tas-servizzi tad-dawl u tal-ilma. Meta tellgħu lil Annabelle Camilleri[6] mill-Water Services Corporation, hija xehdet li sas-sena li mietet l-omm il-meter kien dejjem juri li kien hemm konsum tad-dawl u tal-ilma iżda fil-ħames snin sussegwenti r-"reading" baqa l-istess. Ċertament li tali prova timmilita ferm favur it-teżi tal-atturi u issostni t-teżi tagħhom, u għalhekk f'tali stadju l-piż tal-prova għadda fuq il-konvenut appellant biex jipprova li għandu titolu validu.

32. **Fit-tielet aggravju** tiegħu l-konvenut jilmenta li l-ewwel Qorti qalbet preżunzjonijiet legali mingħajr ġustifikazzjoni u invokat konsiderazzjonijiet estranei għall-proċess. Dan jgħidu fir-rigward tad-dokument tal-karta tal-identita`. Jgħid li dokument bħall-karta tal-identita` huwa legalment prova tal-indirizz tal-lok ewlieni tar-residenza fejn dik il-persuna abitwalment torqod u jgħid li ma nġabet l-ebda prova mill-atturi biex ixxejjen tali preżunzjoni. Isostni li ma kienitx ġustifikata l-ewwel Qorti meta imponiet l-opinjoni tagħha u qalet "*huwa fatt ben not li*

[6] Xhieda ta' Annabelle Camilleri tal-14 ta' April 2010, fol 73-74

reġistrazzjoni tal-Karta tal-Identita` u sussegwentement vot fuq indirizz partikolari issir fuq dikjarazzjoni purament unilaterali u ma timporta ebda verifika ta' jekk il-persuna għadhiex tgħix fil-post jew le".

33. Din il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Moviment Azzjoni Soċjali v. Noel Borg**[7] fejn bħal f'din il-kawża odjerna, punt kruċjali kienet l-allegata residenza tal-konvenut mal-inkwilin fiż-żmien tal-mewt tiegħu. Dan hu dak li dik il-Qorti kellha xi tgħid fir-rigward tad-dokumenti li jikkonfermaw l-inklużjoni fir-Reġistru Elettorali, li *prima facie* juru konnessjoni mal-fond:

> *"Ir-residenza ordinarja trid tirriżulta minn sensiela ta` fatti ppruvati. U fil-kisba tagħha ma hemm xejn awtomatiku.* ***Għalhekk il-fatt li persuna jkollha dokumenti li prima facie jattestaw konnessjoni tagħha mal-fond, bħall-inkluzjoni fir-Registru Elettorali,*** *ir-registrazzjoni mal-Korporazzjoni għas-Servizzi tal-Ilma u mal-Korporazzjoni Xoghol u Taħriġ* ***mhumiex prova nkonfutabbli ta` residenza****. Huwa paċifiku li r-Registru Elettorali jikkostitwixxi biss prova li trid tigi verifikata, li tista' tkun korroborattiva, izda mhux necessarjament u dejjem konklussiva ("Calleja et vs Ellul" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Novembru 1996)."*

34. Kuntrarjament għal dak li jsostni l-konvenut appellant, fil-fehma ta' din il-Qorti l-atturi appellati ġabu prova pjuttost qawwija biex ixxejjen il-preżunzjoni iġġenerata mill-karta tal-identita` bħala prova tal-indirizz ewlieni ta' persuna, meta wrew li ma kienx hemm konsum ta' dawl u ilma fil-post in kwistjoni. L-istess sentenza ċitata irriteniet li sabiex jiġi

[7] Moviment Azzjoni Soċjali vs Noel Borg, P.A. tal-Qorti Ċivili (per Imħ, J Zammit McKeon) 30.09.2010 (ikkonfermata fl-appell fit-18.07.2014)

stabblit jekk persuna kellhiex ir-residenza ordinarja tagħha f'post partikolari huma rilevanti ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ illi jistgħu jindikaw jekk il-membru tal-familja kienx qiegħed jagħmel użu mill-fond in kwistjoni għal dawk l-iskopijiet li wieħed jifhem b'residenza ordinarja:

> *"Dawn jinkludu l-irqad u mistrieħ regolari fil-fond in kwistjoni, il-fatt li fil-fond in kwistjoni jinżammu l-oġġetti personali u l-ħwejjeg ta' min jippretendi li għandu residenza, il-fatt illi f'din ir-residenza huwa jgħaddi ż-żmien liberu tiegħu fejn hu jipprattika d-delizzji tiegħu u jagħmel ix-xogħol personali tiegħu. Tindika wkoll il-kelma 'residenza', il-fond fejn wiehed jippranza u jiċċena, fejn wieħed jirċevi l-korrispondenza u anke fejn jirċevi l-ħbieb, u fejn il-ħbieb u terzi jistennew li jsibu lil min hu hemm residenti."*

35. Evidentement in-nuqqas ta' konsum tad-dawl u l-ilma juri li ma kien qed isir l-ebda użu simili mill-fond in kwistjoni wara l-mewt ta' omm il-konvenut appellant u għalhekk xejn ma jiswa li skont ir-Reġistru Elettorali l-konvenut appellant kien jidher imniżżel fuq tali fond.

36. **<u>Fir-raba' aggravju</u>** tiegħu l-konvenut appellant jilmenta illi l-ewwel Qorti ma ikkonsidratx l-ewwel eċċezzjoni tiegħu fil-mertu, u cioe` l-ħames eċċezzjoni fejn jgħid li qed jokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera.

37. Huwa jsostni li għandu titolu oriġinali, cioe` titolu separat in oriġini u in natura minn dak spettanti lilu bħala iben l-inkwilina Rita Jones u jsostni wkoll li din mhix xi eċċezzjoni li qamet waqt il-kors tal-proċeduri kif qed tagħti x'tifhem is-sentenza appellata. Huwa jargumenta li kellu <u>żewġ</u> eċċezzjonijiet fil-mertu u jilmenta li l-ewwel Qorti sfuġġielha dan

għaliex fis-sentenza tirraporta biss it-tieni eċċezzjoni fil-mertu tiegħu: "*L-intimat jilqa' għall-kawża billi jsostni li huwa kien jgħix fil-fond de quo ma' ommu fiż-żmien tal-mewt tagħha u għalhekk huwa wiret il-kirja skont il-liġi*". Jaċċenna għall-fatt li l-ewwel l-eċċezzjoni fil-mertu tiegħu testwalment tgħid "l-*esponent qed jokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera"*.

38. Fil-fehma ta' din il-Qorti mhu minnu xejn li l-konvenut appellant kellu żewġ eċċezzjonijiet fil-mertu (u cioe` li għandu titolu validu mhux biss bħala werriet tal-kera t'ommu iżda wkoll għax għandu kera oriġinali fuqu abbażi tad-dokument CHJ2[8]). Tant ma setax ikun li l-eċċezzjoni numru ħamsa qed tirreferi għal dan it-titolu oriġinali ta' kirja abbażi tad-Dok CHJ2, illi fl-affidavit tiegħu stess, li ġie ippreżentat fis-17 ta' Ġunju 2010 (u cioe` sena u nofs wara li ippreżenta l-eċċezzjonijiet tiegħu) jgħid hekk:

> "*Wara li qrajt l-affidavit tal-attur Charles Grech, senjalatament l-ewwel paragrafu fejn hu qed jirreferi għall-kuntratt tal-akkwist tiegħu, jiena qallibt u flejt sewwa l-karti u records t'ommi u sibt l-annessa kopja ta' skrittura lokatizja datata ħamsa (5) ta' Novembru 1975 (sena elf disa' mija ħamsa u sebgħin) bejn l-awtur l-attur Emanuel Meli u ommi Rita Jones ("Dok CHJ2")*".

39. Huwa mbagħad jirreferi għat-tieni paragrafu tal-iskrittura fejn jingħad hekk:

> *"Il-kirja tkun għal tul il-ħajja tas-Sinjura Jones u għall-għaxar snin*

[8] Fol 89

> *sussegwenti, bil-patt illi l-imsemmi flat jibqa' okkupat minn binha Cecil Jones, li jkollu d-dritt iħoll il-kirja anke qabel il-perjodu fuq imsemmi."*

40. Jispjega li d-deskrizzjoni tal-fond tikkorrispondi mal-fond in kwistjoni li llum huwa maisonette.

41. Din il-Qorti tippretendi li kieku verament bil-ħames eċċezzjoni tiegħu l-konvenut kien qed jirreferi għat-titolu oriġinali tiegħu abbażi ta' din l-iskrittura, kien effettivament jirreferi għaliha, bħal ma fl-istess risposta ġuramentata jispjega fid-dettall li huwa ċittadin Maltin u li meta mietet ommu kien joqgħod fil-post in kwistjoni. Iżda dan jidher li ma għamlux għaliex lanqas biss kien jaf bl-eżistenza tal-iskrittura. Kienet korretta għalhekk l-ewwel Qorti meta ma qisitx li kellu xi eċċezzjoni f'dan is-sens u meta irrimarkat li kien fil-kors tal-kawża, proprju meta sab id-dokument in kwistjoni li l-konvenut beda jsostni li jgawdi titolu oriġinali fuq il-fond. Fi kwalunkwe każ, kif ikkummentat l-ewwel Qorti, tali dokument huwa biss fotokopja, mingħajr firem tal-partijiet, awtentikata bħala kopja minn xi ħadd mhux identifikat u bla data u għalhekk ma tistax tagħmel prova skont il-liġi.

42. Il-konvenut jilmenta wkoll f'dan ir-raba' aggravju tiegħu illi l-ewwel Qorti naqset li tikkonsidra l-kuntratt li bih l-atturi appellati akkwistaw il-fond "*li minnu jirriżulta dritt lokatizju favur l-appellant odjern*". Iżda, kif diġa` ġie spjegat fil-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti dwar it-tieni

aggravju, dan il-kuntratt tal-akkwist tal-atturi jipprova biss li fl-1983 kien hemm lokazzjoni għaddejja fuq il-post li kienu qegħdin jixtru (cioe` l-post in kwistjoni), liema lokazzjoni kienet tmur lura sal-1975. Mhu veru xejn li minn dan id-dokument jirriżulta dritt lokatizju favur il-konvenut appellant. Jidher li huwa għalhekk li l-ewwel Qorti ma ikkonsidratux.

43. **<u>Fil-ħames aggravju</u>** tiegħu l-konvenut appellant jilmenta li l-ewwel Qorti injorat fatti dokumentati. Jgħid li żbaljat l-ewwel Qorti meta ma ikkonsidratx l-att tal-akkwist tal-atturi li permezz tiegħu xtraw il-fond in kwistjoni u li fih referenza għal-lokazzjoni tal-1975, liema skrittura skont l-attur Charles Grech qattagħha l-attur stess. Jirreferi wkoll għall-iskrittura ta' lokazzjoni li ppreżenta hu stess u għall-fatt li qatt ma ġiet kontradetta mill-atturi, la fil-provi u lanqas fis-sottomissjonjiet tagħhom. Jgħid li ladarba l-istess attur kien iddistruġġa l-iskrittura privata imsemmija fil-kuntratt ta' bejgħ, huwa kellu jirrikorri għall-uniku indizju li kellu tal-istess u cioe` sab kopja fost il-karti tad-defunta ommu.

44. Iżda l-att tal-akkwist tal-atturi jipprova biss li kien hemm lokazzjoni għaddejja fl-1983. Fir-rigward tad-dokument li qatta' l-attur, dan ma jidhirx li kienet l-iskrittura tal-lokazzjoni tal-1975 kif qed jgħid il-konvenut. Fl-affidavit[9] tiegħu l-attur xehed li meta xtara l-post fl-1983, il-bejjiegħ, ċertu Emanuel Meli, kien infurmah li kien mikri lil Rita Jones u kien qallu li magħha kienet toqgħod xi xiħa oħra "*u għalhekk kif imutu jien kont ser*

[9] Affidavit tal-attur a fol 51-52

nieħu ċ-ċwievet tal-post. Niżżilna klawola f'dan is-sens fil-kuntratt ta' xiri". Mistoqsi in kontro eżami[10] dwar dan huwa ippreċiża li fil-fatt tali klawsola ma kinitx tniżżlet fil-kuntratt ta' bejgħ innifsu "*pero` konna għamilna karta bejnietna. Kien hemm is-sensar xhud. M'għandix kopja ta' din il-karta, għaliex meta għamilna l-kuntratt qattajniha. B'referenza għall-iskrittura datata 5 ta' Novembru 1975, li hemm referenza għaliha fil-kuntratt u cioe` fol 57 tal-proċess tal-kawża, ngħid illi kull ma naf hu illi kelli karta mas-sensar li għamilna fl-okkażjoni quddiem in-nutar Agius, li meta jiġu neqsin il-persuni li kien hemm fih, iċ-ċwievet għandhom jiġu għandi*". Meta ġie muri d-dokument li kien sab il-konvenut (il-fotokopja mingħajr data, firem u identifikazzjoni ta' min kien qed jawtentikaha), huwa qal li ma jafx qattx rah qabel peress li ma jafx jaqra u jikteb.

45. Fir-rigward tal-kopja tad-dokument li nstab u ġie ippreżentat mill-konvenut fil-mori tal-kawża, anke jekk dan ma ġiex ikkontestat mill-atturi, il-Qorti kellha kull dritt tagħżel li tiskartah ghar-raġunijiet li tat.

46. **<u>Fis-sitt aggravju</u>** tiegħu l-konvenut appellant jilmenta li l-ewwel Qorti irrikorriet għal motivazzjonijiet simplistiċi. Jilmenta li l-ewwel Qorti kienet "ferm impressjonata" mill-argument illi ladarba huwa ma fetaħx għar-rappreżentanti tas-servizzi tal-ilma u dawl u telefon allura ma kienx joqgħod fil-fond. Jirreferi wkoll għax-xhieda tal-ġirien fejn qalu li kemm qabel ma mietet Rita Jones u kif ukoll wara, huwa kien baqa' jirrisjedi fil-

[10] Kontro-eżami tal-attur tat-18 ta' Novembru 2010, fol 112-113

fond.

47. L-ewwel Qorti pero` bl-ebda mod ma iddeċidiet din il-kawża abbażi tal-fatt li meta marru rappreżentanti tas-servizzi fil-post in kwistjoni ma fetħilhom ħadd. Fir-rigward tax-xhieda tal-ġirien Godwin u Anna Debattista[11], l-ewwel Qorti irrikonoxxiet li dawn qalu li jafuh joqgħod fit-terran in kwistjoni iżda spjegat li mix-xhieda tagħhom ma setgħetx tikkonkludi li kien joqgħod hemm proprju fis-sena 2005 meta mietet l-omm.

48. **<u>Fis-seba' aggravju</u>** tiegħu l-konvenut appellant jilmenta li l-ewwel Qorti ppenalizzatu disproporzjonatament. Huwa jgħid li meta jkun hemm ċirkostanzi li jiġġustifikaw l-atteġġjament ta' inkwilin fin-nuqqas tiegħu li josserva l-obbligi tiegħu skont il-liġi, huwa ma jiddekadix mid-dritt tiegħu biex tiġi lilu imġedda l-lokazzjoni. Jaċċenna għall-fatt li huwa irrikorra biex iddepożita l-kera fil-Qorti ftit inqas minn sentejn wara li mietet ommu. Isostni li kien l-istess sid li ġab stat ta' fatt li minħabba fih għamilha impossibbli għalih għal ċertu żmien li jħallas il-kera.

49. Dan huwa aggravju superfluwu għaliex ma jwassal imkien u għalhekk ma jimmeritax konsiderazzjoni minn din il-Qorti.

50. **<u>Fit-tmien aggravju</u>** tiegħu l-konvenut appellant jilmenta li s-

[11] Xhieda ta' Godwin Debattista tat-13 ta' Jannar 2011, fol 124-125; Xhieda ta' Anna Debattista tal-11 ta' Marzu 2011, fol 129-130

sentenza tal-ewwel Qorti twassal biex tiddisturba l-armonija ta' sistema legali u twassal għal konfużjoni in ġenerali. Jgħid li s-sentenza appellata hija "inkwetanti" mhux biss għalih iżda wkoll għas-soċjeta` in ġenerali. Isostni li jekk l-ewwel sentenza tiġi konfermata jinħoloq precedent li jwassal għal "pandimonju" fis-sistema.

51. Hawnhekk il-konvenut appellant jirreferi għas-sistema tal-giljottina. Jilmenta li kien biss wara li irnexxielu jikkonvinċi lill-ewwel Qorti biex tikkonverti l-proċedura bil-ġiljottina għal waħda bil-proċedura normali li ħareġ il-fatt li l-attur mhux talli kien jaf li huwa (il-konvenut) seta' jinvoka d-dritt taħt il-Kap. 69, imma talli kien il-persuna li kellu f'idejh l-iskrittura privata imsemmija fil-kuntratt tal-akkwist minn fejn jirriżulta d-dritt ta' inkwilinat favur tiegħu. Jgħid ukoll li ma kien hemm l-ebda talba għal rexissjoni għaliex talba bħal dik teskludi l-proċedura bil-giljottina. Isostni li l-ewwel Qorti kienet marbuta tiċħad it-talba attriċi (issa konvertita f'kawża ordinarja) imsejsa fuq il-premessa li huwa m'għandux titolu.

52. Il-konvenut f'dan l-aggravju qed jerġa' jaqbad mal-iskrittura tal-1975 li tissemma fl-att tal-akkwist tal-attur, u jsostni li din kienet f'idejn l-attur u għalhekk kien jaf bit-titolu li kellu. Kif rajna *supra*, (fil-konsiderazzjonijiet fir-rigward tal-ħames aggravju) dan assolutament ma kienx il-każ.

53. **<u>Fid-disa' aggravju</u>** tiegħu, il-konvenut appellant jilmenta li s-sentenza appellata fiha kontradizzjonijiet li jippermettu lil din il-Qorti sabiex tirrevedi l-apprezzament tal-provi li għamlet.

54. Hawnhekk il-konvenut jerġa' jtenni l-ilmenti tiegħu tal-ewwel aggravju meta qal li fuq naħa l-ewwel Qorti qed tgħid li kien moruż fil-kera u fuq naħa qed tgħid li ma kellux titolu. Isostni li dawn mil-kontradizzjonijiet għandhom jikkonvinċu lil din il-Qorti biex tirrevedi l-apprezzament tal-fatti li għamlet l-ewwel Qorti.

55. Din il-Qorti tirreferi għall-konsiderazzjonijiet relattivi li għamlet fir-rigward tal-ewwel aggravju minn fejn jirriżulta li ma hemm l-ebda kontradizzjonijiet li jemerġu mis-sentenza appellata. Ma jidhirx li hemm lok li din il-Qorti tirrivedi l-apprezzament tal-fatt li għamlet l-ewwel Qorti.

56. **<u>Fl-għaxar aggravju</u>** tiegħu l-konvenut appellant jaċċenna għall-fatt li hemm numru ta' provi dokumentarji li jxejjnu t-teżi tal-atturi bħal ma huma l-att tal-akkwist tal-1983, l-iskrittura tal-1975, id-dokumenti tal-Uffiċċju Elettorali, u l-karta tal-identita`.

57. Dwar dawn id-dokumenti il-Qorti ġia` għamlet il-konsiderazzjonijiet tagħha u għalhekk ma hux il-każ li tirrepeti ruħha.

58. **<u>Fil-ħdax-il aggravju</u>** tiegħu, il-konvenut appellant isostni li s-sentenza appellata hija nulla. Jgħid li hija *ultra petita* u *extra petita* billi ma kien hemm l-ebda talba għal rexissjoni jew terminazzjoni ta' titolu validu u billi l-ewwel Qorti ippreġudikatlu d-dritt għal smigħ xieraq. Huwa jsostni li l-ewwel Qorti ma kellha tiddeċiedi xejn iktar milli jekk hu kellux titolu validu jew le biex jokkupa l-fond in kwistjoni iżda jargumenta li tat sentenza fuq kawżali u premessi differenti minn dawk tar-rikors promutur. Jaċċenna għall-fatt li t-talba oriġinali kienet biex tingħata ordni ta' żgumbrament minħabba nuqqas ta' titolu iżda jgħid li l-ewwel Qorti marret oltre u effettivament irrixxendiet it-titolu eżistenti favur tiegħu. Jerġa' jilmenta lil l-ewwel Qorti naqset li tikkonsidra eċċezzjoni debitament reġistrata.

59. Dan ma hu xejn għajr aggravju inutli ieħor. L-ewwel Qorti qagħdet strettament mat-talbiet tal-atturi. Irriżultalha li l-konvenut ma rnexxilux jipprova t-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u ordnat l-iżgumbrament. Dwar l-eċċezzjoni li allegatament ma ġietx ikkonsidrata, din il-Qorti fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar ir-raba' aggravju diġa` spjegat għaliex tali ilment huwa kompletament infondat.

Decide

Għal dawn il-motivi kemm l-appell tal-konvenut fir-rigward tas-sentenza

preliminari appellata tas-7 ta' Mejju 2009 kif ukoll l-istess appell fir-rigward tas-sentenza finali appellata tad-9 ta' Frar 2012 qegħdin jiġu miċħuda u qegħdin jiġu konfermati l-istess sentenzi appellati u b'hekk il-Qorti tiċħad l-appell tal-konvenut appellant fl-interezza tiegħu.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenut appellant.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
mb