QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 22 ta' Ġunju 2016

Kawża Nru: 14

Rikors Ġuramentat Nru: 987 / 09 JA

John u Patricia Joyce konjuġi Borg

-vs-

Thomas u Teresa aħwa Cioffi, u b'digriet tas-16 t'April 2010 l-atti tad-*decujus* Thomas Cioffi ġew trasfużi f'isem Angelo u Theresa *sive* Tessie aħwa Cioffi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors maħluf ippreżentat mill-atturi fis-6 ta' Novembru 2009 fejn ġie premess:

1. Illi l-esponenti huma l-proprjetarji tal-fond numru 50 ġja' 49A, Triq Serracino Inglott ġja' Cospicua Road, Bormla, formanti parti minn korp ta' bini li huma kienu akkwistaw in forza ta' kuntratt tad-9 ta' Ottubru 2003 in

atti Nutar Dottor Marco Burlo' (ara Dok. "A" hawn unit).

2. Illi l-imsemmi fond numru 50 ġja' 49A Triq Serracino Inglott ġja' Cospicua Road, Bormla, huwa detenut mill-intimati u dana bla ebda titolu validu fil-liġi;

3. Illi l-esponenti nterpellaw lill-intimati biex jagħmlu prova tat-titolu tagħhom altrimenti jirrilaxxjaw il-fond in kwistjoni iżda dawn baqgħu inadempjenti.

4. Illi dan huwa wieħed mill-każijiet li huwa kontemplat mill-Artikolu 167(1)(b) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili u għal dan il-għan l-esponenti jiddikjaraw u jikkonfermaw illi fil-fehma tagħhom il-konvenuti ma għandhomx eċċezzjonijiet validi xi jressqu u qiegħdin preżenzjalment jikkonfermaw li l-fatti hawn msemmija huma a konoxxenza tagħhom personalment.

Għaldaqstant jgħidu l-intimati għaliex ma għandhiex dina l-Qorti għar-raġunijiet premessi, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:-

1. Tiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smigħ a tenur tal-Artikolu 167 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili; u

2. Tiddikjara li l-konvenuti, qegħdin jokkupaw il-fond numru 50 gia' numru 49A Triq Serracino Inglott gia' Cospicua Road, Bormla, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi; u

3. Tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex jiżgumbraw mill-imsemmi fond fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati minn issa huma nġunti biex jidhru personalment għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fit-13 ta' Novembru 2009 fejn ġie eċċepit:

1. Illi, fl-ewwel lok u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet li ser isegwu, in-nuqqas ta' kompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti u dan peress illi l-intimati qegħdin jokkupaw il-fond *'de quo'* b'titolu ta' kera naxxenti minn arranġament milħuq bejn l-awturi tal-partijiet qabel l-1995 u għaldaqstant dan il-'forum' mhuwiex dak adit sabiex jiddieċiedi dwar l-iżgumbrament tal-intimati jew min minnhom mill-istess fond.

2. Illi, fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni t'hawn fuq u għall-eċċezzjonijiet li ser isegwu, it-talbiet attriċi huma infondati u insostenibbli fil-fatt u fid-dritt u dan peress illi mhuwiex minnu li l-esponenti qegħdin jokkupaw il-fond *'de quo'* mingħajr *"ebda titolu"* validu fil-liġi.

3. Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet t'hawn fuq u għall-eċċezzjonijiet li ser isegwu, għandu jirriżulta li l-esponenti qegħdin effettivament jokkupaw il-fond b'titolu validu fil-liġi, dan kif saħansitra rikonoxxut mill-awturi tal-atturi u mill-atturi stess permezz tal-kuntratt ta' bejgħ datata 9 ta' Ottubru, 2003 (Dok. 'A' anness mar-rikors ġuramentat).

4. Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet mogħtija hawn fuq, il-pretensjonijiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess konvenut.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat l-atti kollha tal-kawża nklużi d-dokumenti u n-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza għas-22 ta' Ġunju 2016.

Ikkunsidrat:

Fatti

Illi din hija kawża għal żgumbrament ta' fond numru 50 gia' numru 49A, Triq Serracino Inglott gia Cospicua Road, Bormla. L-atturi jikkontendu illi huma l-proprjetarju tal-istess fond li jifforma parti minn korp ta' bini li huma kienu akkwistaw in forza ta' kuntratt tad-9 ta' Ottubru 2003 in atti Nutar Dr Marco Burlo'. L-atturi jikkontendu li l-fond *de quo* ġie okkupat mill-intimati mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża mill-atturi sabiex jirriprendu pussess tal-fond.

Illi in sostenn tat-teżi tagħhom l-atturi esebew kopja tal-kuntratt ta' akkwist datat 9 ta' Ottubru 2009 (Dok 'A' fol 9); ipprezentaw kopja tal-*affidavit* tal-attur, John Borg (Dok 'B' fol 7 u Dok 'JB' b'sitt dokumenti Dok 'JB1' sa 'JB6' fol 158-170); xehed *viva voce* Savio Borg (fol 116-140); xehdet *viva voce* Grace Farrugia (fol 182-183).

Illi xehdu in kontro-eżami Pauline Falzon (fol 145), Giovanna Ellul (fol 148), Mary Grech (fol 153) u John Borg (fol 185-192).

Eċċezzjonijiet

Illi in suċċint il-konvenuti eċċepew (fol 14) illi:

(1) In-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti;

(2) It-talbiet attriċi huma insostenibbli fil-fatt u fid-dritt peress illi mhuwiex minnu li l-esponenti qegħdin jokkupaw il-fond *de quo* mingħajr *ebda titolu* validu fil-liġi;

(3) Illi l-intimati qegħdin jokkupaw il-fond b'titolu validu fil-liġi u dana kif saħansitra rikonoxxut mill-awturi tal-atturi fil-kuntratt ta' bejgħ datat 9 ta' Ottubru 2009;

(4) It-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Rat illi in vista ta' dawn l-eċċezzjoni ġiet ordnata l-inverżjoni tal-provi skont il-verbal tat-2 ta' Diċembru 2009 (fol 17 tal-proċess).

Illi in sostenn tat-teżi tagħhom l-intimati esebew l-*affidavits* ta' Giovanna Ellul (fol 29), Mary Grech (fol 30), Pauline Falzon (fol 31); Joseph Pavia (fol 37 u fol 72-82); Theresa Cioffi (fol 69) u sar il-kontro-eżami tal-istess Theresa Cioffi (fol 72); żewġ ittri minn Laura Galea (fol 88-89); ċekkijiet maħruġin minn Joseph Pavia favur l-istess L. Galea (fol 90-94); ċertifikat rilaxxjat minn Dr Kevin Cassar fir-rigward tal-intimata, Theresa Cioffi (fol 95); xehdet *viva voce* Laura Galea (fol 97); *affidavit* tan-Nutar Dr Marco Burlo' (fol 111).

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi kif jidher allura ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta' żgumbrament. Jidher li m huwiex kkontestat bejn il-partijiet li l-atturi huma l-proprjetarji tal-fond *de quo* u dan kif jirriżulta mill-kuntratt tal-akkwist datat 9 ta' Ottubru 2009 (Dok. 'A' fol 9). Il-pern tal-kwistjoni huwa jekk l-intimati għandhomx titolu legali validu sabiex jokkupaw il-fond *de quo*.

Illi l-intimata tqajjem eċċezzjoni *"ratione materiae"* fis-sens illi tissottometti illi din il-Qorti mhijiex il-*forum* adit biex jiddeċiedi dwar l-iżgumbrament mill-fond in kwistjoni. L-

atturi jirribattu għal din l-eċċezzjoni billi jagħmlu referenza għas-sentenza fl-ismijiet **"Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub"** (Appell Inferjuri, 20 ta' Ottubru 2003) fejn il-Qorti tal-Appell ddeċidiet illi għandha s-setgħa u l-ġurisdizzjoni li tieħu konjizzjoni ta' kwistjonijiet inċidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le. Din il-Qorti tinnota illi hemm diskrepanza bejn il-kontendenti ta' liema hija l-liġi applikabbli għall-każ in diżamina li jorbot ukoll mal-punt prinċipali, u ċjoe' jekk l-intimata għandhiex titolu legali validu. Fuq dan il-punt l-atturi fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom jagħmlu referenza għas-sentenza **"Gauci vs Kerkhoub"** (deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fl- 20 ta' Ottubru 2003).

Illi mill-banda l-oħra l-intima jissottomettu illi għandhom japplikaw l-emendi ntrodotti fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-Att X tas-sena 2009. L-intimati jissottomettu illi l-imsemmi Att daħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 2009 u l-azzjoni ġiet intavolata fil-15 ta' Ottubru 2009. Għaldaqstant jikkontendu illi anke in materja ta' kompetenza tal-Qrati huwa l-Kodiċi Ċivili u l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) kif debitament emendati wara d-dħul fis-seħħ tal-imsemmi Att X tal-2009.

Illi l-intimati jagħmlu referenza għall-artikolu 16(4) tal-hawn fuq imsemmija Ordinanza li tipprovdi illi:

"(4) Minkejja d-dispożizzjonijiet ta' kull liġi oħra, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali, u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."

Ill b'applikazzjoni ta' dan l-artikolu għal fatti tal-każ odjern, u ċjoe' – fejn l-atturi qegħdin jallegaw illi l-intimati baqgħu jokkupaw il-fond wara t-terminazzjoni tal-kirja *stante* l-mewt

tal-inkwilin rikonoxxut mill-awtriċi tal-attur – l-intimati jikkontendu illi din il-Qorti mhijiex aktar kompetenti sabiex tiddeċiedi fuq dan il-każ.

Illi din il-Qorti fliet is-sentenza ċitata mill-intimata deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (u mhux mill-Qorti tal-Appell kif indikat fin-nota ta' sottomissjonijiet intimata) fl-ismijiet **"Massih Massihnia vs Stivala Properties Limited *et*"** (deċiża fit-2 ta' Frar 2013) fejn il-Qorti tagħmel analiżi dettaljata tal-artikolu 16(4) tal-Ordinanza u tiċċita s-segwenti bran:

"L-artikolu 16(4) jitkellem fuq il-ġurisdizzjoni tal-Bord li jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet. Hu minnu li l-liġi ma tagħmilx distinzjoni bejn kirijiet in vigore jew kirjiet mitmuma, u hu paċifiku li l-iskop tal-emendi fil-liġijiet tal-kera kienu intiżi biex safejn possibbli l-Bord tal-kera jkollu ġurisdizzjoni f'materja li għandha x'taqsam ma' kirja kemm jekk fi stadju kontrattwali jew ta' rilokazzjoni skond il-liġi applikabbli. Pero' l-kwistjoni quddiem din il-Qorti hi jekk is-setgħa tal-Bord kienx jestendi anki għal kwistjonijiet avolja konnessi jew relatati mal-kirja pero' mhix direttament jolqtu l-kirja billi l-kirja tkun intemmet. Kemm l-artikolu 1525 tal-Kap. 16 u l-artikolu 16(4) tal-Kap. 69 ma kienux kategoriċi fuqha. Pero' din il-Qorti tqis illi ż-żieda fl-artikolu 16(4) tal-kliem 'inkluż kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni tal-kirja mhix eżemplifikattiva tal-intenzjoni tal-leġislatur għal kull kwistjoni relatata ma' kirja wara t-terminazzjoni. Kieku kien hekk ma kienx hemm bżonn tal-eżempju bil-mod kif miktub għax l-artikolu waħdu kien ġja' jabbraċċja kull kwistjoni relatata ma' kirja u okkupazzjoni bla titolu wara terminazzjoni ta' kirja hi żgur relatata ma' kirja iżda mhux direttament billi l-kirja hi mitmuma kif igħidu l-istess kliem ċitati tal-artikolu 16(4).

Illi għalhekk hi l-fehma tal-Qorti illi b'dawn il-kelmiet il-leġislatur irid jinkludi każ wieħed fejn wara tmiem ta' kirja jkum hemm kwistjoni relatata ma' kirja li ntemmet, ċjoe' kumpens għal okkupazzjoni bla titolu fejn inkludiha fil-ġurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera.

Illi kwalunkwe kwistjoni oħra li tinsorġi wara tmiem il-kirja għalkemm konnessa u relatata ma' kirja ma tistax taqa' fil-ġurisdizzjoni tal-Bord tal-Kera li kien u baqa' bord speċjali b'poteri li jwasslu biss safejn tagħtih il-liġi.

Illi dan il-każ jitratta kera żejda u ħlas ta' depożitu u ritorn ta' oġġetti li seħħew wara t-terminazzjoni tal-kirja u ebda waħda minnhom ma tirreferi għal xi ħlas ta' kumpens għal okkupazzjoni wara tmien il-kirja. Il-kwistjoni hi waħda ta' indoli Ċivili ġenerali u l-kirja estinta f'dan il-każ hi biss inċidentali għal allegati fatti li wasslu għall-kawża li hi waħda ta' ritorn ta' oġġetti u flus indebitament miżmuma mill-konvenut."

Illi l-kawża odjerna titratta żgumbrament u mhux strettament kwistjoni ta' ħlas ta' kumpens għal okkupazzjoni wara tmiem il-kirja kif intqal fis-sentenza hawn fuq ċitata. Din il-Qorti tqis illi kawża ta' żgumbrament u d-determinazzjoni ta' jekk l-intimati għandhomx titolu legali validu huwa ta' indoli għal kollox Ċivili ġenerali u ma kenitx l-intenzjoni tal-leġislatur li jassenja lill-Bord li Jirregola l-Kera. Dwar dan il-Qorti tal-Appell osservat fil-kawża deċiża fit 28 ta' Marzu 2014 fl-ismijiet **"George Falzon vs Raymond Buttigieg"** illi:

"Huwa paċifikament aċċettat illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni mogħtija mit-termini tal-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teżerita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza

tagħha; ara **"Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et"** (deċiż mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997):

"Din il-Qorti hija ben konxja li l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenuti huma relatati intimament u setgħu ġew mistħarrġa u deċiżi flimkien, u dan għaliex kjarament biex il-Prim Awla ma jkollhiex kompetenza jrid ikun hemm kirja – iżda l-attur ma hux jirrikonoxxi dan, tant li fir-rikors promotorju qed jitlob dikjarazzjoni li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond ***bla titolu.*** *Jekk huwa hekk allura ma hemmx dubju li l-foro ndikat huwa appuntu l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili. Tajjeb wieħed iżid li fil-kawżi msemmija aktar qabel li ġew deċiżi favur din l-eċċezzjoni wara l-emendi tal-2009 kienu l-istess atturi li ndikaw fir-rikors promotorju illi l-konvenut jew konvenuta kienu jokkupaw il-fond tramite ftehim ta' lokazzjoni.*

Illi f'dan il-każ, inġabru provi dwar l-eċċezzjoni tal-konvenuti li huma għandhom titolu ta' kera, iżda s-sentenza ngħatat biss dwar l-eċċezzjoni tal-kompetenza; u filwaqt li kif ġja' ssemma mingħajr dubju l-kompetenza toħroġ mill-att promotorju, jekk it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti tiġi milqugħa, l-attur ikollu allura xorta waħda jirrikorri għall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jieħu pussess tal-fond in kwistjoni – iżda imbagħad fuq kawżali għal kollox differenti għaliex tkun ġiet stabbilita ġudizzjarjament relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Għalhekk ladarba l-Ewwel Qorti ddeċidiet biss, kif ġiet mitluba tagħmel, fuq l-ewwel eċċezzjoni hija għamlet sew li kkonċentrat fuq it-talba tal-attur (kif iddikjarat is–sentenza ***"Refalo vs Azzopardi"*** *fuq imsemmija) li kienet titlob l-iżgumbrament fuq il-kawżali li l-konvenuti ma għandhomx titolu u allura kkonkludiet ġustament li fuq dik il-bażi li hija kellha l-kompetenza tisma' l-kawża u tiddeċidiha."*

Illi t-talba attriċi f'din il-kawża hija ċara, u ċjoe' li l-Qorti tiddikjara li l-konvenuta ma għandhiex titolu biex tokkupa l-

fond. Għalhekk il-Qorti tiċħad l-eċċezzjoni tal-intimati dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti.

Illi għalhekk din il-Qorti ser tkompli biex tikkunsidra l-mertu, u ċjoe' t-talba ta' żgumbrament li hija marbuta mal-argument ta' jekk l-intimati għandhomx titolu legali validu. B'applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-atturi jissottometti illi dak li għandu jiġi determinat u jekk ż-żewġ elementi bażiċi għall-protezzjoni akkordata minn din il-liġi ġewx sodisfatti, u ċjoe' jekk l-intimata Theresa Cioffi kinitx:

(i) membru tal-familja tal-inkwilin, Alfred Pavia li kien armel;

(ii) tirrisjedi mal-kerrej fid-data tal-mewt ta' dan.

Illi l-atturi jissottomettu illi għalkemm l-ewwel element mhuwiex kontestat u dana peress illi l-intimata kienet in-neputija u allura taqa' taħt id-definizzjoni ta' *"membru tal-familja"* [Artikolu 2(b) tal-Kap. 69], it-tieni element ta' residenza fid-data tal-mewt tal-inkwilin Alfred Pavia huwa ċertament kontestat u jagħmlu referenza għall-provi miġbura f'dan ir-rigward.

Illi għalhekk jidher li mhuwiex kontestat bejn il-kontendenti l-fatt illi l-intimata tissodisfa l-ewwel kriterju, u ċjoe' li hija *"membru tal-familja."* Li huwa kkontestat huwa t-tieni element jekk l-intimata kinitx tirrisjedi fil-fond *de quo* fid-data tal-mewt tal-inkwilin, Alfred Pavia.

Illi sabiex jissostanzjaw il-kontestazzjoni tagħhom l-atturi jagħmlu referenza għall-provi miġbura (fol 196):

1. Il-fond *de quo* kien mikri lil Alfred Pavia minn Orade Laura Galea *nomine* – li ġie nieqes fit-3 ta' Ġunju 1993 fl-isptar St. Vincent de Paule fejn kien residenti sena, xahar u sitt

ijiem (ara x-xhieda ta' Grace Farrugia fis-seduta tat-28 ta' Ottubru 2015).

2. Theresa Cioffi daħlet tgħix fil-fond in kwistjoni wara li kien miet zijuha Alfred Pavia. Dan jirriżulta ampjament mix-xhieda ta' Giovanna Ellul, Mary Grech u Pauline Falzon, xhieda mressqa mill-istess intimat. Dawn xehdu fl-*affidavit* tagħhom maħluf fl-2010 illi Theresa Cioffi kienet ilha tuża l-fond in kwistjoni għal *circa* 15-il sena, u allura mis-sena 1995. L-intimata stess in kontro-eżami tammetti illi marret toqgħod fid-dar fejn kien jgħix iz-ziju wara li dan miet. Hi tixhed: *"Iz-ziju Fred miet l-Isptar. Meta miet iz-ziju, hija Rafeli kien diga' jgħix miegħu u mbagħad ġejt jien."*(ara seduta tal-Assistent Ġudizzjarju tas-7 ta' Diċembru 2011). Savio Borg, l-*Assistant Principal* fl-Uffiċċju Elettorali, xehed illi Theresa Cioffi ġiet reġistrata fuq il-fond in kwistjoni f'April 2010. Qabel kienet reġistrata fuq il-fond 8, Triq il-Konservatorju, Bormla (ara seduta tal-10 ta' Ottubru 2014 a fol 139).

3. Theresa Cioffi tallega li ħuha Rafel kien ġja' ilu s-snin jgħix maz-ziju. Apparti l-fatt li l-fond *de quo* huwa verament post żgħir, fond ta' kamra tas-sodda waħda [ara x-xhieda ta' Joseph Pavia fis-seduta tad-9 ta' Jannar 2012, a fol 82], li lanqas jippermetti nies oħra ħlief lil Alfred Pavia li jgħixu hemmhekk; ġie wkoll pruvat illi kien biss f'April 1994, u allura wara li kien miet iz-ziju Alfred Pavia li Raphael Cioffi beda jidher taħt il-fond 49A Triq Erin Serracino Inglott, Bormla. Qabel Raphael kien f'Mejju 1981 reġistrat fil-fond 36, Nelson Street, Bormla u f'Ottubru 1989 kien reġistrat taħt 8, Triq il-Konservatorju, Bormla [ara x-xhieda ta' Savio Borg a fol. 140]. Il-fond tar-reġistru elettorali hija prova li tista' tkun korroborattiva [ara **"Ines Calleja *et* vs Nazzareno Ellul"**, Appell deċiż fid-29 ta' Novembru 1996]. L-atturi jallegaw illi bilkemm l-intimata tridhom jemmnu illi kien hemm żmien meta l-aħwa Raphael, Thomas u Theresa Cioffi kienu jgħixu kollha flimkien fl-istess post in kwistjoni.

4. Illi meta miet iz-ziju, Alfred Pavia, lis-sid Orade Laura Galea ma qalulhiex b'dan il-fatt. Fil-fatt, fil-kuntratt tal-akkwist tal-attur [ara Dok 'A' mar-rikors promotorju] kien ġie dikjarat illi l-fond huwa detenut b'titolu, naturalment minn Alfred Pavia. Anki wara li ġie nieqes l-inkwilin Alfred Pavia, ibnu Joseph Pavia baqa' jibgħat il-kera bħas-soltu, u s-sid, inkonsapevoli li kien miet l-inkwilin Alfred Pavia, kienet tirrilaxxja riċevuti. Sadanittant wara li miet Alfred Pavia daħal jabita Raphael Cioffi ad insaputa tas-sid kif gia' ngħad. L-intimata ma ppreżentatx riċevuta waħda li ssejjaħ lilha jew lil xi wieħed minn ħutha [ara Dok 'T' a fol 57];

5. Illi kien biss fil-mori ta' din il-kawża li Theresa Cioffi bdiet tiddepożita l-kera fir-Reġistru tal-Qorti [ara Dok 'JB3' u 'JB4' mal-*affidavit* ta' Joseph Borg].

6. Illi diversi kontijiet li jippreżenta Joseph Pavia flimkien mal-*affidavit* tiegħu kollha jirreferu għal data <u>wara</u> s-sena 1993, u ċjoe' wara li kien miet Alfred Pavia [ara fol 39-52];

7. Illi meta fit-3 ta' Novembru 2008 l-attur, John Borg kiteb lil Raphael u Theresa Cioffi u talabhom prova tat-titolu tagħhom, dawn jonqsu li jagħmlu xi forma ta' prova ta' dan u sempliċement jitolbu li jixtru l-fond *de quo* [ara Dok 'JB1' u 'JB2' mal-*affidavit* ta' John Borg].

Illi l-intimati fis-suċċint jirribattu billi jissottomettu illi (fol 204):

1. Il-fond *de quo* kien oriġinarjament mikri lill-awtriċi tal-attur ossija minn Laura Galea lil Alfred Pavia (fatt dan inkontestat);

2. Illi fl-imsemmi fond kien jabita l-istess Alfred Pavia flimkien ma' membri oħra tal-familja.

3. Sussegwentement għall-ħabta tas-sena 1983-1985 kienet marret toqgħod fil-fond *de quo* l-intimata Theresa Cioffi li abbandunat il-fond tagħha minħabba l-kundizzjoni medika tagħha.

4. Alfred Pavia ġie nieqes fis-sena 1993 u l-intimata, Theresa Cioffi baqgħet tabita ma' ħutha fil-fond *de quo.*

5. Il-kera baqgħet titħallas regolarment u baqgħet tiġi aċċettata wkoll mill-awtriċi tal-attur Laura Galea (dokumenti a fol 90-94).

Illi din il-Qorti qieset is-sottomissjonijiet magħmula mill-kontendenti fid-dawl tal-provi miġbura u hija tal-fehma illi t-teżi tal-atturi hija aktar verosimili. L-atturi ppruvaw illi huma s-sidien tal-fond *de quo* u fiż-żmien tal-kuntratt ta' akkwist kien hemm Alfred Pavia bħala kerrej. Kien għalhekk li kien hemm inverżjoni tal-provi fis-sens illi l-intimati kellhom l-obbligu li jippruvaw li kellhom titolu legali validu sabiex jokkupaw il-fond *de quo.*

Illi jidher ikkontestat bejn il-partijiet illi l-ewwel kundizzjoni imposta mil-liġi ġiet sodisfatta mill-intimata u li tikkwalifika li hija *"membru tal-familja."* Id-diverġenza li hemm hija dwar it-tieni kundizzjoni ta' jekk l-intimata kenitx tirrisjedi mal-kerrej fid-data tal-mewt tal-kerrej oriġinali. Din il-Qorti eżaminat il-provi u ma jidhirx li ġie sodisfatt dan il-kriterju. Kif ġie sottolinjat fis-sottomissjonijiet tal-attriċi l-provi kollha jindikaw illi l-intimati ma kenitx toqgħod fil-fond *de quo* fid-data tal-mewt ta' Alfred Pavia. Illi anke mix-xhieda tal-intimata stess fis-seduta tas-7 ta' Diċembru 2011 huwa kkonfermat il-fatt illi marret tgħix fil-fond *de quo* wara l-mewt taz-ziju tagħha (fol 74):

"Iz-ziju Fred miet l-isptar. Meta miet iz-ziju, hija Rafeli kien diġa' jgħix jgħix miegħu u imbagħad ġejt jien."

Illi l-provi jixhdu illi l-intimata ġiet registrata fil-fond *de quo* f'April tas-sena 2010 (xhieda tal-Assistant Principal tal-Uffiċċju Elettorali, Savio Borg fol 139). Min-naħa tagħha l-intimata ma ppreżentat l-ebda riċevuta fuq isimha u ma nġabet l-ebda prova illi għarfu l-atturi bil-mewt ta' Alfred Pavia, il-kerrej oriġinali. Allura r-referenza li jagħmlu l-konvenuti fir-rigward tal-fatt li fil-kuntratt tal-akkwist il-fond l-akkwirenti ddikjaraw li jafu li l-fond kien mikri ma jfissirx li huma kienu jaf bil-konvenuta bħala nkwilina iżda kienu jafu li kien mikri lil zijuha. Għaldaqstant din il-Qorti fid-dawl tal-provi mressqa hija konvinta illi l-intimati naqsu milli jippruvaw li kellhom titolu legali validu.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba *stante* l-kontestazzjoni awtorizzata, tilqa' t-tieni u tielet talba attriċi u tordna li l-konvenuta tiġi żgumbrata mill-fond fi żmien tlett xhur.

Spejjeż għall-istess konvenuta.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur