QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 30 ta' Settembru 2016

Numru 11

Ċitazzjoni Numru 814/04 FS

Grazia u Carmelo konjuġi Ellul u b'digriet tas-27 ta' Ottubru 2011 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Josephine mart Carmelo Grech, Victor Ellul, Rita mart Silvio Zerafa, Grazia Ellul, Maria Teresa sive Mary mart Albert Mamo, Michael Ellul, Margaret mart Effie Pisani, Maria Dolores mart Pierre Micallef u Carmelo Ellul stante l-mewt ta' Carmelo Ellul

v.

Roderick Scicluna

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-atturi mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-8 ta' Mejju 2012 li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-Qorti tvarja u tirriforma l-istess sentenza billi filwaqt li tikkonfermaha fejn ġiet miċħuda l-eċċezzjoni tal-konvenut illi huwa l-

Bord li Jirregola l-Kera li għandu kompetenza biex jisma' l-kawża odjerna, tirrevokaha fejn ġiet akkolta l-eċċezzjoni tal-konvenut appellat illi huwa jokkupa l-fond 45, Gudja Rd, Għaxaq b'titolu validu ta' kiri, u minflok takkolji t-talbiet attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"Il-Qorti,

"**A. CITAZZJONI:**

"Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha ippremettew:

"Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond numru 45 [skond kif korretta b'digriet tas-27 ta' Ottubru, 2012], Gudja Road, Ghaxaq;

"Illi l-konvenut qieghed jokkupa l-fond imsemmi, u dan minghajr ma ghandu titolu validu fil-ligi;

"Illi l-konvenut gie mitlub sabiex jirrilaxxja l-pussess ta' l-istess fond f'idejn l-atturi, pero` huwa baqa' inadempjenti;

"L-atturi talbu lill-Qorti:

"1. Tiddikjara u tiddeciedi li huwa qieghed jokkupa l-fond numru 45 [skond kif korretta b'digriet tas-27 ta' Ottubru, 2012], Gudja Road, Ghaxaq, ta' proprjeta` ta' l-atturi, minghajr ma ghandu l-ebda titolu validu fil-ligi, u konsegwentement;

"2. Tordna lill-istess konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti huwa jizgombra mill-fond fuq imsemmi;

"Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' zewg ittri legali, u bir-riserva espressa ta' kull dritt ta' azzjoni ghar-risarciment ta' danni li qeghdin isofru u li ghad jistghu jsofru, kontra l-konvenut li gie ingunt in subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-atturi.

"**B. ECCEZZJONIJIET:**
"Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

"1. Illi preliminarjament l-atturi ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom;

"2. Illi sekondarjament in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti ser peress illi (a) il-konvenut jiddetjeni l-fond b'titolu validu ta' kera u ghalhekk hija kompetenza, f'kaz illi jirrizulta t-titolu, tal-Bord li jirregola l-kera; (b) *ratione materiae*, peress illi f'materja ta' zgumbrament, hija kompetenza tal-Qrati tal-Magistrati u dan *ai termini* ta' l-Artikolu 48 tal-Kodici ta' l-Organizazzjoni u Procedura Civili; u (c) *ratione valoris stante* li l-kera ma teccedix l-Lm 1000 (elf Lira Maltin);

"3. Illi fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghal dak gia eccepit, il-konvenut qieghed jokkupa l-fond 24, Gudja Road, Ghaxaq taht titolu validu ta' kera skond il-ligi, u dan kif ser jigi ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

"4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri u b'riserva ghal kull azzjoni spettanti lill-konvenut.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u il-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.

"Rat l-atti kollha tal-kawza;

"Semghet lix-xhieda bil-gurament;

"Semghet l-abili difensuri;

"Ikkunsidrat

"**C. PROVI:**

"Il-Qorti rat is-sentenza *in parte* moghtija fis-17 ta' Jannar, 2006 fejn il-Qorti wara li rat l-atti tal-kaz cahdet l-eccezzjonijiet 2 (b) inkompetenza *ratione materiae* u l- inkompetenza *ratione valoris* 2 (c) bl-ispejjez ta' dawn l-eccezzjonijiet kontra l-konvenut.

"Gie prezentat affidavit ta' <u>Carmelo Ellul</u> li fih semma li:

> "Il-fond numru 24, Gudja Road, Ghaxaq gie akkwistat minni, fil-kors taz-zwieg tieghi ma' marti Grazia, b'kuntratt in atti n-Nutar Victor Bisazza ta' l-20 ta' Awissu, 1970… Bis-sahha tal-kuntratt illi qed naghmel riferenza ghalih jiena xtrajt minghand Antonio Ellul porzjoni diviza mir-razzett li kien jinsab fil-limiti ta' Hal Ghaxaq, f'Gudja Road, b'entrata li taghti ghall-imsemmija Gudja Road bin-numru 24, kif ukoll porzjoni diviza mill-ghalqa retroposta ghal dan ir-razzett."

"U esebixxa kopja tal-kuntratt.

"Gie prezentat affidavit ta' Grazia Ellul li rriferiet ghall-kuntratt li sar fl-20 ta' Awissu, 1970 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza. Semmiet li l-fond li dwaru qed issir din il-kawza hu kompriz fl-akkwist li kien sar, liema akkwist sar fil-kors taz-zwieg taghhom.

"Fis-seduta ta' l-24 ta' April, 2006, Dr. Sammut ghall-konvenut iddikjara li jaqbel li ghalhekk irrizulta li t-titolu legali tal-propjeta` *de quo* hu ta' l-atturi.

"Gie prezentat affidavit ta' Joseph Scicluna, hu l-konvenut semma li hu kien joqghod fil-post 24, San Guzepp, Triq il-Gudja, Hal-Ghaxaq, flimkien man-nanna materna tieghu mis-sena 1985 sal-1994, u jorqod ghand in-nanna flimkien mal-kugin tieghu, Manuel Vassallo. Zieq li meta n-nanna tieghu siefret ghal tliet xhur l-Awstralja kien rega' beda jorqod id-dar. Wara li n-nanna giet lura mill-Awstralja, la hu u anqas il-kugin tieghu ma regghu marru joqghodu man-nanna u dan peress li beda joqghod hemm huh Roderick. Imbaghad Roderick baqa' jghix hemm sal-gurnata tal-lum.

"Gie prezentat affidavit ta' Emanuele Vassallo li fih semma li hu kien jghix man-nanna tieghu Francesca Ellul, fid-dar numru erbgha u ghoxrin (24), Triq il-Gudja, Ghaxaq, ghal perijodu ininterrott mis-sena elf disa' mija tlieta u tmenin (1983) sas-sena elf disa' mija erbgha u disghin (1994). Hu ma baqax jghix f'din id-dar ghax l-imsemmija Francesca Ellul siefret l-Awstralja ghall-tliet (3) xhur u meta irritornat beda jghix maghha il-kugin tieghu Roderick Scicluna, u llum ghadu jghix f'din id-dar.

"Gie prezentat affidavit ta' Emanuela Scicluna, omm il-konvenut. Ikkonfermat li wara li ommha giet minn tliet xhur vaganza mill-Awstralja, it-tifel Roderick beda joqghod ma' omma. Qabel ma marret l-Awstralja, it-tifel il-kbir taghha Joseph u t-tifel ta' ohta l-kbira, Manwel kienu joqghodu huma ma' omma. Roderick dak iz-zmien kellu madwar hdax-il sena.

"Ziedet: "Hu accetta bil-qalb kollha u ghadu joqghod f'dan il-post sal-gurnata tal-lum anke issa li giet nieqsa ommi ghax jghid li hu jrid jghix ghal rasu u ghalih wahdu."

"In kontro-ezami, Emanuela Scicluna xehedet li tul iz-zmien li kien joqghod ma' nanntu t-tifel, il-hwejjeg tieghu dejjem hi kienet tahsilhom.

"Gie prezentat affidavit tal-konvenut Roderick Scicluna fejn ikkonferma li jabita fil-fond Nru. 24, St. Joseph, Triq il-Gudja, Ghaxaq u ilu jabita f'dan il-post ghal dawn l-ahhar tnax-il sena u dan bhala l-uniku fond ta' residenza tieghu. Mar l-ewwel darba jghix man-nanna meta kellu hdax-il sena, wara li hija giet minn tliet xhur vaganza mill-Awstralja. Qabel ma siefret nanntu kienu jghixu maghha l-kugin tieghu Manwel Vassallo u huh Joseph li dawn ma baqghux joqghodu hemm minhabba li f'dawk it-tliet xhur il-post inghalaq u huma marru joqghodu

ghand il-genituri taghhom u wara hassewha bi tqila biex jergghu jmorru jghixu man-nanna.

"Hu ma kienx imur id-dar ghand ommu u dan ghas-semplici raguni li kien jiehu hsieb in-nanna. B'hekk kien jaghmel il-htigijiet kollha u kien jiehu hsieb id-dar, manutenzjoni ta' l-istess, jaqdi l-bzonnijiet kollha li kienu jinhtiegu. Qal li kollox kien jircievi ghand in-nanna sew jekk huma ittri, id-dokument tal-vot, il-kont tad-dawl u l-ilma.

"Ikkonferma li nanntu kienet marret l-isptar u wara marret ghal xi zmien ghand bintha. Nantu kienet tahsillu l-hwejjeg kif ujkoll issajjarlu.

"Gie prezentat affidavit ta' <u>Martin Ellul</u>, Segretarju tal-kazin ta' l-Ghaqda ta' San Guzepp li ikkonferma li l-indirizz li bih qieghed irregistrat bhala soci mal-ghaqda l-konvenut huwa dak ta' 24, San Guzepp, Triq il-Gudja, Hal Ghaxaq tul dawn l-ahhar erba' (4) snin kemm meta kien hemm hu u li mill-istess *records* jirrizulta li anke qabel dan il-perjodu, Roderick Scicluna kien diga registrat fil-kotba tas-socjeta` bhala residenti fl-indirizz 24, San Guzepp, Triq il-Gudja, Hal Ghaxaq.

"Xehedet <u>Emereziana Agius</u>, *executive officer* u tahdem fid-dipartiment ta' l-Ufficcju Elettorali semmiet li dwar Roderick Scicluna *I.D. Card Number* 80183 (M), huwa registrat fuq il-fond 24, Triq il-Gudja, Ghaxaq u ilu registrat hemm mit-31st *July*, 2000.

"Gie prezentat affidavit ta' <u>Grazia Ellul</u> semmiet meta kienet kellmet lin-nanna tal-konvenut ghaliex dan kien jircievi xi ittri fil-fond *de quo* u din qaltilha li forsi ghax jorqod hemm. Sostniet li l-konvenut fil-verita` ma kienx residenti hemm. Sostniet li qatt ma rat hwejjeg tat-tifel minxura. Fid-dar ghall-inqas bi nhar ma kienux jarawh it-tifel ghax ghand ommu kien imur wara x-xoghol. Qatt ma raw lil dan Roderick diehel jorqod.

"Gie prezentat affidavit ta' <u>Josephine Grech</u> bint l-atturi u toqghod Hal-Ghaxaq fi Triq Guzeppi D'Arena li min-naha ta' fuq taghti ghal go Triq il-Gudja u min-naha t'isfel taghti ghal fuq tas-Salib. Kienet tmur ghand missierha kuljum ghax kien pupletiku. Semmiet li spiss kieent toqghod titkellem man-nanna tal-konvenut u ghalkemm l-hin jibda ghaddej l-ebda Roderick ma kien jigi. Anzi l-omm kienet torqod man-nanna. Semmiet li n-nanna tal-konvenut kienet spiss marida u tmur toqghod ghand it-tfal u dejjem il-post mitluq, maghluq, zdingat. Qalet li l-konvenut lanqas fejn jinhasel ma kellu fil-fond ghaliex kull ma fih *toilet*, *sink* zghir, *wash hand basin* u vit fil-baxx. Qalet li ghax-xoghol kien jitlaq minghand ommu u hemm kien jerga' lura.

"Gie prezentat affidavit ta' <u>Joseph Grech</u> li qal li l-konvenut Roderick Scicluna kien jitlaq ghax-xoghol u lura dejjem ghal ghand ommu. Hu kellu n-nannu pupletku u kien imur izuru ta' spiss, izda kemm dam imur ghand in-nannu u n-nanna li joqghodu fi 24A, Gudja Road,

Ghaxaq, girien bieb ma' bieb mal-mejta Frangiska Ellul, lil Roderick qatt ma rah.

"Gie prezentat affidavit ta' Rita Zerafa li toqghod 6, 'Sunshine', Triq l-1 ta' Jannar 1626, Ghaxaq, u stqarret li Roderick Scicluna ma kienx joqghod ma' nanntu. Semmiet li kien ilha ghal diversi snin ta' kuljum tmur ghand ommha Grazia Ellul biex tghinnha, u li ommha toqghod bieb ma' bieb, u qatt ma ratu diehel jew hiereg. Kienet titla' fuq il-bejt tonxor il-hwejjeg, u fil-bitha ta' Frangiska hwejjigha biss kien ikun hemm minxurin ghax kienet tahsel kwazi ta' kuljum. Qatt ma rat hwejjeg ta' tifel jew guvni u xugaman u *facecloth* wahda.

"Gie prezentat affidavit ta' Christopher Charles Grech li ikkonferma li Roderick Scicluna qatt ma jaf illi kien joqghod ghand nanntu Frangiska Ellul. Gie prezentat affidavit ta' Carmelo Grech li ikkonferma li lill-konvenut qatt ma jafu jabita man-nanna Frangiska. Kull meta Frangiska kienet tmur tixtri l-laham dejjem ghal persuna wahda kienet tixtri u qatt ma semmiet li ghandha lil xi hadd maghha.

"Gie prezentat affidavit ta' Jesmond Mizzi proprjetarju ta' '*Woodpecker Furniture and Joinery*', Triq tas-Salib, Ghaxaq. Kien ihaddem mieghu persuna wahda, lill-konvenut Roderick Scicluna. Huwa kien ilu 3 snin bhala apprentist u kwazi sena bhala *full-time* jahdem mieghu. Dak iz-zmien Roderick Scicluna jafu joqghod 'Pauline', Triq ic-Ceppun, Ghaxaq. Meta kellu bzonn jikknutattjah dejjem fittxtu ghand ommu. Kemm dam jahdem mieghu qatt ma semma li kien jghix man-nanna tieghu li hi Frangiska Ellul, imma li xi kultant kien jorqod maghha filghaxija.

"Gie prezentat affidavit ta' Doris Micallef girien tal-mejta Frangiska Ellul, u l-bejt taghha jigi fuq il-post 24, Gudja Road, Ghaxaq fejn hija kienet toqghod. Ikkonferma li qatt ma rat il-hwejjeg minn ta' Roderick Scicluna minxura jew lilu prezenti hemm. Spiss kienet tkun ghandha izda qatt ma ratu jiekol jew jinhasel.

"Xehedet Annabel Camilleri li tahdem mal-*Water Services Corporation* u qeghda fis-*Section* tal-*Legal Office* xehdet li dwar in-numru ta' persuni registrati fuq il-fond 19, Pauline, Triq ic-Ceppun, Ghaxaq, hemm 4 persuni registrati, Emanuela, Scicluna Joseph, Scicluna Francelle, Scicluna Paul.

"Xehed is-Sur Joseph Caruana, *Administrator* fl-*Account Keeping Section* tal-*Water Services*. Semma li gie mitlub jaghti informazzjoni dwar il-fond 45, San Guzepp, Triq Gudja, Ghaxaq. Dan il-fond ghandu *account number* 830168800 registrat f'isem Francesca Saveria Ellul bil-karta ta' l-identita' 637124M. Is-sussidju f'dan il-fond kienet tiehdu Francesca Saveria Ellul u baqghet taghmel dan sas-7 ta' Lulju 2004 u mit-13 ta' Marzu tas-sena 2001 sal-lum qed jiehu s-sussidju Roderick Scicluna b'identita` numru 80183M. Illum ukoll pero` minn ftit xhur ilu 'l hawn f'kaz illi l-kont ma jkunx registrat f'isem il-persuna li titlob is-

sussidju, irridu firma tal-persuna li fuqha jkun il-kont registrat. Pero` din il-procedura bdiet tapplika ftit xhur ilu, jigifieri, peress li f'dan il-kaz ilu qabel 2000 f'dak iz-zmien anke semplicement b'telefonata kien idur is-sussidju.

"Gie prezentat affidavit ta' Grezzju Ellul bin l-atturi semma li ghaxart ijiem wara l-mewt ta' Frangiska Ellul, li kienet toqghod fil-fond bin-numru 24, Gudja Road, Ghaxaq, Pawlu Scicluna jigifieri missier il-konvenut ipprezentalu c-cwievet tal-fond *de quo*. Hu rrifjuta c-cavetta ghar-raguni li l-fond fejn kienet toqghod Frangiska ma jghajjatx lilu, izda kien u ghadu proprjeta` tal-genituri tieghi.

"In kontro-ezami, Paul Scicluna missier il-konvenut xehed li l-konvenut kien mar joqghod fid-dar tan-nanna meta kellu xi tnax-il sena. Zied li meta kienet tkun ma tiflahx kienet tmur tghix mat-tfal, kienet taghmel xi gimgha imma mbaghad skond ic-cirkostanzi. Semma li meta kienet mietet Francesca hu ma mar ghand hadd bic-cwievet tal-post anzi kienet marret is-sid Grazia Ellul u kienet talbitu c-cwievet u kien qalilha li mhux ser jaghtihomla ghalissa. Sostna li t-tifel kien jiehu hsieba li f'okkazzjoni minnhom kien taha hass hazin u hargilha hafna demm meta waqghet u kieku ma kienx hemm hu zgur li mejta kienu jsibuha.

"**D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

"***D1. Fatti fil-qosor:***

"Illi din il-kawza *si tratta* fuq kirja jew okkupazzjoni minghajr titolu ta' fond mill-konvenut hekk kif tirrizulta mill-kuntratt in atti n-Nutar Victor Bisazza ta' l-20 ta' Awissu, 1970 liema kuntratt gie esebit mal-affidavit ta' Carmel Ellul, lil Frangeska Ellul (qabel 1995). Il-konvenut sostna li minhabba li l-inkwilina Frangeska Ellul kienet qed tikber fl-eta` u li bdiet tbati minn certu mard, il-konvenut, fost ohrajn mar jirresjedi maghha fil-fond.

"Izda l-atturi jikkontendu li l-konvenut qieghed jokkupa l-fond li qabel kellu n-numru 24, u llum in-numru 45, Triq Gudja, Ghaxaq minghajr ma ghandu titolu validu fil-ligi biex jaghmel hekk, u ghalhekk talbu l-izgumbrament tieghu mill-istess fond. Il-konvenut fin-nota ta' l-eccezzjonijiet tieghu ressaq numru ta' eccezzjonijiet cioe`:

"1. Li l-atturi ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom;

"2. In-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti u dan peress li:
"a. Il-konvenut jiddetjeni l-fond b'titolu validu ta' kera u ghalhekk hija kompetenza tal-Bord li jirregola l-kera;
"b. Ratione materiae u dan *ai termini* ta' l-artikolu 48, tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;
"c. Ratione valoris stante li l-kera ma teccedix Lm1,500;

"3. Illi l-konvenut ghandu titolu ta' kera validu skond il-ligi;

"B'sentenza preliminari moghtija fis-17 ta' Jannar, 2006 (a fol. 32) din l-Qorti cahdet l-eccezzjonijiet rigwardanti l-inkompetenza "*ratione materiae*" u l-inkompetenza "*ratione valoris*". Sussegwentement, in udjenza ta' l-24 ta' April, 2006 (a fol. 45), gie registrat illi l-konvenut jaqbel illi t-titolu ta' l-attur bhala proprjetarji tal-fond involut irrizulta.

"Ghalhekk f'dan l-istadju l-Qorti fadlilha tezamina l-eccezzjonijiet tal-konvenut rigwardanti l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera biex jisma' din il-kawza, oltre l-allegazzjoni li huwa ghandu titolu validu biex jokkupa l-fond. Ghal dan l-iskop il-Qorti ordnat illi ssir l-inverzjoni tal-provi biex il-konvenut jipprova t-titolu ta' kiri vantat minnu.

"***D2. Eccezzjoni 2 (a) tal-konvenut:***

"Bl-ebda mod ma gie kontestat mill-atturi li d-defunta Frangeska Ellul kienet tiddetjeni l-fond mertu ta' din il-kawza, b'titolu validu ta' kera. Il-konvenut ghalhekk sostna li hu ghandu titolu ta' kera kif trasmess lilu *tramite* d-defunta Frangeska Ellul u li dak li jrid jigi ezaminat huwa jekk dak it-titolu ta' kera jistax jigi mghoddi lill-konvenut u jibqa' jgawdi l-kirja taht l-istess kundizzjonijiet li kellha d-defunta Frangeska Ellul.

"Il-konvenut sostna li l-kirja li kienet tirrikonoxxi lill-inkwilina Frangeska Ellul hija wahda li tirrisali ghal qabel 1995 u ghalhekk hija regolata bil-korp tal-Ligijiet tal-Kera prevalenti qabel dak il-perjodu. Irrefra ghall-artikolu 3 tal-Kap. 69, l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini fejn jinghad:

> "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dan iz-zmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-uzu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jaghmel kundizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord."

"Hu jirreferi ghall-fatt li dawn il-ligijiet kienu jikkonferixxu u d-dritt lil membri tal-familja tal-kerrej li jibqghu jabitaw fil-fond detnut mid-*decujus* basta li jkunu joqghodu maghhom fiz-zmien tal-mewt taghhom u dan kif jirrizulta mid-definizzjoni ta' kerrej. Infatti ikkwota d-definizzjoni ta' kerrej:
"kerrej" tfisser ukoll -
"(b) fil-kaz ta' dar ta' abitazzjoni, meta l-kerrej ma jhallix warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqghodu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu;

"Fuq il-bazi tal-fatt li hu jikkontendi li kien jabita fil-fond in kwistjoni sa qabel il-mewt ta' nanntu Frangeska Ellul u li huwa baqa' jabita fl-istess fond bhala l-unika residenza tieghu anke wara l-mewt taghha, illum hu ghandu titolu validu ta' kera. Dejjem skond il-konvenut din il-Qorti inkompetenti ghax din hi materja li taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

“In sostenn ta’ dan ikkwota minn **“Paulina Stagno *et* vs Carmelo u Frances Bugeja”** tas-6 ta’ Ottubru, 2004 Appell fejn gie ritenut u affermat illi:

> “Issa filwaqt li l-Qorti tikkoncedi li fil-kaz li jigi provat li tezisti kirja jew kommodat allura l-kawzali “bla titolu” hi wahda mproprja u, konsegwentement, il-Qorti, fuq dik il-kawzali, ma jkollhiex aktar kompetenza biex tkompli bil-kawza li t-talba taghha tkun ghar-ripreza tal-fond u ghas-setgha ta’ zgumbrament.”

“Izda din il-Qorti ma taqbilx ma’ dan ir-ragunar. Din hi ftit kif komunament jinghad bhal tal-bajda u tat-tigiega. Meta l-konvenut qieghed isostni li hu ghandu titolu validu, hu qieghed jippresupponi li jinsab pruvat li huwa ghandu titolu lokatizju ghall-fond. Izda fil-kawza l-atturi jikkontendu li l-konvenut ma ghandux titolu validu. Infatti min-natura tat-talba u ta’ l-eccezzjoni propju jinkombi lill-konvenut illi jgib ’l quddiem dawk il-provi li jkunu sufficjentement attendibbli biex jissostanzjaw l-esistenza ta’ titolu lokatizju kif jippretendi li ghandu. Sewwa inghad fis-sentenza tal-kawza fl-ismijiet **Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub** (Qorti ta’ l-Appell, Sede Inferjuri, 20 ta’ Ottubru, 2003), fejngie ritenut illi:

“(a) il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tinsab specifikatament **definita** bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet, liema disposizzjonijiet huma **specjali** u ma jippermettu l-ebda twessiegh ta’ l-isfera ta’ kompetenza tal-Bord, u

“(b) l-indagini “*per se*” dwar jekk l-okkupat ta’ fond **ghandu *o meno*** titolu validu ghall-**okkupazzjoni ta’ l-istess fond** ma tistghax hlief tispetta lit-**tribunali ordinarji**.

“Sakemm ma jkunx hemm l-eccezzjoni stabbilita mil-ligi huma dejjem il-qrati ordinarji li jkollhom kompetenza. Hawn qieghed jigi sostnut mill-atturi li l-konvenut ma ghandux titolu validu waqt li mill-intimat l-oppost u ghalhekk il-kompetenza hi tal-qrati ordinarji. Li tghid li hu kompetenti l-Bord awtomatikament tkun qieghed tippresupponi li l-konvenut ghandu titolu (ara **Nicholas Mallia vs Paul Zahra** App. Civ. Inf. per I. J. Filletti deciza deciza 2 ta’ Ottubru, 2000 [LXXXIV-II-I-II-1534]).

“Fis-sentenza fl-ismijiet **Lydia Bajada vs Dr. Peter Borg Costanzi** deciza fis-17 ta’ Ottubru, 1997 minn din il-Qorti presjeduta mill-Imhallef G. Caruana Demajo [595/92] inghad:

> "Il-Bord li Jirregola l-Kera huwa tribunal specjali, li ma ghandux kompetenza hlief fil-limiti tal-ligi specjali li holqitu. Huwa minnu li l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza biex jisma’ kawzi ghal zgumbrament, izda dawn il-kawzi jismaghhom biss meta sid il-kera jghid li hemm ragunijiet ghala ghandu jithalla ma jgeddidx il-kiri, u ghalhekk jitlob li l-bord jawtorizzah ma jgeddidx il-kiri li jkun ghaddej meta dan jintemm"..

"Fis-sentenza fl-ismijiet **Rose Valletta *et* vs Concetta Mizzi** deciza fis-24 ta' April, 2001 minn din il-Qorti presjeduta mill-Imhallef C. A. Agius (LXXXV-II-II-III-93) giet riaffermata l-pozizzjoni kostanti f'materja ta' kera li l-kwistjoni jekk jezistix titolu ta' kera hija kompetenza tal-Qrati ordinarji filwaqt illi jekk hemmx bazi biex jigi terminat tali titolu f'dawk is-sitwazzjonijiet dixxiplinati mil-ligijiet specjali tal-kera, hija kompetenza tal-Bordijiet specjali.

"Ara wkoll **Vallcall Limited vs Computime Limited** (336/06) deciza fil-15 ta' Frar 2008 minn din il-Qorti kif presjeduta**,** u s-sentenza fl-ismijiet **Alfred Farrugia vs Anne Cauch Carter** deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fit-18 ta' Marzu, 2009 kif ukoll **Gaetano Cauchi vs Av. Dr. Tommaso Fenech *noe*** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Settembru 1948, u **Rev. Padre Leone Zammit vs Antonio Farrugia *et*** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-13 ta' Gunju 1953).

"Ghal dawn il-motivi tichad din l-eccezzjoni.

"***D3. Allegazzjoni ta' titolu lokatizju (Eccezzjoni 3 tal-konvenut):***

"L-atturi jikkontendu li mill-assjem tal-provi ma jidhirx li l-kaz tal-konvenut hu dak ta' persuna li stabbiliet ir-residenza ordinarja taghha fil-fond *de quo* b'tali mod illi l-fond jista' jitqies li kompla jservi bhala r-residenza ordinarja taghha sad-data li fiha l-inkwilin gie nieqes. In linja ma' dan giet ikkwotata s-sentenza fl-ismijiet **Dr. John Agius M.D. vs Marlene Copperstone *et*** (Qorti Civili, Prim'Awla, 25 ta' Mejju, 1966, per Imhallef Maurice Caruana Curran) fejn il-Qorti iccitat il-gwida moghtija bis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Nazzareno Cutajar vs Carmela Quirolo et** (1 ta' Dicembru, 1961), gie kawtelat kif gej in rigward tax-xorta ta' '**residenza**' li tinhtieg li tigi pruvata fiz-zmien rilevanti skont il-ligi, cioe` d-data tal-mewt ta' l-inkwilin:

> "'Il-Qorti ghalhekk tifhem illi biex parenti jkun jista' jitlob b'success il-protezzjoni tal-Kapitolu 109 (illum il-Kap.69), 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 illi anke taghmel gid ghas-sahha u ghal mohh, imma **trid tkun ir-residenza ordinarja tal-bniedem**, anke jekk ghal bzonn mhux l-unika residenza tieghu, imma **dejjem imposta min-necessita`**."

"F'din il-kawza kellna kwantita` ta' xhieda li jghidu iswed u l-ohrajn jghidu abjad. Infatti fil-waqt li l-atturi u l-familjari taghhom kollha jsostnu li l-konvenut ma kienx joqghod ma' nanntu; min-naha l-ohra l-konvenut u l-familjari tieghu jsostnu li hu kien jabita ma' nantu.

"Gew prodotti xhieda ohra – ma' min kien jahdem il-konvenut, segretarju tal-kazin frekwentat mill-intimat, ta' xi sidien ta' xi hwienet. Izda dawk li l-Qorti trid tistrieh fuqhom huma x-xhieda ta' dipartimenti

Governattivi li lkoll affermaw ir-registrazzjoni tal-konvenut fil-fond *de quo.*

"Mix-xhieda ta' Emerenziana Agius, *executive officer* fid-dipartiment ta' l-Ufficcju Elettorali, nhar it-23 ta' April, 2007 jirrizulta li d-dokument tal-vot tal-konvenut kien ilu fuq fond 24, Triq il-Gudja, Ghaxaq zmien qabel il-mewt taghha fit-2004. Mill-provi ta' Annabel Camilleri haddiema mal-*Water Services Corporation*, *Legal Office* fis-16 ta' Frar 2009, jirrizulta li fil-fond 19, Pauline Triq ic-Ceppun, Ghaxaq, hemm erba' persuni registrati Emanuela, Scicluna Joseph, Scicluna Francelle, Scicluna Paul, - isem Roderick mhux imsemmi. Mill-provi ta' Joseph Caruana, li jahdem ta' *Administrator* fl-*Account Keeping Section* tal-*Water Services* mir-*records* taghhom jirrizulta li zewg persuni kienu jiehdu sussidju f'dan il-fond u cioe` Francesca Ellul u Roderick Scicluna. Minhabba dawn ir-*records* statali l-intimat jikkontendi li irrizulta li hu kien jabita fil-fond in kwistjoni.

"Dawn iwasslu lill-Qorti biex taghti affidament lill-versjoni ta' l-intimat.

"**E. KONKLUZJONIJIET:**

"Ghal dawn il-motivi tichad l-eccezzjoni 2 (a) tal-konvenut.

"Tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut li qieghed jokkupa l-fond 45, Gudja Road, Ghaxaq taht titolu validu ta' kera skond il-ligi.

"Spejjez dwar l-aspetti f'din is-sentenza bin-nofs."

Rikors tal-appell tal-atturi appellanti (28.05.2012):

3. L-atturi ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha. L-aggravju tagħhom jirrigwarda d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti in kwantu kkonkludiet li l-konvenut appellat, fiż-żmien li mietet nanntu Francesca Ellul, kien jirrisjedi magħha fil-fond 45, Gudja Rd, Għaxaq, u konsegwentement laqgħet l-eċċezzjoni tiegħu li huwa llum qed jokkupah b'titolu validu ta' kera skont il-liġi.

4. L-atturi appellanti jilmentaw li l-valutazzjoni tal-provi magħmula mill-ewwel Qorti tmur kontra l-kumulu ta' indizi preċiżi riżultanti fl-atti u indikanti li l-konvenut ma kellux ir-residenza ordinarja tiegħu fil-fond in kwisjtoni.

5. Jaċċennaw għall-fatt li l-ewwel Qorti straħet fuq ix-xiehda ta' dipartimenti governattivi u cioe` in kwantu: (i) mill-Uffiċċju Elettorali irriżulta li d-dokument tal-vot tal-konvenut kien ilu fuq il-fond in kwistjoni żmien qabel il-mewt ta' Francesca Ellul u (ii) mill-Korporazzjoni għas-Servizzi tal-Ilma rriżulta li żewġ persuni kienu jieħdu sussidju f'dan il-fond u cioe Francesca Ellul u l-konvenut Roderick Scicluna. Fir-rigward tar-reġistru elettorali l-atturi appellanti jargumentaw li dan jikkostitwixxi biss prova li trid tiġi verifikata u li tista' tkun korroborattiva u mhux neċessarjament u dejjem tkun konklussiva. Fir-rigward tal-Korporazzjoni tas-Servizzi tal-Ilma jaċċennaw għal-fatt li rriżulta livell insinifikanti ta' konsum ta' ilma fil-perjodu bejn Marzu 2002 u Ottubru 2004 – u n-nanna tal-konvenut mietet f'April 2004.

6. Jispjegaw illi tul l-aħħar erba' (4) snin ta' ħajjitha, Franġiska Ellul, in-nanna tal-konvenut, kienet tbati minn mard serju u jsostnu li mhux verosimili l-verżjoni ta' omm il-konvenut illi meta kellu ħdax-il sena kienu ħajruh biex imur joqgħod magħha. Inoltre jargumentaw li dak iż-żmien kienet il-ħin kollu dieħla u ħierġa l-isptar u kienet toqgħod ma' familjari

tagħha jew inkella ġġib familjari joqgħodu magħha. Jaċċennaw għall-fatt li meta f'Marzu 2003 bintha kienet ġiet taraha mill-Awstralja hija spiċċat marret tgħix m'oħtha għax il-post t'ommha kien ilu żmien twil ma jitnaddaf. Jaċċennaw ukoll għax-xiehda ta' Jesmond Mizzi, l-mastrudaxxa li miegħu kien jaħdem il-konvenut, li xehed li kull meta kellu bżonn jagħmel kuntatt mal-konvenut dejjem fittxu għand ommu.

7. Il-konvenut Roderick Scicluna, minkejja li ġie notifikat bir-Rikors tal-Appell fit-08.07.2014[1] ma ppreżentax ir-risposta tiegħu.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din l-Qorti:</u>

L-aggravju tal-atturi jirrigwarda l-apprezzament tal-provi mill-ewwel Qorti

8. Dan l-appell huwa ibbażat fuq l-apprezzament tal-provi li għamlet l-ewwel Qorti li wassalha għall-konklużjoni li l-konvenut kien jabita ma nanntu Francesca Ellul fil-fond in kwistjoni fil-mument tal-mewt tagħha (April 2004) u għalhekk illum il-ġurnata qed jokkupa tali fond b'titolu validu fil-liġi.

9. Huma jsostnu invece li mill-provi prodotti l-ewwel Qorti kellha tasal għall-konklużjoni li l-konvenut ma kienx fil-fatt jabita ma' nanntu fiż-

[1] Skont ir-riferta ir-Rikors tal-Appell ġie mħolli f' idejn iz-ziju tiegħu Anthony Ellul, fol 202 tergo

żmien li hija mietet.

10. Fejn si tratta ta' apprezzament ta' provi din il-Qorti hija ggwidata bil-principju, ormai ben assodat, li bħala Qorti ta' reviżjoni, hija bħala regola m'għandhiex tiddisturba d-diskrezzjoni eżercitata mill-ewwel Qorti fl-apprezzament li hija tkun għamlet tal-provi miġbura minnha stess. Din il-Qorti normalment tkun inklinata li tiddisturba l-apprezzament tal-fatti li tkun għamlet l-ewwel Qorti jekk hija tkun sodisfatta li jekk ma tagħmilx hekk tkun ser tiġi kaġunata inġustizzja manifesta. Hija għalhekk sejra tifli bir-reqqa l-provi miġbura sabiex tara jekk fid-dawl ta' dak li ingħad hemmx raġunijiet tali li jiġġustifikawha tiddipartixxi mill-apprezzament u konklużjonijiet tal-ewwel Qorti.

Il-provi mressqa mill-konvenut

11. Joseph Scicluna, ħu l-konvenut, fl-affidavit tiegħu[2] iddepona illi mis-sena 1994, wara li nannithom kienet ġiet lura minn btala qasira fl-Awstralja, l-konvenut Roderick Scicluna beda joqgħod magħha fil-post 24[3], San Ġużepp, Triq il-Gudja, Ħal Għaxaq, u baqa' jgħix hemm sa llum.

[2] Affidavit ta' Joseph Scicluna, fol 48

[3] Kif jirriżulta mir-rikors tal-atturi datat 12.09.2011, il-fond oriġinarjament kellu n-numru 24, u sussegwentement inbidel għal 45

12. Emanuele Vassallo, l-kuġin tal-konvenut, fl-affidavit tiegħu[4] ukoll ikkonferma li mill-1994 wara li Francesca Ellul irritornat minn btala fl-Awstralja mar jgħix magħha l-konvenut u baqa' fid-dar.

13. Emanuela Scicluna, omm il-konvenut fl-affidavit tagħha[5] ddeponiet illi *"…ta' ħdax-il sena, wara li ommi ġiet minn tlett xhur vaganza mill-Awstralja, it-tifel tiegħi Roderick beda joqgħod ma' ommi.*" Tispjega li kienet tbati bil-kliewi u problemi tal-qalb u għalhekk ħajru lill-konvenut imur joqgħod magħha u hu "*aċċetta bil-qalb kollha u għadu joqgħod f'dan il-post sal-ġurnata ta' llum anke issa li ġiet nieqsa ommi għax jgħid li hu jrid jgħix għal rasu u għalih waħd*u".

14. Kontro-eżaminata[6] ikkonfermat li Roderick kien daħal biex joqgħod ma' nanntu meta kellu ħdax-il sena u tul iż-żmien li kien joqgħod magħha il-ħwejjeġ kemm tiegħu u ta' nanntu kienet taħsilhom hi (Emanuela Scicluna). Dwar l-ikel qalet li ġieli kien jiekol għand nanntu u ġieli għandha. Qalet li huwa minnu li ommha kienet għamlet xi żmien l-isptar u li wara li ħarġet marret għand bintha l-kbira għal xi tlett xhur, iżda wara kienet reġgħet marret id-dar.

15. Paul Scicluna, missier il-konvenut, fix-xiehda tiegħu[7] qal li ibnu

---
[4] Affidavit ta' Emanuele Vassallo, fol 49
[5] Affdiavit ta' Emanuela Scicluna, fol 50
[6] Kontro-eżaminata fit-30.10.2007
[7] Xiehda ta' Paul Scicluna, tat-02.02.2010, fol 116

kien mar joqgħod ma' nanntu meta kellu tnax-il sena. Kontro-eżaminat qal li meta n-nanna kienet tmur toqgħod għand xi tfal forsi kien xi ħames darbiet fis-sena u kienet iddum xi ġimgħa. Qal li l-konvenut kien jieħu ħsiebha anke meta kien għad kellu tnax-il sena. Jirrakonta li darba kien taha ħass ħażin u waqgħet u ħarġilha ħafna demm u kieku ma kienx hemm hu kienu jsibuha mejta.

16. Il-konvenut Roderick Scicluna fl-affidavit tiegħu[8] (datat 22.09.2006) iddepona li ilu jabita fil-fond in kwistjoni "*għal dawn l-aħħar tnax-il sena u dan bħala l-unika fond ta' residenza tiegħi*". Jikkonferma li kien mar jgħix ma' nanntu meta kellu ħdax-il sena, wara li ġiet minn btala fl-Awstralja. Jispjega li meta mar joqgħod ma' nanntu ma kienx imur id-dar għand ommu għax kien jieħu ħsieb lil nanntu hu. Xehed li kien jagħmel il-ħtiġijiet kollha u jieħu ħsieb id-dar, manutenzjoni tal-istess u jaqdi l-bżonnijiet kollha li kienu jinħtieġu. Qal li kien jirċievi kollox f'dak l-indirizz: ittri, d-dokument tal-vot, eċċetra. Spjega li anke fuq il-kont tad-dawl u l-ilma il-persuni indikati kienu hu u nanntu.

17. Kontro-eżaminat[9] xehed illi ftit wara li ġiet mill-Awstralja u kien mar joqgħod ma' nanntu kellha tiddaħħal l-isptar u meta ħarġet kienet marret toqgħod għal ftit xhur ma' bintha Giovanna. Qal ukoll li oħt

---

[8] Affidavit ta' Roderick Scicluna, fol 51
[9] Kontro-eżaminat fit-23.04.2007, fol 61-62

nanntu, Adriana[10], xebba, kienet għamlet xi żmien toqgħod ma' nanntu. Qal li issajjarlu u taħsillu ħwejġu nanntu. Mistoqsi allura kif fl-affidavit xehed li kien jieħu ħsiebha, spjega li kien imur jixtrilha u ommu u z-zija kienu jnaddfu. Spjega li kulħadd kien jagħti daqqa t'id.

18. Martin Ellul, segretarju tal-każin tal-Għadqa ta' San Ġużepp (Għaxaq) fl-affidavit tiegħu[11] iddikjara li l-indirizz li bih kien reġistrat il-konvenut bħala soċju fl-għaqda kien tal-fond in kwistjoni. Spjega li mir-records jirriżulta li ilu reġistrat f'dan l-indirizz minn qabel l-2002.

19. Emereziana Agius, Executive Officer fid-Dipartiment tal-Uffiċċju Elettorali, fix-xiehda tagħha[12] kkonfermat li l-konvenut (ID 80183M) ilu reġistrat fil-fond 24[13], Triq il-Gudja, Għaxaq, mill-31 ta' Lulju 2000.

Il-provi mressqa mill-atturi

20. L-attriċi Grazia Ellul fl-affidavit tagħha[14] spjegat li hija toqgħod ma' ġenb il-fond in kwistjoni. Darba bi żball irċeviet ittra li suppost ġiet inpustata fil-fond in kwistjoni u indunat li kienet indirizzata lill-konvenut. Meta marret biha għand in-nanna tal-konvenut u saqsietha kif għandu l-

[10] Skont Josephine Grech, Adriana kienet oħt ir-raġel tagħha u mhux oħtha.
[11] Affidavit ta' Martin Ellul, fol 52
[12] Xiehda ta' Emereziana Agius, fol 60
[13] Kif jirriżulta mir-rikors tal-atturi datat 12.09.2011, il-fond oriġinarjament kellu n-numru 24, u sussegwentement inbidel għal 45
[14] Affidavit ta' Grazia Ellul, fol 73

indirizz fuq id-dar fejn toqgħod hi u mhux fuq dar ommu qalet "*Jien naf, forsi għax jorqod hawn*". Hija ssostni li l-konvenut ma kienx residenti hemm. Peress li n-nanna tal-konvenut u hi kienu ġirien kienet tosserva li fl-għaxar snin qabel ma mietet kienet ġejja u sejra l-isptar u kull meta tiġi lura mill-isptar kienet tmur għand uliedha. Qalet li qatt ma kienu jaraw xi ħwejjeġ tal-konvenut minxurin u lanqas ma kinux jaraw lil konvenut innfisu: la bi nhar għax kien imur għad ommu wara x-xogħol, u lanqas bil-lejl għax anke meta ġieli qagħdu barra sal ħdax ta' bil-lejl qatt ma kienu jarawh dieħel jorqod.

21. Josephine Grech, bint l-atturi, fl-affidavit tagħha[15] ddeponiet li fis-sajf Frangiska Ellul dejjem kienet tkun bil-qegħda barra għall-frisk: daqqa waħedha daqqa mat-tifel tagħha. Xehdet li l-konvenut qatt ma kien ikun hemm, biss għall-ħabta tal-ħdax ta' bil-lejl kienet tmur ommu Emanuela Scicluna. "*Franġiska tkun daħlet torqod, u aħna nibqgħu inpaċpċu barra. Imbagħad inqumu ndaħħlu s-siġġijiet u nagħtu l-lejl it-tajjeb, Manwela tidħol u tagħlaq il-bieb, jiġifieri l-omm kienet torqod man-nanna. Lil ħut il-konvenut ġieli kont narahom jiġu fejn in-nanna speċjalment wara li tkun għadha kif ħarġet mill-isptar iżda lill-konvenut le*".

22. Żiedet tgħid li l-aħħar disa' snin ta' ħajjitha Franġiska qattgħethom

[15] Affidavit ta' Josephine Grech, fol 75-55

dieħla u ħierġa l-isptar, u wara l-isptar kienet tmur għand bintha l-kbira. *"Sadanittant dejjem il-post mitluq, magħluq, żdingat".* Qalet li fil-perjodi li kienet tkun tajba u kienet tmur id-dar dejjem kienet taraha waħedha. Qalet ukoll li kienet tixtri l-laħam mingħandhom u kemm kienet tiekol hi kienet tixtri. Żiedet tgħid li l-konvenut lanqas fejn jinħasel ma kellu għax kull ma kien fih il-fond kien toilet, sink, wash hand basin u vit fil-baxx. Qalet li fil-bitħa kien hemm ħabel fejn Franġiska kienet tonxor xi biċċtejn tagħha. Spjegat li l-ħanut tal-laħam tagħhom huwa bi dritt il-bieb ta' omm il-konvenut u lill-konvenut dejjem kienet tarah sejjer għax-xogħol fejn kien jaħdem ma' mastrudaxxa, mingħand ommu.

23. Kontro-eżaminata[16] ikkonfermat dak li qalet fl-affidavit u cioe` li omm il-konvenut kienet torqod ma' Franġiska. Spjegat li l-ewwel kienet torqod magħha Adriana, u fl-istess żmien kien jorqod Manuel it-tifel ta' Giovanna. Wara li marret l-Awstralja mardet u bintha l-kbira kienet ġabritha magħha d-dar. Qalet li għalkemm ma toqgħodx fl-inħawi hija tinżel u titla' għand ommha hemm kuljum "*u lil Roderick qatt ma rajtu u nikkonferma dan*".

24. Joseph Grech, bin Josephine Grech, fl-affidavit tiegħu[17] ukoll ikkonferma li kien jara lill-konvenut jitlaq għax-xogħol mid-dar ta' ommu u jirritorna għand ommu. Spjega li n-nanniet tiegħu kienu joqgħodu

[16] Kontro-eżami ta' Josephine Grech tat-08.11.2010, fol 125
[17] Affidavit ta' Joseph Grech, fol 78-80

24A[18], Gudja Rd, Għaxaq (bieb ma' bieb mal-fond in kwistjoni) u kien imur iżur lil nannuh ta' spiss għax kien pupletku; *"jien lil Roderick qatt ma rajtu li jkun hemm".* Jikkonferma li fiż-żmien li Franġiska kienet tkun l-isptar u anke tgħix għand uliedha f'perjodi ta' żmien differenti il-post kien jinnutah magħluq u żdingat. Qal ukoll li nanntu, l-attriċi Grazia Ellul, kienet spiss tmur tixtri lil Franġiska għaliex ma kienx ikollha min jaqdiha. Jispjega li f'Marzu 2004 meta Franġiska kienet qed toqgħod għand oħtha Ġuża il-Gudja kienet iddaħlet l-isptar għax kienet ħażin (fil-fatt mietet f'April 2004). *"F'dan iż-żmien Roderick kien jgħin liz-ziju tiegħi Michael Ellul li għandu workshop faċċata tad-dar tiegħi, jaħdmu bradella ta' vara (Veronica). Dan kien jiġi wara l-ħin tax-xogħol li kien jispiċċa fl-4pm. Hu kien jgħid li wara x-xogħol kien imur għand ommu, jieħu xi ħaġa tal-ikel ħafifa u jerħilha għal għand zijuwi Michael fil-garaxx fejn kien qed isir ix-xogħol. Għall-ħabta ta' xi d-disgħa u nofs ta' fil-għaxija kien jgħidilna li kien sejjer, peress li jien kont ikun preżenti kuljum il-workshop u konna ndumu. Hi kien jgħid li jmur għand ommu jinħasel u jiekol u jorqod għax l-għada kien ikun xogħol. L-għada li ddaħlet Franġiska l-isptar qalilna fil-workshop ta' zijuwi Michael li hu sar jaf li n-nanna ddaħlet l-isptar dakinhar filgħaxija x'ħin mar għand ommu…"*

25. Żied jgħid li wara li mietet Franġiska id-dar damet żmien

[18] Kif jirriżulta mir-rikors tal-atturi datat 12.09.2011, il-fond in kwistjoni oriġinarjament kellu n-numru 24, u sussegwentement inbidel għal 45

magħluqa u peress li kien hemm xi tifla minn tagħha li kienet ġiet mill-Awstralja kienu marru xi qraba biex jaħslu d-dar biex tkun tista' toqgħod hemm sakemm tmur lura l-Awstralja. Jgħid li magħha kienet torqod oħt il-konvenut. Jgħid ukoll li kien jgħaddi minn dik it-triq kuljum biex imur jara lin-nanniet tiegħu u anke biex imur għax-xogħol u f'ħinijiet differenti tal-ġurnata peress li jaħdem bix-shift, iżda "*kieku qatt rajt il-bieb bil-portella xi ftit imbexxqa jew xi ftit dawl mixgħul. Anke meta nkun għand in-nanniet qatt ma smajt l-iċken ħoss jew rajt il-bieb tal-bitħa miftuħ peress li l-btieħi jmissu ma' xulxin.*"

26. Rita Zerafa[19] bint l-atturi, fl-affidavit tagħha wkoll iddikjarat li "*Roderick Scicluna ma kienx joqgħod ma' nanntu*". Spjegat li l-ġenituri tagħha u Franġiska Ellul kienu joqgħodu bieb ma' bieb u kienet tmur kuljum għand ommha għal diversi snin "*u qatt ma rajtu dieħel jew ħiereġ…fil-bitħa ta' Franġiska ħwejjiġha biss kien ikun hemm minxurin għax kienet taħsel kważi ta' kuljum*". Ikkonfermat li meta kienet tkun ma tiflaħx il-post kien jingħalaq u kienet tinġabar ma' bintha. Żiedet tgħid li kemm-il darba kienet taraha għand tal-grocer u tixtri l-ħalib għal jumejn, pakkett żgħir sandwich għal tlett ijiem "*għax hi stess kienet tgħid għand il-grocer li hi waħedha".* Xehdet li fis-sajf kienet taraha waħedha fuq siġġu barra fuq il-bankina u ġieli kienet toqgħod ftit ħdejha. "*Hi kienet tgħidli jien hawn dejjem waħdi".*

[19] Affidavit ta' Rita Zerafa fol 81-82

27. Christopher Charles Grech bin Josephine Grech, fl-affidavit tiegħu[20] ikkonferma li l-konvenut ma kienx joqgħod ma' nanntu. Xehed li ġieli wasslu għand ommu. Qal li peress li għandhom ħanut tal-laħam faċċata tad-dar ta' omm il-konvenut hu kien jarah dieħel u ħiereġ bil-basket tax-xogħol.

28. Carmelo Grech, ir-raġel ta' Josephine Grech, fl-affidavit tiegħu[21] ikkonferma li għandu ħanut tal-laħam faċċata tad-dar ta' Roderick Scicluna. *"jien lil din il-persuna qatt ma nafu jabita man-nanna Franġiska. Kull meta Franġiska kienet tiġi tixtri l-laħam dejjem għal persuna waħda kienet tixtri u qatt ma semmiet li għandha lil xi ħadd magħha".* Xehed ukoll li ġieli inzertah ħiereġ mingħand ommu bil-basket tax-xogħol meta kien jaħdem ta' mastrudaxxa ma' Jesmond Mizzi u nzertaħ kemm-il darba sejjer lura d-dar mix-xogħol għal għand ommu. "*X'ħin joħroġ m'għand ommu jkun bi ħwejjeġ differenti minn tax-xogħol u narah sejjer lejn il-każin fejn idum sa tard bil-lejl. Jiena ngħaddi spiss mit-triq tal-Gudja fejn kienet toqgħod in-nanna ta' Roderick u qatt ma naf li rajtu fejn nanntu*".

29. Jesmond Mizzi, il-proprjetarju ta' "Woodpecker Furniture and Joinery" li miegħu kien jaħdem il-konvenut għal erba snin, fl-affidavit

[20] Affidavit ta' Christopher Charles Grech, fol 83
[21] Affidavit ta' Carmelo Grech, fol

tiegħu[22] qal li fiż-żmien li kien jaħdem miegħu dejjem jafu joqgħod "Pauline" Triq iċ-Ċeppun, Għaxaq, u jispjega li "*kull meta kelli bżonn nikkuntattjah dejjem fittixtu għand ommu fl-indirizz li semmejt hawn fuq u meta kelli bżonn inċempillu dejjem għamilt dan fuq in-numru tad-dar t'ommu. Irrid ngħid ukoll li Roderick kien jiġi għax-xogħol mingħand ommu peress li din kienet taħsillu l-ħwejjeġ hi u fil-għodu tagħmillu l-ħobż għax-xogħol. Dan kemm dam jaħdem miegħi qatt ma semma' li kien jgħix man-nanna tiegħu li hi Franġiska Ellul imma li xi kultant kien jorqod magħha fil-għaxija*".

30. Kontro-eżaminat[23] qal li l-indirizz li semma' huwa l-indirizz li effettivament kien tah il-konvenut "*u jekk kien ikolli xi ittra jiena f'dak l-indirizz kont nitfagħha*".

31. Doris Micallef, ġara ta' Franġiska Ellul fl-affidavit tagħha[24] spjegat li l-bejt tagħha jiġi propju fuq il-post fejn kienet tabita l-istess Franġiska u qalet li qatt ma rat ħwejjeġ tal-konvenut minxura. In oltre qalet li spiss kienet tkun għandha u "*nista' ngħid li qatt ma rajtu jiekol jew jinħasel. Franġiska mara anzjana u spiss kienet tibgħatni naqdiha.*" Tgħid li bil-lejl fi-sajf kienu jqattgħu ħafna ħin barra "*Kont spiss indum sas-siegħa ta' il-lejl, speċjalment fis-sajf, u kienet tgħidli oqgħod ftit ieħor miegħi, imbagħad indaħħlilha s-siġġu u nagħlqilha l-bieb u tidħol torqod.*" Qalet

[22] Affidavit ta' Jesmond Mizzi, fol 85
[23] Kontro-eżami ta' Jesmond Mizzi tat-08.11. 2010, fol 123
[24] Affidavit ta' Doris Micallef, fol 86

ukoll li lil Roderick kienet tarah fi żmien il-festa meta kien imur id-dar ta' nanntu biex itella' l-arblu u jidbel il-bandieri. Fil-fatt tiftakar lil nanntu tgerger għax kien jixgħel il-fustun u jaħlilha d-dawl.

32. Annabelle Camilleri mil-Legal Office tal-Water Services Corporation (WSC) fix-xiehda tagħha[25] qalet li fuq il-fond tal-ġenituri tal-konvenut hemm reġistrati: Emanuela, Joseph, Francelle, u Paul Scicluna (u cioe` l-konvenut mhux imniżżel) filwaqt li fuq il-post in kwistjoni il-holder name huwa "Peter Demicoli".

33. Joseph Caruana (amministratur fl-Account Keeping Section tal-WSC) fix-xiehda tiegħu[26] qal li l-fond in kwistjoni għandu l-kont fuq Franġiska Ellul. "*…is-sussidju f'dan il-fond kienet tieħdu Francesca Saveria Ellul u baqgħet tagħmel dan sas-7 ta' Lulju 2004 u mit-13 ta' Marzu tas-sena 2001 sal-lum qed jieħu s-sussidju Roderick Scicluna*"[27]. Mistoqsi x'irid jagħmel dak li jkun biex is-sussidju jdur fuqu irrisponda *"…kull ċittadin Malti għandu dritt jieħu sussidju f'account wieħed u kull ma jrid jagħmel jinforma lill-Korporazzjoni llum il-ġurnata b'dokument, fil-passat kien anke b'telefonata jgħidilna fuq liema kont irid jieħu s-sussidju u aħna nirreġistrawh".*

L-apprezzament ta' din il-Qorti

[25] Xiehda ta' Annabelle Camilleri, tas-16.02.2009 fol 91
[26] Xiehda ta' Joseph Caruana, tal-11.06.2009, fol 97-99
[27] Ara dokument a fol 101

34. Il-kwistjoni kollha li fuqha jippernja dan l-appell hija jekk Roderick Scicluna kienx jabita fil-fond 24[28], Gudja Rd, Għaxaq meta mietet nanntu Franġiska Ellul f'April 2004.

35. Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-Qorti tal-prim istanza, minkejja li qieset sew ix-xiehda voluminuza taż-żewġ partijiet, kienet frettolusa wisq meta imbagħad skartatha kollha abbażi tal-fatt li uħud mix-xhieda jgħidu "iswed" u uħud jgħidu "abjad" u qieset biss l-evidenza li tirriżulta mix-xhieda li tressqu mill-Uffiċċju Elettorali u mill-Korporazzjoni għas-Servizzi tal-ilma.

36. Veru li x-xiehda taż-żewġ naħat hija konfliġġenti (kif wara kollox wieħed jistenna f'ċirkostanzi simili) iżda b'daqshekk ma jfissirx li għandha tiġi skartata kollha u jingħata piż biss lill-fatt li l-konvenut kellu l-karta tal-identità fuq l-indirizz ta' nanntu, u li għall-finjiet tal-konsum tad-dawl u l-ilma kien indikat hu flimkien ma' nanntu sabiex jingħataw is-sussidju fuq żewġ persuni.

37. Fil-fehma ta' din il-Qorti hija ferm attendibbli u verosimili l-verżjoni li taw ix-xhieda da parti tal-atturi. Ix-xhieda li tressqu da parti tal-atturi

---

[28] Kif jirriżulta mir-rikors tal-atturi datat 12.09.2011, il-fond in kwistjoni oriġinarjament kellu n-numru 24, u sussegwentement inbidel għal 45

xehdu f'dettall kbir biex spjegaw ir-raġuni għaliex il-konvenut assolutament ma kienx jabita ma nanntu meta mietet, u saħansitra anke kien hemm xhieda li mhux membri tal-familja jew qraba tal-atturi, u għalhekk xhieda imparzjali, bħall-mastrudaxxa ma' min kien jaħdem il-konvenut (Jesmond Mizzi), jew il-ġara tan-nanna tal-konvenut (Doris Micallef).

38. Mix-xiehda kollha li tressqet min-naħa tal-atturi jirriżulta li - minkejja li l-konvenut kien jirċievi l-posta fl-indirizz ta' nanntu, u minkejja li kellu l-karta tal-identità u kellu s-sussidju tal-WSC fuq tali post, u anke jekk ġieli għamel xi żmien fejn verament raqad ma' nanntu, u għax dilettant tal-festa kien jarma l-arblu fid-dar ta' nanntu - ċertament li ma kienx jirrisjedi ma' nanntu fil-post in kwistjoni bħala r-residenza tiegħu.

39. Joħorġu sensiela ta' dettalji mix-xiehda ta' persuni differenti li ferm jimmilitaw kontra t-teżi tal-konvenut. Huma sinifikanti ċertu osservazzjonijiet, bħal per eżempju: kienu jarawh jitlaq minn dar t'ommu biex imur ix-xogħol u kien anke jirritorna lura lejn id-dar t'ommu, il-post in kwistjoni kien ikun magħluq u żdingat meta Franġiska kienet tkun l-isptar jew għand xi waħda minn uliedha, Franġiska kienet tkun bil-qegħda waħeda fuq siġġu barra l-bieb fis-sajf u meta tidħol ġewwa kienu jarawha tidħol waħdeha (u f'xi żmien kienet torqod magħha omm il-konvenut), ma kinux jaraw lil Roderick dieħel u ħiereġ għandha,

Franġiska kienet tixtri kwantitajiet żgħar ta' ikel għaliha biss, kienu jiġu osservati minxurin il-biċċtejn ħwejjeġ tagħha biss.

40. L-uniku xhieda imparjzali li ttellgħu da parti tal-konvenut kien is-segretarju tal-każin li sempliċiment xehed fuq ir-records tal-każin minn fejn jirriżulta li l-konvenut kien reġistrat fuq l-indirizz tal-fond in kwistjoni u x-xhud mir-Registru Elettorali li qalet li ilu reġistrat fuq tali post mil-2000. Iżda fejn kien reġistrat il-konvenut, kemm fil-każin, kemm fir-Reġistru Elettorali, u kemm mal-WSC (għas-sussidu) assolutament mhux prova konklussiva dwar il-post tal-abitazzjoni tiegħu. Ix-xhud mill-WSC stess fil-fatt qal li b'sempliċi telefonata dak iż-żmien wieħed jista' jinfurmahom fuq liema kont irid jieħu s-sussidju u huma jirreġistrawh.

41. Din il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **Moviment Azzjoni Soċjali v. Noel Borg**[29] 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 tà fatti ppruvati. U fil-kisba tagħha ma hemm xejn awtomatiku. Għalhekk il-fatt li persuna*

---

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

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 tà 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 tà Novembru 1996)."

42. L-istess sentenza ċitata irriteniet li sabiex jiġi 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."

43. Ir-reġistrazzjonijiet ta' indirizzi huma l-eħfef ħaġa li wieħed jista' jagħmel biex uffiċjalment ikollu "prova" ta' fejn hija r-residenza tiegħu, iżda tali prova trid tiġi verifikata u mill-provi prodotti din il-Qorti m'għandhiex l-iċken dubju li meta mietet Franġiska Ellul fl-2004 Roderick Scicluna ma kienx qed jabita magħha fil-fond in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

Decide

Għal dawn ir-raġunijiet tilqa' l-appell tal-atturi u għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha fejn ġiet miċħuda l-eċċezzjoni tal-konvenut illi huwa l-Bord li Jirregola l-Kera li għandu l-kompetenza biex jisma' l-kawża odjerna tirrevokaha fejn ġiet akkolta l-eċċezzjoni tal-konvenut appellat li huwa jokkupa l-fond tal-atturi 45, Gudja Rd, Għaxaq b'titolu validu ta' kiri u minflok takkolji t-talbiet attriċi u tordna lill-konvenut biex fi żmien xahar minn din is-sentenza jiżgombra mill-fond imsemmi.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess konvenut appellat.

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df