



**PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE**

Illum 17 ta' Jannar, 2017

Citazzjoni Nru: 62/2007 AF

**Michael Briffa f'ismu proprju u bhala prokuratur f'isem
Joseph Briffa, Henry Briffa, Mark Briffa, Marie Myland
neé Briffa, John Briffa u Josephine Briffa ilkoll assenti**

u

**Christopher Briffa, Raymond Briffa, Veronica Diacono u
Patricia Abela**

vs

**Dr. Godfrey Gauci Maistre, Dr. Paul Gauci Maistre, Joseph
Gauci Maistre, John Gauci Maistre**

u

**b'digriet tat-2 ta' Frar 2007 gew mahtura bhala Kuraturi
Deputati Dr. Leslie Cuschieri u l-PL Doreen Aquilina biex
jirrapprezentaw lill-assenti Anton Gauci Maistre**

u

**b'digriet tat-3 ta' Frar 2010 il-Qorti laqghet it-talba biex
tigi kjamata fil-kawza 'Joanna Gauci Maistre'**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi li permezz tiegħu wara li ġie premiss illi:

L-atturi huma ilkoll proprjetarji tal-fond "Clovelly", 28, Triq Dun Karm Psaila, Sliema – dokument 4 huwa kopja tal-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar tas-26 ta' Jannar 1995.

Michael Briffa ghandu il-prokuri necessarji sabiex jibda dawn il-proceduri ghan-nom ta' Joseph Briffa, Henry Briffa, Mark Briffa, Marie Myland neé Briffa, John Briffa u Josephine Briffa, Dokumenti A sa F huma is-sitt prokuri.

Il-fond "Clovelly", 28, Triq Dun Karm Psaila, Sliema kien mikri bi tmenin lira Maltin (Lm80) fis-sena bhala residenza lil Marie Rosette Gauci Maistre li mietet fil-15 ta' Marzu 2006 (Dok. 1 huwa ic-certifikat tal-mewt taghha). Il-konvenuti huma l-ahwa u l-eredi ta' Rosette Gauci Maistre li mietet intestata kif jirrizulta mill-annessi Dokumenti 2 u 3 li huma ricerki tat-testamenti pubblici u sigrieti. Dokument G huma kopji ta' ircevuti tal-keru.

Il-konvenuti bhala eredi jew min minnhom qeghdin izzommu il-pussess ta' dan il-fond minghajr ma ghandhom titolu. Fil-fatt Rosette Gauci Maistre li lilha kien mikri dan il-post sfiat nieqsa u wara mewtha il-kirja intemmet u b'hekk ma kien hemm ebda inkwilin iehor fl-istess imsemmi fond li seta' ikompli din il-kirja.

Id-dokumenti H, I u J, huma kopji ufficjali ta' sunt mir-registru elettoralu. Dok. H huwa ir-registru ta' Ottubru 2005 li jindika lil Marie Rosette Gauci bhala l-unika okkupant tal-fond in kwistjoni, Dok. I u J huma ir-registri ta' April u ta' Ottubru 2006 li jindikaw li ma hemm hadd registrat fond in kwistjoni.

Il-konvenuti qeghdin izommu il-pussess tal-fond in kwistjoni u jcahdu lill-atturi milli jiehdur lura l-fond u dan meta ma ghandhom ebda dritt li jaghmlu dan.

Interpellati sabiex jaghtu lura lill-atturi il-pussess vakant tal-fond mertu tal-kawza il-konvenuti baqghu inadempjenti.

Dokumenti K, L, M, N u O huma ittri interpellatorji datati 11 ta' April 2006, ohra minghajr data, ohra ittra ta' tifikira, ohra tal-25 ta' Lulju 2006 u ohra tal-4 ta' Dicembru 2006 rispettivament. Dok. P hija r-risposta tal-konvenuti ghall-ittra tal-11 ta' April 2006.

B'dan l-agir l-atturi sofrew u qeghdin isofru danni ingenti. Inkluz it-telf ta' kera kummercjali li altrimenti jistghu igibu jekk iqeghdu il-fond fis-suq ghal kiri.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Previa kull dikjarazzjoni li tkun necessarja, tiddikjara li l-konvenuti qeghdin izommu l-pussess tal-fond "Clovelly", 28, Triq Dun Karm Psaila, Sliema minghajr ma ghandhom dritt li jzommu dan il-fond.
2. Tordnalhom sabiex fi zmien qasir u perentorju fissat minn dina l-Onorabbli Qorti huma jizgumbraw mill-fond "Clovelly", 28, Triq Dun Karm Psaila, Sliema u jghaddu il-pussess vakant tieghu lill-atturi.
3. Tillikwida okkorrendo permezz ta' periti nominandi d-danni sofferti mill-atturi liema danni ghandhom jinkludu kumpens ghall-okkupazzjoni illegali maghmul mill-konvenuti.
4. Tordna u tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ihallsu lill-atturi dawk i-danni u kumpens ghall-okkupazzjoni illegali kif likwidat permezz tat-tielet talba.

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-hames ittri interpellatorji. U bl-interessi. Il-konvenuti huma ingunti sabiex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta tat-2 ta' Frar 2007 li permezz tieghu nnominat lill-Avukat Dottor Leslie Cuschieri u lill-Prokuratur Legali Doreen Aquilina b'hala kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti Anton Gauci Maistre.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Avukat Dottor Godfrey Gauci Maistre li permezz tagħha eċċepixxa illi:

It-talbiet tar-rikorrenti, in kwantu diretti kontra l-esponent, huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fl-intier tagħhom bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti peress illi:

L-ewwelnett u qabel xejn l-intempestività ta' din l-istanza fil-konfront tiegħu, il-ghaliex, filwaqt li huwa minnu illi huwa wiehed mill-eredi, 'ab intestato' ta' ohtu, l-esponent ghadu m'acċettax il-wirt lilu spettanti, u r-rikorrenti ma jistghux icahhduh mit-terminu, dettat mill-ligi, ghal dan il-ghan.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent mhuwiex legittimu kontradittur ghat-talbiet kontenuti fir-ikors promotorju peress illi:

- a) Qatt ma vvanta u mhuwiex qieghed jivvanta l-ebda pretensjonijiet jew titolu dwar il-fond 'de quo';
- b) Qatt ma kellu, m'ghandux, u mhuwiex qieghed izomm l-imsemmi fond fil-pussess tiegħu;
- c) 'Nemo tenetur ad impossibilia'. L-esponent qatt ma jista' jigi kkundannat jirrestitwixxi lir-rikorrenti xi haga li qatt ma kienet u li attwalment mhiex fil-pussess jew taht il-kontroll tiegħu.
- d) Ghalhekk, l-esponent ma kkawza l-ebda danni lir-rikorrenti.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenut Avukat Dottor Godfrey Gauci Maistre li kkonferma illi:

Filwaqt li huwa minnu illi jiena wiehed mill-eredi, 'ab intestato' ta' ohti, ghadni m'acċettajt il-wirt lilu spettanti, u r-rikorrenti ma jistghux icahhduni mit-terminu, stipulat fil-ligi, ghal dan il-ghan.

Jiena minieix legittimu kontradittur ghat-talbiet kontenuti fir-rikors promotorju billi, kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, qatt ma vvantajt u minhiex qieghed nivvanta l-ebda pretensjonijiet jew titolu dwar il-fond 'de quo', qatt ma kelli, m'ghandix, u minhiex qieghed inzomm l-imsemmi fond fil-pussess tieghu.

Ma nistax nirrestitwixxi lir-rikorrenti xi haga li qatt ma kienet u li attwalment m'hiex ghandi, jew fil-pussess jew taht il-kontroll tieghu.

Jiena, ghalhekk, ma kkawzajt l-ebda danni lir-rikorrenti.

Ghal kull buon fini nghid, illi kuntrarjament ghal dak allegat fit-tieni premessa tar-rikors promotorju, il-kera, skond il-ligi, tal-fond 'de quo' mhuwiex ta' Lm80 fis-sena.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Joseph Gauci Maistre, John Gauci Maistre u tal-Avukat Dottor Paul Gauci Maistre li permezz tagħha eċċepew illi:

It-talbiet tar-rikorrenti, in kwantu diretti kontra l-esponenti, huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fl-intier tagħhom bl-ispejjez kollha kontra l-istess rikorrenti peress illi:

- a) Il-prokuri huma invalidi stante li ma jikkonformawx mar-rekwiziti, ma fihom l-ebda konnotati u lanqas m'huma awtentikati minn persuni idonej u kompetenti.
- b) Minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-gudizzju mhuwiex integru stante illi ma gewx citati l-partijiet kollha li jistghu ikollhom interess fl-ezitu ta' din il-kawza.
- c) Minghajr pregudizzju ghas-suespost l-intempestività ta' din l-istanza fil-konfront tagħhom, il-ghaliex, filwaqt li huwa minnu illi huma uhud mill-eredi, 'ab intestato' ta' ohtom, l-esponenti ghadhom m'acettawx il-wirt lilhom spettanti, u r-rikorrenti ma jistghux jiccahdu mit-terminu dettat mill-ligi, ghal dan il-ghan.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti mhuwiex legittimu kontradittur ghat-tabliet kontenuti fir-rikors promotrju peress illi:

- a) Qatt ma vvantaw u mhumiex qiegħed jivvantaw l-ebda pretensjonijiet jew titolu dwar il-fond 'de quo';
- b) Qatt ma kellhom, m'ghandhomx, u mhumiex qegħdin izomm l-imsemmi fond fil-pussess tagħhom;
- c) 'Nemo tenetur ad impossibilia'. L-esponenti qatt ma jistghu jigu ikkundannat jirrestitwixxu lir-rikorrenti xi haga li qatt ma kienet u li attwalment m'hiex fil-pussess jew taht il-kontroll tagħhom;
- d) Għalhekk, l-esponenti ma kkawzaw l-ebda danni lir-rikorrenti.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, kif jafu ben tajjeb uhud mill-atturi, qabel u meta mietet Marie Rosette Gauci Maistre, kienet tabita magħha fil-fond, mertu tal-kawza, in-neputija, u għaldaqstant il-kirja għaddiet għand favur tal-istess neputija għat-tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Avukat Dottor Leslie Cuschieri u l-Prokuratur Legali Doreen Aquilina bħala kuraturi deputati tal-assenti Anton Gauci Maistre li permezz tagħha eċċepew illi:

B'digriet tat-2 ta' Frar 2007, huma gew nominati kuraturi deputati biex jirrappreżentaw lill-assenti Anton Gauci Maistre.

Da parti tal-esponenti assenti minn Malta dan zgur ma jistax jingħad li b'xi mod qed icaħhad lill-atturi mid-drittijiet tagħhom.

Del resto huma għad ma kellhomx zmien bizzejjed biex jiksbu aktar informazzjoni fuq dan il-kaz u għalhekk mhumiex edotti mill-fatti tal-kaz odjern.

Għalhekk huma jirrizervaw li jeccepixxu ulterjorment.

Rat illi b'digriet tat-3 ta' Frar 2010 din il-Qorti ordnat li tigi msejjha fil-kawza Joanna Gauci Maistre.

Rat ir-risposta tal-imsejjha fil-kawza Joanna Gauci Maistre li permezz tagħha eċċepiet illi:

It-talbiet tar-rikorrenti, in kwantu diretti kontra l-esponenti, huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż kollha kontra l-istess rikorrenti peress illi meta mietet l-inkwilina hija kienet tabita magħha fil-fond metru ta' dawn il-proceduri u għalhekk hija ghandha titolu validu skond il-ligi.

Meta sar magħruf illi l-inkwilina kienet mardet serjament jiena mort ngħix magħha peress illi ziti kienet tghix wahedha u kien jehtieg li jkollha xi hadd min jiehu hsiebha 24 siegħa kuljum. Dana għamlitu sakemm giet nieqsa fil-15 ta' Marzu 2006.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Jannar 2012 din il-Qorti ħatret lill-perit Mario Cassar bħala perit tekniku sabiex jirrelata dwar it-tielet u r-raba' talbiet attriċi u għal dan il-għan jagħmel stima tal-proprjetà mertu tal-kawza.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku.

Semgħet it-twegibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tal-4 ta' Diċembru 2013 din il-Qorti estendiet l-inkarigu tal-perit tekniku sabiex iħejji stima tal-ispejjeż li setgħu ġew ikkawżati fil-fond minħabba nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja.

Rat ir-relazzjoni ulterjuri tal-perit tekniku.

Semgħet it-twegibiet tal-perit tekniku għad-domandi in eskussjoni ulterjuri tal-partijiet.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-konvenuti qegħdin iżommu pussess tal-fond 'Clovelly', 28, Triq Dun Karm Psaila, Sliema, mingħajr ebda dritt fil-liġi u għaldaqstant talbu lill-Qorti tordna lill-konvenuti jiżgumbraw mill-istess fond u konsegwentement tillikwida d-danni sofferti mill-atturi inkluż kumpens għall-okkupazzjoni illegali tal-konvenuti.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-fatti rilevanti huma dawn. Il-proprjetà mertu tal-kawża u cioè id-dar 'Clovelly', 28, Triq Dun Karm Psaila, Sliema, hija proprjetà tal-atturi. Dan il-fond kien ġie oriġinarjament mikri minn Giovanni u Ines Briffa favur l-Imħallef Agostino Gauci Maistre u martu Winnifred Gauci Maistre qabel it-Tieni Gwerra. Mal-inkwilini baqgħet tgħix binthom Rosette Gauci Maistre li kienet xebba u għaldaqstant wara l-mewt tal-ġenituri tagħha l-inkwilinat tal-fond għaddha għandha. L-atturi huma l-eredi tal-konjugi Briffa filwaqt illi l-konvenuti huma l-aħwa ta' Rosette Gauci Maistre b'dan illi l-imsejha fil-kawża Joanna Gauci Maistri hija n-neputija tagħha.

Rosette Gauci Maistre mietet fil-15 ta' Marzu 2006, iżda membri tal-familja tagħha u cioè l-konvenuti jew uħud minnhom irrifjutaw li jirritornaw iċ-ċwieviet tal-fond lill-atturi għaliex huma sostnew illi n-neputija tagħha kienet tgħix magħha fil-fond u għalhekk il-kirja għaddiet favuriha.

Iċ-ċwieviet tal-fond mertu tal-kawża ġew ikkonsenjati lill-atturi fl-udjenza tat-8 ta' Novembru 2011 iżda kull parti żammet ferm il-posizzjoni tagħha.

In linea preliminari l-konvenuti Joseph Gauci Maistre, John Gauci Maistre u Dottor Paul Gauci Maistre eċċepew illi l-prokuri preżentanti mill-atturi huma invalidi peress li ma jikkonformawx mar-rekwiżiti, ma fihom l-ebda konnotati u lanqas m'huma awtentikati minn persuni kompetenti u idonei.

Il-Qorti kkunsidrat illi skont l-artikolu 1856 tal-Kodiċi Ċivili, *'Il-mandat, jew il-prokura, hu kuntratt li bih persuna tagħti lil persuna oħra s-setgħa li tagħmel xi ħaġa għaliha.'* Sabiex persuna tippreżenta kawża għan-nom ta' persuna oħra li tkun assenti minn Malta, u biex tidher fil-kawża f'isem dik il-persuna, il-mandat m'hemmx għalfejn ikun bil-miktub. Mandat jista' jingħata b'att pubbliku, b'kitba privata, b'ittra, bil-fomm jew ukoll taċitament sakemm ma jkunx hemm xi disposizzjoni speċjali oħra tal-liġi (artikolu 1857(2) tal-Kodiċi Ċivili). In vista ta' dan kollu l-Qorti ssib illi ma hemm xejn irregolari fil-prokuri li ġew ppreżentati mill-atturi, u l-konvenuti għażlu li ma jikkummentawx aktar dwar din l-eċċezzjoni sollevata minnhom li għaldaqstant qiegħda tiġi miċħuda.

L-istess konvenuti eċċepew ukoll illi l-ġudizzju m'huwiex integru stante li ma ġewx ċitati l-partijiet kollha li jistgħu jkollhom interess fl-eżitu tal-kawża. Jidher li din l-eċċezzjoni ġiet eżawrita bis-sejħa fil-kawża ta' Joanna Gauci Maistre li hija n-neputija li l-konvenuti jgħidu li kienet tgħix fid-dar ma' Rosette Gauci Maistre.

Il-konvenuti Dottor Godfrey Gauci Maistre, Joseph Gauci Maistre, John Gauci Maistre u Dottor Paul Gauci Maistre eċċepew preliminarjament illi l-azzjoni hija intempestiva għaliex fil-waqt illi huwa minnu li huma l-eredi 'ab intestato' t'oħthom Rosette Gauci Maistre, huma għadhom ma aċċettawx il-wirt tagħha. Din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda in kwantu li ma tressqet l-ebda prova li l-konvenuti msemija rrinunzjaw għall-wirt t'oħthom. Kien jispetta lill-istess konvenuti li jressqu prova sabiex jissostanzjaw l-eċċezzjoni sollevata minnhom.

Il-konvenuti Dottor Godfrey Gauci Maistre, Joseph Gauci Maistre, John Gauci Maistre u Dottor Paul Gauci Maistre eċċepew ukoll illi m'humix il-legittimi kontradditturi għat-talbiet attriċi għaliex huma m'humix qegħdin jivvantaw ebda pretensjonijiet fuq il-fond in kwistjoni, filwaqt illi l-Avukat Dottor Leslie Cuschieri u l-Prokuratur Legali Doreen Aquilina għan-nom tal-konvenut Anton Gauci Maistre eċċepew illi in kwantu li l-eċċepjent nomine huwa assenti minn Malta ma jstax jingħad illi b'xi mod qed iċaħħad lill-atturi mid-drittijiet tagħhom.

Il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenuti lanqas m'għandhom raġun f'dawn l-eċċezzjonijiet tagħhom, in kwantu li kif diġà ngħad, ma rressqu l-ebda provi li huma rrinunzjaw għall-eredità ta' oñthom Rosette Gauci Maistre li mietet xebba u mingħajr testment, u bħala l-eredi tal-añhar inkwilina ċertament illi huma l-legittimi kontraditturi għat-talbiet attriċi. Skont l-artikolu 860 tal-Kodiċi Ċivili, ir-rinunzja għall-wirt ma tistax tkun preżunta. Ir-rinunzja tista' ssir biss b'dikjarazzjoni ppreżentata fir-reġistru tal-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja jew b'dikjarazzjoni magħmula b'att ta' nutar pubbliku. L-istess artikolu jżid illi din id-dikjarazzjoni ta' rinunzja m'għandhiex ikollha effett kwantu għal terzi ħlief miż-żmien meta din tiġi reġistrata fir-Registru Pubbliku. Għaldaqstant, ma jistax jingħad li l-konvenuti m'humix il-legittimi kontraditturi għat-talbiet attriċi u din l-eċċezzjoni wkoll qiegħda tiġi respinta.

Fil-mertu, il-konvenuti Joseph Gauci Maistre, John Gauci Maistre u Dottor Paul Gauci Maistre eċċepew illi meta mietet Rosette Gauci Maistre kienet tgħix fil-fond magħha in-neputija tagħha u għaldaqstant il-kirja għaddiet favuriha skont id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsejha fil-kawża Joanna Gauci Maistre, li tiġi n-neputija msemija, fil-fatt eċċepiet illi hija għandha titolu validu fil-liġi sabiex tokkupa l-proprjeta in kwantu li meta mietet Rosette Gauci Maistre hija kienet tgħix magħha fil-fond mertu tal-kawża.

F'dan il-każ ma japplikawx l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 peress li Rosette Gauci Maistre mietet fl-2006. Skont l-artikolu 2 tal-Kap. 69, kerrej tfisser ukoll, *'fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni meta l-kerrej ma jhallix warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqogħdu miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu'*.

Fil-każ in eżami m'hemmx dubju li l-imsejha fil-kawża għandha tiġi kkunsidrata bħala membru tal-familja tal-inkwilina Rosette Gauci Maistre. Il-kwistjoni hija biss jekk kinitx toqgħod fil-fond in kwistjoni meta mietet Rosette Gauci Maistre.

Il-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Carmelo Agius vs John Agius, deċiża fit-2 ta' Diċembru 1994, qalet hekk:

"Il-liġi fl-artikolu 2¹ ma tesigi ebda minimu ta' żmien ta' koabitazzjoni biex membri tal-familja tal-inkwilin ikollhom dritt favur tagħhom għar-rilokazzjoni tal-post lokat; iżda trid biss li dawn il-membri "jkunu joqgħodu" (were residing) ma' l-inkwilin originali: Fin-nuqqas ta' definizzjoni fil-liġi il-kelma "toqgħod" (reside) trid titqies fis-sinifikat tagħha ordinarju, cioè li wieħed ikun joqgħod permanentement fil-post u li wieħed jikkunsidra l-post bħala r-residenza ordinarja u normali tiegħu." Inqad ukoll fl-istess sentenza: 'L-element ta' 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"."

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet *Moviment Azzjoni Soċjali vs Noel Borg*, deċiża fit-30 ta' Settembru 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju 2014, il-Qorti għamlet rassenja studjata tal-ġurisprudenza applikabbli għall-kawżi bħal ma hija din illi għandha quddiemha l-Qorti llum fejn qalet hekk:

"F'każijiet ta' din ix-xorta, il-ġudizzju ta' din il-Qorti jrid ikun fondat fuq bilanċ li min-naħa waħda ma jingħatax ħarsien lil persuna fl-okkupazzjoni ta' fond sempliciment għaliex dan ikun daħal fih bil-pretest infondat li jirrisjedi ġo fih, u minn naħa l-oħra, tara li persuna ma tiġix sfrattata meta tkun okkupant li għandha jedd skond il-liġi li tissokta f'dik l-okkupazzjoni. ("Gauci vs Tabone" – Qorti tal-Appell - 14 ta' Diċembru, 1956).

Din il-Qorti tgħid li għal dak li huwa apprezzament tal-provi, il-kriterju mhuwiex jekk il-ġudikant assolutament jemminx dak li jkun ġie spjegat lilu, iżda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosmili fiċ-ċirkostanzi svarjati tal-ħajja ("Borg vs Bartolo" – Appell Inferjuri – 25 ta' Ġunju 1980). Il-grad ta' prova rikjest fil-kamp ċivili huwa dak li biżżejjed li jkun inissel ċertezza morali f'moħħ il-ġudikant li tkun indotta minn preponderanza ta' provi meqjusa fuq

¹ Tal-Kap. 69

bilanċ ta' probabilitajiet ("Caruana vs Laurenti" – Prim'Awla tal-Qorti Ċivili – 8 ta' April 1994 ; "Borg vs Manager ta' l-Intrapriża tal-Ħalib" – Prim'Awla tal-Qorti Ċivili – 17 ta' Lulju 1981; "Vassallo vs Pace" – Vol.LXX.II.144 u "Zammit vs Petrococchino" – Appell Kummerċjali – 25 ta' Frar 1952).

Fil-każ tal-lum, il-punt kruċjali hija l-allegata residenza tal-konvenut mal-inkwilin fiż-żmien tal-mewt tiegħu. Ir-residenza hija stat ta fatt li trid tirriżulta mill-provi tal-każ ("Agius vs Copperstone et" – Prim'Awla tal-Qorti Ċivili – 25 ta' Mejju 1966). L-oneru tal-prova ta' l-effettiva residenza ma' l-inkwilin fiż-żmien tal-mewt tiegħu tispetta mill-bidu sal-aħħar lill-konvenut għaliex huwa qed jippretendi li għandu jikkwalifika fit-tifsira ta' "kerrej" skond l-Art.2 tal-Kap. 69. Jekk ma rnexxielux jagħmel din il-prova b'mod attendibbli u kredibbli li jwassal lill-Qorti għall-konvinciment raġjonevoli, allura l-pretensjoni tiegħu għall-protezzjoni skond il-Kap. 69 tfalli għaliex ikun ifisser illi ma jkunx issodisfa l-fatt kostitutiv favorevoli għalih imqiegħed bħala bażi ta' l-eċċezzjoni tiegħu u hekk intiż biex jikkontrasta l-pretiża ta' l-attriċi ("Balzan vs Gladwish" – Qorti tal-Appell Inferjuri – 7 ta' Mejju 2010).

Ir-residenza vera u pruvata tal-okkupant mal-kerrej tissemma fil-liġi mhux per mera koinċidenza iżda sabiex issostni l-prinċipju li l-membru tal-familja jrid ikun qed jipparteċipa tassew fil-godiment lokatizju tal-fond. (ara - "Debono vs Zahra" – Qorti tal-Appell Inferjuri - 20 ta' April 1963). Sabiex jiġi stabbilit jekk persuna kellhiex ir-residenza ordinarja tagħha f'post partikolari huma relevanti 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 wieħed 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. Fis-sentenza "Agius vs Copperstone et" (op. cit.) ingħad hekk - "biex membru tal-familja jista' jitlob b' suċċess il-protezzjoni tal-Kapitolu 109 (illum Kapitolu 69) ir-residenza tiegħu mat-tenant ma tridx tkun każwali jew saltwarja, jew għal sempliċi kumdita` aħjar, jew ta' sempliċi pjaċir, jew ispirata minn dik il-ħtieġa ta' kambjament ta' ambjent li anke tagħmel ġid għas-saħħa u għall-moħħ imma trid tkun ir-residenza ordinarja tal-bniedem, anke jekk għal bżonn mhux l-unika residenza tiegħu, imma dejjem ħaga imposta minn neċessita`.

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-inklużjoni fir-Registru Elettorali, ir-registrazzjoni mal-Korporazzjoni għas-Servizzi tal-Ilma u mal-Korporazzjoni Xogħol u Taħriġ mhumiex prova nkonfutabbli ta` residenza. Huwa paċifiku li r-Registru Elettorali jikkostitwixxi biss prova li trid tiġi verifikata, li tista' tkun korroborattiva, iżda mhux neċessarjament u dejjem konklussiva ("Calleja et vs Ellul" - Qorti tal-Appell - 29 ta` Novembru 1996). Lanqas il-mobbli jew effetti oħra personali li wieħed jista` ikollu fil-fond ma huma prova sine qua non ("Galea noe vs Di Donna" - Qorti tal-Appell Inferjuri - 17 ta` Marzu 2003)."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża li għandha quddiemha l-Qorti llum, din il-Qorti ssib illi ma tressqitx l-iċken prova li l-imsejha fil-kawża Joanna Gauci Maistre kienet tgħix fil-fond mertu tal-kawża meta ġiet nieqsa l-inkwilina Rosette Gauci Maistre. L-atturi jsostnu fl-affidavits tagħhom li Rosette Gauci Maistre kienet tgħix waħedha, filwaqt illi r-registru elettorali jikkonferma li hija kienet l-unika residenta registrata li tgħix f'din id-dar. Minkejja li l-konvenut Dottor Paul Gauci Maistre jinsisti li bintu Joanna Gauci Maistre kienet tgħix fil-fond in kwistjoni meta mietet oħtu, ma tressqet l-ebda prova konkreta ta' dan; lanqas imqar xehdet Joanna Gauci Maistre. B'żieda ma' dan kollu, lanqas ma jirriżulta li xi ħadd mill-konvenuti, inkluż l-imsejha fil-kawża, ppruvaw iħallsu l-kera tal-fond wara

li giet nieqsa Rosette Gauci Maistre. Fiċ-ċirkostanzi, ċertament ma jistax jingħad illi l-konvenuti rnextilhom jipprovaw l-eċċezzjoni tagħhom illi Joanna Gauci Maistre kellha xi dritt tkompli l-inkwilinat in kwistjoni għaliex kienet tgħix fil-fond. Għaldaqstant, l-eċċezzjoni tagħhom f'dan is-sens qiegħda tiġi miċhuda.

Imiss issa li tiġi kkunsidrat t-talba għal-likwidazzjoni tad-danni. Kif diġa ngħad jirriżulta li i-ċ-ċwieviet tal-fond mertu tal-kawża ġew ikkonsenjati lil-atturi fit-8 ta' Novembru 2011. L-atturi qegħdin jitolbu l-Qorti tillikwida d-danni li huma soffrew minħabba din l-okkupazzjoni tal-konvenuti mingħajr ebda dritt fil-liġi.

Il-konvenut Dottor Godfrey Gauci Maistre jgħid illi l-atturi kienu insensittivi meta hekk kif mietet oñthom ġew mitluba jirritornaw il-pussess battal tal-fond in kwistjoni. Izda l-Qorti ma ssib xejn insensittiv li l-atturi talbu lill-konvenuti jirritornaw il-pussess tad-dar fiż-żmien xagħrejn mill-iskadenza tal-kirja kif ikompli jgħid il-konvenut stess fl-affidavit tiegħu. Jirriżulta li l-ewwel ittra li ntbgħatet mill-atturi lill-konvenut Dr Godfrey Gauci Maistre permezz tal-konsulent legali tagħhom hija datata 11 ta' April 2006, u ċjoe tlett ġimgħat wara li giet nieqsa Rosette Gauci Maistre. F'din l-ittra l-konvenuti ntabu jirritornaw i-ċ-ċwieviet 'kemm jista' jkun malajr'. B'risposta għal din l-ittra l-konsulent legali tal-konvenuti nforma lill-atturi li l-kirja kienet għaddiet favur in-neputija ta' Rosette Gauci Maistre u għaldaqstant talab id-dettalji tas-sidien sabiex tkun tista' tithallas il-kera relattiva. Għaldaqstant, jirriżulta li l-konvenuti immedjatament bdew jivvantaw il-pretensjonijiet tagħhom, jew aktar speċifikament tal-imsejħa fil-kawża Joanna Gauci Maistre, fuq il-fond in kwistjoni. B'żieda ma dan, il-konvenut Dottor Godfrey Gauci Maistre u Dottor Paul Gauci Maistre donnhom jikkontradixxu lilhom nfishom meta filwaqt illi jsostnu li misshom ingħataw aktar żmien sabiex jirritornaw il-pussess vakanti tal-proprjeta, fl-istess waqt isostnu li Joanna Gauci Maistre kellha titolu validu ta' kera fuq l-istess fond.

| F'dawn i-ċ-ċirkostanzi, u fid-dawl tal-fatt illi kif diġa ngħad, il-konvenuti naqsu milli jressqu prova li l-kjamata fil-kawża kienet fil-fatt tgħix fid-dar mertu tal-kawża fiż-żmien illi giet

nieqsa Rosette Gauci Maistre, il-Qorti ssib illi l-konvenuti ma kellhom l-ebda raġuni għalfejn ma jirritornawx iċ-ċwieviet tal-fond lill-atturi, liema ċwieviet huma rritornaw f'ames snin u nofs wara li giet nieqsa Rosette Gauci Maistre. Li kieku kkoperaw mal-atturi meta giet fi tmiemha l-kirja, minflok ivvantaw it-titolu tal-imsejha fil-kawża, iċ-ċirkostanzi kienu jkunu differenti. Izda għal dan in-nuqqas tagħhom huma għandhom iwieġbu għad-danni li kkawżaw lill-atturi, u cioè billi jhallu kumpens għall-okkupazzjoni ta' din il-proprjeta'.

Jirrizulta li l-atturi ġew imcaħħda ingustament għal fames snin u nofs mill-pussess vakanti tal-fond tagħhom. Il-principju hu li f'ad-danni m'għandu dritt jivvantagġja ruħu minn f'hejjeġ f'ad-danni mingħajr ma jhallu kumpens misthoqq u adegwat (Clare Hobbs et vs Viroc International Limited et, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Ġunju 2014). Għalhekk, għandu jiġi likwidat id-dannu effettivament subit mill-atturi. F'każijiet bħal dawn, meta jkun hemm okkupazzjoni bla titolu, il-kumpens dovut normalment jiġi kkalkolat a bażi tal-valur lokatizju tal-fond jew ir-rata ta' kera miftehma (Staines noe v Amato et, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Mejju 1999), dan m'huwiex neċessarjament ekwiparat mal-kera precedentement imħallsa, izda għal kull kera li l-istess fond seta' jattira skont is-suq (Vincent Curmi noe vs John Bosco Bonaci, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Ottubru 2008). Huwa veru li l-atturi ma ressu l-ebda prova li huma kienu beħsiebhom jikru l-proprjeta, izda jibqa' l-fatt illi l-konvenuti ma jistgħux jivvantagġjaw ruħhom minn f'hejjeġ tal-atturi, u ma jhallux kumpens għaliex isostnu li l-atturi ma krewx il-post (Clare Hobbs et vs Viroc International Limited et imsemmija).

Fil-każ in eżami, il-Qorti ser toqgħod fuq il-fehmiet tal-perit tekniku f'dak li jirrigwarda l-ħila u l-kompetenza teknika tiegħu, ukoll għaliex ma ntalbet l-ebda perizja addizzjonali, u fl-istess waqt, il-konvenuti ma ressu l-ebda provi jew argumenti tajbin biżżejjed sabiex iwasslu lil din il-Qorti biex titbiegħed mir-rizultanzi tal-inkarigu lilu mogħti.

Huwa veru li l-valur lokatizju kif ġie stmat mill-perit tekniku huwa f'afna aktar għoli mill-kera originarjament pattwita, izda

jirriżulta li l-kirja bdiet ħafna snin ilu. It-trapass taż-żmien, bdil taç-ċirkostanzi u l-kambjament fil-valur tal-flus ma jgibx li l-kumpens kif stmat huwa rraġjonevoli. Kif ingħad mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Michelina Busuttil et vs Peter Borg deċiża fit-30 ta' Ottubru 2015:

"Il-kejl xieraq biex jiġi ffissat il-kumpens ma jiddependix biss fuq kemm kien l-ammont patwit ta' kera; meta perit espert, meqjusa ç-ċirkostanzi kollha rilevanti, jirrevedi l-ammont a bażi ta' ċirkostanzi ġodda, il-Qorti ma tagħmilx ħażin li toqgħod fuq il-figuri li jagħtiha dak l-espert, speċjalment, kif ingħad, meta ma ssirx il-prova kontraddittorja kif meħtieġ bil-liġi."

Għalhekk, il-Qorti ser tibbaża l-konklużjonijiet tagħha fuq dak li rrelata l-espert minnha nominat fir-rigward tal-kumpens għall-okkupazzjoni tal-proprjeta in kwistjoni wara li ġiet fi tmiemha l-kirja, u tillikwida l-ammont dovut lill-atturi għall-okkupazzjoni illegali tal-proprjeta in kwistjoni fl-ammont ta' €98,266.

Iżda l-Qorti ssib illi l-atturi m'għandhomx raġun fit-talba tagħhom sabiex jiġu likwidati danni għall-ħsara li saret fil-proprjeta minħabba nuqqas ta' manutenzjoni, stmata mill-perit tekniku fl-ammont ta' €8700. Ma jirriżultax li meta ġiet lura għandhom il-proprjeta l-atturi għamlu xi xogħol ta' tiswija, għas-sempliċi raġuni li d-dar nbiegħet sabiex tiġi żviluppata f'appartamenti u garaxxijiet kif jirriżulta mill-kuntratt ta' bejgħ eżebit. Lanqas ma ntwera li l-valur tal-proprjeta naqas minħabba dawn il-ħsarat, u dan għall-istess raġuni, u çjoe, li l-venditur akkwista l-proprjeta sabiex jiżviluppaha. In kwantu li l-atturi ma ppruvawx illi attwalment soffrew xi telf minħabba n-nuqqas ta' manutenzjoni tal-proprjeta, m'huwiex ġust li din il-Qorti tillikwida u tordna lill-konvenuti jħallsu danni relatati ma' dan in-nuqqas ta' manutenzjoni.

Fir-rigward ta' min għandu jagħmel tajjeb għad-danni sofferti mill-atturi, u cioè, l-kumpens dovut lilhom in vista tal-fatt li ġew imċaħħdin minn ħwejjigħom ingustament għal snin sħaħ, il-Qorti hija tal-fehma li f'dan il-każ il-konvenuti għandhom jiġu kkundannati jagħmlu tajjeb għal dan il-kumpens in solidum bejniethom, l-atturi bħala l-eredi tal-inkwilina Rosette Gauci

Maistre li rrifjutaw li jirritornaw iċ-ċwieviet tal-fond lill-atturi qabel Novembru tal-2011 u l-imsejja fil-kawża li vvantat titolu fuq il-fond meta ma jirriżultax illi kellha xi dritt ta' inkwilinat fuq din il-proprjeta. Naturalment, fir-relazzjoni ta' bejnithom, jagħmel tajjeb għall-ħsara min attwalment kien responsabbli għad-deċiżjoni li ma jigux rritornati ċ-ċwieviet, iżda fil-konfront tal-atturi r-responsabbiltà u l-kundanna għall-ħlas ta' danni għandha tkun waħda solidali.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti, taqta' u tiddeciedi billi filwaqt illi tastjeni milli tiegħu konjizzjoni tal-ewwel żewġ talbiet attriċi, in kwantu li ċ-ċwieviet tal-fond ġew ikkonsenjati lill-atturi fil-mori tal-kawża, tiċhad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti u tilqa' t-tielet u raba' talba tal-atturi billi tillikwida l-kumpens dovut lill-atturi għall-okkupazzjoni illegali tal-konvenuti, inkluż l-imsejja fil-kawża, fl-ammont ta' tmienja u disgħin elf u mitejn u sitta u sittin Euro (€98,266) u tikkundanna lill-konvenuti u lill-imsejja fil-kawża, in solidum bejniethom, iħallsu lill-atturi din is-somma hekk likwidata ta' tmienja u disgħin elf, mitejn u sitta u sittin Euro (€98,266), bl-imgħax mid-data tas-sentenza.

Spejjeż tal-kawża jithallsu mill-konvenuti b'dan illi l-ispejjeż tar-relazzjoni ulterjuri tal-perit tekniku, u ċioè, dik dwar id-danni kkaġunati fil-fond, jibqgħu a karigu tal-atturi.

IMHALLEF

DEP/REG