Zgumbrament

Okkupazzjoni Bla Titolu

Artikolu 1531F tal-Kodici Civili - Kap. 16

Onus Probandi

Residenza Ordinarja

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 31 ta' Ottubru 2017

Kawza Numru : 26
Rikors Guramentat Numru : 655/2015/LSO

Bartolo & Kyle Limited (C23938)

vs

Rodnie Catania (ID: 390077M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Alan Stuart Kyle (numru tal-identita` 156212L) bhala rapprezentant tas-socjeta` attrici kif debitament awtorizzat, datat 6 ta' Lulju 2015 fejn bir-rispett u bil-gurament tieghu Alan Stuart Kyle ikkonferma: -

Illi s-socjeta` attrici hija sid tal-appartament numru hdax (11) li jifforma parti mill-blokk bin-numru wiehed u hamsin (51) fi Triq l-Ifran il-Belt Valletta;

Illi m'hemmx dubju li l-konvenut qatt ma kellu xi jedd li jippretendi li hu kerrej u ma jistax jitqies bhala kerrej jew inkwilin skont il-ligi bil-konsegwenza li qed jokkupa dan il-fond minghajr titolu validu;

Illi minkejja li gie interpellat diversi drabi inkluz b'ittra ufficjali kopja ta' liema hija annessa u mmarkata bhala Dok JPD1, il-konvenut baqa' inadempjenti

Ghaldaqstant, jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex dina l-Qorti ma ghandhiex, prevja dikjarazzjoni illi huwa qed jokkupa l-fond hawn fuq deskritt minghajr titolu validu fil-ligi;

1. Tikkundannah sabiex jizgombra, jirrilaxxa u jhalli liberu a favur tas-socjeta` attrici l-fond numru hdax (11) li jifforma parti mill-blokk numru wiehed u hamsin (51) liema blokk jinsab fi Triq l-Ifran il-Belt Valletta.

2. Ghal fini ta' tali zgumbrament tiffissa t-terminu ta' xahar mil-lum.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut li jibqa' minn issa ngunt biex jidher in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-22 ta’ Ottubru 2015.

Rat ir-risposta guramentata ta’ l-intimat Rodnie Catania detentur tal-karta’ tal-identita numru 390077 (M) datata 21 ta’ Ottubru 2015 (fol 19) bil-gurament tieghu kkonferma :-

Eccezzjonijiet:

1. Illi t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti, *stante* illi l-eccipjenti ghandu titolu validu *ai termini* tal-**Artikolu 1531F tal-Kodici Civili, Kap. 16** tal-Ligijiet ta' Malta, sabiex huwa jirrisjedi gewwa l-fond numru hdax (11), formanti parti mill-blokk bin-numru wiehed u hamsin (51) fi Triq l-Ifran, il-Belt Valletta, u dan kif ser jigi spjegat f’ dina r-risposta u wkoll provat fil-mori ta' dina l-kawza;

2. Bir-riserva ta' eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Bl-ispejjez kontra s-socjeta' rikorrenti minn issa ingunta biex tixhed in subizzjoni.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-intimat Rodnie Catania li gietipprezentata *seduta stante* fis-seduta tat-2 ta' Mejju 2017 a fol 190 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tal-Hamis 15 ta' Gunju 2017 fejn meta issejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet, il-partijiet prezenti. Dr Paul Micallef Grimaud prezenta nota ta' osservazzjonijiet tas-socjeta` attrici, kopja tal-istess inghatat *seduta stante* lid-difensuri tal-kontro-parti. Id-difensuri tal-partijiet talbu li l-kawza tibqa ghas-sentenza ghall-31 ta' Ottunru 2017.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tas-socjeta` Bartolo & Kyle Limited li giet ipprezetnata *seduta stante* fis-seduta tal-15 ta' Gunju 2017, a fol 196 tal-process.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi permezz ta' din il-kawza, is-socjeta` rikorrenti qed titlob li l-intimat jigi zgumbrat mill-appartament numru hdax (11) formanti parti minn blokk bin-numru wiehed u hamsin (51) fi Triq l-Ifran il-Belt, billi qed jokkupah minghajr titolu validu fil-ligi.

L-intimat laqa' billi eccepixxa li t-talba attrici hija infondata, *stante* li huwa ghandu titolu validu abbazi tal-artikolu 1531F tal-Kap 16.

Fatti:

Illi s-socjeta` rikorrenti hija sid tal-appartament numru hdax (11) li jifforma parti mill-blokk numru wiehed u hamsin (51) fi Triq l-Ifran Valletta. Illi fl-imsemmi appartament, kien jirrisjedi Nazzareno Catania li miet fid-9 ta' Jannar 2014. L-intimat, l-unika wild li jghid li kien baqa' jghix ma' missieru, baqa' mnizzel li qed jirrisjedi fil-fond, *stante* li jirrizulta li sa mill-2013, kien inqaleb il-kont tad-dawl fuq ismu. Illi l-intimat gie nterpellat permezz ta' ittra ufficjali datata 12 ta' Mejju 2014, esebita a fol 4, sabiex jivvaka mill-fond izda peress li baqa' inadempjenti, s-socjeta` rikorrenti pprocediet bil-kaz in ezami.

Illi ghandu jinghad li t-titlu tar-rikorrenti mhuwiex ikkontestat kif mhuwiex ikkontestat li l-intimat huwa wild naturali ta' Nazzareno Catania.

Provi:

Rodnie Catania xehed permezz ta' affidavit (fol 26-27) iben Nazzareno Catania, l-unika wild li baqa' ighix ma' missieru sa mewtu meta gie nieqes fid-9 ta' Jannar 2014 fil-fond in kwistjoni. Esebixxa dokumenti fosthom, *parking permit*, kontijiet tad-dawl, u dokumenti ohrajn. Semma li meta nbidlu s-sidien tal-fond, mill-ewwel irriskontra problemi biex ihallas il-kera peress li riedu jizgumbrawhom mill-fond, u sussegwentement, missieru kien ipprezenta l-

kera b'cedoli, kif kompla jaghmel hu wara l-mewt ta' missieru.

In **kontro-ezami**, (fol 69)[1] qal li hu mhuwiex mizzewweg u ghandu zewgt itfal li ma jghixux mieghu u li jigu biss jarawh. Qal li hemm *fridge*, izda la *heaters* u lanqas *air conditioner*, u l-linja tat-telefon billi nehhiha peress li jinqeda biss bil-mowbajl. Qal li ghandu fond iehor fil-Gzira li ma kienx jghix fih u li ghadu tal-Bank u li qieghed ghall-bejgh. Qal li ghandu wkoll numru tal-VAT fuq fond fl-Isla li huwa jikri u li hu Salon tax-xaghar.

F'**kontro-ezami** ulterjuri (fol 168-169)[2] qal, li jikkonferma li referibbilment ghall-kopja tal-ID esebita a fol 166, kienet registrata fuq l-indirizz tal-fond tal-Gzira qabel ma giet registrata fuq il-fond in kwistjoni.

F'xhieda ulterjuri (fol 167)[3] qal, li Sveston Catania mhuwiex ibnu izda iben huh, li kien gie joqghod mieghu ghal ftit zmien peress li ggieled ma' missieru u li llum m'ghadux joqghod mieghu ghalkemm kien irregistra l-ID fuq l-appartament numru hdax wara li ghamel xi jiem biss jirrisjedi hemmhekk mieghu.

Charles Abela xehed (fol 52)[4] u qal li jirrisjedi 51, Flat 6, Old Bakery Street, il-Belt, u kkonferma li jaf li r-rikorrent kien joqghod fl-istess blokka tieghu, ma' missieru li miet ftit zmien ilu.

---

[1] Seduta tat-3 ta' Mejju 2016.
[2] Seduta tal-1 ta' Dicembru 2016
[3] Seduta tat-13 ta' Ottubru 2016.
[4] Seduta tad-19 ta' Jannar 2016.

Anthony Cutajar (fol 53)[5] habib tal-familja tar-rikorrent qal li jiftakar li r-rikorrent ilu zmien twil joqghod il-Belt.

Tony Cutajar (fol 54-55)[6] qal li jigi mir-rikorrent, li hu kien joqghod fl-appartament numru 6 fl-istess blokka, u r-rikorrent fin-numru hdax. Qal ukoll, li hu ilu nieqes hamsa u ghoxrin sena minn dik il-blokka.

Carmen Karimi (fol 56)[7] qalet li toqghod is-Swieqi u l-intimat jigi t-tifel ta' ohtha, u li ilu kienet toqghod f'dik il-blokka fejn ghadu sal-lum joqghod l-intimat u ghalhekk minn dejjem tiftakru joqghod hemm.

Alan Stuart Kyle xehed permezz ta' affidavit (fol 63-67) u traccia l-provenjenza tal-blokk bini in mertu. Qal li hu direttur tas-socjeta` rikorrenti, li hi sid tal-imsemmi fond numru hdax li gie mill-wirt u li gie akkwistat mis-socjeta` rikorrenti permezz ta' donazzjoni mill-eredi fl-1999, u semma' li s-socjeta` rikorrenti hi sid ta' sitt appartamenti fl-istess blokka maghrufa Bartolo's Palace, u hu jirrisjedi f'wiehed minnhom ukoll. Spjega li ghalkemm l-intimat ghandu l-ID registrata fuq l-appartament numru hdax (11) hu ma jirrisjedix hemm. Semma li hu ghamel renovazzjoni tal-faccata u diversi xogholijiet ta' manutenzjoni fil-blokka, inkluz xoghlijiet fl-appartament numru hdax, izda meta kienu qed isiru x-xoghlijiet, f'okkazjoni minnhom kien gie l-intimat li heddu anke b'hajtu, u pprekludih milli jidhol fl-

[5] Seduta tad-19 ta' Jannar 2016.
[6] Seduta tad-19 ta'Jannar 2016.
[7] Seduta tad-19 ta' Jananr 2016.

appartament numru hdax *nonostante* x-xoghijiet li kellhom jitwettqu fih a spejjez tieghu bhala sid il-fond. Hu kkonferma li hu ighix u jahdem f'din il-blokka, u li l-intimat ma jghix f'dak l-appartament, kien jara ta' sikwit lil missieru Nazzareno, izda mhux lil ibnu Rodnei.

Alan Kyle xehed ulterjorment (fol 165-166) (fol 180-182)[8] u qal li joqghod fl-appartament numru tmienja (8) fil-blokka, u l-appartament in kwistjoni hu dak ta' fuqu, fejn meta kien joqghod Nazzareno, kien jarah ta' sikwit. Qal li qatt ma kien iltaqa' ma' Rodnei qabel l-2013, meta mbaghad kien gie Rodnei fuq is-sit f'dik l-okkazzjoni u heddu b'hajtu, u kien darba biss li ra lil iben Rodnei fil-blokka. Qal li jirrisjedi fil-fond ta' taht dak in kwistjoni u ghalhekk aktar isostni li lill-intimat ma rahx fil-blokka.

Reuben Bonnici rapprezentant tal-ARMS xehed (fol 161-163)[9] u esebixxa d-dokumenti tal-ARMS referibbilment ghall-fond in kwistjoni, li kien intestat f'isem Nazzareno llum mejjet, u kkonferma li l-kont gie mdawwar f'isem Rodnei Catania fl-4 ta' Novembru 2013, u esebixxa dokument dwar dan, liema trasferiment kien effettiv mill-11 ta' Novembru 2014. Qal li l-ARMS ma tibghatx spezzjonijiet dwar in-numru ta' nies imnizzlin fil-fond.

<u>Kompetenza *rationae materiae*:</u>

Jigi osservat fl-ewwel lok, li ma kien hemm l-ebda eccezzjoni sollevata da parti tal-intimat dwar il-kompetenza

8 Seduta tat-13 ta' Ottubru 2016.
9 Seduta tal-21 ta' Gunju 2016; Seduta tat-2 ta' Frar 2017.

rationae materiae ta' din il-Qorti. Illi kien biss fin-nota ta' sottomissjonijiet, li l-intimat issolleva din il-kwistjoni. Jigi nnutat ukoll, li ghalkemm l-intimat fir-risposta tieghu, rriserva li jqajjem eccezzjonijiet ulterjuri, huwa ma pprezenta l-ebda risposta ulterjuri, kif kellu kull dritt u opportunita' jaghmel matul il-procediment tal-kaz. *Nonostante* dan, huwa ritenut li l-eccezzjoni dwar kompetenza *rationae materia*, tista' titqajjem f'kull stadju tal-proceduri, peress li din hija eccezzjoni dilatorja, kif ukoll perentorja tal-proceduri. Fil-fatt, din l-eccezzjoni tal-kompetenza *rationae materiae* tista' tigi sollevata mill-Qorti *ex officio* meta javveraw l-estremi taghha. Tant li gie ribadit li l-inkompetenza hi sollevabbli "ex officio" meta ghar-raguni ta' materja tal-kawza ma tkunx ta' kompetenza tal-Qorti.[10] Dan ghaliex il-kompetenza *rationae materiae* hi ta' ordni pubbliku.[11]

Illi fil-kaz odjern din l-eccezzjoni giet indirizzata mis-socjeta' rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet risponsiva taghha altrimenti din il-Qorti kien ikollha tissospendi l-prolazzjoni tas-sentenza sabiex il-punt jigi trattat.

Ghalhekk, din il-Qorti ser tghaddi biex tindirizza din il-kwistjoni ta' kompetenza sabiex tiddetermina jekk ghandhiex kompetenza tiddeciedi dan il-kaz.

Huwa pacifikament accertat illi l-kompetenza tal-Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-

[10] **Emmanuele Vella vs Raffaela Barbara** Appell Civili deciz fil- 31 ta' Mejju 1957; **Patrick Grixti Soler vs Vincent Sultana**, Appell civili deciz fis-27 ta' Marzu 1981
[11] Ara **Camilleri vs International Trading Co. Ltd**. P.A., deciza fil-31 ta' Ottubru 2011; **Carmelo Farrugia vs Peter Farrugia**, P.A. deciza fit-28 ta' Frar 2014.

eccezzjoni moghtija mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolati t-talbiet u l-premessi taghhom li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha terecita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha. (**Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et** (Appell – 7 ta' Ottubru 1997).

Il-Qorti tal-Appell f'sentenza ricenti fl-ismijiet **George Falzon et vs Raymond Buttigieg et** (28 ta' Marzu 2014) qalet li:

"……….*u filwaqt li kif gja` ssemma minghajr dubju l-kompetenza tohrog mill-att promotorju, jekk it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti tigi milqugha, l-attur ikollu allura xorta wahda jirrikorri ghall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jiehu pussess tal-fond in kwistjoni – izda mbaghad fuq kawzali ghal kollox differenti ghaliex tkun giet stabbilita gudizzjarjament relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet*. *Ghalhekk, ladarba l-ewwel Qorti ddecidiet biss, kif giet mitluba taghmel fuq l-ewwel eccezzjoni hija ghamlet sew li kkoncentrat fuq it-talba tal-attur* (kif iddikjarat is-sentenza Refalo vs Azzopardi fuq imsemmija) *li kienet titlob l-izgumbrament fuq il-kawzali li l-konvenuti ma ghandhomx titolu u allura kkonkludiet gustament li fuq dik il-bazi li hija kellha tisma' l-kawza u tiddecidiha."*

Illi fi kliem iehor allura l-Qorti tal-Appell iddecidiet li fejn l-attur jallega li l-konvenut ma ghandux titolu, hija l-Prim' Awla li ghandha kompetenza tisma' l-kaz. Dan jaghmel sens anke logiku ghaliex il-kompetenza ma tistax tigi

michuda semplicement ghaliex il-konvenut jeccepixxi illi ghandu titolu ta' lokazzjoni; naturalment dejjem salv li l-attur imbaghad irnexxielu jipprova li l-konvenut qed jokkupa minghajr titolu.

Illi kif irreteniet din l-istess Qorti fuq skorta tal-gurisprudenza fil-kaz fl-ismijiet **Strickland Limited vs Maria Frendo** (deciza fl-24 ta' Marzu 2015):

"*Din it-talba qed issir mis-socjeta` bhala sid u mhux qua lokatur. Fi kwalunkwe azzjoni t-talbiet tal-attur huma vitali sabiex ikun stradat il-kaz quddiem dik il-Qorti kompetenti u t-talba tar-rikorrenti fil-kawza odjerna hi sabiex "tordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond….previa dikjarazzjoni li qed tokkupa l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi*."

Inoltre` ma jirrizultax mit-talba li l-izgumbrament qed jintalab abbazi ta' xi ksur ta' drittijiet jew obbligazzjonijiet naxxenti mill-kirja." (Ara wkoll "**Leo Stafrace et vs Charles Sammut**" (P.A. LSO – 30 ta' Aprl 2015).

Illi dan hu konformi mal-gurisprudenza kostanti antecedenti li *una volta* l-Qorti ordinarja tasal ghall-konkluzjoni li l-konvenut ghandu titlu ta' lokazzjoni allura ma titqiesx izjed kompetenti. (Ara **Vincent Camilleri noe vs Pio Muscat** – Appell Sede Inf. 21.02.1986).

Illi fil-kaz fl-ismijiet **Peter Sammut Briffa vs Maria Dolores Zammit et** (App. Sede Inf. Per GCD – 17.10.2002) il-Qorti fissret is-segwenti:

"*Din il-Qorti ma taqbilx illi l-Qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja ma ghandhomx il-kompetenza biex jaqtghu din il-kwistjoni ghax hi mhollija fil-kompetenza tat-tribunal specjali. It-tribunal specjali ghandu kompetenza limitata; ghandu biss is-setgha li jara ghandux jaghti permess lil sid il-kera ta' raba` li jrid jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew irid illi ma jgeddidx il-kiri favur kerrej meta jintemm. Dan ma jfissirx li kull meta tissema l-kelma "kera" l-qrati ta' gurisdizzjoni ordinarja jitilfu l-kompetenza. Jekk ghad-determinazzjoni ta' kwistjoni quddiem qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja ikun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghall-kwistjoni incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, il-qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta' dik il-kwistjoni incidentali. Din il-qorti ma taqbilx illi interpretazzjoni tal-ligi specjali tal-kera jista' jaghtiha biss it-tribunal specjali mwaqqaf taht dik il-ligi; is-setgha tal-qorti ta' gurisdizzjoni ordinarja tieqaf biss meta l-kwistjoni tkun dwar jekk sid il-kera jistax jibdel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew jistax ma jgeddidx il-kiri favur 'kerrej' meta jintemm."*

Minbarra l-artikoli tal-ligi fil-Kodici Civili b'mod partikolari, l-**artikolu 1525 tal-Kap 16**, issir referenza ghall-**artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69** (Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-kiri tal-Bini):

"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb

tal-Kodici Civili Fuq il-Kuntratti, inkluzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."

Issa dwar l-applikazzjoni ta' dawn iz-zewg artikoli, din il-Qorti ser tikkwota dak li ntqal fil-kaz diga sucitat, **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et**, Qorti tal-App. Inf. 16-12-2015.

"i. Il-qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn l-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 ghandu jipprevali fuq l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili. Iz-zewg provvedimenti tal-ligi gew introdotti bis-sahha tal-istess ligi, u l-applikazzjoni ta' wiehed ma jiddependix mill-iehor.

*ii. Wiehed jista' jargumenta li l-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 japplika fejn il-kirja tkun ghadha fis-sehh in kwantu jipprovdi li l-Bord ghandu jiddeciedi…" l-materji kollha li **jolqtu kirjiet** ta' fondi urbani……" u fit-test Ingliz: "……**affecting the leases** of urban property." Il-kelma "jolqtu" bl-Ingliz "affecting" taghti lil wiehed x'jifhem li tirreferi ghal kirja ezistenti u mhux li tkun spiccat. Il-kliem "…inkluz kawzi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn **il-kirjiet ikunu ntemmu**… "jistghu ikomplu jsahhu l-fehma li l-kelma **kirjiet** fl-ewwel parti tal-provvediment qeghda tirreferi ghal kirja li ghadha fis-sehh. Pero`, l-interpretazzjoni tal-artikolu 1525 tal-kodici Civili m'ghandhiex tiddependi mill-interpretazzjoni tal-Artikoli 16(4) tal-Kap 69. Fil-fatt, l-artikolu 16(4) hu intiz biss biex jaghti lill-Bord **ukoll** il-kompetenza li jiddeciedi l-materji li jissemmew f'dak il-provvediment. Tant hu hekk, li*

fl-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 jinghad li "…l-Bord ghandu ***wkoll*** *jiddeciedi l-materji….". Ghalhekk, il-kompetenza tal-Bord m'hijiex limitatata biss ghal materji li jissemmew fl-imsemmi provvediment."*

iii. L-artikolu 1525 jipprovdi li l-Bord hu kompetenti jiddeciedi "kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri". Din id-disposizzjoni ma taghmilx distinzjoni bejn kirjiet in vigore u ohrajn li ntemmu, u ghalhekk, fil-fehma tal-qorti m'ghandhiex tkun hi stess li tintroduci distinzjoni li l-ligi ma taghmilx."

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament dwar l-applikazzjoni ta' l-artikoli tal-ligi. Madankollu, jigi osservat, li fil-vertenza odjerna, is-socjeta` rikorrenti qed issostni li l-intimat mhuwiex qed jokkupa l-imsemmi fond u konsegwentement m'hemm l-ebda jedd fil-ligi. It-talba u l-premessi kif dedotti ma jindikawx li hemm kirja valida. Tant hu hekk, li jrid jigi stabbilit jekk hemmx kirja valida jew le, mhux biss tramite t-talbiet tal-atturi, izda anke *in vista* tal-eccezzjoni tal-intimat.

F'dan il-kuntest, huwa ferm relevanti l-kaz **Edmund Mifsud vs Doris Micallef**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Frar 2016, li fissret id-distinzjoni f'materja ta' kompetenza estiza tal-Bord, wara l-emmendi ntrodotti bl-Att X tal-2009.

F'dan il-kaz gie ritenut:

"Il-kompetenza hija determinata mit-talba. Fil-kaz tal-lum, it-talba hija ghall-izgumbrament tal-konvenuta ghax intemm it-titolu ta' kiri li bih kienet qeghda zzomm il-fond. Il-kawza tal-lum ghalhekk, kif definita mill-attur stess, hija "dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja" u ghalhekk taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera. Li kieku l-attur talab biss l-izgumbrament tal-konvenuta ghax qeghda zzomm il-fond bla titolu, u l-konvenuta ressqet l-eccezzjoni li kellha titolu ta' kiri ghalkemm intemm, il-Qorti,…kien ikollha kompetenza tara jekk huwiex minnu li l-konvenuta kellha dak it-titolu, ghalkemm issa ntemm. Ladarba izda t-talba hija ghall-izgumbrament tal-konvenuta ghax intemmilha t-titolu ta' kiri, it-talba stess tiddetermina illi l-kompetenza hija tal-Bord li Jirregola l-Kera."

Relevanti wkoll ghall-kaz in materja, huwa l-kaz **Louise Sammut Alessi et vs Luciano Tabone** (109/2011AE) deciza mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fil-25 ta' Novembru 2015 fejn intqal specifikatament hekk, b'relevanza diretta ghall-vertenza odjerna:

"Li kieku l-intimat iddefenda ruhu billi argumenta li wara l-mewt ta' Carmela Tabone l-kirja kompliet favur tieghu peress li jezistu l-elementi kontemplati fl-artikolu 1531F tal-Kodici Civili, l-oneru tal-prova kien ikun fuqu. Galadarba ma wegibx, ma kienx hemm htiega li jigi determinat jekk l-intimat jikkwalifikax bhala inkwilin skont il-proviso tal-artikolu 1531F."

In vista tal-premess, ladarba s-socjeta` rikorrenti qed tallega li l-intimat ma ghandu ebda titolu u m'hemm l-ebda premessa msejsa fuq xi kirja jew dritt lokatizju, din il-Qorti hi kompetenti biex tiddetermina jekk l-intimat hux jokkupa minghajr titolu jew le.

<u>Dritt u applikazzjoni ghall-kaz in ezami:</u>

Fil-kaz in ezami, l-intimat qed jibbaza t-titolu tieghu a tenur tal-**artikolu 1531F tal-Kap 16**, li jipprovdi:

"*Fil-kaz ta' kirja ta' dar uzata bhala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Gunju 1995, ghandha tigi meqjusa bhala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Gunju 2008 kif ukoll zewgha jew martu jekk jighixu flimkien u mhux separata jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja ghandha tigi terminata;*

Izda wkoll persuna tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin bl-istess kundizzjoni tal-inkwilin jekk fl-1 ta' Gunju 2008-

Tkun il-wild naturali jew legali tal-inkwilin u tkun ilha toqghod mal-inkwilin ghal erba' snin mill-ahhar hames snin; u wara l-1 ta' Gunju 2008 tibqa' tghix mal-inkwilin sad-data tal-mewt tieghu;

Persuna m'ghandux ikollha dritt tkompli l-kirja wara l-mewt tal-inkwilin jekk ma tissodisfax il-kriterji ta' test tal-mezzi stabbiliti skont regolamenti li jista' johrog il-Ministru

responsabbli ghall-akkomadozzjoni minn zmien ghal zmien."

Fl-ewwel lok, dan l-artikolu jsemmi l-kuncett ta' residenza ordinarja. Fil-gurisprudenza nostrana, residenza ordinarja, giet deskritta hekk:

"……*Dawn jinkludu l-irqad u l-mistrieh regolari fil-fond in kwistjoni, il-fatt li fil-fond in kwistjoni jinzammu l-oggetti personali u l-hwejjeg ta' min jippretendi li ghandu residenza, il-fatt illi f'din ir-residenza huwa jghaddi z-zmien liberu tieghu fejn hu jipprattika d-delizzji tieghu u jaghmel ix-xoghol personali tieghu*." (Ara **Moviment Azzjoni Socjali vs Noel Borg**, P.A. - 30 ta' Settembru 2010). Fil-kaz **Coppini noe vs Vella Bonnici noe**, deciza fit-8 ta' Frar 1971, l-Qorti tal-Appell, osservat li "*b'residenza ordinarja wiehed ghandu jfisser post b'certu grad ta' kontinwita`, apparti assenzi incidentali jew temporanji. Id-durata mhux kriterju esklussiv u necessarjament determinant. Hu pero`, kriterju tajjeb dak li jirrigwarda l-mod kif bniedem ugwalment jorganizza hajtu. Residenza ordinarja timplika permanenza u abitwalita`."* (ara **Agius vs Agius**, Qorti tal-Appell Inferjuri – 2 ta' Dicembru 1994).

Ghalhekk, skont l-**artikolu 1531F**, li fuqu qed jistrieh l-intimat, japplika ghal kaz fejn l-inkwilin originali jkun miet sussegwentement ghall-emmendi li dahlu fis-sehh bl-**Att X tal-2009**. Izda, min irid jibbenefika minn dan l-artikolu, jrid jissodisfa wkoll it-test impost mill-mezzi indikati mill-Ministru responsabbli f'regolamenti mahruga. Difatti, dawn

saru permezz tal-**Avviz Legali numru 463 tal-2011** kif emendati. Dan ir-rekwizit irid jigi ppruvat u jinkombi fuq l-intimat li jressaq il-provi dwaru. Hija regola generali li l-piz tal-prova huwa fuq min jafferma fatt. Kif sewwa ritenut fil-massima "**onus probandi incubit ei qui dicit non ei qui negat**" min jallega jrid jipprova. (**Joseph Zammit vs Joseph Hili – Vol. XXXVII -I-578**). Fil-kaz in ezami, l-intimat qed jallega li hu ghandu titolu validu ta' kiri abbazi tal-artikolu 1531F, kwindi kien jispetta lilu li jressaq il-provi dwar dan. (Ara **Saviour Vella vs Therese Ebejer et**, P.A. (519/11) – 8 ta' Jannar 2016; **Adrian Chetcuti et vs Raymond Vella**, PA, (1165/2011) 29 ta' Ottubru 2014; **Pio Lebrun vs David Brydon**, P.A. (315/11) – 9 ta' Lulju 2014).

Minbarra hekk, jigi nnutat ukoll, li referibbilment ghall-provi mressqa mill-kontendenti, din il-Qorti qed tirrinfaccja sitwazzjoni ta' provi kunfliggjenti. Jibda biex jinghad, li Alan Kyle, li jirrisjedi fl-appartament sottostanti ghall-appartament in kwistjoni, sostna li l-intimat ma joqghodx fl-appartament sovrastanti u cioe` fl-appartament numru hdax, ghaliex hu rari jarah fil-blokka, filwaqt li meta kien ghadu haj missier l-intimat, Nazzareno, kien jiltaqa' mieghu ta' spiss u, billi jokkupa l-appartament direttament sottostanti, kien jisma t-television u l-ilma jiskorri meta kienet tintuza l-kamra tal-banju.

Min-naha l-ohra, l-intimat sostna li hu jirrisjedi fl-imsemmi fond, ghandu l-ID card registrata fuq hemm, kif ukoll kien l-

unika wild li baqa' ighix ma' missieru Nazzareno sa ma miet.

Ghaldaqstant, *stante* li hemm zewg verzjonijiet moghtija fix-xhieda tal-partijiet f'gudizzju civili, l-Qorti trid toqghod fuq preponderanza ta' probabilitajiet. B'hekk, din il-Qorti trid tindaga jekk verzjoni wahda teskludix lill-ohra fuq bilanc ta' probabilitajiet (**Enrico Camilleri vs Martin Borg**, Qorti tal-Appell Inferjuri – 17 ta' Marzu 2003).

Kif ritenut fil-kaz **George Bugeja vs Joseph Bugeja Meilak**, P.A. – deciza fit-30 ta' Ottubru 2003:

*"Fil-kamp civili ghal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju mhuwiex dak jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijiet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc ta' probabiltajiet, sostrat baziku ta' azzjoni civili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-preponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hija indotta mill-preponderanza tal-probabiltajiet. "(*Ara wkoll **Joseph Vella vs Peter Abela et**, P.A. – 5 ta' Mejju 2011; **Anthony Galea vs Gaetan Frendo,** P.A. – 14 ta' Lulju 2011).

Illi skont l-**artikolu 1531F tal-Kap 16**, huwa rikjest li min jivvanta titolu abbazi ta' dan l-artikolu jrid ikun il-wild jew membru tal-familja, u jkun joqghod mal-inkwilin fiz-zmien tal-mewt tieghu. Rekwizit iehor tal-artikolu 1531F tal-Kodici

Civili jirrikjedi li l-intimat kien jirrisjedi ma' missieru Nazzareno ghal erbgha mill-ahhar hames snin (sal-1 ta' Gunju 2008), u wara l-1 ta' Gunju 2008, irid ikun baqa' ighix mal-inkwilin sad-data tal-mewt tieghu. L-intimat esebixxa kopja tal-karta tal-identita' tieghu, registrata fuq l-imsemmi fond, ghall-perjodu ta' zmien minn Marzu 2010 sa Frar 2012, kif ukoll kopja tar-Registru Elettorali (fol 155-159). Madankollu, jirrizulta wkoll, li l-intimat kien registrat fuq indirizz iehor fil-Gzira, u mhux fuq il-fond imsemmi mill-5 ta' Ottubru 2009 sal-31 ta' Awwissu 2014, hekk kif jidher minn kopja tal-karta tal-identita` esebita a fol 166 u kkonfermat mill-istess intimat fix-xhieda tieghu in kontro-ezami. Jirrizulta li l-inkwilin originali, missier l-intimat Nazzareno Catania miet fid-9 ta' Jannar 2014.

Illi ladarba kien hemm bdil fl-indirizz fir-registrazzjoni tal-karta tal-identita` mill-2009 sal-2014, ir-rekwizit impost bil-ligi mhuwiex sodisfatt.

Inoltre`, jirrizulta wkoll, mill-provi, li l-intimat sal-lum ghandu fond alternattiv, li hu dak li kien registrat fuq il-karta tal-identita` tieghu mill-2009 sal-2014, li kien mixtri minnu. L-intimat ikkonferma fix-xhieda tieghu, li dan il-fond ghandu mhuwiex imhallas ghalhekk, ghadu "tal-Bank" u ma jappartjenix lilu, u li sahansitra jinsab ghall-bejgh. Izda, *nonostante* dan, meta l-Qorti qieset l-assjem tal-provi, anke jekk kien hemm zmien li hu kien qed jirrisjedi ma' missieru Nazzareno fl-imsemmi fond, l-assjem tal-provi ma jikkorroborax dak li l-intimat qed jallega. Ghalhekk, jidher, li l-imsemmi fond ma kienx l-unika residenza tieghu. Illi

ghalkemm, l-intimat seta' kien fil-fond *de quo* sporadikament, mir-rizultanzi ma jidhirx li huwa kien joqghod fih b'mod kontinwu bhala r-residenza ordinarja tieghu. F'dan il-kuntest, ta' min isemmi d-dokumenti esebiti mill-ufficjal Reuben Farrugia, dwar il-kontijiet tad-dawl, fejn jigi nnutat, li sal-2014 in-numru ta' residenti fil-fond kien indikat bhala "wiehed" fiz-zmien meta kien ghadu haj Nazzareno Catania (18 ta' Awwissu 2009 - 30 ta' Awwissu 2013 (fol 87-127). Inoltre skont id-dokument ARMS 2 a fol 128 Rodnei Catania gie registrat bhala persuna residenti fl-4 ta' Novembru 2013. Ghalhekk certament ma jissoddisfax il-kriterju ta' okkupazzjoni mill-1 ta' Gunju 2008 u wisq inqas qabel din id-data. Inoltre mill-istess kontijiet esebiti jirrizulta li l-konsum tad-dawl u ilma mid-data tal-mewt ta' Nazzareno Catania huwa negligibbli a paragun tas-snin precedenti - fattur li jimmilita ferm kontra l-kredibilita' tal-intimat li afferma li juza l-fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u, ghall-kuntrarju, jikkorrobora x-xhieda tar-rikorrent.

Hawnhekk, jigi ritenut, li din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet tas-socjeta` rikorrenti fejn, intqal, li l-provi giddbu t-tezi tal-intimat, kwindi rrizulta li dak vantat mill-intmat a tenur tal-artikolu 1531F tal-Kap 16, ma jissussistix. Konsegwentement, ix-xhieda tal-intimat ikkorroborrata mill-hbieb u qraba li tella' jixhdu, li xehdu li l-intimat jafuh dejjem joqghod fl-imsemmi fond, meta whud ilhom snin neqsin mill-blokka tal-appartament in kwistjoni, m'ghandhomx jinghataw piz.

Ghaldaqstant, l-intimat ma rnexxielux jipprova ghas-sodisfazzjon tal-Qorti, r-rekwiziti elenkati u mehtiega fil-ligi, sabiex huwa jkun jista' jikkwalifika bhala kerrej *ai termini* tal-**artikolu 1531F tal-Kap 16**.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tiddikjara li l-intimat qed jokkupa l-fond *in mertu* bla ebda titolu validu fil-ligi, tichad l-eccezzjoni tal-intimat u kwindi tilqa' t-talbiet tas-socjeta` rikorrenti, u tikkundanna lill-intimat sabiex jizgombra mill-imsemmi fond numru hdax (11) formanti parti mill-blokk numru wiehed u hamsin (51) fi Triq l-Ifran, il-Belt Valletta u dan fi zmien perentorju ta' xahar mil-lum.

L-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
31 ta' Ottubru 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
31 ta' Ottubru 2017