QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 18 ta' Ġunju, 2024.

Numru 5

Rikors numru 1055/11/1 JA

Arthur Mercieca, Mary Asciak, Louis Camilleri, Helen Xuereb, Albert Camilleri u Alexander Camilleri għan-nom u bħala prokuratur tal-assenti Elaine Guindon, Denise Morris u Doris Camilleri

v.

David Arrigo u b'digriet tal-5 ta' Settembru 2023 l-atti ġew leġittimati f'isem Mark Anthony Charles Edward Arrigo stante l-mewt ta' David Arrigo fil-mori tal-appell

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-intimat kontra sentenza ta' nhar il-11 ta' Ottubru 2019 mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fejn l-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-intimat u ordnat li

għandu jiżgombra mill-fond 4, Carmel Street, San Ġiljan, fi żmien xahrejn.

Daħla

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat nhar is-27 ta' Ottubru 2011, l-atturi talbu:

> "*1. Bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża fit-termini tal-artikolu 167 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12) tiddikjara li l-intimat qiegħed jokkupa l–fond numru 3, Carmel Street, San Ġiljan b'mod abbużiv u llegali u mingħajr titolu validu;*
>
> *2. Tordna lill-intimat jiżgombra mill-fond in kwistjoni fi żmien qasir u perentorju li jiġi ffissat minn dina l-Onorabbli Qorti hekk kif jidhrilha xieraq u opportun.*"

3. Dan għamluh abbażi tas-segwenti premessi:

> "*Illi huma proprjetarji tal-fond 3, Carmel Street, San Ġiljan;*
>
> *Illi meta huma akkwistaw il-fond imsemmi dan kien mikri lil Grace Arrigo li kienet tgħix fil-fond weħidha u li mietet fit-3 ta' Ġunju 2007;*
>
> *Illi wara l-mewt ta' Grace Agius l-atturi talbu lill-eredi tagħha, u ċjoè' lil binha David Arrigo, sabiex jivvaka l-fond mill-mobbli tagħha u jirritorna iċ-ċwievet tal-fond lilhom, iżda dan baqa' inadempjenti;*
>
> *Illi tali żamma u okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni hija waħda abbużiva u illegali billi l-istess David Arrigo ma għandu l-ebda titolu fuq il-fond.*
>
> *Illi minkejja interpellazzjoni permezz ta' ittra uffiċjali fis-17 ta' Ġunju 2011 kontra l-intimat sabiex jivvaka l-fond in kwistjoni, huwa baqa' inadempjenti;*
>
> *Illi safejn jafu l-atturi, l-intimat ma għandu ebda eċċezzjoni x'jagħti kontra t-talba.*"

4. L-intimat ressaq is-segwenti risposta ġuramentata:

"1. Preliminarjament in-nullita' tar-rikors promutur li huwa ambigwu u m'hu xejn ċar, billi, filwaqt u fl-istess ħin li l-esponent pie ntimat illi kemm-il darba ma jippreżentax risposta maħlufa bil-miktub fi żmien 20 jum mid-data tan-notifika, il-Qorti tgħaddi biex tagħti d-deċiżjoni tagħha skond il-liġi, l-atturi rikorrenti talbu li l-istess jinstema' bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża skond it-termini tal-Art.167 tal-Kap. 16 tal-Kodiċi ta' Organizazjoni u Proċedura Ċivili. Għalhekk l-esponent għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kontra l-atturi;

2. In subordine u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrent irid jipprova l-mandat tiegħu;

3. In subordine wkoll, u mingħajt preġudizzju għas-suespost, it-talba għar-ripreża tal-fond de quo teżorbita l-kompetenza ta' din l-kompetenti biex tieħu konjizzjoni tal-każ għal dak li jitratta t-talba ta' żgumbrament billi huwa kompetenti esklussivament il-Bord li Jirregola l-Kera, wara l-emendi tal-Att X tas-sena 2009;

4. Illi In subordine wkoll, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent għandu titolu validu ta' kera u fil-mertu sejjer jikkontesta dak allegat mill-attur nomine;

5. Illi t-talbiet avvanzati mir-rikorrent pro et noe huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjes kollha kontra l-istess rikorrenti;

6. Salv id-dritt tar-risposta ulterjuri

5. L-Ewwel Qorti waslet għas-segwenti decide:

"Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet u tilqa' t-talbiet attriċi; u tipprefiġġi terminu ta' xahrejn għall-iżgumbrament.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-intimat."

6. L-intimat ħassu aggravat mis-sentenza tal-Ewwel Qorti u <u>ntavola dan l-appell</u> nhar it-28 ta' Ottubru 2019. Ġiet intavolata risposta mill-atturi nhar is-26 ta' Novembru 2019.

7. Fil-mori tal-appell miet l-intimat David Arrigo nhar it-30 ta' April

2023[1], u ħalla lill-ibnu Mark Anthony Charles Edward Arrigo bħala l-uniku eredi tiegħu permezz ta' testment datat it-13 ta' Marzu 2019[2]. Fuq rikors ta' Mark Anthony Charles Edward Arrigo[3] saret il-leġitimazzjoni tal-atti favurih nhar il-5 ta' Settembru 2023[4].

Fatti

8. L-atturi jgħidu li huma s-sidien tal-fond 3, Carmel Street, San Ġiljan u talbu lill-Ewwel Qorti tiżgombra lill-intimat għaliex jisħqu li dan ma kellux titolu ta' kirja.

9. Ġie preżentat affidavit datat it-28 ta' Jannar tas-sena 1997 fejn l-intimat kien iddikjara li d-dar residenzjali tiegħu kienet ir-Razzett, Trejqet il-Kampanjol, Magħtab[5]. Dan l-affidavit jidher li kien ġie preżentat f'kawża fl-ismijiet Joseph Arrigo Limited v. David Arrigo deċiża fit-28 ta' Jannar 2004 u li jidher li kienet ġiet intavolata fl-1993[6].

10. Xehed ċertu Sergio Spiteri, rappreżentant tal-Uffiċċju Elettorali[7] li qal li l-intimat David Edward John Arrigo kien irreġistrat fuq il-fond in kwistjoni u li kien ilu rreġistrat sa mit-28 ta' Diċembru 1999 u li bħala

[1] *Fol.* 253
[2] *Fol.* 259
[3] *Fol.* 252
[4] *Fol.* 261
[5] *Fol.* 18 *et seq.*
[6] *Fol.* 21 *et seq.*
[7] *Fol.* 48

uffiċċju ma jagħmlux investigazzjonijiet fir-rigward ta' jekk persuni reġistrati ġewwa fond jirrisjedux hemm.

11. L-intimat preżenta affidavit li ġie riprodott *in parte* fis-sentenza tal-Ewwel Qorti[8] u permezz ta' liema xehed li kellu residenza ordinarja u ċjoè l-fond in kwistjoni u proprjetà oħra li kienet ilha għandu mis-snin sebgħin iżda li ma kienx jgħix fiha kuljum:

> *"In 1997 I swore an affidavit in another unrelated matter. In that affidavit I stated that I had taken up residence and was living in a property known as and called ir-Razzett which had been bought in Magħtab in 1976 (this property is hereafter referred to as "Ir-Razzett"). I was advised by my lawyers at the time that I could quite correctly and truthfully swear that I was residing and living at ir-razzett, even though throughout the period referred to in that affidavit my main home and main residence was Careel. This now needs to be properly explained.*
>
> *As previously state, my mother had been wheelchair-bound since 1969 and was being cared for by my father and I at Careel. But at that time my father was still a very busy working man and couldn't constantly care for my mother, not to mention occasionally needing a break, and so this task fell to me too as their only son. My mother was in constant need of care and attention and whenever I was in the house I was constantly being called upon to assist her. Every day I was at Careel I was looking after her.*
>
> *In 1976 ir-Razzett was bought mainly because it was going at a very good price and therefore a good investment, but also it was a perfect location for some of my business activities and hobbies, which included the collection and renovation of old, vintage and historic cars. Careel was and totally unsuited for any of these activities although it was and is perfect for my main occupation as a historian and writer. When I got ir-Razzett the house there was almost uninhabitable, but it quickly became apparent that once it was renovated and improved it would make a perfect retreat – a place in the country. So I, with assistance from my father, set about renovating the property. Thereafter I would sometimes stay thee from my father, set about renovating the property. Thereafter I would sometimes stay there overnight particularly at weekends. Indeed, when they needed a break, my father and mother would go there for the weekends too.*

[8] *Fol*. 52

Hence my saying totally honestly that I had a residence at Ir-Razzett which I used as a residence. But my main and ordinary residence was always Careel. Ir-Razzett became just an extension of our family home and its limited weekend use by my parents increased when I was later in Africa.

Ir-Razzett only really became fully habitable after my marriage in 1977. It was after my wife invested some €5,000 into the property upgrading the bathrooms. Prior to that it could only be referred to as a weekend retreat. However, it had considerable acreage, garages, outhouses and fields.

My wife and I only lived at Ir-Razzett for two and a quarter years from 1977 when our life together in Malta came to a permanent end when my wife was hit by a car in St. Andrews and nearly killed. She had to return to England for extensive treatment. But, even before her accident, on the many occasions that she visited her family and friends in London during those two years, I would return 'home' to Carmel Street, often relieved to be on my own, and to enjoy the greater comfort and facilities that Careel and my mother had to offer. Ir-Razzett, as a marital home, only lasted slightly over two years and was never a sole residence for me.

Even after I was married in 1977 I was still working from Careel in addition to continuing to help my father look after my mother there. A year after my wife's accident, in 1980, my wife and I went to Africa for her to recuperate and for my work and we lived there for 5 years. But I was divorced in 1989 and returned to Malta permanently thereafter. This was the only time when I wasn't residing at Careel for any great length of time. After that Careel again became my home and residence with ir-Razzett a sporadic weekend retreat and my workshop and garage for my cars.

My father suddenly died in 1989, after which time I became my mother's main carer and spent most of my time at Careel although I did like to be able to get away and stay at Ir-Razzett when I could. This was the ongoing situation in 2007 when my mother died. I was living and working at Careel on a daily basis except on the occasions when I was abroad on holiday or business and alternative arrangements had to be made to care for my mother"...>

12. Preżenta wkoll kopji ta' żewġ karti tal-identità għall-perjodi 20 ta' April 2002 sal-31 ta' Awwissu 2006 u d-29 ta' Ottubru 2012 u l-31 ta' Awwissu 2018, kopja tal-vot ta' elezzjoni tal-2004 u kopja tal-liċenzja tas-sewqan għall-perjodu 28 ta' Ottubru 2013 sat-tmienja ta' Settembru 2018

li juru li l-indirizz kien dak f'numru 3, Triq il-Karmnu San Ġiljan[9]. Preżenta wkoll korrispondenza diversa biex juri l-indirizz tiegħu kien fil-fatt numru 3, Carmel, Street, San Ġiljan[10]. Preżenta wkoll dokument iffirmat minn żewġ persuni li jgħid li l-intimat kien jgħix ma' ommu[11].

13. In kontroeżami l-intimat xehed[12] li ommu kienet l-inkwilina ta' 3, Carmel Street, San Ġiljan u li kienet tħallas kera ta' mitt lira Maltin fis-sena. Xehed li qatt ma sar kuntratt u li fl-1949 saret diviżjoni bejn tliet aħwa, Sister Adelina Agius, Emilia Agius Camilleri u Maria Concetta Agius Mercieca, li kienu l-eredi ta' ċertu Luigi Agius u li wara l-fond għadda għand sidien ġodda, li kienu rappreżentanti minn Dr Mercieca. Xehed li l-ġenituri tiegħu dejjem tkellmu ma' Dr Mercieca li kien jgħix Rudolph Street u ħallsu l-kera lilu. Xehed li hu kien il-*full-time carer* u li kienu jżuru l-proprjetà wkoll *nurses* tal-MMDNA u seftura. Jikkonferma li għamel żmien jgħix ġewwa l-Magħtab, li kellu diversi xogħlijiet u li kien irtirat jikteb kotba storiċi u li jagħmel dan u jgħix ġewwa l-fond 3, Carmel Street, San Ġiljan. Xehed li kien jgħix f'żewġ postijiet fl-istess żmien, kemm ġewwa San Ġiljan u kemm il-Magħtab. Meta mistoqsi fuq l-implikazzjonijet ta' affidavit li kien preżenta fl-2004 xehed li ma kienx xehed falz u li bniedem jista' jgħix f'żewġ postijiet fl-istess żmien. Qal li ma kienx qed jikri l-fond lil terzi u li Clive Bennington kien biss ħabib tiegħu

9 *Fol.* 58
10 *Fol.* 59 *et seq.*
11 *Fol.* 92
12 *Fol.* 104 *et seq.*

li kellu bżonn post fejn jgħix u li informalment kien jaġixxi ta' *security*.

14. Xehed Clive Bennington[13] permezz tal-affidavit fejn saħaq li ilu jaf l-intimat mit-tfulija u li beda jgħix f'3, Carmel Street, San Ġiljan wara li offrielu l-intimat għaliex kellu bżonn post fejn jgħix u li peress li ma jistax isiefer peress li jbati minn *thrombosis* akuta, kien jibqa' fil-proprjetà anke meta jsiefer l-intimat.

15. In kontroeżami Clive Bennington xehed li[14] jaf li l-intimat kien għex ukoll ġewwa l-proprjetà tal-Magħtab fis-sebgħinijiet, li kien għamel żmien l-Afrika u li meta ġie lura Malta fit-tmeninijiet, għex San Ġiljan. Jgħid li hu kien uffiċjal navali u li kien jiġi Malta bejn darba u darbtejn f'sena. Xehed li hu daħal jgħix fil-fond in kwistjoni fl-2007 wara li beda jfittex biex jitlaq mill-post li kien qed jikri u waqt li kien f'negozjati ma' terzi li huma ħbieb antiki tal-familja, l-intimat offrielu li jibda jgħix miegħu. Jgħid li l-fond huwa kbir u li ma kienux jaraw lil xulxin wisq iżda li sħabu kienu mħassba fuq is-saħħa tiegħu u ma riduhx jgħix waħdu. Jgħid li ma għandux doveri speċifiċi fid-dar iżda li ġieli għamel xi xogħol fil-ġnien. Jgħid li bejn l-intimat, is-seftura u l-mara tal-intimat dejjem kien hemm xi ħadd fid-dar. Jixhed li hemm diversi mobbli ta' valur. Xehed li l-fond hu proprjetà kbira bi ġnien kbir, stalel u kmamar kbar u kkonferma l-kmamar li hemm. Li informalment hu jieħu ħsieb id-dar iżda ma jħallasx kera. Jikkonferma li l-

[13] *Fol.* 114
[14] *Fol.* 122 *et seq.*

intimat kien jorganizza diversi avvenimenti soċjali fil-post. Jgħid li mhux konxju li l-intimat kien jiġġestixxi negozju relatat mat-turiżmu.

16. Xehdet Victoria Kay Felixa Arrigo, l-mara tal-intimat permezz tal-affidavit[15]. Xehdet li kienet ilha taf lill-intimat mill-1993, u li fl-1996 offrielha tgħix ġewwa r-Razzett, il-Magħtab peress li l-ex raġel tagħha kien telaq minn Malta, ma ħallasx il-kera u ġiet żgumbrata. Fl-1996 mar jgħix il-Magħtab iben l-intimat mill-ewwel żwieġ tiegħu, li kien jgħix l-Ingilterra ma ommu u esebiet ukoll korrispondenza mal-ex mara tal-intimat. Tgħid li bidlet l-indirizz tagħha u marret tgħix mal-intimat f'Lulju 2013 u dan wara li d-divorzju tagħha minn mal-ewwel raġel tagħha ġie ffinalizat fl-2011. Tgħid li mill-għarfien li kellha, l-intimat dejjem għex 3, Carmel Street, San Ġiljan, ħlief f'perjodu qasir lejn l-aħħar tas-sebgħinijet.

17. In kontroeżami Victoria Kay Felixa Arrigo[16] kkonfermat dak li xehdet permezz tal-affidavit u xehdet li l-intimat kien jgħix ma' ommu u li kien jinżel il-Magħtab biex jara lil ibnu u li ma kienx jorqod il-Magħtab għalkemm kien jorqod hemm fil-*weekend*. Ix-xhud ġiet mistoqsija rigward pranzu li ġie organizzat minn terza persuni, ċertu Marisa Cerutti, u li kemm-il darba organizzat dawn l-ikliet. Tgħid li ma tiftakarx li f'waħda minn dawk l-ikliet, fl-2008, iltaqgħet ma' Arthur Mercieca, u li qaltlu li hi kienet qed tgħix mal-intimat il-Magħtab. Ix-xhud tat deskrizzjoni tal-

[15] *Fol.* 115 *et seq.*
[16] *Fol.* 135 *et seq.*

kmamar u mobbli, vetturi antiki u d-dekorazzjoni tal-kmamar.

18. L-intimat preżenta dokumentazzjoni u xehed li mhuwiex minnu li fl-2008 attendew pranzu fejn kien hemm in attendenza l-attur Arthur Mercieca[17].

19. Xehed Arthur Mercieca permezz tal-affidavit[18] fejn saħaq li hu kompropjetarju tal-fond u li l-fond kien inkera lill-ġenituri tal-intimat wara l-gwerra, fl-1945 għall-31.50 Sterlini kull tliet xhur. L-ewwel miet missier l-intimat u wara omm l-intimat, li baqgħet tgħix fil-fond bl-assistenza tal-*carer.* Jgħid li wara l-aħħar pagament ta' kera fl-2007 ma sar l-ebda ħlas ieħor. Jgħid li ma għandux evidenza li l-intimat kien jgħix fil-fond qabel mietet ommu u jgħid li okkupa d-dar u rrifjuta li jrodd iċ-ċwievet lura. Jgħid li mhux vera li s-sidien qatt ma kellmuh. Jgħid li la l-intimat u anqas Clive Bennington ma qatt offrew kumpens talli kienu qed jgħixu fil-fond. Jgħid li fl-2008 hu u l-mara tiegħu kienu għand it-terza Marisa Cerutti u li hu tkellem mal-mara (li dak iż-żmien kienet l-għarusa) tal-intimat bla din kienet taf min hu u tatu informazzjoni fuq ħajjitha inkluż li kienet tgħix mal-intimat ġewwa l-Magħtab u li ma semmietlux il-post ta' San Ġiljan. Jgħid li ltaqa' ma' ċertu Mariella Zarb u li kkonfermatlu li l-intimat kien jgħix l-Magħtab (dan qalitu wkoll l-istess Zarb f'affidavit[19]). Jgħid li l-intimat ma

[17] *Fol.* 144 *et seq.*
[18] *Fol.* 155 *et seq.*
[19] *Fol.* 197

kienx onest f'din il-kawża u dan għaliex f'kawża oħra xehed li r-residenza primarja tiegħu kienet il-Magħtab.

20. Kompla jixhed li kien qed juża d-dar ta' San Ġiljan għall-skopijiet kummerċjali u kien qed jirreklama d-dar fuq sit elettroniku bħala *guest house* għat-turisti, tant li qabbad lin-neputija tiegħu tippretendi li kienet turista u kkuntattjat lill-intimat sabiex tistaqsi rigward setgħetx tibbukja xi ġranet fil-*guest house*. Jgħid li skopra dan wara li l-ġirien informawh li kienu qed jaraw ħafna nies bil-bagalji deħlin u ħerġin mill-fond. Jgħid li qatt ma ta permess lil intimat li jsir tibdil strutturali. Jgħid li kien ser iressaq lil ċertu Steve Schembri bħala xhud, li joqgħod fl-istess triq tal-fond iżda li dan irrifjuta wara li kien ikkuntatjah l-intimat rigward xi negozju. Jgħid li Schembri qallu li l-intimat kien jgħix il-Magħtab u li ta' spiss kien iżur lil ommu u jerġa' jirritorna l-Magħtab. Jgħid li l-atturi jirrifjutaw li jagħrfuh bħala inkwilin u li ma jħallasx kera u anqas offra kumpens jew biex jixtri l-post. Ix-xhud preżenta wkoll dokumentazzjoni rigward dan.

21. Xehdet Lydia Boyes permezz tal-affidavit[20], in-neputija ta' Arthur Mercieca, li xehdet li fl-2010 kienet ikkuntattjat lil intimat *tramite* s-sit elettroniku, www.ownersdirect.co.uk, sabiex titlob informazzjoni rigward il-post u rrapurtat dan lil zijuha.

---

[20] *Fol.*191 *et seq.*

22. Xehed ċertu Albert Camilleri[21], wieħed mill-proprjetarji tal-fond, li xehed li kien talab lill-intimat jidħol fil-fond iżda dan irrifjuta. Li huma kienu rrifjutaw ċekk li kien mibgħut mill-intimat u minn ommu u li wara li mietet omm l-intimat kienu rrikorrew għand avukat sabiex jitolbu ċ-ċwievet lura. Jgħid li sabu d-dar fuq sit elettroniku u li kienet qed tintuża bħala *guest house* u li xi ġar qallu li l-intimat ma kienx jgħix fil-post għaliex jgħid li l-ġar qallu li l-intimat ma kienx ikellem lil ommu.

23. Mark Arrigo, għamel talba sabiex jixhed fil-mori tal-appell u dan għaliex ma xehedx quddiem l-Ewwel Qorti u jargumenta li kien jgħix ma' missieru. Permezz ta' digriet tat-13 ta' Novembru 2023[22] din il-Qorti ċaħdet it-talba ta' Mark Arrigo u dan peress li hu kellu kull opportunità jixhed quddiem l-Ewwel Qorti u l-fatt li l-intimat hu l-awtur tiegħu jagħtih biss dritt li jidħol fil-kawża mhux li jerġa' jiftaħ il-provi. Mark Arrigo talab li ssir rikonsiderazzjoni minn dan id-digriet, iżda waqt is-seduta tat-28 ta' Novembru 2023 din il-Qorti ddegretat seduta *stante* li r-rikors għar-rikonsiderazzjoni ma biddel xejn u li kien qed jiġi miċħud[23].

Konsiderazzjonijiet Legali

24. Permezz **tal-Ewwel Aggravju**, l-appellant jilmenta li l-Ewwel Qorti

[21] *Fol.* 194
[22] *Fol.* 271
[23] *Fol.* 275

għamlet apprezzament ħażin tal-provi u tal-fatti. Jgħid li peress li l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba li l-intimat jikkontesta l-azzjoni tal-atturi, isegwi li l-Ewwel Qorti kellha tiddetermina x'titolu kellu l-intimat u tidħol fil-mertu biex tara jekk l-attur kienx qed jokkupa l-fond 3, Carmel Street, San Ġiljan, b'mod abbużiv u illegali u mingħajr titolu validu kif saħqu l-atturi. Jgħid li l-Ewwel Qorti ma kellhiex il-kompetenza tisma' l-kawża odjerna għaliex huwa risapput li bl-emendi li saru fil-liġi, senjatament bl-Att X tas-sena 2009, il-fora kompetenti sar il-Bord li Jirregola l-Kera. Konsegwentement l-Ewwel Qorti kienet inkompetenti *ratione materiae.*

25. Jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera ngħata kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' dar abitazzjoni skont l-Artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili. Jisħaq li dan jgħidu wkoll l-Artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69. Jgħid li l-qrati tagħna diġà kellhom l-opportunità li jindirizzaw din il-kwistjoni.

26. Permezz **tat-Tieni Aggravju**, l-appellant jilmenta li ma hemmx dubju li omm l-intimat kienet rikonoxxuta bħala inkwilina mill-atturi, allura jsegwi li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija żbaljata u *in oltre* l-Ewwel Qorti ċaħdet dak li qal l-intimat mingħajr l-ebda raġuni, ħlief li jikkwota minn affidavit preżentat f'kawża oħra fejn l-intimat kien qal li kien jabita ġewwa fond ieħor. Jgħid li hu kien ingħata parir jagħmel dan u li kellu kull dritt jieħu parir mingħand l-avukat tiegħu u li jekk il-pariri li ġie mogħti kienu

ħżiena, dawn ma kellhomx jirriflettu ħażin fuqu.

27. *In oltre* jgħid li għalkemm huwa minnu li juża l-fond għall-skopijiet ta' negozju u li jagħmel użu minnu limitat, dawn mhumiex il-kawżali tal-azzjoni odjerna. *In oltre* li jagħmel użu kummerċjali mill-fond anqas hija bażi għall-azzjoni. Jgħid li kien jabita fil-fond qabel il-mewt ta' ommu, u li kien jabita ma' missieru u li dan ma qalux biss hu iżda anke martu Victoria Felixia Arrigo u l-ħabib tiegħu Clive Bennington. Jgħid li fil-mument tal-mewt kien jgħix ma' ommu u li ma hemmx dubju li kien jgħix San Ġiljan u li kien fl-aħħar tal-ġimgħa biss li kien jitla' fil-proprjetà tiegħu tal-Magħtab. Jgħid li l-atturi kellhom kull opportunità biex iressqu lil ġirien bħala xhieda, iżda dan ma għamluhx u minflok xehdu fuq dak li allegatament qalu terzi. Jgħid li ommu kienet *wheel-chair bound* u li kien għalhekk li kien jgħix magħha u li mhux xi ħaġa stramba li għamel dan.

28. Jgħid li hu kien ilu rreġistrat fil-fond ta' San Ġiljan sa minn Diċembru tal-1999 u dan l-atturi jafuh.

29. L-atturi appellati jirrispondu li l-apprezzament tal-provi ma għandux jiġi ddisturbat b'mod leġġer. Jargumentaw li mhux ċar mill-appell x'inhuma l-aggravji u li tali nuqqas ta' kjarezza jimmerita li din il-Qorti tagħti ordni *ai termini* tal-Artikolu 143(5) tal-Kapitolu 12 sabiex jiġi ċċarat liema huma l-aggravji li fuqhom hu sostnut l-appell odjern.

30. Jargumentaw li qed jifhmu li hemm aggravju rigward iċ-ċaħda tal-eċċezzjoni tal-inkompetenza *ratione materiae*. Jagħmlu referenza għan-nota ta' sottomissjonijiet u jgħidu li l-Artikolu 1525(1) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li sabiex il-Bord li Jirregola l-Kera jkollu kompetenza l-kwistjoni trid tirrelata ma' titolu ta' kera. Dan però mhuwiex il-każ għaliex jikkontendu li l-appellant qed jokkupa l-fond mingħajr titolu. Il-vertenza odjerna ma tittrattax tilwima naxxenti minn relazzjoni ta' kera iżda pjuttost titratta nuqqas ta' titolu kwalsiasi u l-indaġni ġudizzjarju li trid issir hi jekk l-intimat jokkupax l-istess fond mingħajr titolu.

31. Jisħqu li fil-każ odjern l-Ewwel Qorti kkonkludiet li ma jeżistix kuntratt tal-kera u din mhux kwistjoni li seta' jiddetermina l-Bord li Jirregola l-Kera u jisħaq li l-ġurisprudenza ċitata mill-appellant kienet tirrelata ma' każ fejn il-kwistjoni kienet dwar min ser ikompli l-kirja.

32. Fir-rigward tat-tieni aggravju jisħqu li mhux minnu li l-Ewwel Qorti ma mmotivatx id-deċiżjoni għaliex ma qisitx kredibbli l-provi tal-intimat. Jisħqu li l-kwistjoni ta' kredibbiltà qamet wara l-kwistjoni ta' affidavit li kien juri li l-intimat kien jirrisjedi ġewwa fond ieħor. Jitfgħu dubju fuq il-fatt li kien jgħix ma' ommu u dan meta kellha *carer full-time* u l-fatt li kien miżżewweġ iżda ma jirrisjedix ma' martu u li martu marret tgħix miegħu sitt snin wara l-mewt ta' ommu u minflok kien jirrisjedi miegħu ħabib

tiegħu.

33. Jargumentaw li l-fatt biss waħdu li l-intimat kien irreġistrat fil-fond in kwistjoni ma jfissirx li l-intimat kien verament jgħix hemm. In oltre l-intimat għandu jerfa' responsabbilità ta' dak li ddikjara fir-rigward tar-residenza tiegħu u mhux iweħħel fl-assistenza legali tiegħu.

34. Fir-rigward tas-sottomissjoni li l-intimat għex ma' ommu meta kienet għadha ħajja hemm kwistjoni ta' kredibbilità fir-rigward tax-xhieda mressqa mill-intimat.

35. **Din il-Qorti tibda** billi tindirizza l-preġudizzjali mqajma mill-atturi, ċjoè li *ai termini* tal-Artikolu 143(5) tal-Kapitolu 12 din il-Qorti għandha tordna lill-appellant jikkjarifika l-appell imressaq minnu. Tqis li dan mhux il-każ peress li l-appellant spjega li hu qed iressaq żewġ aggravji, kif jidher li fehmu sew l-atturi appellati billi anke huma ressqu risposta u konsegwentement ser tkompli biex tindirizza l-aggravji.

36. Fir-rigward tal-**ewwel aggravju** relatat mal-kompetenza *ratione materiae* tal-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Illi kif jidher mill-att promotur l-atturi qed jitolbu għall-iżgumbrament tal-intimat mill-fond imsemmi. L-ewwel żewġ eċċezzjonijiet huma sorvolati u kwindi l-ewwel eċċezzjoni ta' sustanza li għandha quddiemha din il-Qorti fis-sens li din il-Qorti mhijiex kompetenti rationae materiae biex tisma' l-kawża iżda huwa l-Bord li Jirregola l-kera, illi għandu din il-kompetenza.*

Illi huwa paċifikament aċċettat illi "l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni mogħtija mit-termini tal-azzjoni attriċi. Hu l-att promotur kif intavolat it-talbiet u l-premessi tagħhom li jifformaw il-parametri li fihom il-Qorti kellha teserċita l-ġudizzju tagħha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza tagħha" – "Frankie Refalo nomine vs Jason Azzopardi et" (Appell tas-7 t' Ottubru 1997).

Illi l-Prim Awla tal_Qorti Ċivili ġia' kellha okkażjoni tiddeċiedi dan il-punt fil-kawża fl-ismijiet "Dottor Francis Saliba et vs C. Boffa Company Limited et" deċiza parzjalment fil-25 ta' Frar 2009. Il-Qorti hemmhekk għamlet referenza għall-artikolu 47 (3) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta illi jgħid illi:

> *"Iżda l-kawzi li fihom jidħlu … inkluża kull talba għal żgumbrament jew tkeċċija minn beni immobbli kemm urbani u kif ukoll rurali, mikrija jew okkupati minn persuni li joqogħdu jew li għandhom l-abitazzjoni ordinarja tagħhom fil-limiti tal-ġurisdizzjoni ta' dik il-Qorti ma jidħlux fil-kompetenza tal-Qorti tal-Maġistrati…"*

Il-Qorti qalet illi "l-abbli difensur tal-soċjeta' intimata qed jargumenta illi l-persuna mħarrka trid tkun tabita ordinarjament fil-fond in kwistjoni u allura l-Prim Awla hija kompetenti biss fuq kawzi ta' żgumbrament jew tkeċċija minn fondi abitati minn fondi abitati bħala residenza ordinarja tal-soċjeta' intimata. Madankollu eżami tas-subartikolu juri biċ-ċar illi dan mhux il-każ; il-konvenunt irid ikun jabita fil-limiti tal-ġurisdizzjoni tal-Qorti iżda żgur mhux neċessarjament f'dak il-fond li dwaru jkun ġie mħarrek. Infatti fejn tidħol ir-residenza ordinarja l-artikolu isemmi ġurisdizzjoni u mhux kompetenza għaliex huwa ovvju li l-kompetenza ta' din il-Qorti toħroġ mill-fatt li l-atturi qed jitolbu żgumbrament."

Il-Qorti tal-Appell (Sede inferjuri) elenkat diversi sentenzi fir-rigward fis-sentenza tagħha fl-ismijiet "Victor Peralta et vs Maria Curmi et"(8 ta' Gunju 2005). Hija qalet fost affarijiet oħra illi "In linea ta' prinċipju ġenerali ġie bosta drabi deċiż illi talba għall-iżgumbrament minħabba vjolazzjoni ta' patt espress jew taċitu kontrattwali kienet tispetta b'kompetenza lit-tribunal ordinarju. Sa mill-bidu nett tal-introduzzjoni tal-ligi (illum il-Kapitolu 69) ġie ritenut illi dan 'contempla la rilocazione ma non lo scioglimento del contratto di locazione. (sottolinear tal-Qorti). Tale scioglimento e' di competenza della Prim Aula del Corte Civile… Lo sgombramento rientrante nella competenzadella Giunta per il Regolamento dei Fitti e' solamente inteso ad impedire la rilocazione. ("Carmela Galea vs Filippo Gatt" – Appell Ċivili - 1 ta' Gunju 1931). Fl-istess sentenza ġew ċitati ukoll dawn is-sentenzi; Vol. XXXIII p I pagna 685 u 805; "Innocenzo Debattista et vs Giovanni Farrugia" (Appell – 4 ta' Diċembru 1957; "Madeline Muscat vs Lina Edwardson" (Appell Inferjuri – 2 ta' Marzu 1977); "Arthur Fenech vs Michael Vella" (Appell 16 ta' Ġunju 1992) u "Rosina Grima vs Joseph Vella proprio et nominee" (Appell 14 ta' April 1997).

Illi huwa però importanti li wieħed jissottolineja li dawn is-sentenzi kollha fuq imsemmija ġew deċiżi qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 1525 fis-sena 2009 u għalhekk illum għandhom valur relattiv ħafna. Dan l-artikolu jgħid fost affarijiet oħra illi:

> *"Il-Bord li Jirregola l-kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-kiri tar-raba."*

Illi fil-kawża fl-ismijiet "Camilleri vs International Trading Co. Ltd" deċiza fil-31 ta' Ottubru 2011, dik l-istess Qorti qalet hekk:

> *"Jidher ċar allura li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordjiet rispettivi. Kif ġja' ssemma, il-kompetenza ta' Qorti jew tribunal tigi determinata skont it-talba ta' min jipproponi l-kawża u f'dik odjerna huwa ċar li l-atturi qed jagħmlu t-talba tiegħu a bażi tal-fatt li s-soċjeta' intimata ma jistħoqqlux jibqa' jiddetjeni l-fond in kwistjoni. Din id-deċiżjoni però palesament tiddependi fuq l-allegazzjoni tal-atturi li s-soċjeta' intimata naqset mill-obbligi tiegħu skont l-iskrittura ta' lokażzjoni li saret bejn il-kontendenti. Għalhekk ma hemmx dubju għall-Qorti li din hija waħda minn dawk il-vertenzi li l-leġislatur ried jirrimetti fil-ħoġor tal-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-artikolu 1525."*

Illi dan l-insenjament ġie wkoll applikat fis-sentenza fl-ismijiet "Elizabeth Schembri vs Irene Fleri Soler", deċiża minn dik il-Qorti fil-31 ta' Mejju 2013).

Illi din il-Qorti hija ben konxja li din l-eċċezzjoni tal-intimat u l-mertu huma relatati intimament u setgħu ġew mistħarrġa u deċiżi flimkien. Dan għaliex kjarament biex il-Prim Awla ma jkollhiex kompetenza jrid ikun hemm kirja – iżda l-atturi ma humiex jirrikonoxxi dan tant li fir-rikors promotorju qed jitlob dikjarazzjoni li l-intimati qed jokkupaw il-fond bla titolu. Jekk huwa hekk allura ma hemmx dubju li l-foro ndikat huwa appuntu l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili. Tajjeb wieħed iżid li fil-kawżi msemmija aktar qabel li ġew deċiżi favur din l-eċċezzjoni wara l-emendi tal-2009 kienu l-istess atturi li indikaw fir-rikors promotorju illi l-intimat jew intimata kienu jokkupaw il-fond tramite ftehim ta' lokażzjoni.

Fis-sentenza tagħha fl-ismijiet "Falzon vs Buttigieg" (28 ta' Marzu 2014) il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

> *"F'dan il-każ, inġabru provi dwar l-eċċezzjoni tal-intimati li huma għandhom titolu ta' kera iżda s-sentenza ngħatat biss dwar l-eċċezzjoni tal-kompetenza; u filwaqt li kif ġja' ssemma mingħajr dubju l-kompetenza toħroġ mill-att promotorju, jekk it-tieni eċċezzjoni tal-intimati tiġi milqugħa, l-attur ikollu allura xorta waħda jirrikorri għall-Bord li Jirregola l-Kera jekk irid jieħu pussess tal-fond in kwistjoni – iżda imbagħad fuq kawżali għal kollox differenti għaliex tkun ġiet*

stabbilita ġudizzjarjamanet relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet. Għalhekk ladarba l-Ewwel Qorti ddeċidiet biss, kif ġiet mitluba tagħmel, fuq l-ewwel eċċezzjoni hija għamlet sew li kkonċentrat fuq it-talba tal-attur (kif iddikjarat is–sentenza "Refalo vs Azzopardi" fuq imsemmija) li kienet titlob l-iżgumbrament fuq il-kawżali li l-intimati ma għandhomx titolu u allura kkonkludiet ġustament li fuq dik il-bażi li hija kellha l-kompetenza tisma' l-kawża u tiddeċiediha."

Il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament u għalhekk qed tiċħad l-eċċezzjoni tal-kompetenza."

37. Fir-rigward **tat-tieni aggravju**, u ċjoè l-mertu nnifsu, din il-Qorti rat li l-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi kwantu għall-mertu, l-pożizzjoni tal-intimat tiċċentra prinċipalment dwar jekk huwa kienx qed jgħix ma ommu meta din mietet fl-2007 għaliex ma hemmx dubju li kienet ommu l-kerrejja rikonoxxuta sa dakinhar. Kif qal il-intimat fl-affidavit tiegħu:

....

ILli minn dan il-bran jidher li f'kawża separata deċiza fl-2004 bejnu u terzi l-intimat kien lest jiddikjara taħt ġurament li kien jabita ġo fond ieħor u mhux dak soġġett tal-kawża tallum. Mhijiex skuża jgħid li ġie konsiljat jagħmel hekk dakinhar; jekk xejn dan juri li l-kredibilita' tiegħu hija suspetta għall-aħħar u ma jistax jitwemmen. Huwa evidenti li huwa juża l-fond inkwistjoni għal negozju u qatt ma kien jabita fih għall-inqas meta ġiet nieqsa ommu.

Illi fis-sentenza li tat fl-24 ta` Marzu 2004 fil-kawża "Xuereb et vs Gauci et" il-Qorti tal-Appell Inferjuri ttrattat il-konflitt ta' provi fil-kamp ċivili billi qalet hekk: "Huwa paċifiku f`materja ta' konflitt ta' versjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn żewg prinċipji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha: 1) Li tagħraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi waħda miż-żewġ verżjonijiet bħala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn oħra; 2) Fin-nuqqas, li tiġi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitur". Ara a propożitu sentenza fl-ismijiet "Fogg Insurance Agenċies Limited noe vs Maryanne Theuma", Appell, Sede Inferjuri, 22 ta' Novembru, 2001. Jinsab ravvisat ukoll fid-deċiżjoni fl-ismijiet "Farrugia vs Farrugia", deċiża mill-Prim Awla tal_Qorti Ċivili fl-24 ta' Novembru, 1966, li "il-konflitt fil-provi huma ħaġa li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti għaliha. Il-Qorti għandha teżamina jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il- bilanċ tal-probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawzi ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant".

> *Illi fil-każ in eżami kif ġja' ngħad, din il-Qorti hija tal-fehma li l-atturi ssodisfaw l-kanoni biex it-talba tagħhom tiġi milqugħa għaliex il-Qorti ma tqiesx lill-intimat bħala affidabbli.*"

38. Din il-Qorti tqis li l-aggravju mhux ġustifikat. Il-kompetenza tal-Qorti toħroġ mit-talbiet magħmula. It-talba attriċi hi waħda ċara ċioe' li l-intimat ma jgawdi minn ebda titolu u għalhekk il-kompetenza għad-determinazzjoni ta' tali talba hi l-Qorti Ċivili mhux il-Bord li Jirregola l-Kera. Jekk il-konvenut qed isostni li għandu titolu ta' kera u din tirriżulta mill-provi, t-talba attriċi tiġi miċħuda. Ma hemm xejn proċeduralment irregolari dwar kif saret il-kawża u l-aggravju hu miċħud.

39. Fir-rigward tat-tieni aggravju, din il-Qorti tqis li dak li effettivament jitlob l-intimat huwa li jsir riapprezzament tal-provi. Għalkemm l-apprezzament tal-provi magħmul mill-Ewwel Qorti ma għandux jiġi ddisturbat leġġerment, kif issa hu ben stabbilit, din il-Qorti għandha l-obbligu li tqis jekk dak li wassal għal konkluzjonijiet tal-Ewwel Qorti kinitx deċiżjoni li raġonevolment setgħet tasal għaliha L-Ewwel Qorti. L-Ewwel Qorti strieħet fuq il-premessa li ma sabitx kredibbli l-verżjoni tal-inkwilin u dan għaliex f'affidavit li l-intimat preżenta fl-1997, f'kawża separata, hu kien stqarr li jirrisjedi ġewwa l-proprjetà tal-Magħtab. Tassew li l-mod kif xehed l-intimat fil-kawża fid-dawl tal-affidavit li hu ppreżenta fi proċeduri separati jagħti suspett li x-xhieda tal-intimat stess bħala waħda mhux affidabbli. Madankollu din il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu kkonsidrati wkoll il-fatti l-oħra preżentati fl-assjem tagħhom. Fuq kollox

għandu jitqies li l-affidavit preżentat f'kawża separata kien preżentat fl-1997, għaxar snin qabel il-mewt ta' omm l-intimat David Arrigo, mhux biżżejjed waħdu biex jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tiegħu fil-mertu. Kif tgħid il-Qorti tal-Appell:

> "*Il-qorti tosserva, qabel xejn, b'referenza ghal-dak li jinghad fl-ewwel paragrafu tat-twegiba tal-konvenuti, illi l-konvenuti jaghtu wisq enfasi lill-prassi li qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax l-apprezzament ta' fatti maghmul minn qorti tal-ewwel grad hlief f'cirkostanzi eccezzjonali. Il-Qorti tal-Appell ghandha awtonomija shiha fl-apprezzament tal-fatti u ghandha kull setgha tinterpreta l-fatti mod iehor minn kif tkun fehmithom qorti tal-ewwel grad. Huwa minnu illi fejn tidhol kredibilità ta' xhieda li l-ewwel qorti tkun semghet viva voce qorti ta' revizjoni ma hijiex sejra facilment tiddisturba l-apprezzament li tkun ghamlet l-ewwel qorti, u lanqas ma taqleb il-konkluzjoni tal-ewwel qorti meta din tkun ghazlet bejn zewg possibiltajiet ta' interpretazzjoni ta' fatt li t-tnejn ikunu plawsibbli. Madankollu, il-Qorti tal-Appell ghandha s-setgha tikkorregi kull apprezzament ta' fatt li jidhrilha li jkun zbaljat irrispettivament mill-gravità tal-izball. Izzid tghid, anzi, li, aktar u aktar f'sistema bhal taghna fejn jezisti grad wiehed biss ta' appell, il-Qorti tal-Appell tkun qieghda tonqos mid-dmir taghha jekk tabdika mir-responsabilità taghha li taghmel apprezzament awtonomu tal-fatti.*[24]"

40. Din il-Qorti tqis li ma hemmx kontestazzjoni li l-fond in kwistjoni kien mikri lill-ġenituri tal-intimat sa mill-1945 sal-2007 u ċjoè sakemm mietet omm l-intimat. L-intimat David Arrigo saħaq li kien jgħix ma' ommu ġewwa San Ġiljan, l-atturi jgħidu li dan mhux minnu u dan għaliex għandu proprjetà oħra, li kif stqarr l-intimat stess għex fiha wkoll, u li kienet tgħix fiha s-sieħba tiegħu.

41. Ir-relazzjoni lokatizzja tal-awturi tal-intimat David Arrigo kienet regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan tenut kont li jidher li l-

[24] App. Ċiv. 891/14 JRM -Dottoressa Antoinette Cutajar v. L-Onor. Dott. Joseph Muscat – Prim Ministru, l-Onor. Et- Deċiża 14 ta' Diċembru 2018.

fond ingħata b'kirja wara t-Tieni Gwerra Dinjija fl-1945. Issa l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fil-perjodu relevanti ta' qabel il-mewt ta' omm l-intimat[25], kien jiddefinixxi kerrej bħala:

> *""kerrej" tfisser ukoll –*
>
> *(a) L-armla jew l-armel ta' kerrej basta li r-raġel u l-mara fiż-żmien tal-mewt tal-kerrej, ma jkunux, legalment jew fil-fatt, mifrudin minn xulxin;*
>
> *(b) Fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni, meta l-kerrej, ma jħallix warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqgħodu miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu;"*

42. Tressqu diversi provi iżda fid-dawl tad-definizzjoni fil-liġi, l-mistoqsija ewlenija għandha tirrigwarda fejn kien 'joqgħod' l-intimat fiż-żmien qabel mietet ommu. Huwa dan li ser jiddetermina l-*istatus* tal-intimat, ċjoè kellux titolu fuq xiex jistrieħ jew le, mhux x'għamel wara bil-fond u anqas fejn kien jirrisjedi għaxar snin qabel. L-azzjoni fuq kollox hi mibnija fuq il-premessa li l-intimat ma għandux titolu għaliex qatt ma kien joqgħod ma' ommu fil-mument tal-mewt tagħha. Mhix mibnija fuq il-premessa li qatt ma ħallas kera, fatt mhux kontestat, jew li wara l-mewt ta' ommu għamel użu kummerċjali mill-fond.

43. Kif xehed rappreżentant tal-Uffiċċju Elettorali, jidher li David Arrigo fil-fatt kien irreġistrat fuq San Ġiljan: anke jekk dan waħdu mhux biżżejjed. L-intimat ressaq xi dokumentazzjoni li juri li kien jirċievi posta f'dak is-sit,

[25] Sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u wara l-emendi tal-Att XVI tal- 1979. L-emenedi tal-Att V tal-2021 ma affetwax id-definizzjoni ta' kerrej

u li kien juża l-indirizz ukoll għal attivitajiet oħra, bħall-pubblikazzjoni tal-kotba tiegħu, għalkemm il-korrispondenza tinkludi wkoll korrispondenza għas-snin wara l-2007. Fix-xhieda tagħha Victoria Kay Felixa Arrigo, l-mara tal-intimat, xehdet li l-intimat kien jorqod id-dar ta' ommu kuljum iżda fil-*weekends* kien imur joqgħod il-Magħtab u li kien wara li żżewġu fl-2013 li marret tgħix miegħu ġewwa San Ġiljan.

44. Din il-Qorti tinnota wkoll li fl-affidavit tiegħu David Arrigo xehed li, *"In 2007 I spent my nights here although I did occasionally stay at Ir-Razzett as well".*[26] Skont ittra li preżenta l-istess intimat, iffirmata minn żewġ ġirien, l-intimat kien jgħix ma' ommu fiż-żmien tal-mewt tagħha. Tinnota wkoll li tliet ġimgħat qabel il-mewt ta' omm l-intimat, hu kien Ġibiltà u dan skont ix-xhieda ta' Clive Bennington.

45. Fir-rigward tal-provi li ressqu l-atturi, ħafna minn dawn tressqu b'affidavit u rrapurtaw dak li qalulhom terzi; eżempju li fl-2008 ltaqa' l-attur Arthur Mercieca ma' ċertu Mariella Zarb li qaltlu li l-intimat ma kienx jgħix San Ġiljan iżda fil-proprjetà tiegħu fil-Magħtab. Fl-affidavit tiegħu Arthur Mercieca jsemmi li ċertu Steve Schembri, l-ġenituri ta' liema kienu jgħixu fl-istess triq, kien qallu li l-intimat ma kienx jirrisjedi ġewwa San Ġiljan iżda ġewwa l-Magħtab. Madankollu ma tressaqx bħala xhud għaliex Mercieca qal li l-istess Schembri kien infurmah li ser jixhed li ma jiftakar xejn jekk

---
[26] *Fol.* 56

jitressaq bħala xhud. Wieħed mill-atturi, Albert Camilleri, permezz tal-affidavit xehed li wieħed mill-ġirien tat-triq, ċertu Ronnie Galea, qallu li David Arrigo ma kienx imur fid-dar ta' San Ġiljan għaliex saħansitra ma kienx ikellem lil ommu.

46. Id-difensur tal-intimat irrinunzja għall-kontroeżamijiet tax-xhieda mressqa mill-atturi iżda kien qiegħed jikkontesta l-veraċità ta' partijiet minnhom.

47. Huwa pjuttost ċar ukoll li l-atturi qatt ma riedu jirrikonoxxu lill-intimat bħala inkwilin u saħanistra rrifjutaw li jsarrfu ċekk tal-kera mibgħut mill-intimat u ommu konġuntament lura fl-2003[27] . Ftit ġranet wara l-mewt ta' omm l-intimat, intbagħtet ittra sabiex l-intimat joħroġ mill-fond.

48. Din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża fl-**ismijiet Moviment Azzjoni Soċjali v. Noel Borg, deċiża fit-30 ta' Settembru 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju 2014**, fejn qalet:

> *"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 sempliċiment 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*

---
[27] *Fol.* 190

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 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-konvinċiment raġjonevoli, allura l-pretensjoni tiegħu għall-protezzjoni skond il-Kap. 69 tfalli għaliex ikun ifisser illi ma jkunx issodisfa l-fatt kostituttiv 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-ħwejjeġ 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 ħaġa 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-Reġistru Elettorali, ir-reġistrazzjoni mal-Korporazzjoni għas-Servizzi tal-Ilma u mal-Korporazzjoni Xogħol u Taħriġ mhumiex prova nkonfutabbli ta` residenza. Huwa paċifiku li r-Reġistru 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)."*

49. Tenut kont dan kollu, din il-Qorti ma tqisx li l-intimat ipprova b'mod ċar u attendibbli biżżejjed li jaqa' fid-definizzjoni ta' kerrej kif ried il-Kapitolu 69. Il-Qorti tifhem li d-dar li fiha kienet tgħix ommu lagħbet parti ċentrali minn ħajjet l-intimat, meta din il-Qorti tislet u tikkunsidra l-provi mressqa, ma tressqux provi konkreti biżżejjed li l-intimat kien qiegħed jgħix fil-fond in kwistjoni b'mod konsistenti fis-snin qabel mietet ommu tant li jista' jitqies kerrej. Tassew li tressqu provi ta' 'links' qawwijin mal-fond u dan mhux miċħud, u l-mara tal-intimat tenniet li matul il-ġimgħa kien jorqod San Ġiljan u fil-*weekends* il-Magħtab, iżda min-naħa l-oħra l-intimat jagħti x'wieħed jifhem li beda joqgħod b'mod abitwali u konsistenti fil-fond mikri lill-ommu wara l-mewt tagħha. Din il-Qorti tqis li l-intimat naqas li jressaq provi konvinċenti li ma jħallux dubju raġonevoli f'moħħ il-Qorti li r-residenza kostanti tiegħu fejn kellu n-neċessitajiet tiegħu ta' kuljum kienet il-fond in kwistjoni.

50. Tenut kont dan din il-Qorti ma tistax tilqa' t-tieni aggravju fil-mertu.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddisponi mill-appell billi tiċħdu u tenut kont li fil-mori tal-kawża miet l-intimat David Arrigo, din il-Qorti tipprefiġġi terminu ta' xahrejn mid-data ta' din is-sentenza sabiex is-suċċessur tal-intimat David Arrigo ċioe' Mark Anthony Charles Edward Arrigo jneħħi l-effetti personali kollha mill-fond 3, Carmel Street, San Ġiljan, u jiżgombra mill-fond u jirritorna lura ċ-ċavetta lill-atturi.

Spejjeż ta' dan l-appell għandhom jiġu ssopportati mill-intimat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef	Grazio Mercieca Imħallef

Deputat Reġistratur
da