MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-22 ta' Mejju, 2009

Appell Civili Numru. 29/2005/1

Joseph Briffa, Michael Briffa, Carmel Briffa, Tarcisio Briffa u Maria Concetta Doneo

vs

Raymond Galea u Catherine Galea

Il-Qorti,

Fil-25 ta' Settembru, 2008, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> **"**Il-Qorti:-
>
> Rat l-avvizipprezentat mill-atturi fejn talbu lil din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti jhallu battal fi zmien qasir u perentorju moghti lilhom mill-Qorti, l-fond bin-numru disgha u tletin (39), sitwat fi Triq l-

Inginiera, Zurrieq, proprjeta ta' l-atturi, li huma qeghdin jokkupaw minghajr titolu validu fil-ligi.

Ai fini ta' kompetenza, jigi ddikjarat li l-valur lokatizzju ta' l-imsemmi fond ma jeccedix l-ghaxar liri maltin [LM10] fis-sena.

Bl-ispejjez

Il-konvenuti huma 'ngunti 'n subizzjoni.

Rat in-nota t'eccezzjonijiet tal-konvenuta Catherine Galea fejn esponiet is-segwenti:

1. Illi preliminarjament, l-atturi ghandhom jippruvaw it-titolu minnhom vantat;

2. Fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, in-nuqqas ta' kompetenza ta' din l-Onorabbli Bord *ratione materie* stante li hija **(a)** kompetenza tal-Bord li jirregola l-kera u **(b)** kompetenza tal-Qrati Superjuri.

3. Fit-tielet lok u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti jiddetjeni l-fond mertu ta' din l-istanza b'titolu validu ta' kera li hija assumiet wara l-mewt tan-nannu taghha Rocco Griscti u dan a tenur tar-rekwiziti specjali tal-ligi li tirregola l-kera.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tal-Qorti tal-wiehed w ghoxrin [21] t'Ottubru 2005 (fol. 38) fejn l-konvenut Raymond Galea ddikjara li ghalkemm huwa qed jikkontesta t-talba attrici, rrimetta ruhu biss billi ddikjara li huwa m'ghandu ebda konnessjoni mal-fond in kwistjoni, qatt ma kien jabita fih u ddikjara li safejn jinteressa lilu, l-atturi mhux ha jkollhom xkiel minn naha tieghu.

Rat il-verbal tat-tnejn [2] ta’ Marzu 2006 (fol. 40) meta deher Dottor Joseph Sammut ghall-konvenuta w irrinunzja ghall-ewwel eccezzjoni minnu sollevata.

Semghet lill-attur **Michael Briffa** jixhed nhar it-tnejn [2] ta’ Marzu 2008 u jispjega li l-fond in kwistjoni kien gie mixtri fis-sena 1934 minn Maria Concetta Vella, li tigi minnu peress li kienet oht nanntu paterna. Ikkonferma li fil-fatt mietet aktar minn erbghin [40] sena qabel ma xehed. Qal li hija mietet testata u halliet il-fond mertu tal-kawza, lil missieru, Antonio Briffa bhala l-uniku werriet taghha. In segwitu missieru miet fis-sittax [16] ta’ Mejju 1972 u dan halla l-fond lill-uliedu l-atturi kollha, salv dawk li huma fl-Ordni Religjuza, ghaliex fil-fatt kienu rrinunzjaw ghal sehemhom.

Ikkonferma li fis-sena 1937 il-fond in kwisjtoni gie mikri minn missieru lil Rocco Grixti w ghalhekk huwa kkonferma l-ircevuti esebiti li jinsabu a fol. 13 sa fol. 21 tal-process. Qal li fil-fatt uhud minn dawk l-ircevuti gew rilaxxjati minnu.

Qal li ghal habta tas-snin sebghin, Rocco Grixtu kien issepara minn ma martu Frances u Rocco Grixti telaq minn dan il-fond in kwistjoni u mar ighix x’imkien iehor f’post ghal rasu u martu Frances baqghet tghix fil-post. Qal illi huwa kien imur izur lil dan Rocco Grixti fil-fond ‘St Joseph Woodworks’ fi Triq l-Inginiera u jaf li hemmhekk kellu kamra tas-sodda kif ukoll kamra tal-banju.

Gara li fl-ewwel [1] ta’ Lulju 1981 martu Frances mietet pero ighid li fil-gurnata tal-mewt taghha, maghha kienet tghix bintha Clementina. Din Clementina izzewget fis-sena 1983 u marret tghix band’ohra u l-post infetah biss f’xi okkazjonijiet sporadici. Jghid li sakemm il-post baqa maghluq, il-kera xorta kienet tithallas minn Rocco Grixti u ghal habta tas-sena 2002 bdew jinnotaw li kienu qed isiru xi xoghlijiet go fih w ghalhekk huma

avvicinaw lil dan Grixti u qalulu li kien ilhom jissopportawh ghal dawn l-ahhar tletin sena u qalulu sabiex ma jdahhal lil hadd fil-post. Saru jafu li x-xoghol kien qed isir mill-konvenuti.

Illi fi Frar 2004 miet Rocco Grixti u mal-mewt tieghu huma avvicinaw lill-ibnu, Joseph Grixti biex jirrilaxxja il-pussess tal-post u jghaddilhom ic-cwievet u dan qalilhom li l-post kienet wirtitu Catherine Galea, ohtu. Huwa ghalhekk mar ma hutu Carmelo u Joseph, sabiex ikellmuha u din qaltilhom li hija kellha dritt toqghod fil-post tant li anke il-karta tal-identita taghha kienet tindika li kienet tghix hemmhekk.

Illi nhar it-tnejn [2] ta’ Marzu xehdet **Catherine Galea** w kkonfermat li l-fond mertu tal-kawza kien mikri lin-nannu taghha Rocco Grixti li miet fis-sena 2004. Tghid li dak iz-zmien hija kienet qed tissepara minn ma zewgha il-konvenut Raymond Galea. Tghid li hija sseparat b’mod konsenswali fit-tlieta [3] t’Awwissu 2004. Tghid li hija kien tghix ma zewgha f’Hal Kirkop meta ma kienx hemm inkwiet bejniethom, izda wara marret tghix man-nannu f’dan il-fond in dezamina. Tghid li nannuha kien ghadu tajjeb, jahdem matul il-gurnata f’hanut tal-mastrudaxxa u fil-ghaxijiet imur id-dar maghha, fi Triq Inginiera, Zurrieq. Tghid li zewgha l-konvenut Raymond Galea qatt ma ghex maghha f’dan l-indirizz. Tghid li hija tircievi l-posta f’dan l-indirizz w anke ic-chekk tar-‘*relief*’ tircievi hemmhekk. Tghid li telefon m’ghandhiex installat fil-fond. Tghid wkoll li l-kontijiet tad-dawl u l-ilma johorgu f’isem nannuha, izda thallashom hi.

Tikkonferma li ma hu veru xejn li nannuha kien jorqod fil-garaxx, ghalkemm vera sodda kellu hemmhekk ghaliex kien jistrieh. Tghid li mis-sena 2004 ‘l quddiem dejjem raqad id-dar maghha u ma wliedha.

Tikkonferma li darba minnhom, uhud mill-atturi marru jkelmuha id-dar waqt li hija kienet qed tirranga xi tieqa li kienet inkisret, pero dakinhar stess qaltilhom li hija tghix hemm u li kienet sejra titkellem m'avukat.

Illi nhar il-hmistax [15] ta' Novembru 2006 xehed **Joseph Caruana,** rappresentant tal-Water Services Corporation u esebixxa ir-*record of consumption* tal-fond 29, fi Triq l-Inginiera, z-Zurrieq ghas-snin 1996 sas-sena 2000. Huwa esebixxa wkoll dokument iehor li juri fuq min kien registrat dan il-meter u min kien jiehu s-sussidju tal-Gvern fuq dan il-post. Dawn it-tlett dokumenti gew markati bhala Dok. JC 1 sa Dok. JC 3.

Jispjega li minn ezami tad-Dok. JC 3, li hu r-*record of consumption* tal-fond, hemm indikat li l-fond ghamel xi zmien maghluq u dan ghaliex l-ahhar *reading* li sar kien f'Gunju 2006. Jghid li r-*reading* attwali, mehud fis-sena 2006, kien inqas mill-istimi li kienu jintlew qabel. Jghid li fil-fatt kien hemm zmien li kien isir pagament biss ghal kera tal-*meter* u ma kienx ikun hemm hlas ghal konsum.

Jghid li bejn is-snin Awwissu 2001 u Marzu 2004 ir-*registered consumer* hallas biss ghal *meter rents*. Jghid li meta kien hemm konsum, dan kien zghir hafna u ma jindikax li l-post kien qed jintuza.

Id-Dok. JC 1 jindika li mit-tletin [30] ta' Gunju 2004 ir-*registered consumer* fuq il-post kien Catherine Galea.

Illi nhar il-hmistax [15] ta' Gunju 2007 ix-xhud **Joseph Caruana rega xehed** w ikkonferma li f'Dicembru 2006 inbidel l-arlogg tad-dawl fuq il-fond in kwistjoni. Ikkonfema wkoll li kien sar qari tal-arlogg fit-tmintax [18] ta' Mejju 2004. Mistoqsi jekk il-konsum kienx wiehed regolari, x-xhud jghid li ma setax jikkummenta ghaliex arlogg ma jistax isir paragon bejn arlogg antik u wiehed gdid. Qal

li pero fil-prezent, meta xehed kien hemm qari li jindika konsum ta' persuna wahda. Jghid li seta' kien il-kaz li kien hemm nuqqas ta' registrazzjoni fil-passat, ghaliex il-*meter* kien antik.

Il-Qorti rat in-nota tal-konvenuta Catherine Galea datata sebgha w ghoxrin [27] ta' Dicembru 2008 li permezz taghha gie esebit set t'erbatax il-kont markati bhala Dok. XR 1 sa Dok. XR 14 li jindikaw il-hlasijiet li saru lil Korporazzjoni Enemalta minn April 2003 sa Ottubru 2006.

Illi nhar il-hdax [11] t'Ottubru 2007 gie esebit affidavit ta' Carmen Bonnici li gie markat bhala Dok. CB u li permess tieghu hija kkonfermat li tghix fil-fond numru 20, Triq l-Inginera, z-Zurrieq, liema dar tinsab faccata tal-fond numru 39 w ikkonfermat li la l-konvenuta u lanqas zewgha jew uliedha ma qatt ghexu f'dan il-fond numru 39. Ikkonfermat li minn mindu mietet mart Roccu Grixti xi hamsa w ghoxrin [25] sena qabel m'ghamlet l-affidavit taghha, hadd qatt ma ghex jew raqad f'dan il-fond. Stqarret li qatt ma kienet rat ulied il-konvenuta fil-fond.

Fl-istess jum gie esebit affidavit ta' Josephine Grech fejn fih qalet li hija tghix fil-fond numru 40, Triq l-Inginiera, z-Zurrieq, li huwa bieb ma bieb ma dak in dezamina, bil-bjut taz-zewg fondi jmissu ma xulxin. Ikkonfermat li l-fond numru 39, kien ilu maghluq ghal perijodu ta' mhux inqas minn ghoxrin [20] sena. Stqarret li la l-konvenuta Catherine Galea u lanqas zewgha jew uliedha qatt m'ghexu f'dan il-fond. Qalet li lill-konvenuta gieli ratha tidhol u tohrog mill-fond b'xi posta f'idejha. Qalet tant li qed tghid huwa minnu, li gieli kienet tidhol u tiknes il-bejt tal-fond numru 39, sabiex ma ikunx hemm sadd. Qalet li wara li miet Rocco Grixti, l-post tbajjad minn gewwa, pero l-konvenuta Catherine Galea, qatt m'ghexet fih, la qabel ma miet Rocco Grixti u lanqas wara.

Joseph Briffa l-attur xehed nhar l-ghoxrin [20] ta' Novembru 2007 fejn qal li huwa jghix fir-residenza 28, Triq l-Inginiera, z-Zurrieq u cioe erba bibien 'l boghod minn numru 39, li hija proprjeta vojta. Qal li l-ahhar persuna li kienet tghix f'dan il-fond, kien Klementina Grixti, li mietet fis-sena 1981. Qal li din Klementina kienet gharusa u marret tghix band'ohra meta zzewget. Qal li minn dakinhar 'l quddiem, hadd m'ghex f'dan il-post. Qal li lil Catherine Galea gieli ra tidhol f'dan il-post ghal xi zminijiet qosra filghaxijiet u gieli raha tidhol u tohrog b'idejha vojta. Jghid li fil-fatt tant tkun bl-ghagla, li lanqas il-parkegg taghha ma jkun tajjeb. Tkun kwisjtoni ta' sekondi, tant li tghalaq lil haddiehor. Jghid li lill-uliedha qat ma rahom hemm.

Ikkunsidrat-

Illi <u>fl-ewwel lok</u> l-konvenuta Catherine Galea eccepiet li l-atturi ghandhom jipprovaw it-titolu minnhom vantat. Jiirzulta mix-xhieda moghtija minn l-attur Michael Briffa, li huma wirtu l-fond mertu tal-kawza minghand missierhom Antonio Briffa permezz ta' testament. Illi din ix-xhieda ma hiex kontestata.

Jirrizulta wkoll mit-testment ta' Rocco Grixti datat hamsa [5] ta' Dicembru 2000, li huwa kien jaf li l-fond imholli lil konvenuta Catherine Galea, kien mikri lilu u kopja tar-ricevuti tal-kera esebiti fl-atti jindikaw lil effettivament Rokku Grixti kien ihallas il-kera lill-ahwa Briffa. Ghalhekk din l-ewwel eccezzjoni ghandha tigi michuda.

<u>Fit-tieni lok</u> l-konvenuta tecepixxi wkoll in-nuqqas ta' kompentenza ta' din l-Qorti *ratione materie* stante li hija l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u li hija l-kompentenza tal-Qorti Superjuri.

Illi dwar dan, il-Qorti ghandha tezamina l-provi biex tara jekk il-konvenuta kellhiex titolu, ghaliex

f'kaz li ghandha titolu, huwa minnu li jkun il-Bord li Jirregola l-Kera li jkollu kompetenza u mhux din il-Qorti u fit-tieni lok, trid tara x'inhu l-valur lokatizzju sabiex f'kaz li l-kompentenza taqa' f'idejn il-Qorti Civili trid imbaghad tara jekk hiex dik quddiem il-Qorti tal-Magistrati jew quddiem il-Qorti Superjuri.

Jigi notat li l-atturi fl-avviz taghhom jghidu li l-konvenuti qed jokkupaw l-fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi w ghalhekk hawnhekk hawn inversjoni fil-provi, ghaliex huma l-konvenuti li jridu jipprovaw it-titolu taghhom ai fini tal-eccezzjoni tal-inkompetenza.

Fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Carmelina Camilleri et vs Paul Mifsud et pro et noe et</u>** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Appelli Inferjuri) nhar t-tnax [12] t'Awwissu 1994, jinghad li:

"*Saru komunissimi l-kawzi li jimpustaw fuq i-kawzali bla titolu talbiet ghar-ripreza ta' pusess ta' fond jew ta' zgumbrament, pero kif intqal f'diversi okkazzjonijiet minn din il-Qorti – bla titolu – guridikament timporta okkupazzjoni ta' fond li sa mill-bidu nett ma kinitx okkupazzjoni ta' fond li sa mill-bidu nett ma kienitx konsentita, okkupazzjoni li tkun saret minghajr kunsens abbusivament bi vjolenza, b'arbitriju jew klandestinament, liema illegalita ppredurat sal-mument li tkun giet proposta l-kawza. 'Bla titolu' ma tfissirx – bhala kawzali – xi kwalita ta' titolu li seta kien hemm, imam issa, wahda mill-partijiet tirritjeni li m'ghadux jissusisti, w ghalhekk ikun hemm bzonn dikjarazzjoni gudizzjarja li t-titolu li kien hemm intilef, spicca, jew b'xi mod iehor m'ghadux validu, minhabba xi ragunijiet ta' zmien, morozita, non-osservanza tal-kundizzjonijiet tat-titolu u simili. Anke l-prekarju huwa titolu –artikolu 1839 -1941 tal-Kap 16 proprju ghaliex l-okkupazzjoni inizjali tkun legittima ghaliex bil-kunsens tas-sid. U meta dan jittermina t-titolu billi jirtira l-kunsens, xorta wahda dik is-sitwazzjoni ma tistax tigi deskritta*

bhala 'bla titolu' – dejjem fil-perspettiva guridika li nholqot minhabba l-ligijiet specjali li wara l-1919 inholqu biex biddlu sensibbilment ir-regoli tradizzjonali tal-kuntratti ta' lokazzjoni, komodat u ohrajn – li jolqtu l-uzu tal-fondi mmobiljari."

Inghad ukoll fis-sentenza **Emmanuel A Bonello noe vs Francis Fenech** deciza fl-ghorin [20] ta' Mejju 2004:

"*Illi tajjeb li wiehed jifhem ukoll x'jkun qieghed jitfisser meta attur jixli lill-imharrek li qieghed izomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frazi tfisser li l-parti mharka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli ghal-post minnha mizmum. Il-frazi 'bla titolu' ghandha titqies li legalment ggib maghha ghamla ta' okkupazzjoni li, sa mill-bidu nett taghha, ma kienitx konsentita, jew ghaliex tkun wettqet minghajr ir-rieda ta sid il-post li jkun, jew ghaliex tkun ittiehdet b'mod abbusiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-mohbi tas-sid, liema illegalita tkun issoktat l-waqt li tinbeda l-kawza*."

Illi ghalhekk kollox jiddependi fuq il-provi li jingiebu mill-partijiet ghar-rigward il-prova tat-titolu.

Il-Qorti taghmel referenza ghal dak li sostniet il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Frank Giordmaina Medici et vs William Rizzo** et deciza nhar it-tmintax [18] t' April 2004 dwar x'tip ta' prova legali ghandha tressaq parti f'kawza civili. Sostniet li:

"In tema legali, jigi osservat li huwa principju assodat fil-gurisprudenza li f'kaz ta' zewg versjonijiet diametrikament opposti li jkunu plawsiblli jew possibli, dan jiffavorixxi l-konvenut in bazi ghal principju li onus probandi incumbit et qui dicit non et qui negat (Appell Inferjuri ***Anthony Camilleri vs Maurice Cauchi*** *et deciz nhar t-tnejn w ghoxrin [22] ta' Novembru 2002).*

Fil-maggor parti tal-kawzi huwa l-attur li jrid jipprova l-fatti minnu premessi w allegati fic-citazzjoni. Mill-banda l-ohra pero, il-grad ta' prova rikjesta fil-kamp civili, b'differenza minn kawzi kriminali, fejn il-ligi tesigi l-prova ta' htija ghandha tirrizulta minghajr dubbju ragonevoli, fil-kamp civili huwa bizzejjed li jkun hemm certezza f'mohh il-gudikant. Din ic-certezza morali rikjesta f'kawza civili hija l-effett tal-bilanc tal-probabiltajiet (vide Appell Civili - ***Paul Vassallo vs Carmelo Pace*** *(1986 Vol. LXX.ii.144). Mera possibilita mhux sufficjenti biex tirradika r-responsabilita civili."*

Issa f'dan il-kaz huwa il-konvenuti li jridu jipprovaw it-titolu taghhom sabiex iceknu dak li qed jippretendu l-atturi.

Fil-kamp civili, ghal dak li jirrigwarda apprezzament ta' provi, il-kriteji ma humiex dawk jekk il-gudikant assolutment jemminx l-ispjegazzjoni fornita lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet, humiex fic-cirkostanzi, zvarjati tal-hajja, verosimili. Dan fuq il-bilanc tal-probalitajiet, sostrat baziku ta' azjoni civili, 'n kwantu dawn flimkien mal-proponderanza tal-provi, generalment bastanti ghall-konvinciment. Ghax kif inhu pacifikament akkolt, ic-certezza morali hi ndotta mill-preponderanza tal-probabilitajiet. Din ghad-differenza ghal dak li japplika fil-kamp kriminali, fejn il-htija trid tirrizulta minghajr ma thalli dubbju ragonevoli.

Kif kompla jinghad fl-imsemmija sentenza **Carmelo Farrugia vs Rocco Farrugia** fuq imsemmija:

"*Mhux kwalunkwe tip ta' konflitt ghandu jhalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessita li minhabba fiha ma tkunx tista tiddecidi b'kuxjenza kwindi, w ghalhekk taqa' r-regola ta' in dubio pro reo."*

Illi f'dan il-kaz, l-konvenut Raymond Galea, rrimetta ruhu ghall-atti u stqarr li huwa m'ghandu ebda konessjoni mal-fond. Pero l-konvenuta minn naha l-ohra, tghid li hija ghandha titolu validu fil-ligi ta' kera li hija assumiet wara l-mewt tan-nannu Rocco Grixti.

Illi jirizulta li verament missier l-atturi kienu jikru l-fond mertu tal-kawza lil Rocco Grixti, kif jirrizulta mir-ricevuti esebiti fl-atti, u zgur li l-fond kien hekk mikri lilu bejn is-sena 1992 u 2003 (fol 21).

Jirrizulta li Rocco Grixti miet fis-sebgha w ghoxrin [27] ta' Frar 2004 .

Illi jirrizulta wkoll li c-chekk li gie mibghut lill-atturi, rapprezentanti hlas ta' kera fuq il-fond ghas-sena 2005, ma giex accettat u li l-konvenuti ma kienux qeghdin jigu rikonoxxuti bhala l-inkwilini l-godda. Dan nonostante li n-nannu tal-konvenuta Catherine Galea, Roccu Grixti, hallas l-fond b'titolu ta' prelegat lilha permezz tat-testment.

Illi dan il-prelegat kien jiswa kieku fil-mument tal-mewt tieghu, l-konvenuta Catherine Galea verament kienet tghix man-nannu taghha w ghalhekk kienet tiret il-kirja.

Illi l-atturi resqu lir-rapprezentant tal-Water Services Corporation jixhed u ighid li sa fejn jaf hu l-fond kien vojt ghall perjodu ta' zmien, u cioe li ma kienx hemm konsum t'elettriku. Jghid li kien biss wara 2006 li beda jigi registrat konsum. Jirrizulta minn ezami tal-*istatements* tal-Korporazzjoni li gew esebiti, li matul is-snin 1996 sa 2004, il-konsum, meta kien hemm, kien negligibbli w ghalhekk ma jindikax li kien hemm nies ighixu fil-fond u jghamlu uzu mill-konsum.

L-attur ressaq ukoll zewg xhieda ndipendenti jixhdu u permezz t'affidavit ighidu li l-konvenuta Catherine Galea ma tghix fil-fond, kuntrarjament

ghal dak li qalet hi, izda jarawha diehla w hierga mill-fond qisha vlegga, biex tigbor xi dokumentazzjoni. Jghidu wkoll, kuntrarjament ghal dak li tghid hi, li lill-uliedha qatt ma rawhom ‘l hemm. Joseph Briffa, l-attur li jghix ftit bibien ‘l boghod, ukoll ighid li qatt ma jara lill-konvenuta fil-post.

Il-konvenuta esebiet kopja ta’ karta tal-identita taghha bhala Dok. C, u dik ta’ nannuha Dok. B. Minn ezami taghhom jirrizulta li filwaqt li dik ta’ Rocco Grixti harget fis-sena 2002 u kienet valida sas-sena 2006, dik taghha harget f’April 2004, xaghrejn wara li miet Rocco Grixti u tghalaq f’Gunju 2006. Dan id-Dok. C zgur ghalhekk ma jipprovax li hija kienet tghix ma nannuha sa sena qabel ma miet, kif tehtieg il-ligi (Artikolu 2 tal-Kap 69), sabiex bniedem ikun jista jired il-kirja.

Illi ghalhekk fil-fehma tal-Qorti l-konvenuta m’irnexxiliex tipprova it-titolu taghha w ghalhekk, stante in-nuqqas ta’ tali prova, hija din il-Qorti li hija komptenti *ratione materie*. Ma hux kontestat li l-valur lokatizzju tal-fond in desamina huwa t’ghaxar liri maltin [LM10] (Euro 23.30) fis-sena w ghalhekk il-Qrati Superjuri m’humiex kompententi li jisimghu din il-kawza – inkompetenza *ratione valoris*.

Fit-tielet lok, il-konvenuta tecepixxi li hija ghandha titiolu validu u cioe titolu ta’ kera li wirtet minghand in-nannu taghha Roccu Grixti. Illi pero mill-provi kif fuq elenkati, ma jidhirx li dan huwa il-kaz w ghalhekk tali eccezzjoni qeda tigi wkoll michuda.

Ghaldaqstant, in vista tal-provi imressqa, l-Qorti qieghda tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenuta, billi tilqa t-talba atturi u qieghda tiffissa zmien xahar mill-llum sabiex l-konvenuta tizgombra mill-fond numru 39, Triq l-Inginiera, z-Zurrieq.

> L-ispejjez tal-kawza u l-imghax relattiv, ghandhom jigu sopportati mill-konvenuta.”

Appellat minn din is-sentenza l-konvenuta Catherine Galea. Din tattakka l-ezercizzju tad-diskrezzjoni tal-provi li sar mill-ewwel Qorti bis-sottomissjonijiet illi (i) ix-xhieda prodotta mill-atturi kienet inkonkluziva, (ii) li l-Identity Card taghha kienet taghmel prova li hi kienet tabita fil-fond *de quo* ma’ l-inkwilin nannuha, u (iii) il-fatt tal-prelegat kien isahhah id-dritt taghha li tkompli tirrisjedi fil-fond;

Telegrafikament, il-gudizzju formattiv ta’ l-ewwel Qorti jidher li kien bazat fuq il-konsiderazzjonijiet segwenti:-

(1) Il-prelegat kien jiswa li kieku fil-mument tal-mewt ta’ l-inkwilin Rocco Griscti, il-konvenuta kienet tabilhaqq tghix ma’ dan nannuha;

(2) Skond ir-rapprezentant tal-Water Services Corporation fil-fond ma kien qed isir ebda konsum ta’ l-eletriku u dan ghal numru ta’ snin;

(3) Ix-xhieda prodotti ddikjaraw li la l-konvenuta u lanqas uliedha ma kienu jghixu fil-fond;

(4) L-Identity Card intestata lill-konvenuta bl-indirizz tal-fond inharget xahrejn fuq il-mewt ta’ l-inkwilin;

Hi ligi, ex-Artikolu 2 tal-Kapitolu 69, illi fil-kaz ta’ dar ta’ abitazzjoni biex persuna tircievi l-protezzjoni tal-ligi specjali trid tipprova zewg rekwiziti konkorrenti, “cjoe, li wiehed ikun membru tal-familja ta’ l-inkwilin, u li jkun jabita mieghu meta jmut” (“**Rosina Buhagiar *et* -vs- Angiolina Dalmas**”, Appell Inferjuri, 22 ta’ Ottubru, 1960);

Fil-kaz in ezami ma jista’ jezisti ebda kuntrast illi l-appellanti kienet meqjusa bhala membru tal-familja ta’ l-inkwilin in kwantu dixxendenti konsangwinea tieghu.

"Ghaldaqstant meta dan jigi nieqes dak id-dixxendent isir kerrej minfloku u jakkwista titolu validu ta' lokazzjoni fuq il-fond in kwestjoni bid-dritt li jgedded il-kiri mal-gheluq tat-terminu ta' lokazzjoni" ("**Carmela Aquilina -vs- Joseph Callus**", Appell Civili, 24 ta' April, 1961). Dan pero` mhux bizzejjed ghal finijiet ta' l-akkwist tat-tutela skond il-ligi specjali in kwantu, kif diga osservat, dak id-dixxendent kien jinhtieglu jipprova wkoll illi hu kien jghix mal-kerrej fiz-zmien tal-mewt tieghu. Element dan ghal kollox fattwali, dipendenti mill-provi u mill-valutazzjonijiet taghhom;

Fix-xhieda taghha (fol. 44) l-appellanti tiddikjara illi hi kienet tirrisjedi fil-fond konjugali ta' Hal Kirkop izda wara dissidji li nqalghu ma' zewgha marret toqghod man-nannu taghha fil-fond *de quo* anke biex tiehu hsiebu. Dan sehh fl-2001. Skond l-appellanti minn din is-sena 'l quddiem hi abitat regolarment fil-fond lokat taz-Zurrieq. Kif diga` nghad l-ewwel Qorti ma sabetx li dak li xehdet l-appellanti kien attendibbli u ta' min jorbot fuqu bhala xi prova inkonfutabbli illi hi kienet effettivament tirrisjedi fil-fond minn qabel il-mewt ta' nannuha. Fuq il-kumpless tal-provi din il-Qorti hi wkoll tal-fehma illi l-appellanti ma rnexxielhiex tikkonvinci illi hi ppartecipat mill-godiment lokatizju tal-fond fis-sens ta' xi konvivenza mal-kerrej nannuha. F'dan il-Qorti hi korroborata principalment mix-xhieda tal-gara Carmen Bonnici (fol. 96) u Josephine Grech (fol. 97) u minn nuqqas ta' konsum ta' dawl u ta' ilma skond ir-*records* esebiti mix-xhud Joseph Caruana (fol. 54) rapprezentant tal-Water Services Corporation. Huwa veru li l-Identity Card ta' l-appellanti (fol. 12) tindika b'referenza ghal fond *de quo* d-data tat-22 ta' Novembru 2000 izda din il-prova, fil-hiseb tal-Qorti, mhix wahda konklussiva jew, sufficjentement ta' dik l-importanza qawwija li tissokkorri t-tezi ta' l-appellanti. Biex dan ikun hekk ried jigi manifestament demonstrat il-fatt materjali ta' l-abitazzjoni taghha fil-fond u fil-mument tal-mewt ta' nannuha. Tali prova mhix bizzejjed sopportata in vista ta' dak il-kuntrast li jaghmlu dawk il-provi l-ohra surreferiti. Jista' jkun illi, kif sottomess mill-appellanti b'gustifikazzjoni, jezistu cirkostanzi socjali fejn okkupanti ma jixirfux barra mid-dar, izda in bazi ghall-esperjenza

komuni hu wkoll fatt notorju illi, jekk dan issir, ma ghandux, bhal f'dan il-kaz, il-konsistenza ta' snin twal. *Multo magis,* imbaghad, fejn bhall-appellanti ma tkunx persuna anzjana jew rikoverata f'qiegh ta' sodda, u, dippju, jkollha ulied ta' eta minorenni;

Ukoll, imbaghad, ma jistax ikun ta' assistenza ghall-appellanti l-fatt tal-prelegat ta' l-inkwilinat tal-fond lilha mholli bit-testment ta' Rocco Grixti tal-5 ta' Dicembru, 2000 (fol. 26). Jinghad fid-decizjoni magistrali tal-Qorti ta' l-Appell ta' l-1 ta' Dicembru, 1961 in re: "**Nazareno Cutajar -vs- Carmela Quirolo *et***", illi "ghal dawk li huma djar ta' abitazzjoni il-kwalita` ereditarja ma ssemmiet xejn sempliciment ghaliex ghall-interess li l-ligi (Kap. 69) riedet tissalvagwardja, dik il-kwalita hija irrilevanti. Il-membri tal-famija li jkunu fid-dar jgawdu l-protezzjoni tal-ligi specjali anke jekk mhumiex werrieta. Minn dan ma jsegwix, anzi jnehhi kull sens logiku lid-definizzjoni, kieku hekk jinghad illi, ghax persuna hi eredi, allura ghalhekk biss hi xorta wahda tgawdi dik il-protezzjoni";

Fil-kaz prezenti ghalkemm l-appellanti hi prelegatarja u mhux eredi dak li nghad xorta wahda jghodd fil-kaz taghha. Kif jinsab rikonoxxut "taht din il-ligi specjali l-legatarju mhux intitolat ghar-rilokazzjoni ghax hu ma jidholx fid-definizzjoni li l-ligi specjali tal-kera taghti lill-kelma 'kerrej'." ("**Rev. Monsinjur Lorenzo Spiteri -vs- Emanuele Buhagiar**", Prim' Awla, Qorti Civili, 6 ta' Ottubru, 1961). L-ispjegazzjoni ghal dan, skond din id-decizjoni, hu kostitiwit minn din l-osservazzjoni antecedenti: "Issa jekk kull successur tal-kerrej originali fil-lokazzjoni (ghal kull titolu validu skond il-ligi generali, bhal ma hu wkoll legatarju) jigi ekwiparat ghal kerrej fis-sens tal-ligi specjali, allura din il-ligi ma tibqax izjed specjali u ssir generali, billi hu difficli li wiehed jimmagina li l-kerrej ma jkollux successur. Din ma setghetx kienet l-intenzjoni tal-legislatur meta saret il-ligi u saret id-definizzjoni ta' 'kerrej' in kwistjoni, billi l-intenzjoni tieghu ma setghetx kienet hlief li jippprotegi lil dawk in-nies li kienu joghqodu mal-kerrej u li minhabba l-mewt tieghu kienu jistghu

jisfghu bla dar malli taghlaq il-lokazzjoni korrenti favur il-kerrej";

Jinzel minn dan illi s-sidien ma kienux tenuti jirrispettaw dak il-legat jekk, una volta, kif hekk jirrizulta fil-kaz in ispecje, hu mankanti skond id-definizzjoni r-rekwizit ta' l-abitazzjoni ma' l-inkwilin fiz-zmien tal-mewt tieghu. Anke allura l-argument dedott mill-appellanti f'dan il-kuntest ma huwiex sostenibbli.

Ghal motivi kollha predetti din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez kontra l-appellanti. Ghal fini ta' l-izgumbrament ta' l-appellanti mill-fond *de quo* z-zmien ta' xahar stabbilit mill-ewwel Qorti jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------