MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-2 ta' Ottubru, 2009

Appell Civili Numru. 316/2005/1

Carmel Apap Bologna Sciberras D'Amico Inguanez

vs

Sarah Pavia

Il-Qorti,

Fit-3 ta' Marzu, 2009, il-Qorti Civili tal-Magistrati (Malta) ippronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

> "Il-Qorti,
>
> Rat l-avviz fuq indikat datat is-26 ta' Marzu tas-sena 2005, li permezz tieghu l-attur fuq indikat sejjah lill-konvenuta wkoll fuq indikata quddiem din il-qorti sabiex tghid ghaliex m'ghandhiex tkun ikkundannata:

1. Illi tizgombra mil-fond 113, Main Street, Hal-Balzan, okkupat minnha minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Bl-ispejjez, komprizi dawk tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Marzu tas-sena 2005, u bl-ingunzjoni tal-konvenuta in subizzjoni;

3. Ghall-fini ta' kompetenza jigi dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond de quo ma jeccedix tnax-il Lira Maltin, (LM12) fis-sena;

Rat il-verbal ta' din il-Qorti diversament preseduta datat l-4 ta' Lulju tas-sena 2005, li permezz tieghu, ghar-raguni hemm moghtija, astjeniet mis-smiegh ta' din il-kawza u ordnat li l-atti jintbaghtu lir-Registratur tal-Qorti sabiex jigu ri-assenjati skond il-ligi;

Rat l-avviz datat l-4 ta' Lulju tas-sena 2005, li permezz tieghu l-kawza odjerna regghet giet imqieghda ghas-smiegh quddiem l-istess qorti kif issa preseduta;

Rat in-nota datata l-10 ta' Novembru tas-sena 2005, li permezz taghha l-konvenuta eccepiet is-segwenti:

1. Illi fl-ewwel lok, l-inkompetenza "*rationae materiae"* ta' dina l-qorti stante illi hawn si tratta ta' fond f'perjodu ta' rilokazzjoni u ghaldaqstant kull azzjoni ghal ripriza effettiva tal-fond hija proponibbli biss quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Illi fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-eccipjenti, in kwantu neputija, (grand-daughter), tad-defunta Marta Agius, li lilha l-fond de quo kien mikri originarjament, (kif jirrizulta mill-anness dokument li juri l-ahhar zewg ricevuti rilaxxjati (Dok.A)), u li

maghha l-eccipjenti kienet tghix fil-fond de quo ghall-perjodu ta’ cirka hames (5) snin qabel ma’ din giet nieqsa, ghalhekk hija llum il-lokatarja tal-fond de quo skond it-termini tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Semghet ix-xhieda prodotta;

Ezaminat id-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti li taw lok ghall-procedura odjerna jistghu jigu sintetikament kompilati bil-mod segwenti:

1. Illi l-fond meritu ta’ din il-procedura, bin-numru 113, Main Street, Hal-Balzan, hu proprjeta` ta’ l-attur;

2. Illi meta l-imsemmi fond ghadda ghand l-attur b’wirt minghand il-mama` tieghu, sab li l-istess fond kien gia` mikri lill-terzi, ghand certu Amante Agius;

3. Illi dan Agius kien jghix fl-imsemmi fond flimkien ma’ martu Martha;

4. Illi tul iz-zmien dan Amante Agius ghadda ghall-hajja ahjar u l-imsemmi fond baqa’ jkun mikri mill-imsemmija martu;

5. Illi l-attur jiftakar li l-imsemmija Martha Agius thallas il-kera tal-fond de quo;

6. Illi l-attur isostni li f’okkazjoni minnhom il-konvenuta Sarah Pavia kienet marret ghand l-attur biex thallsu l-kera f’isem in-nanna taghha Martha Agius, u nfurmatu li din ta’ l-ahhar kellha tigi rikoverata f’dar ghall-mistrieh, (ara fol 108);

7. Illi jidher li persuna li kien jghix adjacenti mal-fond in dizamina kien wera l-interess li jixtri l-imsemmi fond u konsegwentement l-attur mar jispezzjona l-fond de quo flimkien ma' martu u mas-"*surveyor*" tieghu kif indikat a fol 108;

8. Illi meta acceda fuq il-post, l-attur sab li dan kien fi stat t'abbandun – b'riha ta' trab; riha t'gheluq; ftit ghamara; kcina mhux uzata, u soda wahda – xejn aktar, (ara fol 108);

9. Illi ra wkoll li l-kondizjoni strutturali ta' l-istess fond u kkonstata li din kienet wahda zdingata;

10. Illi l-fond de quo kien *ictu oculi* jidher li kien wiehed abbandunat;

11. Illi jidher li anke l-istess konvenuta kienet ikkontattjat lill-atur biex tesplora hi wkoll il-possibilita` li tixtri l-fond de quo minghandu;

12. Illi skond l-attur Martha Agius kienet mietet fl-2005 u dan, meta l-konvenuta kienet marret thallas il-kera dovuta, liema kera kienet giet accettata biss f'isem l-imsemmija Martha Agius;

13. Illi minn dak il-perjodu sa meta kien kostrett jipprocedi bil-procedura odjerna biex jirriprendi l-pussess tal-fond de quo l-attur kellu kwantita` t'okkazzjonijiet fejn kien jghaddi minn quddiem il-fond de quo, u dejjem kien jarah abbandunat;

14. Illi ghalhekk ma kellu l-ebda alternattiva ohra hlief li jipprocedi bil-procedura odjerna;

Ikkunsidrat:

Illi l-versjoni tal-konvenuta tista' tigi sintetikament kompilata bil-mod segwenti:

1. Illi l-konvenuta tigi n-neputija ta' l-imsemmija Martha Agius;

2. Illi l-konvenuta ssostni li kienet tkun dejjem ghand in-nanna Martha fil-fond mertu tal-procedura odjerna, *molto piu`* ghaliex l-imsemmija Martha kienet tbati b'kondizzjoni debilitanti, (ara fol 83), u allura kienet dipendenti hafna;

3. Illi ma l-avvanz ta' l-eta` din l-imsemmija Martha saret aktar dipendenti u konsegwentement il-konvenuta jidher li dahlet tghix permanentement fl-imsemmi fond biex tkun tista' tiehu hsieb lin-nanna;

4. Illi skond il-konvenuta din Martha mietet fil-bidu ta' l-2003, ghalkemm aktar tard issostni li din mietet fl-2004, (ara fol 84);

5. Illi f'Jannar ta' kull sena l-konvenuta ssostni li kienet tmur ghand l-attur u f'Jannar, 2005 l-attur iffirma l-ktieb tal-kera;

Ikkunsidrat:

Illi preliminarjament ghandha tigi epurata l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuta stante li din hi ta' natura preliminari;

Illi in sintesi din l-eccezzjoni tissolleva s-segwenti:

i. l-inkompetenza ta' din il-qorti "*ratione materiae"*;

ii. ir-rilokazzjoni tal-fond;

iii. illi hu l-Bord tal-Kera li ghandu l-kompetenza li jisma' u jiddeciedi l-vertenza in dizamina;

Ikkunsidrat:

Illi din il-qorti ma taqbel xejn ma tali eccezzjoni u dan, in sintesi, ghas-segwenti ragunijiet:

i. Illi ghalkemm il-konvenuta sollevat il-kwistjoni li fil-mument tal-mewt tan-nanna Martha din mietet fil-fond de quo meta l-istess konvenuta kienet ukoll residenti fl-istess fond, l-ebda prova f'dan ir-rigward ma gietipprezentata;

ii. Illi minflok kull ma rrizulta hu li l-fond kien fi stat t'abbandun; li n-nanna in meritu kienet rikoverata f'dar tal-mistrieh u li ma gietx definita bi precizjoni la d-data tal-mewt taghha u lanqas il-lok fejn kemm in-nanna, kemm il-konvenuta, kienu effettivament qed jirrisjedu f'dak il-mument;

Ikkunsidrat:

Illi ghaldaqstant din il-qorti qed tirrespingi l-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuta;

Ikkunsidrat:

Illi rigward it-tieni eccezzjoni hekk sollevata jirrizulta li l-intenzjoni ta' l-attur meta rcieva l-kera lilu dovut qatt ma kien li b'xi mod jirrikonoxxi lil xi persuni ohra hlief lil Martha Agius;

Illi di piu`, stante li ma giex assodat fil-grad ta' probabbilita` rikjest mill-ligi li l-konvenuta kienet tabita fil-fond de quo fil-mument fatidigu rikjest mil-ligi, allura lanqas dan ma jista' jimmilita favur it-tezi tal-konvenuta kif sollevata minnha fit-tieni eccezzjoni taghha, li allura qed tigi wkoll respinta;

Ghaldaqstant in vista tal-premess, takkolji t-talbiet attrici u konsegwentement:

1. Tordna lill-konvenuta Sarah Pavia biex tizgombra mill-fond 113, Main Street, Hal-Balzan, liema fond qieghed ikun minnha okkupat minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Tipprefiggi l-perjodu ta’ xahar millum biex l-imsemmija konvenuta tkun tista` taghmel dan;

Bl-ispejjez kif dedotti kontra l-konvenuta Sarah Pavia.**”**

Il-konvenuta appellat minn din is-sentenza bl-aggravji li gejjin:-

1. Trattasi ta’ kirja antika li kienet tinsab fil-perijodu ta’ rilokazzjoni, il-kompetenza kienet tispetta lill-Bord li Jirregola l-Kera u mhux lill-Qorti ordinarja;

2. L-ewwel Qorti naqset milli tapprezza kif imiss il-provi prodotti u li kienu jistabilixxu illi hi kienet ilha tghix ma’ nannitha fil-fond mikri mill-1999;

Fuq l-ewwel motiv ta’ aggravju hi gurisprudenza illi “t-tribunal kompetenti biex jiehu konjizzjoni ta’ kwestjonijiet li jirrigwardaw id-detenzjoni ta’ fond bla titolu huma l-Qrati ordinarji”. Ara, fost ohrajn, “**Padre Leone Zammit -vs- Antonio Farrugia *et***”, Appell Inferjuri, 13 ta’ Gunju 1953. Tali kompetenza testendi ruhha anke ghall-ezami dwar titolu ta’ lokazzjoni mill-ottika tal-ligijiet specjali u, in partikulari, dwar jekk il-konvenut li jivvanta dak it-titolu jikkwalifikax bhala “kerrej” skond id-definizzjonijiet provvduti f’dawk il-ligijiet. Ara “**Peter Sammut Briffa *et* -vs- Maria Dolores Zammit *et***”, Appell Inferjuri, 17 ta’ Ottubru, 2002 u “**Joseph Gauci -vs- Catherine Kerkoub**”, Appell Inferjuri, 20 ta’ Ottubru, 2003;

Jinzel minn dawn il-konsiderazzjonijiet illi kif diga` osservat minn din il-Qorti, “mhux bilfors, una volta jigi determinat li jezisti titolu ta’ kera, allura l-Qorti ta’ gurisdizzjoni ordinarja titlef il-kompetenza taghha. Jidher difatti li huwa pacifiku illi ‘jekk ghad-determinazzjoni tal-kwestjoni quddiem Qorti ta’ Gurisdizzjoni Ordinarja jkun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghall-kwestjoni

incidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, il-Qorti ghandha wkoll is-setgha li taqta' dik il-kwestjoni incidentali'." Ara "**Thomas Zahra *et* -vs- Anthony Bugeja *et***", Appell Inferjuri, 18 ta' Mejju, 2005. Dan premess, l-ewwel aggravju qed jigi dikajrat inattendibbli;

Bi preliminari ghat-tieni motiv ta' aggravju jinghad in linea ta' principju generali b'konferma ta' gurisprudenza konkordi illi "id-dixxendent li jkun jabita eskluzivament fid-dar ta' l-axxendent tieghu li jkun inkwilin ta' dar, ghandu jitqies bhala membru tal-familja ta' dak l-axxendent u ghaldaqstant meta dan jigi nieqes, dak id-dixxendent isir kerrej minfloku u jakkwista titolu validu ta' lokazzjoni fuq il-post in kwistjoni bid-dritt li jgedded il-kiri mal-gheluq tat-terminu tal-lokazzjoni". Ara "**Carmela Aquilina -vs- Joseph Callus**", Appell Civili, 24 ta' April, 1961;

Is-silta appena esposta giet hawn riprodotta in kwantu l-kwestjoni assorbenti li fuqha jirpoza l-appell hi dik li l-appellanti kienet tghix ma' nannitha Marta Agius, inkwilina tal-fond, u trattandosi ta' rilokazzjoni ta' dar ta' abitazzjoni hi ssubentrat ghall-istess nannitha bhala kerrejja in raguni ghall-fatt li hi, bhala membru tal-familja ta' l-inkwilina, kienet toqghod maghha fiz-zmien tal-mewt taghha;

Issa meta sid ta' fond jitlob l-izgumbrament ta' l-okkupanti ta' fond gja lokat lil haddiehor premort, ir-rizoluzzjoni tal-kwestjoni tiddependi certament fuq l-effikacja tal-provi suppliti ghas-sostenn tat-titolu vantat u, b'mod specjali, fuq kemm l-imharrek ikun irnexxielu jiddizempja l-piz impost fuqu ghall-formazzjoni tal-konvinciment ta' min irid jiggudika l-fatti. F'kazijiet ta' din ix-xorta, imbaghad, id-diffikoltajiet ta' l-ezercizzju ta' dan l-ezami tal-fatti u dak tal-valutazzjoni dwarhom ma jonqosx, anke in vista ta' l-aspett uman li spiss drabi jsib postu fi kwestjonijiet konsimili. Il-prudenza proprja titlob illi wiehed isib bilanc billi minn naha l-wahda wiehed ma jakkordax protezzjoni lil xi hadd fl-okkupazzjoni ta' fond sempliciment ghaliex dan ikun inserixxa ruhu, artificjalment biss, fir-residenza

tal-fond mikri, u minn naha l-ohra, ma jigix sfratt dak l-okkupant li jkun legittimament u legalment intitolat li jissokta f'dik l-okkupazzjoni;

Mill-punto di vista guridiku, in referenza ghad-definizzjoni li l-Kapitolu 69 fl-Artikolu 2 jaghti lill-kelma "kerrej" fil-kaz ta' dar ta' abitazzjoni, jinsab osservat illi "hu ovvju li dak li l-ligi riedet tfisser hu li hi ma kellhiex fi hsiebha membru tal-familja li ma jkunx joqghod f'dak il-fond, imma kienet qed tivvizwalizza wiehed li jkun joqghod fih, u mhux band'ohra, u l-ligi qablet li dan il-membru ghandu jkun joqghod mal-kerrej u attwalment fil-fond *de quo*. Fi kliem iehor, il-konvivenza mal-kerrej giet imsemmija mil-ligi mhux *ut sic*, imma biex tirrendi l-kuncett li l-membru tal-familja jkun qed jippartecipa fil-godiment lokatizzju tal-fond" ("**Carmelo Debono -vs- Vincenzo Zahra**", Appell Inferjuri, 20 ta' April, 1963);

L-appellanti taghmel hafna enfasi fuq id-dokumenti minnha esebiti biex tillustra, u ssostni wkoll, l-asserzjoni taghha li hi ilha tikkonvivi ma' nannitha mill-1999. Irid jinghad li dawn id-dokumenti jistghu jkunu importanti u ghandhom jigu kkonsiderati, b'dan li jrid jizdied ukoll illi dawn mhux bilfors jistghu jitqiesu konkluzivi ghas-suffragju ta' l-asserzjoni. Dan qed jigi rilevat ghaliex fuq il-fehma tal-Qorti, gja espress f'decizjonijiet anterjuri taghha, ir-residenza ordinarja mal-kerrej ma jaghmluhiex *sic et sempliciter* id-dokumenti attestanti konnessjoni mal-fond – sija jekk Registru Elettorali, Identity Card, karti bankarji, *etcetra* – u lanqas il-mobbli jew effetti ohra personali li wiehed ikollu fil-fond. Ara a propozitu "**Dr. Charles Galea *nomine* -vs- Francesca Pia Di Donna**", Appell Inferjuri, 17 ta' Marzu, 2003;

Fuq l-accertament taghha tal-provi din il-Qorti hi wkoll tal-ferma konvinzjoni illi l-appellanti ma rnexxiliex tiddemostra illi hi ghexet regolarment ma' nannitha u li hi ppartecipat mill-*jus conductionis* tal-fond. Fil-kuntest il-Qorti taghmel dawn il-konsiderazzjonijiet:-

(1) L-appellanti kienet taghmel xoghol anke straordinarju li kien jimpjega hinijiet twal;

(2) Il-*main carer* tan-nanna tidher li kienet bintha Teresa Pavia, omm il-konvenuta, u mhux l-istess konvenuta. Ara xhieda ta' Joanna Xuereb (fol. 141) rapprezentanti ta' l-Isptar Zammit Clapp u Dr. Deliso Chetcuti (fol. 143) ta' l-Isptar Mater Dei;

(3) Kienet in-nanna l-unika beneficjarja fis-sussidju minghand il-Water Services Corporation. Ara xhieda ta' Anabelle Camilleri a fol. 99. L-istess *records* tad-dawl u ta' l-ilma esebiti minn fol. 101 *et sequitur* jindikaw li fil-perijodu bejn l-1999 u l-2004, data tad-decess tan-nanna, il-konsum kien normali ghal persuna anzjana singola;

(4) L-attur jiddeskrivi l-fond bhala wiehed ta' abbandun b'ambjenti zdingati u b'sodda wahda. Dan fil-vizita li ghamel flimkien ma' Frank Calleja sentejn qabel id-decess ta' l-inkwilina. Ara deposizzjoni tieghu a fol. 108 u dik ta' Frank Calleja a fol. 111. Kien biss wara din il-vizita li skond Tessie Pavia sar irrangar fil-post. Ara xhieda ta' din in kontro-ezami a fol. 144;

(5) Veru li l-appellanti taghmel insistenza fuq il-prova kostitwita mill-hlas tal-kera ghas-sena 2005 izda dwar dan ikollu jinghad illi apparti li r-ricevuta hi intestata f'isem il-mejta u mhux ukoll f'isem il-konvenuta, il-fatt li ghal bzonn il-kera ghal dik l-iskadenza thallset materjalment mill-konvenuta dan ma jfisserx illi kien hemm mis-sid ir-rikonoxximent taghha;

(6) Hu pacifiku mbaghad illi r-Registru Elettorali jikkostitwixxi biss prova li trid tigi verifikata, li tista' tkun korroborattiva, izda mhux necessarjament u dejjem konklussiva. Ara "**Ines Calleja *et* -vs- Nazzareno Ellul**", Appell, 29 ta' Novembru, 1996;

(7) Huwa wkoll veru li l-appellanti nnfisha, ommha Teresa Pavia u l-habiba taghha Christine Suda (fol. 90)

jaffermaw illi l-konvenuta kienet tirrisjedi fil-fond mikri, izda fl-opinjoni tal-Qorti, fuq l-assjem tal-provi, din l-affermazzjoni ma tidherx li tista' titqies ta' portata tali li teghleb ir-realta` suggerita mill-konsiderazzjoni ta' dawk il-provi l-ohra li jikkontrastaw sewwa din l-allegata ko-abitazzjoni tal-konvenuta ma' nannitha;

(8) F'dawn ic-cirkustanzi din il-Qorti ghandha ghaliex tikkonkludi illi l-konvenuta ma offrietx ghas-sodisfazzjoni taghha ebda kontestazzjoni legali ghat-tharis tad-drittijiet pretizi bhala inkwilina skond il-ligi.

Ghal dawn il-motivi kollha fuq dedotti din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata bl-ispejjez kontra l-konvenuta appellata. Iz-zmien ta' xahar prefiss mill-ewwel Qorti ghal skop ta' zgumbrament ta' l-istess konvenuta mill-fond jibda jghaddi mil-lum.

< Sentenza Finali >

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