MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-22 ta' Frar, 2011

Citazzjoni Numru. 445/2008

Maria Lourdes Cassar mart Carmelo Cassar
vs
Nikolina Farrugia

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih esponiet:

Illi hija sid tal-fond residenzjali fin-numru 3 Sqaq nru 2 Triq San Gakbu, Siggiewi li kien mikri lil Carmela Farrugia, omm il-konvenuta.

Illi l-konvenuta toqghod fi *flat* taghha fuq garaxx lejn il-*by-pass* tas-Siggiewi.

Illi filwaqt li l-konvenuta kienet disposta tirrinkaza lil ommha fir-residenza taghha, l-omm bhala inkwilina fil-fond mertu tal-kawza qatt ma riedet titlaq mid-dar lokata.

Illi filwaqt li l-konvenuta kienet gia` toqghod fl-imsemmi *flat* taghha hija kienet biss izzur lil ommha fid-dar lokata sabiex tara xi bzonnijiet ghandha.

Illi ghall-habta ta' Novembru 2004, l-inkwilina Carmela Farrugia ma baqghetx toqghod fid-dar lokata u irrikoverat ruhha fid-dar tal-anzjani 'Ta' Sawra', ir-Rabat, fejn mietet fil-5 ta' April 2005 (Dok A).

Illi kemm qabel it-tluq taghha mid-dar lokata, kemm fil-mument tat-tluq u ghall-perjodu li damet rikoverata fid-dar Ta' Sawra sal-mewt, hadd ma kien jabita fid-dar lokata u l-fond thalla fi stat ta' zdingar u abbandun.

Illi cio` *nonostante*, il-konvenuta residenti f'post iehor naqset li tikkonsenja c-cwievet ta' l-imsemmi fond lill-attrici sid u minghajr ebda titolu validu fil-ligi baqghet tiddettjeni bla ma tokkupa l-istess fond.

Ir-rikorrenti talbet lill-Qorti:

1. Tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa ta' smigh skond l-artikolu 167 (1)(b) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara li fiz-zmien tal-mewt ta' l-inkwilina Carmela Farrugia fil-5 ta' April, 2005 u ghaz-zmien ta' qabel, il-konvenuta bint ma kinitx qed toqghod fid-dar lokata Nru. 3 fi Sqaq 2, Triq San Gakbu, Siggiewi, proprjeta` tal-attrici.

3. Tiddikjara, fl-isfond tal-artikolu 2(b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, li l-konvenuta mhijiex kerrej tal-fond *de quo*.

4. Tiddikjara li l-konvenuta ma ghandha ebda forma ohra ta' titolu fl-imsemmi fond.

5. Tiddikjara li ghalhekk il-konvenuta qed izzomm f'idejha c-cwievet tal-fond *de quo* b'mod abbusiv u minghajr ebda dritt fil-ligi.

6. Tordna u tikkundanna lill-konvenuta trodd lura lill-attrici l-imsemmi fond battal u tikkonsenjalha c-cwievet saz-zmien perentorju li joghgobha tiffissa din il-Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuta, li giet ingunta ghas-subizzjoni

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tad-dokumenti u l-lista tax-xhieda prezentata mir-rikorrenti.

Peress li fid-9 ta' Gunju 2008 Dr. DeBono ghall-intimata stqarr li l-intimata ilha toqghod fid-dar in kwistjoni mit-twelid taghha u ghadha toqghod hemm sal-lum u l-Qorti semghet lil Nikolina Farrugia tixhed u tghid li hi ghexet dejjem fil-post in kwistjoni u li hi xebba u kienet tghix ma' ommha u missierha. Semmiet li qed tippjana post iehor li ghadu mhux lest u ghalhekk ma tistax tmur toqghod fih ghax ghadu gebel u saqaf. Semmiet li tixtieq izzomm il-post ta' ommha u tirrangah, izda ma tafx x'ser taghmel bil-post l-iehor. Il-Qorti ghalhekk awtorizzat li tigi prezentata risposta guramentata.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' l-intimata li biha esponiet:

1. Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-unika dar ta' residenza li ghandha l-intimata hija 3 Sqaq 2 Triq San Gakbu, Siggiewi stante li ilha tghix f'dan il-post minn twelidha.

2. Illi wara l-mewt ta' ommha Carmela Farrugia li mietet fil-5 ta' April 2005 u li kienet armla, l-intimata li kienet tghix ma' ommha fir-residenza fuq imsemmija wirtet il-fond imsemmi a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u baqghet thallas il-kera ta' Lm12 kull sena regolarment.

3. Illi a tenur tal-istess ligi l-Qrati Ordinarji mhumiex kompetenti *ratione materiae* biex jiddeterminaw din il-vertenza u huwa l-Bord tal-Kera li huwa kompetenti biex jisma' kawzi ta' dan it-tip u dan kif gie deciz fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell, Sede Inferjuri fit-12 ta' Awissu

1994 fl-ismijiet "**Carmelina *sive* Lina Camilleri *et* vs Paul Mifsud *et noe***" u fil-kawza deciza mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Dicembru 1999 fl-ismijiet "**Pawlu Formosa *et* vs Ganni Vella**" u li ghalhekk il-konvenuta ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

4. Illi l-intimata m'ghandha ebda post fejn toqghod hlief il-fond in kwistjoni u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.

5. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-lista tax-xhieda prezentata mill-intimata.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Fil11 ta' Novembru 2008, minhabba n-natura ta' l-eccezzjonijiet, il-Qorti ordnat l-inverzjoni tal-provi.

Gie prezentat affidavit ta' <u>Nikolina Farrugia</u> fejn issemma li hi dejjem ghexet fil-fond 3, Sqaq Nru. 2, Triq San Gakbu, Siggiewi u cioe` mit-twelid fl-1957 sal-lum. Originarjament kien mikri lil missierha li miet fis-7 ta' Lulju 1983 u wara l-kirja ghaddiet ghand ommha li mietet fil-5 ta' April, 2005. Wara l-mewt ta' ommha r-rikorrenti ma accettatx il-kera u bdiet tiddepozitaha l-Qorti. Sostniet li l-kera u l-konsum tad-dawl u ilma mis-sena 2000 sal-lum baqa' ghaddej b'mod regolari kemm qabel u wara l-mewt ta' ommha, kif jidher mid-Dokumenti MLC23 sa 79. Ipprezentat kontijiet tat-telefon (MLC80 sa 134). Ipprezentat ukoll ricevuti tal-licenzja tat-*television*, Dokumenti MLC143 sa 151, u tal-*cable television* mis-sena 2000 sal-lum (Dokumenti MLC152 sa 161). Ipprezentat dokument mill-Bank, Dok MLC162 li jgib dak l-indirizz, oltre prokura ghand in-Nutar Said u ittra minghand l-*employer* taghha li kollha jgibu dak

l-indirizz. Semmiet li wara li ta' rih ta' puplesija lil ommha kellha bzonn issibilha *home* u fil-fatt ommha giet rikorverata Ta' Sawra Home, Rabat. Kulltant kienet tehodha d-dar, inkluz waqt ix-*shutdown* tas-sajf.

Xehed Joseph Pace, Amministratur f'Dar Sawra. Dwar Carmela Farrugia qal li kienet dahlet f'Dar Sawra fl-1 ta' April 2004 u baqghet hemmhekk sakemm mietet fil-5 ta' April 2005.

Xehed is-Sur Joe Borg Cardona, *Manager* fil-*Legal Office* mal-Bank of Valletta, u semma li l-indirizz li ghandhom tal-kontijiet tal-Bank f'isem Nikolina Farrugia huwa No. 3, Alley 2, Sqaq San Gakbu, Siggiewi. Dak kien l-indirizz li kellu fir-*records* tieghu mill-1990 'l hawn.

Xehed Joseph Caruana, *Administrator* fl-*Account Keeping Section* mal-Water Services Corporation u qal li l-indirizz numru 3, Sqaq San Gakbu, Alley No. 2, Siggiewi ghandu numru tal-kont 900216300 registrat f'isem Nikolina Farrugia. Il-kontijiet kienu jintbaghtu fil-post fejn kien hemm is-servizzi stess. Semma li l-fond kien ilu registrat f'isem Nikolina Farrugia minn qabel l-1996 izda d-data ezatta ma kellux.

Dwar is-sussidju, illum tiehdu Nikolina Farrugia, u d-data indikativa ta' meta bdiet tiehu s-sussidju hija l-1 ta' Mejju 1996 izda dik id-data ma kenitx reali. Dik id-data kienet ta' meta kienu ittrasferew id-*data* mis-Swatar Computer Centre ghall-Korporazzjoni. Sostna li d-data ezatti meta bdiet is-sussidju kienet zgur li qabel Mejju 1996.

Xehdet Emereziana Agius, *Executive Officer* fl-Ufficcju Elettorali u dwar l-intimata qalet li hi kienet applikat maghhom fis-6 ta' Frar 1976 u sal-lum ghadha registrata fuq 3, Sqaq San Gakbu, Numru 2, Siggiewi. Minn meta applikat originarjament fl-1976 dan kien l-indirizz taghha wkoll u ma kien hemm l-ebda kambjament minn dak iz-zmien sal-lum.

Xehdet Maria Lourdes Cassar u semmiet li l-fond 3, Alley 2, Triq San Gakbu, Siggiewi llum il-gurnata huwa

proprjeta` taghha ghax haditu bhala wirt minghand Anna Farrugia. Lil Nikolina qatt ma ghamlitilha ricevuti izda kienet taghtihom lil ommha Karmena li mietet fil-5 ta' April 2005. Meta mietet kienet f'Ta' Sawra u kienet ilha hemmhekk xi sena jew ftit aktar. Mistoqsija mill-Qorti meta kien hemm Karmena ghadha hajja min kien hemm joqghod maghha qalet "Issa jien naf?". Nikolina kienet qaltilha li x-xoghol fuq travi gol-post ma kenitx taf minn min kien sar ghax kien sar meta hi ma kenitx hemm. Semmiet li wara li telqet Karmena mill-post kienu jmorru n-nies biex jghidulha tikrilhom izda hi ma toqghodx hdejha u ma tafx kienx joqghod xi hadd. Meta kien hemm ommha fil-post hi kienet tmur tkellimha u l-post kien pjuttost abbandunat. Qalet li Nikolina kellha post iehor u kienet riedet tiehu l-ommha maghha. Il-post l-iehor kien f'Dun Guzepp Street, Siggiewi u ma tafx x'kienet taghmel Nikolina meta tmur fil-post ta' ommha. In kontro-ezami qalet li l-fond kien gie ghandha aktar minn xi 20 sena ilu b'wirt. Sostniet li veru li l-intimata kienet tghix m'ommha izda meta ommha kienet giet rikoverata hi ma baqghetx toqghod hemmhekk tant li n-nies kienu jistaqsuha x'kien sar minnha. Ommha stess kienet qaltilha li l-intimata kienet xtrat post fejn il-garaxx.

Xehed <u>Ivan Cassar</u>, iben Maria Lourdes Cassar u qal li l-fond 2, Triq San Gakbu, Siggiewi huwa proprjeta` ta' ommu u ta' missieru. L-ahhar darba li kien mar fil-fond kien xi tmien snin ilu u kien sabu fi stat dizastruz.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

<u>D1. Fatti tal-kaz:</u>

Illi l-kaz in ezami jirrigwarda allegata kirja tal-fond 3, Sqaq Numru 2, Triq San Gakbu, Siggiewi. Irrizulta li l-fond li llum huwa proprjeta` tar-rikorrenti kien mikri lil Carmela Farrugia, omm l-intimata. L-intimata ssostni li hi kienet toqghod ma' ommha fiz-zmien qabel ma giet rikoverata ommha f'Ta' Sawra u baqghet dejjem tirrisjedi fil-fond *de quo* ghax twieldet fih u dejjem ghexet fih. Carmela Farrugia mietet fil-5 ta' April, 2005 u l-intimata ssostni li baqghet dejjem tghix f'dan il-fond u li wirtet il-kirja a tenur tal-Kap 69 u li meta ma gietx accettata l-kera hi

iddepozitatha l-Qorti. Min-naha l-ohra r-rikorrenti ssostni li l-intimata ma kenitx toqghod fil-fond ma' ommha izda kellha post iehor. L-intimata ssostni li l-post l-iehor anqas biss huwa lest izda ghadu gebel u saqaf.

<u>D2. Eccezzjoni dwar il-kompetenza tal-Qorti ratione materiae:</u>

Fit-tielet eccezzjoni taghha l-intimata tirreferi ghal zewg kawzi tal-Qorti ta' l-Appell sede Inferjuri, wahda tat-12 ta' Awissu 1994 fl-ismijiet **Carmela *sive* Lina Camilleri *et* vs Paul Mifsud *et noe*** u ghal dik tat-3 ta' Dicembru 1999 fl-ismijiet **Pawlu Formosa *et* vs Ganni Vella**. Jinghad li ghalkemm din l-eccezzjoni giet sollevata, il-partijiet f'ebda hin ma gabu provi dwarha jew ittrattaw l-istess eccezzjoni, u li biex tittiehed in kunsiderazzjoni wiehed bilfors irid jislet il-fatti li irrizultaw fil-kors tal-kawza biex jasal jekk id-decizjonijiet imsemmija jikkostitwux eccezzjoni ghall-inkompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-fatti jipprezentaw stampa differenti mill-kaz odjern ghal dak riferut fil-kawzi msemmija, u ghalhekk tichad l-istess eccezzjoni.

<u>D3. Jekk Nikolina Farrugia fil-fatt kenitx tirrisjedi fil-fond de quo:</u>

Irrizulta b'mod car li bhala registrazzjoni ta' kull tip ta' kontijiet li l-intimata kienet registrata fil-fond *de quo*. Il-konsulenti legali taghha fl-2008 kienu jiktbulha hemmhekk. Ic-cedoli ta' depozitu kellhom dan l-indirizz, ghalkemm dawn setghu kienu fiz-zewg kazi maghmulin bi skop. Stranament fuq il-kontijiet tad-dawl u ilma ma hemmx l-isem izda hem biss l-indirizz. Dwar kontijiet ta' *telephone*, dawn huma fuq l-intimata u ilhom hekk anke fiz-zmien li omm l-intimata kienet ghadha hajja. L-istess irid jinghad dwar il-licenzja tat-*television* waqt li tal-*cable television* m'ghandhomx l-isem. Korrispondenza ohra ggorr l-indirizz tal-fond *de quo* riferibbilment ghall-intimata. Il-Qorti ippruvat tistudja wkoll dwar il-konsum ta' dawl, ilma u telefonati biex tara kienx hemm kambjamenti sostanzjali bejn qabel il-mewt u wara l-mewt ta' omm l-intimata, izda ma kienx hemm dawn il-kambjamenti sostanzjali.

L-intimata, bil-gurament stqarret li ilha tghix fil-fond *de quo* mit-twelid, waqt li r-rikorrenti mistoqsija mill-Qorti meta kien hemm Karmena ghadha hajja min kien hemm joqghod maghha qalet "Issa jien naf?". Stranament, ebda wahda mill-partijiet ma ghazlet li tipproduci xhieda (bhal ma huma l-girien jew membri tal-familja) in sostenn jew kontra ta' jekk l-intimata kenitx toqghod fil-fond *de quo* fiz-zmien li titlob il-ligi. Fic-cirkostanzi kollha l-Qorti thoss li Nikolina Farrugia gabet provi sufficjenti biex turi li kienet toqghod f'dan il-fond fiz-zmien relevanti.

D4. Ir-raba' eccezzjoni:

Fir-raba' eccezzjoni ta' l-intimata, hi stqarret li ma ghandha ebda post fejn toqghod hlief il-fond in kwistjoni u ghalhekk ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju. Il-Qorti ma thossx li din hija eccezzjoni li tista' tigi milqugha peress li huwa irrelevanti jekk ghandhiex fond iehor jew le fis-sens ta' l-interess guridiku, ghalkemm naturalment jekk m'ghandhiex fond iehor fejn toqghod wiehed jista' jargumenta li kienet tirrisjedi fil-fond *de quo*.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghall-motivi fuq imsemmija, riferibbilment ghall-ewwel u t-tieni eccezzjoni, peress li t-tnejn li huma jitkellmu dwar il-fatt li l-intimata ghexet fil-fond minn twelidha u ghadha tghix hemmhekk sal-lum, inkluz fil-mument tal-mewt ta' ommha l-Qorti tirreferi ghal dak li ssemma hawn fuq taht "D3" u ghalhekk tilqa' l-istess eccezzjonijiet.

Dwar it-tielet eccezzjoni, ghall-motivi msemmija taht "D2" tichad din l-eccezzjoni.

Ir-raba' eccezzjoni hija michuda ghar-raguni msemija taht "D4".

Naturalment, it-talbiet tar-rikorrenti huma michuda fis-sens li l-intimata kienet qed tghix fil-fond *de quo* u ghalhekk intitolata li tkun kunsidrata bhala l-kerrejja a tenur tal-Kap 69 art 2(b).

Spejjez zewg terzi ghar-rikorrenti u terz ghall-intimata.

< Sentenza Finali >

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