



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO**

Seduta tat-8 ta' Mejjun, 2012

Citazzjoni Numru. 814/2004

Grazia u Carmelo konjugi Ellul u b'digriet tas-27 ta' Ottubru, 2011 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Josephine mart Carmelo Grech, Victor Ellul, Rita mart Silvio Zerafa, Grazia Ellul, Maria Teresa sive Mary mart Albert Mamo, Michael Ellul, Margaret mart Effie Pisani, Maria Dolores mart Pierre Micallef u Carmelo Ellul *stante* l-mewt ta' Carmelo Ellul
vs
Roderick Scicluna

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:

Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha ippremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-fond numru 45 [skond kif korretta b'digriet tas-27 ta' Ottubru, 2012], Gudja Road, Ghaxaq;

Illi l-konvenut qiegħed jikkupa l-fond imsemmi, u dan mingħajr ma għandu titolu validu fil-ligi;

Illi l-konvenut gie mitlub sabiex jirrilaxxa l-pussess ta' l-istess fond f'idejn l-atturi, pero` huwa baqa' inadempjenti;

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li huwa qiegħed jikkupa l-fond numru 45 [skond kif korretta b'digriet tas-27 ta' Ottubru, 2012], Gudja Road, Ghaxaq, ta' proprjeta` ta' l-atturi, mingħajr ma għandu l-ebda titolu validu fil-ligi, u konsegwentement;

2. Tordna lill-istess konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lill-prefiss minn din il-Qorti huwa jizgombra mill-fond fuq imsemmi;

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' zewg ittri legali, u bir-riserva espressa ta' kull dritt ta' azzjoni għar-risarciment ta' danni li qegħdin isofru u li għad jistghu jsufu, kontra l-konvenut li gie ingunt in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut li biha eccepixxa:

1. Illi preliminarjament l-atturi għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom;

2. Illi sekondarjament in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti ser peress illi (a) il-konvenut jiddetjeni l-fond b'titolu validu ta' kera u għalhekk hija kompetenza, f'kaz illi jirrizulta t-titolu, tal-Bord li jirregola l-kera; (b) *ratione materiae*, peress illi f'materja ta' zgumbrament, hija kompetenza tal-Qrati tal-Magistrati u dan *ai termini* ta' l-Artikolu 48 tal-Kodici ta' l-Organizzazzjoni u Procedura Civili; u (c) *ratione valoris stante* li l-kera ma teccedix l-Lm 1000 (elf Lira Maltin);

3. Illi fil-mertu, u minghajr pregudizzju ghal dak gia eccepit, il-konvenut qiegħed jikkupa l-fond 24, Gudja Road, Ghaxaq taħt titolu validu ta' kera skond il-ligi, u dan kif ser jigi ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri u b'riserva għal kull azzjoni spettanti lill-konvenut.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u il-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenut.

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semgħet lix-xhieda bil-gurament;

Semgħet l-abili difensuri;

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Il-Qorti rat is-sentenza *in parte* mogħtija fis-17 ta' Jannar, 2006 fejn il-Qorti wara li rat l-atti tal-kaz caħdet l-eccezzjonijiet 2 (b) inkompetenza *ratione materiae* u l-inkompetenza *ratione valoris* 2 (c) bl-ispejjez ta' dawn l-eccezzjonijiet kontra l-konvenut.

Gie prezentat affidavit ta' Carmelo Ellul li fih semma li:
"Il-fond numru 24, Gudja Road, Ghaxaq gie akkwistat minni, fil-kors taz-zwieg tiegħi ma' marti Grazia, b'kuntratt in atti n-Nutar Victor Bisazza ta' l-20 ta' Awissu, 1970... Bis-saħħa tal-kuntratt illi qed nagħmel riferenza għalih jiena xtrajt mingħand Antonio Ellul porzjoni diviza mir-razzett li kien jinsab fil-limiti ta' Hal Ghaxaq, f'Gudja Road, b'entrata li tagħti għall-imsemmija Gudja Road bin-numru 24, kif ukoll porzjoni diviza mill-għalqa retroposta għal dan ir-razzett."

U esebixxa kopja tal-kuntratt.

Gie prezentat affidavit ta' Grazia Ellul li rriferiet għall-kuntratt li sar fl-20 ta' Awissu, 1970 fl-atti tan-Nutar Victor

Bisazza. Semmiet li l-fond li dwaru qed issir din il-kawza hu kompriz fl-akkwist li kien sar, liema akkwist sar fil-kors taz-zwieg taghhom.

Fis-seduta ta' l-24 ta' April, 2006, Dr. Sammut ghall-konvenut iddikjara li jaqbel li ghalhekk irrizulta li t-titolu legali tal-propjeta' *de quo* hu ta' l-atturi.

Gie prezentat affidavit ta' Joseph Scicluna, hu l-konvenut semma li hu kien joqghod fil-post 24, San Guzepp, Triq il-Gudja, Hal-Ghaxaq, flimkien man-nanna materna tieghu mis-sena 1985 sal-1994, u jorqod ghand in-nanna flimkien mal-kugin tieghu, Manuel Vassallo. Zieg li meta n-nanna tieghu siefret ghal tliet xhur l-Awstralja kien rega' beda jorqod id-dar. Wara li n-nanna giet lura mill-Awstralja, la hu u anqas il-kugin tieghu ma regghu marru joqghodu man-nanna u dan peress li beda joqghod hemm huh Roderick. Imbaghad Roderick baqa' jghix hemm sal-gurnata tal-lum.

Gie prezentat affidavit ta' Emanuele Vassallo li fih semma li hu kien jghix man-nanna tieghu Francesca Ellul, fid-dar numru erbgħa u ghoxrin (24), Triq il-Gudja, Ghaxaq, ghal perijodu ininterrott mis-sena elf disa' mija tlieta u tmenin (1983) sas-sena elf disa' mija erbgħa u disghin (1994). Hu ma baqax jghix f'din id-dar ghax l-imsemmija Francesca Ellul siefret l-Awstralja għall-tliet (3) xhur u meta irritornat beda jghix magħha il-kugin tieghu Roderick Scicluna, u llum għadu jghix f'din id-dar.

Gie prezentat affidavit ta' Emanuela Scicluna, omm il-konvenut. Ikkonfermat li wara li ommha giet minn tliet xhur vaganza mill-Awstralja, it-tifel Roderick beda joqghod ma' omma. Qabel ma marret l-Awstralja, it-tifel il-kbir tagħha Joseph u t-tifel ta' oħta l-kbira, Manwel kienu joqghodu huma ma' omma. Roderick dak iz-zmien kellu madwar hdax-il sena.

Ziedet: "Hu accetta bil-qalb kollha u għadu joqghod f'dan il-post sal-gurnata tal-lum anke issa li giet nieqsa ommi ghax jghid li hu jrid jghix għal rasu u għalih wahdu."

In kontro-ezami, Emanuela Scicluna xehedet li tul iz-zmien li kien joqghod ma' nanntu t-tifel, il-hwejjeg tieghu dejjem hi kienet tahsilhom.

Gie prezentat affidavit tal-konvenut Roderick Scicluna fejn ikkonferma li jabita fil-fond Nru. 24, St. Joseph, Triq il-Gudja, Ghaxaq u ilu jabita f'dan il-post ghal dawn l-ahhar tnax-il sena u dan bhala l-uniku fond ta' residenza tieghu. Mar l-ewwel darba jghix man-nanna meta kellu hdax-il sena, wara li hija giet minn tliet xhur vaganza mill-Awstralja. Qabel ma siefret nanntu kienu jghixu maghha l-kugin tieghu Manwel Vassallo u huh Joseph li dawn ma baqghux joqghodu hemm minhabba li f'dawk it-tliet xhur il-post inghalaq u huma marru joqghodu ghand il-genituri taghhom u wara hassewha bi tqila biex jergghu jmorru jghixu man-nanna.

Hu ma kienx imur id-dar ghand ommu u dan ghas-semplici raguni li kien jiehu hsieb in-nanna. B'hekk kien jaghmel il-htigijiet kollha u kien jiehu hsieb id-dar, manutenzjoni ta' l-istess, jaqdi l-bzonnijiet kollha li kienu jinhtiegu. Qal li kollox kien jircievi ghand in-nanna sew jekk huma ittri, id-dokument tal-vot, il-kont tad-dawl u l-ilma.

Ikkonferma li nanntu kienet marret l-isptar u wara marret ghal xi zmien ghand bintha. Nantu kienet tahsillu l-hwejjeg kif ukoll issajjarlu.

Gie prezentat affidavit ta' Martin Ellul, Segretarju tal-kazin ta' l-Ghaqda ta' San Guzepp li ikkonferma li l-indirizz li bih qieghed irregidrat bhala soci mal-ghaqda l-konvenut huwa dak ta' 24, San Guzepp, Triq il-Gudja, Hal Ghaxaq tul dawn l-ahhar erba' (4) snin kemm meta kien hemm hu u li mill-istess *records* jirrizulta li anke qabel dan il-perjodu, Roderick Scicluna kien diga registrat fil-kotba tas-socjeta` bhala residenti fl-indirizz 24, San Guzepp, Triq il-Gudja, Hal Ghaxaq.

Xehedet Emereziana Agius, *executive officer* u tahdem fid-dipartiment ta' l-Ufficcju Elettorali semmiet li dwar Roderick Scicluna *I.D. Card Number* 80183 (M), huwa

registrat fuq il-fond 24, Triq il-Gudja, Ghaxaq u ilu registrat hemm mit-31st July, 2000.

Gie prezentat affidavit ta' Grazia Ellul semmiet meta kienet kellmet lin-nanna tal-konvenut ghaliex dan kien jircievi xi ittri fil-fond *de quo* u din qaltilha li forsi ghax jorqod hemm. Sostniet li l-konvenut fil-verita` ma kienx residenti hemm. Sostniet li qatt ma rat hwejjeg tat-tifel minxura. Fid-dar ghall-inqas bi nhar ma kienux jarawh it-tifel ghax ghand ommu kien imur wara x-xoghol. Qatt ma raw lil dan Roderick diehel jorqod.

Gie prezentat affidavit ta' Josephine Grech bint l-atturi u toqghod Hal-Ghaxaq fi Triq Guzeppi D'Arena li min-naha ta' fuq taghti ghal go Triq il-Gudja u min-naha t'isfel taghti ghal fuq tas-Salib. Kienet tmur ghand missierha kuljum ghax kien pupletiku. Semmiet li spiss kieent toqghod titkellem man-nanna tal-konvenut u ghalkemm l-hin jibda ghaddej l-ebda Roderick ma kien jigi. Anzi l-omm kienet torqod man-nanna. Semmiet li n-nanna tal-konvenut kienet spiss marida u tmur toqghod ghand it-tfal u dejjem il-post mitluq, maghluq, zdingat. Qalet li l-konvenut lanqas fejn jinhasel ma kellu fil-fond ghaliex kull ma fih *toilet, sink* zghir, *wash hand basin* u vit fil-baxx. Qalet li ghax-xoghol kien jitlaq minghand ommu u hemm kien jerga' lura.

Gie prezentat affidavit ta' Joseph Grech li qal li l-konvenut Roderick Scicluna kien jitlaq ghax-xoghol u lura dejjem ghal ghand ommu. Hu kellu n-nannu pupletku u kien imur izuru ta' spiss, izda kemm dam imur ghand in-nannu u n-nanna li joqghodu fi 24A, Gudja Road, Ghaxaq, girien bieb ma' bieb mal-mejta Frangiska Ellul, lil Roderick qatt ma rah.

Gie prezentat affidavit ta' Rita Zerafa li toqghod 6, 'Sunshine', Triq l-1 ta' Jannar 1626, Ghaxaq, u stqarret li Roderick Scicluna ma kienx joqghod ma' nanntu. Semmiet li kien ilha ghal diversi snin ta' kuljum tmur ghand ommha Grazia Ellul biex tghinnha, u li ommha toqghod bieb ma' bieb, u qatt ma ratu diehel jew hiereg. Kienet titla' fuq il-bejt tonxor il-hwejjeg, u fil-bitha ta'

Frangiska hwejjigha biss kien ikun hemm minxurin ghax kienet tahsel kwazi ta' kuljum. Qatt ma rat hwejjeg ta' tifel jew guvni u xugaman u *facecloth* wahda.

Gie prezentat affidavit ta' Christopher Charles Grech li ikkonferma li Roderick Scicluna qatt ma jaf illi kien joqghod ghand nanntu Frangiska Ellul. Gie prezentat affidavit ta' Carmelo Grech li ikkonferma li lill-konvenut qatt ma jafu jabita man-nanna Frangiska. Kull meta Frangiska kienet tmur tixtri l-laham dejjem ghal persuna wahda kienet tixtri u qatt ma semmiet li ghandha lil xi hadd maghha.

Gie prezentat affidavit ta' Jesmond Mizzi proprjetarju ta' '*Woodpecker Furniture and Joinery*', Triq tas-Salib, Ghaxaq. Kien ihaddem mieghu persuna wahda, lill-konvenut Roderick Scicluna. Huwa kien ilu 3 snin bhala apprentist u kwazi sena bhala *full-time* jahdem mieghu. Dak iz-zmien Roderick Scicluna jafu joqghod 'Pauline', Triq ic-Ceppun, Ghaxaq. Meta kellu bzonn jikknutattjah dejjem fittxtu ghand ommu. Kemm dam jahdem mieghu qatt ma semma li kien jghix man-nanna tieghu li hi Frangiska Ellul, imma li xi kultant kien jorqod maghha filghaxija.

Gie prezentat affidavit ta' Doris Micallef girien tal-mejta Frangiska Ellul, u l-bejt taghha jigi fuq il-post 24, Gudja Road, Ghaxaq fejn hija kienet toqghod. Ikkonferma li qatt ma rat il-hwejjeg minn ta' Roderick Scicluna minxura jew lilu prezenti hemm. Spiss kienet tkun ghandha izda qatt ma ratu jiekol jew jinhasel.

Xehedet Annabel Camilleri li tahdem mal-*Water Services Corporation* u qeghda fis-*Section* tal-*Legal Office* xehdet li dwar in-numru ta' persuni registrati fuq il-fond 19, Pauline, Triq ic-Ceppun, Ghaxaq, hemm 4 persuni registrati, Emanuela, Scicluna Joseph, Scicluna Francelle, Scicluna Paul.

Xehed is-Sur Joseph Caruana, *Administrator* fl-*Account Keeping Section* tal-*Water Services*. Semma li gie mitlub jaghti informazzjoni dwar il-fond 45, San Guzepp, Triq

Gudja, Ghaxaq. Dan il-fond ghandu *account number* 830168800 registrat f'isem Francesca Saveria Ellul bil-karta ta' l-identita' 637124M. Is-sussidju f'dan il-fond kienet tiehdu Francesca Saveria Ellul u baqghet taghmel dan sas-7 ta' Lulju 2004 u mit-13 ta' Marzu tas-sena 2001 sal-lum qed jiehu s-sussidju Roderick Scicluna b'identita' numru 80183M. Illum ukoll pero` minn ftit xhur ilu 'l hawn f'kaz illi l-kont ma jkunx registrat f'isem il-persuna li titlob is-sussidju, irridu firma tal-persuna li fuqha jkun il-kont registrat. Pero` din il-procedura bdiet tapplika ftit xhur ilu, jigifieri, peress li f'dan il-kaz ilu qabel 2000 f'dak iz-zmien anke semplicement b'telefonata kien idur is-sussidju.

Gie prezentat affidavit ta' Grezzju Ellul bin l-atturi semma li ghaxart ijiem wara l-mewt ta' Frangiska Ellul, li kienet toqghod fil-fond bin-numru 24, Gudja Road, Ghaxaq, Pawlu Scicluna jigifieri missier il-konvenut ipprezentalu c-cwieviet tal-fond *de quo*. Hu rrifjuta c-cavetta ghar-raguni li l-fond fejn kienet toqghod Frangiska ma jghajjatx lilu, izda kien u ghadu proprjeta` tal-genituri tieghi.

In kontro-ezami, Paul Scicluna missier il-konvenut xehed li l-konvenut kien mar joqghod fid-dar tan-nanna meta kellu xi tnax-il sena. Zied li meta kienet tkun ma tiflahx kienet tmur tghix mat-tfal, kienet taghmel xi gimgha imma mbaghad skond ic-cirkostanzi. Semma li meta kienet mietet Francesca hu ma mar ghand hadd bic-cwieviet tal-post anzi kienet marret is-sid Grazia Ellul u kienet talbitu c-cwieviet u kien qalilha li mhux ser jaghtihomla ghalissa. Sostna li t-tifel kien jiehu hsieba li f'okkazzjoni minnhom kien taha hass hazin u hargilha hafna demm meta waqghet u kieku ma kienx hemm hu zgur li mejta kienu jsibuha.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Fatti fil-qosor:

Illi din il-kawza *si tratta* fuq kirja jew okkupazzjoni minghajr titolu ta' fond mill-konvenut hekk kif tirrizulta mill-kuntratt in atti n-Nutar Victor Bisazza ta' l-20 ta' Awissu, 1970 liema kuntratt gie esebit mal-affidavit ta' Carmel Ellul, lil Frangeska Ellul (qabel 1995). Il-konvenut sostna li minhabba li l-inkwilina Frangeska Ellul kienet qed tikber fl-

eta` u li bdiet tbatu minn certu mard, il-konvenut, fost ohrajn mar jirresjedi maghha fil-fond.

Izda l-atturi jikkontendu li l-konvenut qiegħed jikkupa l-fond li qabel kellu n-numru 24, u illum in-numru 45, Triq Gudja, Ghaxaq mingħajr ma għandu titolu validu fil-ligi biex jagħmel hekk, u għalhekk talbu l-izgumbrament tiegħu mill-istess fond. Il-konvenut fin-nota ta' l-eccezzjonijiet tiegħu ressaq numru ta' eccezzjonijiet cioe`:

1. Li l-atturi għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom;
2. In-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti u dan peress li:
 - a. Il-konvenut jiddetjeni l-fond b'titolu validu ta' kera u għalhekk hija kompetenza tal-Bord li jirregola l-kera;
 - b. *Ratione materiae* u dan *ai termini* ta' l-artikolu 48, tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;
 - c. *Ratione valoris stante* li l-kera ma teccedix Lm1,500;
3. Illi l-konvenut għandu titolu ta' kera validu skond il-ligi;

B'sentenza preliminari mogħtija fis-17 ta' Jannar, 2006 (a fol. 32) din l-Qorti caħdet l-eccezzjonijiet rigwardanti l-inkompetenza "*ratione materiae*" u l-inkompetenza "*ratione valoris*". Sussegwentement, in udjenza ta' l-24 ta' April, 2006 (a fol. 45), gie registrat illi l-konvenut jaqbel illi t-titolu ta' l-attur bħala proprjetarji tal-fond involut irrizulta.

Għalhekk f'dan l-istadju l-Qorti fadlilha tezamina l-eccezzjonijiet tal-konvenut rigwardanti l-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera biex jisma' din il-kawza, oltre l-allegazzjoni li huwa għandu titolu validu biex jikkupa l-fond. Għal dan l-iskop il-Qorti ordnat illi ssir l-inverzjoni tal-provi biex il-konvenut jipprova t-titolu ta' kiri vantat minnu.

D2. Eccezzjoni 2 (a) tal-konvenut:

Bl-ebda mod ma gie kontestat mill-atturi li d-defunta Frangeska Ellul kienet tiddejtjeni l-fond mertu ta' din il-kawza, b'titolu validu ta' kera. Il-konvenut ghalhekk sostna li hu ghandu titolu ta' kera kif trasmess lilu *tramite* d-defunta Frangeska Ellul u li dak li jrid jigi ezaminat huwa jekk dak it-titolu ta' kera jistax jigi mghoddi lill-konvenut u jibqa' jgawdi l-kirja taht l-istess kundizzjonijiet li kellha d-defunta Frangeska Ellul.

Il-konvenut sostna li l-kirja li kienet tirrikonoxxi lill-inkwilina Frangeska Ellul hija wahda li tirisali ghal qabel 1995 u ghalhekk hija regolata bil-korp tal-Ligijiet tal-Kera prevalenti qabel dak il-perjodu. Irrefra ghall-artikolu 3 tal-Kap. 69, l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini fejn jinghad:

“Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dan iz-zmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-uzu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jaghmel kundizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord.”

Hu jirreferi ghall-fatt li dawn il-ligijiet kienu jikkonferixxu u d-dritt lil membri tal-familja tal-kerrej li jibqghu jabitaw fil-fond detnut mid-*decujus* basta li jkunu joqghodu magghom fiz-zmien tal-mewt taghhom u dan kif jirrizulta mid-definizzjoni ta' kerrej. Infatti ikkwota d-definizzjoni ta' kerrej:

“kerrej” tfisser ukoll -

(b) fil-kaz ta' dar ta' abitazzjoni, meta l-kerrej ma jhallix warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqghodu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu;

Fuq il-bazi tal-fatt li hu jikkontendi li kien jabita fil-fond in kwistjoni sa qabel il-mewt ta' nanntu Frangeska Ellul u li huwa baqa' jabita fl-istess fond bhala l-unika residenza tieghu anke wara l-mewt taghha, illum hu ghandu titolu validu ta' kera. Dejjem skond il-konvenut din il-Qorti inkompetenti ghax din hi materja li taqa' fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera.

In sostenn ta' dan ikkwota minn **“Paulina Stagno et vs Carmelo u Frances Bugeja”** tas-6 ta' Ottubru, 2004 Appell fejn gie ritenut u affermat illi:

“Issa filwaqt li l-Qorti tikkoncedi li fil-kaz li jigi provat li tezisti kirja jew kommodat allura l-kawzali “bla titolu” hi wahda mpropria u, konsegwentement, il-Qorti, fuq dik il-kawzali, ma jkollhiex aktar kompetenza biex tkompli bil-kawza li t-talba taghha tkun ghar-ripreza tal-fond u ghas-setgha ta' zgumbrament.”

Izda din il-Qorti ma taqbilx ma' dan ir-ragunar. Din hi ftit kif komunament jinghad bhal tal-bajda u tat-tigiega. Meta l-konvenut qieghed isostni li hu ghandu titolu validu, hu qieghed jippresupponi li jinsab pruvat li huwa ghandu titolu lokatizju ghall-fond. Izda fil-kawza l-atturi jikkontendu li l-konvenut ma ghandux titolu validu. Infatti min-natura tat-talba u ta' l-eccezzjoni propju jinkombi lill-konvenut illi jgib 'l quddiem dawk il-provi li jkunu sufficjentement attendibbli biex jissostanzjaw l-esistenza ta' titolu lokatizju kif jippretendi li ghandu. Sewwa inghad fis-sentenza tal-kawza fl-ismijiet **Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub** (Qorti ta' l-Appell, Sede Inferjuri, 20 ta' Ottubru, 2003), fejn gie ritenut illi:

(a) il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tinsab specifikatament **definita** bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet, liema disposizzjonijiet huma **specjali** u ma jippermettu l-ebda twessiegh ta' l-isfera ta' kompetenza tal-Bord, u

(b) l-indagini “*per se*” dwar jekk l-okkupat ta' fond **ghandu o meno** titolu validu ghall-**okkupazzjoni ta' l-istess fond** ma tistghax hlief tispetta lit-**tribunali ordinarji**.

Sakemm ma jkunx hemm l-eccezzjoni stabbilita mil-ligi huma dejjem il-qrati ordinarji li jkollhom kompetenza. Hawn qieghed jigi sostnut mill-atturi li l-konvenut ma ghandux titolu validu waqt li mill-intimat l-oppost u ghalhekk il-kompetenza hi tal-qrati ordinarji. Li tghid li hu kompetenti l-Bord awtomatikament tkun qieghed tippresupponi li l-konvenut ghandu titolu (ara **Nicholas Mallia vs Paul Zahra** App. Civ. Inf. per I. J. Filletti deciza deciza 2 ta' Ottubru, 2000 [LXXXIV-II-I-II-1534]).

Fis-sentenza fl-ismijiet **Lydia Bajada vs Dr. Peter Borg Costanzi** deciza fis-17 ta' Ottubru, 1997 minn din il-Qorti presjeduta mill-Imhalled G. Caruana Demajo [595/92] inghad:

"Il-Bord li Jirregola l-Kera huwa tribunal specjali, li ma ghandux kompetenza hlief fil-limiti tal-ligi specjali li holqitu. Huwa minnu li l-Bord li Jirregola l-Kera ghandu kompetenza biex jisma' kawzi ghal zgumbrament, izda dawn il-kawzi jismaghhom biss meta sid il-kera jghid li hemm ragunijiet ghala ghandu jithalla ma jgeddidx il-kiri, u ghalhekk jitlob li l-bord jawtorizzah ma jgeddidx il-kiri li jkun ghaddej meta dan jintemm"..

Fis-sentenza fl-ismijiet **Rose Valletta et vs Concetta Mizzi** deciza fis-24 ta' April, 2001 minn din il-Qorti presjeduta mill-Imhalled C. A. Agius (LXXXV-II-II-III-93) giet riaffermata l-pozizzjoni kostanti f'materja ta' kera li l-kwistjoni jekk jezistix titolu ta' kera hija kompetenza tal-Qrati ordinarji filwaqt illi jekk hemmx bazi biex jigi terminat tali titolu f'dawk is-sitwazzjonijiet dixxiplinati mil-ligijiet specjali tal-kera, hija kompetenza tal-Bordijiet specjali.

Ara wkoll **Vallcall Limited vs Computime Limited** (336/06) deciza fil-15 ta' Frar 2008 minn din il-Qorti kif presjeduta, u s-sentenza fl-ismijiet **Alfred Farrugia vs Anne Cauch Carter** deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fit-18 ta' Marzu, 2009 kif ukoll **Gaetano Cauchi vs Av. Dr. Tommaso Fenech noe** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fid-29 ta' Settembru 1948, u **Rev. Padre Leone Zammit vs Antonio Farrugia et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-13 ta' Gunju 1953).

Ghal dawn il-motivi tichad din l-eccezzjoni.

D3. Allegazzjoni ta' titolu lokatizju (Eccezzjoni 3 tal-konvenut):

L-atturi jikkontendu li mill-assjem tal-provi ma jidhirx li l-kaz tal-konvenut hu dak ta' persuna li stabbiliet ir-residenza ordinarja taghha fil-fond *de quo* b'tali mod illi l-fond jista' jitqies li kompla jservi bhala r-residenza ordinarja taghha sad-data li fiha l-inkwilin gie nieqes. In linja ma' dan giet ikkwotata s-sentenza fl-ismijiet **Dr. John**

Agius M.D. vs Marlene Copperstone et (Qorti Civili, Prim'Awla, 25 ta' Mejju, 1966, per Imhallef Maurice Caruana Curran) fejn il-Qorti iccitat il-gwida moghtija bis-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Nazzareno Cutajar vs Carmela Quirolo et** (1 ta' Dicembru, 1961), gie kawtelat kif gej in rigward tax-xorta ta' '**residenza**' li tinhtieg li tigi pruvata fiz-zmien rilevanti skont il-ligi, cioe` d-data tal-mewt ta' l-inkwilin:

“Il-Qorti ghalhekk tifhem illi biex parenti jkun jista' jitlob b'success il-protezzjoni tal-Kapitolu 109 (illum il-Kap.69), ir-residenza tieghu mat-'*tenant*' ma tridx tkun kawzali, jew saltwarja, jew ghal semplici kumdata` ahjar; jew ta' semplici pjacir, jew ispirata minn dik il-htiega ta' kambjament ta' ambjent illi anke taghmel gid ghas-sahha u ghal mohh, imma **trid tkun ir-residenza ordinarja tal-bniedem**, anke jekk ghal bzonn mhux l-unika residenza tieghu, imma **dejjem imposta min-necessita`**.”

F'din il-kawza kellna kwantita` ta' xhieda li jghidu iswed u l-ohrajn jghidu abjad. Infatti fil-waqt li l-atturi u l-familjari taghhom kollha jsostnu li l-konvenut ma kienx joqghod ma' nanntu; min-naha l-ohra l-konvenut u l-familjari tieghu jsostnu li hu kien jabita ma' nantu.

Gew prodotti xhieda ohra – ma' min kien jahdem il-konvenut, segretarju tal-kazin frekwentat mill-intimat, ta' xi sidien ta' xi hwienet. Izda dawk li l-Qorti trid tistrieħ fuqhom huma x-xhieda ta' dipartimenti Governattivi li lkoll affermaw ir-registrazzjoni tal-konvenut fil-fond *de quo*.

Mix-xhieda ta' Emerenziana Agius, *executive officer* fid-dipartiment ta' l-Ufficcju Elettorali, nhar it-23 ta' April, 2007 jirrizulta li d-dokument tal-vot tal-konvenut kien ilu fuq fond 24, Triq il-Gudja, Ghaxaq zmien qabel il-mewt taghha fit-2004. Mill-provi ta' Annabel Camilleri haddiema mal-*Water Services Corporation, Legal Office* fis-16 ta' Frar 2009, jirrizulta li fil-fond 19, Pauline Triq ic-Ceppun, Ghaxaq, hemm erba' persuni registrati Emanuela, Scicluna Joseph, Scicluna Francelle, Scicluna Paul, - isem Roderick mhux imsemmi. Mill-provi ta' Joseph Caruana, li jahdem ta' *Administrator fl-Account Keeping Section* tal-*Water Services* mir-records taghhom jirrizulta li

Kopja Informali ta' Sentenza

zewg persuni kienu jiehdu sussidju f'dan il-fond u cioe` Francesca Ellul u Roderick Scicluna. Minhabba dawn ir-*records* statali l-intimat jikkontendi li irrizulta li hu kien jabita fil-fond in kwistjoni.

Dawn iwasslu lill-Qorti biex taghti affidament lill-versjoni ta' l-intimat.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi tichad l-eccezzjoni 2 (a) tal-konvenut.

Tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenut li qiegħed jokkupa l-fond 45, Gudja Road, Ghaxaq taht titolu validu ta' kera skond il-ligi.

Spejjez dwar l-aspetti f'din is-sentenza bin-nofs.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----