MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2014

Citazzjoni Numru. 1165/2011

Adrian Chetcuti u Josephine Chetcuti

-vs-

Raymond Vella

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi, ppreżentat fl-24 ta' Novembru 2011 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru 68, Flat 3, Triq il-Lvant, Valletta. Fl-istess fond kienet tgħix waħedha Emanuela Vella li tiġi omm il-konvenut;

Illi Emanuela Vella sfat nieqsa fid-dsatax (19) ta' Settembru 2011 meta fid-dar kienet tgħix hi biss; għalhekk ir-rikorrenti għandhom dritt li jerġgħu jieħdu l-pussess vakant tal-imsemmi fond ġewwa numru 68, Flat 3, Triq il-Lvant, Valletta;

Illi l-konvenut huwa t-tifel tal-mejta Emanuela Vella u huwa wkoll wieħed mill-eredi tagħha;

Illi għalkemm il-konvenut ġie nterpellat permezz t'ittra sabiex jirritorna ċ-ċwievet u l-pussess vakant u battal tal-fond 68, Flat 3, Triq il-Lvant, Valletta, huwa baqa' inadempjenti u għalhekk kellhom jiġu ntavolati dawn il-proċeduri odjerni;

Illi l-aħwa l-oħra ulied u eredi ta' Emanuela Vella għaddew iċ-ċwievet li kellhom tal-fond lill-atturi. Huma kellhom dawn iċ-ċwievet għax kienu jitqassmu billi kull wieħed minnhom imur jorqod lejl m'ommhom il-*flat* biex hi ma torqodx waħedha.

Illi l-iskop uniku tal-konvenut huwa li jikkapparra post inġustament u mingħajr ebda titolu:

Illi għalhekk il-konvenut qiegħed jokkupa u jżomm il-pussess tal-fond 68, Flat 3, Triq il-Lvant, mingħajr ebda titolu validu skont il-

liġi u b'hekk il-konvenut m'għandu l-ebda eċċezzjoni x'jissolleva kontra t-talba li qed jagħmel kontra tiegħu ir-rikorrenti;

Illi għaldaqstant jikkonkorru l-elementi kollha rikjesti bil-liġi *ai termini* tal-artikolu 167 *et seq* tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex din l-Onorabbli Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Taqta' u tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-artikolu 167 *et seq* tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara li l-intimat konvenut qiegħed jokkupa u jżomm il-pussess tal-fond 68, flat 3, Triq il-Lvant, Valletta, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u li m'għandu ebda jedd iżomm il-pussess tal-fond *de quo*;

3. Tordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond 68, Flat 3, Triq il-Lvant, Valletta u dan fi żmien qasir u perentorju ffissat mill-Onorabbli Qorti;

Bl-ispejjeż kollha għall-konvenut inklużi dawk tal-ittra bonarja datata 7 t'Ottubru 2011.

Rat il-lista tax-xhieda tal-atturi.

Rat id-digriet tal-11 ta' Jannar 2012 li permezz tiegħu l-konvenut ġie awtorizzat jikkontesta l-kawża.

Rat ir-risposta maħlufa tal-konvenut, ippreżentata fil-25 ta' Jannar 2012, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok qed jiġi eċċepit in-nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti in kwantu l-kawża hija waħda li tidħol fil-ġurisdizzjoni esklussiva tal-Bord tal-Kera;

2. Illi fit-tieni lok ir-rikorrenti jridu jġibu prova dwar it-titolu ta' proprjeta' esklussiv tagħhom;

3. Illi fit-tielet lok l-esponenti qiegħed jirrisjedi fil-fond regolarment b'titolu validu ta' kera;

4. Illi l-pretenzjonijiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt;

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-liġi.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenut.

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali kompriżi l-affidavits;

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta' Ġunju 2014 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza wara li saret id-debita trattazzjoni mill-avukati rispettivi;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mir-rikors promotur l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond imsemmi fl-istess rikors; il-konvenut qed jeċċepixxi li għandu titolu ta' lokazzjoni skont il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u allura din il-Qorti m'għandhiex kompetenza tisma' l-kawża. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu ppreċiża li kien qed jivvanta titolu ta' lokazzjoni skont l-artikolu 1531F tal-Kodiċi Ċivili.

Illi huwa evidenti wkoll li l-kawża odjerna trid tiġi deċiża prinċipalment fuq kwistjoni ta' fatt (salv punt importanti li se jiġi msemmi aktar 'il quddiem) u allura l-eżitu tagħha jiddependi fuq liema mill-verżjonijiet li ressqu l-partijiet hija l-aktar kredibbli.

Illi l-attur **Adrian Chetcuti** jgħid fl-affidavit tiegħu illi:

"Jien flimkien ma' marti aħna proprjetarji tal-fond Nru 68 Appartament Nru 3, Triq il-Lvant, il-Belt Valletta. Kwart mis-sehem akkwistajtu jien b'wirt mingħand il-mama' tiegħi mal-mewt tagħha fl-1979. Il-kumplament akkwistajnih permezz ta' żewġ kuntratti wieħed datat 4 t'Awissu 1980 fl-Atti tan-Nutar Joseph Brincat, u l-ieħor datat 22 ta' Mejju 2008 fl-Atti tan-Nutar Pierre Cassar.

Fis-sena 1966 il-fond in kwistjoni kien ingħata mill-ġenituri tiegħi b'ċens għal 17-il sena lil Joseph Vella, missier il-konvenut. Xi snin wara meta kienu saru xi emendi fil-liġijiet tal-kera, iċ-ċens inqaleb għal kera ta' LM120 fis-sena. Meta fil-11 ta' Ġunju 2005 il-kerrej Joseph Vella ġie nieqes, il-kera nqalbet fuq il-mara tiegħu s-Sinjura

Emanuela Vella. Il-kera kienet titħallas kull 3 xhur. Sal-mewt ta' missieri fit-18 ta' Lulju 2006 il-kera dejjem kien jirċieviha hu u kien joħroġ ukoll l-irċevuti. Wara din id-data l-kera bdejt nirċeviha jien f'ismi u f'isem ħuti ko-proprjetarji sakemm kien għad kellhom sehem. L-aħħar kera għalqet fit-30 ta' Settembru 2011.

Għandi nformazzjoni li minn wara l-mewt ta' missier Raymond Vella fl-2005 sakemm ġiet nieqsa s-Sinjura Vella fid-19 ta' Settembru 2011, hi kienet dejjem l-unika residenti fil-fond in kwistjoni. Is-Sinjura Vella kienet wheelchair-bound u għalhekk kellha bilfors bżonn xi ħadd biex jgħinha għall-bżonnijiet tagħha. Kien għalhekk li uliedha ftehmu bejniethom biex ikun hemm dejjem xi ħadd magħha lejl u nhar. Huma kollha kellhom ir-residenza rispettiva tagħhom. Huma kienu ħdax-il ulied u kienu fasslu speċi ta' roster biex kuljum wieħed jew waħda minnhom ikunu magħha. Kienu joqogħdu lejl u nhar magħha ħlief Raymond li meta kien ikun imissu hu kien joqgħod biss matul il-jum. Waħda mill-ulied bniet kienet tagħmel lejl żejjed biex tissostitwixxi lil Raymond li ma kienx jagħmel l-iljieli meta kien imissu hu.

Minħabba dan l-impenn l-aħwa kollha kellhom ċavetta tal-fond. Meta ġiet nieqsa s-Sinjura Vella, l-aħwa kollha għaddewli ċ-ċwievet li kellhom tal-post ħlief Raymond.

Qabel il-mewt tas-Sinjura Vella l-aħħar darba li Raymond Vella kien residenti fil-fond in kwistjoni kien qabel ma żżewweġ fl-1985 meta mbagħad mar joqgħod fi Gwardamangia, Triq Santa Monica; sentejn wara mar joqgħod il-Fgura fi Triq il-Merħba; fl-1993 mar joqgħod f'Nru 7, Flat 3, Triq Vilhena, Floriana fejn baqa' joqgħod sas-sena 2004, is-sena meta sseparа minn mal-mara tiegħu. Kif telaq mid-dar matrimonjali fl-2004 huwa mar joqgħod Ħal Safi, f'Nru 4, Triq Hlantun u xi ħames snin wara, fl-2009, mar joqgħod

f'Nru 78, Flat 1, Triq Dun Ġużepp Caruana, Safi fejn għadu joqgħod hemm sal-lum.

Minn meta miet missieri fl-2006, Raymond Vella ċempilli diversi drabi, xi erba' ħames darbiet, biex jixtri l-post. Qatt ma kien il-ħsieb tagħna, meta l-post kien għadu fi sħab bejn l-aħwa, li nbiegħuh, iżda f'xi żewġ okkażjonijiet konna għidnilu biex jgħidilna x'lest joffri biex jixtri l-post; iżda qatt ma tana tweġiba ta' kemm lest joffri. L-aħħar darba li ċempilli biex jixtri l-post kien xi ftit ġranet qabel ġiet nieqsa s-Sinjura Vella. Kont għidtlu li minix interessat li nbiegħ l-post. Nixtieq insemmi wkoll li minbarra Raymond, f'dawn l-aħħar sena, sena u nofs, kemm qabel kif ukoll wara li ġiet nieqsa s-Sinjura Vella, kelli talbiet oħra minn waħda mit-tfal tas-Sinjura Vella biex tixtri l-post għat-tifel tagħha minħabba li kien se jiżżewweġ. Xi jumejn wara ta' waħda minn dawn it-talbiet għax-xiri tal-appartament mis-Sinjura Josette Dalli, kienet ċemplitli personalment is-Sinjura Vella biex tinkoraġġini nbiegħ il-post lit-tifla tagħha Josette biex binha jkun jista' jiżżewweġ. Wara li kellmitni dwar ziti Carmelina, li kienet ħabiba tagħha meta kienu żgħar, kif ukoll dwar saħħitha, jien kont staqsejtha kienx baqa' xi tfal magħha biex jieħdu ħsiebha; hi kienet qaltli li wliedha kollha miżżewġa u għandhom il-post tagħhom fejn joqogħdu, iżda minħabba l-istat ta' saħħitha kienet qaltli li kienu jitqassmu bejniethom u jmorru magħha kuljum biex iduru biha. Dan kien xi ftit xhur qabel ġiet nieqsa s-Sinjura Vella. Dwar it-talba li kienet għamlitli bintha Josette għax-xiri tal-post kont għidtilha lis-Sinjura Vella li ma kinetx l-intenzjoni tiegħi li nbiegħ il-post pero' kont għidtilha wkoll li jekk nibdel il-ħsieb tiegħi kont ninformaha.

Xi ġranet wara li ġiet nieqsa s-Sinjura Vella, s-Sinjura Josette Dalli kienet reġgħet talbitni biex tixtri l-post iżda din id-darba mhux għal binha Jeremy iżda għal binha ieħor li wkoll kien se jiżżewweġ".

Illi min-naħa tiegħu l-**konvenut** fl-affidavit tiegħu qal li:

"Il-fond numru 68, Flat 3, Triq il-Lvant, Valletta kienet ir-residenza t'ommi u ta' missieri u jiena u ħuti konna ngħixu fih minn mindu twelidna. Illum il-ġurnata l-fond huwa r-residenza unika tiegħi.

Jiena ngħid ukoll li għalkemm kien hemm żmien meta tlaqt mill-fond u dan meta żżewwiġt, jien kont mort lura ngħix m'ommi wara li ż-żwieġ tiegħi sfaxxa u mhux biss konna sseparajna iżda iż-żwieġ tiegħi kien anke ġie annullat mit-Tribunal Ekkleżjastiku.

Jien mort ngħix lura d-dar t'ommi u missieri madwar is-sena 2002 jew 2003, meta t-tnejn kienu għadhom ħajjin.

Jien nikkonferma li minn dakinhar 'l hawn jien kont ngħix m'ommi fil-fond in kwistjoni. Dana peress li hekk kif iż-żwieġ tiegħi tħassar jien mort lura nirrisjedi fil-fond imsemmi ma' ommi u bdejt nieħu ħsieb il-bżonnijiet tagħha tant li kont nirċievi benefiċċju għal dan mill-Gvern ta' Malta, peress li jiena ma kontx naħdem iżda kont nieħu ħsieb lill-ommi. Ngħid li ħuti l-bniet kienu jgħinuni f'dan speċjalment għax għal ċerti affarijiet il-mamma kienet tkun trid mara biex tgħinha.

Jien kont ngħix ma' ommi fil-mument li ġiet nieqsa u għal numru ta' snin qabel. Ngħid ukoll li m'għadnix residenza oħra ħlief dik mertu tal-kawża hekk kif tixhed wkoll il-karta tal-identita' tiegħi, li kopja tagħha qed nannetti ma' dan l-affidavit."

Illi dwar l-eċċezzjoni tal-kompetenza għandu jingħad illi huwa paċifikament aċċettat illi l-*kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox u qabel kull konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni mogħtija mit-termini ta' l-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"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997).

Illi f'dan il-każ, l-attur qed jippremetti fit-talba tiegħu li l-konvenut m'għandux titolu biex jokkupa l-fond; u kif qalet il-Qorti tal-Appell f'sentenza riċenti fil-kawża fl-ismijiet **"George Falzon vs Raymond Buttigieg et"** (deċiża fit-28 ta' Marzu 2014):

*"… u filwaqt li kif ġia' ssemma mingħajr dubju l-kompetenza toħroġ mill-att promotorju, jekk it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti 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 ġudizzjarjament 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-konvenuti ma għandhomx titolu u allura kkonkludiet ġustament li fuq dik il-bażi li hija kellha l-kompetenza tisma' l-kawża u tiddeċidiha".*

Illi għalhekk l-ewwel eċċezzjoni hija respinta. Ir-raba' eċċezzjoni hija ukoll respinta għaliex huwa fatt li wara li żżewweġ il-konvenut telaq jgħix minn mal-ġenituri tiegħu u l-allegazzjoni tiegħu hija li

mar jerġa’ joqgħod hemm wara li ġie annullat iż-żwieġ tiegħu. Il-fatt li ż-żwieġ ġie annullat f’din il-kawża ma għandu ebda rilevanza.

Illi kwantu għall-prova tat-titolu huwa evidenti mid-dokumenti esebiti mill-atturi li din il-prova saret sodisfaċentement.

Illi *piu’ o meno*, ix-xhieda prodotti mill-partijiet kienu favur it-teżi tagħhom. Il-konvenut, meta ffaċċjat minn ċerti provi li jindikawh residenti band oħra, kien xi ftit inċert fejn jirrigwardja dati u anke wħud minn ħutu li ttellgħu in kontro eżami donnhom aktar insistew li *‘kien ikun dejjem hemm’* milli kien jgħix fil-post imsemmi, iżda l-konvenut isostni li mill-2002 jew 2004 għex ma’ missieru u ommu.

Illi kif wieħed jista’ jara allura hemm provi konfliġġenti. F’ġudizzju ċivili l-Qorti trid tiddeċiedi fuq *il-preponderanza tal-probabiltajiet* (**“Zammit vs Petrococchino”** deċiża mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fil-25 ta’ Frar 1952); il-Qorti allura jeħtieġ li tara jekk verżjoni waħda teskludix lill-oħra fuq bilanċ ta’ probabbiltajiet: *b’hekk jiġi evitat ir-riskju li l-Qorti taqa’ fuq l-iskappatoja tad-dubju u ssib refuġju mir-regola ‘in dubio pro reo’* (**“Enrico Camilleri vs Martin Borg”**, deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri fis-17 ta’ Marzu 2003).

Illi *in subiecta materia*, kif qalet il-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża **“Carmelo Agius vs John Agius”** (deċiża fit-2 ta’ Diċembru 1994):

“Il-konvenut irid jipprova li:

1. hu kien membru tal-familja; u

2. li hu kien joqgħod mal-inkwilina fiż-żmien tal-mewt tagħha.

*Il-liġi bl-artikolu 2 (tal-Kap. 69) ma tesiġi ebda minimu ta' żmien ta' ko-abitazjoni biex membri tal-familja tal-inkwilin ikollhom dritt favur tagħhom għar-rilokazzjoni tal-post lokat; iżda trid biss li dawn il-membri 'jkunu joqogħdu' mal-inkwilin oriġinali. Fin-nuqqas ta' definizzjoni fil-liġi il-kelma 'toqgħod" trid titqies fis-sinifikat ordinarju tagħha, ċjoe' li wieħed ikun joqgħod permanentement fil-post, u li wieħed jikkonsidra l-post bħala r-residenza ordinarja u normali tiegħu. (ara s-sentenza **"Cutajar vs Rapa"**, deċiża mill-Qorti Ċivili Prim' Awla, fis-17t'Ottubru 1972).*

Illi l-element tar-residenza ġie nterpretat mill-ġurisprudenza tagħna fis-sens li mhux biżżejjed li jkun hemm 'mere physical presence' imma l-post kien 'permanently his ordinary residence' u 'his only residence'.

Illi fil-każ in eżami ma hemmx dubju li l-konvenut għandu jkun ritenut membru tal-familja tal-kerrej. Il-kwistjoni hija biss jekk kienx joqgħod m'ommu meta din ġiet nieqsa kif trid il-liġi u kif spjegat.

Illi kollox ma' kollox, il-Qorti jidhrilha li filwaqt li l-konvenut ressaq ċertu provi biex juri li huwa kien ikun jirrisjedi għand missieru jeżistu ukoll indizji għall-kuntrarju.

Illi l-Qorti, wara illi ħasbet fit-tul, tasal għall-konklużjoni li kif qalet il-Qorti fl-aħħar każ imsemmi, filwaqt li l-konvenut kien ikun

preżenti ħafna fil-fond imsemmi, dan ma jfissirx li l-fond in kwistjoni kienu l-unika residenza tiegħu u huwa probabbli li jgħix fih sporadikament iżda jgħix mal-*partner* tiegħu Ħal Safi bħala l-fond li normalment jgħix fih.

Illi fil-kawża **"Camilleri vs Borg"** fuq imsemmija, il-Qorti tal-Appell iċċitat u qablet ma' deċizjoni tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **"Vincent Rausi vs Joseph Muscat"** (deċiża fit-22 ta' Novembru 1995) fis-sens li f'tali sitwazzjoni l-ġudikant ma jistax jiddeċiedi aktar fuq preponderanza ta' probabbiltajiet iżda fuq il-principju *actor non probante, reus absolvitur* u għalhekk il-kawża tinqata' kontra l-attur. **Fil-każ in eżami pero'**, il-piż tal-prova kien fuq il-konvenut għaliex huwa kellu jġib il-prova tat-titolu tiegħu ossija jipprova li kien intitolat għall-protezzjoni msemmija fl-artikolu ċitat minnu. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti hija għandha tilqa' t-talba attriċi billi l-konvenut naqas li jipprova li kellu titolu validu biex jgħix fil-post in kwistjoni.

Illi **hemm ukoll punt ieħor importanti ħafna** li jwassal lill-Qorti biex tilqa' t-talba tal-atturi. Skont l-artikolu 1531F, li fuqu jistrieħ il-konvenut, u li japplika għal każi bħal dak odjern fejn l-inkwilin oriġinali jkun miet wara l-2010, kif effettivament ġara f'dan il-każ, il-persuna li tkun trid tibbenefika minn dak l-artikolu trid ukoll tissodisfa t-test impost mill-mezzi ndikati mill-Ministru responsabbli f'Regolamenti maħruġa apposta – dawn in effetti saru permezz tal-Avviż Legali numru 463 tal-2011 kif sussegwentement emendati. Dwar dan, din il-Qorti ġja' ddeċidiet każ simili fil-kawża fl-ismijiet **"Le Brun vs Bryden"** (deċiża fil-11 ta' Lulju 2014).

Illi dan ir-rekwisit irid jirriżulta lill-Qorti u kwindi billi jkun allegah il-konvenut, irid ikun hu li jressaq il-provi dwaru u dwar dan il-

konvenut ma ressaq l-ebda prova. **Min jallega jrid jipprova** jew **–** ***"Onus probandi incumbit qui dicit non ei qui negat"*** kif jgħid ċar u tond l-artikolu 562 tal-Kodiċi tal-Proċedura u kif ġie ripetut diversi drabi f'diversi sentenzi (**"Dr H. Lenicker vs J. Camilleri"**, deċiża mill-Prim' Awla fil-31 ta' Mejju 1972; u **"Peter Paul Aquilina vs Paul Vella"**, deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri, fit-2 ta' Mejju 1995).

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tastjeni milli tipprovdi dwar l-ewwel talba tal-atturi billi l-konvenut ġie awtorizzat jikkontesta l-kawża, u filwaqt ukoll illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-tieni u t-tielet talba tal-atturi u għall-fini tal-iżgumbrament tipprefiġġi terminu ta' tlett xhur.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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