MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tal-25 ta' Marzu, 2015

Citazzjoni Numru. 351/2010

Andre Cauchi, Pierre Cauchi, Angele Cauchi, Monique Cauchi u Cecile Cauchi lkoll aħwa Cauchi

-vs-

Teresa Azzopardi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fit-12 t'April 2010 fejn ġie premess:

Illi l-esponenti kienu jikru lil missier l-intimata l-fond 5, Bay Street, St. Julians.

Illi wara l-mewt ta' ohta Carmen Buhagiar fis 27 ta' Settembru 2007 l-istess intimat b'mod għal kollox abussiv daħlet fil-fond in kwistjoni u dana bla ebda titolu validu fil-liġi u bla ebda permess mogħti mir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti kienu avżaw lill-intimata permezz ta' ittra uffiċjali datata 12 ta' Novembru 2008 li l-okkupazzjoni tal-intimata fil-fond *de quo* kien għal kollox abusiv u bla ebda titoltu validu fil-liġi.

Illi l-esponenti jaf b'dawn il-fatti personalment.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Tiddikjara li l-intimata qed tokkupa l-fond *de quo* mingħajr titolu validu fil-liġi.

2. Konsegwentement tordna li fi żmien qasir u perentorju l-intimata għandha tiżgombra mill-istess fond, tneħħi dak kollu li huwa ħwejjiġha u tikkonsenja l-pussess battal tal-istess fond lill-esponenti.

3. Tillikwida d-danni okkorrendo bl-assitenza ta' periti tekniċi dovuti lill-esponent tal-okkupazzjoni llegali tal-intimata b'effett minn Ottubru 2007 sad-data tal-iżgumbrament definittiv.

4. Tikkundanna lill-intimata tħallas d-danni hekk likwidati lill-esponenti flimkien mal-imgħax skond il-liġi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimata nġunta għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta tal-konvenuta Teresa Azzopardi pprezentata fit-3 ta' Settembru 2010 fejn eċċepiet:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tar-Rikors.

2. Illi preliminarjament din il-Qorti mhix kompetenti *"ratione valoris"*.

3. Illi fil-mertu u bla preġudizzju għall-premess, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti, *stante* li l-intimata għandha titolu validu fil-liġi fuq dak il-fond.

4. Salvi eċċezzjoni ulterjuri fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrrenti li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali;

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta' Jannar 2015 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza (fuq l-ewwel żewġ talbiet skond il-verbal maqbul bejn il-partijiet tat-12 ta' Diċembru 2011) wara illi d-difensuri rispettivi trattaw il-kawża;

Ikkunsidrat;

Illi kif jidher mir-rikors promotur l-atturi qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-fond imsemmi fl-istess rikors; il-konvenuta, *oltre* li teċċepixxi nuqqas ta' kompetenza qed teċċepixxi illi għandha titolu; għalkemm mhux indikat fir-risposta matul il-kors tal-kawża sar evidenti li qed tirreferi għal titolu ta' lokazzjoni skond il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta billi hija kienet tgħix ma' oħtha xebba Carmen Buhagiar meta din mietet fis-27 ta' Novembru 2008.

Illi huwa evidenti li l-kawża odjerna trid tiġi deċiża fuq kwistjoni ta' fatt u allura l-eżitu tagħha jiddependi fuq liema mill-verżjonijiet li ressqu l-partijiet hija l-aktar kredibbli.

Illi l-atturi ressqu bħala xhud lir-rappreżentant tal-Water Services Corporation (fol 24) li ppreżenta sett ta' dokumenti li jirrigwardjaw il-fond in kwistjoni. Dok 'X' jissenjala lill-mejta Buhagiar bħala reġistrata fil-fond fl-1995 filwaqt li l-konvenuta tidher reġistrata (ma' bintha Joanna) mill-2009. Ir-rekords tal-qari tal-konsum tal-elettriku a fol. 28 jindikaw kontijiet pjuttost inkonsistenti; hemm addirittura ndikazzjoni *'not in use'* fl-1999; iżda l-qari għandu figuri minn minimi għall-aħħar sa qari ta' 1117, 1020 u 1231. Mill-2003 pero' dejjem jaqbeż is-671. Jidher li beda jkun hemm ċertu konsum (anke tal-ilma) mill-2005 'il quddiem. L-atturi esebew

ukoll kopja ta' ittra uffiċjali li ġiet notifikata lill-konvenuta fl-indirizz tagħha f'San Gwann, u estratt mir-Reġistru Elettorali li jindika li hija reġistrata Għawdex.

Illi l-konvenuta barra li xehdet hija stess, tellgħet bħala xhud lill-bintha Joanna Azzopardi, u anke xi ġirien tagħha li kkonfermaw id-depożizzjoni tagħha. Hija qalet li fl-2003 wara li romlot, flimkien ma' bintha, marret toqgħod ma' oħtha fil-post in kwistjoni; din tal-aħħar kienet xebba u l-ġenituri tagħhom kienu ġja' mietu. Ammettiet li l-fond fejn kienet toqgħod ma' żewġha illum vojt u ġabret l-ittra uffiċjali ndirizzata hemm li ġiet preżentata qabel il-kawża għaliex marret fil-post u sabet ittra li nformatha li kien hemm att tal-Qorti jistenniha l-post billi ma sabuhiex hemm. Tgħid li hija reġistrata bħala votanta Għawdex biex ikollha l-benefiċċji relattivi.

Illi kif wiehed jista' jara allura hemm provi konfliġġenti. F'ġudizzju ċivili l-Qorti trid tiddeċiedi fuq *il-preponderanza tal-probabiltajiet* (**"Zammit vs Petroccochino"**, Appell Kummerċjali, 25 ta' Frar 1952); il-Qorti allura jeħtieġ li tara jekk verżjoni waħda teskludix lill-oħra fuq bilanċ ta' probabiltajiet; *"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"**, (Appell Inferjuri, 17 ta' Marzu 2003).

Illi *in subiecta materia*, kif ingħad mill-Qorti tal-Appell (sede inferjuri) fil-kawża **"Carmelo Agius vs John Agius** (2 ta' Diċembru 1994):

"Il-konvenut irid jipprova li:

1. *hu kien membru tal-familja; u*

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

*Il-liġi bl-artikolu 2 (tal-Kap. 60) ma tesiġi ebda minimu ta' żmien ta' ko-abitazzjoni 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 l-kelma 'toqgħod' trid titqies fis-sinifikat ordinarju tagħha, ċjoe' li wieħed ikun joqgħod permanentement fil-post u li wieħed jikkunsidra l-post bħala r-residenza ordinarja u normali tiegħu. (ara s-sentenza **"Cutajar vs Rapa"**, deċiża mill-Prim Awla, tal-Qorti Ċivili fis-17 t'Ottubru 1972).*

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-konvenuta għandha tkun ritenuta membru tal-familja tal-kerrejja mejta. Il-kwistjoni hija biss jekk kinitx toqgħod m'oħtha meta din ġiet nieqsa kif trid il-liġi u kif spjegat.

Illi l-Qorti tħoss li ż-żewġ verżjonijiet għandhom il-piż notevoli ta' provi favur tagħhom – iżda mill-preponderanza tal-provi jirriżulta li huwa minnu li l-konvenuta marret toqgħod ma' oħtha għal konvenjenza familjari billi oħtha kienet waħedha u hija romlot. Fil-kawża **"Camilleri vs Borg"** fuq imsemmija, il-Qorti tal-Appell iċċitat u qablet ma' deċiżjoni tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet **"Vincent Rausi vs Joseph Muscat"** (22 ta' Novembru 1995)

fis-sens li f'tali sitwazzjoni l-ġudikant ma jistax jiddeċiedi aktar fuq preponderanza ta' probabiltajiet iżda fuq il-prinċipju *actor non probante, reus absolvitur* u għalhekk il-kawża tinqata' kontra l-attur.

Illi din il-Qorti tħossha libera tiddikjara li mhix komda tara sitwazzjoni simili fejn il-konvenuta għandha post ieħor (żgur li komdu għaliex kienet tgħix hemmhekk ma' żewġha u wliedha) iżda tippreferi ċċaħħad lill-atturi milli jieħdu ħwejjiġhom lura; iżda dik materja li ma għandhiex żgur kompetenza tiddeċiedi għaliex wara l-emendi relattivi, saret kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera (*ai termini* tal-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili).

Illi dan l-artikolu jgħid fost affarijiet oħra illi:

"Il-Bord li Jirregola l-Kera għandu kompetenza esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani u ta' dar ta' abitazzjoni u ta' fond kummerċjali. Kirjiet oħra jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Qrati ta' ġurisdizzjoni ċivili u fil-każ ta' raba' taħt il-Bord dwar il-Kontroll tal-kiri tar-raba'.

Illi jrid allura jkun il-Bord imsemmi li jiddermina jekk il-konvenuta jistħoqqilhiex il-protezzjoni tal-Kap. 69 fiċ-ċirkostanzi relattivi. Fil-kawża fl-ismijiet **"Camilleri vs International Trading Co. Ltd."** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2011, din l-istess Qorti qalet illi:

"Jidher ċar allura li l-leġislatur ried li kwistjonijiet kollha dwar il-kiri jkunu kompetenza tal-Bordijiet rispettivi. Kif ġja' ssemma, l-kompetenza ta' Qorti jew tribunal tiġi determinata skond it-talba ta' min jipproponi l-kawża ... Għalhekk ma hemmx dubju għall-

Qorti li din hija waħda minn dawk il-vertenzi li l-leġislatur ried jirrimetti fil-ħoġor tal-Bord imsemmi permezz tal-introduzzjoni tal-artikolu 1525."

Illi dan l-insenjament ġie wkoll applikat fis-sentenza fl-ismijiet **"Elizabeth Schembri vs Irene Fleri Soler"**, deċiża minn din il-Qorti fil-31 ta' Mejju 2013). **Naturalment dan għaliex din il-Qorti stabbiliet – a bażi ta' dak li ġja' ntqal – li l-konvenuta għandha fil-fatt titolu ta' lokazzjoni kif eċċepiet.**

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta u tiċħad it-talbiet attriċi kif dedotti.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-atturi *ai termini* tal-artikolu 223 tal-Kap. 12.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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