QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 24 ta' Ġunju, 2021.

Numru: 8

Rikors Maħluf Numru 351/2010/1 JA

André Cauchi, Pierre Cauchi, Angele Cauchi, u b'digriet tal-11 ta' Jannar 2021 stante l-mewt ta' Angele Marie Cauchi l-atti ġew trasfużi f'isem ħutha Alba Cauchi u Ambra Sant Fournier, Monique Cauchi, u b'digriet tal-11 ta' Jannar 2021 stante l-mewt fil-mori tal-kawża ta' Monique Cauchi l-atti ġew trasfużi f'isem ħutha Angele Marie Cauchi, Pierre Cauchi, André Cauchi, u Cecile Cauchi lkoll aħwa Cauchi, u b'digriet tal-11 ta' Jannar 2021 stante l-mewt fil-mori tal-kawża ta' Cecile Cauchi l-atti ġew trasfużi f'isem ħutha André Cauchi u Pierre Cauchi

v.

Teresa Azzopardi

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Marzu 2015 li ċaħdet it-talbiet tagħhom għall-

iżgumbrament tal-konvenuta minn fond proprjetà tagħhom wara li sabet illi l-konvenuta qiegħda żżomm il-fond bis-saħħa ta' titolu li jiswa fil-liġi.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża huma dawn: l-atturi huma s-sidien ta' fond f'San Ġiljan. Huma kienu jikru dan il-fond lil missier il-konvenuta u, wara, il-kirja ntirtet minn oħt il-konvenuta. L-atturi jsostnu li, wara li ġiet nieqsa oħtha fis-27 ta' Settembru 2007, il-konvenuta daħlet fil-fond u bdiet iżżommu bla ma għandha ebda titolu għalhekk.

3. Billi għalxejn sejħu lill-konvenuta, ukoll b'ittra ġudizzjarja, biex tiżgombra mill-fond, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti, wara illi (1) tgħid illi l-konvenuta qiegħda żżomm il-fond mingħajr titolu li jiswa fil-liġi, (2) tordna l-iżgumbrament tagħha, (3) tillikwida d-danni għall-okkupazzjoni illegali tal-fond minn Ottubru tal-2007 sa meta jintradd lilhom, u (4) tikkundanna lill-konvenuta tħallas id-danni hekk likwidati flimkien mal-imgħax u l-ispejjeż.

4. Il-konvenuta ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

> »1. illi preliminarjament ir-rikorrenti għandom 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 għal premess, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati 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.«

5. L-ewwel qorti ddeċidiet billi laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta[1] u ċaħdet it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż kontrihom, għal raġunijiet li fissrithom hekk:

»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* 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 indikazzjoni '*not in use*' fl-1999; iżda l-qari għandu figuri minn minimi għall-aħħar sa qari ta' 1117, 1020 u 1231. Mill-2003 però 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 Ġwann, u estratt mir-Reġistru Elettorali li jindika li hija reġistrata Għawdex.

»illi l-konvenuta, barra li xehdet hija stess, tellgħet bħala xhud lil 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 ġà mietu. Ammettiet li l-fond fejn kienet toqgħod ma' żewġha illum vojt u ġabret l-ittra uffiċjali indirizzata hemm li ġiet preżentata qabel il-kawża għaliex marret fil-post u sabet ittra li informatha li kien hemm att tal-qorti jistennieha l-post billi ma sabuhiex hemm. Tgħid li hija reġistrata bħala votanta Għawdex biex ikollha l-benefiċċji relattivi.

»illi kif wieħed jista' jara allura hemm provi konfliġġenti. F'ġudizzju ċivili l-qorti trid tiddeċiedi fuq il-preponderanza tal-probabiltajiet. Il-qorti allura jeħtieġ li tara jekk verżjoni waħda teskludix lill-oħra fuq bilanċ ta' probabiltajiet … … …

»Illi *in subiecta materia*, kif ingħad mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawża Carmelo Agius *v.* John Agius (2 ta' Diċembru 1994):

»"Il-konvenut irid jipprova li:

[1] Għalkemm fis-sentenza appellata jingħad illi l-qorti "tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta", il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel qorti juru illi fil-fatt laqgħet biss it-tielet eċċezzjoni – dik li l-konvenuta għandha titolu – u ma qisitx l-oħrajn.

> »"1. hu kien membru tal-familja; u
>
> »"2. hu kien joqgħod mal-inkwilina 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, cjoè li wieħed ikun joqgħod permanentement fil-post u li wieħed jikkunsidra l-post bħala r-residenza ordinarja u normali tiegħu. (ara s-sentenza Cutajar *v.* Rapa, deċiża mill-Prim' Awla, tal-Qorti Ċivili fis-17 t'Ottubru 1972).
>
> »"L-element tar-residenza ġie interpretat 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 *v.* Borg fuq imsemmija, il-Qorti tal-Appell iċċitat u qablet ma' deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet Vincent Rausi *v.* 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 *actore 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 ta' Raba'.

»Illi jrid allura jkun il-bord imsemmi li jiddetermina jekk il-konvenuta jistħoqqilhiex il-protezzjoni tal-Kap. 69 fiċ-ċirkostanzi relattivi. Fil-kawża fl-ismijiet Camilleri *v. 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 ġà ssemma, il-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 *v.* 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 ġà ntqal – li l-konvenuta għandha fil-fatt titolu ta' lokazzjoni kif eċċepiet.«

6. L-atturi appellaw b'rikors tal-14 t'April 2015 li fih ressqu żewġ aggravji.

7. Fl-ewwel aggravju igħidu li l-ewwel qorti "għamlet asserzjonijiet u dikjarazzjonijiet għal kollox lil hinn minn dak mitlub fiċ-ċitazzjoni u dak eċċepit fin-nota tal-eċċezzjonijiet" meta ddeċidiet li l-konvenuta għandha titolu ta' kiri taħt l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini [Kap. 69]. Skond huma "l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta imkien ma jsemmu il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u n-nuqqas ta' kompetenza eċċepita kienet dik *ratione valoris* mingħajr ebda spjegazzjoni ulterjuri magħmula mill-konvenuta". Ikomplu jfissru dan l-ewwel aggravju tagħhom hekk:

> »Fis-sentenza l-ewwel onor. qorti għamlet asserzjonijiet u dikjarazzjonijiet għal kollox lil hinn minn dak mitlub fiċ-ċitazzjoni u dak eċċepit fin-nota tal-eċċezzjonijiet.
>
> »Dan huwa evidenti minn dak dikjarat mill-ewwel onor. Qorti:
>
> > »"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.
>
> »Bir-rispett kollu dovut din id-dikjarazzjoni tal-ewwel onor. qorti hija għal kollox skorretta u sa ċertu punt inaċċettabbli billi tagħmel asserzjoni li mhux permessa minnha. L-eċċezzjonijiet tal-konvenuta imkien ma jsemmu il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u n-nuqqas ta' kompetenza eċċepita kienet dik *ratione* valoris mingħajr ebda spjegazzjoni ulterjuri magħmula mill-konvenuta.

»Għalhekk meta l-ewwel onor. qorti għamlet id-dikjarazzjoni msemmija kienet qed tistrieħ fuq interpretazzjoni li għamlet hi (il-Qorti) dwar dik li hi (il-Qorti) ħasbet li kellhom ikunu l-eċċezzjonijiet! Dana huwa skorrett u mhux permessibbli.

»It-talba tal-atturi kienet sempliċi *ossia* li l-konvenuta kienet qed tokkupa l-fond b'mod abużiv. L-eċċezzjonijiet tal-konvenuta kienu l-imsemmi nuqqas ta' kompetenza *ratione* valoris u li l-konvenuta kellha titolu validu fil-liġi.«

8. Għalkemm huwa minnu li fit-tweġiba tagħha għar-rikors promotur tal-atturi l-konvenuta appellata ma qalitx illi t-titolu minnha pretiż huwa msejjes fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, madankollu hija ressqet eċċezzjoni formali li għandha titolu fuq il-fond, u waqt is-smigħ tal-kawża ippreċiżat x'inhu dan it-titolu u mnejn jitnissel.

9. Ladarba tressqet eċċezzjoni ta' titolu, ma jistax jingħad illi d-deċiż-joni tal-ewwel qorti dwar hekk hija *extra* jew *ultra petita*.

10. Lanqas ma jista' jingħad illi l-atturi ġarrbu xi preġudizzju b'hekk: waqt is-smigħ tal-kawża kienu jafu x'kienet id-difiża li fuqha kienet qiegħda tistrieħ il-konvenuta, u wkoll ressqu xiehda biex ifittxu li jxejnu dik id-difiża, għalkemm fil-fehma tal-ewwel qorti dan il-ħsieb ma seħħilhomx. Tassew illi kien ikun aktar korrett għall-ewwel qorti li, qabel ma tqis il-kwistjoni tat-titolu, tqis l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet li huma loġikament preċedenti għat-tielet waħda, għax jekk tintlaqa' l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza ma kinitx tkun tista' tkompli tqis il-meritu, u li kieku ntlaqgħet l-eċċezzjoni dwar it-titolu tal-atturi l-eċċezzjoni dwar it-titolu tal-konvenuta ssir irrelevanti. Madankollu dan ma kien ta' ebda preġudizzju għall-atturi; *se mai* jista' jkun ta' preġudizzju għall-konvenuta li eċċezzjonijiet tagħha ma jitqisux.

11. L-ewwel aggravju huwa għalhekk miċħud.

12. Fit-tieni aggravju l-atturi appellanti jgħidu li l-ewwel qorti waslet għal konklużjoni żbaljata meta sabet illi l-konvenuta għandha titolu ta' kiri fuq il-fond. Ifissru dan it-tieni aggravju tagħhom hekk:

> »Il-fatti ta' din il-kawża kellhom iwasslu lill-ewwel onor. qorti stess sabiex tilqa' t-talbiet attriċi. Is-sentenza tal-ewwel onor. qorti hija mibnija fuq assersjonijiet li ma joħorġux mill-fatti presentati quddiemha kif ukoll minn interpretazzjoni kompletament żbaljata tal-fatti quddiemha. Dan wassal sabiex tagħti sentenza għal kollox inkorretta u mhux *in linea* mal-fatti tal-kawża u lanqas *in linea* ma' dak eċċepit.
>
> »L-ewwel onor. qorti korrettement stqarret li kien hemm diverġenza fil-fatti fis-sens li l-atturi jgħidu ħaġa waqt li l-intimata tgħid oħra. Dana huwa sa ċertu punt komuni fil-kawżi. Għalhekk il-qorti, meta jiġri hekk, għandha tara jekk hemmx xi fatti oġġettivi li jwasslu li temmen lil parti jew l-oħra.
>
> »Fil-każ odjern hemm żewġ fatti li jagħmluha ċara li l-ewwel onor. qorti kellha taċċetta t-talbiet attriċi.
>
> »Fl-ewwel lok l-intimata stess iddikjarat li għandha post ieħor, San Ġwann, u li hija tgħix f'dan il-fond ma' żewġha u ma' bintha. Dana ġie konfermat ukoll minħabba l-fatt li sabiex ġiet notifikata b'ittra uffiċjali l-esponenti kellhom jagħmlu notifika proprju f'San Ġwann.
>
> »Dan il-fatt juri li l-intimata għandha residenza li mhix dik tal-fond mertu ta' din il-kawża. Dan huwa punt importanti li ssemma mill-ewwel onor. qorti iżda ma ngħatax l-importanza neċessarja.
>
> »Persuna ma jistax ikollu żewġ residenzi *ai* finijiet tar-regolamenti u liġijiet applikabbli f'din il-vertenza. L-ewwel onor. qorti korrettement semmiet il-prinċipju illi fin-nuqqas ta' definizzjoni fil-liġi l-kelma 'toqgħod' trid titqies fis-sinifikat ordinarju tagħha, cjoè li wieħed ikun joqgħod permanentement fil-post u li wieħed jikkunsidra l-post bħala r-residenza ordinarja u normali tiegħu.
>
> »Fil-każ in eżami ħareġ biċ-ċar illi l-intimata ma kinitx qed tuża l-fond f'San Ġiljan bħala r-residenza ordinarja u normali tagħha. Ir-residenza tagħha kien ieħor – *ossia* dak ta' San Ġwann.
>
> »*In termini* legali huwa neċessarju li jiġi affermat punt wieħed sempliċi: persuna ma tistax tuża fond għal residenza għal skop wieħed, fond ieħor għal residenza għal skop ieħor u fond ieħor għal skop ieħor. L-intimata, bl-atteġġjament tagħha, uriet bl-aktar mod lampanti li hija kienet qed tabbuża mis-sistema legali biex tippriva lill-atturi mid-drittijiet tagħhom bħala sidien. L-intimata użat indirizz f'Għawdex bi skop li tiffranka fuq l-użu tas-servizzi, użat il-post ta' San Ġwann bħala residenza dejjiema tagħha u issa qed tittenta li tgħid li kellha residenza oħra San Ġiljan u dana unikament sabiex tagħmel gwadann illegali.
>
> »L-atturi jerġgħu jaffermaw li l-intimata qatt ma kienet residenti San Ġiljan ħlief wara l-mewt ta' oħtha u dana mingħajr il-permess tagħhom.

»Għalhekk il-fond *de quo* qatt ma kien ir-residenza ordinarja tagħha.

»Fatt ieħor ta' ċertu importanza – anzi importanza kruċjali – huwa dak li joħroġ mid-dokumenti esibiti minn rappresentat tal-*Arms Ltd*, *ossia* l-kontijiet tad-dawl u ilma.

»Dawn juru b'mod lampanti:

»• illi l-konsum tad-dawl u ilma kien regolari tul medda ta' snin kemm qabel il-mewt ta' Carmela Buhagiar u kemm wara mewtha;

»• illi l-intimata rreġistrat lilha nnifisha flimkien ma bintha bħala konsumaturi mill-2009 – sentejn wara l-mewt ta' oħtha.

»Għalhekk ċertament għal perjodu ta' sentejn wara l-mewt ta' oħtha l-intimata ma kinitx qed tgħix fil-fond *de quo*!

»Din hija prova oġġettiva u bħala tali għandha importanza enormi għall-esitu ta' din il-kawża. L-ewwel onor. qorti semmiet dawn il-fatti u skartathom.

»Mhux talli hekk talli ddeċidiet din il-kawża fuq il-prinċipju illi *actore non probante, resus absolvitur* meta l-fatti kienu juru xort'oħra!

»Billi l-ewwel onor. qorti bbażat id-deċiżjoni fuq il-prinċipji legali rigwardanti l-element ta' provi, senjatament, *actore non probante, reus absolvitur*, huwa neċessarju li l-esponenti jagħmlu l-punt fuq dan il-prinċipju u fuq il-prinċipji ġenerali tal-*burden of proof*.

»Il-prinċipju bażiku fil-ġbir ta' provi u apprezzament tal-provi huwa illi min jallega jrid jipprova. Dan il-prinċipju japplika anki fejn il-konvenut qed jallega ċertu fatti. Il-konvenut ma jistax jeċċepixxi biss – jekk qed jagħmel riferenza għal ċertu fatti, dwar dan irid iġib il-provi wkoll. Naturalment dan ifisser illi jekk il-konvenut qed jallega fatti li huma differenti minn dawk proposti mill-attur allura l-konvenut irid jagħmel il-prova dwar il-fatti minnu allegati.

»… … …

»Forsi l-aktar frażi li tapplika għad-deċiżjoni mogħtija mill-ewwel onor. qorti huwa proprju illi dik il-qorti li jkollha quddiemha verżjonijiet konfliġġenti m'għandhiex taqa' ċomb fuq l-iskappatoja tad-dubju.

»Dana kollu qed jingħad għaliex fl-aħħar mill-aħħar hija ħaġa għall-kollox komuni li jkun hemm verżjonijiet diverġenti.

»Dak li għamlet l-ewwel onor. qorti kien proprju li evitat li tagħti d-deċiżjoni mistħoqqa fuq il-provi li kellha quddiemha. Għażlet, bir-rispett, it-triq il-faċli minflok ma għamlet analiżi bir-reqqa tal-provi prodotti quddiemha.

»L-esponent itenni li hawn, fl-aħħar mill-aħħar, *si tratta* ta' konvenuta li abbużat mill-*goodwill* tal-attur u ntefgħet bħala *squatter* f'fond li qatt ma kien mikri lilha u li hija qatt ma kienet inkwilina fih – kif mistqarr u dikjarat minnha fin-nota ta' eċċezzjonijiet tagħha fejn hi qatt ma talbet il-protezzjoni li tatha l-qorti taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

»In riassunt:

> »• il-fond *de quo* qatt ma kien *permanently her only residence* u *her only residence* – anzi l-provi juru b'mod lampanti xort'oħra.
>
> »• il-konvenuta qatt ma kienet inkwilina.«

13. L-ewwel qorti kellha biss tqis jekk il-konvenuta għandhiex titolu. Jekk issib li l-konvenuta kellha titolu ta' kiri, kellha tieqaf hemm; kif sewwa osservat, ma kellhiex kompetenza biex tkompli tqis jekk dak it-titolu jagħtix lill-konvenuta dritt ukoll għat-tiġdid tal-kiri, għax dik hija materja fil-kompetenza tal-Bord li jirregola l-Kera.

14. Madankollu l-ewwel qorti kellha tqis jekk tassew kienx hemm il-kiri u, ladarba sabet li dak il-kiri seta' tnissel mid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 li jagħtu jedd lil membru tal-familja ta' kerrej li taħt ċerti kondizzjonijiet jiret il-kiri wara l-mewt ta' dak il-kerrej, kellha tara wkoll jekk dawk il-kondizzjonijiet li jrid il-Kap. 69 biex jintiret kiri seħħewx.

15. Biex għamlet hekk l-ewwel qorti qieset ix-xiehda mressqa mill-partijiet, u, għax sabet illi kien hemm konflitt bejniethom, imxiet fuq il-prinċipju li *actore non probante reus absolvitur*. Hawnhekk iżda, kif sewwa josservaw l-atturi, l-ewwel qorti żbaljat. L-oneru tal-prova tat-titolu jaqa' fuq min jallega li għandu dak it-titolu – fil-każ tallum fuq il-konvenuta – għax *reus in excipiendo fit actor*. Dan l-iżball għandu jwassal lil din il-qorti biex tqis mill-ġdid ix-xiehda u l-konklużjonijiet tal-ewwel qorti.

16. Il-kwistjoni mela hija jekk lill-konvenuta seħħilhiex turi illi hija kienet toqgħod ma' oħtha – il-kerrej – meta din ġiet nieqsa u kinitx toqgħod hemm bħala r-residenza tagħha.

17. Id-disposizzjoni relevanti tal-Kap. 69 hija dik tal-art. 2 dwar it-tifsir ta' kliem:

> »"kerrej" tfisser ukoll –
>
> »… … …
>
> »(*b*) fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni, meta l-kerrej ma jħallix warajh armla jew armel, dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqogħdu miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu;«

18. Li l-konvenuta hija "membru tal-familja" intwera, għax hija oħt il-kerrej. Jifdal iżda li jintwera li kienet toqgħod ma' oħtha fiż-żmien tal-mewt tagħha.

19. Wara li qieset ix-xiehda fil-proċess, din il-qorti hija tal-fehma illi, ukoll jekk tqis illi l-oneru tal-prova qiegħed fuq il-konvenuta, xorta hemm xiehda biżżejjed li turi li tassew li din kienet toqgħod ma' oħtha sa minn qabel din mietet, u kienet toqgħod magħha fiż-żmien li mietet.

20. Bħala xhieda tal-fatt li kienet toqgħod fil-fond tal-atturi sa mill-2003, qabel ma mietet oħtha, u baqgħet toqgħod hemm ukoll fiż-żmien meta oħtha mietet, il-konvenuta ressqet diversi persuni li kienu joqogħdu f'dawk l-inħawi fl-2003 u għadhom joqgħodu hemmhekk sallum, fosthom is-Sur Walter Sickenberg[2], li joqgħod bieb ma' bieb mal-konvenuta, is-Sinjura Fabrizia Frendo Randon[3] u l-Avukat René Frendo Randon[4], li joqogħdu ftit aktar 'l isfel.

21. L-atturi fittxu li jwaqqgħu din ix-xiehda billi jgħidu illi l-konvenuta kienet toqgħod San Ġwann fiż-żmien relevanti iżda ma ressqu ebda

---

2 *Foll.* 70 *et seqq*.

3 *Foll.* 79 *et seqq*.

4 *Fol* 87.

xiehda konvinċenti ta' hekk; kien ikun mod ieħor li kieku ressqu lil min jixhed illi kien ġâr tal-konvenuta meta kienet toqgħod San Ġwann biex igħid li kien regolarment jaraha toqgħod hemmhekk. Il-fatt li ittra ġudizzjarja indirizzata lill-konvenuta f'San Ġwann ġiet notifikata ma jagħmilx il-prova li jridu l-atturi, għax il-konvenuta fissret illi "dik aħna billi d-dar vojta trid tmur tittawwal jekk daħalx ilma – ħadd ma jgħix fiha – b'hekk għalhekk sibna l-ittra u mort il-posta għax ma kontx hemm"[5], *i.e.* sabet avviż li kellha ittra rakkomandata tistenniha l-posta u marret tiġborha minn hemm. Kien forsi jkun mod ieħor li kieku l-pustier innotifikaha personalment għax sabha hemm, għalkemm lanqas dak ma jkun bilfors konklużiv.

22. L-argument tal-atturi mbagħad illi "rreġistrat lilha nnifisha flimkien ma bintha bħala konsumaturi mill-2009 – sentejn wara l-mewt ta' oħtha" ma jfisser xejn. Il-fatt illi l-konvenuta ma ħaditx ħsieb mill-ewwel wara l-mewt ta' oħtha li taqleb il-kont tad-dawl u ilma fuq isimha ma jfissirx li ma kinitx toqgħod fil-post. Kien ikun mod ieħor li kieku ntwera illi wara l-mewt ta' oħt il-konvenuta kien hemm żmien li ma kienx hemm konsum ta' dawu u ilma, għax dak kien ikun xiehda li ma kien hemm ħadd joqgħod fil-post dak iż-żmien, iżda, kif josservaw l-atturi stess, "l-konsum tad-dawl u ilma kien regolari tul medda ta' snin kemm qabel il-mewt ta' Carmela Buhagiar u kemm wara mewtha".

5 *Foll.* 52 *et seq.*

23. Lanqas ma huwa konklużiv il-fatt illi l-karta tal-identità tal-konvenuta turi indirizz f'Għawdex bħala r-residenza tagħha jekk bħala fatt ir-residenza tagħha hija l-fond tal-atturi mhux post f'Għawdex.

24. Din il-qorti hija għalhekk sodisfatta illi lill-konvenuta seħħilha turi illi hija kienet toqgħod ma' oħtha fil-fond tal-atturi bħala r-residenza tagħha fiż-żmien meta mietet oħtha, u għalhekk għandha titqies li hija kerrej tal-fond. Dan huwa biżżejjed biex jiġu miċħuda t-talbiet tal-atturi, bla ħsara, naturalment, għal kull jedd ieħor li jista' jkollhom quddiem il-*forum* kompetenti.

25. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell iħallsuhom l-atturi appellanti.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr