QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Tlieta, 30 ta' Mejju 2023

Kawza Numru: 1

Rikors Ġuramentat Numru:- 348/2020 JVC

Francesco Saverio Attard (K.I. 881252M)

vs

Noel Theuma (K.I. 232273M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Francesco Saverio Attard ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. ‘Illi r-rikorrenti huwa l-inkwilin tal-fond bl-indirizz 48, Ashapple, Triq ic-Cezalpina, Birkirkara, liema fond huwa jikri minghand l-Awtorita’ tal-Artijiet (Dok FSA1);
2. Illi l-intimat kien inghata permess biex jirrisjedi fil-fond imsemmi bl-indirizz 48, Ashapple, Triq ic-Cezalpina, Birkirkara mill-attur wara li l-istess intimat kien izzewweg lit-tifla tal-attur;
3. Illi r-rikorrenti ma’ kkonceda l-ebda’ dritt fuq dan il-fond lill-intimat;
4. Illi r-relazzjoni konjugali bejn l-intimat u bint l-attur issa giet fi tmiemha u bint l-attur m’ghadiex tghix fil-fond sopracitat;
5. Illi minkejja dan, l-intimat baqa’ jirrisjedi fil-fond;
6. Illi minkejja li l-intimat gie interpellat sabiex jizgombra mill-istess fond u dan anke permezz ta’ ittra ufficcjali datata 4 ta’ Lulju 2019 li giet prezentata fil-Prim’ Awla tal-Qorti Civili b’referenza 2510/2019, **Dok. FSA B**, huwa baqgha inadempjenti;
7. Illi l-intimat qieghed izomm ic-cviewet u l-pussess tal-fond, kif jidher ukoll mill-ittra ufficjali responsiva tieghu datata 28 ta’ Awwissu 2019 u li ggib ir-referenza 3245/2019. Illi din ir-risposta hija wkoll annessa u mmarkata bhala **Dok. FSA C**;

8. Illi r-rikorrent sar jaf li l-intimat anke qaleb il-meters tad-dawl u ilma tal-fond fuq ismu u dan certament minghajr il-kunsens ta' l-esponent;

Ghaldaqstant in vista tal-premess, ir-rikorrenti umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha:

1. Tiddikjara li l-intimat qieghed jokkupa l-fond bin-numru 48, Ashapple, Triq ic-Cezalpina, Birkirkara minghajr ebda titolu validu fil-ligi;
2. Tawtorizza lir-rikorrenti jirriprendi l-pussess tal-fond 48, Ashapple, Triq ic-Cezalpina, Birkirkara, u tordna lill-intimat sabiex jizgumbra mill-fond u jrodd il-pussess tal-fond lir-rikorrent, u dan fi zmien qasir u perentorju prefiss minn din l-Onorabbli Qorti.
3. Tiddikjara lill-intimat responsabbli ghal hlas tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma tal-fond 48, Ashapple, Triq ic-Cezalpina, Birkirkara, u tordna u tikkundanna lill-intimat ihallas il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma kollha sad-data li r-rikorrenti jinghata lura l-pussess effettiv tal-fond.
4. Tawtorizza lir-rikorrenti minghajr il-htiega ta' l-ebda intervent da parti tal-intervent li jittrasferixxi l-meters tad-dawl u l-ilma tal-fond 48, Ashapple, Triq ic-Cezalpina,

Birkirkara fuq ismu b'effett mid-data li jerga jinghata l-pussess effettiv tal-istess fond;

Bl-ispejjez u bl-imghax kontra l-intimat inkluz tal-ittra ufficjali tal-4 ta' Lulju 2019, li huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni.

B'rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti fil-ligi.'

Rat ir-risposta guramentata tal-intimat Noel Theuma li taqra kif isegwi:

1. 'Ir-rikorrenti qabel xejn jehtieg igib prova illi huwa kien prezenti f'Malta u personalment ha l-gurament fil-mument illi huwa ressaq ir-rikors guramentat, partikolarment meqjus illi l-intimat huwa infurmat illi r-rikorrenti jghix abitwalment barra minn xtutna u li fis-26 ta' Mejju 2020, fid-data tat-tressieq tal-kawza, il-konfini Maltin kienu ghadhom maghluq b'intervent legislattiv permezz tal-Avviz Legali 92 tal-2020, u ligijiet ohra;

2. L-ewwel, it-tieni u r-raba' talba ma jistghux jintlaqghu – dan ghaliex l-esponenti intimat qieghed jokkupa l-fond *de quo* bi tkomplija ta' ftehim li hemm bejnu u bejn ir-rikorrenti, liema fond huwa misluf lilu biex juzah u jghix fih mal-ulied, gratwitament u ghal hajtu kollha, b'dana ghalhekk, huwa

qieghed jokkupah taht titolu validu u rikonoxxut mil-ligi, u b'hekk ukoll, ma hemmx raguni valida ghall-izgumbrament;

3. It-tieni talba tar-rikorrenti hija inakkoljibbli ghaliex gialadarba gie premess illi l-kontijiet jghajtu lill-intimat esponenti, apparti l-fatt illi r-responsabbilita' tal-hlas hija evidenti minn dan il-fatt nniffsu, hija biss is-socjeta' ARMS Limited (u mhux ukoll ir-rikorrenti) illi ghandha l-interess guridiku titlob il-kundanna ta' kwalunkwe pendenza maghha;
4. Mill-bqija, it-talbiet rikorrenti huma infondanti fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez kontra l-atturi, inkluz tal-ittra gudizzjara numru 3245/18. '

Rat li fil-verbal tal-15 ta' Lulju, 2020 Dr. Franco Galea ghan-nom tar-rikorrent, b'referenza ghall-ewwel eccezzjoni tal-intimat ddikjara 'illi hu stess kien prezenti waqt li r-rikorrent ha gurament fuq ir-rikors guramentat nhar il-25 ta' Mejju 2020.' Rat ukoll li konsegwenza ta' tali dikjarazzjoni l-intimat irtira l-ewwel eccezzjoni.

Rat illi fil-verbal datat 4 ta' Mejju 2022 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni wara li l-Qorti semghet it-trattazzjoni verbali tal-partijiet liema trattazzjoni giet ukoll irrekordjata.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'talba tar-rikorrent Francesco Saverio Attard sabiex l-intimat Noel Theuma jigi zgumbrat mill-fond 48, Ashapple, Triq ic-Cezalpina, Birkirkara. Ir-rikorrent isostni li ghandu titolu ta' kirja favur tieghu fuq il-fond in kwistjoni li huwa proprjeta' tal-Gvern. L-intimat Noel Theuma huwa r-ragel ta' bint ir-rikorrent Sandra u li minnu llum hija separata de facto. Ir-rikorrent jinsisti li huwa kien ittollera lill-intimat flimkien ma' bintu Sandra sabiex jghixu fil-fond izda ghal perjodu sakemm isibu post alternattiv. Ir-rikorrent jitlob li din il-Qorti tiddikjara li l-intimat ma ghandu l-ebda titolu fuq il-fond in kwistjoni u tordna li jigi zgumbrat. Jitlob ukoll li l-intimat jigi ordnat ihallas il-kontijiet tad-dawl u ilma pendenti li jsejhu lill-istess intimat u li jigi awtorizzat jitrasferixxi s-servizzi lura f'ismu minghajr l-intervent tal-intimat.

L-intimat jeccepixxi li l-pretensjonijiet tar-rikorrent huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, li kien hemm ftehim bejnhu u r-rikorrent li huwa jghix f'dan il-fond ghal hajtu kollha gratwitament b'dana li allura qed jokkupah b'titolu validu u rikoxxut fil-ligi. Dwar it-talbiet relatati mas-servizzi u hlasijiet dovuti lill-ARMS Ltd. isostni li t-tielet talba hija nproponibbli stante li hija ARMS Ltd. li ghandha nteress fil-hlas mhux ir-rikorrent izda wkoll ma jichadx li dak dovut huwa dovut mill-istess intimat.

Provi:

Il-Qorti rat l-ittra ufficcjali mibghuta mir-rikorrent lil Noel Theuma li ggib id-data tal-4 ta' Lulju, 2019 a fol. 9 tal-process li permezz taghha huwa gie nterpellat sabiex jivvaka l-fond in kwistjoni.

Rat il-kopja tal-ittra ufficcjali responsiva datata 29 ta' Awwissu 2019 fejn l-intimat sostna li hu kien qed jokkupa l-fond taht titolu validu fil-Ligi u bil-kunsens tar-rikorrent. Jallega wkoll li huwa r-rikorrent li jinstab fi stat ta' illegalita'.

Rat li **r-rikorrent Francesco Saverio Attard** xehed permezz ta' affidavit a fol. 26 et seq tal-process. Huwa jixhed li fit-8 ta' Jannar, 1976 kien inghata post tal-Gvern b'kuntratt ta' kera wara li kien

applika sabiex jinghata proprjeta' ghaliex kien ser jizzewweg. L-indirizz ta' din il-proprjeta' kien Row A, House 2, Housing Estate, Ta' Pariz, Birkirkara u llum inbidel ghal 48, Ashapple, Triq ic-Cezalopina, Birkirkara. Jesebixxi l-ftehim ta' kiri u jinsisti li dan huwa l-uniku ftehim fuq il-proprjeta' in kwistjoni. Izid li fih ghexu hu u martu Rose sakemm isseparaw fis-sena 1992. Fil-frattemp twieldu zewg ulied Sandra fis-sena 1978 u Josef fis-sena 1981. Jghid li wara s-separazzjoni huwa baqa jghix wahdu f'dan il-fond filwaqt li martu u wliedu marru jghixu f'post iehor.

Ir-rikorrent jixhed ukoll li fis-sena 1994 huwa sab impjieg gewwa l-Ingilterra u kien mar jahdem hemm filwaqt li kien tiela u niezel Malta skont kemm kien jippermettilu x-xoghol. Izid li tul dan iz-zmien baqa' jhallas il-kera tad-dar tieghu. Jghid li bintu Sandra fis-sena 1996 harget tqila u zzewget lil Noel Theuma l-intimat. Kien f'dan iz-zmien li offra lit-tifla tieghu u r-ragel taghha sabiex jghixu fid-dar tieghu ghaliex ma kellhomx dar ohra, dan izda bil-kundizzjoni li setghu biss jibqghu hemm sakemm isibu post iehor. Ghal ewwel ftit snin jghid li kollox kien sew izda meta wasal sabiex jigi lura mill-Ingilterra huwa kien kellem lill-intimat Noel Theuma sabiex johrog mid-dar tieghu u jsib post alternattiv fejn jghix ma' bint ir-rikorrenti u l-familja taghhom. Jghid li l-intimat sa minn dan iz-zmien sar agressiv mieghu u hu spicca ma jistax jersaq lejn id-dar tieghu stess. Izid li l-intimat ghamel tibdiliet

strutturali fid-dar minghajr il-kunsens tar-rikorrent u wkoll irnexxielu b'xi mod jeqleb il-kontijiet tad-dawl u l-ilma fuqu.

Ir-rikorrent izid fix-xhieda tieghu li fis-sena 2018 bintu Sandra telqet mill-fond in kwistjoni wara problemi matrimonjali mal-intimat w'ghalhekk spicca jghix wahdu hu fih. Jesebixxi dokumentazzjoni li jsostni li turi li kien hu li dejjem baqa' jhallas il-kera tal-fond in kwistjoni. Jemfasizza li:

'21. Illi jiena minn dejjem kont car illi dan kellu jkun ftehim temporanju u fil-fatt ma' jezisti l-ebda' dokument li juri xi pretensjoni ta' Noel Theuma fuq dan il-post. L-unika kuntratt li jezisti fuq dan il-fond jghajjat lili u il-kera dejjem thallset minni;'

Izid li ma jistax jifhem ghalfejn l-intimat agixxa mieghu b'dan il-mod fejn anki heddu biex ma jersaqx lejn il-fond. Jikkonkludi kif isegwi:

'24. Illi jiena ma nixtieqx illi ncahhad lin-neputijiet tieghi milli jkollhom dar fejn jghixu, izda minkejja dan ma' nistax nippermetti lil Noel Theuma li jkompli jokkupa dan il-fond b'mod abbuziv kif qed jaghmel. Dan aktar u aktar meta iz-zwieg ma' binti spicca u ma' ghandi ebda' obbligu li nibqa nzomm lil Noel Theuma fil-post mikri lili;

25. Illi jien nixtieq li nissalvagwardja d-drittijiet tieghi u nkun nista' naccedi mill-gdid ghal dan il-fond biex inkun nista' nuzah bhala r-residenza tieghi.'

Ir-rikorrent Francesco Saverio Attard xehed in kontro-ezami a fol. 139 et seq tal-process fejn jikkonferma li huwa l-inkwilin tal-fond in kwistjoni liema fond huwa mikri minghand il-Gvern. Jghid li waqaf jghix fil-fond mis-sena 1994 izda ghaliex hemm spjegazzjoni u jsemmi theddid fil-konfront tieghu da parti tal-intimat. Jixhed li prezentement huwa jghix go proprjeta' mikrija u li ma ghandu l-ebda proprjeta' ohra fil-Bahrija u jhallas seba' mitt Euro (€700) fix-xahar kera'. Jinsisti li hu kien spicca jghix ma' hutu ghaliex ma setax jersaq lejn id-dar tieghu. Jixhed li ma jghix mal-mara u li ilu separat minn maghha mis-sena 1992. Isostni li jircievi ghand il-mara l-karti tal-Qorti u tghaddihomlu biex ma jircivihomx ghand hutu. Izid li ghamel zmien jghix l-Ingilterra ghaliex kien jahdem hemm bejn is-sena 1994 u s-sena 2020. Ma kellux proprjeta' hemm imma kien jghix ma' partner tieghu hemmhekk. Kellu jbiegh proprjeta' li kellu biex ikollu biex jghix fis-sena 2018. Dwar il-kera tal-fond in kwistjoni u min hallasha mis-sena 1994 jixhed:

'Il-kera kienet thallasha t-tifla tieghi. Kont intiha l-flus lit-tifla tieghi biex thallasha. Kien hemm okkazzjonijiet ma thallsux. Meta gejt Malta, sibt illi kien hemm kirjiet pendenti, u mort u hallasthom jien.'

Jikkonferma li kien jibghat il-flus lit-tifla specifikatament sabiex thallas il-kera. Kien jibghatilha qisu kull xahrejn u l–kera kienet tithallas kull tlett xhur. Kien fil-kompitu taghha u tar-ragel taghha li mbaghad ihallsu. Ma jiftakarx izda kiemm kien jghaddilha flus.

Rat il-kuntratt tal-kera msemmi mir-rikorrent a fol 29 et seq tal-process. Rat li dan jaqbel mal-indirizz antik tal-fond kif indikat mir-rikorrent u li sar bejn ir-rikorrent bhala Kerrej u s-Segretarju tad-Djar u li jgib id-data tat-8 ta' Jannar, 1976.

Rat li skont id-dokumentazzjoni esebita a fol. 32 et seq tal-process il-kera fuq il-fond in kwistjoni, li issa inbidel l-indirizz kif spjega fl-affidavit ir-rikorrent, kienet tihallas regolarment u l-*istatement* jidher mahrug f'isem Frank Attard b'dana li dan id-dokument jevidenzja li ghadu rikonoxxut bhala kerrej ir-rikorrent. Rat ukoll ircevuti mahruga favur ir-rikorrent ghall-perjodu mill-1 ta' Lulju, 2018 sa 30 ta' Settembru, 2020 a fol. 37 u 37 tal-process.

Rat li kopja tad-dokumentazzjoni hawn fuq imsemmija giet ukoll esebita fl-atti mix-xhud Karl Borg rapprezentant tal-Awtorita' tal-Artijiet a fol. 47 et seq tal-process. Dan ix-xhud jikkonferma li l-kirja tghajjat lil Frank Attard bil-karta tal-identita' numru 0881252M u li ma kien hemm l-ebda arretrati ta' kirja dovuti. Jispjega wkoll li jhallas min ihallas l-ircevuta dejjem tohrog f'isem

il-kerrej rikonoxxut. Jghid ukoll li jekk il-pagament ikun sar b'cekk l-Awtorita' ma jkollhiex ta' min kien ic-cekk.

Rat li r-rikorrent ressaq ukoll bhala provi tieghu **l-affidavit ta' bintu Sandra Theuma nee Attard** a fol. 54. Hija tista' tghid tikkonferma dak li jixhed ir-rikorrent fl-affidavit tieghu u wkoll li hija trabbiet f'dan il-fond minn meta twieldet fis-sena 1979 sas-sena 1992 meta ommha u missierha sseparaw. Tispjega li meta missierha kien jahdem l-Ingilterra huwa kien jinzel Malta u qatt ma dam iktar minn ftit zmien barra minn Malta. Meta jinzel Malta kien jghix fid-dar tieghu f'Birkirkara li hija dik koncernata fil-kaz odjern. Izzid li dejjem zamm din id-dar fi stat tajjeb. Tixhed li fis-sena 1996 kienet izzewget lil Noel Theuma u kienu talbu lil missierha r-rikorrent sabiex jghixu fid-dar tieghu ghaliex kienet inqabdet tqila u ma kellhomx fejn jghixu. Izzid:

'8. Illi missieri kien qabel maghna izda mill-ewwel qalilna li ahna stajna nibqghu mieghu biss ghal ftit taz-zmien sakemm insibu post iehor fejn immorru nghixu.

9. Illi ahna qatt ma ffirmajna l-ebda ftehim ma' missieri u konna qed nghixu mieghu biss ghax kellu pjacir bina;'

Tghid li missierha ha hafna pacenzja biha u l-familja taghha ghaliex huwa ragel riservat u ma kienx facli li jaqsam id-dar

tieghu maghhom. Minn naha l-ohra tghid li l-intimat Noel Theuma mill-ewwel beda jagixxi daqs li kieku d-dar kienet tieghu u beda jiffastidja lill-missierha r-rikorrent. Izzid li meta r-rikorrent kien ikun wasal biex jigi lura d-dar mill-Ingilterra wara x-xoghol l-intimat kien jaqbad igerger u ma kienx ikun iridu jidhol fid-dar. Izzid li l-intimat kien joqghod jaghmel l-istorbju fid-dar biex idejjaq lir-rikorrent li dan kien ikollu johrog mid-dar u jmur jorqod ghand hutu.

Dwar id-dawl u l-ilma tixhed kif isegwi:

'14. Illi naf li Noel Theuma irnexxilu jaqleb id-dawl u l-ilma minn fuq isem missieri ghal fuq ismu. Illi dan nafu ghax gie jiftahar id-dar li rnexxilu jaghmel hekk minghajr ma' kellu l-kunsens ta' missieri;'.

Tikkonferma wkoll fix-xhieda taghha li Noel Theuma kien jaqbad u jaghmel tibdil strutturali fid-dar minghajr ma jistaqsi lil hadd inkluz missierha. Missierha ghalhekk beda jnaqqas il-hin li jaghmel fid-dar ghaliex ma kienx jiflah aktar ghall-istorbju u l-fastidju tal-intimat Noel Theuma. Izzid li kienu jghixu fid-dar apparti missierha, hi, l-intimat u erba' uliedhom.

Tkompli tixhed li fis-sena 2018 hija kellha titlaq mid-dar minhabba problemi matrimonjali u li kien minn dan iz-zmien li missierha

tilef kwalunkwe access ghal daru stess. L-intimat lanqas kien ihalli lilha tidhol lura fid-dar fejn trabbiet u kienu uliedha li hallewha. Tixhed li hemm kawza dwar kura u kustodja ta' binha minuri ta' seba' snin li jghix mal-intimat fid-dar in kwistjoni. Tikkonkludi kif isegwi:

'22. Illi jiena dispjacuta hafna ghal mod kif Noel Theuma mexa ma' misieri wara li kien tana saqaf fuq rasna meta ma' kellniex fejn immorru;

23. Illi zgur li missieri ma' jixraqlux li jghaddi minn din il-battikata kollha wara li kien tant generuz mieghi u mal-familja tieghi meta l-aktar konna fil-bzonn.'

Sandra Theuma xehdet in kontro-ezami a fol. 107 et seq tal-process. Tikkonferma li l-ulied pendenti s-separazzjoni lkoll jghixu fil-fond in kwistjoni. Hija tghid li minn dejjem kienet tghix f'dan il-fond u li l-intimat dahal jghix fih fis-sena 1996. Mistoqsija l-fond jekk kienx gebel u saqaf tghid li le ghaliex skont hi l-fond kien fi stat tajjeb ghaliex hemm jghix missierha. Kien post fi stat abitabbli. Mistoqsija jekk kienux saru xi xoghlijiet fil-fond tghid li fil-verita' ma kienx hemm il-bzonn li jsir xejn izda l-intimat ippussessa l-post u ried ibiddel certu affarijiet. Biddlu l-madum ta' isfel, tibjid u wkoll xi ghamara. Tixhed li dan sar tul iz-zmien u mhux fis-sena 1996. Izzid:

'Le, maz-zmien, maz-zmien. Le mhux fin-'96. Ifhimni, ghax il-papa' kien accettana mieghu ghax ma kellniex fejn noqghodu. Fil-verita' kont hrigt tqila u ma kellniex fejn noqghodu, u b'rispett tieghu u tal-baby accettana mieghu, bil-patt li maz-zmien insibu post. Pero' mbaghad maz-zmien x'hin bqajna noqghodu hemmek beda jbiddel certu affarijiet.' *(b'referenza ghall-intimat)*

Tghid li maz-zmien hija xtaqet tohrog mill-fond u ssib post taghha imma l-intimat ma riedx ghax sab is-sodda mifruxa. Fiz-zmien kien jahdem l-intimat biss allura ma setghetx taghmel ta rasha. Mistoqsija fejn kien jghix missierha dak iz-zmien tghid li kien jghix fid-dar izda kien isiefer fuq xoghol l-Ingilterra u jigi Malta. Izzid li kien jahdem l-Ingilterra u sab partner u zzewweg maz-zmien 'kien jigi Malta mal-partner tieghu imma bina fin-nofs god-dar ma kienx ihossu komdu.' Izzid li din it-tieni mara mietet. Meta kien ikun l-Ingilterra kien joqghod fid-dar taghha. Illum il-gurnata r-rikorrent jikri residenza fil-Bahrija. Tghid ukoll li ma ghandu l-ebda proprjeta' fuq ismu la Malta w'anqas barra. Kien hemm mument li kellu proprjeta' ghaliex kellu johrog mid-dar in kwistjoni habba l-agir tal-intimat izda dik inbieghet u qed jikri bi flusha. Tghid li r-rikorrent ghamel dan biex ma jaqlax inkwiet b'rispett taghha. Izzid li l-intimat xoghlu jibni u ghandu paga tajba imma qatt ma bnew jew xtraw post iehor.

Rat li a fol. 87 et seq tal-process **xehed Rueben Bonnici** in rapprezentanza tal-ARMS Ltd. Jixhed li s-servizzi kienu gew installati f'isem ir-rikorrent Francesco Saverio Attard bil-karta tal-identita' numru 881252 M u wara nbidel ghal fuq isem l-intimat Noel Theuma karta tal-identita' numru 232273 M. A. Fol. 61 jesebixxi l-ahhar kont kif dovut mill-intimat fis-somma ta' €3,641.21 liema kont igib id-data tal-25 ta' Mejju, 2021. Jesebixxi wkoll dokumenti a fol. 62 et seq li juru li l-bidla fl-isem saret f'Ottubru, 2007. Minhabba l-arretrati dovuti mill-intimat kellu jsir ukoll pjan ta' hlas esebit a fol. 72 tal-process li jgib id-data tal-25 ta' Settembru 2017 u anki pjani ohra f'dati aktar recenti. A fol. 82 jesebixxi l-ahhar kont li hareg f'isem ir-rikorrent Frank Attard li jgib id-data tas-26 ta' Novembru, 1997 u l-ewwel kont fuq l-intimat bid-data tal-31 ta' Jannar, 1998. Issegwi dokumentazzjoni li turi li s-servizz kien isejjah lir-rikorrent ghas-snin precedenti. Dan ix-xhud jixhed li ma jafx x'kien sehh biex is-servizzi qabdu u nqalbu fuq isem l-intimat lura fis-sena 1997.

Illi mil-lat ta' provi da parti tal-**intimat Noel Theuma** huwa ressaq affidavit tieghu stess a fol. 97 tal-process. Jghid li ilu jghix fil-fond madwar 24 sena u beda jghix hemm ma' bint ir-rikorrent. Skont l-intimat huma dahlu jghixu fil-fond bil-barka u bil-permess ta' missierha ghaliex kien emigra l-Ingilterra u zzewweg l-Ingilterra. Jallega li r-rikorrent ghandu wkoll il-pensjoni Ingliza. Skont l-intimat;

'Kien qalilna biex nidhlu ahna fih, ghaliex skont hu, jekk il-post ma jkunx abitat, il-Housing Authority kienet tohodulu. U ahna hekk ghamilna.'

Skont l-intimat meta dahal fil-post dan kien ghadu fi stat ta' gebel u saqaf u li kien hu minn butu li ghamel id-dawl, ilma u l-madum. Irrangah biex ikun abitabbli. Jghid li hu u martu kellhom erbat itfal u dan il-fond huwa l-unika dar li hu u uliedu ghandhom. Izid li llum hemm anki neputijiet jghixu fid-dar u li huwa ma ghandu l-ebda proprjeta' ohra li hija tieghu. Minn meta dahal fil-post jghid li dejjem hallas il-kera' hu u jiehu hsieb il-kontijiet tad-dawl u l-ilma, tv u servizzi ohra li huma fuq ismu. Skont l-intimat is-servizzi tad-dawl u l-ilma nqelbu fuq ismu bil-barka tar-rikorrent li kien iffirmalu xi karti.

L-intimat jixhed li martu Sandra telqet mid-dar f'Settembru 2018 u hu baqa jghix hemm mal-ulied. Kien wara dan li r-rikorrent fetah il-kawza odjerna. Jikkonkludi kif isegwi:

'8. Nghid li sakemm jien u Sandra konnha ghadnha flimkien, l-attur kien jigi regolarment ghandi. Ghamel zmien fejn anke kien spicca joqghod ghandna peress li kien ghamel operazzjoni f'saqajh. Qabel telqet il-mara, l-attur qatt ma ilmenta jew gerger ghax jien kont noqghod f'dan il-post.

9. Nghid li dan il-post ghandu diversi hsarat li jien ma nistax insewwi 'l ghaliex m'ghandix biex.'

L-intimat xehed ukoll in kontro-ezami a fol. 158 et seq tal-process. Jikkonferma li kitba bejnhu, l-mara u r-rikorrent dwar il-kirja qatt ma saret ghaliex skont hu qatt ma riedu jaghmluha u tradewh. Ftehim bil-miktub ma ghandu ma' hadd lanqas mal-Awtoritajiet u ghandu biss l-ircevuti tal-kera. Jghid li ma jafdax it-tfal tieghu mar-rikorrent ghax kien isawwathomlu. Dwar kif inqeleb is-servizz tad-dawl u ilma jghid li kien mar ir-rikorrent mieghu biex jeqilbuh ghaliex ir-rikorrent kien qallu li l-ewwel li kellu jaghmel kien li jeqleb dawn is-servizzi. Dan kien qabel mar-rikorrent kien ser jitlaq minn Malta. Izid li meta talab id-dokumenti lill-ARMS qalulu li jrid imur il-Qorti u jiccekkjaw fl-Arkivji.

Dwar spejjez li ghamel fil-fond jghid li kien hemm dawl, ilma, aluminium, kmamar tal-banju u madum. Jinsisti li d–dar hadha gebal u saqaf ghax ir-rikorrent ried jahrab minn Malta:

'Tani c-cavetta, kien qalilna hudu c-cavetta inthom flok jehduha l-Housing.'

Dwar il-kera jinsisti li hu ghandu l-ircevuti kollha ta'dak li hallas hu u li r-rikorrent qatt ma tah flus biex ihallas il-kera. Jiprezenta nota a fol. 167 et seq tal-process b'ircevuti ta' kera li jsostni li hallas hu. Il-Qorti rat li dawn jikkonsistu f' 'invoices' li uhud minnhom fuqhom gie miktub li thallsu minn Noel Theuma. Id-dokumentazzjoni tkopri perjodu bejn is-sena 2019 u 2023, filwaqt li 'rcevuta' minnhom hija tas-sena 2014. Il-Qorti tirrileva li dawn kollha jsejhu lir-rikorrent u mhux lill-intimat.

Jghid li huwa kellu diversi xoghlijiet fosthom bennej u xufier u dejjem hadem. Jghid li martu qatt ma hadmet. Izid li bhalissa huwa bla xoghol u li ilu wieqaf minn Frar tas-sena 2022.

A fol. 99 tal-process gie esebit **l-affidavit ta' Janice Theuma** bint l-intimat u neputija tar-rikorrent. Tixhed li trabbiet fil-fond in kwistjoni flimkien mal-genituri taghha u hutha. Izzid li ghadha tghix f'dan il-fond. Skont din ix-xhud qatt ma kellhom relazzjoni tajba man-nannu ghaliex ma tiftakarx li kienu 'close':

'Kemm ilu li l-genituri taghna infirdu din ir-relazzjoni kompliet marret ghall-aghar. Issa in-nannu iddecieda li jipprova ikeccina minn fejn noqghodu. Naturalment m'ghandniex dar ohra fejn nistghu immorru nghixu. L-istess jghodd ghall-huti.'

Skont din ix-xhud ir-rikorrent qatt ma ghex fid-dar hlief ghal perjodu li kien qieghed ifieq minn operazzjoni. Tghid li missierha l-intimat ihallas tas-servizzi kollha u wkoll il-kera. Izzid li l-inkwiet beda meta ommha telqet mid-dar u r-rikorrent beda jheddidhom li ser ikeccihom. Tghid ukoll li taf li l-fond huwa tal-Gvern mhux tar-rikorrent ghaliex missierha jhallas il-kera lill-Awtorita' tad-Djar.

L-intimat a fol. 123 et seq tal-process prezenta diversa dokumentazzjoni in relazzjoni mas-servizzi tad-dawl u l-ilma partikolarment dwar nuqqas ta' hlas ta' arretrati. L-ahhar ftehim bin-nifs esebit li jgib id-data tas-16 ta' Lulju, 2021 juri arretrati dovuti fis-somma ta' €3,653.21 (fol. 137).

Rat a fol. 105 tal-process ix-**xhieda ta' Joseph Rivans** rapprezentant ta' Identity Malta li esebixxi dokumentazzjoni a fol. 102 et seq li fuq il-fond in kwistjoni hemm registrati l-intimat, bint ir-rikorrent u uliedhom Janice, Hayley, Anthea, Kayden u Chloe Theuma.

A fol. 147 xehdet **Anthea Theuma** bint l-intimat u n-neputija tar-rikorrent. Hija tixhed li issa tghix in-Naxxar izda qabel kienet tghix ma' ommha u missierha fil-fond in kwistjoni minn meta twieldet sa meta kellha tnejn u ghoxrin sena. Dwar lil min tghajjat il-kera tal-fond tghid li ma taf xejn.

A **fol. 149 xehdet Hayley Theuma** wkoll bint l-intimat u n-neputija tar-rikorrent. Tikkonferma li twieldet fil-fond in kwistjoni u ilha tmintax-il sena. Qabel kienet tghix ma' ommha, missierha u hutha w'issa ma missierha u zewg huta. Tghid li meta kienet zghira n-nannu qatt ma ghex maghhom.

A **fol. 150 xehdet Joanne Sasha** oht l-intimat Noel Theuma. Tghid li l-fond in kwistjoni hija d-dar ta' huha l-intimat. Bhala xoghlijiet f'din id-dar tghid li ghamel kcina, madum gdid, kollox gdid u biddel hafna fid-dar. Taf li kienu marru jghixu fiha huha u l-mara tieghu. Dwar il-post lil min hu mikri tghid li ma taf xejn. Tghid li taf li qabel ma' dahlu Noel Theuma u l-mara Sandra fih il-post kienu jghixu Sandra, ommha u r-rikorrent.

A fol. **153 tal-process xehdet Romina Lewis Theuma** li wkoll tigi oht l-intimat Noel Theuma. Tghid li l-intimat izzewweg f'Awwissu tas-sena 1996, kellu tifla f'Dicembru 1996 u mar jghix fil-post in kwistjoni ma' martu bint ir-rikorrent erba' xhur wara. Tghid li dak iz-zmien ma kien jghix hadd maghhom. Bhala xoghlijiet tixhed li l-intimat ghamel il-madum, il-kcina, il-kamra tal-banju u biddlu hafna affarijiet fosthom il-kamra tas-sodda. Fuq hlas tghid li kienu mizzewgin imma l-intimat biss kien jahdem. Tghid li taf li l-fond huwa tal-Gvern. Ma tafx fuq min qeghda l-kirja imma skontha l-intimat ihallas il-kera'.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Allegat titolu tal-intimat:-

Illi mill-provi mressqa fl-atti ma hemm l-ebda dubju li l-kirja tal-fond in kwistjoni ssejjah lir-rikorrent Francesco Saverio Attard u mhux lill-intimat (ara l-ftehim ta' kera esebit a fol. 29 et seq tal-process datata 8 ta' Jannar, 1976). Ghalhekk jirrizulta li huwa r-rikorrent il-kerrej rikonoxxut tal-fond mill-Awtoritajiet koncernati, huwa ghalhekk ir-rikorrent li ghandu titolu fuq l-istess fond u mhux l-intimat.

Illi da parti tieghu l-intimat jeccepixxi titolu ta' kommodat ghaliex isostni li kien hemm ftehim bejnhu u bejn ir-rikorrent li jghix fil-fond in kwistjoni ghal hajtu kollha b'mod gratuwitu.

Illi l-kuntratt tal-kommodat, jew kif ukoll maghruf self ghall-uzu, huwa regolat bl-Artikolu 1824 *et seq* tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta). L-Artikolu 1824 jiddefinixxi x'inhu l-kuntratt tal-kommodat u jaqra kif isegwi:

> 'Il-kommodat jew self għall-użu hu kuntratt li bih waħda mill-partijiet tikkunsinna ħaġa lill-parti l-oħra, sabiex din

tinqeda biha, bla ħlas, għal żmien jew għal użu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirċiviha li jrodd il-ħaġa nfisha.'

Minn dan l-artikolu jirrizulta li l-kommodat huwa kuntratt li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra sabiex din tinqeda' biha bla hlas, ghall-zmien jew uzu determinat, bl-obbligu fuq dak li rceviha li jrodd il-haga nnifisha.

A propozitu l-kuntratt tal-kommodat, il-Qorti tal-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet **Maria armla ta' Paul Pace -vs- Anthony u Rita mizzewgin Pace** deciza nhar it-28 ta' April, 2014 qalet illi:

'B'ligi espressa l-kommodat hu definit fl-Artikolu 1824 bhala dak il-kuntratt "li bih wahda mill-partijiet tikkunsinna haga lill-parti l-ohra, sabiex din tinqeda biha, bla hlas, ghal zmien jew ghall-uzu determinat, bl-obbligu ta' dak li jirceviha li jrodd il-haga nfisha".

Minn din it-tifsira, bl-ghajnuna tal-gurisprudenza in materja, din il-Qorti tirravvisa dawn l-aspetti:-

1. "Il-karattru essenzjali tal-kommodat huwa l-gratuwita tal-prestazzjoni tal-haga" – Kollez. Vol XXXIII pI p774.

2. Tali kuntratt, meta verament jezisti, jimponi fuq il-kommodant "l'obbligo di fare godere la cosa per tutto il tempo convenuto; e come il conduttore verso il locatore, cosi

il comodatario verso il comodante, ha il diritto di servirsi della cosa purche` la impieghi per l'uso determinato nel contratto" – "Kollez. Vol. XVIII pIII p69.

3. "L-ezistenza taz-zmien hija mportanti, ghaliex bejn il-'comodatum' u l-'precarium' id-differenza tikkonsisti precizament fiz-zmien iffissat. Meta hemm konvenut iz-zmien, il-kuntratt jissejjah 'comodatum'; meta ma hemmx iz-zmien jissejjah 'precarium'" – Kollez. Vol. XXXI pII p29.

4. Anke pero` minghajr il-fattur zmien il-kommodat ma jiznaturax ruhu f'prekarju ghaliex il-ligi tikkontempla l-ezistenza tal-kommodat "ghall-uzu determinat" u dan ma jispiccax skond l-Art. 1835 "sakemm il-haga tibqa' sservi ghall-uzu li ghalih giet mislufa" – "Grazio Portelli –vs-Geralda Portelli", Appell Civili, 5 ta' Frar 1971.'

Illi mill-atti jirrizulta li r-rikorrent u bintu Sandra Theuma mart l-intimat, jabqlu bejniethom u jikkorroboraw lil xulxin dwar x'kien effettivament il-ftehim bejn ir-rikorrent, l-intimat u l-istess Sandra Theuma. Jirrizulta li dan il-ftehim kien li bint ir-rikorrent Sandra Theuma (ghaliex ukoll inqabdet tqila u zzewget ta' malajr) flimkien mal-intimat jidhlu jghixu fir-residenza tar-rikorrent ghal zmien qasir sakemm isibu post alternattiv fejn jghixu. Fil-fatt fl-affidavit taghha a fol. 54 Sandra Theuma tixhed:

‘8. Illi missieri kien qabel maghna izda mill-ewwel qalilna li ahna stajna nibqghu mieghu biss ghal ftit taz-zmien sakemm insibu post iehor fejn immorru nghixu;

9. Illi ahna qatt ma ffirmajna l-ebda ftehim ma’ missieri u konna qed nghixu mieghu biss ghax kellu pjacir bina.’

Minn naha l-ohra Noel Theuma jiprova jaghti x’jifhem li l-ftehim bejnhu u r-rikorrent kien li hu jghix fil-fond in kwistjoni ghal hajtu. Dan huwa michud mir-rikorrent u bintu. Il-Qorti nnotat li l-intimat fix-xhieda tieghu fl-atti nqabad diversi drabi ma jixhidx il-verita’ per ezempju fejn huwa xehed li l-fond in kwistjoni r-rikorrent tahulu fi stat gebel u saqaf meta hareg evidenti li dan ma kienx minnu ghaliex il-fond kien ir-residenza tar-rikorrent ghal diversi snin u fih ghexu martu u trabbew wliedu ghalhekk certament ma setax kien fi stat gebel u saqaf meta ghaddieh lill-intimat. L-intimat xehed ukoll li kien ir-rikorrent li mar mieghu biex jeqleb is-servizzi tad-dawl u l-ilma meta dan huwa kontradett sahansitra minn martu. In vista tal-inkonsistenzi da parti tal-intimat il-Qorti tqis li l-versjoni l-aktar veritiera fil-kaz odjern hija dik tar-rikorrent u bintu. Fil-fatt jirrizulta li fiz-zmien li sehh il-ftehim biex bint ir-rikorrent u l-intimat jidhlu jghixu fil-fond kien l-istess zmien li r-rikorrent kien jahdem gewwa l-Ingilterra allura kien jaghmel sens li jaccetta li jaghmlu uzu mill-fond sakemm

huwa kien qieghed xoghol barra minn Malta. Difficilment izda din il-Qorti tista' temmen il-versjoni tal-intimat li r-rikorrent qabad u accetta li jirrinunzja kompletament ghall-kirja u d-dritt tieghu li jghixu fil-fond ghal dejjem u jaccetta li dan jghaddi ghand l-intimat u bintu ghal dejjem, wisq anqas temmen li dan il-ftehim kellu jibqa' applikabbli anki fil-mument li bintu ma tibqax tghix mal-intimat fl-istess fond.

Illi ghaldaqstant in vista tal-kunsiderazzjonijiet suesposti l-Qorti tqis li anki jekk ghal grazzja tal-argument verament kien hemm ftehim ta' kommodat bejn il-partijiet dan kien ghal zmien definit u cioe' kif deskritt mir-rikorrent u bintu 'ghal ftit taz-zmein sakemm insibu post iehor fejn immorru nghixu'. Certament issa li ghaddew 27 sena minn meta sehh dan il-ftehim zgur li dan jikwalifika ghal ferm oltre minn 'ftit taz-zmien'u kwalunkwe ftehim bejn il-partijiet anki jekk meqjus bhala kommodat llum skada. Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li l-intimat qed jirrisjedi fil-fond in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi u l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrent.

Illi dwar l-iskuza li l-intimat igib bl-ulied (neputijiet tar-rikorrent) li ghadhom jghixu fil-fond, il-Qorti tqis li dan mhux argument legali, se mai ir-rikorrent bhala l-kerrej rikonoxxut ghandu l-jedd li fir-residenza tieghu jzomm mieghu lil min irid w'ghalhekk kellu

kull dritt li l-kawza odjerna jintavolha biss fil-konfront tal-intimat Noel Theuma.

Kontijiet tad-dawl u tal-ilma:

Illi l-intimat innifsu fl-atti jammetti li kwalunkwe kontijiet tad-dawl u tal-ilma dovuti fuq il-fond 48, Ashapple, Triq ic-Cezalpina, Birkirkara huma dovuti minnu. B 'referenza ghall-eccezzzjonijiet mressqa mill-intimat f'dan ir-rigward il-Qorti tqis li ghalkemm huwa minnu li l-kreditur fil-kaz in kwistjoni hija s-socjeta' ARMS Ltd. u mhux ir-rikorrent, jirrizulta wkoll li f'kaz li l-intimat ma jhallasx dak dovut ser ikun difficli jekk mhux impossibbli ghar-rikorrent li s-servizz jerga' jinqeleb f'isem ir-rikorrent sabiex ir-rikorrent ukoll ikun jista' jaghmel uzu tal-fond bl-istess servizzi. Il-Qorti rat ukoll mill-provi mressqa li l-intimat huwa ferm lura fil-hlasijiet ta' dawn is-servizzi. Ir-rikorrent ghalhekk ghandu nteress guridiku li l-kontijiet pendenti dovuti mill-intimat jithallsu sabiex b'hekk ikun jista' jinqeleb is-servizz. Il-Qorti ghalhekk ser tghaddi sabiex tilqa' t-tielet talba' tar-rikorrent fis-sens hekk spjegat.

Illi dwar ir-raba' talba tar-rikorrent il-Qorti ser ikollha izda tilqa' in parte l-eccezzjonijiet tal-intimat la darba s-socjeta' ARMS Ltd. mihiex parti minn dawn il-proceduri. Il-Qorti ma tistax legalment tordna lil terz mhux involut fil-kawza odjerna sabiex jimxi mal-

ordijiet taghha dettati f'din id-decizjoni. Il-Qorti tifhem ukoll li s-socjeta' ARMS Ltd. ghandha certu regoli u 'policies' li japplikaw fil-mument li tigi mitluba li jigi trasferit servizz favur persuna jew ohra. Ghalkemm jirrizulta mill-atti li effettivament is-servizz in kwistjoni ghandu jsejjah lir-rikorrent Francesco Saverio Attard bhala l-kerrej rikonoxxut u mhux lill-intimat Noel Theuma stante li ma ghandu l-ebda titolu fuq il-proprjeta, in vista tal-arretrati dovuti, l-Qorti tifhem li s-socjeta' ARMS Ltd. tkun trid tissalvagwardja dak dovut lilha ghalhekk huwa f'dan is-sens li l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ir-raba' talba tar-rikorrent.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti tal-intimat salv ghat-tielet eccezzjoni li qed tigi milqugha limitatament ghar-raba' talba tar-rikorrent kif hawn fuq spjegat;
2. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara li l-intimat Noel Theuma qieghed jokkupa l-fond bin-numru 48, Ashapple, Triq ic-Cezalpina, Birkirkara minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrent u tawtorizza lir-rikorrent Francesco Saverio Attard jirriprendi l-pussess tal-fond 48, Ashapple, Triq ic-Cezalpina, Birkirkara u tordna lill-intimat sabiex jizgumbra mill-fond u jrodd il-pussess tal-fond lir-rikorrent fi zmien xaharejn mid-data li din id-decizjoni ssir *res judicata*.
4. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara lill-intimat Noel Theuma responsabbli ghall-hlas tal-kontijiet tad-dawl u tal-ilma tal-fond 48, Ashapple, Triq ic-Cezalpina, Birkirkara u tordna u tikkundanna lill-intimat Noel Theuma; hallas il-kontijiet tad-dawl u tal-ilma kollha sad-data li r-rikorrenti jinghata lura l-pussess effettiv tal-fond.
5. Tichad ir-raba' talba ghar-ragunijiet moghtija aktar il-fuq f'din id-decizjoni.

Bl-ispejjez kif mitluba kontra l-intimat filwaqt li ma hemm l-ebda imghax x'jithallas ghalhekk din il-parti tat-talba qed tigi michuda.

Bir-rizerva ta' kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti fil-ligi kif mitluba.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri

B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.

30 ta' Mejju 2023

Cora Azzopardi

Deputat Registratur

30 ta' Mejju 2023