



QORTI TAL-MAGISTRATI (MALTA)

**MAGISTRAT DR.
DENNIS MONTEBELLO**

Seduta ta' l-24 ta' Marzu, 2004

Avviz Numru. 1231/2000/1

Avviz numru 1231/00DM

Henry Micallef u hutu Grace Attard, armla, Rose Mary Calcaterra, armla u l-avukati Dr Anton u Dr Peter ahwa Micallef, u l-avukat Dottor Rudolph Ragonesi u hutu Mariella mart Albert Cassar, Anna mart Keir Argent u Isabella mart Karl Calleja minnu legalment separata u l-avukat Dr Victor E Ragonesi bhala uzufruttwarju ta' nofs indiviz tal-fond

Vs

Anna u Colin konjugi Stanley

Il-Qorti,

Rat l-avviz permezz ta' liema l-atturi talbu l-kundanna tal-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss, huma jizgumbraw mill-fond 11 Windsor Terrace, Sliema, proprjeta tal-atturi, li huma qed jokkupaw minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Kopja Informali ta' Sentenza

Ghall-fini ta' kompetenza gie dikjarat li l-valur lokatizju tal-fond 'de quo' hu ta' hamsin lira Maltin (Lm50) fis-sena. Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra legali tat-22 t'April 1999 u tad-19 ta' Mejju 1999, u bl-ingunzjoni tal-konvenuti li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccipew illi:

- 1 L-eccepjenti jiddetjenu l-fond de quo b'titolu ta' kera u dana a tenur tal-Artikolu 2 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;
- 2 Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat id-dokumenti esibiti;

Rat l-atti kollha tal-process; u

Ikkunsidrat:-

M'hemmx kontestazzjoni bejn il-kontendenti dwar il-fatti stabbiliti illi l-fond in kwistjoni kien, qabel l-1965, mikri lil George Satariano li kien jghix fil-fond flimkien ma' marthu u wliedu, fosthom il-konvenuta Anna Satariano, illum Anna Stanley.

Lanqas ma tirrizulta xi kontestazzjoni dwar il-fatt l-iehor stabbilit illi mal-mewt ta' George Satariano, fl-1965, il-lokazzjoni tal-fond ghaddiet ghand l-armla tieghu, Mary Satariano, li kienet baqghet tghix fil-fond in kwistjoni u giet u baqghet rikonnoxxuta bhala inkwilina ta' dan il-fond mill-istess sidien atturi sad-data tal-mewt taghha, fl-1998.

Billi l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li jirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini, jipprovdi fl-Artikolu 2 illi l-kelma "kerrej" tfisser ukoll fil-kaz ta'dar ta' abitazzjoni u meta l-kerrej ma jhalliex warajh armla jew armel "dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqghodu mieghu fiz-zmien tal-mewt tieghu",

Kopja Informali ta' Sentenza

u billi jirrizulta illi Anna Stanley, bhala bint Mary Satariano, hija definittivament membru tal-familja ta' Mary Satariano, il-Qorti trid tezamina l-provi kollha u c-cirkostanzi kollha tal-kaz sabiex tidetermina jekk fid-data tal-mewt ta' Mary Satariano, li grat fis-sena tal-1998, Anna Stanley kienetx toqghod fil-fond in kwistjoni flimkien ma ommha Mary Satariano, u konsegwentement kienet tuza l-fond in kwistjoni bhala residenza ordinarja taghha ghad-eskluzzjoni ta' xi residenza ordinarja ohra f'xi fond iehor alternattiv.

F'kaz illi l-provi jwasslu ghal konkluzzjoni illi Anna Stanley, flimkien ma zewgha, kienet qedgha tuza l-fond in kwistjoni bhala r-residenza ordinarja taghha fl-1998, meta mietet Mary Satariano, allura skond it-termini tal-imsemmi Artikolu 2 (b) tal-Kap 69 il-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni tkun ghaddiet ghand il-konvenuti awtomatikament mall-mewt tal-kerrej precedenti.

Biex wiehed jista' jistabilixxi jekk persuna jkolliex ir-residenza ordinarja taghha f'post partikolari huma rilevanti c-cirkostanzi kollha tal-kaz illi jistghu jindikaw jekk il-membru tal-familja kienx qieghed jaghmel uzu mill-fond in kwistjoni ghal dawk l-iskopijiet li wiehed jifhem b'residenza ordinarja.

Dawn jinkludu l-irqad u mistrieh regolari fil-fond in kwistjoni; l-fatt li fil-fond in kwistjoni jinzammu l-oggetti personali u l-hwejjeg ta' min jippretendi li ghandhu residenza; l-fatt illi f'din ir-residenza huwa jghaddi z-zmien liberu tieghu fejn hu jipprattika d-delizzji tieghu u jaghmel ix-xoghol personali tieghu. Tindika wkoll il-kelma 'residenza', l-fond fejn wiehed jippranza u jiccena, fejn wiehed jircevi l-korrispondenza u anke fejn jircevi l-hbieb, u fejn il-hbieb u terzi jistennew li jsibu lil min u hemm residenti.

Ir-residenza timplika wkoll il-post fejn ir-resident jiehu hsieb ukoll lill-familja tieghu, u fejn dawk li jippretendu li jghixu mieghu jkollhom ukoll ir-residenza taghom.

Fattur iehor importanti ghandhu jkun il-fatt illi minn jippretendi residenza ghandhu jkun ufficjalment registrat hemm hekk.

Ghalhekk, biex tista' tigi stabbilita' residenza tal-konvenuti fil-fond in kwistjoni fl-1998 fi zmien il-mewt ta' Mary Satariano, huma jridu jaslu ghal prova illi f'dak iz-zmien huma kienu residenti fil-fond in kwistjoni flimkien mal-mejta u li ghalhekk f'dan il-post huma kienu oltre l-irqad u ikel f'dan il-fond, jqattaghu wkoll il-maggjor parti tal-atti tal-hajja socjali u civili taghhom fil-fond in kwistjoni kif inghad hawn fuq.

Il-provi prodotti mill-konvenuti f'dan ir-rigward huwa esawrienti u, oltre l-fatt ippruvat illi l-konvenuta kienet ilha rregistrata fir-Registru Elettorali bhala residenti fil-fond in kwistjoni sa mill-1971 (sa mill-1975 fejn jirrigwarda lill-zewgha), jirrizultaw is-segwenti cirkostanzi:

1 Fil-kaz tal-konvenut Colin Stanley jirrizulta li sa mill-1971 f'korrispondenza ufficjali illi kellhu kemm mall-ufficju tal-Prim'Ministru kif ukoll mall-Gvern Ingliz, huwa kien qed jiddikjara u jindika bhala residenza ordinarja tieghu f'Malta, l-fond in kwistjoni f'Nru 11 Windsor Terrace, Sliema, Malta.

2 Jirrizulta illi mall-Water Services Corporation sa minn Dicembru tal-1998, kienu rregistrati hames (5) persuni bhala abitanti fil-fond in kwistjoni u illi l-konsum ta' ilma u luce elettrika kien dejjem regolari u l-'meter' inqara regolarment;

3 Inoltre l-girien, bhal ma huma Peter Sultana, Alice Bartolo u Theresa Naudi, ilkoll jikkonfermaw illi l-konvenuti Stanley u wliedhom kienu ilhom jabitaw permanentement fil-fond in kwistjoni ghal diversi snin sa minn qabel il-mewt ta' Mary Satariano, u ghadhom jabitaw f'dan il-fond regolarment sal-gurnata tal-lum;

4 It-tabib kuranti tal-familja Stanley, li kien ukoll precedentement it-tabib kuranti ta' Mary Satariano, Dr John Pace, ikkonferma bil-gurament illi ghall-ahhar (15) hmistax il-sena huwa ghamel il-visiti professjonali li kien ikun hemm bzonn fil-fond 11 Windsor Terrace, tas-Sliema,

b'eccezzjoni ta' xi okkazzjoni wahda meta kien invista lil Mary Satariano fid-dar ta' San Pawl tat-Targa;

5 Dan kollu huwa kkonfermat ukoll minn Mary Farrugia, is-seftura li tassisti lill-konvenuti fix-xoghol tad-dar fil-fond in kwistjoni li kkonfermat illi ghal dawn l-ahhar (15) hmistax il-sena fil-fond in kwistjoni kienu jghixu l-konvenuti u wliedhom flimkien ma Mary Satariano li kienet tghix flimkien maghhom hemmhekk sal mewt taghha.

6 Xi haddiema li hadmu fid-dar in kwistjoni, bhalma huma Joseph Azzopardi u Ray Vella, jikkonfermaw illi, anke matul l-esekuzzjoni tax-xogholijiet li kienu jaghmlu fil-fond in kwistjoni, l-konvenuti Stanley kienu dejjem residenti fil-fond in kwistjoni.

7 Oltre dan hu l-konvenuta, Joseph Satariano, jikkonferma illi huwa wkoll kien jabita fil-fond in kwistjoni u waqt li kien jabita hu flimkien ma ommu, Mary Satariano, il-konvenuta Anna Stanley flimkien mal-familja taghha kienet digia residenti fil-post.

Biex jirribattu dawn il-provi u cirkostanzi l-atturi jistrieu fl-ewwel lok fuq id-deposizzjoni ta' Mariella Cassar. Din xehdet li, mill-esteru u fiz-zmien sporadiku li tkun hawn Malta u wara l-mewt ta' Mary Satariano, kienet iccempel bit-telefon fin-numru tal-fond kull hin tal-gurnata izda ma kien jirrispondiha hadd. Xehedet ukoll illi fis-sena 2000 kienet rat xi haddiema jahdmu fl-entrata tad-dar li kien infurmawha li dak il-hin ma kien hemm hadd fid-dar.

Fit-tieni lok l-atturi jsostnu illi l-konvenuti huma proprjetarji ta' villa f'San Pawl tat-Targa fejn ukoll jirrisjedu.

Pero l-allegazzjoni wahedha ta telefonati injorati *wara l-mewt* ta Mary Satariano, mhux sorretta b'elenku ufficjali indikativ tan-numru registrat, kwantita', zmien u hin ta tali telefonati u fin-nuqqas ta prova li l-konvenuti kienu jirrispondu xi telefonati f'xi fond iehor, ma tistghax lanqas isservi ta indizju li l-konvenuti ma kienux jabitaw fil-fond fiz-zmien tal-mewt ta Mary Satariano u zgur mhux sufficienti biex tirribatti l-provi prodotti mill-istess konvenuti.

Inoltre, l-fatt biss ta' proprjeta ta' xi fond iehor, minghajr ebda prova illi din il-proprjeta hija, jew almneu kienet f'xi perijodu, abitata mill-konvenuti ma ghandha ebda rilevanza ghal kaz in kwistjoni. Anzi l-konvenut, Colin Stanley, ta' spjegazzjoni dettaljata dwar l-uzu li jaghmel mill-proprjeta tieghu f'San Pawl tat-Targa li b'ebda mod ma jinkludi r-residenza tieghu jew ta' marthu jew tal-familja tieghu.

Ghalhekk il-Qorti bil-fors trid tikkonkludi minn dawn il-provi illi sa minn ferm qabel l-1998 u sa zmien wara, anke sal-gurnata tal-lum, il-konvenuti, Anna u Colin mizzewgin Stanley, kellhom kontinwament u ghad ghandhom ir-residenza ordinarja fil-fond Nru 11 Windsor Terrace, tas-Sliema u kienu joqghodu f'dan il-post flimkien mall-kerrej precedenti, Mary Satariano, u kienu ghadhom joqghodu mall-istess Mary Satariano fil-gurnata tal-mewt taghha u ghalhekk huma dfefinitivament inkluzi fid-definizzjoni ta' "kerrej" skond l-Artikolu 2 (b) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Lanqas ma ghandha xi rilevanza l-allegazzjoni ta' xi whud mill-atturi illi meta kienet ghadha hajja Mary Satariano din kienet ippromettiet li, mal-mewt taghha, kienet ser tghati lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Dan mhux biss ghaliex din l-allegazzjoni dwar x'setghet qalet persuna, illum mejta, ma tirrizultax ikkorroborata minn ebda prova jew indizju iehor izda anke ghaliex tali promessa, jekk xi qatt saret, hija nulla skond kif jipprovdi l-Artikolu 15 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan jipprovdi li kull wedgha tali maghmula mill-inkwilina ma tistghax *titqies bhala taghrifa ta' tluq tal-kirja bil-hsara tal-kerrej*, u kwalunkwe kondizzjoni jew patt li jistghu jeskludu lill-kerrej minn xi beneficcju li taghtih l-Ordinanza dwar it-Tigdid tal-Kiri tal-Bini hija nulla u minghajr ebda effett.

Tali allegazzjoni ta' promessa maghmula minn persuna illum mejta mhux talli ma hiex korroborata minn ebda indizju jew cirkostanza ohra izda c-cirkostanzi kollha jindikaw illi Mary Satariano, bil-konvenuti u l-familja taghhom residenti maghha u jiehdu hsieba stante l-eta

Kopja Informali ta' Sentenza

taghha, ma kienetx mistennija li taghmel tali dikjarazzjonijiet bi hsara ta' bintha kuranti taghha.

Fin-nota tal-osservazzjonijiet taghhom l-atturi jaghmlu hafna enfazi fuq il-mewt tal-inkwilin originali George Satariano u l-Qorti qedgha tinterpreta dan bhala pretensjoni tal-atturi illi l-operat tal-Artikolu 2 tal-Kap 69 jista' jigi nvokat darba wahda biss fis-sens illi, meta l-kirja ghaddiet fuq l-armla Mary Satariano mall-mewt ta' zewgha George Satariano, dik il-kirja illum ma tistghax tghaddi fuq l-ulied tal-istess George Satariano, billi fid-definizzjoni ta' *kerrej* l-ulied kienu digia' eskluzi mill-kirja mall-mewt tal-istess George Satariano stante is-sopravivenza ta' l-armla.

Pero' din hija pretenzjoni gratuwita billi dan il-kaz ma jittrattax dwar minn ser jissucciedi fil-kirja wara l-mewt tal-inkwilin George Satariano, izda dan il-kaz jirrigwarda biss dik il-lokazzjoni korrenti u rikonnoxxuta favur Mary Satariano li hija lokazzjoni issa ndipendenti minn kwalunkwe lokazzjoni precedenti, u, billi Mary Satariano ma'l-mewt taghha ma hallietx armel, fid-definizzjoni ta' *kerrej* illum jidhlu l-membri tal-familja taghha li kienu jghixu maghha fiz-zmien tal-mewt taghha.

Ghaldaqstant issib illi l-konvenuti Anna u Colin konjugi Stanley, ghandhom effettivament titolu validu ta lokazzjoni ghal-fond in kwistjoni u konsegwentement qedgha tichad it-talba attrici fil-konfront taghhom.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----