MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tal-21 ta' Frar, 2007

Appell Civili Numru. 497/2002/1

Rita Portelli

vs

Kenneth Aquilina

Il-Qorti,

Fid-29 ta’ Mejju, 2006, il-Qorti Civili tal-Magistrati ppronunzjat is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

“Il-Qorti,

Rat l-avviz ipprezentata mill-attrici fit-13 ta’ Awissu 2002 fejn talbet lil din il-Qorti li tikkundanna lill-konvenut li jizgombra l-fond 5, Triq il-Marsa, Marsa, stante li qieghed jiddetjeni u jokkupa l-istess fond minghajr titolu validu skond il-ligi meta madwar tliet snin ilu, okkupa l-fond illegalment wara l-mewt ta’ Carmela sive Kerry Zammit.

Fl-istess waqt l-attrici rrizervat li tipprocedi ghad-danni subiti minnha bl-okkupazzjoni llegali tal-fond oltre d-danni naxxenti mill-hsarat fil-fond wara li tul din l-okkupazzjoni halla l-istess fond jiddeterjora.

Ghall-effetti kollha tal-ligi u kompetenza, l-attrici tiddikjara li l-kera tal-fond qabel l-okkupazzjoni llegali tal-konvenut hija ta’ sitt liri Maltin (Lm6) fis-sena u li d-danni ma jeccedux il-kompetenza ta’ din il-Qorti.

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijietipprezentata mill-konvenut fejn eccepixxa:

1. Illi, preliminarjament din il-Qorti mhijiex kompetenti *ratione materiae* sabiex tisma din il-kaz stante li l-kwistjoni odjerna taqa’ taht il-kompetenza esklussiva tal-Bord li Jirregola l-Kera peress li l-eccipjent jokkupa l-fond urban *de quo* b’titolu ta’ rilokazzjoni regolat bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Illi, subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu t-talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-istess attrici bhala nfondata fil-fatt u fid-dritt peress li l-eccipjent qieghed jokkupa l-fond urban *de quo* taht titolu validu ta’ rilokazzjoni skond il-ligi wara l-mewt ta’ Carmela sive Kerry Zammit kif sejjer jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza ;

3. Illi di piu’ l-attrici ghandha tipprova titolu taghha ;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza;

Ikkunsidrat:

Illi fl-ewwel eccezzjoni tieghu, il-konvenut qieghed ipoggi ostakolu ta’ nuqqas ta’ kompetenza ta’ din il-Qorti peress illi m’ghandhiex gurisdizzjoni li tikkonsidra kwistjonijiet ta’ zgumbrament taht din il-kawzali peress illi hi ta’

kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera, stante li si tratta ta’ rilokazzjoni.

Jibda biex jinghad illi l-meritu ta’ din il-kawza ma jinvolvix rilokazzjoni jew bdil tal-kondizzjonijiet tal-kera, izda biss rikonoxximent tal-konvenut bhala successur ta’ l-inkwilinat ta’ Kerry Zammit illi f’isimha kien hemm kirja rikonoxxuta minghand l-attrici. Dina tpoggi l-kwistjoni ghal kollox fil-kompetenza ta’ din il-Qorti illi ghandha dritt tezamina t-titolu tal-konvenut u tara ghandux dritt jissokta l-kirja wara l-mewt ta’ Kerry Zammit.

Hawnhekk, il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet Joseph Gauci vs Catherine Kerkoub deciza mill-Appell Inferjuri fl-20 ta’ Ottubru, 2003, fejn il-Qorti qalet, « … Dan ma jfissirx illi kulmeta tissemma l-kelma kera, l-qrti ta` gurisdizzjoni ordinarja jitilfu l-kompetenza.  Jekk ghad-determinzazzjoni tal-kwistjoni quddiem Qorti ta` gurisdizzjoni ordinarja jkun mehtieg illi qabel xejn tinghata twegiba ghal kwistjoni ncidentali jekk il-konvenut huwiex kerrej jew le, il-Qorti ghandha wkoll is-setgha illi taqta dik il-kwistjoni ncidentali. Din il-Qorti ma taqbilx illi din l-interpretazzjoni tal-ligi specjali jista’ jaghtiha biss it-tribunal specjali mwaqqaf taht dik il-ligi. Is-setgha tal-Qorti ta’ gurisdizzjoni ordinarja tieqaf biss meta l-kwistjoni tkun dwar jekk sid il-kera jistax ibiddel il-kondizzjonijiet tal-kiri jew jistax ma jgeddidx il-kiri favur il-kerrej meta jintemm. »

Ghalhekk, din il-Qorti ghandha l-gurisdizzjoni illi tindaga l-kwistjoni ncidentali tat-titolu tal-konvenut u tara jekk dan ghandux dritt jissokta fil-kirja jew le. Il-Qorti tirrileva li bl-emendi ntrodotti fl-1 ta’ Awissu, 2005, il-Qrati tal-Magistrati huma prekluzi illi jiehdu hsieb illi jiddeterminaw kwistjonijiet ta’ zgumbrament minn immobbli [ara Art. 47 Kap. 12 kif emendat]. Dana pero’ ma jfissirx illi ma tistax tkompli tiddetermina kwistjonijiet illi diga kienu jinsabu quddiemha qabel dik id-data.

Kif gia nghad din il-kawza giet ipprezentata fit-13 ta’ Awissu, 2002 fejn allura din il-Qorti hija kompetenti u tista’ tkompli bil-kawza u taghti d-decizjoni taghha. Ghalhekk,

il-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni ta’ kompetenza u tghaddi biex tikkonsidra l-meritu.

Ikkunsidrat :

Irrizulta mill-provi li l-fond *de quo* 5, Triq il-Marsa, Marsa huwa proprjeta’ ta’ l-attrici. Dana ghamel zmien twil mikri lil Carmen sive Kerry Zammit, xebba li hija z-zija ta’ missier il-konvenut. Zammit mietet fis-16 ta’ Frar, 1999 [fol. 117] u meta l-konvenut mar biex joffri l-kera lill-attrici din irrifjutat u meta rrifjuta li jivvaga l-fond, wara li saret talba ghal daqshekk, giet istitwita din il-kawza.

Ta’ min isemmi illi l-fond ma kienx dejjem maghruf bl-istess numru 5, izda sat-23 ta’ Marzu, 1999 kien maghruf bin-numru 2A [fol.116]. Il-fond huwa wiehed antik, zghir hafna bi tnejn jew tlett ikmamar u bitha. Il-konvenut jahdem bhala *technician* ma’ kumpanija ta’ l-*air conditioners*.

Skond xhieda moghtija mill-istess konvenut, huwa dahal fil-fond fl-1993 u juzah bhala residenza ordinarja tieghu. Iz-zija ta’ missieru, Kerry Zammit kienet marida b’marda terminali u ghamlet ukoll xi operazzjonijiet u wara dan marret fil-fond *de quo* fejn il-konvenut baqa’ jiehu hsiebha, fis-sens illi jaghmillha l-facendi, jmur jixtrilha u jibqa’ jghix fil-fond. Fuq dan kellu l-ghajnuna ta’ wahda mill-gara tieghu Doris Grima, illi kienet toqghod faccata tal-fond *de quo*. Dina tghid [fol. 30], li kienet taf lil Kerry Zammit u fil-fond illum taf li joqghod il-konvenut. Taf ukoll li dan ta’ l-ahhar kien jiehu hsieb Zammit li kienet ilha ma tiflahx ghal dawn l-ahhar disa’ snin u taf lill-konvenut jghix maghha tul dan iz-zmien kollu.

L-atturi, minn naha l-ohra jghidu illi huma qatt ma raw lill-konvenut fil-fond in kwistjoni. Rita Portelli qalet illi marret fil-fond xi darba jew darbtejn biex tircievi l-kera minghand Zammit u Zammit qatt ma qaltilha li kien hemm xi hadd joqghod maghha u fil-fatt dejjem sabitha wahedha. Sally Cassar [fol. 37], illi kienet tigbor il-kera qabel Portelli, kienet tghid illi Zammit qatt ma hallset hi, imma dejjem kienet tibghat xi nes differenti. Qatt ma semmiet illi kellha

lil xi hadd maghha u lill-konvenut qatt ma ratu. Zammit kienet tghidilha illi kienet tghix wahedha u anki biex tixtri hobza kienet tibghat lil xi hadd.

Din il-parti tax-xhieda hija korroborata mill-istess konvenut, fejn jghid [fol 42] « Nibda biex nghid illi Kerry Zammit kienet tghid illi hija tghix wahedha u ma ghandha lil hadd ma` kullhadd, anki mieghi. Peress illi kienet xebba, kienet tqis ruhha wahedha. »

Importanti x-xhieda ta' Michael Zammit [fol. 60] u Cettina Marquett [fol. 62], hut Kerry Zammit, illi jghidu illi din ta' l-ahhar kienet ohthom il-kbira. Filwaqt li Michael Zammit ma kienx jaf x'qed jigri fil-fond, peress illi ohtu ma kienet tghid xejn, kien jaf illi Zammit kellha xi arrangament ma' xi hadd, imma ma' min ma kienx jaf. Marquett taf illi ohtha kienet persuna illi ma titkellimx dwar dak illi huwa taghha u ma kienet tghid xejn lil hadd u ghalhekk ma kinitx taf x'qed jigri fil-fond 5, triq il-Marsa, Marsa.

Ghalhekk, tenut kont il-karattru ta' Zammit, huwa probabbli li meta kinet tiltaqa' mas-sidien din ma kienet issemmi xejn ghal dak illi kien qed jigri fil-fond taghha.

Ikkunsidrat :

Qabel ma tghaddi biex tikkonsidra l-meritu, il-Qorti trid tezamina t-titou tal-konvenut fil-kuntest ta' l-Artikolu 2 tal-Kap. 69 peress illi huwa abbazi ta' dan l-artikolu illi l-konvenut qed javvanta titolu fuq il-fond, fejn taht it-tifsira tal-kelma kerrej is-sub artikolu (b) jghid, « fil-kaz ta` dar ta` abitazzjoni meta l-kerrej ma jhallix warajh armel jew armla [bhal f`dan il-kaz] dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqghodu mieghu fi zmien tal-mewt tieghu … » jkunu protetti. Hawnhekk, il-konvenut qieghed jghid bhala membru tal-familja tal-kerrej u li kien joqghod maghha fi zmien tal-mewt taghha kellu jgawdi mill-protezzoni ta' dan l-artikolu.

Ikkunsidrat :

Irrizulta mill-provi li Carmen sive Kerry Zammit hija z-zija ta’ missier il-konvenut u ma hemmx kontroversja bejn il-partijiet dwar l-applikazzjoni tal-kelma familja fil-kuntest tar-relazzjonijiet familjari tal-konvenut. Ma hemm dubju illi l-konvenut jista’ jigi meqjus bhala membru tal-familja tal-kerrej.

Il-kontroversja bejn il-partijiet iddur dwar il-permanenza tar-residenza tal-konvenut fejn l-atturi qeghdin jghidu illi mhuwiex minnu li l-konvenut kien qed jghix mall-kerrej fi zmien tal-mewt taghha, mentri l-konvenut qed jghid li kien.

Ikkunsidrat :

Ghal dik illi hija x-xhieda moghtija quddiem il-Qorti, jidher illi hemm konflitt, fejn il-konvenut qieghed jallega li kien joqghod ma’ Zammit ghal zmien twil, u minn naha l-ohra hemm l-atturi li jghidu illi huma qatt ma raw lill-konvenut fil-fond *de quo*.

Jibda biex jinghad illi l-attrici Rita Portelli ma tantx hija midhla tal-fond in kwistjoni, bhalma lanqas kienet midhla ohta Doris Grima, illi kienet tircievi l-kera qabilha. Il-konvenut pero’ ghandu konfort tad-dokumenti esebiti minnu, specjalment l-i*statements* tal-bank u l-licenzi tal-karozza u assikurazzjoni. Il-konvenut jghid illi huwa dahal fil-fond fl-1993. L-aktar dokumenti antiki illi jirrikorroboraw din id-data huwa *statement* tal-bank illi hareg fl-10 ta’ Ottubru, 1995 [fol. 144] fejn l-indirizz tal-konvenut jidher fil-fond in kwistjoni. Wara dan ghandek il-licenzja personali tas-sewqan, kif kienet qabel ma giet introdotta taht il-format gdid. Il-licenzja ggib id-data tas-7 ta’ Dicembru, 1995 u wkoll turi l-indirizz *de quo* [fol. 140].

Wara dan ghandek polza ta’ l-assikurazzjoni tal-karozza tal-konvenut li wkoll idher taht l-indirizz tal-fond ghas-snin 1996 u 1997 [fol. 152 u 153]. Il-licenzja tal-karozza ghas-snin 1995, 1996 ukoll jidhru taht l-indirizz in kwistjoni [fol. 138].

Ghalhekk, il-Qorti tasal biex tikkonvinci ruhha illi almenu mill-1995 il-konvenut kien qed joqghod fil-fond il-Marsa u

mehud in konsiderazzjoni l-karattru segrettiv ta’ Kerry Zammit hu probabbli li din qatt ma qalet lis-sidien bil-vera sitwazzjoni illi kellha d-dar.

Fost id-dokumenti li esebixxa l-konvenut hemm ukoll kontijiet tad-dawl u ilma, izda dawn kollha jirrizalu sa zmien wara l-mewt ta’ Zammit, fejn minkejja li din il-Qorti stghagbet bin-nuqqas ta’ konsum tad-dawl u ilma li jidhru mill-fond *de quo*, ma jidhirlhiex illi ghandha xi rilevanza ghal din il-kawza peress illi z-zmien indikat ma jinkwardrax ruhu fl-artikolu 2 tal-Kap. 69. Li hu mportanti ghal din il-kawza huwa illi l-konvenut ikun qed joqghod mall-kerrej fi zmien tal-mewt taghha.

Il-Qorti jidhrilha illi wara li semghet ix-xhieda tal-konvenut u rat id-dokumenti esebiti, jista’ jinghad illi kien qed joqghod ma’ Zammit fi zmien tal-mewt u ghalhekk, il-kweziti tal-fuq imsemmi artikolu gew sodisfatti fic-cirkostanzi ta’ dan il-kaz u l-konvenut illum jista’ jibbenefika mill-protezzjoni moghtija lilu permezz ta’ l-artikolu 2 tal-Kap. 69 ta’ fuq imsemmi u ma jistax jinghad illi qed jokkupa l-fond *de quo* minghajr titolu.

Ghal dawn il-motivi:

Il-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi tichad it-talba ta’ l-attrici bl-ispejjez kontra taghha."

Il-kontestazzjoni ta’ l-attrici fil-konfront ta’ din is-sentenza hi cirkoskritta ghall-apprezzament tal-provi li ghamlet l-ewwel Qorti u ghal mod kif din l-istess Qorti invertit l-oneru tal-prova minn fuq il-konvenut ghal fuqha. Hi tikkontendi illi l-provi prodotti ma jsostnux l-allegazzjoni tal-konvenut illi hu kien jghix ma’ l-inkwilina fil-mument tal-mewt taghha. Mhux dan biss. Hi takkuzah ukoll b’ mala fede u bil-krejazzjoni ta’ “messa in xena” mahluqa biex turi li kien qed jirrisjedi fil-fond meta dan ma kienx hekk il-kaz;

Mhux il-kaz li din il-Qorti toqghod tirriproduci l-fatti saljenti ta’ din il-kawza ghax dawn jinsabu sew esposti fis-

sentenza appellata. Tillimita ruhha ghall-pern tal-kontestazzjoni in kwantu jikkoncerna l-punt tar-residenza allegata mill-konvenut ghas-suffragju ta' dik il-pretiza tieghu ghall-protezzjoni akkordata lilu mil-ligi taht il-Kapitolu 69;

Huwa bil-wisq car mid-definizzjoni li l-legislatur ghogbu jaghti lill-klema "kerrej" taht il-Kapitolu imsemmi illi dan ried ihares mill-effetti ta' l-izgumbrament fil-kors tar-rilokazzjoni certi persuni ghal wara l-mewt ta' l-inkwilin. Fil-kaz ta' djar ta' abitazzjoni, fl-assenza ta' armel jew armla, huwa statwixxa li huma intitolati ghar-rilokazzjoni l-membri tal-familja li kienu residenti mal-kerrej fil-mument tal-mewt tieghu. Jinghad, fuq l-awtorita` tas-sentenzi "**John Cachia -vs- Magistrat Dr. Fortunato Mizzi**", Appell, 26 ta' Frar 1962 u "**John Agius -vs- Marlene Copperstone *et***", Prim' Awla, Qorti Civili, 25 ta' Mejju 1966, illi dik ir-residenza trid tkun dik ordinarja tal-bniedem, anke jekk ghal bzonn mhux l-unika residenza tieghu. Jinsab ritenut, imbaghad, b' mod generali illi l-kliem "residenza ordinarja" jiddenota residenza b' certu grad ta' kontinwita, bl-applikazzjoni wkoll ta' certi kriterji, anke jekk mhux fissi u eskluzivi, bhal ma huma d-durata u l-mod kif bniedem jorganizza hajtu. Ara "**Saviour Coppini *nomine* -vs- Joseph Vella Bonnici *nomine***", Appell Civili, 8 ta' Frar 1971;

Fermi dawn l-aspetti guridici, huwa l-kaz li jigu aggunti dawn ir-riflessjonijiet li jsegwu:-

(1) In-nozzjoni ta' residenza tidentifika sitwazzjoni ta' fatt. Jikkonsegwi ghalhekk illi l-indikaturi li jaghmlu certi dokumenti u atti jistghu jassumu rilevanza fuq il-pjan probatorju imma mhux necessarjament u bilfors jiddeterminaw ir-"residenza" f' sens guridiku. Dan anke ghaliex dawk id-dokumenti joffru mera presunzjoni ghaf-favur tad-dikjarant li tista' tigi superata b' kull element ta' konvinciment idoneju li jiddemostra illi r-residenza ma hijiex dik stabbilita f' dawk id-dokumenti imma tinsab f' lok

iehor. Naturalment, il-provi mehtiega biex jissuperaw il-presunzjoni jridu jkunu gravi, precizi u konkordanti;

(2) Jaggrava dejjem fuq il-konvenut li jallega, l-oneru li jipprova l-fatt tar-residenza ordinarju tieghu ma' l-inkwilina fil-mument tal-mewt taghha. Invece, il-kontroprova li dan ma huwiex hekk il-kaz tinkombi fuq l-atturi. Huma jehtiegilhom illi jipprovaw b' kull mezz illi r-residenza effettiva ma hijiex dik sostenuta mill-konvenut u li ma tikkoincidix ma' dik stabbilita fid-dokumenti;

(3) Kif ritenut, "dan hu stat ta' fatt li jrid jigi ddeterminat minn ezami tac-cirkostanzi kollha" ("**Carmelo Agius -vs- John Agius**", Appell Inferjuri, 2 ta' Dicembru 1994). Li jfisser illi fl-apprezzament, il-gudikant ikollu jaffida ruhu ghal dawk l-elementi estrinsici bhal ma huma l-imgieba tas-soggett u l-mod ta' ghixien tieghu;

(4) F' kazijiet ta' din ix-xorta huwa ferm importanti li jigi sottolinejat illi mhux bizzejjed li wiehed jivvanta li jrid izomm il-fond sempliciment bis-sahha ta' xi element intenzjonali imma jrid juri ghas-sodisfazzjon pjen tal-gudikant illi oggettivament hu kien stabbilixxa d-dimora tieghu f' dak il-fond lokat lit-terz u li tieghu jew taghha hu wkoll membru tal-familja;

Precizati dawn il-hsebijiet, jikkonsegwi illi d-dimostrazzjoni tal-prova tar-residenza tiddependi mill-interpretazzjoni li trid tinghata lill-elementi probatorji prodotti mill-partijiet;

L-ewwel Qorti jidher li accettat il-versjoni tal-konvenut appellat illi hu kien ilu jirrisjedi fil-fond *de quo* ghal xi snin. Versjoni din, li fil-konfront ma' dik oppozitorja ta' l-attrici, l-ewwel Qorti qiesitha plawsibbli u verosimili in kwantu msahha principalment mix-xhieda tal-gara Doris Grima (fol. 30) u mid-dokumenti varji esebiti mill-istess konvenut. Dejjem fil-fehma ta' dik il-Qorti l-kuncett tar-residenza kien integrat mill-accertament illi l-konvenut kien iffissa d-dimora tieghu fil-fond tal-qariba tieghu, fejn kellu wkoll hwejgu, u li l-assenzi tieghu mill-fond kienu biss dawk

temporanji kollegati mal-hidmiet tieghu. Minn naha l-ohra dik il-Qorti irriskontrat ukoll illi l-attrici ma gabet ebda prova kuntrarja konvincenti biex tiskossa l-allegazzjoni tal-konvenut imma illimitat ruhha ghall-asserzjoni illi l-inkwilina qatt ma semmietilha illi l-konvenut kien qed jghix maghha;

Fuq il-valutazzjoni taghha tal-provi istruttorji din il-Qorti hi ta' l-opinjoni illi r-ragonament li ghamlet l-ewwel Qorti hu logiku u koerenti hafna ma' l-elementi tal-provi utilizzati ghall-formazzjoni tal-konvinciment taghha. L-appellanti ma tistax tippretendi illi sar apprezzament zbaljat ghaliex – kif hekk jidher li qed taghmel bis-sottomissjonijiet taghha – ghogobha tirrikorri ghal certi provi parzjali u dan bl-iskop li tikkontrapponi ghar-*ratio decidendi* r-ri-elaborazzjoni personali taghha tal-provi. Dan qed jigi rilevat in kwantu din il-Qorti ma tistax taccetta l-proposizzjoni ta' l-appellanti ta' xi tranell ordit mill-konvenut fil-konfront taghha u minnha hekk bazat fuq semplici kongetturi li hi tfassal minn certi provi. Ad ezempju, il-fatt li l-konvenut qatt ma ntbaghat mill-inkwilin biex ihallas il-kera, jew il-fatt l-iehor li hut l-inkwilina ma kienux jafu, dato r-rizervatezza ta' l-istess inkwilina, illi l-konvenut kien qed jirrisjedi maghha;

Issa huwa veru dak sostenut mill-appellanti illi d-dokumenti li esebixxa l-konvenut huma biss indikazzjoni u mhux prova konklussiva. Dan ghaliex hu possibbli illi l-indirizz indikat fuq dawk id-dokumenti kapaci jippresupponi sitwazzjoni intiza ghal certu skop. Ad ezempju fejn wiehed ghandu jircievi l-korrispondenza. Fih innifsu ghalhekk l-indirizz ma jirrapprezentax kriterju ta' residenza f' certu post. Maghdud dan, din il-Qorti lanqas ma tista' tammetti illi dak l-indirizz fuq dawk id-dokumenti kien mahsub biex johloq "messa in xena ta' residenza ordinarja fantazma" kif hekk hu suggerit mill-appellanti. Una volta sodisfatta l-prova fattwali u materjali tar-residenza dawk id-dokumenti kellhom l-iskop li jassistu lill-konvenut b' korroborazzjoni ta' l-istat ta' fatt stabbilit u provat minnu, anke indipendentement minn dawk id-dokumenti;

F’ dawn ic-cirkostanzi l-Qorti thoss li tkun korretta li tafferma illi l-appllanti ma rnexxiliex turi b’ mod perswasiv u konvincenti illi l-motivazzjoni tas-sentenza appellata kienet tiddifetta minn apprezzament errat tal-provi jew tal-principji tal-ligi applikabbli ghal kaz.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti qed tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez anke ta’ din l-istanza jitbatew mill-attrici appellanti.

< Sentenza Finali >

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