MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI INFERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tas-27 ta' Jannar, 2010

Avviz Numru. 34/2001/1

Anton Galea,
Saviour Galea,
Joseph Galea.

vs

Maria Portelli,
U b'degriet tas-27 ta' Jannar, 2004,
Anna Curmi ġiet nominata kuratur
Sabiex tirrappreżenta lil Maria Portelli.

Il-Qorti,

Rat l-Avviż li permezz tiegħu l-atturi talbu lill-konvenuta tgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

Li tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilek prefiss minn din l-Onorabbli Qorti tiżgombra definittivament mill-fond numru tlettax (13) fi

Triq id-Dejqa, Victoria, Għawdex, liema fond kien lokat lil missierek Francesco Saverio Portelli bil-kera ta' żewġ liri maltin, tnejn u sittin ċenteżmu u ħames milleżmi (Lm2.62,5) kull sitt xhur pagabbli fl-ewwel ta' Awissu u fl-ewwel ta' Frar ta' kull sena, u dan previa d-dikjarazzjoni li l-istess lokazzjoni intemmet mal-mewt tiegħu u li inti qed tippossjedih mingħajr raġuni valida fil-liġi.

Għal fini ta' kompetenza jiġi ddikjarat li l-valur lokatizzju ta' dan il-fond ma jeċċedix l-għaxar liri maltin (Lm10) fis-sena.

Inti konvenuta mħarrka għas-subizzjoni li għaliha minn issa qed tiġi nġunta.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta li biha eċċepiet illi:

1. Illi l-azzjoni attriċi hija nfondata fid-dritt u fil-fatt.

2. Illi l-konvenuta hija inkwilina, u tgawdi titolu ta' kera fuq il-fond imsemmi.

3. Illi fil-fatt wara l-mewt ta' missierha, bħala l-unika xebba li kienet tgħix ma' missierha hija rikonoxxuta u protetta fil-kirja minflok missierha.

Salvi eċċezzjonijiet fid-dritt u fil-fatt.

Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra kollha, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin ifittxu li jiżgombraw lill-konvenuta mill-fond indikat fl-Avviż, adibit bħala dar ta' l-abitazzjoni, li huma jsostnu li l-konvenuta qegħda tokkupa mingħajr titolu validu fil-liġi.

Il-konvenuta topponi t-talba għax issostni li qegħda tokkupa l-istess fond b'titolu validu fil-liġi.

Għalkemm il-konvenuta ma ressqet ebda eċċezzjoni formali f'dan is-sens, fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tagħha titfa' dubbju dwar kemm l-atturi kienu in regola meta ntavolaw il-kawża preżenti quddiem din il-Qorti minflok ma marru quddiem il-Bord tal-Kera. Gialadabra ghalhekk tqajjmet kwistjoni ta' nullita' ta' din il-proċedura, ħaġa ta' ordni pubbliku, li allura tista' titqajjem anke mill-qorti stess, ser tiġi investigata l-kwistjoni tal-kompetenza o meno ta' din il-Qorti *ratione materie.* Il-konvenuta targumenta illi, ġialadarba tikkontendi li hija qegħda tokkupa l-istess fond b'titolu validu ta' kera, huwa għalhekk il-Bord tal-Kera li għandu jkun il-*foro* kompetenti sabiex jieħu konjizzjoni tat-talba tas-sid li jkun qed ifittex ir-ripreża ta' ħwejjġu.

Il-Qrati tagħna kellhom diversi okkażżjonijiet jittrattaw kwistjoni simili. Kif intqal fl-Appell fl-ismijiet "Francis James vs Enrico Azzopardi (23.2.1996):

"… m***eta f'kawża għar-ripreża ta' fond, fuq il-bażi illi l-konvenut qed jokkupah mingħajr titolu, jiġi eċċepit f'titolu assumendo li l-istess kawża tkun ġiet intavolata quddiem it-Tribunali Ordinarji, il-Qorti li tkun għandha l-ewwel tinvestiga jekk l-eċċezzjoni ta' l-eżistenza tat-titolu hijiex fondata jew le. F'liema każ, il-kompetenza mbagħad tgħaddi verament mingħandha għal għand il-Bord li Jirregola l-Kera. Pero', jekk trattandosi ta' tali eċċezzjoni jiġi deċiż, u t-Tribunal Ordinarji għandhom id-dritt li jiddeċidu f'dan is-sens, illi ma jeżistix titolu, il-Bord tal-Kera ma jidħolx fil-kwistjoni u huma t-Tribunali Ordinarji li għandhom ikomplu jisimgħu u jiddeċidu l-vertenza***" (ara ukoll Appell : F. Paris et v John Grima : 11.1.1996 u Avukat Dr. Victor Borg Grech v Raphael Fava : 16.5.1996 u Appell Inferjuri : Rev. Henry Abela noe. v. Joseph Brown : 20.1.1993). Fl-istess sens kienet ukoll id-deċiżjoni tal-Qorti ta' Appell Inferjuri (Għawdex) fil-kawża: "Prof. Dr. J. B. Pace et vs M. Tabone et." tas-16 ta' Settembru 2009, fejn reġa' ġie affermat illi : "***minn din l-ottika l-eċċezzjoni***

tal-konvenut in mertu għall-inkompetenza ratione materiae tal-Qorti mhux sostenibbli. Dan anke għaliex it-talba ta' l-atturi kif ifformulata mhux waħda għar-ripreża tal-pussess tal-fond f'għeluq ir-rilokazzjoni, iżda waħda merament bażata fuq il-premessa illi mill-konsiderazzjoni ta' l-orjentament ġurisprudenzjali appena ċitata l-okkupazzjoni mill-konvenut tal-fond de quo ma kellha ebda ġustifikazzjoni fil-parametri tat-tifsira li l-liġi speċjali tagħti lill-'kerrej' fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni."

Il-Qorti għalhekk, ġialadarba qed jiġi allegat illi l-konvenuta qed tokkupa il-fond in kwistjoni mingħajr titolu, l-ewwel li trid tagħmel huwa li tinvestiga jekk hux tassew illi l-konvenuta m'għandha l-ebda titolu legali fuq il-fond minnha okkupat. Imma jekk imbagħad jirriżulta li din għandha titolu validu, din il-Qorti ma tibqgħax kompetenti biex tordna l-iżgumbrament tagħha u l-atturi jkollhom jirrikorru band'ohra biex jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.

Fil-każ in eżami mhux kontestat illi l-atturi bħala eredi ta' missierhom wirtu mingħandu l-proprjeta' tal-fond in kwistjoni. Infatti sakemm kienet għadha qed tiġi aċċettata l-kera, kienu l-istess atturi li kienu jirrilaxxjaw ir-riċevuta relattiva lil missier il-konvenuta. (Dok. XY. 1 sa Dok. XY 9 a fol. 40 - 48 tal-proċess).

Il-konvenuta tikkontendi illi hija għandha dritt li tiġi rikonoxxuta bħala kerrej fit-tifsira mogħtija mill-artikolu 2 tal-kap. 69, billi ssostni li kienet tirrisjedi ma' missierha Francesco Saverio Portelli, l-inkwilin rikonoxxut mill-atturi, fiż-żmien tal-mewt tiegħu.

Kif tajjeb jindikaw l-atturi fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom, l-eżerċizzju li issa jrid isir mill-Qorti huwa li tistabilixxi:

(i) jekk mal-mewt tiegħu, l-inkwilin rikonoxxut kienx għadu joqgħod fil-fond in kwistjoni; u f'każ affermattiv biss,

(ii) jekk il-membru tal-familja tiegħu li jippretendi li wiret it-titolu, kienx attwalment jabita miegħu meta seħħet din il-mewt.

Fil-qosor il-fatti li taw lok għal din il-kawża, u li dwarhom jidher li hemm qbil bejn il-kontendenti, huma s-segwenti:

Francesco Saverio Portelli kien joqgħod bil-familja tiegħu fid-dar żgħira numru tlettax (13) Triq id-Dejqa, Victoria, Għawdex, li huwa kien jikri mingħand missier l-atturi. Hemmhekk rabba l-familja kollha tiegħu sakemm maż-żmien, uliedu bdew jiżżewġu wieħed wara l-ieħor u spiċċaw jirrisjedu fil-fond huwa, martu u l-konvenuta li tbati minn diżabilita' mentali u baqgħet xebba. Omm il-konvenuta, Rita Portelli, mietet fl-1992 u missierha fil-15 ta' April 2001 (Dok. KM 1 a fol. 14). L-atturi, li wirtu l-proprjeta' ta' dan il-fond bil-mewt ta' missierhom, baqghu jaċċettaw il-kera mingħand Saver Portelli sakemm dan miet. Imma mal-mewt tiegħu kienu pronti jinterpellaw lil uliedu kollha permezz ta' ittra uffiċċjali (ara kopja esebita bħala Dok. JG 1 a fol. 145) li huma ma kienux disposti jġġeddu l-kera favurihom, u għalhekk talbuhom sabiex ma' l-iskadenza tal-kera sussegwenti jiżgombraw definittivament minn dan il-fond u jirrestitwixxu lilhom il-pussess tiegħu. Minkejja dan il-*congedo*, il-konvenuta xorta waħda baqgħet fl-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni, għax ippretendiet li kienet wirtet il-kirja li kellu missierha. L-atturi għalhekk imbagħad ipproċedew b'din il-kawża.

Fil-kors tas-smiegħ ta' din il-kawża tressqu diversi provi in sostenn ta' parti jew oħra. Bażikament dawk prodotti mill-atturi, inkluża naturalment id-depożizzjoni tagħhom stess, kienu fis-sens illi mal-mewt ta' Rita Portelli, Saver Portelli, li bħala raġel anzjan żgur ma kienx kapaċi jieħu ħsieb il-ħtiġijiet tad-dar u l-bżonnijiet ta' bintu l-konvenuta, u l-istess konvenuta, inġabru ma' Anna Curmi, oħt il-konvenuta, fir-residenza tagħha f'Sannat. Matul il-ġurnata kienu pero' ta' spiss iqattgħu xi ftit tal-ħin fil-fond in kwistjoni. Minn naħa l-oħra ix-xhieda prodotti mill-konvenuta, inkluża d-depożizzjoni ta' ħutha, kienet fis-sens illi la l-missier u lanqas oħthom, qatt ma abbandunaw ir-residenza tar-Rabat, u kienu jmorru biss

joqgħodu għal xi ftit taż-żmien għand Anna Curmi, meta Saver ma kienx ikun jiflah.

Iż-żewġ verzjonijiet kienu kredibbli, u kien xi ftit jew wisq diffiċċli għal din il-Qorti sabiex tistabilixxi liema waħda kienet l-iżjed verosimili. Pero' dak li wassalha sabiex tiddeċidi din il-kwistjoni, kienu żewġ provi utili ħafna u ndipendenti għal kollox li ma setgħux jiġu kontestati u li taw indikazzjoni ċara biżżejjed ta' x'kienet tassew is-sitwazzjoni. Jirriżulta mir-*record sheets* dwar il-konsum ta' ilma u elettriku fil-fond *de quo agitur* (Dok. AG 1 a fol. 183 - 186), illi matul il-perijodu mill-bidu ta' Jannar 1993, meta allura kienet għadha kemm mietet Rita Portelli, u April 2001 meta miet Saver Portelli, u ċioe' l-perijodu in eżami, kien hemm konsum ta': 65 unit ta' ilma u 5784 unit ta' dawl. Żgur għalhekk illi, għalkemm il-konsum ta' l-ilma kien pjuttost wieħed baxx ħafna, dak tad-dawl kien raġonevoli, tant li ma jistgħax jingħad illi dan il-fond kien xi wieħed abbandunat u li ma kien qed isir ebda użu minnu matul dak iż-żmien. Hemm imbagħad fattur ieħor, u ċioe' r-reġistrazzjoni tal-konvenuta fuq l-indirizz ta' oħtha Anna Curmi f'Sannat għall-finijiet tas-sussidju tal-gvern fuq il-konsum ta' dawn is-servizzi. Dan sar ftit wara li mietet omm il-konvenuta u baqa' hekk sa ma ġiet istitwita l-kawża preżenti, meta l-konvenuta reġghet dawwret ir-reġistrazzjoni tagħha għal fuq id-dar tar-Rabat (Dok. AG 1 a fol. 181 - 182 u 187 - 188).

Jidher għalhekk illi għalkemm wieħed jista' jaċċetta illi Saver Portelli baqa' jirrisjedi fil-fond tar-Rabat sa l-aħħar ta' ħajtu, ħlief għal xi waqtiet sporadiċi li fihom huwa kellu neċessarjament jinġabar għand bintu f'Sannat minħabba raġunijet ta' saħħa, il-konvenuta ttieħdet mal-mewt ta' ommha Sannat, u kienet appuntu għal din ir-raġuni illi iddawwret ir-reġistrazzjoni għall-fini tas-sussidju. Wieħed għandu japprezza illi l-kundizzjoni mentali tal-konvenuta ma kienitx tippermettilha tgħix ħajja indipendenti u mingħajr għajnuna ma' raġel anzjan kif kien missierha. Ħareġ mix-xhieda stess ta' ħut il-konvenuta illi din minn dejjem kellha bżonn l-għajnuna għall-ħtiġijiet tagħha, sew biex tilbes u wisq iżjed għall-igene personali. Għalhekk anke kieku Saver Portelli baqa' jirrisjedi fid-dar tar-Rabat

sa l-aħħar ta' ħajtu, ma jistax jingħad l-istess għall-bintu l-konvenuta, minkejja illi din kienet xi kultant tidher miegħu f'dawk l-inħawi, naturalment għax kienet tittieħed hemm għal xi ħin matul il-ġurnata minn oħtha li kienet qed tieħu ħsiebha. Konsegwentement dan iwassal lil din il-Qorti għall-konvinċiment morali illi l-konvenuta ma kienitx qegħda tirrisjedi fil-fond in kwistjoni fl-epoka tal-mewt ta' missierha, u għalhekk ma hix intitolata tiġi rikonoxxuta fil-kera bħala membru tal-familja tal-inkwilin li kienet toqgħod miegħu fi żmien il-mewt tiegħu. X'ġara wara April tas-sena 2001 u anke jekk jista' jirriżulta illi llum il-konvenuta qegħda verament tirrisjedi f'dan il-fond, huwa għall-fini ta' din il-kawża għal kollox immaterjali.

Ġialadarba ġie stabilit illi l-konvenuta qegħda tokkupa d-dar in kwistjoni b'sempliċi tolleranza, it-talba għall-iżgumbrament minħabba nuqqas ta' titolu da parti tagħha għandha għalhekk tirnexxi.

Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, tilqa' t-talba attriċi u tipprefiġġi terminu ta' tliet (3) xhur sabiex il-konvenuta tiżgombra mill-fond indikat fl-Avviż.

Bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuta.

< Sentenza Finali >

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