MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tad-9 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 1267/2007

Charles u Maria Dolores konjugi Grech

vs

Cecil Herbert Jones

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Charles u Maria Dolores konjugi Grech, li permezz tieghu, wara li ppremettew illi:

L-atturi huma proprjetarji tal-fond numru "Sacred Heart", Gorse Street, B'Kara.

L-atturi kienu jikru l-fond imsemmi lil omm il-konvenut.

L-inkwilina mietet.

Il-konvenut qieghed jokkupa l-fond in kwistjoni b'mod abbuziv u llegali u minghajr ebda titolu validu fil-ligi u dan stante illi ma jezistux ic-cirkostanzi kontemplati fil-ligi biex il-kirja tintiret.

Il-konvenut gie interpellat sabiex jizgombra mill-fond in kwistjoni, pero' baqa' inadempjenti.

Il-konvenut m'ghandux eccezzjonijiet validi x'jaghti in kontro-trattazzjoni ghat-talbiet attrici u ghalhekk jippersistu c-cirkostanzi kontemplati fl-artikoli 167-170 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

Talbu l-atturi jghidu sabiex din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

Tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-artikoli 167-170 tal-Kap. 12.

Tordna lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju, li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tipprefiggi, jizgombra mill-fond "Sacred Heart", Gorse Street, B'Kara, u dan prevja kull dikjarazzjoni li din il-Qorti jidhrilha xierqa u opportuna, inkluz dikjarazzjoni li l-konvenut qieghed jokkupa l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Bl-ispejjez, u l-konvenut ingunt in subizzjoni.

Rat il-verbal tas-seduta tat-8 ta' Jannar 2008, li permezz tieghu, il-Qorti akkordat lill-attur, terminu ta' 20 gurnata biex jipprezenta l-eccezzjonijiet tieghu.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Cecil Herbert Jones, li in forza taghha eccepixxa illi:

Fis-seduta tat-8 ta' Jannar 2008, l-esponent gie awtorizzat jikkontesta l-kawza;

Preliminarjament, in-nullita' tar-rikors promotur billi maghmul kontra d-dispost tal-artikolu 167 Kap. 12 u ghalhekk bi ksur tal-artikolu 164(1) Kap. 12;

Preliminarjament ukoll, l-esponent qed jecepixxi l-inkompetenza ta' din l-Onorabbli Qorti billi l-qorti munita bil-gurisdizzjoni relattiva hija l-Bord Specjali mwaqqfa mill-Ordinanza li tirregola it-tigdid tal-kiri ta' Bini (Kap. 69);

Preliminarjament ukoll, l-attrici Maria Dolores Grech m'ghandhiex interess fil-proceduri odjerni billi sa fejn jaf l-esponent, sid il-fond in kwistjoni huwa biss l-attur Charles Grech;

Fil-mertu, l-esponent qed jokkupa l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera;

Di piu', din il-kirja taqa' fid-definizzjonijiet kontemplati mil-ligijiet specjali dwar il-kera;

Originarjament, il-fond inghata b'kera minn certu Emmanuel Meli lil Rita Jones (cioe' omm il-konvenut Cecil Jones), u sussegwentement il-proprjeta' ghand l-attur Charles Grech kif jirrizulta mill-ircevuti relattivi, hawn annessi u mmarkati Dok. A, Dok. B, Dok. C u Dok. D;

Il-konvenut, li huwa cittadin Malti, ilu minn dejjem joqghod fil-fond in kwistjoni, kif jirrizulta mill-Karta tal-Identita' tieghu u diversi dokumenti ohra ufficjali, kopji hawn annessi u mmarkati Dok. E u Dok. F; specifikament, fit-tnejn (2) ta' Lulju 2005, data meta mietet ommu, il-konvenut kien qed jabita fil-fond imsemmi.

Minkejja dan, l-atturi ma humiex qeghdin jaccettaw il-kera relattiva u l-esponent qed jiddepozita l-pagamenti fir-Registru tal-Qorti;

Bla pregudizzju ghas-suespost u rigward il-Kap. tal-ispejjez, l-esponent umilment jitlob l-indulgenza ta' din l-Onorabbli Qorti tapplika l-pieni kkunsidra li l-att promotur gie pprezentat bhala kawza b'giljottina, mentri jirrizulta b'mod l-aktar car li r-rekwiziti ma kinux sodisfatti.

Ghalhekk, it-talbiet ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kollha kontra l-atturi li huma minn issa ingunti biex jixhdu u in subizzjoni.

Rat in-nota tal-konvenut Cecil Herbert Jones, li permezz taghha huwa rrinunzja ghall-ewwel eccezzjoni tieghu.

Rat is-sentenza taghha tas-7 ta’ Mejju 2009, li permezz taghha, il-Qorti cahdet l-eccezzjoni ta’ inkompetenza u ordnat li l-kawza titkompla.

Rat id-dokumenti.

Rat l-affidavit prodotti.

Semghet ix-xhieda viva voce.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ir-rikorrenti f’din il-kawza qeghdin jitolbu lill-Qorti tordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-fond proprjeta’ taghhom, li kien mikri lid-difunta omm il-konvenut ghaliex isostnu li qieghed jokkupah bla titolu. L-intimat jilqa’ ghall-kawza billi jsostni li huwa kien jghix fil-fond de quo ma’ ommu fiz-zmien tal-mewt taghha u ghalhekk huwa wiret il-kirja skond il-ligi.

Il-Qorti tibda biex tirreferi ghall-insenjament ta’ dawn il-Qrati in relazzjoni ma’ talbiet ta’ dikjarazzjoni ta’ okkupazzjoni bla titolu, kif spjegat, fost ohrajn, mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-kawza “Bonello noe vs Fenech” (deciza fl-20 ta’ Mejju 2004):

“*Illi tajjeb li wiehed jifhem ukoll xi jkun qieghed jitfisser meta attur jixli lill-imharrek li qieghed izomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frazi tfisser li l-parti mharrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli ghall-post minnha mizmum. Il-frazi ‘bla titolu’ ghandha titqies li legalment iggib maghha ghamla ta’ okkupazzjoni li, sa mill-bidu nett taghha, ma kinitx konsentita, jew ghaliex tkun wettqet minghajr ir-rieda ta’ sid il-post li jkun, jew ghaliex tkun*

ittiehdet b'mod abbuziv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-mohbi tas-sid, liema illegalita' tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawza. F'kaz bhal dan, is-setgha tal-Qorti biex tisma' kawza bhal din tieqaf malli jirrizulta li l-imharrek kellu tassew xi titolu."

Fil-kaz in ezami, l-iskrutinju li jehtigilha taghmel il-Qorti huwa essenzjalment il-kwezit ta' fejn kien jghix l-intimat fis-sena 2005 meta giet nieqsa Rita Jones, ommu, l-inkwilina originali. Dwar dan, ix-xhieda prodotta mill-partijiet hija konfliggenti. F'dan il-kuntest, ghalhekk, il-Qorti tirreferi ghal dak li sahqet fuq il-Qorti fil-kawza "Farrugia vs Farrugia" (deciza fl-24 ta' Novembru 1966):

"*Il-konflitt fil-provi huma haga li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti ghaliha. Il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke fuq il-bilanc tal-probabilitajiet, u tal-preponderanza tal-provi ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant.*"

U fil-kawza "Paul Vassallo vs Carmelo Pace" (Vol. LXX. II. 144):

"*In tema legali jigi osservat li huwa principju assodat fil-gurisprudenza li f'kaz ta' zewg verzjonijiet diametrikalment opposti u li jkunu plawsibbli jew possibli, dan jiffavorixxi l-konvenuti in bazi ghall-principju li onus probanti incumbit ei qui dicit non ei qui negat. Huwa l-attur li jrid jipprova l-fatti minnu premessi u allegati fic-citazzjoni. Mill-banda l-ohra pero', il-grad ta' prova rikjest fil-kamp civili, b'differenza minn kawzi kriminali fejn il-ligi tesigi li l-prova tal-htija ghandha tirrizulta minghajr dubju ragjonevoli, fil-kamp civili huwa bizzejjed li jkun hemm certezza morali f'mohh il-gudikant. Din ic-certezza morali rikjesta f'kawzi civili hija l-effett tal-bilanc tal-probabilitajiet.*"

Inoltre, inghad ukoll fil-kawza "Zammit vs Hili" (deciza fis-27 ta' Gunju 1953):

"*Ma hux dubitat li r-regola generali hi li l-"onus probandi" hu fuq min jafferma fatt u mhux fuq min jinnegah – "ei incumbit probatio qui dicit, non ei qui negat". L-attur qieghed jghid li l-fond hu detenut prekarjament mill-konvenut, u kwindi jista' jidher "prima facie" li l-piz tal-prova ta' l-allegazzjoni tieghu, dik cjoe tal-prekarjeta`, hu mixhut fuq l-attur. Izda spiss jigri illi waqt li l-kawza tkun miexja l-piz tal-prova jghaddi fuq il-parti l-ohra, ghax jista' jkun gie stabbilit fatt li juri "prima facie" li t-tezi tal-attur hi sostenuta.*"

Fil-kaz in ezami, imbaghad, kif irriteniet il-Qorti fil-kawza "Agius vs Agius" (deciza fit-2 ta' Dicembru 1994):

"*Il-konvenut irid jipprova li:*

1. Hu kien membru tal-familja;

2. U li hu kien joqgħod mal-inkwlina fiż-żmien tal-mewt tagħha.

*Il-liġi bl-Artikolu 2 (tal-Kap. 60) ma tesiġi ebda minimu ta' żmien ta' ko-abitazjoni 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, ċjoe' li wieħed ikun joqgħod permanentement fil-post u li wieħed jikkonsidra l-post bħala r-residenza ordinarja u normali tiegħu. (Ara s-sentenza **"Cutajar vs Rapa"**, Prim' Awla, 17 ta' Ottubru 1972).*

L-element tar-residenza ġie nterpretat 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' ..."

In sostenn tat-tezi tieghu, il-konvenut ressaq affidavit ta' Fr. Amadeo Zammit, li ddikjara li sal-1983, il-konvenut kien ghadu jghix ma' ommu. Jipprezenta ukoll dokumenti mill-Ufficju Elettorali li juru li ilu registrat f'dak l-indirizz sa mill-1981.

Il-Qorti tqis dawn iz-zewg fatturi bhala rrelevanti, l-ewwel ghaliex ma jirreferi bl-ebda mod ghad-data tal-mewt ta' omm il-konvenut izda ghal snin qabel, u t-tieni ghaliex huwa fatt ben not li registrazzjoni tal-Karta tal-Identita' u sussegwentement vot fuq indirizz partikolari issir fuq dikjarazzjoni purament unilaterali u ma timporta ebda verifika ta' jekk il-persuna ghadhiex tghix fil-post jew le. Hu, il-konvenut, Stanley Jones, jixhed hekk:

"*Cecil ghadu jghix f'din id-dar ta' Triq il-Gummar sal-lum. Baqa' hemm. Telaq ghall-perjodi zghar meta kien imsiefer. Fl-ahhar mill-ahhar dejjem hemm kien jigi joqghod.*"

Anna Debattista u zewgha Godwin, girien tal-fond in kwistjoni, ukoll xehedu illi jafu lill-konvenut joqghod fil-fond, pero' mix-xhieda taghhom, il-Qorti ma tistax tikkonkludi li fil-fatt kien jghix hemm fis-sena 2005.

Min-naha l-ohra mbaghad, l-attur jixhed hekk:

"*Xi sentejn wara pero' hadd ma beda jiftahli meta kont immur inhabbat. Kont mort go hanut li kont naf li hu taghhom il-Belt u cioe' Cecil Boutique u minn hemmhekk kienu nfurmawni li Rita kienet rikoverata f'dar tax-xjuh il-Hamrun. Jien kont tlabthom ic-cwievet pero' lil min kellimt, it-tifel il-kbir taghha, kien qalli li hu ma kellux x'jaqsam u li kelli nkellem lil ommu. Meta mort l-isptar infittixha, sibt li Rita Jones kienet marida sew u ma stajtx inkellimha.*"

Jirrizulta illi ghal snin twal ma thallset ebda kera. Infatti, kien meta inbdew dawn il-proceduri li giet depozitata fil-Qorti, il-kera ghas-snin 2001 sa 2007 (meta omm il-konvenut giet nieqsa fl-2005).

Madanakollu, il-prova li l-Qorti tqis l-aktar ta' piz fir-rigward inghatat mir-rapprezentanti tas-socjetajiet li jissuplixxu s-servizzi, cioe' Go u Water Services Corporation, Annabelle Camilleri minn Water Services Corporation xehedet hekk:

"*F'dawn il-hames snin l-arlogg tal-ilma huwa stopped. Il-meter reading baqa' l-istess ghal 5 snin. Mis-sena 2000, il-kont dejjem inhareg estimate ghaliex qatt ma kien hemm hadd biex il-meter reader ikun jista' jaqra l-meter. ... l-istess bejn 2002 sa April 2003.*"

Sussegwentement, hija regghet xehedet u qalet illi f'Settembru 2009 u f'April 2010, il-konvenut ghamel zewg repayment agreements mal-Korporazzjoni.

Minn din ix-xhieda jirrizulta illi, fil-mument tal-mewt ta' ommu u fil-perjodu ta' qabilha, il-konvenut la hallas ghat-telephone, la ghas-servizzi tad-dawl u ilma u lanqas ghall-kera. Jirrizulta li beda jipprova jirregolarizza l-pozizzjoni tieghu wara li nbdew il-proceduri odjerni.

"*Jinghad fis-sentenza fl-ismijiet "John Cachia vs Magistrat Dr. Fortunato Mizzi LL.D.", Appell Civili, 26 ta' Frar 1962 illi "meta l-kelma ('residenza') m'hijiex definita, is-sinjifikat taghha jista' jvarja skond il-kuntest partikolari u l-iskop tal-uzu taghha f'dak il-kuntest". Il-wisq erudit Imhallef Maurice Caruana Curran jipproponi, b'kawtela, illi biex parenti tal-inkwilin jiggjova ruhu mill-protezzjoni tal-Kapitolu 69 dik ir-residenza tieghu mat-tenant "ma tridx tkun kawzali, jew saltwarja, jew ghal semplici kumdita' ahjar, jew ta' semplici pjacir, jew ispirata minn dik il-htiega ta' kambjament ta' ambjent li anke taghmel gid ghas-sahha u ghall-mohh, imma trid tkun ir-residenza ordinarja tal-bniedem, anke jekk ghall-bzonn mhux l-unika residenza tieghu, imma dejjem haga imposta min-necessita'" ("Dottor John Agius M.D. vs Marlene mart Dottor Henry Copperstone et", Prim' Awla, Qorti Civili, 25 ta' Mejju 1966).*"

Waqt il-kors tal-kawza, il-konvenut esebixxa fil-Qorti, dokument li huwa jsostni li sab mad-dokumenti tad-defunta ommu u li, in forza tieghu, isostni li huwa ghalhekk igawdi titolu originali fuq il-fond stante li klawzola fl-istess dokument testwalment tipprovdi illi:

"*Mill-atti processwali jirrizulta pacifiku li omm l-esponent, cioe' Rita Jones, kienet inkwilina originali, u ma hemmx kontestazzjoni l-istess Rita Jones mietet fis-sena 2005.*

Minn band'ohra, jidher li hemm kontestazzjoni dwar jekk il-konvenut Cecil Jones kienx tabilhaqq qed jirrisjedi fil-fond fi zmien il-mewt tal-mama' tieghu.

Fuq naha wahda ghandna l-verzjoni tal-atturi jikkontendu li l-konvenut ma jissodisfax il-vot tal-ligijiet specjali biex il-kirja tintiret; mentri fuq in-naha l-ohra hemm il-verzjoni tal-konvenut Jones li qed jghid li hu jissodisfa pjenament dawn ir-rekwiziti kif eccepit fis-sitt (6) eccezzjoni tieghu."

Fid-dawl tal-provi prodotti, anke jekk wiehed kellu jiehu bhala valida din l-iskrittura, fattur li din il-Qorti ghandha dubji serji dwaru stante li hija biss kopja fotostatika minghajr firem tal-partijiet, awtentikata bhala kopja minn xi hadd mhux identifikat u li ma ggib ebda data, din il-Qorti tqis li l-konvenut ma rnexxielux jipprova titolu fuq il-fond de quo.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-tieni talba tal-attur u tipprefiggi terminu ta' tlett xhur ghall-fini tal-izgumbrament.

L-ispejjez jithallsu minn Cecil Herbert Jones.

< Sentenza Finali >

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