16 ta' Mejju, 1997

Imħallef:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino, B.A. (Hons.), LL.D. - President

Saverino Bonnici, ulied il-mejjet ħuh Louis, ċjoè John u Josephine mart Joseph Bugeja; Joseph, l-avukat Dr. Emanuel, Mary xebba u Frederick aħwa Bonnici

versus

Margaret Grech

Żgumbrament - Titolu - Nuqqas ta' Prova ta'

Il-Qorti ta' l-appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti fis-sens illi din laqgħet it-talbiet attriċi u ordnat l-iżgumbrament tal-konvenuta għaliex il-konvenuta eċċepiet titolu u ma rnexxilhiex tipprova la n-natura u lanqas l-eżistenza tat-titolu.

Il-Qorti:-

Fil-15 ta' Novembru, 1996, il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) tat is-segwenti sentenza fil-kawża fl-ismijiet premessi:

"Il-Qorti:-

Rat l-avviż fejn l-atturi talbu li l-konvenuta fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilha ffissat, tiżgombra mill-fondi "Verdi", 162, Triq Santa Liena, tas-Sliema, u 21, Joseph ġà "St. Philip", Triq Isouard, tas-Sliema, proprjetà ta' l-atturi, *li int qed tokkupa* mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi;

Għall-fini ta' kompetenza jiġi ddikjarat li l-valur lokatizju taż-żewġ fondi hu ta' Lm26 u Lm14 fis-sena rispettivament;

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-konvenuta għas-subizzjoni, u b'riserva ta' kull azzjoni inkluża dik ta' danni spettanti lill-atturi, minħabba l-okkupazzjoni llegali tagħha ta' l-istess fondi;

Rat in-nota ta' eċċezzjonijiet tal-konvenuta Margaret Grech li biha eċċepiet:

Illi t-talbiet attriċi huma infondati għaliex hija tiddetjeni l-fondi in kwistjoni b'titolu ta' lokazzjoni;

Semgħet ix-xhieda tal-partijiet;

Rat id-dokumenti prodotti;

Ikkunsidrat:

Biex tipprova t-titolu allegat ta' lokazzjoni, il-konvenuta ssostni li l-fondi in kwistjoni huma dar waħda, kienu mikrijin bħala residenza lin-nanniet tagħha u li hija kienet tabita permanentement magħhom fl-istess dar sakemm mietu;

Għalhekk il-konvenuta tippretendi li għandha titqies bħala "kerrej" kif definit fl-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta billi ssostni li l-fondi kienu d-dar ta' abitazzjoni tan-

nanna tagħha u bħala membru tal-familja tagħha kienet toqgħod man-nanna fiż-żmien tal-mewt tagħha fl-1980;

Il-provi għalhekk rikjesti mill-konvenuta huma:

Li l-fondi in kwistjoni jifformaw dar waħda mniffdin ma' xulxin;

Li n-nanna tagħha, Carmela Grech, kellha titolu ta' lokazzjoni fuq l-istess dar;

Li l-istess nanna kienet tuża l-fondi in kwistjoni bħala dar ta' abitazzjoni sal-ġurnata tal-mewt tagħha; u

Li l-konvenuta, bħala membru tal-familja ta' Carmela Grech kienet ukoll tabita permanentement fl-istess fond man-nanna fil-ġurnata tal-mewt tagħha;

In sostenn ta' l-allegazzjonijiet tagħha l-konvenut offriet biss id-deposizzjoni tagħha u żewġ kopji ta' riċevuti rrilaxxjati minn antenat ta' l-attur lin-nannu tagħha Salvu Grech indikattivi li almenu fl-1943 il-fond St. Philip House, Triq Isouard, kien mikri waħdu lill-istess Salvu Grech;

Fost allegazzjonijiet oħra hi ssostni li n-nanna tagħha *marret tabita f'dawn il-fondi bħala residenza tagħha wara li miet* żewġha, Salvu, wara l-1964 u ddikjarat (fl-1995) li hija għandha erbgħin sena u ilha tabita man-nanniet fil-fondi in kwistjoni minn mindu kienet tat-twelid (semmiet ħamest ijiem) u għalkemm taf li n-nanniet kienu jabitaw preċedentement fil-fond "Dolphus" (numru 96), Triq Santa Liena, tas-Sliema, hi ddikjarat li ma tiftakarhomx joqogħdu f'dan il-post;

Mill-ewwel wieħed jirriskontra ineżattezzi lampanti f'dawn l-allegazzjonijiet, billi l-konvenuta, tat-twelid fl-1955 (1995 naqqas 40 sena) (jirriżulta fil-fatt li twieldet fl-1946 skond l-estratt ta' l-Att tal-mewt tagħha a fol. 37) ma setgħetx tabita fil-fondi man-nanniet meta dawn daħlu fil-fond fl-1964. Inoltre fl-1964 hija kellha 18-il sena u ma tistax issostni li ma tiftakarx fejn kienet ir-residenza preċedenti tan-nanniet;

Dawn il-kontradizzjonijiet jassumu proporzjoni serja meta ssir referenza għad-deposizzjonijiet preċiżi u dettaljati, minuti minn estratti ta' dokumenti uffiċjali, ta' l-atturi Frederick Bonnici u l-Avukat Dr. Emanuel Bonnici;

Infatti mill-versjoni tal-fatti mogħtija minn dawn l-atturi jirriżulta ampjament ippruvat illi l-fondi in kwistjoni kienu minn dejjem fondi separati li kienu jinkrew lill-membri tas-Servizzi Ingliżi bl-assitenza tan-nanniet, il-konjuġi Grech, li kienu *house agents* bi professjoni. Dan huwa kkonfermat mill-pagamenti separati tal-kera li kienet tinġabar u anke mill-istess ċedoli li bihom l-istess konvenuta iddepożitat il-kera allegatament dovuta;

Ġie ppruvat ukoll li l-fondi kienu qed jinkrew mill-konjuġi Grech bi sħab ma' l-atturi. Dan huwa kkonfermat, kemm mill-pagamenti rregolari (*cheques* a fol. 11, dok. K1 sa K10 esebiti mill-konvenuta stess) tal-flus li kienu jinġabru, kif ukoll mill-i*statements* ta' Carmela Grech (a fol. 28 sa 30) fejn anke jirriżulta li meta xi fond kien ikun battal evidentement ma kien jinġabar xejn;

Dan kollu għalhekk jistabbilixxi li Carmela Grech qatt ma kellha titolu ta' lokazzjoni dwar il-fondi in kwistjoni u qatt ma tħallset kera minnha lis-sidien ħlief għal dik li nġabret mingħand terzi;

Iżda dak li jannjetta għal kollox l-allegazzjonijiet tal-konvenuta huma l-provi skjaċċanti dwar fejn kienet stabbilita r-residenza ta' l-istess Carmela Grech sad-data tal-mewt tagħha fl-1980, tant li huwa misterjuż kif il-konvenuta ma għażlitx li tikkoreġi d-deposizzjoni tagħha biex ma tinkorrix fi proċeduri għal sperġur li din il-Qorti għażlet li ma tibdiex billi takkorda lill-konvenuta l-iskużanti ta' memorja dgħajfa;

Infatti, mill-ittra ta' l-istess Carmela Grech, mibgħuta fl-1970 (6 snin wara d-data li fiha l-konvenuta tallega li kienet daħlet tabita fil-fondi in kwistjoni) jirriżulta li almenu l-fond 162, Triq Santa Liena, tas-Sliema, kien qed jinkera lil terzi u li l-indirizz tagħha kien f'96, Triq Santa Liena, tas-Sliema. Inoltre, l-estratti mir-Reġistri Elettorali u mid-direttorji tat-telefon jistabbilixxu definittivament il-falsità ta' l-allegazzjonijiet tal-konvenuta. Mill-istess dokumenti jirriżulta ukoll li anke l-istess konvenuta kienet tabita fid-dar li ma "tiftakarx" almenu bejn l-1971 u l-1980;

Għalhekk jirriżulta li l-konjuġi Salvu u Carmela Grech ma kellhomx titolu għall-fondi in kwistjoni u konsegwentement lanqas il-konvenuta m'għandha titolu għall-istess fondi;

Għaldaqstant, filwaqt li tirrespinġi l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, tilqa' t-talbiet ta' l-atturi u tiddikjara illi l-konvenuta qed tokkupa l-fondi "Verdi", 162, Triq Santa Liena, tas-Sliema, u 21 "Joseph" ġà "St. Philip", Triq Isouard, tas-Sliema, proprjetà ta' l-atturi mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi u konsegwentement tordna lill-istess konvenuta tiżgombra mill-istess fondi u għall-fini ta' l-iżgumbrament mill-konvenuta tipprefiġġi t-terminu ta' xahar mil-lum;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta";

Il-konvenuta appellat minn din is-sentenza bis-segwenti aggravji:

"Il-Qorti tal-Maġistrati kkonkludiet li l-appellanti ma għandha ebda titolu fuq il-post in kwistjoni;

Ġie stabbilit li l-konvenuta kienet qed tabita man-nanna tagħha fl-1980 meta din mietet. Allura jrid jiġi stabbilit taħt liema titolu din kienet qed tokkupah. Hu ċar li din Carmela Grech flimkien ma' żewġha kienu ħaduh mingħand missier l-atturi taħt xi titolu validu. Dan għaliex kieku ma jistax wieħed jispjega:

Kif żammewh għal żmien hekk twil mingħajr ma ttieħdu proċeduri biex jiġu żgumbrati;

Kif jiġu spjegati l-pagamenti li saru minnhom waqt dan il-perijodu;

Għalhekk xi forma ta' lokazzjoni kien hemm. Hu minnu li għal żmien twil huma ma kinux jabitaw fil-fondi in kwistjoni u kienu jissullokawhom. Dan jispjega anke l-pagamenti irregolari (fis-sens li l-ammonti mhumiex kollha l-istess) li hemm referenza għalihom fis-sentenza. Dan kien jiġri għaliex huma kien jħallsu skond kemm kienu jdaħħlu mill-kirjiet. Però hu x'inhu, titolu żgur li kellhom;

F'ċertu punt imbagħad Carmela Grech (wara l-mewt ta' żewġha) marret toqgħod fil-fondi u l-attriċi baqgħet tgħix magħha. Għalhekk la darba l-atturi (jew missierhom) ma ħax passi biex legalment jopponi għal-lokazzjoni, Carmela Grech kellha favur tagħha l-protezzjoni tal-Kapitolu 69. Una volta, mal-mewt tagħha l-konvenuta kienet toqgħod magħha hija ukoll għandha din il-protezzjoni bħala membru tal-familja tagħha li

kienet tabita maghha meta mietet";

Din il-Qorti dehrilha opportun li tirriproduċi s-sentenza appellata ghax din fiha analiżi estensiva, dettaljata u korretta tal-fatti ppruvati fil-kawża li minnhom irid jirriżulta jekk il-konvenuta appellanti kellhiex jew le titolu validu fil-liġi biex tkompli tokkupa l-fond proprjetà ta' l-appellati. Dan ghaliex kien jispetta lill-appellanti li tipprova t-titolu ta' kera li hi tallega li kellha. Prova li l-Ewwel Qorti ġustament waslet ghall-konklużjoni illi ma rnexxilhiex li tipprova;

Fil-verità, id-diffikoltà tal-prova ċerta li rravviżat l-Ewwel Qorti u li wasslitha biex tiddeċidi li ma jirriżultax stabbilit li l-appellanti kellha xi titolu validu ghall-okkupazzjoni taghha, hi riflessa fir-rikors ta' l-appell. L-appellanti mkien f'dak ir-rikors ma tafferma x'kien bi preċiżjoni t-titolu li biha kienet qed tippretendi li tibqa' tokkupa l-fond jew ahjar fuq liema bażi hi kienet qed teradika d-dritt ta' lokazzjoni li kienet qed tivvanta. Ċertament mhux titolu ċar u univoku li l-appellanti tafferma li "Ghalhekk xi forma ta' lokazzjoni kien hemm". It-titolu ta' lokazzjoni jimporta elementi speċifiċi u detrminati li kellhom jiġu stabbiliti bhala *sine qua non* ghall-eżistenza tieghu, bhal identità tal-fond lokat, il-kera konvenut u ż-żmien tal-kirja. Fin-nuqqas taghhom, dan it-titolu ma jistax jissussisti. Mhux biss. In-natura tal-kirja hi ukoll determinanti biex tistabbilixxi jekk din setghetx jew le tiġi trasferita *causa mortis* fiż-żmien ta' rilokazzjoni kif ipprovdut fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 fuq membru tal-familja ta' l-inkwilin defunt. Fil-verità l-aggravju ta' l-appellanti appena riprodott hu bbażat fuq serje ta' ipotesijiet u konklużjonijiet li bl-ebda mod ma jippostulaw titolu ċert, ċar u univoku;

L-akbar inkonsistenza fil-provi prodotti li tinnewtralizza l-pretensjoni tat-titolu li tivvanta l-appellanti hi li jirriżulta li l-

fondi *de quo* ma kinux ġew mikrija lill-konjuġi Grech - innanniet ta' l-appellanti kif issostni hi. Hemm il-prova li kienu jinkrew mis-sidien tagħhom - l-awturi ta' l-appellati - direttament lill-membri tas-servizzi Ingliżi tramite l-operat ta' l-istess konjuġi Grech bħala residenza tagħhom jew xort'oħra. Dan il-fatt joħroġ ċar mill-provi - anke minn dawk dokumentarji prodotti mill-istess appellanti u analizzati fis-sentenza appellata li jistabbilixxu sodisfaċentement illi l-konjuġi Grech qatt ma ħallsu kera għal dawn il-fondi lill-awtur ta' l-appellati, imma dejjem taw rendikont ta' l-amministrazzjoni tagħhom;

Din il-Qorti ma tistax ma tinnotax dak li qalet l-Ewwel Qorti fir-rigward tal-komportament tal-konvenuta meta din xehdet quddiemha, kemm minn rajha kif ukoll in kontro-eżami. L-Ewwel Qorti kellha kliem iebes rigward l-attendibbilità tagħha u l-kumment li d-deposizzjoni li tat kienet rażenti l-isperġur, ma tippermetti l-ebda dubbju dwar in-nuqqas ta' kredibbilità tagħha. Żgur li f'ċirkostanzi ta' din ix-xorta din il-Qorti ta' reviżjoni ma tistax, u m'għandhiex, tiddisturba l-apprezzament ta' l-Ewwel Qorti li kellha l-okkażjoni li tisma' lill-konvenuta *viva voce* u li tevalwa dak li qalet fid-dawl tal-provi l-oħra prodotti. F'kawża fejn il-meritu jiġi determinat, tista' tgħid esklussivament, fuq il-provi tat-titolu kif jirriżultaw mill-atti proċesswali, il-komportament tal-konvenuta inkwilina li trid tipprova dan it-titolu jassumi piż determinanti;

In-nebulożità tat-titolu allegat mill-appellanti tispikka l-aktar mis-sottomissjoni illi hi tippretendi li għandha titolu ta' kirja bbażat fuq il-fatt li fil-mument tal-mewt ta' nannitha Carmela Grech, din kienet toqgħod fil-fond *de quo*, allura ma' l-appellanti. Ergo, issostni l-appellanti, hi tgawdi d-dritt ta' rilokazzjoni *causa mortis* fit-termini tal-Kap. 69. Però, kif sewwa stabbiliet is-sentenza appellata, din l-allegazzjoni rriżultat għal kollox inveritiera u infondata u jirriżulta ppruvat illi mhux veru li l-konjuġi Grech kellhom xi titolu għall-fond in

kwistjoni. Konsegwentement ma jista' jirriżulta l-ebda titolu favur il-konvenuta appellanti li qed tippretendi li teradika t-titolu tagħha fuq dak tan-nanniet tagħha. Mhux il-każ allura, u mhux meħtieġ li din il-Qorti tirrepeti dak li l-Ewwel Qorti korrettement u maġisterjalment analizzat u stabbiliet mir-riżuultanzi proċesswali. In-nuqqas ta' ċertezza u kjarezza fl-aggravju ta' l-appellanti l-ebda mod ma jiġġustifika indaġini ulterjuri aktar approfondita da parti ta' din il-Qorti, li hi sodisfatta li l-konsiderazzjonijiet fis-sentenza appellata wasslu għall-konklużjoni ġusta u korretta fil-fatt u fil-liġi;

Għal dawn il-motivi l-appell hu miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata b'dan li t-terminu ta' xahar fiha stabbiliet għall-fini ta' l-iżgumbrament għandu jibda jiddekorri mil-lum. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenuta appellanti.