QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 5 ta' Gunju 2020

Kawza Numru: 4

Rikors Ġuramentat Numru:- 1136/2013 JVC

81 & 82 Limited (C55435) ('Bilom', Triq Victor Denaro, Msida)

vs

(1) Stella Borg (ID No: 23182M) u permezz ta' digriet datat 18 ta' Frar 2020 l-atti gew trasfuzi f'isem Tessie mart Joseph Gatt, Charles Borg, Victoria mart Edmond Buhagiar, Bernardette mart Noel Pace, Mary Rose mart Wilfred Cassar, Alfred Borg, Mario Borg, Paul Borg u

Margaret legalment separata minn John Cardona stante li Stella Borg mietet fil-mori tal-kawza

(2) Paul Borg (ID No: 781059M)

(3) Margaret Cardona (ID No: 806057M)

(82, The Strand, Sliema)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn is-socjeta' rikorrenti 81 & 82 Limited ikkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. 'Illi s-socjeta' esponenti hija l-proprjetarja tal-fondi bin-numri ufficjali wiehed u tmenin (81), tnejn u tmenin (82) u tnejn u tmenin ittra 'A' (82A) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema u l-fondi li jmissu maghhom min-naha ta' wara bin-numri ufficjali tlieta (3) u erbgha (4) fi Triq Sant'Agata, Sliema;

2. Illi di fatti s-socjeta' esponenti kienet xtrat u akkwistat l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal mill-koncessjoni enfitewtika originali relattiv ghal dawn il-fondi kollha permezz ta' kuntratt pubbliku datat 15 ta' Marzu, 2012 in atti Nutar Dottor Ian Castaldi Paris (kopja hawn annessa bhala Dok. 'B'), kif sussegwentement korrett permezz ta' kuntratt pubbliku datat 1 ta' Frar, 2013 in atti Nutar Dottor Ian Castaldi Paris (kopja hawn annessa bhala dok. 'C'), filwaqt li xtrat u akkwistat ukoll id-dirett dominju temporanju relattiv ghal-imsemmija fondi minghand il-Kapitlu tal-Kattidral permezz ta' kuntratt pubbliku datat 8

t'April, 2013 in atti Nutar Dottor Ian Castaldi Paris (kopja hawn annessa bhala Dok. 'D') sabiex b'hekk saret il-proprjetarja assoluta ta' dawn il-fondi;

3. Illi l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond bin-numru ufficjali tnejn u tmenin (82) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

4. Illi s-socjeta' esponenti interpellat lill-intimati sabiex jizgombraw mill-imsemmi fond u jirrilaxxjaw il-pussess battal tieghu a favur ta' l-istess socjeta' esponenti u dan anke permezz ta' ittra ufficjali datata 14 t'Ottubru, 2013 (kopja hawn annessa bhala Dok.'E') izda l-intimati baqghu inadempjenti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza;

5. Illi fil-fehma tas-socjeta' esponenti l-intimati m'ghandhom ebda eccezzjonijiet x'jaghtu skond il-ligi biex jiddefendu ruhhom mit-talbiet tas-socjeta' esponenti u ghalhekk din il-kawza ghandha tigi deciza bid-dispensa tas-smiegh u skond proceduri specjali sommarji;

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:

(i) tiddeciedi din il-kawza skond it-talba bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-artikolu 169 *et sequitur* tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

(ii) Prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond bin-numru ufficjali tnejn u tmenin (82) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghalhekk

huma obbligati li jizgombraw minnu u li jghaddu l-pussess vakant tal-istess lis-socjeta' rikorrenti; u

(iii) Konsegwentement tordna u tikkundanna lill-intimati sabiex, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti, jizgombraw mill-fond bin-numru ufficjali tnejn u tmenin (82) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema u jghaddu l-pussess vakant tal-istess lis-socjeta' rikorrenti;

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni u b'riserva ta' kull dritt t'azzjoni ohra spettanti lis-socjeta' rikorrenti kontra l-istess intimati inkluz ghall-hlas tad-danni ghall-okkupazzjoni minghajr titolu tal-fond in kwistjoni'.

Rat illi nonostante din il-kawza bdiet bil-procedura sommarja tal-giljottina, din il-Qorti diversament preseduta fil-verbal tas-27 ta' Frar, 2014 a fol. 25 tal-process awtorizzat lill-intimati sabiex jipprezentaw ir-risposta taghhom.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Stella Borg et li fiha eccepiet kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet tas-socjeta attrici ghandhom jigu michuda stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan ghas-segwenti ragunijiet:

(a) Illi preliminarjament it-talbiet tas-socjeta rikorrenti hija intempestiva stante li l-istess socjeta kienet taf li l-intimati ghandhom titolu ta' kera fuq il-fond in kwistjoni u dan kif jigi pruvat fil-kawza;

(b) Il-fond de quo kien ilu mikri lil Charles Mifsud, hu l-intimata Stella Borg, sa mil-bidu tas-snin tmenin u Stella Borg u zewgha Vincent Borg u wliedhom kollha kienu jghixu fl-istess fond;

(c) Li meta miet Charles Mifsud, miet guvni, l-intimati Stella Borg u wliedha Paul Borg u Margaret Cardona, flimkien mar-ragel ta' Stella Borg, Vincent Borg illum mejjet, u Mario Borg kienu kollha jghixu fil-fond de quo;

(d) Li meta miet Charles Mifsud, l-kera inqalbet fuq l-intimata Stella Borg u ghadha tghajjat lilha sallum;

(e) Li huwa dejjem halsu l-kera lill-Awtorita tad-Djar stante li l-fond huwa rekwizizzjonat u ghadu rekwizzizjonat sallum;

(f) Li ghalhekk huma ghandhom titolu validu ta' kera kif ser jigi pruvat waqt din il-kawza;

2. Salvi risposti ulterjuri;

3. Li huma ma ghandhomx ibaghatu spejjez'.

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, ricevuti, sentenza, ordni ta' rekwizizzjoni, notifika ta' derekwizizzjoni, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi l-kawza kienet qed tigi differita sabiex tistenna l-ezitu tal-kawza Kostituzzjonali bir-rikors numru 14/2017 fl-ismijiet 81 & 82 Limited -vs- Awtorita' tad-Djar liema kawza giet deciza fl-14 ta' Gunju, 2018 minn liema decizjoni ma giex intavolat appell u ghalhekk il-kawza fil-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet 81 & 82

Limited -vs- Awtorita' tad-Djar giet *res judicata* u dwar dan inhareg certifikat li jinsab a fol. 207 tal-process;

Rat illi fil-mori tal-kawza odjerna u wara s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet 81 & 82 Limited -vs- Awtorita' tad-Djar harget notifika ta' derekwizizzjoni li permezz tieghu l-Ordni ta' Rekwizizzjoni bin-numru RO48795 mahrug fit-30 ta' Lulju, 1987 kellu jitqies imhassar;

Rat illi permezz tad-digriet tat-18 ta' Frar, 2020 saret il-legittimazzjoni tal-atti biex l-atti gew trasfuzi minn fuq isem il-mejta l-konvenuta Stella Borg ghal fuq l-eredi taghha ndikati fir-rikors tat-8 ta' Novembru, 2019;

Rat illi fil-verbal tat-18 ta' Frar, 2020 ir-rikors gie differit ghallum ghad-decizjoni bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom;

Rat is-sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna li originarjament giet intavolata bil-procediment sommarju specjali a tenur tal-Artikolu 167 *et seq* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta), s-socjeta' rikorrenti ppremettiet illi hija l-proprjetarja tal-fondi bin-numru ufficjali wiehed u tmenin (81), tnejn u tmenin (82) u tnejn u tmenin ittra 'A' (82A) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema u l-fondi li jmissu maghhom min-naha ta' wara bin-numri ufficjali tlieta (3) u erbgha (4) fi Triq Sant'Agata,

Sliema. Is-socjeta' rikorrenti qed titlob li jigi ddikjarat li l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-fond tnejn u tmenin (82) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi u konsegwentament tordna u tikkundanna li l-konvenuti jigu zgumbrati mill-fond indikat u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din il-Qorti u jghaddu l-pussess vakant tal-istess fond lis-socjeta' rikorrenti.

Illi da parti taghhom l-konvenuti Stella Borg et laqghu ghal din il-kawza billi sostnew li t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u preliminarjament eccepew illi t-talbiet tas-socjeta' rikorrenti huma ntempestivi stante li l-istess socjeta' rikorrenti kienet taf li l-intimati ghandhom titolu ta' kera fuq il-fond in kwistjoni. Fil-mertu eccepew illi l-fond mertu tal-kawza odjerna kien ilu mikri lil Charles Mifsud – hu l-konvenuta Stella Borg sa mill-bidu tas-snin tmenin (80) u l-konvenuti kienu jghixu flimkien mieghu u kien ghalhekk li meta miet Charles Mifsud, li kien guvni, l-konvenuti Stella Borg flimkien ma zewgha Vincent Borg u wliedha Paul Borg u Margaret Cardona flimkien ma' zewgha kienu jghixu fil-fond de quo u di fatti l-kera nqalbet fuq Stella Borg la darba huha Charles Mifsud gie nieqes. Eccepew li huma dejjem hallsu l-kera lill-Awtorita' tad-Djar stante li l-fond kien gie rekwizizzjonat u ghadu rekwizizzjonat sallum u ghalhekk huma kellhom titolu validu ta' kera kif ser jigi ppruvat waqt il-mori tal-kawza. Ghalhekk huma m'ghandhomx ibatu spejjez.

<u>Fatti fil-Qosor:</u>

Illi jirrizulta li originarjament il-fond mertu tal-kawza odjerna bin-numru tnejn u tmenin (82) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema kien jappartjeni lil Carmelo u Maria konjugi Spiteri u wara l-mewt taghhom ghadda f'idejn l-eredi taghhom.

Il-fond kien gie rekwizizzjonat permezz ta' Ordni ta' Rekwizizzjoni bin-numru 48795 datata 30 ta' Lulju, 1987 (ara Ordni ta' Rekwizizzjoni a fol. 153 tal-process), liema fond kien sussegwentament gie allokat lil certu Carmel Mifsud. Dan Carmel Mifsud kien imparentat mal-konvenuta Stella Borg peress li kienu ahwa. Mill-estratti tar-Registri Elettorali ta' diversi snin li gew esebiti fl-atti jirrizulta li l-konvenuta Stella Borg flimkien ma' zewgha Vincent Borg kienu ilhom jghixu fl-imsemmi fond gja lura minn April tas-sena 1988 (ara estratti tar-registru elettorali a fol. 77 *et seq* tal-process u deposizzjoni ta' Savio Borg – rapprezentant tal-Kummissjoni Elettorali a fol. 133 *et seq* tal-process). Fis-sena 1994 miet Carmel Mifsud u kien fl-4 ta' Mejju, 1998 li dan il-fond rega' gie rekwizizzjonat u allokat lill-konvenuta Stella Borg li kif gia` inghad kienet gja tirrisjedi fl-imsemmi fond (ara ordni ta' rekwizizzjoni a fol. 155 tal-process).

Illi jirrizulta li l-konvenuti kienu jhallsu l-kera regolarment lill-Awtorita' tad-Djar. Mill-banda l-ohra s-sidien qatt ma accettaw il-kera tal-fond u sal-15 ta' Lulju, 2014 l-Awtorita' tad-Djar kellha ddepozitati f'idejha l-ammont ta' tlett elef wiehed u ghoxrin ewro u tnejn u erbghin centezmu (€3,021.42).

Illi permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Marzu, 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Ian Castaldi Paris l-eredi tal-konjugi Spiteri bieghu u trasferew lis-socjeta' rikorrenti 81 & 82 Limited, l-utile dominju temporanju ta' zmien li kien fadal mill-koncessjoni originali li kienet tiskadi fil-31 ta' Dicembru, 2015 u dan relattiv ghall-fondi urbani bin-numri ufficjali wiehed u tmenin (81) u tnejn u tmenin (82) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema u l-fondi li jmissu maghhom min-naha ta' wara bin-numri ufficjali tlieta (3) u erbgha (4) fi Triq Sant'Agata, Sliema li kienu kollettivament soggetti ghac-

cens annwu u temporanju ta' €2.33 (ara kuntratt a fol. 5 *et seq* tal-process). Jirrizulta li permezz ta' att korrettorju datat 1 ta' Frar, 2013 fl-atti tal-istess Nutar Dottor Ian Castaldi Paris, il-partijiet ikkoregew l-att ta' bejgh tal-15 ta' Marzu, 2012 u dan fis-sens li l-fond bin-numru tnejn u tmenin (82) kellu jigi ndikat ukoll bin-numru tnejn u tmenin ittra A (82A) stante li tul is-snin l-fond kien gie diviz f'zewg fondi (ara kuntratt korrettorju a fol. 9 *et seq* tal-process). Sussegwentament permezz ta' kuntratt ta' xiri datat 8 ta' April, 2013 is-socjeta' rikorrenti 81 & 82 Limited xtrat u akkwistat id-directum dominium temporanum fuq il-fondi msemmija (ara kuntratt a fol. 12 *et seq* tal-process).

Illi fl-14 ta' Ottubru, 2013 s-socjeta' rikorrenti nterpellat lill-konvenuti sabiex jizgumbraw mill-fond 82 fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema stante li kienu qed jokkupaw il-fond minghajr l-ebda titolu validu skont il-ligi, liema ittra giet notifikata lil Stella Borg nhar id-19 ta' Ottubru, 2013 (ara ittra u notifika a fol. 15 tal-process).

Sussegwentament fis-27 ta' Novembru, 2013 is-socjeta' rikorrenti 81 & 82 Limited ipprezentat il-kawza odjerna fejn talbet fost affarijiet ohra li l-konvenuti jigu zgumbrati mill-fond u jirritornaw il-pussess vakant stante li l-konvenuti qeghdin jokkupaw l-fond minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi.

Jirrizulta in oltre li fil-mori tal-kawza gie pprezentat rikors Kostituzzjonali bin-numru 14/2017MCH fl-ismijiet 81 & 82 Limited -vs- Awtorita' tad-Djar fejn intalab *inter alia* dikjarazzjoni li gew ivvjolati u miksura d-drittijiet fondamentali tas-socjeta' rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjonali ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Bhala rimedji gie mitlub li s-socjeta' rikorrenti tiehu lura l-pussess

effettiv tal-fond u tinghata kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni u li tinghata kull ordni, provvediment u direttiva ohra li l-Qorti jidrilha xieraq u opportun. Dan ir-rikors gie deciz nhar l-14 ta' Gunju, 2018 (ara decizjoni a fol. 208 *et seq* tal-process) fejn il-Qorti filwaqt li ma sabitx vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, sabet ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll iddikjarat l-Ordni ta' Rekwizizzjoni fuq il-fond 82 fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema bhala ineffettiva u ghalhekk ghandha tithassar.

Illi nhar l-24 ta' Jannar, 2019 inharget notifika ta' derekwizizzjoni ta' l-Ordni ta' Rekwizizzjoni mahruga fit-30 ta' Lulju, 1987 mill-Awtorita' tad-Djar li giet notifikata lis-socjeta' rikorrenti (ara notifika ta' derekwizizzjoni a fol. 236 tal-process).

<u>Eccezzjoni Preliminari:</u>

Illi permezz tal-ewwel eccezzjoni taghhom il-konvenuti eccepew preliminarjament illi l-azzjoni tas-socjeta' rikorrenti hija ntempestiva stante li s-socjeta' kienet taf li l-konvenuti kellhom titolu ta' kera fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna.

Jibda billi jinghad li jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti nterpellat lill-konvenuti Stella Borg et permezz ta' ittra ufficjali ntavolata nhar l-14 ta' Ottubru, 2013 u notifikata lil Stella Borg nhar id-19 ta' Ottubru, 2013 sabiex jizgumbraw mill-fond 82 fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema u jirrilaxxaw il-pussess battal u vakant tieghu stante li qeghdin jokkupaw il-fond minghajr l-ebda titolu validu skont il-ligi (ara ittra ufficjali a fol. 15 tal-process). Mill-atti ma jirrizultax li l-konvenuti Stella Borg et. irrispondew ghal din l-ittra fis-sens li huma ghandhom titolu validu fil-ligi fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna.

Dan premess, jirrizulta wkoll li s-socjeta' rikorrenti u s-sidien precedenti tal-fondi qatt ma rcivew kera tal-fond la minghand il-konvenuti u lanqas minghand l-Awtorita' tad-Djar. Dan gie kkonfermat minn Carmen Azzopardi in rapprezentanza tal-Awtorita' tad-Djar fejn fis-seduta ta' nhar il-15 ta' Lulju, 2014 a fol. 162 *et seq* tal-process qalet is-segwenti:

> '***Xhud – Carmen Azzopardi :-***
> Dr. Mallia kienet staqsietni jekk il-kera thallsitx dejjem; u kkonfermajt li l-kera hija up-to-date u dejjem giet imhallsa. U staqsieni wkoll kemm hemm kera depozitata l-Housing; u nista' nikkonferma li l-ammont ta' kera depozitat l-Housing sallum il-gurnata huwa three thousand twenty one Euros forty two cents (€3,021.42)
>
> ***Il-Qorti :-***
> Li ma inghatax lis-sidien, hux hekk?
>
> ***Xhud – Carmen Azzopardi :-***
> Li ma inghatax lis-sidien; ghax mid-dehra s-sidien qatt ma accettawh.'

Ghalkemm jirrizulta li nharget Ordni ta' Rekwizizzjoni bin-numru 48795, l-ewwel fit-30 ta' Lulju, 1987 fejn il-fond kien gie allokat lil Carmel Mifsud (a fol. 153 tal-process), u sussegwentament, nhar l-4 ta' Mejju, 1998 fejn il-fond gie allokat lill-konvenuta Stella Borg (a fol. 155 tal-process), mill-atti ma jirrizultax li s-sidien precedenti kienu gew ordnati permezz ta' ittra ufficjali sabiex jirrikonoxxu lill-konvenuti ai termini tal-Artikolu 8 tal-Att dwar id-Djar (Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta) u dan fiz-zewg ordnijiet ta' rekwizizzjoni mahruga. A kuntrarju, jirrizulta li wiehed mis-sidien

precedenti u cioe' David Spiteri Hili kien bghat ittra lill-Housing Secretary datata 28 ta' Mejju, 1989 fejn talab sabiex tinhareg derekwizizzjoni (ara ittra a fol. 157 u fol. 158 tal-process).

Illi minn dak kollu suespost il-Qorti tqis li l-azzjoni tas-socjeta' rikorrenti m'hijiex wahda ntempestiva stante li s-socjeta' rikorrenti kellha ragunijiet sufficjenti li tikkunsidra li l-konvenuti kienu qeghdin jokkupaw il-fond minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi. Fil-fatt l-istess rapprezentanti tas-socjeta' fl-affidavits taghhom ikkonfermaw bil-gurament li huma ma kienux jafu li l-intimati kienu qed jivvantaw titolu ta' kera permezz ta' ordni ta' rekwisizzjoni u saru jafu b'dan wara li gie ntavolat ir-rikors odjern u l-intimati talbu li jithallew jaghmlu risposta. Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti din il-Qorti sejra sabiex tghaddi u tichad l-ewwel (1) eccezzjoni preliminari.

<u>Eccezzjonijiet fil-Mertu:</u>

Illi fl-eccezzjonijiet fil-mertu l-konvenuti jsostnu li ghandhom titolu validu fil-ligi stante li huma dejjem hallsu l-kera lill-Awtorita' tad-Djar peress li l-fond kien gie rekwizizzjonat. Isostnu li originarjament il-fond kien mikri lil Carmel Mifsud – hu l-konvenuta Stella Borg u sussegwentement meta gie nieqes Carmel Mifsud, il-kera nqalbet fuq l-konvenuta Stella Borg u ghadha tghajjat lilha sallum. Il-konvenuta Stella Borg flimkien ma' zewgha Vincent Borg u wliedha dejjem ghexu fil-fond mertu tal-kawza odjerna.

Illi mill-provi fl-atti jirrizulta li l-fond 82 fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema gie rekwizizzjonat nhar it-30 ta' Lulju, 1987 (ara Ordni ta' Rekwizizzjoni a fol. 153 tal-process) u gie allokat lill-Carmel Mifsud. Fis-seduta ta' nhar it-12 ta' Gunju, 2014 xehed is-

Sur Savio Borg rapprezentant tal-Kummissjoni Elettorali (a fol. 133 *et seq* tal-process) li esebixxa estratti mir-registri elettorali ta' April mis-sena 1986 sa l-ahhar registru elettorali li kien jezisti qabel ma huwa taha d-deposizzjoni tieghu. Minn dawn l-estratti tar-registru elettorali jirrizulta li f'April tas-sena 1988 l-konvenuta Stella Borg, zewgha Vincent Borg u Paul Borg kienu gja rregistrati bhala residenti fil-fond 82 fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema flimkien ma' Carmel Mifsud (ara estratti tar-registri elettorali a fol. 80 *et seq* tal-process). Wara l-mewt ta' Carmel Mifsud fis-sena 1994 inharget it-tieni Ordni ta' Rekwizizzjoni nhar l-4 ta' Mejju, 1998 fuq talba ta' Stella Borg u l-fond gie allokat lill-konvenuta Stella Borg (ara l-Ordni ta' Rekwizizzjoni a fol. 155 tal-process).

Jirrizulta li l-kera mhallsa lill-Awtorita' tad-Djar kienet wahda regolari stante li dejjem kienet tigi mhallsa mill-konvenuti lill-Awtorita' tad-Djar madanakollu kemm is-sidien precedenti kif ukoll is-socjeta' rikorrenti qatt ma gabru l-flus tal-kera u difatti skont Carmen Azzopardi sad-data tad-deposizzjoni taghha u cioe' fil-15 ta' Lulju, 2014, l-Awtorita' tad-Djar kellha f'idejha l-ammont ta' tlett elef, wiehed u ghoxrin ewro, u tnejn u erbghin centezmu (€3,021.42) (ara deposizzjoni ta' Carmen Azzopardi a fol. 162 *et seq* tal-process). Fis-seduta tat-12 ta' Gunju, 2014 hija xehdet illi fuq il-file relattiv kien hemm notament li jghid '*no rent forwarded to owner*' (ara deposizzjoni a fol.127 *et seq* tal-process). Fis-seduta tal-15 ta' Lulju, 2014 regghet xehdet Carmen Azzopardi (a fol. 162 et seq tal-process) fejn meta mistoqsija in kontro-ezami dwar il-kwistjoni jekk is-sidien kienux qeghdin jaccettaw il-kera hija spjegat il-prassi adottata. Hekk qalet:

> '***Dr Chris Cilia :-***
> Urejtna dawk l-ittri minghuta mid-Dotoressa Ina Cremona ghan-nom ta' David Spiteri Hili wiehed mis-sidien; intom

fil-file taghkom ikolkom ghallijistajkun xi notament dwar jekk is-sidien kienux qeghdin jaccettaw il-kera u jirrikonoxxu r-requisition li kien sar?

Xhud – Carmen Azzopardi :-

Jiena ivverifikajt dalghodu ghax peress li dawn gew ghandna, ahna mhux minn dejjem kienu Housing Authority, u l-informazzjoni li tawni hija li meta s-sidien kienu jaccettaw il-kera (bhala prassi ha nghid, mhux ta' dan il-kaz partikulari ghax ma ghandix informazzjoni 100% cara), il-prassi hija li meta s-sidien jaccettaw il-kera ahna nghadduhielhom awtomatikament il-kera. Meta l-kera tkun ghand il-Housing ghax is-sidien ma jkunux accettawha, il-prassi tkun.'

Fis-seduta sussegwenti tal-11 ta' Novembru, 2014 (a fol. 170 *et seq* tal-process) l-istess xhud iccarat u qalet is-segwenti:

'*Xhud – Carmen Azzopardi :-*

Iva. Kelli niccekja jekk is-sidien qattx accettaw jew ma accettawx il-kera. Fil-fatt jiena dort il-file kollu u la qatt kien hemm korrispondenza li accettaw u lanqas qatt kien hemm korrisponza li ma accettawx. Kull korrispondenza minn ghand is-sidien kitbiha l-Avukat Ina Cremona li l-ittra taghha pprezentajt kopja taghhom fis-seduta li ghaddiet. Qatt ma kien hemm komunikazzjoni oltre minn Ina Cremona.

...

Xhud – Carmen Azzopardi :-

Il-kera iva. Hemm il-kera mhallsa lill-Housing. Jidher illi dejjem lill-Housing thallset il-kera.

Dr. Chris Cilia :-
Dejjem lill-Housing thallset.

Xhud – Carmen Azzopardi :-
Iva, u tajt l-ammont id-darba l-ohra jekk minhiex sejra zball.

Dr. Chris Cilia :-
Issa f' kazijiet meta l-kerrej jigi rikonoxxut mis-sidien, il-kera f' dawk it-tip ta' kazijiet min jibda jirceviha – il-Housing jew is-sidien?

Xhud – Carmen Azzopardi :-
Normalment meta s-sid jirrikonoxxi l-kirja jirrangaw bejniethom u tithallas il-kera lis-sid.

Dr. Chris Cilia :-
Lis-sid. Pero' f' dan il-kaz il-kera..

Xhud – Carmen Azzopardi :-
Il-kera thallset lill-Housing.

Dr. Chris Cilia :-
...dejjem thallset lill-Housing, sallum hux hekk? Jigifieri ghadha sallum tithallas direttament lill-Housing.

Xhud – Carmen Azzopardi :-
Iva.'

Minn din id-deposizzjoni jirrizulta li s-sidien qatt ma rrikonoxxew lill-konvenuti u qatt ma gabru l-kera stante li l-kera dejjem baqghet tigi mhallas mal-Awtorita' tad-Djar. Di fatti fl-ittra li tmur

lura ghat-28 ta' April, 1989 a fol. 157 tal-process mibghuta minn Dr Ina Cremona a nom ta' David Spiteri Hili – wiehed mis-sidien lill-Housing Secretary dwar il-kwistjoni tal-kera kienet qalet is-segwenti:

> 'My client would also like to point out that, for reasons unknown, it appears, the occupant has been paying rent to this department since end 1986 or begining 1987. Furthermore, the rent being paid seems to be less than the ground rent paid while the premises were under a contract of emphyteusis, instead of having been increased according to cost of living index under in terms of law. ...'

Illi fil-mori tal-kawza gie ntavolat Rikors Kostituzzjonali bin-numri 14/2017 MCH fl-ismijiet 81 & 82 Limited -vs- Awtorita' tad-Djar fejn fost affarijiet ohra fid-decizjoni moghtija nhar l-14 ta' Gunju, 2018 (a fol. 208 *et seq* tal-process) gie dikjarat li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni bin-numru 48795 mahruga fuq il-fond 82, The Strand, Sliema hija wahda ineffettiva u ghandha tigi mhassra. L-atturi pprezentaw certifikat li juri li l-kawza ma gietx appellata liema certifikat huwa datat 13 ta' Lulju, 2018 u jinsab a fol. 207 tal-process. Minn dan ic-certifikat jinsorgi li s-sentenza hija wahda *res judicata*. In segwitu ghal din id-decizjoni, l-Awtorita' tad-Djar harget Notifika ta' Derekwizizzjoni tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni bin-numru 48795 fuq il-fond 82, The Strand, Sliema fejn inghad li din l-ordni ta' rekwizizzjoni ghandha tigi meqjusa bhala mhassra. Premess dan, kif gja spjegat aktar il' fuq fl-ewwel eccezzjoni preliminari s-socjeta' rikorrenti fl-ebda wahda mill-Ordni ta' Rekwizizzjoni ma giet ordnata sabiex tirrikonoxxi lill-konvenuti jew lill-Carmel Mifsud ai termini tal-Att dwar id-Djar (Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta).

Illi minn dan kollu suespost jirrizulta lill-Qorti li bejn is-socjeta' rikorrenti jew is-sidien precedenti u l-konvenuti qatt ma giet ikkreata relazzjoni guridika. Il-Qorti f'dan l-istadju taghmel referenza ghad-decizjoni fl-ismijiet **Janice Baldacchino -vs- Mary Grace Ellul** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar il-31 ta' Ottubru, 2017 fejn inghad mill-Qorti:

> 'Illi f'kwalunkwe kaz, ir-relazzjoni guridika li nholqot bejn l-intimata u l-Awtorita` tad-Djar matul iz-zmien li kienet fis-sehh l-imsemmija ordni ta' rekwizizzjoni intemmet meta l-fond gie derekwizizzjonat u certament ma jistax jinghad li hemm relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrenti u l-intimata. Illi biex tirnexxi l-eccezzjoni sollevata mill-intimata, irid jigi stabbilit li hemm relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet fil-vertenza odjerna. In vista tas-suespost, l-argument imressaq mill-intimata f'dan ir-rigward, ma jregix.'

Din il-Qorti taghmel ukoll referenza ghad-decizjoni kkwotata mis-socjeta' rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha fl-ismijiet **Stanley Parker -vs- Francis Xavier sive Franco Borg et** deciza nhar il-25 ta' Frar, 2016 fejn ikkwotat mid-decizjoni fl-ismijiet **Maggur Charles Vella -vs- Henry Brincat** deciza mill-Qorti ta' l-Appell nhar it-23 ta' Mejju, 1969 fejn inghad illi:

> '....li jinholaq rapport bejn id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali u l-persuna akkomodata mhuwiex rapport ta' lokazzjoni vera u proprja izda rapport sui generis regolat mill-Housing Act.'

Da parti taghha l-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-decizjoni **Stanley Parker -vs- Francis Xavier sive Franco Borg** kompliet tespandi u qalet illi:

> 'Inoltre, apparti li r-risultanzi fattwali jikkontradixxu dak li eccepixxa l-intimat meta qal li hu wiret il-kirja minghand missieru, din l-eccezzjoni lanqas tista' tregi ghaliex hekk kif intqal u gie kkwotat dak li inghad fil-gurisprudenza nostrana, ir-rapport li jinholoq bejn id-Dipartiment tad-Djar u l-persuna akkomodata mhuwiex rapport ta' lokazzjoni vera u proprja izda rapport sui generis u dan ir-rapport spicca mal-ordni ta' derekwizizzjoni,'

Din il-Qorti hija sodisfatta mill-assjem tal-provi li filwaqt li s-socjeta' rikorrenti hija s-sid tal-fond 82 fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema, fl-atti ma tressqet l-ebda prova lanqas remota ta' kirja valida skont il-ligi favur l-konvenuti la miftiehma jew accettata mir-rikorrenti. In oltre fil-mori tal-kawza u konsegwenti ghad-decizjoni mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali giet revokata l-ordni ta' rekwizizzjoni. Kif johrog ukoll mill-gurisprudenza kkwotata kwalunkwe relazzjoni li l-intimati setghu kellhom mal-Awtorita' tad-Djar ma tistax titqies bhala kirja vera u proprja izda hija relazzjoni *sui generis* li fi kwalunkwe kaz tispicca fil-mument li fond de-rekwizizzjonat kif appuntu sehh fil-kaz odjern. Kwalunkwe relazzjoni li jista' kellhom l-intimati din kienet mal-Awtorita' u mhijiex marbuta mal-fond in kwistjoni u mas-sidien atturi odjerni. Il-Qorti ghalhekk tqis li t-talba odjerna tas-socjeta' rikorrenti sabiex l-konvenuti jigu zgumbrati mill-fond in vista li qed jokkupaw il-fond 82, Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema bla titolu hija gustifikata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess filwaqt li ser tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati.

Finalment din il-Qorti tinnota li fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom il-konvenuti jishqu li meta giet intavolata l-kawza kien hemm titolu validu ta' kera a favur l-konvenuta Stella Borg mill-Awtorita' tad-Djar u ghalhekk il-kawza giet intavolata fil-Qorti l-hazina peress li dak iz-zmien kien hemm titolu validu. Il-Qorti rat

izda li ebda eccezzjoni f'dan is-sens ma giet intavolata mill-konvenuti la fir-risposta guramentata u lanqas tramite risposta ulterjuri fil-mori tal-kawza. Ghaldaqstant din il-Qorti mhijiex ser tinoltra ruhha oltre fuq dan il-punt.

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

(1) Tiddikjara l-ewwel talba sorvolata;

(2) Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti;

(3)Tilqa' it-tieni talba tas-socjeta' rikorrenti u tiddikjara li l-intimati qeghdin jokkupaw l-fond bin-numru ufficjali tnejn u tmenin (82) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghalhekk huma obbligati li jizgumbraw minnu u li jghaddu l-pussess vakant tal-istess lis-socjeta' rikorrenti;

(4) Tilqa' t-tielet talba u tordna u tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien massimu ta' xahrejn minn meta din id-decizjoni ssir *res judicata*, jizgumbraw mill-fond bin-numru ufficjali tnejn u tmenin (82) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema u jghaddu l-pussess vakant tal-istess lis-socjeta' rikorrenti.

Fic-cirkustanzi li l-ordni ta' rekwizizzjoni giet revokata fil-mori tas-smigh tal-kawza, kull parti ghandha thallas l-ispejjez taghha.

Bir-riserva tad-drittijiet tas-socjeta' rikorrenti kif esposta fit-talba promotorja.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
5 ta' Gunju, 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
5 ta' Gunju, 2020