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: 21

Rikors Ġuramentat Numru:- 193/2018 JVC

Peter Delia ID352058M,
Robert Delia ID467871M,
Mary Anne Delia ID500427M

vs

Alfred u Lilian Zammit

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Peter Delia et ikkonferma bil-gurament u talab kif isegwi:

1. 'Ahna kollha bejnietna proprjetarji tal-appartament 2 f'9 Triq il-Merkanti, Valletta.

2. Flimkien ma' nies jigu minna, kienet saret kawza Kostituzzjonali fl-ismijiet "Walter Delia v Chairman Awtorita' tad-Djar, li kienet intemmet f'ezitu favur taghna fit-18 ta' Frar, 2016.
3. Illi dik il-kawza kostituzzjonali kienet saret peress illi l-lgvern deherlu li jirrekwizizzjona l-istess korp ta' bini, skond Requisition Order 15041 u dan bis-sahha tal-Housing Act ,
4. Illi l-esponenti kienu rcevew l-ittra ufficjali halli jirrikonoxxu l-inkwilini fil-fondi in kwistjoni. Huma ghamlu l-kawza apposita u l-Qorti kienet iddecidiet li r-rikorrenti kellhom ragun li ma jirrikonoxxux lill-inkwilini, u ghalhekk qatt ma gie instawrat, lanqas forzament, l-ebda kuntratt bejn is-sidien u l-inkwilini. Is-sentenza hija dik tal-Qorti tal-Appell tat-13 ta' Mejju, 1992, Rik Nru 2/78 fl-ismijiet Perit Arkitett Edwin Delia et v Segretarju tad-Djar, fejn il-Qorti tal-Appell, wara li rrevokat is-sentenza appellata, laqghet it-talba tar-rikorrenti u ezentathom milli jirrikonoxxu l-persuni li l-intimat pogga fil-fondi imsemmija billi rikonoxximent bhal dak igibilhom konsegwenzi gravi.
5. Ghalhekk l-intimati m'ghandhom l-ebda titlu, issa li l-Awtorita` tad-Djar ssret ir-requisition hawn fuq imsemmija.
6. Inoltre l-intimati ma ghandhom l-ebda eccezzjonijiet x'jaghtu fil-mertu jew proceduralment, u ghalhekk ghal din l-azzjoni huma applikabbli l-provvedimenti tal-Artiklu 167 tal-Kap 12.

Kawzali

Peress li l-intimati qed jokkupaw l-appartament 2 f'9 Triq il-Merkanti, Valletta, minghajr ebda titolu validu fil-ligi, u ghalhekk ma jistghu jivvanta l-ebda relazzjoni mas-sidien, u l-anqas ghandhom eccezzjonijiet x'jaghtu.

Talbiet

Jghidu l-intimati ghala din l-Onorabbli Qorti m'ghadhiex :

1. tiddeciedi li ghal din il-kawza hija applikabbli l-procedura sommarja skont l-artiklu 167 tal-Kap 12.
2. tiddikjara li l-intimati qed jokkupaw il-fond appartament 2 f'9 Triq il-Merkanti, Valletta, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;
3. tordna l-izgumbrament tal-intimati fi zmien qasir u perentorju mill-fond imsemmi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja. U bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni'.

Rat illi nonostante din il-kawza bdiet bil-procedura sommarja tal-giljottina, din il-Qorti diversament preseduta fil-verbal tas-27 ta' Marzu, 2018 awtorizzat lill-intimati sabiex jiprezentaw ir-risposta taghhom.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Alfred Zammit et kif isegwi:

'Illi fis-seduta datata 27 ta' Marzu 2018 l-esponenti inghataw il-fakulta` iweigbu r-rikors guramentat promotur entro ghoxrin jum mis-seduta imsemmija.

1. Illi, in linea preliminari, l-atturi f'dawn il-proceduri rridu jippruvaw it-titolu taghhom.

2. Illi, in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-atturi ghandhom jipprovaw li ma hemmx

proprjetarji ohra tal-fond in kwistjoni u dan ghall-integrita` tal-gudizzju.

3. Illi in linea preliminari ukoll l-atturi ghandhom jippruvaw li ghamlu dikjarazzjoni jew li ddahhlu avviz dwar trasferiment *causa mortis* dwar trasferiment taxxabbli jew li ghandha thallas it-taxxa skont xi disposizzjonijiet tal-Kapitoli 365 u dana stante li wara li jghaddi z-zmien preskritt ghad-dikjarazzjoni jew avviz imsemmijin, ma jkunux jistghu jibdew jew jimxi bi procedimenti legali bhal dawk odjerni (Vide Artikolu 63 tal-Kapitolu 364 tal-Ligijiet ta' Malta).

4. Illi l-intimati hadu pussess tal-fond in kwistjoni wara l-Ordni ta' Rekwizizzjoni Numru 15041 li kien jirrigwardja l-fond numru 9, Triq Merkanti, Valletta u l-kirja valida taghhom tohrog mill-ordnijiet taht din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni.

5. Illi l-proceduri msemmija fir-rikors tal-atturi ai termini tal-Artikolu 8 tal-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta (Perit Arkitett Edwin Delia et vs Segretarju tad-Djar – deciza mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta' Mejju 1992) ma ghandhomx effett fuq il-kirja valida li giet instawrata favur l-intimati wara l-Ordni ta' Rekwizzjoni.

6. Illi l-intimati qatt ma kienu parti fil-kawza fl-ismijiet 'Walter Delia et vs Chairman Awtorita` tad-Djar' (deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Frar 2016). F'din il-kawza r-rikorrenti inghataw kumpens ghall-ksur ta' drittijiet taghhom. Ma kienx hemm dikjarazzjoni ta' nullita` tal-ligi

jew li dik il-ligi ma tistax tigi invokata minn xi parti u fi kwalunkwe kaz, tal-kawza tghodd bejn il-partijiet u mhux *erga omnes*.

7. Salv eccezzjonijiet ohra.

   Illi l-esponenti m'ghandhomx ibatu l-ispejjez tal-proceduri odjerni.'

Rat l-affidavits, xiehda, cedola ta' depozitu, kontijiet u d-dokumenti kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fis-seduta tat-12 ta' Gunju, 2018 fuq talba tal-atturi saret l-allegazzjoni formali tal-process tal-Qorti Kostituzzjonali bir-rikors numru 54/09 AE fl-ismijiet Walter Delia et -vs- Chairman Awtorita' tad-Djar deciza fit-18 ta' Frar, 2016 u liema atti gew esebiti fil-kawza 192/18JVC;

Rat l-atti kollha tal-process bir-rikors numru 54/09 AE fl-ismijiet Walter Delia et -vs- Chairman Awtorita' tad-Djar deciza nhar it-18 ta' Frar, 2016;

Rat illi fil-verbal tat-28 ta' Jannar, 2020 il-kawza thalliet ghad-decizjoni ghallum bil-fakulta' li l-partijiet jaghmlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub f'termini mposti fuqhom;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi a fol. 82 tal-process u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti a fol. 83 *et seq* tal-process;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tal-kawza odjerna, li giet originarjament intavolata bil-procedura tal-giljottina ai termini tal-Artikolu 167 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti Alfred u Lilian Zammit jigu zgumbrati mill-appartament bin-numru 2 fi Blokk 9, Triq il-Merkanti, Valletta u dan stante li qed jokkupaw il-fond minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi.

Illi min-naha tal-konvenuti Alfred u Lilian konjugi Zammit opponew ghal din it-talba billi in linea preliminari eccepew illi l-atturi f'dawn l-proceduri jridu jippruvaw it-titolu taghhom, li l-atturi ghandhom ukoll jippruvaw li m'hemmx proprjetarji ohra tal-fond in kwistjoni u dana ghall-integrita' tal-gudizzju u, li inoltre, ghamlu dikjarazzjoni jew li dahlu avviz dwar trasferiment *causa mortis* dwar trasferiment taxxabbli jew li ghandha thallas it-taxxa skont xi disposizzjonijiet tal-Kapitolu 365 u dan stante li wara li jghaddi z-zmien preskritt ghad-dikjarazzjoni jew avviz imsemmi, ma jkunux jistghu jibdew jew jimxu bi procedimenti legali bhal dawk odjerni (Artikolu 63 tal-Kapitolu 364 tal-Ligijiet ta' Malta). Fil-mertu eccepew illi huma hadu pussess tal-fond in kwistjoni wara l-Ordni ta' Rekwizizzjoni bin-numru 15041 li kien ukoll fuq il-fond bin-numru 2, Blokk 9 fi Triq Merkanti, Valletta u l-kirja valida taghhom tohrog mill-ordnijiet taht dik l-Ordni ta' Rekwizizzjoni. Eccepew ukoll illi l-proceduri msemmija fir-rikors promotur ai termini tal-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta fl-ismijiet Perit Edwin Delia et -vs- Segretarju tad-Djar li giet deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-13 ta' Mejju, 1992 m'ghandiex effett fuq il-kirja valida li giet instawrata favur l-intimati wara l-Ordni ta' Rekwizizzjoni. Finalment eccepew li huma qatt ma kienu parti fil-kawza fl-ismijiet Walter Delia et -vs- Chairman Awtorita' tad-Djar deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-18 ta' Frar, 2016. Fil-kawza kienu nghataw kumpens ghall-ksur tad-

drittijiet fundamentali madanakollu ma kienx hemm dikjarazzjoni ta' nullita' tal-ligi jew li dik il-ligi ma tistax tigi invokata minn xi parti u fi kwalunque kaz l-kawza tghodd bejn il-partijiet u mhux *erga omnes*.

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

Illi l-atturi bejniethom huma l-proprjetarji tal-appartament bin-numru 2, fi Blokk 9 fi Triq il-Merkanti, Valletta liema appartament flimkien ma' proprjetajiet ohra fl-istess blokk kienu gew rekwizizzjonati.

Jirrizulta li ghal numru ta' snin din il-proprjeta' flimkien mal-proprjetajiet l-ohra fl-istess blokk bin-numru 9 kienu jintuzaw bhala ufficini tal-Ministeru tal-Kummerc u l-Industrija u sussegwentament kienu gew allokati lill-Malta Government Tourist Board. Fis-sena 1977 l-Gvern kien permezz ta' ittra ufficjali ddikjara li ma kienx bi hsiebu jkompli bil-kirja madanakollu c-cwievet tal-fondi baqghu ma gewx ritornati lis-sidien.

Is-Segretarju tad-Djar kien rega' rrekwizizzjona l-ufficini permezz ta' l-Ordni ta' Rekwizizzjoni bin-numru 15041 (a fol. 50 tal-process u fol. 234 *et seq* tar-rikors numru 54/2009 fl-ismijiet Walter Delia et -vs- Chairman Awtorita' tad-Djar). Dawn l-ufficini sarilhom tibdil strutturali sabiex gew konvertiti f'appartamenti u kienu gew allokati lil terzi. Is-Segretarju tad-Djar skont l-Att dwar id-Djar kien bghat ittra ufficjali lis-sidien jinfurmahom sabiex jirrikonoxxu bhala inkwilini lill-persuni li kienu gew allokati l-appartamenti. Is-sidien m' accettawx din is-sitwazzjoni u kien ghalhekk li fethu kawza bir-rikors numru 2/1978 fl-ismijiet Perit Arkitett Edwin Delia et -vs- Segretarju tad-Djar liema kawza kienet giet deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar l-24 ta' Frar, 1983 kontra s-

sidien. Is-sidien kienu appellaw u fid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell deciza nhar it-13 ta' Mejju, 1992 kien gie milqugh l-appell tas-sidien billi l-Qorti ezentathom milli jirrikonoxxu lill-inkwilini stante li l-bini kien wiehed kummercjali u ghalhekk tali rikonoxximent kien ser ipoggi lis-sidien f'konsegwenzi gravi (ara sentenza a fol. 39 *et seq* tal-process bir-rikors numru 54/2009 fl-ismijiet Walter Delia et -vs- Chairman Awtorita' tad-Djar).

Jirrizulta illi fl-4 ta' Frar, 2008 l-konvenut Alfred Zammit kien gie nfurmat permezz ta' ittra mill-Awtorita' tad-Djar li kien hemm arretrati ta' kera dovuti fuq firxa ta' snin (ara ittra a fol. 13 tal-process odjern). Sussegwentement l-inkwilin Alfred Zammit kien gie nfurmat permezz ta' ittra datata 12 ta' Mejju, 2009 illi l-Ordni ta' Rekwizizzjoni fuq il-Blokk bin-numru 9 fi Triq il-Merkanti, Valletta kien gie mhassar b'effett immedjat u li l-Awtorita' tad-Djar ma kinitx ser taccetta aktar kera f'isem is-sidien (ara ittra a fol. 14 tal-process odjern).

Fir-rigward tas-sidien fil-21 ta' Mejju, 2009 jirrizulta li kienu gew notifikati li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni fuq il-blokk bin-numru 9 fi Triq il-Merkanti, Valletta kienet giet imhassra (ara notifika ta' derekwizizzjoni a fol. 108 tar-rikors numru 54/2009 fl-ismijiet Walter Delia et -vs- Chairman Awtorita' tad-Djar).

Finalment l-atturi flimkien ma' ohrajn permezz ta' kawza Kostituzzjonali bir-rikors numru 54/2009 fl-ismijiet Walter Delia et -vs- Chairman Awtorita' tad-Djar ir-rikorrenti flimkien ma' proprjetarji ohra ta' appartamenti fl-istess blokk kienu pprocedew kontra c-Chairman Awtorita' tad-Djar fuq vjolazzjoni tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem liema rikors kien gie finalment deciz fi stadju ta' appell mill-Qorti Kostituzzjonali permezz ta' decizjoni datata 18 ta' Frar, 2016.

L-Ewwel, it-Tieni u t-Tielet Eccezzjonijiet Preliminari:

Illi din il-Qorti sejra titratta dawn it-tlett (3) eccezzjonijiet flimkien. Permezz ta' dawn l-ewwel tlett (3) eccezzjonijiet, il-konvenuti Alfred u Lilian konjugi Zammit eccepew in linea preliminari li l-atturi ghandhom jippruvaw is-segwenti:

i) it-titolu taghhom fuq l-appartament 2 fi Blokk 9, Triq il-Merkanti, Valletta;

ii) li m'hemmx proprjetarji ohra tal-appartament 2, fi Blokk 9, Triq il-Merkanti, Valletta u dan ghall-integrita' tal-gudizzju; u

ii) li ghamlu dikjarazzjoni jew li dahlu avviz dwar trasferiment *causa mortis* dwar trasferiment taxxabbli jew li ghandha thallas it-taxxa skont xi disposizzjonijiet tal-Kapitoli 364. Din il-Qorti nnutat li l-Kapitolu gie erronjament indikat hazin fejn fl-eccezzjoni gie ndikat bhala Kapitolu 365 li kellu jigi Kapitolu 364 kif fil-fatt gie ndikat aktar l'isfel fl-istess eccezzjoni.

Illi fir-rigward il-provenjenza jirrizulta li originarjament dan l-appartament 2 fi Blokk 9, Triq il-Merkanti, Valletta kien jappartjeni lil Carmelo Delia iben Gioacchino u Vincenza nee' Scicluna li gie nieqes fl-4 ta' Marzu, 1961.

Il-proprjeta' mmobbli ta' Carmelo Delia giet diviza bejn l-eredi tieghu u cioe' l-hames (5) ulied permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino datat l-1 ta' Novembru, 1972 (ara kuntratt ta' divizjoni a fol. 46 *et seq* tar-rikors numru 54/2009 fl-ismijiet Walter Delia et -vs- Chairman Awtorita' tad-Djar). L-appartament mertu tal-kawza odjerna ghadda permezz tal-

kuntratt ta' divizjoni fuq imsemmi, f'idejn Joseph Delia bhala eredi ta' ohtu Paolina Busuttil li mietet fis-6 ta' Frar, 1970 u fejn permezz ta' testment sigriet taghha datat 28 ta' Ottubru, 1969 hija nnominat lil huha Joseph Delia bhala eredi universali taghha (dikjarazzjoni *causa mortis* saret bl-avviz numru 403/1970).

Illi Joseph Delia gie nieqes nhar il-5 ta' Jannar, 1976. Il-beni tieghu gew divizi bejn is-sitt (6) uliedu permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 27 ta' Lulju, 1982 fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino. L-appartament mertu tal-kawza odjerna bin-numru 2 fi Blokk 9, Triq il-Merkanti, Valletta gie assenjat bl-imsemmi kuntratt ta' divizjoni lil Dr Walter Delia, il-Perit Edwin Delia u lil Maryanne Delia (l-attrici fil-kawza odjerna) fi kwota ta' terz kull wiehed (ara estratt tal-kuntratt ta' divizjoni a fol. 56 *et seq* tar-rikors numru 54/2009 fl-ismijiet Walter Delia et -vs- Chairman Awtorita' tad-Djar). Jigi nnutat li fil-kuntratt ta' divizjoni tas-27 ta' Lulju, 1982 gie ddikjarat illi:

> '...The inheritances of the said Joseph and Josephine, spouses Delia, were duly filed in the Office of Inland Revenue, as shown on the three Certificates hereto annexed Enclosures "A", "B" and "C"'.

Illi l-Perit Edwin Delia miet fid-19 ta' Ottubru, 1998 u s-sehem tieghu ta' terz tal-appartament bin-numru 2 fi Blokk 9, Triq il-Merkanti, Valletta ghadda f'idejn ibnu Robert Delia (l-attur fil-kawza odjerna) permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 11 ta' Novembru, 2000 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt u permezz ta' kuntratt ta' donazjoni tal-uzufrutt minghand ommu Emily Delia datat ukoll 11 ta' Novembru, 2000 fl-atti tal-istess Nutar Anthony Gatt (ara kuntratt ta' divizjoni a fol. 67 *et seq* u ta' donazzjoni a fol.

72 *et seq* tar-rikors numru 54/2009 fl-ismijiet Walter Delia et -vs- Chairman Awtorita' tad-Djar).

Dr Walter Delia miet nhar il-15 ta' Frar, 2013 u rregola l-wirt u s-successjoni tieghu permezz ta' testment datat 20 ta' Gunju, 2012 fl-atti tan-Nutar Dr Clyde La Rosa fejn permezz tieghu halla bhala werrieta universali tieghu lil martu Marianne Delia filwaqt li b'legat halla l-fond mertu tal-kawza odjerna lil ibnu Peter Delia (l-attur tal-kawza odjerna) (ara ricerki testamentarji sigrieti u pubblici a fol. 176 *et seq* u testment datat 20 ta' Gunju, 2012 a fol. 173 *et seq* tar-rikors numru 54/2009 fl-ismijiet Walter Delia et -vs- Chairman Awtorita' tad-Djar). Id-dikjarazzjoni *causa mortis* minn Peter Delia li tinkludi sehmu mill-fond mertu tal-kawza odjerna saret permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Awwissu, 2013 fl-atti tan-Nutar Dr Clyde La Rosa (a fol. 182 *et seq* tar-rikors numru 54/2009 fl-ismijiet Walter Delia et -vs- Chairman Awtorita' tad-Djar).

Illi fir-rigward l-ewwel eccezzjoni, minn dak suespost, din il-Qorti tinsab sodisfatta li l-atturi rnexxilhom jippruvaw it-titolu taghhom fuq l-appartament bin-numru 2, Blokk 9 fi Triq Merkanti, Valletta. Jirrizulta wkoll li l-proprjetarji tal-fond 2, Block 9 fi Triq il-Merkanti, Valletta huma unikament l-atturi Peter Delia, Robert Delia u Mary Anne Delia u ghalhekk il-Qorti hija wkoll sodisfatta li l-gudizzju huwa wiehed integru.

Fir-rigward it-tielet eccezzjoni preliminari u cioe' li l-atturi ghandhom jippruvaw li ghamlu dikjarazzjoni jew dahlu avviz dwar trasferiment *causa mortis* a tenur tal-Artikolu 63 tal-Kapitolu 364 tal-Ligijiet ta' Malta. Jinghad li fil-kaz ta' Mary Anne Delia fiz-zmien li l-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna ghaddiet f'idejha, kienet timtela formula u mhux dikjarazzjoni *causa mortis*. Fil-kaz ta' Robert Delia ma tressqitx kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis*

relatata mal-proprjeta'. Madanakollu jinghad li fl-atti tressqu estratti mill-kuntratti ta' divizjoni li l-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna tifforma parti minnhom. Huwa desumibbli li la darba gie ppublikat il-kuntratt ta' divizjoni precedentament saret id-dikjarazzjoni *causa mortis*. Apparti dan jinghad li l-konvenuti ma ressqu l-ebda prova li d-dikjarazzjoni *causa mortis* jew l-formula appozita ma gietx intavolata mill-atturi li tinkludi l-proprjeta' 2 fi Blokk 9, Triq Merkanti, Valletta. Skont il-massima legali *onus probanti incubit ei qui dicit non ei qui negat*, malgrad li l-konvenuti ressqu din l-eccezzjoni, ma ressqu l-ebda prova sabiex jissustanzjaw dak minnhom allegat.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti din il-Qorti sejra sabiex tghaddi u tichad l-ewwel tlett (3) eccezzjonijiet preliminari.

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

Illi l-konvenuti fir-raba' eccezzjoni taghhom isostnu:

> '4. Illi l-intimati hadu pussess tal-fond in kwistjoni wara l-Ordni ta' Rekwizizzjoni Numru 15041 li kien jirrigwardja l-fond numru 9, Triq Merkanti, Valletta u l-kirja valida taghhom tohrog mill-ordinijiet taht din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni.'

Ikkunsidrat illi u kif ikkonfermat mill-konvenut Alfred Zammit, huma dahlu jirrisjedu fil-fond 2 fi Blokk 9, Triq il-Merkanti, Valletta fis-sena 1975. Sabiex jippruvaw li l-fond huwa r-residenza taghhom l-konvenuti pprezentaw kopji ta' kontijiet tad-dawl u ilma tul l-ahhar snin kif ukoll estratti mir-registru elettorali (a fol. 38 *et seq* tal-process).

Kwantu għall-atturi permezz ta' rikors bin-numru 2/78 intavolat ai termini ta' l-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 talbu sabiex huma ma jirrikonoxxux lill-inkwilini altrimenti ser ibatu konsegwenzi gravi. Jirrizulta li l-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni tagħha tat-13 ta' Mejju, 1992 ezentat lill-atturi '*...milli jirrikonoxxu l-persuni li l-intimat pogga fil-fondi imsemmija billi rikonoxximent bhal dak igibilhom konsegwenzi gravi.*' (ara decizjoni a fol. 39 tar-rikors numru 54/2009 fl-ismijiet Walter Delia et -vs- Chairman Awtorita' tad-Djar).

Il-konvenut Alfred Zammit fid-deposizzjoni tiegħu mogħtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 23 u fol. 24 tal-process jgħid li tul iz-zmien huma kienu jircievu ittri mingħand l-Awtorita' sabiex iħallsu l-kera liema ħlas kien isir minnhom regolarment. Madanakollu dan gie kontraddett mix-xhud Mario Magro – Manager Sezzjoni Legali fi ħdan l-Awtorita' tad-Djar fejn fis-seduta tat-12 ta' Frar, 2019 (a fol. 59 *et seq* tal-process) huwa pprezenta tlett (3) ittri. Mill-ittra mibgħuta mid-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Socjali datata 14 ta' Novembru, 2007 a fol. 50A jirrizulta li l-konvenuti qatt ma ħallsu kera. Di fatti l-ittra tgħid illi '*Gejt inkarigata nagħmel referenza għall-kiri ta' appartament fejn toqgħod u li tiegħu qatt ma tħallset kera.*' u gie ndikat bħala ammont dovut is-somma ta' €20,024.46 għal perijodu mit-13 ta' Ottubru, 1975 sat-12 ta' Ottubru, 2008.

L-Awtorita' tad-Djar regħhet bgħatet ittra oħra datata 4 ta' Frar, 2008 fejn filwaqt li għamlet referenza għall-ittra precedenti tal-14 ta' Novembru, 2007 infurmat lill-konvenut Alfred Zammit li l-kaz tiegħu gie rivedut u li kellu jħallas l-ammont ta' €3640.81 għall-perijodu bejn it-13 ta' Ottubru, 2002 u t-12 ta' Ottubru, 2008 (ara ittra a fol. 13 tal-process odjern).

In segwitu ghal dawn iz-zewg ittri u n-nuqqas ta' hlas tal-arretrati dovuti mill-konvenuti, l-Awtorita' tad-Djar ghaddiet sabiex hassret ir-rekwisizzjoni bin-numru 15041 b'effett immedjat. Din id-decizjoni giet ikkomunikata lill-konvenuti permezz ta' ittra datata 12 ta' Mejju, 2009 (ara ittra a fol. 52 tal-process). In-notifika tal-atturi dwar id-derekwizizzjoni nharget fil-21 ta' Mejju, 2009. Fid-deposizzjoni tieghu moghtija fis-seduta tas-6 ta' Gunju, 2019 a fol. 68 *et seq* tal-process, Mario Magro xehed illi d-derekwizizzjoni kienet inharget minhabba li kien hemm arretrati ta' hlas ta' kera. Huwa pprezenta dokument permezz ta' nota minn fejn jirrizulta d-decizjoni li ttiehdet sabiex issir id-derekwizizzjoni (ara dokument a fol. 73 tal-process). Din il-minuta tghid is-segwenti:

> '<u>Ms Marlene Baldacchino</u>
> I have today discussed min 809 and mid 807 with Dr Paul De Battista – CEO – who instructed that
> (1) the danger is not to be removed by HA but is the responsability of the landlord,
> (2) remove RO from all block since tenants are not even paying rent.
> (3) inform tenants that RO are to be withdrawn with immediate effect.'

Illi ferm wara l-hrug tal-ittri ndikati fil-paragrafi precedenti u l-hrug tad-derekwizizzjoni, l-konvenuti konjugi Zammit kienu hallsu l-ammonti ta' €3034.01 u €606.80 fil-15 ta' Lulju, 2013 (ara ricevuti a fol. 66 u fol. 67 tal-process odjern). Permezz ta' cedola ta' depozitu ntavolata fil-25 ta' Settembru, 2018 l-konvenuti Alfred u Lilian konjugi Zammit iddepositaw a favur l-atturi l-ammont ta' €2,923.64 rapprezentanti l-kera dovuta ghall-perijodu ta' bejn it-13 ta' Ottubru, 2013 u t-12 ta' Ottubru, 2018. L-ebda prova ma giet ipprezentata li effettivament dawn il-flus iddepozitati taht l-

awtorita' tal-Qorti gew zbankati mill-atturi. Il-Qorti tqis li l-fattur li r-rikorrenti accettaw il-hlas tal-kera da parti tal-Awtorita' tad-Djar (nonostante li l-intimati ma kienux qed ihallsu lill-Awtorita') bl-ebda mod ma krea xi relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimati. Il-Qorti tqis ukoll li l-argument tal-intimati li l-ordni ta' derekwizizzjoni inhareg b'mod illegali se mai ma kellux jitqajjem per via ta' eccezzjoni fil-kawza odjerna izda se mai dan il-fatt kellu jigi attakkat mill-intimati immedjatament li gew notifikati bih (permezz tal-ittra datata 12 ta' Mejju, 2009 – ara fol. 14) fit-termini legali applikabbli haga li mill-atti ma jirrizultax li saret lanqas permezz tar-rikors kostituzzjoni li abbozz tieghu gie esebit a fol. 55 et seq. tal-process ntavolat fis-sena 2018.

In vista tas-suespost u mill-atti din il-Qorti m'ghandiex dubju li l-atturi qatt ma rrikonoxxew lill-konvenuti. Ukoll l-atturi gew ezentati milli jirrikonoxxu lill-konvenuti Zammit bid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tat-13 ta' Mejju, 1992 u lanqas hemm prova ta' xi rikonoxximent tacitu bil-hlas tal-kera. A kuntrarju permezz tac-cedola ta' depozitu li kopja taghha giet esebita mill-konvenuti stess a fol. 28 tal-process, jirrizulta li l-konvenuti kien ilhom ma jhallsu kera ghall-perijodu ta' bejn it-13 ta' Ottubru, 2013 u t-12 ta' Ottubru, 2018. Ma tressqet l-ebda prova fl-atti li turi li dawn il-flus iddepozitati taht l-awtorita' tal-Qorti effettivament gew zbankati mill-atturi. Ghalhekk ma jirrizultax ppruvat li bejn l-konvenuti u l-atturi nholqot relazzjoni guridika, prova li kellha tingieb mill-konvenuti. A propozitu din il-Qorti 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:

> '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.'

Illi fir-rigward tal-hames eccezzjoni l-konvenuti jargumentaw li l-proceduri li saru bir-rikors ai termini tal-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta fl-ismijiet Perit Arkitett Edwin Delia et -vs- Segretarju tad-Djar deciza nhar it-13 ta' Mejju, 1992 m'ghandhomx effett fuq il-kirja valida li giet instawrata favur l-konvenuti wara l-Ordni ta' Rekwizizzjoni. Illi bid-dovut rispett kif irrizulta mill-atti l-ordni ta' rekwizizzjoni giet mhassra b'effett immedjat stante li ma kienx qieghed jithallas l-kera. Id-decizjoni giet ikkomunikata lill-konvenuti permezz tal-ittra tat-12 ta' Mejju, 2009, liema ittra giet ipprezentata fl-atti mill-konvenuti nfushom. Ghalhekk la darba nharget ordni ta' derekwizizzjoni l-konvenuti kienu qeghdin jirrisjedu f'appartament bla ebda jedd u abbuzivament. Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet din l-eccezzjoni qed tigi wkoll respinta bhala guridikament u fattwalment infondata.

Fis-sitt eccezzjoni taghhom il-konvenuti jittentaw jargumentaw illi huma ma kinux jiffurmaw parti mill-kawza fl-ismijiet Walter Delia et -vs- Chairman Awtorita' tad-Djar deciza mill-Qorti ta' l-Appell nhar it-18 ta' Frar, 2016. Jargumentaw illi bil-kawza l-atturi nghataw kumpens u ma kienx hemm dikjarazzjoni ta' nullita' tal-ligi jew li dik il-ligi ma tistax tigi nvokata u fi kwalunque kaz l-kawza tghodd bejn il-partijiet u mhux *erga omnes*.

Illi jinghad li huwa fil-fatt accettat mill-gurisprudenza taghna illi

f'kawzi ta' indole kostituzzjonali l-Istat iwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi ghandu l-obbligu illi jassigura illi l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat. Fil-kaz odjern ma hemm l-ebda ligi li qed tigi attakkata u l-bazi tat-talba ghall-izgumbrament tal-konvenuti hija l-pretensjoni li huma qed jokkupaw il-fond minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi.

Il-Qorti hija sodisfatta mill-assjem tal-provi li filwaqt li r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjeta' in kwistjoni, fl-atti ma tressqet l-ebda prova lanqas remota ta' kirja valida favur l-intimati la miftiehma jew accettata mir-rikorrenti u lanqas ta' kirja valida moghtija lill-intimati mill-Awtorita' tad-Djar in vista tan-nuqqas ta' hlas ta' kera u r-revoka tal-ordni ta' rekiwizzjoni. Il-Qorti ghalhekk tqis li t-talba odjerna tar-rikorrenti sabiex l-intimati jigu zgumbrati mill-fond in vista li qed jokkupaw il-fond 2, f'9 Triq l-Merkanti, Valletta hija gjustifikata u ser tghaddi sabiex tilqa' l-istess filwaqt li ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-initmati.

Decizjoni:

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

(1) Tiddikjara l-ewwel talba sorvolata stante li l-konvenuti inghataw l-opportunita' li jipprezentaw l-eccezzjonijiet taghhom;

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

(3) Tilqa' it-tieni talba tal-atturi u tiddikjara li l-konvenuti Alfred u Lilian Zammit qeghdin jokkupaw l-appartament bin-numru 2 f'9, Triq il-Merkanti, Valletta minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi ;

(4) Tilqa′ t-tielet talba u tordna l-izgumbrament tal-intimata fi zmien xahrejn minn meta d-decizjoni tghaddi in gudikat.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra interpellatorja ghandhom jigu interament sopportati mill-konvenuti.

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