:

QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 20 ta' Jannar, 2022.

Numru 7

Rikors maħluf numru 1136/2013/2 JVC

***81 & 82 Limited* (C-55435)**

v.

Stella Borg; u b'dikriet tat-18 ta' Frar 2020 il-kawża tkompliet 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 minflok Stella Borg li mietet waqt li miexja l-kawza;

Paul Borg; u Margaret Cardona, illum Borg

1. Dan huwa appell tal-konvenuta Margaret Borg minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Ġunju 2020 li laqgħet it-talba tas-soċjetà attriċi għall-iżgumbrament tal-konvenuti minn proprjetà tal-attriċi li kienu jżommu bla ma kellhom titolu li jiswa fil-liġi. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-attriċi hija sidt proprjetà immobbli f'Tas-Sliema. Dik il-proprjetà kienet rekwiżizzjonata mill-gvern u allokata lil ċertu Charles Mifsud, ħu l-konvenuta Stella Borg. Stella Borg, u wliedha l-konvenuti Paul u Margaret Borg, kienu jgħixu fil-fond flimkien ma' Charles Mifsud, u baqgħu joqogħdu hemm wara l-mewt ta' Charles Mifsud, li kien għażeb.

3. Is-sid qatt ma għaraf lil Charles Mifsud jew lill-konvenuti bħala kerrejja tal-fond, u qatt ma aċċetta kera mingħandhom. Il-kera kienu għalhekk iħallsuh lill-Awtorità tad-Djar, u għadu depożitat f'idejn l-awtorità. Il-konvenuti għalhekk baqgħu jżommu l-fond mhux bis-saħħa ta' kirja iżda bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni.

4. L-attriċi, wara li għalxejn sejħet lill-konvenuti biex iroddulha l-pussess tal-fond, fetħet din il-kawża tallum u talbet illi l-qorti, wara li tgħid illi l-konvenuti qegħdin iżommu l-fond bla ma għandhom titolu, tordna l-iżgumbrament tagħhom.

5. L-attriċi kienet talbet ukoll illi l-kawża tinqata' bid-dispensa tas-smigħ bil-proċedura sommarja speċjali iżda l-ewwel qorti ċaħdet dik it-talba u l-konvenuti ressqu eċċezzjoni li għandhom titolu ta' kera.

6. Waqt li miexja l-kawża l-attriċi fetħet kawża oħra quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali fl-ismijiet *81 & 82 Limited v. Awtorità tad-Djar*[1] billi dehrilha illi b'konsegwenza tal-ordni ta' rekwiż-izzjoni kien qiegħed jinkiser il-jedd tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha mħares taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-art. 1 tal-Ewwel Proto-koll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u

[1] Rik. Kost. 14/2017.

tal-Libertajiet Fundamentali. B'sentenza tal-14 ta' Ġunju 2018 li minnha ma sarx appell il-Prim' Awla iddeċidiet illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni hija "ineffettiva u għandha tiġi mħassra".

7. Wara li rat is-sentenza tal-14 ta' Ġunju 2018 l-ewwel qorti bis-sentenza li minnha sar dan l-appell iddeċidiet hekk:

> »… … …
>
> »tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenuti;
>
> »… … … tiddikjara li l-intimati qegħdin jokkupaw il-fond … … … mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u għalhekk huma obbligati li jiżgumbraw minnu u li jgħaddu l-pussess vakant tal-istess lis-soċjetà rikorrenti;
>
> »… … … tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien massimu ta' xahrejn minn meta din id-deċiżjoni ssir *res judicata* jiżgumbraw mill-fond … … … u jgħaddu l-pussess vakant tal-istess lis-soċjetà rikorrenti.
>
> »Fiċ-ċirkustanzi li l-ordni ta' rekwiżizzjoni ġiet revokata fil-mori tas-smigħ tal-kawża, kull parti għandha tħallas l-ispejjeż tagħha.«

8. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti eċċepew preliminarjament illi l-azzjoni tas-soċjetà rikorrenti hija intempestiva *stante* li s-soċjetà kienet taf li l-konvenuti kellhom titolu ta' kera fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna.
>
> »… … …
>
> »… … … il-qorti tqis li l-azzjoni tas-soċjetà rikorrenti m'hijiex waħda intempestiva *stante* li s-soċjetà rikorrenti kellha ragunijiet suffiċjenti li tikkunsidra li l-konvenuti kienu qegħdin jokkupaw il-fond mingħajr l-ebda titolu validu fil-ligi. Fil-fatt l-istess rappreżentanti tas-soċjetà fl-*affidavits* tagħhom ikkonfermaw bil-ġurament li huma ma kinux jafu li l-intimati kienu qed jivvantaw titolu ta' kera permezz ta' ordni ta' rekwiżizzjoni u saru jafu b'dan wara li ġie intavolat ir-rikors odjern u l-intimati talbu li jitħallew jagħmlu risposta. Għaldaqstant għar-raġunijiet suesposti din il-qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari.
>
> »Fl-eċċezzjonijiet fil-mertu l-konvenuti jsostnu li għandhom titolu validu fil-liġi *stante* li huma dejjem ħallsu l-kera lill-Awtorità tad-Djar peress li l-fond kien ġie rekwizizzjonat. Isostnu li oriġinarjament il-fond kien mikri lil Carmel Mifsud – hu l-konvenuta Stella Borg – u susseg-wentement, meta gie nieqes Carmel Mifsud, il-kera nqalbet fuq il-konvenuta Stella Borg u għadha tgħajjat lilha sallum. Il-konvenuta

Stella Borg flimkien ma' żewġha Vincent Borg u wliedha dejjem għexu fil-fond mertu tal-kawża odjerna.

»… … …

»Jirriżulta li l-kera mhallsa lill-Awtorità tad-Djar kienet waħda regolari *stante* li dejjem kienet tiġi mħallsa mill-konvenuti lill-Awtorità tad-Djar; madanakollu kemm is-sidien preċedenti kif ukoll is-soċjetà rikorrenti qatt ma ġabru l-flus tal-kera. … … …

»… … …

»… … … jirriżulta li s-sidien qatt ma rrikonoxxew lill-konvenuti u qatt ma ġabru l-kera *stante* li l-kera dejjem baqgħet tiġi mħallsa mal-Awtorità tad-Djar. … … …

»Fil-mori tal-kawża ġie intavolat rikors kostituzzjonali bin-numri 14/2017 MCH fl-ismijiet <u>*81 & 82 Limited v.* Awtorità tad-Djar</u> fejn fost affarijiet oħra fid-deċiżjoni mogħtija nhar l-14 ta' Ġunju 2018 ġie dikjarat li l-ordni ta' rekwiżizzjoni bin-numru 48795 maħruġa fuq il-fond … … … hija waħda ineffettiva u għandha tiġi mħassra. L-atturi ppreżentaw ċertifikat li juri li l-kawża ma ġietx appellata … … … In segwitu għal din id-deċiżjoni, l-Awtorità tad-Djar ħarġet notifika ta' derekwiżizzjoni tal-ordni ta' rekwiżizzjoni bin-numru 48795 fuq il-fond … … . fejn ingħad li din l-ordni ta' rekwiżizzjoni għandha tiġi meqjusa bħala mhassra. Premess dan, kif ġà spjegat aktar 'il fuq fl-ewwel eċċezzjoni preliminari, is-soċjetà rikorrenti fl-ebda waħda mill-ordni ta' rekwiżizzjoni ma ġiet ordnata sabiex tirrikonoxxi lill-konvenuti jew lill-Carmel Mifsud *ai termini* tal-Att dwar id-Djar (Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta).

»Minn dan kollu suespost jirriżulta lill-qorti li bejn is-soċjetà rikorrenti jew is-sidien preċedenti u l-konvenuti qatt ma ġiet ikkreata relazzjoni ġuridika. Il-qorti f'dan l-istadju tagħmel referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet <u>Janice Baldacchino *v.* Mary Graċe Ellul</u> deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar il-31 ta' Ottubru 2017 fejn ingħad mill-qorti:

> "Fi kwalunkwe każ, ir-relazzjoni ġuridika li nħolqot bejn l-intimata u l-Awtorità tad-Djar matul iż-żmien li kienet fis-seħħ l-imsemmija ordni ta' rekwiżizzjoni ntemmet meta l-fond ġie derekwiżizzjonat u ċertament ma jistax jingħad li hemm relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrenti u l-intimata. Biex tirnexxi l-eċċezzjoni sollevata mill-intimata, irid jiġi 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 jreġix."

»… … …

»Din il-qorti hija sodisfatta mill-assjem tal-provi li filwaqt li s-soċjetà rikorrenti hija s-sid tal-fond … … …, fl-atti ma tressqet l-ebda prova lanqas remota ta' kirja valida skont il-liġi favur l-konvenuti la miftiehma jew aċċettata mir-rikorrenti. *In oltre* fil-mori tal-kawża u konsegwenti għad-deċiżjoni mill-onorabbli Qorti Kostituzzjonali ġiet revokata l-ordni ta' rekwiżizzjoni. Kif joħroġ ukoll mill-ġurisprudenza kkwotata kwalunkwe relazzjoni li l-intimati setgħu kellhom mal-Awtorità tad-Djar ma tistax titqies bħala kirja vera u proprja iżda hija relazzjoni *sui generis* li fi kwalunkwe każ tispiċċa fil-mument li fond [*sc.* jiġi] derekwiżizzjonat kif appuntu seħħ fil-każ odjern. Kwalunkwe relazzjoni li jista' kellhom l-intimati din kienet mal-awtorità u mhijiex marbuta mal-fond in kwistjoni u mas-sidien atturi odjerni. Il-qorti għalhekk tqis li t-talba odjerna tas-

soċjetà rikorrenti sabiex l-konvenuti jiġu zgumbrati mill-fond *in vista* li qed jokkupaw il-fond … … … bla titolu hija ġustifikata u ser tgħaddi sabiex tilqa' l-istess filwaqt li ser tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati.

»Finalment din il-qorti tinnota li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom il-konvenuti jisħqu li meta ġiet intavolata l-kawża kien hemm titolu validu ta' kera a favur l-konvenuta Stella Borg mill-Awtorità tad-Djar u għal-hekk il-kawża ġiet intavolata fil-qorti l-ħażina peress li dak iż-żmien kien hemm titolu validu. Il-qorti rat iżda li ebda eċċezzjoni f'dan is-sens ma ġiet intavolata mill-konvenuti la fir-risposta ġuramentata u lanqas *tramite* risposta ulterjuri fil-mori tal-kawża. Għaldaqstant din il-qorti mhijiex ser tinoltra ruħha *oltre* fuq dan il-punt.«

9. Il-konvenuta Margaret Borg appellat b'rikors tat-2 ta' Lulju 2020 li għalih l-attriċi wieġbet fl-20 ta' Ottubru 2021. L-ewwel aggravju jgħid hekk:

»L-aggravju tal-esponenti … … … jikkonsisti fil-fatt li s-soċjetà rikorr-enti interpellat lill-konvenuti Stella Borg *et* permezz ta' ittra uffiċjali intavolata nhar l-14 ta' Ottubru 2013 u notifikata lil Stella Borg nhar id-19 ta' Ottubru 2013 sabiex jiżgumbraw mill-fond … … … u jirrilaxxaw il-pussess battâl u vakant tiegħu *stante* li qegħdin jokkupaw il-fond mingħajr l-ebda titolu validu skont il-liġi.

»Din l-istess ittra uffiċjali ntbagħtet wara li permezz ta' kuntratt ta' xiri datat 8 ta' April, 2013 is-soċjeta' rikorrenti 81 & 82 Limited xtrat u akkwistat id-*directum dominium temporanum* fuq il-fondi msemmija.

»… … …

»Kif ribadit mill- Qorti Ċivili Prim'Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) … … … nhar il-Ħamis 14 ta' Gunju 2018:

> »"L-Awtorità tad-Djar stqarret li l-atturi, meta xtraw il-proprjetà, kienu jafu li l-fond … … … kien okkupat minn persuni li kienu jeħtieġu akkommodazzjoni soċjali u li kienu protetti minn ordni ta' rekwiżizzjoni. Dan il-fatt għalhekk ittiehed fil-qies meta gie mif-tiehem il-prezz. Ġie mifhum ukoll li għalhekk l-atturi ma jistgħu jillanjaw minn ebda ksur ta' xi dritt fundamentali għaliex huma daħlu għax-xiri tal-post minkejja l-fatti konoxxuti."

»Il-verità tal-pussess tal-imsemmi fond huwa li huwa ngħata mill-awtorità u ilu hekk rekwizziżjontat sa mill-1987. L-appellati li huma d-direttarji u s-sidien tal-post mill-2013 sostnew li qed jiġu preklużi milli jirriprendu l-pussess tal-fond.

»Issa s-soċjetà attriċi sostniet li b'rekwiżizzjoni din is-sitwazzjoni toħloq ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom kif tutelati taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u l-qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali qieset li din l-eċċezzjoni hija infondata u qed tigi miċħuda.

»Fil-preżent hemm reġistrati fuq il-post … … … Paul Borg, Stella Borg, Margaret Cardona (xebba Borg li dehert fuq dan il-post fl-1989) u Nikita Cardona li daħlet ġdida fil-post.

»Is-soċjetà attriċi ġiet informata minn l-istess vendituri li kien hemm terzi persuni jokkupaw il-fond u ma ggarantewx il-pussess vakanti.

Mill-kuntratt jirrizulta wkoll però li l-vendituri ddikjaraw li l-proprjetà in vendita ma kienet soġġetta għal ebda proċedura ta' rekwiżizzjoni meta dawn kienu jafu li kien hemm rekwiżizzjoni.

»L-appellanta tinsab aggravata għaliex bhala persuna li dejjem ħallset dak li huwa dovut bħala kera, meta konsapevoli mill-ordni ta' rekwiż-izzjoni li proprju kif ġie pruvat l-istess ordni ta' rekwiżizzjoni kien meħtieġ għal skop pubbliku u fl-interess pubbliku u dan sabiex jingħata saqaf lill-istess appellanta, meta wieħed jikkonsidra li l-istess fond ġie mgħoti lill-inkwilini fl-1987 bħala *social case* u l-awtorità kienet ħarġet *requisition order* biex tipproteġihom, huwa irritu li l-istess inkwilina tiġi żgumbrata mill-fond għaliex soċjetà li akkwistat il-fond bi prezz favorevoli ħafna u, kif inhu mifhum mill-*memorandum of association* tal-istess soċjetà, hija għandha skop kummerċjali, hija ma tistax tiġi meqjusa li tassumi d-drittijiet kollha tal-vendituri li min-għandhom tkun akkwistat -immobbli.

»F'dan il-każ tant ma jistax jiġi meqjus li l-appellati qegħdin fl-istess sitwazzjoni tas-sidien oriġinali, li fil-kuntratt tal-akkwist l-anqas ma huma koperti bil-garanzija tal- paċifiku pussess.

»L-appellanta kienet eliġibbli għall-allokazzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali u qed jiġi rilevat li diġà ġiet stabbilita li l-ordni kellha għan leġittimu.

»Jekk hija tgħaddi minn żgumbrament tista' tispiċċa *homeless* għaliex m'hemmx talba sabiex tingħata residenza alternattiva.

»Huwa d-dmir tal-istat li jipprovdi għall-protezzjoni ta' persuni vulner-abbli. Dan *nonostante* l-fatt li, b'mod ġenerali, huwa preżunt li persuna li tokkupa fond rekwiżizzjonat hija persuna li l-aktar teħtieġ protezzjoni mill-istat. Huwa inaċċettabbli li bħala rizultat ta' din id-deċiżjoni l-appellanta tibqa mingħajr protezzjoni xierqa meta llum hija avvanzata fl-età u m'għandhiex fejn tmur u *se mai* l-Awtorità tad-Djar kellha ssib akkommodazzjoni alternattiva wara l-eżitu kostituzzjonali.

»… … …

»Din il-ħtieġa soċjali u realtà li temana minn dmir tal-istat ma ġietx indirizzata minn l-ewwel qorti u dan anke wara li ġiet prodotta vera kopja tas-sentenza kostituzzjonali relatata mal-istess proprjetà. L-ordni ta' rekwiżizzjoni fil-ħruġ tagħha kienet leġittima għaliex kellhom għan leġittimu fl-interess ġenerali u ġew maħruġin in forza ta' liġi statutorja, il-liġi li taħtha saret l-ordni ta' rekwiżizzjoni fil-każ.

»Issa l-ewwel qorti jidher illi straħet primarjament fuq ix-xhud Carmen Azzopardi sabiex tasserixxi jekk il-fond *de quo* kienx qed jiġi okkupat b'titolu validu ta' kera jew biss abbażi tal-ordni ta' rekwiżizzjoni. Din ix-xhud ikkonfermat is-segwenti:

> »"Jiena ivverifikajt dalgħodu għax … … … u l-informazzjoni li tawni hija li meta s-sidien kienu jaċċettaw il-kera (bħala prassi ħa ngħid, mhux ta' dan il-każ partikolari għax ma għandix informazz-joni 100% ċara), il-prassi hija li meta s-sidien jaċċettaw il-kera aħna ngħadduhielhom awtomatikament il-kera. Meta l-kera tkun għand il-*Housing*, għax is-sidien ma jkunux aċċettawha, il-prassi tkun."

»Hija tkompli sabiex tgħid li "rajtu l-*file* dalgħodu jiena; il-*file* rajtu kollu dalgħodu; imma ma hemm xejn fil-*file*.

»Meta l-istess xhud reggħat ħadet il-pedana hija tikkonferma b'ġurament illi:

»"normalment meta s-sid jirrikonoxxi l-kirja jirranġaw bejniethom u titħallas il-kera lis-sid."

»Issa f'dan il-każ is-sid dejjem sostna li huwa ma irrikonoxxiex lill-appellata b'titolu ta' kera, iżda meta akkwista l-imsemmi fond huwa kien ben konsapevoli tan-negozju li huwa dieħel għalih speċjalment ta' fejn jidħlu l-garanziji neċessarji fil-bejgħ ta' immobbli.

»Issa fejn jidħol il-fond *de quo* jrid jingħad illi l-appellat akkwista l-immobbli, huwa jgħid li bi pretensjoni li fih hemm jirrisjedi *squatter* u s-sid oriġinali lanqas bl-ordni ta' rekwiżizzjoni ma qallu tant li kien dan li wassal lis-soċjetà attriċi tippreżenta proċeduri speċjali sommarji inizjalment.

»B'dan il-*false belief*, l-appellat akkwista l-proprjetà u kellu jagħmel il-verifiki neċessarji mas-sid oriġinali sabiex jirregola s-sitwazzjoni tiegħu.

»Is-sid oriġinali qatt ma ttella', la hu u lanqas rappreżentanti tiegħu sabiex jikkonfermaw ir-relazzjoni ta' kera li kien hemm mal-inkwilini u kellha tkun din l-aħjar prova biex tissiġilla l-aggravji tal-appellat u mhux rapprezentant tal-Awtorità tad-Djar li offriet b'ġurament minn l-aħjar li kellha fir-*records*. Nebolożità totali.

»Carmen Azzoppardi ma ġietx imħarrka bħala xhud espert u għal-daqstant kull opinjoni li hija qalet b'ġurament għandha tiġi skartata, inkuż u mhux limitat għal dak li jiġri fin-norma!

»L-ewwel qorti straħet fuq din ix-xhud sabiex waslet għad-deċiżjoni tagħha u fil-verità hija kontradetta mis-soċjetà attriċi stess li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha tgħid hija stess li "tħallset u għadha titħallas (mhux regolarment) kera irriżorja" meta Azzopardi ikkonfermat li l-kera dejjem u dejjem tħallset u t-tneħħija tar-rekwiżizzjoni ma jannullax ir-relazzjoni ta' lokazzjoni.

»Għaldaqstant kienet proprju l-Awtorità tad-Djar li tirċievi l-kera biss u r-relazzjoni ta' kirja ġiet stabbilita minn mindu nħareġ ir-*requisition order* u ġiet stabbilita relazzjoni ġuridika ġdida li l-inkwilina għadha tgawdi sallum.

»L-estratti li ġew preżentati provenjenti mir-Reġistru Elettorali lanqas ġew menzjonati fis-sentenza. Dawn żgur li kienu provi essenzjali u ċari li l-appellanta proprju kellha titolu ta' kera fuq il-fond *de quo* u l-kera fil-preżenti każ hija dik ta' qabel is-sena 1995 u għalhekk japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Kodiċi Ċivili [*sic*].«

10. L-argumenti tal-appellanti kien ikollhom relevanza li kieku l-meritu kien dwar il-validità tal-ordni ta' rekwiżizzjoni u dwar jekk din għandhiex titħassar jew titħalla fis-seħħ; għall-meritu tal-kawża tallum, iżda, huma għalkollox irrelevanti.

11. Kien fuq l-appellanti l-oneru tal-prova tal-allegazzjoni tagħha li għandha titolu ta' kiri. Dan fittxet li tagħmlu *inter alia* bix-xiehda tar-rappreżentant tal-Awtorità tad-Djar. Din iżda xehdet – mhux bħala espert iżda fuq il-fatti – li l-kera kien jitħallas lill-awtorità (u, qabel, lid-Dipartiment tad-Djar) u li l-awtorità ma għaddietx il-kera lis-sid. Dan isaħħaħ il-konklużjoni tal-ewwel qorti li r-relazzjoni li kellhom il-konvenuta u l-awturi tagħha kienet mal-awtorità u mhux mas-sid. Prova li s-sid għaraf lill-konvenuta jew lill-awturi tagħha ma saritx; anzi, saret prova tal-kuntrarju: li s-sid baqa' dejjem jirrifjuta l-ħlas tal-kera għax ma għaraf lil ħadd bħala kerrej tal-fond. Dan ma nbidilx bil-bidla tas-sid.

12. Il-konvenuta appellanti tgħid illi "s-soċjetà attriċi stess … fin-nota ta' sotto-missjonijiet tagħha tgħid hija stess li 'tħallset u għadha titħallas (mhux regolarment) kera irriżorja'". Biex ma jkun hemm ebda ekwivoku, għax dak li tgħid l-appellanti jista' forsi jiftehm li kienet is-soċjetà stess li kienet titħallas il-kera, tajjeb jingħad illi dak li tgħid l-attriċi fin-nota ta' sotto-missjonijiet huwa illi "tħallset u għadha titħallas (mhux regolarment) kera irriżorja *direttament lill-Awtorità tad-Djar*".

13. Iżda l-ħlas lill-Awtorità tad-Djar, jissejjaħ x'jissejjaħ, ma joħloqx relazzjoni ta' kera bejn l-awtorità u l-persuna li lilha l-fond jiġi allokat, u anqas u anqas ma joħloq kirja li tintiret mis-sid meta titħassar ir-rekwiżizzjoni. Li kien hekk ma kien inkun hemm ebda ħtieġa tas-setgħa mogħtija lill-awtorità taħt l-art. 8 tal-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] li ġġiegħel lis-sid jagħraf lill-kerrej, jekk il-ħlas lill-awtorità jkun *ipso facto* biżżejjed biex tinħoloq dik il-kirja, kif tippretendi l-appellanti. Barra minn hekk, l-art. 8(6) tal-Kap. 125 jagħmilha ċara illi kuntratt ta' lokazzjoni jinħoloq biss "minn

dakinhar tar-rikonoxximent definittiv", u rajna li fil-każ tallum għarfien ma kienx hemm.

14. L-appellanti tgħid ukoll illi mir-Reġistru Elettorali jidher kemm ilha toqgħod fil-fond. Ir-Reġistru Elettorali iżda jgħid biss min joqgħod f'fond partikolari, u mhux x'titolu għandu fuqu, jew jekk għandux titolu.

15. L-aggravju, li hu x'aktarx fieragħ, hu għalhekk miċħud.

16. It-tieni aggravju jgħid hekk:

> »L-appellanta hija aggravata minħabba l-fatt li, hekk kif ġie stabbilit, il-kera depożitat sallum il-ġurnata huwa ta' *three thousand twenty one euro forty two cents* (€3,021.42) u meta ġiet intavolata l-kawża kien hemm titolu validu ta' kera a favur il-konvenuta Stella Borg mill-Awtorità tad-Djar u għalhekk il-kawża ġiet intavolata fil-qorti l-ħażina peress li dak iż-żmien kien hemm titolu validu.
>
> »Din żgur li hija konsiderazzjoni li l-qorti għandha s-setgħa tqajjem *ex ufficio* u dan għaliex proprju tikkonċerna l-ġurisdizzjoni tal-istess qorti u għaldaqstant dan ma sarx quddiem l-ewwel qorti.
>
> »Għaldaqstant din mhix il-qorti idoneja li tordna r-riiaxx tal-fond u li tistablixxi li ma hemmx titolu validu ta' kera jew li tordna kera ogħla.«

17. Dan l-aggravju hu msejjes fuq il-premessa li "hemm titolu validu ta' kera". Kif rajna fil-konsiderazzjonijiet tal-aggravju ta' qabel dan, din il-premessa hija ħażina u daqstant ieħor ħażin għalhekk hu l-argument imsejjes fuqha. Eċċezzjoni li hemm titolu ta' kera ma jfissirx li l-Prim' Awla għandha minnufih tiddikjara lilha nfisha inkompetenti iżda għandha – kif għamlet fil-każ tallum – tara jekk jirriżultax tassew dak it-titolu. Sabet, korrettement, li ma hemmx prova ta' titolu ta' kera u għalhekk għamlet sew li kompliet tisma' l-kawża.

18. Dan l-aggravju wkoll hu miċħud.

19. It-tielet aggravju jgħid hekk:

»Huwa evidenti illi l-ewwel onorabbli qorti ma emmnitx lill-konvenuti meta huma ppreżentaw provi dwar ir-relazzjoni lokatizja li huma kellhom, meta skond ġurisprudenza assodata huwa pacifiku li xhud wieħed jekk emmnut huwa biżżejjed biex jiġi pruvat stat ta' verità fuq bilanċ ta' probabilità li trid il-liġi.

»Fis-sottomissjonijiet tagħha l-appellanta ser ikollha l-opportunità tidentifika numru ta' dettalji li fix-xiehda li tresqet, kif ukoll dik tar-rappreżentanti tal-awtorità tad-Djar fejn joħroġ qar li r-relazzjoni tagħha kienet proprju waħda lokatizja.

»… … …

»… … … ġie deċiż li l-konvenuti ma ppreżentawx prova tar-relazzjoni lokatizja tagħhom u *cioè* prova ta' kera viġenti skond il-liġi. Dan ingħad meta lanqas sar aċċenn għal-liġi applikabbli tal-kera tul l-okkupazzjoni tal-appellanta f'dan l-istess fond.

»Dan qed jingħad ukoll fid-dawl tal-fatt li għalkemm ġie deċiż illi l-konvenuti ma ppruvawx it-titolu ta' kera, l-esponent appellanta tħossha aggravata għaliex bl-istess metro ta' apprezzament ta' provi s-soċjetà attriċi ma rnexxiliex tipprova li proprju ma kienx hemm titolu tal- kera bir-rapprezentanta tad-dipartiment tal-*housing* u l-provi li jippontaw fid-direzzjoni li l-awturi kienu jafu li l-fond *de quo* kien qed jiġi mikri minn l-ewwel ordni ta' rekwiżizzjoni u għal skopijiet ta' *housing*.

»Meta s-soċjetà rikorrenti akkwistat dan il-fond hija kienet taf li dan il-fond huwa bin-nies ġo fih li għandhom titolu validu ta' kera u dan anke meta ġie derekwiżizzjonat, tant li l-istess fond ġie mibjugħ lis-soċjetà bi prezz raġonevoli u mingħajr garanzija tal-paċifiku pussess.

»Il-konsiderazzjonijiet premessi jdgħajjfu [*sic*] l-argument li, ladarba s-soċjetà rikorrenti kienet taf bir-relazzjoni ta' lokazzjoni, allura dan ifisser li kien hemm rikonoxximent da parti tas-sidien u ġiet stabbilita għarfien ta' relazzjoni ta' kera bejn is-sid u l-okkupanti. Kif jidher mid-definizzjoni ta' kerrej, ġaladarba Cardona kienet toqgħod mal-ġenituri tagħha f'dan l-appartament meta l-ġenituri gew neqsin, hija validament wirtet it-titolu ta' kera tagħhom.

»Il-kuntest ta' dan kollu jirrinkwadra perfettament ma' dak ribadit mill-Qorti ta' Strasbourg fis-sentenza Ghigo *v.* Malta deċiża mill-qorti ta' Strasbourg fis-26 ta' Settembru 2006 illi:

> »"In the present case, the Court can accept the Government's argument that the requisition and the rent control were aimed at ensuring the just distribution and use of housing resources in a country where land available for construction could not meet the demand. These measures, implemented with a view to securing the social protection of tenants, were also aimed at preventing homelessness, as well as at protecting the dignity of poorly-off tenants."«

20. Dan l-aggravju wkoll huwa fieragħ. Il-konvenuti ma ressqu ebda prova tal-allegazzjoni tagħhom li għandhom titolu ta' kera: asserzjonijiet li ma huma msaħħa b'ebda xiehda oġġettiva ma jwasslux għal prova ta' "stat ta' verità fuq bilanċ ta' probabilità li trid il-liġi". Ix-xiehda turi biss li l-appellanti u l-

awturi tagħha kienu joqogħdu fil-fond bis-saħħa biss ta' ordni ta' rekwiżizzjoni għax qatt ma ntgħarfu mis-sidien u għalhekk meta r-rekwiżizzjoni tneħħiet ma setgħu jivvantaw ebda pretensjoni valida fuq il-fond. Ir-referenza għall-każ ta' Ghigo hija irrelevanti għax hawnhekk il-kwistjoni ma hijiex dwar jekk ir-rekwiżizzjoni kinitx tirrispetta d-drittijiet tas-sidien; il-kwistjoni hi li min kien jokkupa fond bis-saħħa ta' rekwiżizzjoni ma jistax ikompli jokkupa dak il-fond meta r-rekwiżizzjoni titħassar.

21. L-argument imbagħad illi "s-soċjetà attriċi ma rnexxiliex tipprova li proprju ma kienx hemm titolu tal-kera" ma jiswa xejn, ladarba l-oneru tal-prova tal-eżistenza tat-titolu qiegħda fuq il-konvenuti mhux fuq l-attriċi.

22. Dan l-aggravju wkoll huwa miċħud.

23. Il-qorti għalhekk tiddisponi mill-appell billi, wara li tiċħad l-eċċezzjoni ta' nuqqas ta' kompetenza, tiċħad ukoll l-appell.

24. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; l-ispejjeż tal-appell tħallashom l-appellanti.

Giannino Caruana Demajo President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr