BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT DR. NOEL BARTOLO
B.A. M.A.(Fin. Serv.) LL.D. Dip. Trib. Eccles. Melit.

Seduta tallum 28 ta' Jannar 2022

Doreen Grima (K.I. 213265 M), Georgina armla minn Philip Grima (K.I. 320638 M) u Joseph Grima (K.I. 714462 M)

vs

Natalie Baldacchino (KI. 30767 M)

Awtorità tad-Djar

Rikors Ġuramentat Numru : 3/2021 NB

Il-Bord,

I. PRELIMINARI

Ra r-rikors ġuramentat ta' Doreen Grima ippreżentat fis-7 ta' Jannar 2021 fejn ġie premess:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***40, Triq Wied il-Ghajn, Zabbar****, li huma akkwistaw minghand il-mejjet missierhom u zewghom rispettivament ab intestato stante illi skond testment sigriet tat-18 ta' Gunju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar* ***"Dokument A"*** *hawn anness, li gie dikjarat miftuh mill-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja mill-istess Nutar Dottor Herbert Cassar skond* ***"Dokument B"*** *hawn anness, il-mejjet Philip Grima halla biss legati lil bintu r-rikorrenti Doreen Grima u ma nnominax eredi.*

2. *Illi konsegwentement, l-eredita' ta' Philip Grima ghaddiet fuq ir-rikorrenti ab intestato ai termini tal-ligi kif jirrizulta mid-****"Dokument C"*** *hawn anness, biex b'hekk Georgina Grima armla ta' Philip Grima wirtet nofs indiviz minghand zewgha, waqt li l-unici zewg uliedha r-rikorrenti l-ohra Doreen Grima u Joseph Grima akkwistaw ugwalment bejniethom in-nofs indiviz l-iehor ta' tali eredita'.*

3. *Illi dan kollu jirrizulta minn kuntratt ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar tal-1 ta' Dicembru 2016, li estratt minnu huwa hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument D"*** *fejn il-fond imsemmi gie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.*

4. *Illi l-art li fuqu huwa mibni l-fond in kwistjoni kienet giet akkwistata mill-mejjet Philip Grima permezz ta' kuntratt tal-24 ta' Marzu 1952 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela, li kopja tieghu hija hawn annessa u mmarkata bhala* ***"Dokument E"****.*

5. *Illi dan il-fond kien gie rekwizizzjonat fl-24 ta' Ottubru 1990 skond rekwizizzjoni nru. 52771/90 kif jirrizulta mid-****"Dokument F"*** *hawn anness, li kien indikat bhala "Fond E", Triq Wied il-Ghajn, Zabbar, u llum 40, Il-Girna, Triq Wied il-Ghajn, Zabbar, gie mehud mill-pussess tal-antekawza tar-rikorrenti minkejja l-oggezzjonijiet tieghu.*

6. *Illi l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-intimata Nathalie Baldacchino, li inghatat il-pussess tal-istess fond minghand l-intimata Awtorita' tad-Djar bis-sahha tar-rekwizizzjoni fuq msemmija u minghajr il-kunsens u l-approvazzjoni tal-istess rikorrenti jew l-antekawza minnhom u thallas il-kera lill-istess Awtorità.*

7. *Illi b'ittra tas-7 ta' Novembru 1990, hawn annessa u mmarkata bhala* ***"Dokument G"*** *il-mejjet Philip Grima oggezzjoni ghal tali rekwizizzjoni, pero' dan kien kollu ghal xejn.*

8. *Illi Philip Grima rrifjuta li jaghti l-pussess lir-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali tant li l-Pulizija Ezekuttiva harrkitu b'citazzjoni appozita sabiex jigi ordnat jikkonsenja c-cwievet tal-fond lill-istess Awtorita' tad-Djar, u dan skond "**Dokument H**" hawn anness.*

9. *Illi b'rikors nru. 617/96 fl-ismijiet Philip Grima vs Direttur ghall-Akomodazzjoni Socjali, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Ottubru 2004, kopja ta' liema sentenza hija hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokument I**" gie deciz illi t-talbiet tal-attur biex a tenur tal-Artikolu 8(3) tal-Att XIV tal-1992 jigi awtorizzat biex ma jirrikonoxxix lill-persuna allokata bhala inkwilina minhabba l-konsegwenza horox li huwa jbati b'tali rikonoxximent, gew michuda, bl-ispejjez kontra tieghu.*

10. *Illi b'ittra tat-3 ta' Lulju 2007, li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokument J**", mibghuta mill-Awtorita' tad-Djar, dawn tal-ahhar talbu lil Philip Grima jirrikonoxxi lil Nathalie Baldacchino bhala inkwilina tal-fond rekwizizzjonat, haga li huwa qatt ma ghamel.*

11. *Illi b'ittra tal-5 ta' Novembru 2012 li kopja taghha hija hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokument K**", il-mejjet Philip Grima talab lill-Ombudsman illi huma m'ghandux jirrikonoxxi lill-intimata Nathalie Baldacchino, dan gie rifjutat wkoll.*

12. *Illi r-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew affaccjati b'din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni nru. 52771/90 b'mod ingust u b'mod abbusiv u dan stante li l-antekawza mir-rikorrenti kien originarjament ikkonceda l-fond b'koncessjoni enfitewtika temporanja lil certu Joseph Chetcuti, u stante li dan tal-ahhar ha post tal-Gvern, l-Awtorita' tad-Djar insistiet u ezigiet li tohrog din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni, u liema Ordni ta' Rekwizizzjoni tikser id-drittijiet kostituzzjonali taghhom a tenur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan stante illi l-kera li imponewlhom li jircievu ma kienx il-kera tas-suq u lanqas proporzjonali ghad-drittijiet taghhom bhala sidien.*

13. *Illi l-Gvern arbitrarjament iffissa l-kera pagabbli fis-sena lir-rikorrenti liema somma hija naturalment wahda minima hafna u zgur ma kenitx tirrifletti l-valur kummercjali tal-fond.*

14. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma qed jinghataw kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li jithallsu bl-ebda mod ma hux qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond.*

15. *Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.*

16. *Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux iziedu il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

17. *Illi r-rikorrenti pprocedew b'kawza quddiem il-**Prim Awla, Sede Kostituzzjonali, rikors numru 167/2019 GM fl-ismijiet Doreen Grima (K.I. 213265 M), Georgina armla minn Philip Grima (K.I. 320638 M) u Joseph Grima (K.I. 714462 M) vs Awtorità tad-Djar, Natalie Baldacchino (K.I. 30767 M) u b'digriet tal-10 ta' Ottubru 2019, ġie kjamat fil-kawża l-Avukat Ġenerali li bi provvediment tal-20.02.2020 ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat, li giet deciza finalment mill-istess Qorti fit-3 ta' Dicembru 2020**, u li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "**Dokument L"** fejn il-Qorti laqghet it-talba tar-rikorrenti u ddikjarat illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 52771/90, Dokument F, hija leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża minnhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u li l-effetti tagħha għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali u kostituzzjonali tar-rikorrenti u illi l-lokazzjoni tal-fond 40, Il-Girna (ġja "Fond E"), Triq Wied il-Għajn, Haz-Żabbar, proprjeta tar-rikorrenti, a favur tal-intimata Baldacchino tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl- Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

18. *Illi bis-sentenza surreferita in Prim' Istanza (Sede Kostituzzjonali), gie deċiż illi l-Qorti hi tal-fehma li ladarba ġie stabbilit li ġew u qegħdin jiġu miksura l-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn l-interessi tas-sid u l-iskopijiet soċjali li kellhom jintlaħqu bl-Ordni ta' Rekwizizzjoni hawn fuq referita, l-intimata Baldacchino giet ordnata biex ma tibqax tistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilha mill-imsemmija ordni ta' rekwizizzjoni u liġijiet sabiex tibqa' tokkupa l-fond in kwistjoni, liema liġi u ordni ta' rekwizizzjoni giet dikjarata li hija leżiva tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti.*

19. *Illi konsegwentement, kwalsiasi kirja li kienet ezistenti bejn l-Awtorita tad-Djar u Nathalie Baldacchino abbazi tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni fuq msemmija, hija nulla u bla effett b'konsegwenza tas-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fil-kawza fl-ismijiet premessi,*

deciza fit-3 ta' Dicembru 2020, u ghalhekk ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea, kull ma sar taht ligi li giet dikjarata li tivvjola l-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Konvenzjoni Ewropea hija nulla u bla effett.

20. *Illi konsegwentement l-intimati Awtorita' tad-Djar u Nathalie Baldacchino ma jistghux jibqghu jgawdu mill-lokazzjoni sfurzata fuq is-sidien rikorrenti bl-ordni ta' rekwizizzjoni surreferita, ghax din il-lokazzjoni kif gie deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tivvjola d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, kif gie deciz fis-sentenza surreferita.*

21. *Illi ghalhekk l-okkupazzjoni tal-intimata Baldacchino u tal-Awtorita' tad-Djar kull ġurnata wara din is-sentenza hawn fuq msemmija hija leziva tad-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, u kif jiddisponi l-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea, kull ma sar taht liġi li ġiet dikjarata li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali tal-individwu hija nulla u bla effett.*

22. *Illi gialadarba l-lokazzjoni ta' bejn il-kontendenti hija nulla u bla effett, jfisser illi l-intimati ma jistghux jibqghu in okkupazzjoni ghax it-titolu tal-kirja taghhom gie terminat ex lege.*

23. *Illi ghalhekk l-intimati m'ghandhomx dritt jibqghu in okkupazzjoni tal-fond stante li ai termini tas-sentenza surreferita l-Qorti ddikjarat li l-intimati jistghux jibqghu jokkupaw l-fond taht l-Ordni ta' Rekwizizzjoni fuq msemmija li giet dikjarata leziva in konfront tal-istess sidien rikorrenti, biex b'hekk l-intimata Nathalie Baldacchino u l-Awtorità tad-Djar mhux qed jokkupaw il-fond taht l'ebda titolu ta' kera li xi darba kellhom.*

24. *Illi l-intimati wara s-sentenza surreferita m'għandomx difiża x'jagħtu kontra t-talba tar-rikorrenti ghax l-ordni ta' rekwizizzjoni illi abbazi taghha kienet tokkupa l-fond giet dikjarata anti-kostituzzjonali u b'hekk hija bla effett.*

25. *Illi huma jafu lilhom nfushom bil-fatti kif fuq esposti u Joseph Grima jikkonferma dan bil-ġurament tieghu.*

26. *Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza biex jigi dikjarat li l-intimata ma tistax tibqa' tokkupa l-fond* ***40, Triq Wied il-Ghajn, Zabbar****, u biex konsegwentement jigi ordnat l-izgumbrament tal-istess intimata mill-fond in kwistjoni gialadarba t-titolu gie terminat ex lege, stante li tali*

kirja u ordni ta' rekwizizzjoni gew misjuba li jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Grima u konsegwentement l-intimata Baldacchino ma tistax tibqa' tistrieh fuq d-din it-tali kirja li hija abbuziva u illegali u tilledi d-drittijiet kostitutzzjonali tar-rikorrenti .

***Ghaldaqstant**, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi u kif dispensati mis-smigh tal-kawza odjerna bil-proceduri sommarji specjali kif stabbiliti mill-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti jitolbu lil dan l-Onorabbli Bord biex jordna lill-intimat sabiex jidher quddiem il-Bord fil-gurnata u hin kif stabbilit mill-istess Bord u f'każ li l-intimat jkun kontumaci f'dik is-seduta, jew inkella jekk huwa jonqos milli jidher f'dik is-seduta u li jkollu difiża li tiswa' u li jista' jaghmel sabiex jikkontesta t-talbiet tar-rikorrenti, l-imsemmi Bord li Jirregola l-Kera għandu:*

I. *Jiddikjara u Jiddeciedi illi l-intimata Natalie Baldacchino (K.I. 30767 M) u/jew l-Awtorita' tad-Djar ma jistghux jibqghu in okkupazzjoni tal-fond 40, Triq Wied il-Ghajn, Zabbar, proprjeta' tar-rikorrenti stante illi l-kirja konsegwenzjali ghall-ordni ta' rekwizizzjoni 52771/90 u tas-sentenza rikors nru. 617/96 fl-ismijiet Philip Grima vs Direttur ghall-Akomodazzjoni Socjali, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Ottubru 2004 giet terminata ex lege bis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) tat-3 ta' Dicembru 2020 fl-ismijiet premessi, ai termini tal-Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 3 tal-Konvenzjoni Ewropea gialadarba giet reza nulla u bla effett fil-ligi stante li tali lokazzjoni emanenti mill-ordni ta' rekwizizzjoni fuq referita, tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif deciz, u kull gurnata in okkupazzjoni qed tikkawza danni lill-istess rikorrenti.*

II. *Jikkundanna lill-intimata Natalie Baldacchino (K.I. 30767 M) u/jew l-Awtorita' tad-Djar tizgombra mill-fond 40, Triq Wied il-Ghajn, Zabbar, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha ffissat minn dan il-Bord.*

Bl-ispejjez u bl-inġunzjoni ta' l-intimata għas-subizzjoni, u b'rizerva ghal azzjoni ta' danni kontra l-intimata Baldacchino."

Ra illi t-talba tar-rikorrenti hija segwita b'dikjarazzjoni ġuramentata tal-fatti ta' l-istess rikorrenti.

Ra li din il-kawża ġiet appuntata għas-smigħ għas-seduta tat-18 ta' Frar 2021.

Ra illi fis-seduta tat-18 ta' Frar 2021 l-intimati gew ammessi biex jipprezentaw ir-risposta taghhom ghat-talbiet attrici.

Ra r-risposta tal-Awtorita' tad-Djar datata 19 ta' Frar 2021 (fol 85) fejn gie espost is-segwenti:

> *"Illi din il-kawza infethet fil-Qorti hazina ghaliex l-Awtorita' tad-Djar ma tikrix minn ghand is-sid u l-anqas qeghda tokkupa il-fond de quo.*
>
> *Illi bhala tali din ghalhekk mhijiex kirja u la m'hijiex kirja il-Bord tal-kera mhux kompetenti biex jisma' il-kaz fil-konfront tal-Awtorita' tad-Djar;*
>
> *Illi ukoll l-Awtorita' tad-Djar ma ghandiex pussess tal-fond u mhux qed tokkupa il-fond bl-ebda mod u la ma hijiex qed tokkupa ma tistax tigi ordnata tizgombra dak li mhux qed tokkupa.*
>
> *Illi ghalhekk dan il-Bord ghandu jiddikjara l-imkompetenza tieghu;*
>
> *Illi inoltre l-Awtorita mhijiex il-legittimu kontradittur*
>
> *Illi referenza issir ghall-Art 44 (2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta - Relettteing of Urban Property (Regulations) Act. li tindika specifikament li fejn hemm okkupazzjoni permezz ta' Ordni ta' Rekwizizzjoni din ma tistax tigi meqjusa bhala kirja.*
>
> *Illi l-Awtorita' tad-Djar ma gahndiex tigi mghobbija bl-ebda spejjez.*
>
> *Salv eccezzjonijiet ohra."*

Ra r-risposta ġuramentata tal-intimata Nathalie Baldacchino (I.D. 30767 M) datata l-1 ta' Marzu 2021 (fol 86) fejn bil-ġurament gie espost is-segwenti:

1. *Illi l-esponenti fil-waqt li tirreferi ghar-rikors minna diga intavolat tiddikjara li ghandha titolu validu ta' lokazzjoni fuq il-post inkwistjoni billi dan gie moghti u stabbilit ai termini tal-ligi, kien validu mill-bidu u ghadu sal-lum validu.*

2. *Illi l-proceduri odjerni ghandhom ghalhekk jkunu marbuta ma punti legali marbuta ma jekk kienx hemm vjolazjoni da parti taghha tal-kondizzjonijiet lokatizji u mhux dawk kostituzzjonali.*

3. *Illi l-bazi tal-azzjoni tar-rikorrenti ma ghandhiex ssegwi is-soffizma li giet stabbilita minnu paragrafi 22 sa 24 tar-rikors promotur.*

4. *B'riserva ta eccezzjonijiet ohra.*

Ra l-verbali tas-seduti.

Ra u qies l-atti processwali kollha.

Ra l-processi 167/19GM fl-ismijiet **Doreen Grima et vs Awtorita tad-Djar et** (Deciza 3/12/2020) u 617/96NC fl-ismijiet **Philip Grima vs Direttur Akkomodazzjoni Socjali** (deciza 26/10/04) li gew allegati ma dawn l-atti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din il-kawża titratta fond numru 40, Triq Wied il-Għajn, Ħaż-Żabbar rekwiżizzjonat fl-24 ta' Ottubru 1990 skont ir-rekwiżizzjoni numru 52771/90[1]. Ix-xhud Andrew Xuereb, in rappreżentanza tal-Awtorita' tad-Djar[2] ikkonferma li wara r-rekwizizzjoni l-fond kien ġie allokat lill-intimata Natalie Baldacchino permezz ta' ftehim tal-24 ta' Jannar 1992[3] versu l-kera annwa ta' Lm32. Il-fond qatt ma ġie de-rekwiżizzjonat. Il-predeċessur fit-titlu tal-atturi, Philip A. Grima ma rrikonoxxa qatt lill-intimata u lanqas aċċetta l-kirjiet imħallsa. Għalhekk il-kera kienet titħallas lill-Awtorita' intimata li sussegwentement kienet tintbagħat b'ċekk maħruġ mid-Dipartiment tat-Teżor lis-sid. Ma jirriżultax jekk dawn iċ-ċekkijiet ġewx imsarrfa mis-sid.

[1] Dok F – Fol 31 u Dok AX 1 u 2 Fol 108 u 109
[2] Vide xhieda tal-10 ta' Gunju 2021 – Fol 107B et seq u xhieda tas-16 ta' Gunju 2021 – fol 112A et seq
[3] Dok AX 4 – Fol 110

IKKUNSIDRA:

Ir-rikorrenti jippretendu li bis-sentenza, llum *res judicata*, fl-ismijiet "Doreen Grima et vs L-Awtorita' tad-Djar et" (Rik. Nru. 167/19GM) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Diċembru 2020 huma għandhom dritt jieħdu lura l-pussess tal-fond 40, Triq Wied il-Għajn, Ħaż-Żabbar battal, u li konsegwentement l-intimata għandha tiġi ordnata minn dan il-Bord tiżgombra minnu, minħabba li, fil-kunsiderazzjonijiet tagħha, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) irriteniet li l-ordni ta' rekwiżizzjoni numru 52771/90 u l-lokazzjoni tal-fond favur Natalie Baldacchino hija leżiva għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fil-fehma tar-rikorrenti il-kirja ġiet terminata ex lege ġja la darba l-lokazzjoni ġiet dikjarata li tivvjola d-drittijiet tagħhom.

Min-naha tagħha l-intimata Baldacchino tikkontesta din il-posizzjoni għar-raġuni li l-lokazzjoni għadha valida filwaqt li l-Awtorita' tad-Djar issostni li l-kwistjoni sollevata mir-rikorrenti mhijiex kompetenza ta' dan il-Bord għaliex okkupazzjoni permezz ta' ordni ta' rekwiżizzjoni ma titqiesx bħala kirja ai termini tal-Artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll li l-Awtorita' mhijiex il-leġittimu kontradittur peress li m'għandhiex il-pussess tal-fond, ma tikrix il-fond u ma tistax tiġi ordnata tiżgombra għaliex ma tokkupax il-fond.

Eċċezzjoni dwar il-Kompetenza

Illi dan il-Bord sejjer qabel xejn jgħaddi sabiex jiddeċiedi l-eċċezzjoni tal-kompetenza sollevata mill-Awtorita tad-Djar. L-Awtorita' intimata tgħid li din il-kawża infetħet fil-Qorti l-ħażina għaliex l-Awtorita' tad-Djar ma tikrix mingħand is-sid u lanqas ma tokkupa l-fond de quo. Għalhekk l-okkupazzjoni mhijiex kirja u la mhijiex kirja dan il-Bord mhuwiex kompetenti jisma' l-każ. Inoltre żżid li ai termini tal-Artikolu 44(2) tal-Kap. 69 okkupazzjoni permezz ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma tistax titqies bħala kirja.

Fis-sentenza fl-ismijiet **"Francis Cachia Caruana et vs Ludgardo sive Riccardo Fiteni" (61/2012 AE)**, deċiża mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri fit-30 ta' Jannar 2017, il-Qorti tal-Appell b'referenza għall-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili ai fini ta' kompetenza tal-Bord, irriteniet:

"Fil-31 ta' Lulju 2012 sidien il-kera pprezentaw il-kawża, ċjoe wara li kienu daħlu fis-seħħ l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009. Permezz tal-artikolu 16 tal-Kap. 69, il-Bord Li Jirregola l-Kera ngħata l-ġurisdizzjoni esklussiva sabiex jiddeċiedi:-

i. Kull materja li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani;
ii. Kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja. F'dan il-każ ma jirrizultax li l-ġurisdizzjoni ma ġietx limitata biss għal dawk il-każijiet fejn l-okkupazzjoni tkun tal-persuna li kienet l-inkwilin."

Imbaghad fis-sentenza fl-ismijiet **"Catherine Darmanin et vs Miriam Cutajar Fiorini et**" (116/2010 AE), deċiża mill-Qorti tal-Appell Sede Inferjuri, fis-16 ta' Diċembru 2015, intqal:

*"4. Fil-White Paper "Il-Ħtiega ta' Riforma Sostenibilita', Ġustizzja u Protezzjoni" pubblikata f'Ġunju 2008 dwar il-kiri, fil-parti 04.**12 Fuq Min Taqa' r-Responsabbilta' għar-Regolamentazzjoni tal-Kera**, jingħad:-*

"Il-qafas tal-leġislazzjoni kurrenti jissepara r-rikors ta' konflitt bejn il-Qrati u l-Bord tal-Kera. Dan ir-rapport jargumenta li din is-separazzjoni toħloq kumplessitajiet bla bżonn.

Għalhekk qed ikun propost li, bħala parti mir-riformi, materji li għandhom x'jaqsmu mal-kera jitneħħew mill-ġurisdizzjoni tal-qrati u titwaqqaf entita' amministrattiva waħda li jkollha ġurisdizzjoni sija fuq ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera biex ikun żgurat li materji relatati jkunu indirizzati b'mod effettiv. Dan ir-rapport jirrikkmanda li din ir-responsabbilta' għandha taqa' fuq Bord għar-Regolamentazzjoni tal-Kera strutturat mill-gdid…….

Rakkomandazzjoni 33

Ir-regolamentazzjoni u l-governanza tas-suq tal-kera għandhom jitqiegħdu taħt entita' waħda biex ikun żgurat li jkun hemm strument effettiv għal soluzzjonijiet legali f'materji ta' din ix-xorta, u f'dan ir-rigward għandha tingħata ġurisdizzjoni sħiħa lill-Bord ghar-Regolamentazzjoni tal-Kera li għandu jkun ristrutturat.

5. Fil-fehma ta' din il-qorti il-kliem: "….. il-Bord għandu wkoll ***jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani****….", jinkludu l-każ in ezami. Il-qorti tosserva li r-rikorrenti qegħdin isostnu li mal-akkwist ta' nofs indiviż tal-fond mill-intimata, il-kiri nħall. Da parti tagħha l-appellata tikkontesta tali fatt. Hu minnu li fl-ewwel talba r-rikorrenti talbet dikjarazzjoni li:-*

…… l-intimata qed tokkupa u żżomm il-fond 102 gja 28, Triq Santa Katerina, Birżebbuġia mingħajr ebda titolu validu fil-Liġi";

pero' hu ovvju li fl-ewwel lok hemm bżonn ta' dikjarazzjoni dwar jekk il-kirja spiċċatx minħabba li r-rikorrenti jsostnu li minħabba li l-intimata xtrat nofs indiviż tal-fond, ma tistax tkun inkwilina ta' nofs indiviż tal-fond. Materja li tolqot kirja ta' fond urban. B'applikazzjoni tal-Artikolu 16(4) tal-Kap. 69 il-kompetenza hi tal-Bord Li Jirregola l-Kera.

Saħansitra, l-Artikolu 39(5) tal-Att X tal-2009 jipprovdi:-

"Il-Bord tal-Kera maħtur bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, għandu jkollu ġurisdizzjoni esklussiva li jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu kemm fondi kummerċjali kif ukoll fondi residenzjali. B'dan iżda li kawżi li jirrigwardaw kuntratt ta' kiri li fl-1 ta' Jannar, 2010 ikunu pendenti quddiem Qrati jew Tribunali oħra għandhom jibqgħu trattati mill-istess Qrati jew Tribunali"

Kliem li fil-fehma tal-qorti jkompli jikkonferma kemm hi wiesgħa l-kompetenza tal-Bord u x'kienet l-intenzjoni tal-Gvern li ppropona dik il-liġi. Bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009 ir-regola, u mhux l-eċċezzjoni, hi li fejn si tratta ta' kirjiet ta' fondi urbani, il-Bord Li Jirregola l-Kera għandu l-ġurisdizzjoni esklussiva. Saħansitra kienu biss dawk il-kawżi li kienu diġa'

pendenti quddiem il-Qrati u Tribunali, li kellhom jibqgħu jinstemgħu u jiġu deċiżi minn dawk il-Qrati u Tribunali. F'dan ir-rigward fit-Tieni Qari tal-Abbozz, il-Ministru tal-Politika Soċjali li ppreżenta din il-liġi, qal li bid-dħul fis-seħħ tal-Att:-

"Materji li għandhom x'jaqsmu mal-kirjiet ma jibqħux taħt id-diskrezzjoni tal-qrati imma jibdew jaqgħu taħt il-kompetenza tar-Rent Regulation Board. L-eċċezzjoni tkun li dawk il-kawżi li nfetħu qabel din il-liġi jibqgħu taħt il-kompetenza tal-qrati" (seduta tal-10 ta' Diċembru 2008, seduta numru 66)."

IKKUNSIDRA

Illi l-kaz li ghandu quddiemu fil-prezent dan il-Bord huwa differenti għaliex jitratta okkupazzjoni bis-saħħa ta' ordni ta' rekwiżizzjoni. Issa, fis-sentenza "**Assunta Cassar vs Avv. Dr. Carmelo Zammit ne."** deċiża mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta` Mejju 1959 ingħad illi:

> *"ma hemmx dubju li l-effett tar-rekwizizzjoni hu 'inter alia', li l-konvenut nomine gie dispossessat; b'mod li minn mindu saret, u sakemm tibqa ssehh dik ir-rekwizizzjoni, il-pussess ta' dak il-fond u d-disponibilita ta' dak il-pussess ma huwiex aktar f'idejn il-konvenut nomine, izda f'idejn l-awtorita rekwizizzjonanti".*

Imbagħad aktar riċentement fis-sentenza moghtija fit-12 ta` Lulju 2001 fil-kawża "**Carmen Cassar vs Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et" (54/2005/1)** il-Qorti Kostituzzjonali rrilevat illi:

> *"l-liġi relevanti tagħmel distinzjoni netta bejn <u>ir-rekwiżizzjoni</u> ta' fond u ċioe' t-teħid forzuż tal-fond mill-Gvern mingħand is-sid u <u>l-</u>*

> *allokazzjoni sussegwenti ta' dak il-fond mill-Gvern lil persuna partikolari li ma tkunx is-sid..".*
>
> *"Ir-rekwiżizzjoni toħloq relazzjoni bejn il-Gvern u s-sid li mingħandu ttieħed il-pussess tal-fond waqt li l-allokazzjoni toħloq relazzjoni bejn il-Gvern u l-persuna allokata. Mill-provi prodotti minn mkien ma rrizulta li l-fond de quo kien gie rekwizizzjonat temporanjament anzi jirrizulta manifestament li r-rekwizizzjoni nharget ghal zmien indefinit. Hija l-allokazzjoni tal-fond lil Anthony Tabone li kellha tkun temporanja. Dan ifisser li r-rikorrenti Carmen Cassar qatt ma setghet tistenna jew tippretendi li fi tmiem dik l-allokazzjoni temporanja il-fond rekwizizzjonat kien ser necessarjament jinghata lura lilha ghaliex anki meta dik l-allokazzjoni tigi terminata l-fond kien xorta jibqa' rekwizizzjonat u fil-pussess tal-Gvern. Di fatti is-subartikolu (4) tal-Artikolu 3 tal-Att dwar id-Djar (Kap. 125) jipprovdi li: "Ordni ta' rekwizizzjoni li jsir u jigi notifikat skond id-dispozizzjonijiet ta' dan l-artikolu ghandu jopera u jkollu effett shih kontra kulhadd u jibqa' hekk operattiv u effettiv sakemm il-bini jigi derekwizizzjonat." Il-ligi ghalhekk ma taghmilx distinzjoni bejn ordni ta' rekwizizzjoni temporanju jew iehor permanenti izda tipprovdi li ordni ta' rekwizizzjoni li jkun inhareg jibqa' effettiv sakemm il-fond jigi derekwizizzjonat"*

Għalhekk fil-fehma tal-Bord, fil-każ ta' ordni ta' rekwiżizzjoni l-Awtorita' intimata hija effettivament l-amministratur tal-proprjeta'. Meta fond ikun hekk amministrat il-Bord m'għandhux kompetenza fuq il-każ. L-Artikolu 8(2) tal-Kapitolu 69, dwar talbiet minn sid il-kera biex jieħu lura l-pussess tal-fond ikompli jsaħħaħ dan l-argument. Dan l-artiklu jipprovdi:-

(1) Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għal daqshekk.

(2) Id-disposizzjoni ta' dan l-artikolu ma tgħoddx għall-fondi li huma tal-Gvern jew amministrati minnu.

Inoltre l-Artikolu 44 (2) tal-Kap. 69 ċitat mill-Awtorita' intimata jagħmilha ċara li t-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati m'għandhomx jitqiesu bħala kirja ghal finijiet tal-istess Ordinanza. Dan hu kkonfermat fis-sentenza fl-ismijiet **"L-Avukat Dottor Umberto Borg Cardona vs l-Avukat tal-Istat et"** (195/2019 MCH) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) fit-18 ta' Novembru 2020[4] fejn ingħad hekk:-

> *Il-Qorti rat mix-xhieda ta' Andrew Xuereb jirriżulta illi l-fond in kwistjoni kien ilu rekwiżizzjonat mis-snin ħamsin (fol. 28) u illi l-konvenuta Farrugia bdiet tirrisjedi fil-fond in kwistjoni wara li dan ġie allokat lilha mill-Awtorita' tad-Djar u sar ftehim relattiv bejna u bejn l-Awtorita' fil-15 ta' Diċembru 1986 (fol. 32). Jirriżulta wkoll illi fir-rigward tal-istess fond kien inħareġ Ordni ta' Derekwiżizzjoni fid-29 ta' Settembru 2006 (fol. 37), u illi l-konvenuta Farrugia għadha tirrisjedi fl-istess fond u tħallas kera lis-sid, u dan skont ma jirriżulta mix-xhieda tagħha quddiem din il-Qorti (fol. 38) u l-kopji ta' ktieb tal-kera esebit mir-rikorrent (fol. 63 – 80).*
>
> *It-terminu "kirja" għall-finijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jinsab definit fl-artikolu 44 ta' din il-liġi. It-tieni sub-inċiż ta' dan l-artikolu imbagħad jipprovdi illi:*
>
> *"Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għat-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati."*
>
> *Għalhekk huwa ċar li l-artikolu 44 (2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta espressament jeskludi l-possibilita li l-okkupazzjoni tal-fond in*

[4] Din is-sentenza hija *res judicata* in kwantu ghalkemm kien intavolat appell, l-istess appell gie cedut fil-mori.

*kwistjoni mill-konvenuta Farrugia titqies bħala kirja. Minn dan għandu jsegwi għalhekk illi din l-okkupazzjoni ma kienetx regolata permezz tad-dettami tal-Kapitolu 69 ta' Liġijiet ta' Malta. Fil-fatt, ingħad fis-sentenza fl-ismijiet "**Maggur Charles Vella vs Henry Brincat"** (App., 23/05/1969) illi:*

*"...li jinħoloq rapport bejn id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali u l-persuna akkomodata mhuwiex rapport ta' lokazzjoni vera u proprja iżda rapport sui generis regolat mill-Housing Act." [ara wkoll **Stanley Parker vs Francis Xavier sive Franco Borg et,** (PA, 25/02/2016); **Janice Baldacchino vs Mary Grace Ellul** (PA, 31/10/2017)]*

Ghalhekk, almenu sad-data ta' meta ġie derekwiżizzjonat il-fond mertu ta' din il-kawża, u ċioe sad-29 ta' Settembru 2006 ma kien hemm l-ebda kirja bejn is-sid tal-fond u l-konvenuta Farrugia. Ir-relazzjoni ġuridika ta' Farrugia kienet mal-Awtorita' tad-Djar u kienet regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta (Att Dwar id-Djar) u mhux bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Dan ifisser ukoll illi kif sewwa eċċepixxa l-Avukat tal-Istat, l-artikolu 1531C tal-Kodici Ċivili ma jgħoddx għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-konvenuta Farrugia, peress illi ma jirriżultax illi kien hemm kirja favur Farrugia qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Għaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għandha mis-sewwa, u konsegwentement qed tiġi milqugħa.

Abbażi tas-sentenzi ċitati, minkejja li ġiet riskontrata leżjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, l-okkupazzjoni tal-intimata Baldacchino fil-kaz prezenti mhijiex ekwivalenti għal 'kirja' skont l-artikolu 44(2) tal-Kap. 69. Inoltre wara s-sentenza kostituzzjonali ma

jirriżultax li l-intimata qatt ġiet rikonoxxuta mill-atturi, għalhekk la seta' jkun hemm kirja qabel is-sentenza kostituzzjonali (peress li l-okkupazzjoni kienet ġejja abbażi ta' ordni ta' rekwiżizzjoni) u lanqas kien hemm kirja wara s-sentenza kostituzzjonali stante li l-atturi qatt ma rrikonoxxew lill-intimata Baldacchino.

Fiċ-ċirkostanzi il-Bord iqis li l-eccezzjoni tal-Awtorita intimata li dan il-Bord mhuwiex kompetenti sabiex jiddeciedi dan il-kaz ghandha mis-sewwa u ser tigi milqugha.

III. KONKLUŻJONI.

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jilqa' l-eċċezzjoni ta' inkompetenza sollevata mill-Awtorita' tad-Djar u filwaqt li jiddikjara li dan il-Bord mhux kompetenti biex jisma u jiddeciedi dan il-kaz, fid-dawl tal-artikolu 741(b) u (d) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta l-Bord jordna li l-atti tal-proceduri odjerni jigu trasferiti lill-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili.

L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

Moqrija.

Dr. Noel Bartolo
MAĠISTRAT

Mario Spiteri
Deputat Reġistratur