Qorti Civili - Prim'Awla

Imhallef

Onor. Dr Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (Eur. Law.), LL.D.

Illum il-Hamis 13 ta' Lulju , 2023

Kawza Numru: 3

Rikors Guramentat Numru:- 520/2021 JVC

Catherine sive Karen Bugeja (ID. 212360M) bħala mandatarja speċjali għan-nom u in rappreżentanza tal-assenti Peter Lawrence Borg (Passaport ingliż 800730742), Ann Rebecca Borg (Passaport Ingliż 531963592) u Sandra Mary Borg, (Passaport Ingliż 706910326) Raymond Galea (ID. 590430M), Catherine sive Karen Bugeja (ID. 212360M), Gloria Easter (Passaport Malti 881436) residenti barra minn Malta kif debitament rappreżentata minn Lawrence Grech (ID. 308948M),

George Gabarretta (Passaport Malti 880953) residenti barra minn Malta kif debitament rappreżentat minn Lawrence Grech (ID. 308948M), David Gabaretta (Passaport Awstraljan: N4187783) residenti barra minn Malta kif debitament rappreżentat minn Lawrence Grech (ID. 308948M), Cyril Gabarretta (ID. 587746M), Marika Gabarretta (ID. 1055548M), Anette Cassar (ID. 715659M), Karol Gabarretta (ID. 0515958M), Adrian Gabarretta (ID. 0009862M), Anthony Debono (ID. 077414M), Joseph Debono (ID. 296549M), Joanna Attard (ID. 579052M), Francis Debono (ID. 0437812L), Paul Debono (ID. 0196459M), Victor Sammut (ID. 122243M), Paul Sammut (ID. 482538M), Marthese Farrugia (ID. 58642M), Carmen Carbonaro (ID. 783645M), Vincenza Sammut (ID. 254747M), Judith Bugeja (ID. 11756M), Albert Cassar (ID. 463867M), Cecilia Zita Muscat (ID. 413561M), Edwina Fabri (ID. 630554M), Joseph Agius Gilibert (Passaport Malti numru: 1126084) kif debitament rapprezentat minn Cecilia Zita Muscat u Edwina Fabri, Christopher Cassar (ID. 657463M), David Joseph Cassar (ID. 641362M)

u Michael John Cassar (ID. 349671M), Lawrence Grech (ID. 0308948M), Grace Naudi (ID. 0743852M), Agnes Zammit (ID. 399433M) u b'ordni tal-Qorti datata 25 ta' Novembru 2021 l-atti gew trasfuzi f'isem Oscar Zammit stante li Agnes Zammit mietet fil-mori tal-kawza, Joe Buttigieg (ID. 176635M), Alfred Buttigieg (ID. 086739M), Vincent Ciarlo (ID. 405726M) kif rappreżentat mill-kustodji konġunti tiegħu Daniela Cachia (ID. 656458M) u Marina Ciarlo (ID. 772954M) u permezz ta' digriet datat 9 ta' Novembru 2022 l-atti gew trasfuzi f'isem Daniela Cachia, Marina Ciarlo' u Joseph Ciarlo' stante li Vincent Ciarlo' miet fil-mori tal-kawza, Tessie Cassar (ID. 0727333M), Evelyn Psaila (ID. 0848436M) u Edwina Cassar (ID. 2533336M)

vs

Anthony Psaila (K.I 331952M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat ta' Catherine sive Karen Bugeja noe et li gie kkonfermat bil-gurament minn Lawrence Grech (ID nru: 308948M) fejn talbu kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma komproprjetarji f'ishma mhux ugwali tal-fond 80, triq l-Ifran, il-Belt Valletta (magħrufa bħala 'Mayfair House') konsistenti fi tmien (8) appartamenti, spazji komuni u kantina fi ħdan l-istess korp (minn issa l-quddiem "**il-Fond 80**") liema proprjeta' ġiet għandhom b'ereditajiet (ara rapport tan-Nutar Dottor David Joseph Borg anness u immarkat bħala **Dok A**). L-appartament numru erbgħa (4) (minn issa l-quddiem "**l-Appartament**") li jinsab f'dan il-Fond 80 huwa l-mertu tal-kawża odjerna, hekk kif ser jiġi spjegat fid-dettall f'dan ir-rikors ġuramentat;

2. Illi oriġinarjament il-Fond 80 kien ingħata b'titolu ta' kera mill-antenati tar-rikorrenti lill-General Workers Unlon (GWU) biex jintuża bħala uffiċju permezz ta' ftehim miktub datat 5 ta' Ottubru 1951;

3. Illi wara li l-GWU mxiet f'uffiċini oħrajn, hi ddepositat iċ-ċwievet tal-Fond 80 għand id-Dipartiment tal-Housing minflok għaddiet il-Fond 80 lura lis-sidien. Il-Gvern Malti dehrlu li għandu jirrekwiżizzjona t-tmien appartamenti tar-rikorrenti li jinsabu fil-Fond 80, inkluż l-Appartament, u ħareg Requisition Orders RO23830 (Kopja annessa u immarkata bħala **Dok B**) u RO36532 bis-saħħa tal-Att dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta) fejn il-bini ġie snaturat mill-użu oriġinali tiegħu peress li qabel kien jintuża għal skop kummerċjali waqt li mbagħad ġie rekwisizzjonat għall-abitazzjoni;

4. Illi l-intimat ingħata l-Appartament bis-saħħa ta' dawn l-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni;

5. Illi fis-sena 2011, mingħajr ma ġew infurmati r-rikorrenti, l-Appartament kien derekwiżizzjonat mill-Awtorita' tad-Djar peress li l-intimat eċċeda l-*basic income requirements* biex jibbenefika mis-*social housing* (notifika ta' derekwiżizzjoni annessa u immarkata bħala **Dok Ċ**). Importanti jingħad illi din in-notifika ta' derekwiżizzjoni qatt ma ġiet notifikata lir-rikorrenti sabiex jieħdu konjizzjoni tagħha;

6. Illi nonostante d-derekwiżizzjoni, l-intimat baqa jokkupa l-Appartament mingħajr ebda titolu ġenwin;

7. Illi r-rikorrenti u l-antenati tagħhom minn dejjem ħassew li dawn l-Ordnijiet ta' Rekwizzizzjoni saru b'mod abbusiv u inġusti fil-konfront tad-drittijiet tagħhom u għalhekk qatt ma rrikonoxxew jew aċċettaw li jieħdu l-kera;

8. Illi r-rikorrenti u l-preċedessuri fit-titolu tagħhom pproċedew b'kawża quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, (rikors numru 5/16MH) fl-ismijiet Eric Borg et vs Chairman tal-Awtorita' tad-Djar et li ġiet deċiża finalment mill-istess Qorti fis-6 ta' Novembru 2020 (li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u immarkata bħala **Dok D**) fejn saħqu li fiċ-ċirkustanzi li huma sabu ruħhom fihom kawża tal-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni u l-konsegwenzi tagħhom, huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom bħala komproprjetarji tal-Fond 80 kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Infatti, huma talbu sabiex l-Onorabbli Qorti jogħġobha: (1) *tiddikjara li l-fatti hawn fuq imsemmija jikkostitwixxu, fil-konfront tar-rikorrenti,*

vjolazzjoni manifesta u kontinwa tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem; (2) tiffissa kumpens xieraq għal tali vjolazzjoni al termini tal Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll ai termini tal-Artikolu 41 tal Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem stante l-fatt li r-rikorrenti baqghu dawn is-snin kollha (mis-sena 1973) minghajr il-pussess u t-tgawdija' tal-propjeta' tagħhom 80, Triq I-Ifran, il-Belt Valletta; (3) tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom sabiex iħallsu lir rikorrenti l-istess kumpens kif hekk likwidat minn din l-Onorabbli Qorti; (4) minghajr pregudizzju għat-talbiet precedenti, tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji li jidhrilha li huma xierqa fis-sitwazzjoni, inkluz li jieħdu lura l-pussess tal-fond propjeta' taghhom 80, Triq l-ifran, il-Belt Valletta entro terminu qasir u perentorju li tistipula l-Qorti stess.

9. Il-Qorti laqgħet l-ewwel talba tar-rikorrenti u sabet li fiċ-ċirkustanzi tal-każ ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u laqgħet ukoll il-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti limitatament kif ġej:

    a. Illikwidat is-somma ta' mitejn u ħamsin elf Ewro (€250,000) bħala kumpens għal-leżjoni sofferta mir-rikorrenti, liema somma ordnat li għandha titħallas mill-Awtorita' tad-Djar;
    b. Ordnat lill-konjuġi Edward u Dorothy Galea, inkwilini tal-appartament numru tnejn (2) sabiex fi żmien massimu ta' sitt xhur jiżgumbraw l-effetti kollha tagħhom minn dan l-appartament u jirritornaw iċ-ċwievet lir-rikorrenti;
    c. **Ordnat li l-inkwilini tal-appartamenti numru tlieta (3) u erbgħa (4) m'għandhomx jibqgħu igawdu mill-protezzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera fir-rigward taż-żewġ appartamenti msemmija;** u

d. Ordnat li l-inwkilini tal-appartamenti numri 1, 5, 6, 7 u 8 m'għandhomx jibqgħu igawdu mill-protezzjoni tal-Ordnijiet ta' Rekwiżizzjoni mertu ta' din il-kawża fir-rigward tal-appartamenti rispettivi tagħhom; (emfasi miżjuda)

10. Illi konsegwentement l-intimat Anthony Psaila ma jistax jibqa' jgawdi l-okkupazzjoni msemmija għaliex din l-okkupazzjoni tivvjola d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti, kif ġie deċiż mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (sede kostituzzjonali) fis-sentenza surreferita;

11. Illi għalhekk hekk kif ġie deċiż mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) l-intimat Anthony Psaila, in vista tad-derekwiżizzjoni tal-Appartament, ma jistax jibqa' jgawdi mill-protezzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera u għalhekk ma għandu l-ebda titolu validu u legali sabiex jibqa' jokkupa l-Appartament in kwistjoni;

12. Illi r-rikorrenti jiddikjaraw li, sa fejn jafu huma, l-intimat m'għandux eċċezzonijiet x'jagħti kontra t-talbiet taghhom u għalhekk jeżistu l-elementi kollha meħtieġa skont l-artikolu 167 tal-Kodici t'Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) sabiex din l-Onorabbli Qorti tgħaddi biex tiddeċiedi bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża ai termini ta' dan l-artikolu;

13. Illi huma jafu lilhom nfushom bil-fatti kif esposti u Lawrence Grech jikkonferma dan bil-ġurament tiegħu;

Għaldaqstant in vista tas-suespost, jgħid l-intimat għaliex din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddeċiedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża skont l-artikolu 167 tal-Kodiċi t'Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta);
2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Anthony Psaila ma jistax jibqa' fl-okkupazzjoni tal-appartament numru erbgħa (4) li jinsab numru 80, Triq l-Ifran, il-Belt Valletta (magħrufa bħala 'Mayfair House') stante illi l-okkupazzjoni tiegħu tal-appartament ġiet terminata in vista tad-derekwiżizzjoni u in vista tad-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fis-sede kostituzzjonali tagħha permezz tas-sentenza tagħha datata 6 ta' Novembru 2020 (rikors numru 5/16MH) fl-ismijiet Eric Borg et vs Chairman tal-Awtorita tad-Djar et fejn iddikjarat li l-intimat m'għandux jibqa igawdi mill-protezzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera u kull ġurnata in okkupazzjoni qed tikkawza danni lill-istess rikorrenti;
3. Tikkundanna lill-intimat Anthony Psaila jiżgombra mill-appartament numru erbgħa (4) li jinsab numru 80, Triq l-Ifran, il-Belt Valletta (magħrufa bħala 'Mayfair House') fi zmien qasir u perentorju li jiġi lilha iffissat minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni, u b'riżerva għal azzjoni ta' danni kontra l-intimat Anthony Psaila.'.

Rat illi nonostante din il-kawza bdiet bil-procedura sommarja tal-giljottina, din il-Qorti wara li rat in-nota tal-intimat Anthony Psaila intavolata nhar it-22 ta' Gunju, 2021 a fol. 258 et seq tal-process awtorizzat lill-intimat Anthony Psaila sabiex jipprezenta r-risposta tieghu fi zmien ghoxrin (20) jum.

Rat ir-risposta guramentata ta' Anthony Psaila (ID. 331952(M)) li taqra kif isegwi:

1. 'Fl-ewwel lok l-inkompetenza ta' din il-Qorti *rationae materiae* u dan stante illi l-esponent ghandu titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond in kwistjoni. Is-sentenza tal-proceduri kostituzzjonali imsemmija fil-premessi ma ddikjaratx illi l-konvenut m'ghandux titolu izda ddikjarat illi l-esponent m'ghandux iktar jibbenefika mill-protezzjoni moghtija mill-Ordni ta' Rekwizizzjoni pero' dik is-sentenza ma annullatx il-kirja.

2. Illi preliminarjament ukoll l-atturi ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom liema titolu ghandu jigi ppruvat bi provi adegwati iktar u iktar in vista tad-diversi testmenti u ricerki testamentarji esebiti. Issir referenza b'mod partikolari ghar-rapport tan-Nutar Joseph Borg li ma jikkostitwix prova ladarba mhux ikkonfermat mill-istess nutar bil-gurament.

3. Illi minghajr pregudizzju, permezz ta' l-Ordni ta' Rekwisizzjoni in kwistjoni nibtet relazzjoni kontrattwali ta' kirja bejn is-sidien u l-esponent u dan in vista tal-Kap. 125. Il-proceduri skond il-kapitolu msemmi kienet li d-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Socjali li kien jinterpella lis-sidien biex jirrikonoxxu lil persuna lil min kien gie allokat il-fond in kwistjoni u mbaghad kien sta ghas-sidien li fi zmien tletin gurnata jippresentaw rikors biex jitolbu li jigu ezentati milli jirrikonoxxu lil dik il-persuna. Fin-nuqqas ta' tali prova ghandu jirrizulta illi hemm relazzjoni ta' inkwilinat bejn il-kontendenti.

4. Illi minghajr pregudizzju, peress illi wara li inghatat is-sentenza ghall-proceduri kostituzzjonali imsemmija saru emendi fil-ligi

tal-kera permezz ta' l-Att XXIV tal-2021 u allura l-atturi jridu issa jipprocedu skond dak l-att.

5. Illi minghajr pregudizzju, ladarba l-esponent ghad ghandu titolu validu ta' kirja l-atturi jridu jaghtu l-*congedo* biex jinfurmaw lill-esponent li m'ghandhomx iktar l-intenzjoni li jgeddu l-kirja skond l-artikolu 1568 tal-Kap. 16. Huwa mbaghad wara, u wara li tghaddi l-iskadenza ta' kera li jkun imiss, illi l-kirja tkun terminata u wiehed jista' jipprocedi gudizzjarjament ghall-izgumbrament.
6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat l-affidavits, xhieda, rapport tat-titolu tan-Nutar Dottor David Joseph Borg, ordni ta' rekwizizzjoni, notifika ta' derekwizizzjoni, sentenza, ittri, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tal-25 ta' Novembru, 2021 (fol. 264) l-avukati tar-rikorrenti b'referenza ghat-tieni eccezzjoni preliminari tal-intimat ghamlu referenza ghar-rapport dwar it-titolu esebit a fol. 10 et seq tal-process u rrilevaw illi dan issa gie guramentat min-Nutar Dr David Joseph Borg a fol. 25 u ghalhekk f'dak l-istadju l-Qorti ddikjarat t-tieni eccezzjoni tal-intimat a fol. 259 tal-process bhala sorvolata;

Rat ir-rikors ta' Oscar Zammit intavolat nhar is-17 ta' Novembru, 2021 fejn permezz tieghu gharraf lil Qorti li fil-mori tal-kawza nhar it-12 ta' Gunju, 2021 giet nieqsa r-rikorrenti Agnes Zammit u talab li l-Qorti tordna t-trasfuzjoni tal-gudizzju tal-attrici Agnes Zammit f'isem Oscar Zammit u dan ai termini tal-Artikolu 806 et seq tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u rat li fil-verbal tal-25 ta' Novembru, 2021 il-Qorti ghaddiet sabiex laqghet it-talba ghat-

trasfuzjoni tal-gudizzju minn fuq Agnes Zammit ghal fuq isem Oscar Zammit u ordnat l-annotamenti necessarji;

Rat ir-rikors ta' Daniela Cachia et intavolat nhar is-7 ta' Ottubru, 2022 fejn filwaqt li nfurmaw lil Qorti li fil-mori gie nieqes Vincent Ciarlo' talbu li ai termini tal-Artikolu 806 et seq tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta l-Qorti tordna t-trasfuzjoni tal-gudizzju tal-attur Vincent Ciarlo' f'isimhom, rat li fil-verbal tad-9 ta' Novembru, 2022 Dr David Camilleri ghall-intimat m'oggezzjonax ghat-talba u rat li l-Qorti laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzjoni kif mitluba;

Rat il-verbal datat 9 ta' Novembru, 2022 fejn il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

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

Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji fi kwoti mhux ugwali tal-fond ossia appartament bin-numru 4 fi blokka ta' appartamenti bl-isem ta' 'Mayfair House', 80 fi Triq l-Ifran, Valletta, Malta liema fond, flimkien ma' ohrajn, origina minghand Vincenza armla ta' Francesco Borg biex illum ghadda f'idejhom tramite diversi ereditajiet (ara gherq tat-titolu fir-rapport tan-Nutar David Joseph Borg esebit fl-atti a fol. 10 et seq tal-process).

Illi originarjament il-fond ossia appartament bin-numru 4 flimkien mal-appartamenti l-ohra fil-blokka 'Mayfair House', 80 fi Triq l-Ifran, Valletta kien inghata b'titolu ta' kera mill-antekawza tar-rikorrenti lill-General Workers Union (GWU) biex jintuza bhala ufficini. Ir-rikorrenti jispjegaw li meta l-GWU imxiet f'ufficini ohra c-cwievet tal-blokka 'Mayfair House' gew iddepozitati fid-Dipartiment tal-Housing flok ghaddewhom lis-sidien. Ir-rikorrenti jispjegaw li l-Gvern Malti rrekwizizzjona t-tmien (8) appartamenti li jinsabu fil-blokka 'Mayfair House' b'zewg Ordnijiet ta' Rekwizizzjoni RO23830 u RO36532 bis-sahha tal-Att dwar id-Djar Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta. Jispjegaw ukoll li l-Gvern kien ghamel xoghlijiet fil-fondi sabiex minn ufficini gew trasformati f'appartamenti.

Illi l-intimat Anthony Psaila flimkien mal-familja tieghu nghataw l-appartament bin-numru 4 u baqghu jirrisjedu fih bis-sahha ta' dawn l-Ordnijiet ta' Rekwizizzjoni. L-intimat Anthony Psaila fl-affidavit tieghu a fol. 316 tal-process jispjega aktar fid-dettal kif dahal fil-fond mertu tal-kawza odjerna billi jghid li originarjament huwa kien jghix f'fond gewwa St Christopher Street u minhabba c-cokon tal-fond kien applika mal-Housing sabiex jinghata post ikbar. Wara perijodu ta' cirka seba' xhur il-Housing kienu baghtu ghalih u ofrewlu l-fond mertu tal-kawza odjerna ilu issa jirrisjedi ghal tnejn u erbghin (42) sena.

Illi r-rikorrenti jispjegaw li fis-sena 2011 il-fond kien gie derekwizizzjonat mill-Awtorita' tad-Djar (ara ordni ta' derekwizizzjoni a fol. 221 tal-process) pero' huma ma gewx notifikati b'tali ordni ta' derekwizizzjoni u ghalhekk l-intimat Anthony Psaila baqa' jokkupa l-fond minghajr titolu validu fil-ligi.

Illi r-rikorrenti pprocedew b'kawza fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-sede Kostituzzjonali bir-rikors numru 5/2016MH fl-ismijiet **Eric Borg et -vs- Chairman tal-Awtorita' tad-Djar et** li giet deciza nhar is-6 ta' Novembru, 2020 (ara decizjoni a fol. 219 et seq tal-process) fejn fost affarijiet ohra gie deciz illi fil-konfront tar-rikorrenti hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Inoltre l-Qorti ordnat li l-inkwilini tal-appartamenti numri tlieta (3) u erbgha (4) m'ghandhomx jibqghu igawdu mill-protezzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera fir-rigward taz-zewg appartamenti msemmija.

Insegwitu ghad-decizjoni msemmija moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali r-rikorrenti procedew bil-kawza odjerna fejn talbu sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Anthony Psaila ma jistax jibqa' fl-okkupazzjoni tal-appartament numru erbgha (4) li jinsab fil-blokka 'Mayfair House', 80 fi Triq l-Ifran, Valletta stante li l-okkupazzjoni tieghu tal-appartament giet terminata in vista tad-derekwizizzjoni u in vista tad-decizjoni tal-Qorti fis-sede Kostituzzjonali permezz tas-sentenza tas-6 ta' Novembru, 2020 fejn iddikjarat li l-intimat m'ghandux jibqa' jgawdi mill-protezzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera. Ir-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti tikkundanna lill-intimat Anthony Psaila jizgombra mill-appartament imsemmi fi zmien qasir u perentorju.

<u>L-ewwel eccezzjoni – inkompetenza *ratione materiae* tal-Qorti:</u>

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Anthony Psaila titratta l-inkompetenza ta' din il-Qorti *ratione materiae* stante li skontu huwa ghandu titolu ta' lokazzjoni fuq il-fond in kwistjoni. L-intimat

isostni li s-sentenza tal-proceduri kostituzzjonali msemmija fil-premessi ma ddikjaratx li huwa m'ghandux titolu izda li m'ghandux aktar jibbenefika mill-protezzjoni moghtija mill-Ordni ta' Rekwizizzjoni pero' dik is-sentenza ma annullatx il-kirja.

Illi kif sewwa nghad mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom intavolata nhar is-6 ta' Jannar, 2023 (fol. 326) din il-Qorti kif presjeduta gja kellha okkazzjoni tesprimi ruhha fuq din l-istess identika materja fil-kawza bir-rikors guramentat numru 523/2021 fl-ismijiet **Catherine sive Karen Bugeja noe et -vs- Antonia Sciberras** deciza nhar is-27 ta' Ottubru, 2022 fejn qalet illi:

> 'Illi mill-atti din il-Qorti rat li gie sufficjentement pruvat li nghatat decizjoni fil-konfront tal-intimata Antonia Sciberras liema decizjoni llum hija *res judicata* bejn il-partijiet fejn gie dikjarat skjettement illi bhala inkwilina tal-appartament numru 5 hija ma ghandhiex tibqa' tgawdi mill-protezzjoni tal-Ordnijiet ta' Rekwizizzjoni mertu tal-kaz odjern. Illi huwa ghalhekk car li anki li kieku l-intimata kellha tirrikorri quddiem il-Bord tal-Kera, l-istess Bord ma jista' bl-ebda mod iserrah fuq din ir-rekwizizzjoni sabiex b'xi mod jivvalida l-inkwilinat tal-intimata altrimenti jkun qed imur kontra d-decizjoni 'res judicata' tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili fis-sede kostituzzjonali taghha. Illi kif sew esponew ir-rikorrenti huwa kompitu ta' din il-Qorti li tara li l-ordnijiet tal-Qorti Kostituzzjonali jinghataw effett u wkoll hija din il-Qorti li ghandha gurisdizzjoni fuq talbiet ghal zgumbrament fejn ikun allegat li l-intimat m'ghandux titolu validu fil-ligi u mhux tal-Bord tal-Kera (li ghandu poteri ferm limitati) u ghalhekk din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mir-rikorrenti u tqis li ghandha kompetenza *rationae materiae*

sabiex tiddeciedi din il-kwistjoni.'.

Illi l-Qorti ma tarax li ghandha wisq xi zzid ma' dak li gja esprimiet precedentement. Mill-atti jirrizulta pruvat li bis-sentenza tas-6 ta' Novembru, 2020 (ara sentenza a fol. 222 et seq tal-process), illum *res judicata*, il-Qorti fis-sede Kostituzzjonali taghha ddecidiet li l-inkwilin tal-appartament bin-numru 4 *qua* intimat m'ghandux jibqa' jgawdi mill-protezzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera. Din il-kompetenza biex tiddetermina l-effikacja ta' sentenza moghtija mill-Qrati Kostituzzjonali ta' Malta tispetta lil din il-Qorti u mhux lill-Bord li Jirregola l-Kera li ghandu, kompetenza specjali u ferm limitati[1]. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-ewwel eccezzjoni.

<u>It-tieni eccezzjoni – ir-rikorrenti jridu jippruvaw it-titolu taghhom:</u>

Illi preliminarjament l-intimat Anthony Psaila eccepixxa li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom liema titolu ghandu jigi ppruvat bi provi adegwati iktar u iktar in vista tad-diversi testmenti u ricerki testamentarji esebiti. Isostni li r-rapport tan-Nutar David John Borg ma jikkostitwix prova ladarba mhux ikkonfermat mill-istess Nutar bil-gurament.

Illi l-Qorti rat kemm ir-rapport dwar it-titolu tal-korp ta' bini bin-numru 80, 'Mayfair House' fi Triq Old Bakery, Valletta redatt minn Nutar Dottor David Joseph Borg (a fol. 10 et seq tal-process), kif ukoll id-dokumenti kollha esebiti ma' l-istess rapport. Minn ezami ta' tali dokumentazzjoni jirrizulta li l-proprjeta' hija tar-

---

[1] Ara **Dr Cedric Mifsud u Dr Michael Camilleri noe et -vs- Andrew Azzopardi et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar il-21 ta' April, 2015.

rikorrenti Catherine sive Karen Bugeja noe et skont il-kwoti rispettivi taghhom. Dipiu' jigi rilevat li fil-5 ta' Novembru, 2021 in-Nutar David Joseph Borg ha gurament fuq ir-rapport hekk kif jidher a fol. 25 tal-process.

Jsegwi fid-dawl ta' dak kollu suespost, u kif gja ddikjarat fil-verbal tal-25 ta' Novembru, 2021 (fol. 264) li din it-tieni eccezzjoni tal-intimat Anthony Psaila hija sorvolata.

<u>It-tielet, ir-raba' u l-hames eccezzjonijiet – allegata relazzjoni ta' inkwilinat bejn il-partijiet:</u>

Illi t-tielet u l-hames eccezzjoni tal-intimat Anthony Psaila huma relatati billi jeccepixxi li permezz ta' l-Ordni ta' Rekwizizzjoni in kwistjoni nibtet relazzjoni kontrattwali ta' kirja bejn is-sidien u bejnu in vista tal-Att dwar id-Djar Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta. L-intimat jispjega kif kienet il-procedura skont il-Kapitolu 125 u cioe' li d-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali kien jinterpella lis-sidien biex jirrikonoxxu lil persuna lil min ikun gie allokat il-fond in kwistjoni u mbaghad kien sta ghas-sidien li fi zmien tletin (30) gurnata jipprezentaw rikors biex jitolbu li jigu ezentati milli jirrikonoxxu lil dik il-persuna. Fin-nuqqas ta' tali prova ghandu jirrizulta li hemm relazzjoni ta' inkwilinat bejn il-kontendenti. Imbaghad fil-hames eccezzjoni l-intimat Psaila eccepixxa li ladarba l-intimat ghad ghandu titolu validu ta' kirja r-rikorrenti jridu jaghtu l-congedo biex jinfurmawh li m'ghandhomx iktar l-intenzjoni li jgeddu l-kirja skont l-Artikolu 1568 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Huwa mbaghad wara li tghaddi tali skadenza ta' kera li jkun imiss li l-kirja tkun terminata u wiehed jista jipprocedi gudizzjarjament ghall-izgumbrament.

Illi jibda billi jinghad li Dr David Camilleri ghall-intimat fil-verbal

tat-23 ta' Gunju, 2021 (fol. 260) ivverbalizza li b'referenza ghan-nota esebita jiddikjara li bi zvista gie ndikat li l-proprjeta' in kwistjoni kienet taht ordni ta' rekwizizzjoni izda fil-fatt taqa' taht il-ligi specjali tal-kera. Il-Qorti tinnota li malgrad li d-difensur tal-intimat irrileva tali zball, l-istess zball rega' gie ripetut fir-risposta guramentata ntavolata nhar is-7 ta' Lulju, 2021 (fol. 261). Il-Qorti tifhem li d-difensur tal-intimat Dr David Camilleri kien qieghed jirreferi ghal fatt li l-intimat Psaila ma kienx qieghed igawdi protezzjoni mill-Ordni ta' Rekwizizzjoni billi tali Ordni ta' Rekwizizzjoni kienet giet imnehhija fis-sena 2011 (ara ordni ta' derekwizizzjoni a fol. 221 tal-process) ghalhekk skontu l-protezzjoni tieghu kienet gejja mill-ligijiet specjali tal-kera.

Illi fir-rigward dawn iz-zewg eccezzjonijiet il-Qorti tirrileva li rrispettivament minn x'titolu l-intimat Psaila seta' gawda fuq il-fond in kwistjoni, zgur li sa mid-decizjoni tas-6 ta' Novembru, 2020 gie rez ineffettiv fil-ligi meta l-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha ddecidiet illi l-inkwilin tal-fond ossia appartament bin-numru 4 fil-blokka ta' appartamenti 'Mayfair House', 80 fi Triq l-Ifran, Valletta m'ghandux jibqa jgawdi mill-protezzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera. S'intendi l-intimat Anthony Psaila m'ghadux fil-possibilita' li jinvoka dan it-titolu derivat mil-ligijiet specjali tal-kera. Dan aktar u aktar in vista tal-fatt li kienet harget ordni ta' derekwizizzjoni (fol. 221) fil-konfront tieghu u mill-atti ma jirrizultax li s-sidien gharfu minjeddhom lill-intimat Psaila bhala kerrej u lanqas saret procedura mid-Dipartiment tal-Housing sabiex is-sidien jigu mgieghla jgharfuh. Inoltre fl-atti lanqas ma jirrizulta li l-intimat Psaila ressaq xi prova dwar titolu iehor. Jsegwi ghalhekk li din l-eccezzjoni ma' tatix sostenn lill-intimat b'dan li l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-tielet eccezzjoni u tghaddi sabiex tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti stante li l-intimat qieghed jokkupa l-fond minghajr titolu validu

fil-ligi.

Gialadarba rrizulta li l-intimat Psaila m'ghandux titolu validu *ergo* m'hemm l-ebda relazzjoni kuntrattwali ta' kirja bejn il-partijiet, jsegwi li m'hemmx il-bzonn ta' congedo hekk kif argumentat fil-hames eccezzjoni.

Illi bhala r-raba' eccezzjoni l-intimat Psaila eccepixxa li wara li nghatat is-sentenza tal-proceduri kostituzzjonali, saru emendi fil-ligi bl-Att XXIV tal-2021 u allura r-rikorrenti jridu issa jipprocedu skont dak l-att. Il-Qorti tirrileva li hija ghandha quddiemha decizjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali li tiddisponi b'mod car u inekwivoku li l-inkwilin qua intimat m'ghandux jibqa jgawdi mill-protezzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera billi jiksru d-drittijiet fundamentali taghhom ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Illi din id-decizjoni fil-fora kostituzzjonali nisslet dritt kwezit fir-rikorrenti fil-mument li giet ippronuncjata. Ghalhekk dan id-dritt kwezit ma jistax jigi rez fix-xejn bl-emendi li gew introdotti bl-Att XXIV tal-2021, meta wara kollox gie ddikjarat li hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni.

Danni:

Illi fl-atti odjerni r-rikorrenti naqsu milli jressqu l-icken prova dwar allegati danni li qed isofru konsegwenza tal-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni. Il-Qorti rat izda li r-rikorrenti ghamlu riserva ghal azzjonijiet ulterjuri fil-konfront tal-intimat ghad-danni sofferti. Il-Qorti ghalhekk ser thalli din il-vertenza impregudikata bejn il-partijiet u f'dan is-sens ser tichad dik il-parti tat-tieni talba

dwar allegati danni.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi din il-kawza bil-mod kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat Anthony Psaila;

2. Tiddikjara l-ewwel talba sorvolata;

3. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Anthony Psaila ma jistax jibqa' fl-okkupazzjoni tal-appartament numru erbgha (4) li jinsab fil-blokk ta' appartamenti bl-isem 'Mayfair House', 80 fi Triq l-Ifran, Valletta stante li l-okkupazzjoni tieghu tal-appartament giet terminata in vista tad-derekwizizzjoni u in vista tad-decizjoni tal-Onorabbli Qorti fis-sede Kostituzzjonali taghha permezz tas-sentenza datata 6 ta' Novembru, 2020 bir-Rikors numru 5/16MH fl-ismijiet Eric Borg et -vs- Chairman tal-Awtorita' tad-Djar et fejn gie ddikjarat li l-intimat m'ghandux jibqa' jgawdi mill-protezzjoni tal-ligijiet specjali tal-kera filwaqt li thalli l-kwistjoni tal-allegati danni sofferti mpregudikata bejn il-partijiet.

4. Tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-intimat Anthony Psaila jizgombra mill-appartament numru erbgha (4) li jinsab gewwa l-blokk ta' appartamenti bl-isem 'Mayfair House', 80 fi Triq l-Ifran, Valletta fi zmien tlett (3) xhur mid-data ta' din id-decizjoni.

Bl-ispejjez kontra l-intimat u bir-riserva kif mitluba ghal azzjoni ta' danni kontra l-intimat Psaila.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
13 ta' Lulju, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
13 ta' Lulju, 2023