BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAĠISTRAT
DR. JOSEPH GATT LL.D.

Udjenza ta' nhar l-Erbgħa, 17 ta' Jannar 2024

Rikors Nru: 487/2022
Nru fuq il-Lista: 13

Stephen *sive*[1] Etienne Zammit (K.I. 348245M), Theresa sive Tessie Zammit (K.I. 413043M), Aloisia sive Louisette Pace (K.I. 433146M), Maria Assunta sive May Pace (K.I. 1005348M), Maria sive Marion Pace (K.I. 315654M), Lawrence Pace (ID 704259M), Paul Bezzina (K.I. 058551G) u Joseph Pace (K.I. 702652M) f'ismu proprju u bhala prokuratur specjali ghan-nom u in rappresentanza tal-assenti Adelaide Maria Pettett (British Passport BBR125740727)

vs

Rita Cassar (K.I. 301368M)

Il-Bord;

[1] Kliem korrett permezz ta' digriet datat 28 ta' Novembru 2022.

Ra r-rikors promotur datat 31 ta' Mejju 2022[2] flimkien mad-dokumenti hemm annessi fejn, *ad litteram*, ġie premess u mitlub hekk:

1. *Illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond bin-numru ufficcjali erbgha u sebghin (74), Triq Sant'Anton, il-Birgu, liema fond jinsab okkupat mill-intimata.*

2. *Illi l-fond kien gie rekwizizzjonat fit-tmintax (18) ta' April tas-sena elf disa' mija tlieta u sebghin (1973) (**Dok. A**) u allokat lil missier l-intimata Saviour Cassar li kien ihallas l-ammont ta' Euro 82.00 fis-sena.*

3. *Illi l-fond fuq imsemmi gie derekwizizzjonat fil-hdax (11) ta' Gunju tas-sena elfejn u sebgha (2007) (**Dok. B**).*

4. *Illi fl-erbgha (4) ta' Lulju tas-sena elfejn u sbatax (2017) miet l-imsemmi Saviour Cassar u bdiet thallas il-kera bintu l-intimata Rita Cassar fl-ammont ta' Euro 82.00 fis-sena (**Dok C** u **Dok D**).*

5. *Illi r-rikorrenti ma riedux jibqghu jikru l-fond lill-intimata u ma accetawx izjed kera minghandha, izda l-intimata qed tippretendi li ghandha d-dritt tkompli ggedded il-kirja indefinittivament u fil-fatt ghaddiet sabiex tiddepozita l-ammont ta' Euro 209.90 bhala kera ghall-iskadenza li*

[2] A fol 1 *et seq* tal-proċess

*ghalqet fis-6 ta' Gunju 2021 taht l-awtorita` tal-Qorti kif jirrizulta mic-cedola ta' depozitu numru 1520/21 (**Dok E**)ipprezentata fil-Qorti tal-Magistrati (Malta), liema cedola giet ipprezentata mill-intimata kontra wiehed mill-komproprjetarji tal-fond il-mejjet Dottor Francis Pace (li s-successur fit-titolu tieghu hija martu r-rikorrenti Maria Assunta sive May Pace).*

6. *Illil-intimata ma ghandha ebda dritt iggedded il-kera skond il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta billi fejn fond ikun rekwizizzjonat u jigi derekwizizzjonat wara l-1 ta' Gunju 1995 u tibda tithallas il-kera lis-sid, bhal fil-kaz de quo, ma jistax jinghad illi hemm kirja ghaf-favur il-kerrej li tirrisali ghal qabel l-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elf disa' mija hamsa u disghin (1995)billi hija gurisprudenza stabbilita illi r-rapport li jinholoq tul iz-zmien tar-rekwizizzjoni bejn id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali (qabel is-Segretarju ghad-Djar) u l-persuna akkomodata mhuwiex rapport ta' lokazzjoni vera u proprja izda rapport sui generis regolat mill-Housing Act (ara, per ezempju, s-sentenza moghtija l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) ippresjeduta mill-Onorabbli Prim'Imhallef Mark Chetcuti fil-11 ta' Novembru 2020 fl-atti tar-rikors kostituzzjonali numru 195/2019 fl-ismijiet "l-Avukat Umberto Borg Cardona vs L-Avukat tal-Istat u Grace Farrugia" liema sentenza hija llum gudikat, u l-gurisprudenza hemma ikkwotata; kif ukoll is-sentenza sussegwenti tal-izgumbrament moghtija minn dan il-Bord fil-24 ta' Gunju 2021 fl-ismijiet "l-Avukat Umberto*

Borg Cardona vs. Grace Farrugia" kkonfermata mill-Onorabbli Qorti tal-Appell Inferjuri).

7. *Illi b'ittra ufficcjali tal-hamsa (5) ta' Ottubru 2021 (**Dok F**), l-intimata giet interpellata sabiex tizgombra mill-fond tal-mittenti bin-numru erbgha u sebghin (74), Triq Sant'Anton, il-Birgu billi l-kirja in kwistjoni mhix protetta mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk l-intimata ma tistax iggedded il-kirja tal-fond tar-rikorrenti kontra l-volonta` tar-rikorrenti.*

8. *Illi b'ittra tal-21 ta' Ottubru 2021 **(Dok. G)** l-intimata wiegbet illi l-pretensjoni tal-mittenti hija infondata fil-fatt u fid-dritt minghajr ma tat ebda raguni ghalfejn issostni illi hija ghandha dritt tibqa' iggedded il-kirja kontra l-volonta` tal-mittenti.*

9. *Illi ghalhekk kellha issir din il-kawza.*

10. *Illi fil-fehma tar-rikorrenti l-intimata Rita Cassar m'għandhiex eċċezzjonijiet x'tagħti għat-talba taghhom.*

Ghaldaqstant, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuni u ghar-ragunijiet premessi, ir-rikorrenti jitlobu lil dan l-Onorabbli Bord:

1. *Jiddeċiedi l-kawża bid-dispensa tas-smiegħ ai termini ta' l-artikolu 16A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Jikkundanna lill-intimata Rita Cassar tizgombra mill-fond bin-numru erbgha u sebghin (74), Triq Sant'Anton, il-Birgu, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha ffissat minn dan il-Bord.*

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali tal-hamsa (5) ta' Ottubru 2021 u bl-ingunzjoni tal-intimata ghas-subizzjoni.

Ra d-digriet ta' dan il-Bord kif qabel presedut datat 23 ta' Ġunju 2022[3].

Ra n-nota tal-intimata datata 6 ta' Settembru 2022[4] magħmula ai termini tal-artikolu 16A(5)(a) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, flimkien mal-faxxiklu ta' dokumenti hemm annessi.

Ra dak li seħħ fis-seduta tad-9 ta' Settembru 2022[5] quddiem dan il-Bord kif qabel presedut, fejn l-intimata ingħatat dritt li tippreżenta risposta.

Ra r-risposta tal-intimata datata 22 ta' Settembru 2022[6], fejn *ad litteram* ġie eċċepit hekk:

1. *It-tieni talba attrici hija infondata fil-fatt u fil-ligi u ghandha tigi michuda bl-ispejjez billi ma hemm ebda raguni legali ghalxhiex dan il-Bord ghandu jordna l-izgumbrament tla-eccepjenti mill-fond residenzjali taghha 74, Triq Sant'Anton, Birgu.*

---

[3] A fol 22a tal-proċess.
[4] A fol 27 tal-proċess.
[5] A fol 97 tal-proċess.
[6] A fol 101 *et seq* tal-proċess.

2. F'kull kaz, mhux minnu li l-kirja mertu tal-kawza mhix regolata bid-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69).

Ghalkemm meta bdiet din il-kirja, il-fond mertu tal-kawza kien rekwizizzjonat, l-awturi tar-rikorrenti minn jeddhom accettaw li jirrikonoxxu lil missier l-esponenti bhala inkwilin legittimu ta' dan il-fond, u b'hekk dahlu f'relazzjoni lokatizja diretta mieghu, minn ferm qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXXI tal-1995. Dan kollu kkonfermawh ulterjorment meta minn jeddhom, u b'liberta', u skond il-ligijiet applikabbli, irrikonoxxew ukoll lill-esponenti bhala inkwilina legittima, wara l-mewt ta' missierha Saviour Cassar.

3. F'kull kaz ukoll, l-eccepjenti ghandha titolu validu ta' kiri, bhala inkwilina tal-fond 74, St Anthony Street, Birgu.

Ra x-xhieda tal-intimata, in eżami[7].

Ra l-ħatra tal-President ta' Malta datata 5 ta' Marzu 2023 magħmula ai termini tal-artikolu 16 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta[8].

---

[7] Magħmula waqt is-seduta tat-28 ta' Novembru 2022 u tibda a fol 104B tal-proċess.
[8] A fol 106 tal-proċess.

Ra l-assenjazzjoni datata 9 ta' Marzu 2023 tal-Prim Imħallef fejn il-kawżi preċedentement mismugħa minn dan il-Bord presedut mill-illum Imħallef Dr Josette Demicoli ġew assenjati lil dan il-Bord kif issa presedut[9].

Sema' x-xhieda ta' Andrew Xuereb bħala rappreżentant tal-Awtorità tad-Djar[10] u d-dokumenti minnu ppreżentati.

Sema' x-xhieda tar-rikorrent Joseph Pace, mressaq mill-intimata[11] u ra n-nota tal-intimata fejn ġie ppreżentat affidavit tagħha u dokumenti oħra[12].

Sema' trattazzjoni finali[13].

Ra l-atti proċesswali kollha.

Ikkunsidra

Illi in suċċint, l-azzjoni proposta mir-rikorrenti f'dawn il-proċeduri trid l-iżgumbrament tal-inkwilina mill-fond għaliex skond huma l-intimata ma tgawdix titolu ta' kera protetta ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-argument tar-rikorrenti jista jiġi sintetizzat fis-segwenti: Missier l-intimata Saviour Cassar kien ingħata l-fond in kwistjoni permezz ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni tat-18 ta'

---

[9] A fol 107 *et seq* tal-proċess.
[10] Xhieda magħmula fis-seduta tat-23 ta' Mejju 2023 u tibda a fol 115 tal-proċess.
[11] Mwettqa fis-seduta tat-28 ta' Ġunju 2023 u tibda a fol 171.
[12] Nota relattiva tinsab a fol 124 tal-proċess.
[13] Magħmula fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 2023, liema trattazzjoni ġiet debitament irreġistrata u traskritta kif ordnat u tibda a fol 180 tal-proċess.

April tas-sena 1973[14]. Fil-11 ta' Ġunju 2007, l-fond ġie derekwiżizzjonat iżda Salvu Cassar baqa' jgħix fil-fond. Fl-4 ta' Ġunju 2017 miet Salvu Cassar u baqgħet tgħix fil-fond l-intimata, li ħallset il-kera tal-perjodu bejn is-6 ta' Ġunju 2018 u l-5 ta' Ġunju 2021[15]. Minn dakinhar l-intimata bdiet tħallas il-kera permezz ta' ċedoli ta' depożitu. Fl-4 ta' Ottubru 2021 r-rikorrenti interpellaw lill-intimata, permezz ta' ittra uffiċjali[16], sabiex din tiżgombra mill-fond in kwistjoni billi skond l-istess, l-intimata m'għandha l-ebda titolu.

Illi jirriżulta ċar, kemm mir-rikors promotur, mill-ittra uffiċjali tal-4 ta' Ottubru 2021 u mit-trattazzjoni tal-għeluq, li l-bażi tal-argumentazzjoni tar-rikorrenti hija li peress li l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni nħareġ fis-sena 2007, wara l-mewt ta' Salvu Cassar, l-intimata m'għandha l-ebda jedd tibqa tgħix fil-fond għaliex, skond huma, din ma tistax titqies kirja protetta li nbdiet qabel l-1 ta' Ġunju tas-sena 1995. Sabiex isaħħu dan l-argument, r-rikorrenti għażlu li jistrieħu fuq is-sentenza fl-ismijiet **<u>l-Avukat Umberto Borg Cardona vs L-Avukat tal-Istat et</u>**[17], li kienet l-ewwel (iżda wkoll l-unika) sentenza li ddikjarat li f'każijiet bħal dawn, l-kirja ma tistax titqies li hija naxxenti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dan minħabba l-interpretazzjoni li hija tat lill-artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dik is-sentenza ġiet appellata iżda dak l-appell ġie ċedut.

Illi tajjeb jingħad però, li minn dakinhar ta' dik is-sentenza, li ngħatat mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali)[18], il-pożizzjoni u l-interpretazzjoni tal-artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, f'każijiet bħal dawn, ġiet mibdula u ma baqgħetx tiġi segwita mill-ogħla Qorti tagħna u ċioé l-Qorti

[14] Ordni tinsab eżebita mar-rikors promotur (u wkoll minn Andrew Xuereb).
[15] Ara ktieb tal-kera relattiv.
[16] A fol 10 tal-proċess.
[17] (Rik Kost Nru 195/2019) mogħtija nhar it-18 ta' Novembru 2020 mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali).
[18] U mhux mill-Qorti Kostituzzjonali.

Kostituzzjonali. Utli li jsir riferiment għal xi sentenzi reċensjuri fuq dan l-aspett, liema sentenzi l-Bord iqis li għandu jsemmihom fil-korp tas-sentenza u mhux fin-notamenti t'isfel kif solitament jagħmel.

Illi ssir referenza għas-sentenza fl-ismiijet **Erika Gollcher *et* vs L-Avukat tal-Istat *et*[19],** fejn, b'ċaħda tal-aggravju mressaq mill-Avukat tal-Istat, rraġunat u ddeċidiet hekk:

> *20. Mill-provi jirriżulta illi l-inkwilina kienet tħallas il-kera ffissata mill-Awtorita` tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mit-22 ta' Awwissu 1983. Jirriżulta li dak iż-żmien is-sidien kienu jaċċettaw il-kera u għalhekk fil-fehma ta' din ilQorti dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilina u s-sidien. Fil-fatt, l-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li sullokazzjoni magħmula taħt dik il-liġi mhijiex sullokazzjoni għal finijiet tal-Artikolu 9 tal Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ħaġa li ma kien ikun hemm l-ebda ħtieġa li tingħad li kieku l-Kapitolu 69 ma kienx japplika għall-kirja li ssir ta' fond rekwiżizzjonat taht l-Att Dwar id-Djar (Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta). Għalhekk, hekk kif is-sidien bdew jaċċettaw il-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilin huma effettivament irrikonoxxew lill-inkwilin u nħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli biss bħala l-leġiżlazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorita` tad-Djar, iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera.*

[19] (Rik Kost Nru: 116/2019/1), mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022.

21. Rigward ir-referenza li saret għall-Artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tirrileva illi dan is-sub-artikolu jeskludi biss l-applikazzjoni tal-Artikolu 44 u mhux tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu.

Illi hekk ukoll ġie dikjarat u deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Jeremy Cauchi *et* vs Avukat Ġenerali *et*[20].** F'dawk il-proċeduri, il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kienet qalet lir-rikorrenti kellhom azzjoni ordinarja kontra l-inkwilina, dan peress li l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni kienet ġiet fis-seħħ fis-sena 2007, skond hi, l-kirja ma kienitx waħda protetta. Sabiex waslet għal din il-konklużjoni hija **straħet propju fuq is-sentenza utilizzata mir-rikorrenti f'dawn il-proċeduri[21].** Il-Qorti Kostituzzjonali ma qablitx u hi u tilqá l-aggravju tar-rikorrenti f'dawk il-proċeduri, tenniet hekk:

16. Il-Qorti tqis illi dan l-aggravju għandu mis-sewwa. Mill-provi jirriżulta illi l-inkwilini kienu jħallsu l-kera ffissata mill-Awtorita` tad-Djar direttament lis-sidien tal-fond in kwistjoni sa mis-sena 1976. Jirriżulta li dak iż-żmien is-sidien kienu jaċċettaw il-kera u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti dan ħoloq relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilina u s-sidien. Fil-fatt, l-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li sullokazzjoni magħmula taħt dik il-liġi mhijiex sullokazzjoni għal finijiet tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ħaġa li ma kien ikun

[20] (Rik Kost Nru 122/2019/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Jannar 2022.
[21] Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, fis-sentenza tagħha tal-15 ta' Lulju 2021 kienet qalet hekk: "*40. Għaldaqstant u kif ġustament irriteniet il-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża l-Avukat Dottor Umberto Borg Cardona vs LAvukat tal-Istat et datata 18 ta' Novembru 2020, "Ir-relazzjoni guridika ta' Farrugia [f'dan il-kaz ta' Caruana] kienet mal-Awtorita tad-Djar u kienet regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar id-Djar) u mhux bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Dan ifisser ukoll illi kif sewwa eccepixxa l-Avukat tal-Istat, l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili ma jghoddx ghall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-konvenuta Farrugia [f'dan il-każ Caruana], peress illi ma jirrizultax illi kien hemm kirja favur Farrugia qabel l-1 ta' Gunju 1995."*

hemm l-ebda ħtieġa li tingħad li kieku l-Kapitolu 69 ma kienx japplika għall-kirja li ssir ta' fond rekwizizzjonat taht l-Att Dwar id-Djar (Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta). Għalhekk, hekk kif is-sidien bdew jaċċettaw il-ħlas tal-kera direttament mingħand l-inkwilin huma effettivament irrikonoxxew lill-inkwilin u nħolqot bejniethom relazzjoni ta' kera. Peress li dan kien qabel is-sena 1995, din ir-relazzjoni hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli biss bħala l-leġislazzjoni li tirregola r-relazzjoni tal-partijiet mal-Awtorita` tad-Djar, iżda r-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin hija relazzjoni ta' lokazzjoni regolata mil-liġijiet ta' kera.

17. Rigward ir-referenza li saret għall-Artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tirrileva illi dan is-sub-artikolu jeskludi biss l-applikazzjoni tal-Artikolu 44 u mhux tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta flintier tiegħu.

18. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti huwa ċar li f'dawn iċ-ċirkostanzi, fejn il-kera kienet ilha tiġi mħallsa direttament mis-sidien u aċċettata minnhom minn qabel l-1995 u fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet legali magħmula, inħolqot relazzjoni ta' lokazzjoni bejn is-sidien u l-intimati Caruana ben qabel il-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwizizzjoni. Għaldaqstant dan l-aggravju tal-atturi huwa fondat u qiegħed jiġi milqugħ.

Illi hekk ukoll, l-istess Qorti sabet li l-leżjoni tal-atturi fil-proċeduri fl-ismijiet **Alexander Xuereb *et* vs Vincent Kiomall *et*[22],** ma kellhiex titqies li waqfet biss mal-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni, iżda fl-appell ġie estiż sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. F'dak il-każ, ma kienx hemm

[22] (Rik Kost Nru: 156/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Lulju 2023.

kwistjonijiet dwar ħlas dirett lis-sid, iżda l-atturi kienu pproċedew b'dak li jrid l-artikolu 8(2) tal-Kapitlu 125 tal-Ligijiet ta' Malta, liema talba kienet ġiet miċħuda. Il-Qorti Kostituzzjonali rraġunat hekk:

10. Il-kawża taħt l-art. 8(2) issir wara notifika tal-ittra ġudizzjarja maħruġa taħt l-art. 8(1). Fil-fatt il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tat-30 ta' Ġunju 1980 tgħid espressament illi b'dik il-kawża l-atturi "talbu l-awtorizzazzjoni biex ma joqogħdux għat-talba 2 tal-intimat nomine [dak iż-żmien isSegretarju tad-Djar] kif interpellat[i] bl-ittra uffiċjali tad-9 ta' Lulju 1971". Ladarba t-talba tal-atturi ġiet miċħuda, mela nħolqot kirja direttament bejn is-sidien u Kiomall bis-saħħa tal-liġi, u mhux bil-kunsens tas-sidien kif tgħid l-ewwel qorti.

11. Il-kiri għalhekk inħoloq fl-1980 u jintlaqat bil-protezzjoni li tagħti l-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 69"], li jfisser illi l-atturi baqgħu jġarrbu ksur tad-drittijiet tagħhom ukoll wara l-2003.

12. L-aggravju għandu għalhekk jintlaqa'.

Illi ssir referenza wkoll għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Gialanze' vs Anthony Aquilina *et*[23].** Fl-istadju tal-appell, l-Awtorità tad-djar ressqet is-segwenti aggravju:

11.Permezz ta' dan l-aggravju l-Awtorità tad-Djar targumenta li ladarba tneħħiet l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni u ladarba Ordni ta' Rekwiżizzjoni mhijiex kirja in vista tal-Artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 talLiġijiet ta' Malta allura jiġi li mad-derekwiżizzjoni l-inkwilin ma kellux aktar titolu li jista'

[23] (Rik Kost Nru: 76/2020/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-12 ta' Lulju 2023.

jipproteġih u s-sid kellu dritt jibda proċeduri għalliżgumbrament u jekk naqas milli jagħmel dan m'għandhiex tbati l-awtorità appellanti. Issostni li għalhekk il-leżjoni tad-dritt tal-proprjetà għandha titqies li ġiet sanata fl-2003 u ċjoè mal-ħruġ tal-Ordni ta' Derekwiżizzjoni u għaldaqstant il-kumpens ta' €36,500 għandu jiġi ridott drastikament. Iżżid li qabel ma tneħħiet l-ordni ta' derekwiżizzjoni s-sid kienet qed taċċetta l-kera tal-inkwilini u din l-aċċettazzjoni tfisser li diġà kien hemm rapport ta' kera bejn is-sid u l-inkwilin.

Illi dan ir-raġunament ġie miċħud u ġie deċiż hekk:

14. Il-Qorti tqis illi dan l-aggravju huwa infondat. Mill-provi jirriżulta illi lkera ffissata mill-Awtorità tad-Djar kienet titħallas direttament lill-attriċi mill-inkwilini, u din l-aċċettazzjoni tal-kera ħolqot relazzjoni ta' kera bejn l-inkwilini u l-attriċi. Il-Qorti tosserva fil-fatt li l-awtorità appellanti stess sostniet proprju dan fl-aggravju tagħha, li kompletament jikkontradiċi l-argument tagħha li m'hemmx u qatt ma kien hemm relazzjoni ta' kera bejn l-attriċi u l-inkwilini. Fil-fatt, anke fl-ittra mibgħuta lill-avukat talinkwilini fl-24 ta' April, 2003 (fol. 133) l-Awtorità appellata kienet diġà esprimiet ruħha b'dan il-mod: "Since you client is the legal tenant his legal status to tenancy will not be affected, and he has the full protection afforded by the rent laws." Għalhekk huwa ċar li hemm kontradizzjoni netta fl-argumentazzjoni tal-awtorità appellanti.

15. Rigward ir-referenza li saret għall-Artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 talLiġijiet ta' Malta, il-Qorti tirrileva illi dan is-sub-artikolu jeskludi biss l-applikazzjoni tal-Artikolu 44 u mhux tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fl-intier tiegħu. Fil-fatt, l-Artikolu 8 tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta

jipprovdi li sullokazzjoni magħmula taħt dik il-liġi mhijiex sullokazzjoni għal finijiet tal-Artikolu 9 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ħaġa li ma kien ikun hemm l-ebda ħtieġa li tingħad li kieku l-Kapitolu 69 ma kienx japplika għall-allokazzjonijiet magħmula mill-Awtorità tad-Djar taħt il Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta.

16. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Illi finalment, il-Bord iqis li l-aktar spjegazzjoni ċara fl-interpretazzjoni ġusta tal-artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta hija dik magħmula fis-sentenza fl-ismijiet **Jason Borg *et* vs Avukat tal-Istat *et*[24],** fejn ġie epurat u deċiż hekk:

8. L-ordni ta' rekwiżizzjoni nħarġet taħt il-liġi fis-seħħ dak iż-żmien, li kienet tagħti lis-Segretarju tad-Djar is-setgħa li joħroġ ordni bħal dik mhux biss "bil-għan biex jipprovdi lin-nies lok fejn wieħed jista' jgħammar jew biex jiżgura t-tqassim xieraq ta' dawk il-postijiet fejn wieħed jista' jgħammar" iżda wkoll "fl-interess pubbliku", kif kien fil-każ tallum. Meta nfetħet ilkawża l-ordni ta' rekwiżizzjoni kienet għadha fis-seħħ għalkemm illum tħassret.

9. Madanakollu, il-fatt waħdu li l-fond kien jintlaqat bid-disposizzjonijiet relevanti tal-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] ma jfissirx bilfors illi ma jintlaqatx ukoll bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. ***L-art. 44(2) tal-Kap. 69, meta jgħid illi "d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għat-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati" ifisser illi r-relazzjoni bejn il-gvern u l-persuna akkommodata ma titqiesx kirja; ma jfissirx iżda illi, meta s-sid jagħraf il-persuna akkommodata fil-fond rekwiżizzjonat u jirċievi mingħandha l-kera – bħal ma ġara fil-każ tallum – ir-relazzjoni***

[24] (Rik Kost Nru: 65/2021/1) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-9 ta' Ottubru 2023.

bejn is-sid u lpersuna akkommodata ma titqiesx kirja, u, bħala kirja ta' fond urban, ma tintlaqatx bil-Kap. 69 .

10. Fil-każ tallum il-kera kienet, sa minn qabel Ġunju tal-1995, titħallas direttament lis-sidien mill-okkupant tal-fond u mhux mill-Awtorità tad-Djar. Dan ħoloq bejniethom relazzjoni ta' sid il-kera u kerrej li tintlaqat bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-konklużjoni tal-ewwel qorti illi l-kirja ma tintlaqatx bil-Kap. 69 hija għalhekk ħażina.

11. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tħassar s-sentenza appellata tat-28 ta' Ottubru 2022, tgħid illi fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum japplikaw iddisposizzjonijiet tal-Kap. 69, u tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex tiddeċiedi dwar it-talbiet tal-atturi u l-eċċċezzjonijiet tal-konvenuti. ***(enfasi tal-Bord).***

Illi meta wieħed jiġi biex japplika dawn il-pronunzjamenti għal-fatti ta' dan il-proċediment, malajr jintebaħ lit-teżi tar-rikorrenti hija żbaljata. Mill-provi jirriżulta ċar lir-rikorrenti kienu jitħallsu direttament mill-inkwilin oriġinali, Saviour Cassar sa minn meta bdiet ir-rekwiżizzjoni.

Illi dan waħdu huwa biżżejjed sabiex jingħad li l-argument tar-rikorrenti, li l-kirja in kwistjoni ma ssibx l-għeruq tagħha fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa ħażin u naturalment dan iġib il-konsegwenza li l-azzjoni minnhom magħmula għandha u qiegħda tiġi miċħuda. B'żieda ma dan però, il-Bord ma jistax ma jinnutax il-kontradizzjoni tar-rikorrenti meta huma stess, għal diversi snin, rrikonoxxew lill-intimata, kif evidenzjat bl-irċevuti tal-kera relattivi[25]. Huwa bil-

[25] Sa fejn hekk applikabbli, l-Bord jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Emanuel Vella vs Abdul Al-Kadi sive Abdul Al Kali,** (Appell Ċivili Numru. 2725/1996/1) mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjrui) nhar id-29 ta' April 2015 fejn intqal hekk: *"Mhux kontestat li l-ircevuta tal-5 ta' Dicembru, 1995 tirriferi ghall-kera tal-Flat numru 2, 9th April Street, Mosta, u cioe' l-fond in kwistjoni. Ghalhekk din l-ircevuta hija xhieda tal-ftehim milhuq bejn*

wisq ċar li l-pożizzjoni tar-rikorrenti inbidlet biss b'riħet dak deċiż fis-sentenza **l-Avukat Umberto Borg Cardona vs L-Avukat tal-Istat *et***, li kif rajna diġà, m'għadhiex tiġi segwita[26].

Illi finalment, il-Bord iqis doveruż jissenjala li għall-intimata għandu japplika l-artikolu 1531F tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kien fiż-żmien meta miet missierha[27]. Mill-provi jirriżulta ċar (u mhux kontradetti għaliex lanqas biss sar kontro-eżami tal-affidavit tagħha) li hija kienet u baqgħet tgħix fil-fond in kwistjoni ħajjitha kollha, wkoll matul u wara l-mewt ta' missierha. **Id-data ta' meta seħħet id-derekwiżizzjoni huwa mmaterjali.**

il-partijiet dwar il-kirja tal-imsemmi fond gialadarba kien hemm qbil fuq l-fond li kien qed jinkera u l-ammont li kellu jithallas. Dan huwa kull ma hu rikjest biex jigu sodisfatti r-rekwiziti ta' l-artikolu 1526 fuq citat biex tinholoq relazzjoni ta' lokazzjoni bejn min qed ihallas u min qed jircievi l-hlas. L-ewwel qorti ghalhekk kien messa rrikonoxxiet l-ftehim milhuq bejn il-kontendenti liema ftehim kien ukoll jammonta ghall-rikonoxximent tal-okkupazzjoni tal-fond mill-konvenut."

[26] Mill-irċevuti eżebiti a fol 94, 95 u 96 tal-proċess jirriżulta lir-rikorrenti aċċettaw il-ħlas tal-kera direttament minn għand l-intimata bejn Ġunju 2018 (fl-ewwel okkażżjoni wara l-mewta ta' missierha) u Ġunju 2021. L-aħħar rċevuta għandha d-data tal-31 ta' Mejju 2020 u tkopri sa Ġunju 2021. Is-sentenza li hija l-bażi tal-azzjoni tar-rikorrenti ingħatat fil-11 ta' Novembru 2020 u allura waqt l-aħħar skadenza li ġiet liberalment aċċettata mir-rikorrenti.

[27] Li miet f'Ġunju tas-sena 2017. Jgħodd hawn is-segwenti ħsieb mogħti fis-sentenza, li għal dan il-Bord għandu jitqies bħala ċelebri, fl-ismijiet **Chev Antonio Cassar Torreggiani vs Nutar Dr. Vincenzo Gatt *ne*,** mogħtija mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) nhar it-12 ta' Mejju 1950 ddikjarat hekk *"Illi meta ġudikant jew interpreti jiġi biex japplika l-liġi għall-każ prattiku, l-ewwel tfittxija u indaġini li għandha ssir minnhom hija dik li jaraw liema liġi għandha tiġi applikata; u din in-neċċessita' tidher aktar ċara speċjalment meta liġi ġdida tiġi attivata u magħmula effikaċi dwar materja li qabel jew ma tkunx regolata, jew li tkun regolata mill-liġi anterjuri. Dan aktar u aktar joħroġ ċar meta jiġi kunsidrat meta l-materja in diskussjoni tkun tirrigwarda fattijiet kompjutii, jew li kellhom il-bidu u l-inkominċjament tagħhom taħt l-imperu tal-liġi antika jew anterjuri li tkun irregolathom u jipprotraw ruħħhom, l'din l-aħħar ipotesi (mhux fl-ewwel waħda tal-fatt kompjut), taħt il-liġi l-ġdida."*

Għaldaqstant il-Bord qiegħed jiddeċiedi din il-vertenza billi filwaqt li jilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata, jiċħad it-talba rimanenti[28] tar-rikorrenti.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri jitħallsu fl-intier tagħhom mir-rikorrenti.

Dr Joseph Gatt LL.D.
Maġistrat

Annalise Spiteri
Deputat Reġistratur

[28] L-ewwel talba, li kienet tikkonċerna jekk il-proċeduri kellhomx jinqatgħu mingħajr smigħ, kienet ġiet miċħuda bil-fatt li l-intimata ingħatat jedd tressaq risposta għal dawn il-proċeduri.