QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 18 ta' Ġunju, 2024

Numru 21

Rikors numru 193/18/1 JVC

Peter Delia, Robert Delia u Mary Anne Delia

v.

Alfred u Lilian Zammit, u b'digriet tal-11 ta' Marzu 2024 l-atti ta' Alfred Zammit ġew trasfużi f'isem l-istess martu Lilian Zammit, u wliedu Gina Psaila u Robert Zammit wara l-mewt tiegħu fil-mori

Il-Qorti:

1. Dan hu appell minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li ordnat l-iżgumbrament tal-appellanti minn appartament proprjetà tal-atturi appellati billi kienu qegħdin jokkupawh mingħajr titlu validu fil-liġi.

2. Il-fatti li taw lok għal din il-kawża żvolġew kif ġej:

3. L-atturi huma sidien tal-appartament bin-numru 2, fi Blokk 9 fi Triq il-Merkanti, Valletta liema appartament kien ġie rekwiżizzjonat flimkien ma' proprjetajiet oħra fl-istess blokk.

4. Għal numru ta' snin din il-proprjetà flimkien mal-proprjetajiet l-oħra fl-istess blokk kienu jintuzaw bhala uffiċini tal-Ministeru tal-Kummerċ u l-Industrija u sussegwentament kienu ġew allokati lill-Malta Government Tourist Board. Fis-sena 1977 il-Gvern kien permezz ta' ittra uffiċjali li ddikjara li ma kienx bi ħsiebu jkompli bil-kirja, madankollu ċ-ċwievet tal-fondi baqgħu ma ngħatawx lura lis-sidien.

5. Is-Segretarju tad-Djar kien reġa' rrekwiżizzjona l-uffiċini permezz tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni bin-numru 1504. Sarilhom tibdil strutturali sabiex ġew konvertiti f'appartamenti u kienu ġew allokati lil terzi.

6. Il-konvenuti bdew joqogħdu fl-appartament *de quo* fis-sena 1975.

7. Is-Segretarju tad-Djar kien, skont l-Att dwar id-Djar, bagħat ittra uffiċjali lis-sidien biex jitlobhom jagħrfu bħala inkwilini lill-persuni li kienu ġew allokati l-appartamenti.

8. Is-sidien m'aċċettawx din is-sitwazzjoni u għalhekk fetħu kawża bir-

rikors numru 2/1978 fl-ismijiet **Perit Arkitett Edwin Delia et v. Segretarju tad-Djar.** B'sentenza tat-13 ta' Mejju 1992 il-Qorti tal-Appell eżentathom milli jirrikonoxxu lill-inkwilini billi l-bini kien wieħed kummerċjali u għalhekk dan l-għarfien kien ser ipoġġi lis-sidien f'konsegwenzi gravi.

9. Il-konvenuti qatt ma ħallsu kera. B'ittra tal-14 ta' Novembru 2007 id-Dipartiment għall-Akkomodazzjoni Soċjali talabhom €20,024.46 għall-perjodu bejn it-13 ta' Ottubru 1975 u t-12 ta' Ottubru 2008. L-Awtorità tad-Djar bagħtet ittra oħra datata 4 ta' Frar, 2008 li biha infurmat lill-konvenut li l-każ tiegħu ġie rivedut u li kellu jħallas l-ammont ta' €3,640.81 għall-perjodu bejn it-13 ta' Ottubru, 2002 u t-12 ta' Ottubru, 2008.

10. Wara n-nuqqas ta' ħlas tal-arretrati, l-Awtorità tad-Djar b'ittra tat-12 ta' Mejju 2009 infurmat lill-konvenut li r-rekwiżizzjoni kienet tħassret b'effett immedjat.

11. Permezz ta' kawża Kostituzzjonali bir-rikors numru 54/2009 fl-ismijiet **Walter Delia et v. Chairman Awtorità tad-Djar** l-atturi flimkien ma' sidien t'appartamenti oħrajn fl-istess blokk ipproċedew kontra c-*Chairman* tal-Awtorità tad-Djar fuq vjolazzjoni tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, liema rikors ġie deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Frar 2016.

12. Fil-15 ta' Lulju 2013 il-konvenuti ħallsu €3,034.01 u €606.80. Permezz ta' ċedola ta' depożitu intavolata fil-25 ta' Settembru, 2018 il-konvenuti ddepożitaw favur l-atturi €2,923.64 rappreżentanti l-kera ta' bejn it-13 ta' Ottubru 2013 u t-12 ta' Ottubru 2018. L-ebda prova ma ġiet ippreżentata li dawn il-flus ġew żbankati mill-atturi.

13. Il-konvenuti eċċepew, għal dak li jiswa għal dan l-appell illi:

> "4. L-intimati ħadu pussess tal-fond in kwistjoni wara l-Ordni ta' Rekwizizzjoni Numru 15041 li kien jirrigwardja l-fond numru 9, Triq Merkanti, Valletta u l-kirja valida tagħhom toħroġ mill-ordnijiet taħt din l-Ordni ta' Rekwizizzjoni.
>
> 5. Il-proċeduri msemmija fir-rikors tal-atturi ai termini tal-Artikolu 8 tal-Kap 125 tal-Liġijiet ta' Malta (Perit Arkitett Edwin Delia et vs Segretarju tad-Djar – deciza mill-Qorti tal- Appell fit-13 ta' Mejju 1992) ma għandhomx effett fuq il-kirja valida li ġiet instawrata favur l-intimati wara l-Ordni ta' Rekwizzjoni.
>
> 6. L-intimati qatt ma kienu parti fil-kawża fl-ismijiet 'Walter Delia et vs Chairman Awtorita` tad-Djar' (deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Frar 2016). F'din il-kawża r-rikorrenti ingħataw kumpens għall-ksur ta' drittijiet tagħhom. Ma kienx hemm dikjarazzjoni ta' nullita` tal-liġi jew li dik il-liġi ma tistax tiġi invokata minn xi parti u fi kwalunkwe każ, il-kawża tgħodd bejn il-partijiet u mhux *erga omnes"*.

14. B'sentenza tal-5 ta' Ġunju 2020 l-Ewwel Qorti laqgħet it-talba tal-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenuti wara li kkunsidrat, *inter alia*, dan li ġej:

> "… Il-Qorti tqis li l-fattur li r-rikorrenti aċċettaw il-ħlas tal-kera da parti tal-Awtorita' tad- Djar (nonostante li l-intimati ma kienux qed ihallsu lill-Awtorita') bl-ebda mod ma krea xi relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimati. Il-Qorti tqis ukoll li **l-argument tal-intimati li l-ordni ta'**

derekwizizzjoni inħareġ b'mod illegali[1] *se mai* ma kellux jitqajjem per via ta' eċċezzjoni fil-kawża odjerna izda *se mai* dan il-fatt kellu jigi attakkat mill-intimati immedjatament li ġew notifikati bih (permezz tal-ittra datata 12 ta' Mejju, 2009 – ara fol. 14) fit-termini legali applikabbli ħaġa li mill-atti ma jirrizultax li saret lanqas permezz tar-rikors kostituzzjonali li abbozz tiegħu ġie esebit a fol. 55 et seq. tal-proċess ntavolat fis-sena 2018.

In vista tas-suespost u mill-atti din il-Qorti m'għandiex dubju li l-atturi qatt ma rrikonoxxew lill-konvenuti. Ukoll l-atturi ġew ezentati milli jirrikonoxxu lill-konvenuti Zammit bid-decizjoni tal- Qorti ta' l-Appell tat-13 ta' Mejju, 1992 u lanqas hemm prova ta' xi rikonoxximent tacitu bil-ħlas tal-kera. A kuntrarju permezz taċ-ċedola ta' depożitu li kopja tagħha ġiet esebita mill-konvenuti stess a fol. 28 tal-proċess, jirriżulta li l-konvenuti kien ilhom ma jħallsu kera għall-perjodu ta' bejn it-13 ta' Ottubru, 2013 u t-12 ta' Ottubru, 2018. Ma tressqet l-ebda prova fl-atti li turi li dawn il-flus iddepożitati taħt l-awtorita' tal-Qorti effettivament ġew żbankati mill-atturi. Għalhekk ma jirrizultax ppruvat li bejn l-konvenuti u l-atturi nħolqot relazzjoni ġuridika, prova li kellha tinġieb mill-konvenuti. A din il-Qorti tagħmel referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet Janice Baldacchino –vs- Mary Grace Ellul deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar il-31 ta' Ottubru, 2017 fejn ingħad mill-Qorti illi:

> "Illi f'kwalunkwe każ, ir-relazzjoni guridika li nholqot bejn l- intimata u l-Awtorita` tad-Djar matul iz-żmien li kienet fis- sehh l-imsemmija ordni ta' rekwizizzjoni intemmet meta l- fond ġie derekwizizzjonat u certament ma jistax jingħad li hemm relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrenti u l-intimata. Illi biex tirnexxi l-eċċezzjoni sollevata mill-intimata, irid jigi stabbilit li hemm relazzjoni lokatizja bejn il-partijiet fil- vertenza odjerna. In vista tas-suespost, l-argument imressaq mill-intimata f'dan ir-rigward, ma jregix".

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

Fis-sitt eċċezzjoni tagħhom il-konvenuti jittentaw jargumentaw illi huma ma kinux jiffurmaw parti mill-kawża fl-ismijiet Walter Delia et -vs- Chairman Awtorita' tad-Djar deciza mill-Qorti ta' l-Appell nhar it-18 ta'

---

[1] L-enfasi ġiet miżjuda minn din il-Qorti.

Frar, 2016. Jargumentaw illi bil-kawża l-atturi ngħataw kumpens u ma kienx hemm dikjarazzjoni ta' nullita' tal- liġi jew li dik il-liġi ma tistax tiġi nvokata u fi kwalunque każ l- kawża tgħodd bejn il-partijiet u mhux erga omnes.

Illi jingħad li huwa fil-fatt accettat mill-gurisprudenza tagħna illi f'kawzi ta' indole kostituzzjonali l-Istat iwiegeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura illi l-liġijiet ma joholqux żbilanċ jew sproporzjon inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat. Fil-każ odjern ma hemm l-ebda liġi li qed tiġi attakkata u l-bazi tat-talba għall- iżgumbrament tal-konvenuti hija l-pretensjoni li huma qed jokkupaw il-fond mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi.

Il-Qorti hija sodisfatta mill-assjem tal-provi li filwaqt li r-rikorrenti huma s-sidien tal-proprjeta' in kwistjoni, fl-atti ma tressqet l-ebda prova lanqas remota ta' kirja valida favur l-intimati la miftiehma jew aċċettata mir-rikorrenti u lanqas ta' kirja valida mogħtija lill-intimati mill-Awtorita' tad-Djar in vista tan-nuqqas ta' ħlas ta' kera u r-revoka tal-ordni ta' rekiwizzjoni. Il-Qorti għalhekk tqis li t-talba odjerna tar-rikorrenti sabiex l-intimati jiġu żgumbrati mill- fond in vista li qed jokkupaw il-fond 2, f'9 Triq l-Merkanti, Valletta hija gjustifikata u ser tgħaddi sabiex tilqa' l-istess filwaqt li ser tgħaddi sabiex tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati".

15. Il-konvenuti ħassewhom aggravati bis-sentenza tal-Ewwel Qorti u għalhekk interponew appell bl-aggravji li l-Ewwel Qorti rraġunat ħażin meta sabet li:

(1) L-atturi qatt m'għarfu lill-konvenuti bħala inkwilini.

(2) L-konvenuti ma setgħux iqajjmu l-eċċezzjoni li l-ordni ta' derekwiżizzjoni kienet illegali.

16. Dwar **l-ewwel aggravju**, l-appellanti jsostnu li kienu ħallsu l-kera lill-Awtoritajiet kompetenti. Min-naħa tagħhom l-atturi kienu jaċċettaw

ħlas tal-kera mingħand l-Awtorità tad-Djar minkejja l-kawża li fetħu biex ma jagħrfux lill-konvenuti bħala inkwilini.

17. Din il-Qorti taqbel mar-raġunament tal-Ewwel Qorti li wassalha biex issib li qatt ma kien hemm l-ebda relazzjoni ġuridika bejn l-atturi u l-konvenuti. Skont il-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Awtorità tad-Djar tħallas "**kumpens**" u mhux kera. Din hija l-kelma wżata mil-leġislatur innifsu. L-Awtorità, meta jkun hemm Ordni ta' Rekwiżizzjoni, ma tħallasx kera lis-sid iżda kumpens, anke jekk dan il-kumpens jista' jkun f'"somma li tkun daqs il-kera li għandu skont ir-raġuni jitħallas minn kerrej li qiegħed jgħammar fil-bini" (ara fost l-oħrajn Art. 11 tal-istess Att).

18. Il-fatt li l-atturi aċċettaw kumpens mingħand l-Awtorità tad-Djar ma ħoloqx relazzjoni ġuridika bejn l-atturi u l-konvenuti u wisq inqas ma waqqaf l-effetti tal-ġudikat fil-kawża *de quo*. Ir-relazzjoni tal-konvenuti kienet esklussivament mal-Awtorità li ma baqgħetx tagħrafhom bħala inkwilini tagħha billi lanqas qatt ma ħallsu l-kera u għalhekk ħassret l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq l-appartament okkupat mill-konvenuti.

19. Dwar it-**tieni aggravju** din il-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti li l-argument tal-appellanti li l-ordni ta' derekwiżizzjoni nħareġ b'mod illegali ma kellux jitqajjem *per via* ta' eċċezzjoni fil-kawża odjerna, iżda *se mai* dan il-fatt kellu jiġi attakkat minnhom meta ġew notifikati bih.

20. Din il-Qorti żżid tgħid li ma hemm l-ebda eċċezzjoni li l-ordni *de quo* nħareġ b'mod illegali u għalhekk din id-doljanza ma setgħetx tiddaħħal b'mod informali waqt is-smigħ tal-kawża quddiem l-Ewwel Qorti.

Decide

21. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-aggravji tal-appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata.

22. Spejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu kif deċiżi mill-Ewwel Qorti. Billi dan l-appell huwa manifestament fieragħ, l-ispejjeż tal-appell jitħallsu doppjament mill-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Robert G. Mangion
Imħallef

Grazio Mercieca
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm