# QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

**IMHALLEF**

**ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI**
**B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.**

**Illum il-Hamis, 11 ta' Lulju 2024**

**Kawża Numru: 5**
**Rikors Guramentat Numru:- 627/2019 JVC**

**John Mattei [ID808839M], Sandra Zarb Mizzi [ID515549M], Diana Toledo [ID161845M], Astrid Xuereb [ID423738M], Maryanna sive Marion Gatt [ID262236M], Blanche Refalo [ID287242M], Patricia Mercieca, [ID964645M], u Cecilia Camilleri [ID353544M]**

**vs**

**Jane Caruana [ID33246M] u Etyan Caruana [ID208170M] u permezz ta' digriet datat 7 ta' Lulju 2021 l-atti**

**gew assunti mill-intimat Etyan Caruana stante li Jane Caruana mietet fil-mori tal-kawza**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti John Mattei et li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond bin-numru ufficjali 125, 'Petite Fleure',Triq Lapsi, San Giljan;
2. Illi fis-7 ta' Lulju 1981 kienet inharget ordni ta' rekwizizzjoni fil-konfront tal-imsemmi fond liema ordni kienet igib in-numru 24824 (ara **Dokument 'M1')**;
3. Illi sussegwentement id-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali (illum l-Awtorita' tad-Djar) kien allokat l-imsemmi fond lill-konjugi Alexander u Jane Caruana (ara **Dokument 'M2'**), izda r-rikorrenti u l-precedessuri taghhom fit-titolu <u>qatt</u> ma rrikonoxxew lill-konjugi Caruana bhala inkwilini u qatt ma accettaw xi kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond kif stabbilit mill-Awtorita' tad-Djar jew ir-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali;
4. Illum il-gurnata Alexander Caruana gie nieqes (ara certifikat tal-mewt **Dokument 'M3'**) filwaqt li l-armla tieghu hija l-intimata Jane Caruana;
5. Illi b'sentenza tal-5 ta' Ottubru 2018 fil-kawza fl-ismijiet *John Mattei et vs L-Awtorita' tad-Djar et* (86/2015JPG) il-Qorti Kostituzzjonali hassret l-ordni ta' rekwizizzjoni fuq imsemmija billi sabet li kienet leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u ddikjarat illi l-Konvenuti Caruana ma

jistgħux jinqdew bit-titolu li tagħtihom l-allokazzjoni tal-fond lilhom bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni biex ikomplu jżommu l-fond' (ara **Dokument 'M4'**);

6. Illi fil-kors tal-proceduri Kostituzzjonali appena msemmija rriżulta li l-fond in kwistjoni llum huwa okkupat mill-intimati Jane Caruana u binha Etyan Caruana (kif jinsab rifless fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-16 ta' Jannar 2018 fil-kawża 86/2015JPG hawn annessa bħala **Dokument 'M5'**);
7. Illi wara s-sentenza tal-5 ta' Ottubru 2018 fuq imsemmija l-intimati Jane u Etyan Caruana baqgħu jokkupaw il-fond u ma rritornawx iċ-ċwievet lura lir-rikorrenti;
8. Illi wara s-sentenza tal-5 ta' Ottubru 2018 fuq imsemmija l-intimati ma jistgħux aktar ivantaw titolu fuq il-fond in kwistjoni derivanti mill-ordni ta' rekwiżizzjoni fuq imsemmija, li llum hija nulla;
9. Illi għalhekk, in vista tas-sentenza tal-5 ta' Ottubru 2018 fuq imsemmija, kull titolu li seta' kellhom l-intimati Caruana derivanti mill-ordni ta' rekwiżizzjoni surreferita, huwa in vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u ma jistax aktar jiġi vantat b'suċċess mill-intimati;
10. Illi għalhekk l-intimati m'għandhomx dritt jibqgħu in okkupazzjoni tal-fond stante li ai termini tas-sentenza tal-5 ta' Ottubru 2018 ġie ddikjarat illi huma ma jistgħux jinqdew iżjed bit-titolu li kienet tagħtihom l-allokazzjoni tal-fond bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni biex jiġġustifikaw iż-żamma tal-fond tar-rikorrenti;
11. Illi l-intimati ma għandhom l-ebda titolu ieħor fuq il-fond imsemmi u għalhekk ma għandhom ebda difiża x'jagħtu kontra t-talbiet tar-rikorrenti;
12. Illi inoltre dan ifisser illi mis-6 ta' Ottubru 2018 sad-data li effettivament joħorġu mill-fond l-intimati għandhom iħallsu

kumpens lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni minghajr titolu tal-istess fond, u din il-procedura qed issir b'rizerva ghad-dritt tar-rikorrenti li jitolbu tali kumpens b'kawza separata;

13. Illi ghal kull buon fini skond stima tal-Perit Tekniku Godwin Abela maghmula fil-kawza 86/2015JPG il-fond ghandu valur lokatizju annwali ta' €13,200 fis-sena (**Dokument 'M6'**);
14. Illi r-rikorrenti baghtu ittra ufficjali lill-intimati nhar l-20 ta' Awissu 2018 ('**Dokument'M7'**) li permezz taghha talbu lill-intimati jivvakaw mill-fond u talbu lura c-cwievet tal-istess fond;
15. Illi minkejja dan, l-intimati baqghu inadempjenti u r-rikorrenti ma inghatawx lura l-pussess tal-fond;
16. Illi fl-opinjoni tar-rikorrenti, l-intimati ma ghandhom ebda difiza x'jaghtu kontra t-talbiet tar-rikorrenti;
17. Illi ma' dan ir-rikors qieghed jigi anness wkoll affidavit tar-rikorrenti John Mattei (**Dokument 'M8'**);
18. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha mehtiega skond l-Artikoli 167 *et seq* tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex din l-Onorabbli Qorti tghaddi biex tiddeciedi bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai termini tal-istess Artkoli 167 *et seq* tal-Kap 12;

Ghaldaqstant jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha, previa kwalsiasi dikjarazzjoni ohra necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi;

1. Tghaddi biex taqta' u tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-Artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Artikolu sussegwenti;
2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati ma jistghux jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fond numru 125, 'Petite Fleure', Triq Lapsi, San Giljan stante li ma ghandhom ebda titolu fuq dak il-fond wara l-ordni ta' rekwizizzjoni mahruga fuq l-

istess fond giet dikjarata nulla bis-sahha tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-5 ta' Ottubru 2018 fil-kawza numru 86/2015JPG;

3. Tordna lill-intimati biex jizgombraw mill-imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti u jirritornaw ic-cwievet tal-istess fond lir-rikorrenti;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tal-20 ta' Awissu 2018 hawn annessa bhala Dokument'M7';

Bl-ingunzjoni tal-intimati in subizzjoni; u b'riserva u minghajr pregudizzju ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti in konnessjoni mal-istess fond jew mal-istess rekwizizzjoni inkluz kull kawza ghad-danni sofferti minnhom u ghal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut ghall-okkupazzjoni tal-istess fond wara s-sentenza tal-5 ta' Ottubru 2018 surreferita.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' l-intimat Etyan Caruana li taqra kif isegwi:

1. ILLI preliminarjament l-eccipjent jirrileva illi fid-19 ta' Lulju 2019 l-intimata ommu Jane Caruana mietet kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt taghha (Dok A) anness u b'hekk f'dan l-istadju din ir-risposta guramentata qed tigi prezentata mill-esponent wahdu salv kwalsiasi verifika li taf ghadha trid issir dwar kwalsiasi nteress li jaf jirrizulta fir-rigward ta' l-interessi legittimi ta' l-eredi ta' l-istess defunta Jane Caruana in konnessjoni mal-mertu ta' din il-kawza jekk ikun il-kaz;

2. Illi preliminarjament ukoll l-atturi ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom quddiem din l-Onorabbli Qorti

rrispettivament minn kwalsiasi proceduri precedenti li kienu jikkoncernaw lill-atturi u lill-intimati ndikati f'din il-kawza;

3. ILLI preliminarjament ukoll ghandu jirrizulta li l-asserzjoni mressqa mill-atturi li l-propjeta' in kwistjoni qed titgawda mill-intimati minghajr titolu validu fil-ligi wara t-tnehhija ta' l-Ordni ta' Rekwisizzjoni li kienet imposta fuq il-propjeta' in kwistjoni, hija skorretta stante li ghandu jirrizulta li t-titolu ta' kera referibbli ghall-istess post kien u baqa' vigenti ndipendentement mill-Ordni ta' Rekwisizzjoni msemmija, fil-waqt li ghandu wkoll jirrizulta li t-talbiet li tressqu mill-atturi fil-proceduri kostituzzjonali precedenti[1] li huma kienu mexxew bihom; attakkaw biss il-validita' ta' ordni ta' rekwisizzjoni u mhux il-kirja nnifisha jew il-kostituzzjonalita' tal-ligijiet tal-kera (fosthom izda mhux limitatament l-Artikoli 1531C u 1531F tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li ppermettew lill-familja ta' l-esponent u lill-istess esponent igawdu l-fond in kwistjoni matul is-snin b'titolu ta' kera, tant li l-ebda ordni ta' zgumbrament ma giet imposta permezz ta' l-istess proceduri, fil-waqt li dawn il-proceduri nfushom ma humiex diretti mill-atturi sabiex jigu mpunjati l-istess ligijiet tal-kera applikabbli ghall-kaz;

4. Illi preliminarjment ukoll u tenut kont ta' l-eccezzjoni precedenti ghandu jirrizulta li din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex il-kompetenza li tiddeciedi t-talbiet imressqin

[1] 86/2015JPG fl-ismijiet John Mattei, Sandra Zarb Mizzi, Diana Toledo, Astrid Xuereb, Maryanne sive Marion Gatt, Blanche Refalo, Patricia Mercieca u Cecilia Camilleri I.D. 353544(M) vs l-Awtorita' tad-Djar, Alexander u Jane Caruana, l-Avukat Generali u b'idkriet tat-8 ta' Frar 2016 il-kawza tkompliet f'isem Massielle u Etyan ahwa Caruana minflok Alexander Caruana li miet waqt il-miexja tal-kawza.

mill-atturi ghar-ragunijiet hawn fuq indikati u b'mod partikolari izda mhux limitatament, ladarba l-ligijiet tal-kera' applikabbli ghall-kaz m'humiex qed jigu mpunjati u ma gewx impunjati mill-atturi f'proceduri precedenti;

5. Illi assolutament minghajr pregudizzju ghas-suespost, ghandu wkoll jirrizulta li jekk stess jitqies li l-atturi fil-proceduri precedenti kienu lmentaw ukoll mill-ligijiet tal-kera' attwali anki jekk effettivament decizjoni fir-rigward ta' tali ligijiet ma nghatatx) ghandu f'dak il-kaz jirrizulta li t-talbiet li tressqu mill-atturi huma f'tali kaz intempestivi stante l-applikabilita' f'dak il-kaz ta' l-Artikolu 12B (11) ta' l-Ordinanza li tnehhi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar (Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta) li jipprovdi illi f'kaz ta' kirja li tkun skadiet minhabba decizjonijiet tal-Qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn il-valur tal-proprjeta' u l-ammont li ghalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet il-kerrejj is-sid ma jistax jipprocedi biex jitlob l-izgumbrament tal-okkupant minghajr ma jaghmel uzu minn qabel tad-dispozizzjonijiet ta' l-artikolu 12B ta' l-istess Att li fost ohrajn jipprovdi ghal proceduri li jkunu jridu jitressqu quddiem il-Bord li jirregola l-Kera.

6. Illi fil-mertu u fi kwalsiasi kaz, it-talbiet kif imressqin mill-atturi fil-konfront ta' l-esponenti ghandhom jitqiesu li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt ghar-ragunijiet li jkunu jistghu jinghataw matul il-mori ta' dawn il-proceduri u li b'hekk it-talbiet li tressqu mill-atturi ghandhom jigu michuda kollha kemm huma;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jkunu jistghu jitressqu skond il-ligi jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjez kollha ta' dawn il-proceduri kontra l-atturi.'.

Rat l-affidavits, xhieda, ordni ta' rekwizizzjoni, ftehim ta' allokazzjoni tal-fond, certifikati tal-mewt, sentenzi, rapport tal-Perit Tekniku Godwin P. Abela, ittra ufficjali, rapporti peritali, ricevuti varji, kontijiet tad-dawl u ilma, applikazzjoni ghal akkomodazzjoni socjali, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat ir-rikors tar-rikorrenti ntavolat nhar is-26 ta' Frar, 2020 fejn talbu li ssir l-allegazzjoni tal-process bir-rikors numru 85/2015 fl-ismijiet John Mattei et -vs- Awtorita' tad-Djar et, rat ir-risposta tal-intimat Etyan Caruana ntavolata nhar is-7 ta' Mejju, 2020 u rat id-digriet tal-Qorti moghti fid-19 ta' Mejju, 2020 fejn in vista tar-risposta cahdet it-talba ghall-allegazzjoni tal-process filwaqt li dderigiet lir-rikorrenti sabiex jesebixxu fl-atti vera kopja biss ta' dawk il-provi rilevanti ghall-kaz odjern mill-process imsemmi;

Rat ir-rikors tal-intimat Etyan Caruana ntavolat nhar id-9 ta' Novembru, 2023 fejn permezz tieghu nforma lil Qorti li mietet l-intimata Jane Caruana nhar id-19 ta' Lulju, 2019 u talab sabiex l-atti jigu trasfuzi f'ismu biss minflok flimkien mad-defunta ommu Jane Caruana u dan a tenur tal-Artikolu 806 tal-Kap. 12 tal-Ligjiet ta' Malta, rat li r-rikorrenti fil-verbal tal-1 ta' Dicembru, 2020 ivverbalizzaw li kopja tat-testment ma giex esebiti flimkien mar-rikors u ghalhekk l-intimat gie ordnat li jesebixxi tali testment, rat it-testment u rat id-digriet tal-Qorti moghti fis-7 ta' Lulju, 2021 (fol. 138 tal-process) fejn laqghet it-talba kif dedotta u ordnat il-korrezzjoni f'isem l-intimat fir-rikors guramentat kif mitlub minghajr pregudizzju ghat-talbiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti;

Rat illi wara talba tar-rikorrenti fil-verbal tal-16 ta' Settembru, 2020 permezz ta' nota ntavolata nhar il-11 ta' Dicembru, 2020 a fol. 133 tal-process l-intimat Etyan Caruana nforma lil Qorti li huwa ghadu jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawza odjerna bin-numru 125 fi Triq Lapsi, San Giljan u spjega ulterjorment illi wara li sfronda s-saqaf tal-kamra tal-banju, liema saqaf ghadu sfrundat, huwa ma jersaqx lejn dik il-parti tal-fond li baqghet fi stat perikoluz;

Rat illi fil-verbal datat 17 ta' Jannar, 2024 saret it-trattazzjoni minn Dr Sarah Grech ghar-rikorrenti liema trattazzjoni tinsab fl-atti, u l-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-intimat li jipprezenta nota ta' sottomissjonijiet b'terminu mpost fuqu;

Rat li ma gietipprezentata l-ebda nota ta' sottomissjonijiet mill-intimat;

Rat l-atti kollha.

**Ikkunsidrat:**

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

Illi r-rikorrenti jsostnu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru ufficjali 125, 'Petite Fleure' fi Triq Lapsi, San Giljan liema fond originarjament kien jappartjeni lil certu Francis Mattei li kien gie nieqes fl-4 ta' Dicembru, 1983. Il-fond in kwistjoni ghadda f'idejn ir-rikorrenti kif isegwi:

- Illi Francis Mattei ma kienx ghamel testmenti u ghalhekk l-wirt u successjoni tieghu ghadda *ab intestato* in kwantu ghan-nofs indiviz (1/2) favur ohtu Yolanda Maria Smith u in kwantu ghan-nofs

indiviz (1/2) l-iehor favur it-tfal ta' huh it-Tabib Salvino Mattei li miet qablu. It-tfal ta' l-imsemmi Dr Salvino Mattei huma r-rikorrenti Sandra Zarb Mizzi, John Mattei, Maryanne sive Marion Gatt, Astrid Xuereb u Diana Toledo.

- Illi Yolanda Maria Smith giet nieqsa fit-2 ta' Jannar, 2001 fejn halliet testment wiehed tas-7 ta' Ottubru, 1999 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel fejn permezz tieghu halliet bhala werrieta universali taghha lit-tlett (3) uliedha r-rikorrenti Blanche Refalo, Cecilia Camilleri u Patricia Mercieca (ara rapport tal-gherq tat-titolu redatt min-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello a fol. 213 et seq tal-process).

Illi r-rikorrenti fil-premessi jindikaw illi fis-7 ta' Lulju, 1981 kienet inharget ordni ta' rekwizizzjoni bin-numru 24824 fil-konfront tal-fond in kwistjoni bin-numru 125, 'Petit Fleure' fi Triq Lapsi, San Giljan ghalkemm jigi rilevat li mill-kopja tal-ordni ta' rekwizizzjoni a fol. 5 tal-process il-Qorti setghet tinnota li d-data ndikata fuq l-ordni ta' rekwizzjoni hija dik tas-6 ta' Ottubru, 1970. Sussegwentement id-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali fis-7 ta' Jannar, 1982 kien alloka l-fond in kwistjoni lil Alexander u Jane konjugi Caruana (ara ftehim a fol. 6 tal-process) biex b'hekk il-konjugi Caruana dahlu jirrisjedu fil-fond bis-sahha tal-Ordni ta' Rekwizizzjoni msemmija.

Illi r-rikorrenti pprocedew bl-intavolar tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha bir-rikors numru 86/2015JPG fl-ismijiet **John Mattei et -vs- L-Awtorita' tad-Djar et** fejn il-Qorti bid-decizjoni taghha tas-16 ta' Jannar, 2018, fost affarijiet ohra, sabet vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-fond proprjeta' taghhom taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u annullat

l-ordni ta' rekwizzjoni bin-numru 24824 (ara decizjoni a fol. 31 et seq tal-process). Din id-decizjoni giet appellata mill-Awtorita' tad-Djar quddiem il-Qorti Kostituzzjonali fejn il-Qorti permezz tad-decizjoni taghha tal-5 ta' Ottubru, 2018 ikkonfermat fejn sabet ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u hassret l-ordni ta' rekwizizzjoni u hassritha fil-kumplament fir-rigward l-ordni ta' zgumbrament u fejn ordnat lill-Awtorita' tad-Djar issibilhom akkomodazzjoni alternattiva(ara decizjoni a fol. 8 et seq tal-process).

Illi in segwitu ghad-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali, r-rikorrenti pprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati ma jistghux jibqghu fl-okkupazzjoni tal-fond bin-numru 125, 'Petite Fleure' fi Triq Lapsi, San Giljan stante li m'ghandhom l-ebda titolu fuq dak il-fond wara li l-ordni ta' rekwizizzjoni mahruga fuq l-istess fond giet dikjarata nulla bis-sahha tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-5 ta' Ottubru, 2018 bir-rikors numru 86/2015JPG. Ir-rikorrenti talbu wkoll sabiex il-Qorti tordna biex l-intimati jizgumbraw mill-imsemmi fond fi zmien qasir u perentorju li jigi stabbilit minn din l-Qorti u jirritornaw ic-cwievet tal-istess fond lir-rikorrenti.

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

Illi l-intimat Etyan Caruana preliminarjament eccepixxa li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom quddiem din il-Qorti rrispettivament minn kwalsiasi proceduri precedenti li kienu jikkoncernaw lilhom u lill-intimati ndikati f'din il-kawza.

Illi l-Qorti rat ir-rapport tal-gherq tat-titolu tal-proprjeta' mertu tal-kawza odjerna redatt min-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello

a fol. 213 et seq tal-process u rat li l-istess rapport kien gie wkoll ikkonfermat bil-gurament mill-istess nutar a fol. 223 et seq tal-process. Rat ukoll diversi dokumenti li gew esebiti fl-atti fosthom il-kuntratt ta' divizjoni tat-30 ta' Mejju, 1956 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino li permezz tieghu l-fond kien ghadda f'idejn Francis Mattei (a fol. 230 et seq tal-process), kif ukoll id-denunzja tas-successjoni tal-istess Francis Mattei (a fol. 263 et seq tal-process). In vista ta' dawn id-dokumenti, l-Qorti tqis li t-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna gie debitament ippruvat sal-grad rikjest mill-ligi u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari.

**<u>It-tielet eccezzjoni preliminari – titolu validu fil-ligi:</u>**

Illi permezz tat-tielet eccezzjoni, in linea preliminari, l-intimat Etyan Caruana eccepixxa li l-asserzjoni mressqa mir-rikorrenti li huwa qieghed igawdi l-proprjeta' minghajr titolu validu fil-ligi, wara t-tnehhija ta' l-ordni ta' rekwizizzjoni, hija skorretta stante li ghandu jirrizulta li t-titolu ta' kera referibbli ghall-istess post kien u baqa' vigenti ndipendentement mill-ordni ta' rekwizizzjoni msemmija, filwaqt li ghandu wkoll jirrizulta li t-talbiet li tressqu mir-rikorrenti fil-proceduri kostituzzjonali attakkaw biss il-validita' ta' l-ordni ta' rekwizizzjoni u mhux il-kirja nnifisha jew il-kostituzzjonalita' tal-ligijiet ta' kera (fosthom izda mhux limitatament l-Artikoli 1531C u 1531F tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Jsostni li dawn il-ligijiet ppermettew lill-familja tieghu u lilu igawdi l-fond in kwistjoni matul is-snin b'titolu ta' kera, tant li l-ebda ordni ta' zgumbrament ma giet imposta permezz ta' l-istess proceduri, filwaqt li dawn il-proceduri nfushom m'humiex diretti mir-rikorrenti sabiex jigu mpunjati l-istess ligijiet tal-kera applikabbli ghall-kaz.

Illi l-Qorti tqis li f'dan l-istadju li għandu jiġi eżaminat huwa jekk oltre t-titolu bis-saħħa tal-ordni ta' rekwiżizzjoni, kinitx inħolqot relazzjoni ta' kera direttament bejn l-inkwilini Caruana u s-sid Mattei, hekk kif jallega l-intimat b'din l-eċċezzjoni.

Illi l-Artikolu 8 tal-Att dwar id-Djar, Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta jitratta proprju r-rikonoxximent mis-sid ta' persuni pprovduti mid-Direttur fejn jgħammru f'bini meħud b'rekwiżizzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi li d-Direttur setgħa f'kull żmien, b'ittra uffiċjali, jordna lir-rekwiżizzjonat li jirrikonoxxi bħala kerrejja lill-persuni li jkunu hekk ipprovduti jew bħala sullokaturi tal-bini, skont il-każ. Da parti tiegħu r-rekwiżizzjonat kellu l-possibilita' li jattakka fi żmien tletin (30) jum minn meta jiġi notifikat bl-ittra uffiċjali, b'rikors quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili b'kontestazzjoni għat-talba tad-Direttur, fejn jitlob għall-awtorizzazzjoni sabiex ma joqgħodx għal dik it-talba.

Rat illi l-intimat Etyan Caruana ressaq bħala xhud lir-rappreżentant tal-Housing Authority Andrew Xuereb li xehed fis-seduta tat-23 ta' Mejju, 2023 (a fol. 289 et seq tal-process) mill-liema xhieda jirriżulta li fis-7 ta' Jannar, 1982 kien sar ftehim bejn is-Segretarju tad-Djar u Alexander Caruana (ara ftehim a fol. 288 tal-process). Mix-xhieda ta' Andrew Xuereb ma ħariġx jekk saritx il-proċedura msemmija taħt l-Artikolu 8 tal-Att dwar id-Djar Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta. Anzi piuttost mix-xhieda tiegħu joħroġ l-oppost u cioe' li la darba tneħħiet l-ordni ta' rekwiżizzjoni bis-sentenza tal-5 ta' Ottubru, 2018 (a fol. 8 et seq tal-process) tneħħiet il-protezzjoni tal-ordni ta' rekwiżizzjoni minfuq l-inkwilini u għalhekk is-sidien setgħu jiftħu kawża oħra għall-iżgumbrament. Huwa car illi t-titolu tal-intimati Caruana kien ibbażat fuq l-ordni ta' rekwiżizzjoni u la darba din l-ordni ta' rekwiżizzjoni tħassret l-intimati Caruana ma setgħux jibqgħu jistrieħu fuqha.

Illi dwar li l-intimat jivvanta titolu ta' kera oltre dak tal-ordni ta' rekwizizzjoni il-Qorti tqis li t-titolu tal-intimati kien unikament jemani mill-ordni ta' rekwizizzjoni u ghalhekk l-ebda relazzjoni ta' kera ma kienet giet mahluqa bejn is-sidien u l-inkwilini. Fil-fatt gie kkonfermat mix-xhud Xuereb li l-kera dejjem giet imhallsa lill-Awtorita' tad-Djar u mhux direttament lis-sid u dan sal-gurnata tal-lum. Dan il-fatt li l-kera kienet tithallas lill-Awtorita' tad-Djar gie wkoll ikkonfermat mill-intimat Etyan Caruana nnifsu fl-affidavit tieghu a fol. 144 et seq tal-process fejn jixehed illi:

> 'Sa Gunju 2020 kont inhallas l-kera lil Housing fl-ammont ta' €92.59 kull sitt xhur izda meta tal-Housing saru jafu li ghandi din l-kawza, ma baqghux jibghatuli l-kont tal-kera, tant li ghas-sitt xhur li ghalqu f'Dicembru, 2020, jien kelli niddepozitahom il-Qorti. Wara, il-Housing regghu bdew jaccettawli l-kera.'.

Dan rega' gie kkonfermat minnu in kontro-ezami fis-seduta tas-7 ta' Frar, 2023 a fol. 200 et seq tal-process.

Illi r-rikorrenti wkoll sahqu li huma qatt ma rrikonoxxew lill-inkwilini u qatt ma hadu kera. Hekk jixhed John Mattei fl-affidavit tieghu a fol. 90 et seq tal-process u fl-affidavit a fol. 226 tal-process, Cecilia Camilleri fis-seduta tal-1 ta' Dicembru, 2020 a fol. 121 et seq tal-process u fl-affidavit a fol. 225 tal-process u Alexandra sive Sandra Zarb Mizzi fl-affidavit a fol. 228 et seq tal-process.

Illi fil-fehma tal-Qorti la darba s-sidien qatt ma accettaw il-hlas tal-kera, la direttament minghand l-inkwilini u lanqas minghand l-Awtorita' tad-Djar, effettivament l-inkwilini qatt ma gew

rikonoxxuti mis-sidien u ghalhekk qatt ma nholqot relazzjoni ta' kera bejniethom regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. L-intimat Etyan Caruana fl-atti lanqas ma gab il-prova ta' tali kera minnu allegata, liema prova fl-ahhar mill-ahhar kellha tingieb minnu. Jsegwi ghalhekk li din id-difiza tal-intimat Etyan Caruana ma gietx sufficjentement ippruvata u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-istess.

**<u>Ir-raba' eccezzjoni preliminari – nuqqas ta' kompetenza tal-Qorti:</u>**

Illi bhala r-raba' eccezzjoni, l-intimat Caruana eccepixxa illi din il-Qorti m'ghandiex il-kompetenza li tiddeciedi t-talbiet imressqin mir-rikorrenti ghar- b'mod partikolari izda mhux limitatament, la darba l-ligijiet tal-kera' applikabbli ghall-kaz m'humiex qed jigu mpunjati u ma gewx impunjati mir-rikorrenti fi proceduri precedenti.

Illi din il-Qorti kif preseduta gja kellha l-okkazzjoni tesprimi ruhha fuq din l-istess identika kwistjoni 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 gia esprimiet precedentement. Jirrizulta li bis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-5 ta' Ottubru, 2018 (ara sentenza a fol. 8 et seq tal-process), il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat li l-ordni ta' rekwizizzjoni kellha tithassar. 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[2]. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari.

**<u>Il-hames eccezzjoni – applikazzjoni tal-Artikolu 12B (11) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>**

Illi fil-hames eccezzjoni l-intimat Caruana jeccepixxi li jekk ghandu jirrizulta li r-rikorrenti fil-proceduri precedenti kienu lmentaw ukoll mil-ligijiet tal-kera' attwali (anki jekk effettivament

[2] 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.

decizjoni fir-rigward ta' tali ligijiet ma nghatax) ghandu f'dak il-kaz jirrizulta li t-talbiet li tressqu mir-rikorrenti huma f'tali kaz intempestivi stante l-applikabilita' f'dak il-kaz ta' l-Artikolu 12B (11) ta' l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi li f'kaz ta' kirja li tkun skadiet minhabba decizjoni tal-Qorti msejsa fuq in-nuqqas ta' proporzjonalita' bejn il-valur tal-proprjeta' u l-ammont li ghalih huwa ntitolat sid il-kera u l-persuna li kienet il-kerrej, is-sid ma jistax jipprocedi biex jitlob l-izgumbrament tal-okkupant minghajr ma jaghmel uzu minn qabel tad-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12B ta' l-istess Att li fost ohrajn jipprovdi ghal proceduri li jkunu jridu jitressqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Fil-kaz odjern kif inghad precedentement meta giet trattata t-tielet eccezzjoni, meta l-Qorti Kostituzzjonali bid-decizjoni taghha tal-5 ta' Ottubru, 2018 (fol. 8) hassret l-ordni ta' rekwizizzjoni l-intimati ma kellhomx titolu iehor billi huma qatt ma gew rikonoxxuti, Jsegwi ghalhekk li la darba ma kienx hemm kera l-Artikolu 12B mhux applikabbli. Ghaldaqstant ili l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad ukoll din l-eccezzjoni.

**<u>Decizjoni:</u>**

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

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat Etyan Caruana;

2. Tiddikjara l-ewwel talba bhala sorvolata;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Etyan Caruana ma jistax jibqa' fl-okkupazzjoni tal-fond numru 125,

'Petite Fleure' fi Triq Lapsi, San Giljan stante li m'ghandux ebda titolu fuq dak il-fond wara li l-ordni ta' rekwizizzjoni mahruga fuq l-istess fond giet dikjarata nulla bis-sahha tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-5 ta' Ottubru 2018 fil-kawza numru: 86/2015JPG fl-ismijiet John Mattei et -vs- L-Awtorita' tad-Djar et;

4. Tilqa' t-tielet talba u tordna lill-intimat Etyan Caruana biex jizgombra mill-imsemmi fond fi zmien tlett xhur minn meta din id-decizjoni tghaddi in gudikat u jirritorna c-cwievet tal-istess fond lir-rikorrenti;

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Etyan Caruana.

**Moqrija.**

**Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri**
**B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.**
**11 ta' Lulju, 2024**

**Cora Catania**
**Deputat Registratur**
**11 ta' Lulju, 2024**