BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.
CHAIRPERSON

Rikors Nru: 192/2019MV

Maria Ghigo (K.I. 45436M)

vs

Henry Glanville (141047M) u b'digriet tal-Bord tat-18 ta' Mejju 2021, giet kjamata in kawza Carmen Glanville

Illum, 22 ta' Ottubru, 2024

Il-Bord;

Ra r-rikors promotur tal-5 ta' Settembru 2019 li jghid hekk:

"1. Illi r-rikorrenti hija l-propjetarja tal-fond bin-numru ufficjali 51 qabel kien 31 f'Sacred Heart Street, Paola.

2. Illi fil-fatt ir-rikorrenti kienet wirtet dan il-find minghand zewgha Attilio Ghigo kif jirrizulta mid-denunzja maghmula

fl-atti tan-Nutar Henri Darmanin tat-8 ta' Marzu 2013 [Dokument 'A'];

3. Illi dan il-fond kien gie rekwizizzjonat mis-Segretarju tad-Djar fit-13 ta' Marzu 1984 permezz ta' Ordni ta' Rekwizizzjoni numru 47129;

4. Illi s-Segretarju tad-Djar kien alloka dan il-fond lill-intimat Henry Glanville u baghat ittra ufficjali lil Attilio Ghigo fit-8 ta' Novembru 1984 [Dokument 'C'] fejn obbliga lis-sid sabiex jirrikonoxxi lil Glanville bhala inkwilin, u b'hekk giet kreata kirja protetta li ghaliha japplikaw id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, skond kif jipprovdi l-Artikolu 8(6) tal-Kap. 125;

5. Illi b'sentenza tal-31 ta' Jannar 2019 il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza 72/2013 fl-ismijiet *Maria Ghigo vs Awtorita' tad-Djar u l-Avukat Generali u Henry Glanville* sabet illi r-rikorrenti kienet qed issofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha u ghalhekk iddecidiet illi '(a) id-disposizzjonijiet tal-Att dwar id-Djar (Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta), u konsegwentament ukoll l-ordni ta' rekwizizzjoni li nharget that id-disposizzjonijiet ta' dak l-Att fir-rigward tal-fond in kwistjoni, kif ukoll l-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), huma bla effett safejn huma inkonsistenti mad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni' u ddikjarat li (b) 'l-intimat Glanville ma jistax ikompli jistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-ordinanza fuq imsemmija bhala bazi legali ghal okkupazzjoni tieghu tal-fond de quo';

6. Illi l-uniku titolu li l-intimat Henry Glanville kien igawdi fuq il-fond in kwistjoni kien dak ta' kirja protetta derivanti mill-fatt li hu gie allokat fond rekwizizzjonat, u ghalhekk billi llum il-gurnata l-Qorti Kostituzzjonali kif diga' inghad iddikjarat li l-istess intimat ma jistax aktar jibqa' jistrieh fuq dik il-bazi legali biex jibqa' jokkupa l-fond;

7. Illi minkejja li r-rikorrenti baghtet ittra ufficjali [Dokument 'D'] fejn tablet lill-intimat jirritornalha c-cwievet tal-fond, l-intimat baqa' inademplenti u rrifjuta li jizgombra billi baghat ittra ufficjali responsiva [Dokument 'E'] fejn huwa ghazel li jinjora kompletament id-dispozittiv tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali appena citat;

8. Illi wara s-sentenza tal-31 ta' Jannar 2019 fuq imsemmija l-intimat ma jistax aktar ivanta titolu fuq il-fond in kwistjoni billi jistrieh fuq id-dispozizzjonijiet tal-ordinanza fuq imsemmija;

9. Illi ghalhekk, in vista tas-sentenza tal-31 ta' Jannar 2019 fuq imsemmija, kull titolu li seta' kellu l-intimat huwa in vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u ma jistax aktar jigi vantat b'success mill-intimat;

10. Illi ghalhekk l-intimat m'ghandux dritt jibqa' in okkupazzjoni tall-fond stante li ai termini tas-sentenza tal-31 ta' Jannar 2019 gie ddikjarat illi huwa ma jistax jinqeda izjed bit-titolu lokatizju li kienet taghtih l-ordinanza wara l-allokazzjoni tal-fond bis-sahha tal-ordni ta' rekwizizzjoni biex jiggustifika z-zamma tal-fond tar-rikorrenti;

11. Illi l-intimat ma ghandu l-ebda titolu iehor fuq il-fond imsemmi u ghalhekk ma ghandu ebda difiza x'jaghti kontra t-talbiet tar-rikorrenti;

12. Illi inoltre dan ifisser illi mill-1 ta' Frar 2019 sad-data li effettivament johrog mill-fond l-intimat ghandu jhallas kumpens lir-rikorrenti ghall-okkupazzjoni minghajr titolu tal-istess fond, u l-proceduria odjerna qed issir b'rizerva ghad-dritt tar-rikorrenti li titlob tali kumpens b'kawza separata;

13. Illi ma' dna ir-rikors qieghed jigi anness wkoll affidavit tar-rikorrenti Maria Ghigo (Dokument 'B');

14. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha mehtiega skond l-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex dan l-Onorabbli Bord jghaddi biex jiddeciedi bid-dispensa tas-smiegh tall-kawza ai termini tal-istess Arrtikolu 16A tal-Kap. 69;

Ghaldaqstant titlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Bord sabiex joghgbu, previa kwalsiasi dikjarazzjoni ohra necessarja u opprtuna:

1. Jaqta' u jiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh a tenur tal-Artikolu 16A tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Jordna lill-intimat sabied, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn dan l-Onorabbli Bord, jivvaka mill-fond bin-

numru ufficjali 51 qabel kien 31 f'Sacred Heart Street, Paola, u jizgombra l-effetti personali tieghu kollha mill-istess fond;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali numru 2350/2019 hawn annessa bhala Dokument 'D'.

Bl-ingunzjoni tal-intimat in subizzjoni."

Ra r-risposta ta' Henry Glanville li tghid hekk:

"Illi l-gudizzju mhux integru stante illi l-fond huwa lokat lill-intimat u martu Carmen Glanville li ghandha tigi kjamata in kawza ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi stante illi l-lokazzjoni tappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejniethom.

Illi d-domand attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-fond ilu mikri lilhom mit-13 ta' Marzu 1984 meta inharget ordni ta' rekwizizzjoni 47129 f'idejn l-intimat Henry Glanville u ghalhekk jinhtieg f'dan l-istadju li jigu kjamati in kawza l-Awtorita' tad-Djar minn fejn hu naxxenti t-titolu tieghu.

Illi l-fond ilu mikri lill-intimat mill-1984, ilu jhallas il-kera lill-Awtorita' tad-Djar minn dak iz-zmien bir-rata ta' Lm32 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, liema kera oghliet ai termini tal-Att X tal-2009 ghal €185 fis-sena b'zieda fil-kera kull tlett snin mill-1 ta' Jannar 2010.

Illi l-Ordni ta' Rekwizizzjoni saret ghal skopijiet pubblici u l-intimat ghadnu titolu naxxenti mill-ligijiet vigenti ossia mill-Att dwar id-Djar ossia l-Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta minn fejn

twieldet ir-relazzjoni guridika bejn possessor Awtorita' tad-Djar u inkwilin.

Illi m'hemmx relazzjoni guridika f'dan l-inkwilinat bejn ir-rikorrneti u l-intimat stante illi huwa jiddeposita l-kera regolari mal-istess Awtorita' tad-Djar.

Illi l-pussess tal-intimati huwa legittimu u ma jistghux l-intimati jigu zgumbrati meta huma ghandhom titolu ta' lokazzjoni naxxenti mill-istess ligi bejn l-Awtorita' tad-Djar u l-intimati.

Illi l-intimati huma anzjani, m'ghandhomx fejn joqoghdu, m'ghandhomx proprjeta' ohra u l-unika dar ta' residenza taghhom huwa l-fond in kwistjoni li tieghu jgawdu titolu ta' kera minghand il-possessur taghhom ossia l-Awtorita' tad-Djar.

Illi r-relazzjoni taghhom mal-Awtorita' tad-Djar hija indipendenti u mhux dipendenti fuq ir-relazzjoni tas-sid mal-istess Awtorita', u l-lokazzjoni naxxenti bejn il-possessur Awtorita' tad-Djar hija kirja sui generis u ghandha hajja ghal kollox indipendenti mir-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-istess Awtorita' tad-Djar.

Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom."

Ra r-risposta tal-kjamata in causa Carmen Glanville fejn tghid hekk:

"1. Illi preliminarjament, in-nuqqas ta' gurisdizzjoni ta' dan il-Bord stante li mhemmx relazzjoni guridika bejn ir-rikorrenti u l-intimata peress li l-fond imsemmi huwa fil-pussess

taghha tramite ordni tar-rekwizizzjoni 47129/84 mahruga fit-13 ta' Marzu 1984 mill-Housing Secretary, illum Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali u ghalhekk, hija l-Prim'Awla tal-Qorti Civili ai termini tal-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta li trid tinvestiga l-izgumbrament mill-fond in kwistjoni u dan ai termini tal-Artikoli 8(2) u 8(4) u 8(5) tal-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi hija ilha mizzewga lil Henry Glanville mid-19 ta' Frar 1975 u ilha tghix fil-fond in kwistjoni mill-1984 u l-kera bdiete tithallas lil Housing Secretary u baqghet hekk tithallas sal-gurnata tal-lum.

3. Illi s-sid Maria Ghigo qatt ma rrikkonoxxiet lill-intimati bhala kerrejja minkejja r-rekwizizzjoni u jew bhala sullokkaturi tal-bini skont il-kas ai termini tal-Artikolu 8(1) tal-Kap. 125 tal-Ligijiet ta' Malta.

4. Illi galadarba kull sullokkazzjoni ma titqiesx bhala tali ghall-finijiet tal-Artikolu 9 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, dan il-Bord ghandu jirrifjuta jezercita l-gurisdizzjoni biex jiddeciedi fuq l-izgumbrament tal-intimati.

5. Preliminarjament illi s-sentenzi tal-31 ta' Jannar 2019 rikors numru: 72/2013 JPG f''ismijiet Maria Ghigo vs Awtorita' tad-Djar et, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali u s-sentenza tat-28 ta' Frar 2005 f'ismijiet Attiglio Ghigo vs Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali, ma jiffurmawx stat in konfront taghha stante li hija qatt ma giet imharrka biex tkun parti fil-kawzi fuq imsemmija biex b'hekk ghal din ir-raguni

wkoll, hija m'ghandhiex tigi zgumbrata mill-fond in kwistjoni.

6. Illi l-pussess tal-intimati huwa legittimu u ma jistghux l-intimati jigu zgumbrati meta huma ghandhom ordni ta' rekwizizzjoni favur taghhom naxxenti mill-istess ligi bejn l-Awtorita' tad-Djar u l-intimati.

7. Illi l-intimati huma anzjani u m'ghandhomx fejn joqoghdu u m'ghandhomx proprjeta' ohra u l-unika dar ta' residenza huwa l-fond in kwistjoni li tieghu jgawdu titolu ta' kera minghand il-possessur taghhom ossia l-Awtorita' tad-Djar.

8. Illi r-relazzjoni taghhom mal-Awtorita' tad-Djar hija indipendenti u mhux dependenti fuq ir-relazzjoni tas-sid mal-istess Awtorita' u l-pussess naxxenti bejn l-Awtorita' tad-Djar hija forma ta' kirja sui generis, mhux taht il-kompetenza ta' dan il-Bord, kif jistipula l-Artikolu 8(4) tal-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta, u kif jirrizulta mill-Artikolu 12(2) tal-istess Kap.

9. Illi ai termini tal-Artikolu 21 tal-Kap 125 tal-Ligijiet ta' Malta l-Att dwar id-Djar ghandu jibqa' jghodd ghal kull bini li jkun fil-pussess tad-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali fit-28 ta' Frar 1995.

10. Salv eccezzjonijiet ohra."

Ra s-sentenza preliminari ta' dan il-Bord kif ippresedut ta' nhar il-25 ta' Ottubru 2022 fejn giet deciza l-eccezzjoni preliminari li qajjmet il-kjamata in kawza Carmen Glanville fejn eccepiet li dan il-Bord mhux

kompetenti. Il-Bord iddecieda li huwa inkompetenti milli jiddecidi fuq l-izgumbrament taghha mill-fond.[1]

Ra li min din is-sentenza preliminari l-ebda wahda mill-partijiet ma appellaw.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Sema' x-xhieda.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ra n-nota ta' sottomissjonijiet ta' Maria Ghigo datata 8 ta' April 2024.[2]

Ra in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Henry Glanville datata 10 ta' Gunju 2024.[3]

Semghet is-sottomissjonijiet tal-partijiet tat-18 ta' Gunju 2024.

Ra illi l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Provi

Xehdet **Carmen mart Henry Glanville** li hija izzewget lill-intimat nhar id-19 ta' Frar 1975 hu huma ghandhom il-komunjoni tal-akkwisti bejniethom Tghid li fit-13 ta' Marzu 1984 il-Housing Secretary hareg favurihom ordni ta' rekwizizzjoni bin-numru 47129/84 u bdew ihallsu il-kera lill-Housing Secretary u ghadhom jaghmlu hekk sal-gurnata tal-lum. Issostni li Maria Ghigo qatt m'accettat l-kera minn ghandhom u qatt ma irrikonoxxithom bhala kerrejja minkejja ir-rekwizizzjoni jew bhala sullokaturi tal-bini. Tghid li dan il-Bord mhux kompetenti biex jisma' l-kawza u li r-rikorrenti qatt ma dahlithom fil-kawza

[1] A folio 128 tal-process.
[2] A folio 167 tal-process.
[3] A folio 178 tal-process.

kostituzzjonali li fethet kontra l-Istat. Ticcita s-sentenza preliminari ta' dan il-Bord tal-25 ta' Ottubru 2022 favur taghha u tghid li ghandha tapplika ukoll favur zewgha. Ghalhekk tghid li hija ma tistax tigi zgumbrata minn dan il-fond.[4]

Xehdet in kontro-ezami Carmen Glanville nhar is-6 ta' Frar 2024 fejn taqbel li hija fil-kawza l-ohra qatt ma talbet biex tidhol fil-kawza. Kien ir-ragel taghha li kien parti f'dik il-kawza. Tghid li l-kera suppost harget ukoll f' isimha. Pero' taqbel li l-ircevuti dejjem hargu fuq ir-ragel. Taqbel li wara s-sentenza preliminari ta' dan il-Bord tal-25 ta' Ottubru 2022 il-kawza baqghet ghaddejja u li hija ma appellatx minn dik is-sentenza. Tghid li hija tghix fid-dar. Tghid li hija taf bl-ittra tal-1984 tal-Housing Authority. Tghid li bl-ittra ufficjali ma tiftakarx ghax ghadda z-zmien. Ma tafx lanqas x'qalet il-Qorti Kostrituzzjonali. Tghid li l-affidavit qrahulha ir-ragel u li l-informazzjoni gabitha minn fuq il-karti tieghu. Tghid li l-affidavit kitbu l-avukat. Tghid li barra t-titolu tar-rekwizizzjoni ma ghandha xejn.

Ri-ezaminata tghid li ilha mizzewgha minn Frar 1975. Kwazi hamsin (50) sena. Tghid li l-affarijiet li ghamlu fiz-zwieg huma tat-tnejn. Wara li izzewgu l-Gvern taghhom id-dar.[5]

Ikkunsidrat:

Il-Bord l-ewwel u qabel kollox irid jiddeciedi jekk hux kompetenti *ratio materie* biex jiddeciedi din il-vertenza ladarba din il-kwistjoni

[4] A folio 146 tal-process.
[5] A folio 158 tal-process.

ma' tqajmitx fir-risposta tal-intimati u qamet biss fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom. Il-Bord ifakkar li tali eccezzjoni hija ta' natura pubblika u ghalhekk tista' titqajjem *ex officio*.[6]

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **JXG Limited (C 38816) vs Kent Selway et (Cit. Nru. 685/2013)** deciza fil-21 ta' Jannar 2014 per Onorevoli Imhallef Anna Felice tenna:

"Dawn il-Qrati jirritjenu illi:

"Huwa pacifikament assodat illi l-eccezzjoni tal-kompetenza "ratione materiae" jew "ratione valoris" hi ta' ordni pubbliku (Kollezz, Vol. XXIX pII p468; Vol XLI pI p382). Jinghad infatti illi tali eccezzjoni hi sollevabbli "ex officio" meta ghar-raguni ta' materja l-kawza ma tkunx ta' kompetenza jew gurisdizzjoni tal-Qorti (Vol XXXIX pII p617) u inoltre, <u>l-inkompetenza lanqas tista' titwarrab bi ftehim bejn il-partijiet</u> ("Patrick Grixti Soler vs Vincent Sultana", Appell, 27 ta' Marzu 1981)." (sottolinejar tal-Qorti).

Infatti l-artikolu 774 (b) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta jaqra s-segwenti:

774. Fin-nuqqas ta' eċċezzjoni ta' inkompetenza, il-qorti għandha, ex officio, tiddikjara l-inkompetenza tagħha –

[6] Ara **Paul Borg vs Jane Vassallo**, Appell Civili Nru. 782/01 deciza mill-Qorti ta' l- Appell (Sede Inferjuri) fil-15 ta' Dicembru 2003.

(b) meta, minħabba x-xorta jew il-valur tal-ħaġa li tkun fil-kwistjoni, il-kawża ma tkunx ta' kompetenza ta' dik il-qorti;

Il-Bord jemmen ukoll li l-posizzjoni tal-intimat hija identika ghal dik ta' martu Carmen Glanville minhabba li dawn kienu mizzewwgin qabel ma' inghataw l-fond de quo mill-Housing Secretary fit-13 ta' Marzu 1984 u kien hemm u ghad hemm il-komunjoni tal-akkwisti bejniethom. Il-Bord diga' iddecida li ma kienx kompetenti li jiddeciedi ghar-rigward ta' din il-vertenza fejn jirrigwarda il-kjamata in kawza Carmen Glanville u min din is-sentenza preliminari l-ebda wiehed mill-partijiet ma appella.

Il-Bord jemmen li l-insenjament li hemm f' dik is-sentenza ghandu jghodd bi shih ghal dak li jirrigwarda l-intimat Henry Glanville ghax l-posizzjoni guridika tieghu hija l-istess bhal ta' martu u allura dan il-Bord lanqas huwa kompetenti biex jiddecidi l-vertenza fir-rigward tieghu.

Decide:

Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Bord jiddeciedi li mhux kompetenti biex jissindika din il-vertenza fir-rigward tal-intimat Henry Glanville u qed jibghat l-atti ai termini tal-artikolu 741(b) u (d) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta lir-Registratur tal-Qrati u Tribunali Civili sabiex din il-kawza tigi assenjata lill-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili sabiex titkompla skont il-ligi.

L-ispejjez fir-rigward tas-sentenza preliminari jibqghu kif diga' decizi filwaqt li l-ispejjez ta' din il-kawza jigu finalment decizi mill-Onorabbli Prim' Awla tal-Qorti Civili.

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M. Jur.

Chairperson

Annalise Mifsud

Deputat Registratur.