QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 25 ta' Frar 2016

Kawza Numru : 25
Rikors Guramentat Numru : 999/2013/LSO

Stanley Parker ID 002063M

vs

Francis Xavier *sive* Franco Borg ID 281659M u Frieda Borg

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' **Stanley Parker** datat 18 ta' Ottubru 2013 fejn espona: -

Illi l-esponenti huwa l-proprjetarju tal-fond konsistenti f' appartament internament markat bin-numru wiehed (1) flimkien ma' bitha centrali, fil-korp ta' appartamenti bin-numru sitta u sittin (66) Triq Santa Lucia, Valletta.

Illi jidher li l-intimati (jew minn minnhom) okkupaw jew kienu gew allokati dan il-fond mis-Segretarju tad-Djar wara li kienet inharget ordni ta' derekwizizzjoni bin-numru RO 6209 mahrug fit-23 ta' Mejju 1972 bis-sahha tal-Artiklu 3 tal-Kap 125 Ligijiet ta' Malta mid-Dipartiment tal-*Housing* u ghalhekk il-pussess legali kien vestit fl-istess Dipartiment.

Illi l-esponenti qatt ma rrikonnoxxa lill-intimati bhala inkwilini u qatt ma accetta kera jew xi natura ta' kumpens iehor minghandhom.

Illi fis-26 ta' Marzu 2013, l-Awtorita' tad-Djar harget Ordni ta' derekwizizzjoni fuq il-fond 66 Appartament numru 1 Triq Santa Lucia, Valletta. (Kopja Dok A).

Illi ghalhekk illum il-gurnata l-intimati ma ghandhom assolutament l-ebda titolu validu fil-ligi biex jibqghu jokkupaw dan il-fond proprjeta` tal-esponenti u dana gie ukoll ikkonfermat mill-Awtorita' tad-Djar fl-ittra tal-5 ta' April 2013, (kopja Dok B).

Illi b' ittra datata 21 ta' Mejju 2013, l-esponenti, permezz tal-avukat tieghu, interpella lill-intimati jizgumbraw mill-fond 66 Appartament numru 1 u bitha annessa fi Triq Santa Lucija, Valletta u jikkonsenjaw ic-cwievet lill-mittenti. (Kopja

Dok C). Sussegwentement intbaghtet ittra ohra fis-26 ta' Gunju 2013, (kopja Dok D).

Illi l-intimati naqsu li jikkonsenjaw il-pussess battal lill-esponenti fiz-zmien moghti u ghalhekk kellha ssir dina l-kawza.

Ghaldaqstant u prevja kull dikjarazzjoni opportuna, l-esponenti jitlob bir-rispett kollu li dina l-Qorti ghar-ragunijiet fuq imsemmija :

1. Tiddikjara li wara l-hrug tal-Ordni ta' Derekwizizzjoni bid-data 26 ta' Marzu 2013, l-intimati tilfu kull dritt li jkomplu jokkupaw il-fond 66, appartament numru 1 b' bitha annessa, fi Triq Santa Lucia, Valletta u li ghalhekk qeghdin jokkupaw l-istess fond illegalment.

2. Tordna lill-intimati jizgombraw u jnehhu hwejjighom kollha mill-istess fond fi zmien qasir u perentorju li ghandha tiffissa dina l-Qorti;

Bl-ispejjez kontra intimati solidalment bejniethom ingunti minn issa in subizzjoni u b' reserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-esponenti inkluz danni ghal okkupazzjoni illegali.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-12 ta’ Dicembru 2013.

Rat ir-risposta guramentata ta' Francis Xavier *sive* Franco Borg ID: 281659(M) datata 17 ta' Jannar 2014 (fol 16) fejn espona :

1. Illi Frieda Borg ma tezistix u l-persuna illi huwa jaf hija Frieda Attard illi ma tabitax fil-fond in kwistjoni.

2. Illi fl-ewwel lok l-attur irid jipprova t-titlu tieghu tal-fond in kwistjoni u fin-nuqqas li jaghmel dan, it-talbiet ghandhom jigu michuda.

3. Illi fil-fatt huwa wiret il-kirja minghand missieru Carmelo Borg li kien joqghod fil-fond u huwa baqa' joqghod fl-istess fond, liema kirja saret mill-Housing Department li kellu titlu li jikri ghalkemm kien rizolubbli.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tas-seduta tat-30 ta' Jannar 2014 (fol 19) fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Peter Caruana Galizia ghall-attur prezenti. Deher Dr Joseph Brincat ghall-intimat Borg prezenti fl-Awla. Dr Peter Caruana Galiza pprezenta nota ta' cessjoni fil-konfront ta' Frieda Borg. Il-Qorti *in vista* tan-nota pprezentata astjeniet milli tiehu aktar konjizzjoni tal-kawza fil-konfront ta' Frieda Borg. Il-kawza giet differita ghall-provi ta' l-attur ghall-11 ta' Marzu 2014

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Stanley Parker datata 17 ta' Lulju 2015 a fol 98 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-istess Franco Borg datata 30 ta' Ottubru 2015 a fol 108 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-Tlieta, 17 ta' Novembru 2015 fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Peter Caruana Galizia ghall-attur, u Dr Joseph Brincat ghall-konvenuti. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni finali ta' Dr Peter Caruana Galizia u ta' Dr Joseph Brincat, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Waqt it-trattazzjoni ta' Dr Joseph Brincat dahal fl-Awla l-attur. Il-kawza qed tigi differita ghas-sentenza ghall-25 ta' Frar 2016 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi l-azzjoni odjerna hija wahda ta' zgumbrament. Permezz ta' din il-kawza, r-rikorrent qed jitlob l-izgumbrament tal-intimat mill-fond konsistenti f'appartmanet numru wiehed (1), u l-bitha centrali f'binja ta' appartamenti 66, Triq Santa Lucia Valletta.

L-intimat eccepixxa li r-rikorrent irid jipprova t-titolu tieghu tal-fond in kwistjoni, kif ukoll li hu wiret il-kirja minghand missieru Carmelo Borg, liema kirja kienet saret minghand il-Housing Department.

Fatti:

Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti. Illi kienet harget ordni ta' derekwizizzjoni bin-numru RO 6209 fit-23 ta' Mejju 1972. Illi, in segwitu, id-Dipartiment tad-Djar alloka l-fond lill-intimati jew lil min jokkupa l-fond matul is-snin. *Nonostante* dan, ir-rikorrent qatt ma rrikonoxxa lill-intimat bhala inkwilin u qatt ma accetta kera minghandhom. Irrizulta li l-Awtorita` tad-Djar harget ordni ta' derekwizizzjoni fis-26 ta' Marzu 2013, fuq il-fond mertu tal-vertenza odjerna. Din hi esebita bhala Dok A (fol 4). *In vista* ta' din id-derekwizizzjoni, ir-rikorrent ipproceda bil-kaz odjern.

Illi rrizulta mill-atti tal-kaz li giet ipprezentata nota ta' cessjoni fil-konfront ta' Frieda Borg (fol 20). Ghaldaqstant, il-Qorti, *in vista* tan-nota ipprezentata astjeniet milli tkompli tiehu aktar konjizzjoni tal-kawza fil-konfront ta' Frieda Borg. (fol 19).

<u>Provi:</u>

Stanley Parker xehed b' affidavit (fol 25- 29) u qal li hu wiret il-fond 66, Triq Santa Lucija, Valletta minghand ommu. Semma li fit-23 ta' Mejju 1972, dan il-fond gie rekwizizzjonat u gie maqsum f'hames partijiet. Qal li f'Marzu 2012, l-avukat tieghu infurmah li kienet harget derekwizizzjoni tal-appartament numru tnejn fil-blokka in kwistjoni, hu rrenovah u mar jirrissjedi fih. Qal li nnota li fl-appartament numru wiehed kien hemm biss kelb, u wara li l-avukat tieghu kiteb lid-Dipartiment tad-Djar, gie derekwizizzjonat ukoll l-appartament numru wiehed. Sussegwentement, intbaghtu zewg ittri lill-intimat Franco

Borg biex jizgombra mill-appartament numru wiehed, li kien ghadu ma rritornax ic-cwievet ta' dan il-fond u li l-kelb kien tieghu. Qal li Frank Borg ghadu joqghod bhala inkwilin fl-appartament numru tlieta fil-blokka in kwistjoni.

Carmen Azzopardi in rapprezentanza tal-Awtorita` tad-Djar xehdet (fol 54-57)[1] li l-fond appartament numru wiehed fil-blokk 66, Triq Santa Lucija, Valletta, gie derekwizizzjonat fis-26 ta' Marzu 2013, ghaliex mill-ispezzjonijiet li saru mid-Dipartiment, ma kienx hemm persuni joqghodu hemm, imma biss kelb, u lanqas ma rrizulta li kien hemm xi hadd li kellu l-karta tal-Identita' registrata fuq dak l-indirizz. Hi ziedet li d-Dipartiment ma kellux ic-cwievet tal-fond numru wiehed. L-ispezzjoni ta' dan l-appartament saret ftit qabel inharget id-derekwizzjoni fl-2013.

Franco Borg xehed b'affidavit (fol 61-62) u qal li missieru kien inghata fond mill-'Housing Department', u qal li wara l-mewt ta' missieru peress li hu guvni u kien joqghod ma' missieru baqa' joqghod hemm, u fil-parti fejn qed jitlob ir-rikorrent ghandu kcina, kamra tal-ikel u bitha li juzaha wkoll. Ikkonferma li l-kelb imsemmi fix-xhieda ta' Carmen Azzopardi hu tieghu.

In **kontro-ezami** (fol 76-82)[2] qal li minn meta miet missieru qatt ma hallas kera u qatt ma rcieva karti biex ihallas, u missieru miet sittax-il sena ilu. Qal li min-naha tal-Housing, kienu nghataw l-appartament, numru tlieta, u fl-

---

[1] Seduta tad-29 ta' April 2014
[2] Seduta tat-12 ta' Dicembru 2014

appartament numru wiehed kien hemm anzjana li meta mietet, applikaw ghal dan l-appartament numru wiehed ukoll. Mistoqsi jekk fl-appartament numru wiehed, izommx kelb, qal li dik hi bitha mhux appartament. Semma li hu hemm ghandu kcina, hemm logga u bitha u kantina mbarrata. Qal li fejn joqghod hu m'ghandux tieqa u l-izvog tieghu li jzomm kelb. Spjega li hu kkonkluda li jekk ghandu l-appartament numru tlieta, ghandu wkoll l-appartament numru wiehed, ghax jinghaqad mieghu.

Frieda Attard xehdet (fol 68-75)[3] li hi habiba tal-familja ta' Franco Borg u qalet li gieli tmur ghandu, u fis-sajf fil-bitha gieli, jaghmlu 'barbeque'. Qalet li ilha tidhol hemm madwar tmienja u ghoxrin sena u din il-bitha dejjem tiftakarha ghandhom.

In **kontro-ezami** qalet li Franco Borg joqghod f'appartament numru wiehed, u mistoqsija ta' min hu l-appartament numru tlieta qalet li ta' Franco Borg. Qalet li l-appartament numru wiehed l-aktar li juzawh fis-sajf. Referuta ghal ittra mill-'Housing' li tghid li ghal xi zmien kien hemm Christopher Attard imnizzel fuq l-appartament numru wiehed, ikkonfermat li hu t-tifel taghha u ghal xi zmien kellu l-ID hemm, biex jircievi l-ittri biss mhux ghax kien jirrisjedi hemm.

Joseph Taliana (fol 84-89)[4] xehed u qal li l-appartament tieghu huwa l-appartament numru erbgha u ilu fih xi

[3] Seduta tat-12 ta' Dicembru 2014
[4] Seduta tat-23 ta' Jannar 2015

tmienja u ghoxrin sena, u l-appartament tieghu jinsab sular taht l-appartament numru tlieta tal-intimat. Ikkonferma li Franco Borg kien izomm kelb fil-parti tal-bitha u kien inaddaflu u jzomm nadif.

Kunsiderazzjoni ta' Dritt:

Illi l-objettiv ta' l-**Att dwar id-Djar (Kap 125)** huwa:

"biex tipprovdi li jsibu fejn jghammru n-nies minghajr dar, u biex jizgura tqassim xieraq ta' postijiet fejn wiehed jista' jghammar u biex jistghu isiru rekwizizzjonijiet ta' bini."

Skont l-Artikolu 3(1) Kap 125 tista' tinhareg ordni ta' rekwizizzjoni ghal kull bini jekk jidhirlu li hu hekk mehtieg jew xieraq fl-interess pubbliku.

Id-definizzjoni ta' rekwizizzjoni skont l-istess Att hu:

"….it-tehid ta' pussess ta' bini jew il-htiega li bini jithalla f'idejn l-Awtorita` li tohrog ir-rekwizizzjonijiet."

F'dan il-kuntest, ta' min isemmi li l-kaz **"Guza Formosa et vs Onorevoli Joseph Ellul Mercer nomine**" (P.A. – 28 ta' Gunju 1957) il-Qorti qalet li:

"Mill-istess definizzjoni li l-Housing Act jaghti ta' 'requisition' u 'requisitionee', jidher illi presuppost tar-rekwizizzjoni huwa li r-rekwizizzjonat ikollu d-disponibilita` tal-fond. Il-ligi wkoll tikkontempla tant il-kaz ta' rekwizizzjoni f'idejn is-sid

tal-fond, kemm rekwizizzjoni f'idejn il-kerrej, u dan evidentement minhabba d-diversa disponibilita` tal-fond, li tista' tkun issa f'idejn is-sid ma hux guridikament effikaci, jekk is-sid, meta gie notifikat b'dak l-ordni, ma kellux id-disponibilita` tal-fond ghax ikun ga krieh lil haddiehor; u kwantu ghall-kerrej, lanqas jiswa dak l-ordni jekk ma giex notifikat lilu; ghax ir-rekwizizzjoni tohloq rapport bejn l-awtorita` rekwizizzjonanti u d-detentur tal-fond."

Illi huwa pacifiku fil-Gurisprudenza Taghna li:

"….ir-rekwizizzjoni ghandha bhala effett li tispossessa lis-sid rekwizizzjonat b'mod li minn mindu ssir, u sakemm tibqa' ssehh, il-pussess tal-fond u d-disponibilta` tieghu mhumiex iktar f'idejh, izda f'idejn l-amministrazzjoni, li rrekwizizzjonat il-fond u allura s-sid pro tempore ma ghandux l-ezercizzju jew l-amministrazzjoni libera tal-jeddijiet dwar l-okkupazzjoni tal-fond. jew l-amminstrazzjoni libera tal-jeddijiet dwar l-okkupazzjoni tal-fond."(Ara **Assunta Cassar vs Avv. Dr. Carmelo Zammit noe**. Appell Civili 29 ta' Mejju 1959, (32/2007/1) **Domenic Mintoff vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-28 ta' April 2014, **Markiza Agnese Gera De Petri vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali** , P.A. deciza fis-27 ta' Jannar 2014, **Arthur Vella et vs Kevin Briffa et** deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Mejju 2001).

Illi gie ritenut ukoll fil-kaz Brinca**"Maggur Charles Vella vs Henry Brincat**", Appell Civili deciz fit-23 ta' Mejju 1969:

"….li jinholaq rapport bejn id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali u l-persuna akkomodata mhuwiex rapport ta' lokazzjoni vera u proprja izda rapport ***sui generis*** *regolat mill-****Housing Act****.*"

Il-ligi kienet taghti lill-Gvern il-poter li jirrikwizizzjona l-fondi fl-interess pubbliku jew biex jizgura t-tqassim xieraq ta' fejn wiehed jista' jghammar. Fil-kaz in ezami, dan ma japplikax.

Jirrizulta li l-blokka ta' appartamenti fi Triq Santa Lucija Valletta, hija mqassma f'sitt appartamenti,u l-appartament numru wiehed (1), mertu tal-vertenza odjerna, gie rekwizizzjonat permezz ta' *requisition order* datata 23 ta' Mejju 1972. Illi Carmelo Borg, li originarjament inghata l-fond mid-Dipartiment tad-Djar kien protett *stante* li l-ordni ta' rekwizizzjoni harget appuntu biex hu jigi protett fl-okkupazzjoni tal-imsemmi fond.

Izda, gara sussegwentement, li saret spezzjoni mill-Awtorita` tad-Djar wara rapport li sar mir-rikorrenti, u rrizulta li fil-fatt il-fond mhuwiex abbitat minn Franco Borg, izda hemm biss kelb. Din il-Qorti ma ssib l-ebda diffikolta' li taghti piz preponderanti lix-xhieda ta' Carmen Azzopardi, r-rapprezentata tal-Awtorita' tad-Djar li hija xhud disinteressata f'dan il-kaz. Hi qalet li fl-appartament numru wiehed ma kienx hemm persuni joqghodu hemm, imma biss kelb, u lanqas ma rrizulta li kien hemm xi hadd li kellu l-karta tal-Identita' registrata fuq dak l-indirizz.

Dan hu b'kuntrast car max-xhieda tal-intimat li mhu xejn kredibbli in kwantu anke inverosimili. Jidher car li l-fond kien meqjus bhala entita' separata, appartament bin-numru wiehed (1) distint mill-appartament numru tlieta (3) allokat lill-intimat. Ghalhekk it-tezi tal-intimat li iz-zewg appartamenti huma maqghudin ma jreggix ghaliex anke kif meqjus mill-Awtorita', l-appartamenti inzammu distinti minn xulxin u huwa car li kien biss l-intimat li abbuzivament akkapparra ruhu mill-proprjeta' ta haddiehor.

Inoltre l-intimat stess ammetta li gie allokat il-fond numru tlieta (3) u kien hemm anzjana tghix fl-appartament wiehed (1). Qal li applika ghal dan l-appartament wara li mietet izda ma jirrizulta minn imkien li gie allokat tali appartament, specjalment mix-xhieda ufficjali ta' Carmen Azzopardi. Difatti din il-Qorti hija konvinta li l-intimat qattma kien inkwilin fil-fond, u qatt ma kien rikonoxxut bhala tali mill-Awtorita' tad-Djar fiz-zmien li kellha l-pussess tal-fond. Tant li hu stess jiddikjara li qatt ma hallas kera.

Kien *in vista* ta’ dawn ir-rizultanzi li nharget id-derekwizizzjoni mill-Awtorita` tad-Djar u konsegwentement l-appartament inheles mill-effetti tal-kontroll.

Inoltre, apparti li r-risultanzi fattwali jikkontradixxu dak li eccepixxa l-intimat meta qal li hu wiret il-kirja minghand missieru, din l-eccezzjoni lanqas tista' tregi ghaliex hekk kif intqal u gie kkwotat dak li inghad fil-gurisprudenza nostrana, ir-rapport li jinholaq bejn id-Dipartiment tad-Djar

u l-persuna akkomodata mhuwiex rapport ta' lokazzjoni vera u proprja izda rapport *sui generis* u dan ir-rapport spicca mal-ordni ta' derekwizzizzjoni.

Illi kif gja premess, mill-ispezzjoni li saret mill-Awtorita` tad-djar, gie ikkonfermat li l-fond mhux abitat. L-uzu li attwalment qed isir tal-fond ma jistax jigi gustifikat b' ebda titlu legali billi l-intimat ma giex allokat dak il-fond, imma appartament iehor . Li jhalli lil kelb fil-bitha huwa xejn hlief usurpazzjoni illegali u abbuziv ta' proprjeta' ta' haddiehor u dan minghajr ebda titlu validu fil-Ligi. Certament ma jista' qatt isib il-fonti guridiku tieghu fl-okkupazzjoni ta' missieru ghaliex, aparti li skont kif xehed l-intimat stess, l-fond imbaghad kien okkupat minn mara anzjana, hu stess ma jghix hemm u l-protezzjoni tal-Ligi ma testendix ghall- klieb.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi filwaqt li tillibera lill-Frieda Borg mill-osservanza tal-gudizzju, tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat, u tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti kontra l-istess Francis Xavier sive` Franco Borg billi:-

1. **Tilqa' l-ewwel talba** u tiddikjara li l-intimat qieghed jokkupa fond 66, appartament numru 1 b' bitha annessa, fi Triq Santa Lucia, Valletta illegalment.

2. **Tilqa' t-tieni talba** u tordna lill-intimat jizgombra u jnehhi hwejgu kollha mill-istess fond fi zmien perentorju ta' xahar millum.

L-ispejjez jithallsu mill-intimat hlief ta' Frieda Borg li jigu sopportati mir-rikorrent.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
25 ta' Frar 2016

Josette Demicoli
Deputat Registratur
25 ta' Frar 2016