KOMPETENZA RATIONE MATERIAE

TITLU TA' KERA

REKWIZIZZJONI

DEREKWIZZJONI

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar il-Tlieta, 16 ta' Lulju 2019

Kawza Numru : 7
Rikors Guramentat Numru : 444/2017/LSO

Joseph, Anna Fenech, Godfrey, Mark, Denis u Robert ahwa Vella, sive Vella-Baldacchino

vs

John Falzon, Maria Dolores Falzon, Josef Falzon u Jonathan Falzon

Il-Qorti,

<u>I. PRELIMINARI.</u>

Rat ir-rikors guramentat b'talba ghal Procediment Sommarju Specjali ta' Joseph, Anna mart Ray Fenech, Godfrey, Mark, Denis u Robert ahwa Vella, sive Vella-Baldacchino (bil-Karti tal-Identia` numri 413656M, 389457M, 704958M, 605660M, 560962M u 283464M rispettivament) datat 19 ta' Mejju 2017 fejn esponew bir-rispett u bil-gurament taghhom iddikjaraw u kkonfermaw is-segwenti fatti li huma jafu bihom personalment:-

(a) <u>DIKJARAZZJONI</u>

(i) Illi l-istanti esponenti huma komproprjetarji tal-fond li jinsab f' 14, Ix-Xatt, ossija The Strand, il-Kalkara, li huma wirtu wara l-mewt ta' missierhom Pantaleone Vella li grat fl-14 ta' Marzu 2000, u li dan tal-ahhar gja kien proprjetarju tal-istess fond (*vide* kopja awtentikati ta' att pubbliku ta' divizjoni datat 5 ta' Frar 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin favur il-mejjet Pantaleone Vella u ta' dikjarazzjoni ta' trasferiment kawza *mortis* datat 13 ta' Settembru 2000 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Vassallo-

Agius LL.D. favur l-istess atturi, hawn esebiti b'*animo ritirandi* u mmarkati rispettivament bhala "Dok.1"u "Dok.2");

(ii) Illi fid-9 ta' Gunju 2011, l-Awtorita` tad-Djar harget "NOTIFIKA TA' DEREKWIZIZZJONI" li biha gharrfet li l-Ordni ta' Rekwizizzjoni Numru 17391 mahrug fit-18 t'April 1986 fuq il-fond 14, Ix-Xatt, il-Kalkara ***"ghandu jitqies bhala mhassar"***, skont ma jirrizulta mill-kopja awtentikata tal-istess Notifika ta' Derekwizizzjoni hawn esibit b'*animo ritirandi* u mmarkata bhala "Dok.3";

(iii) Illi meta l-imsemmi fond kien rekwizizzjonat mill-Awtorità tad-Djar kif gja nghad, kien gie allokat fl-istess fond unilateralment mill-Awtorità tad-Djar biss, l-intimat konvenut John Falzon, u mal-istess konvenut kienu wkoll dahlu/bdew jokkupaw dak il-fond l-intimati konvenuti l-ohra Maria Dolores Falzon, Josef Falzon u Jonathan Falzon, izda li l-atturi qatt u bl-ebda mod ma gharfu jew irrikonoxxew u kwindi qatt ma kellhom ebda relazzjoni guridika maghhom u ghalhekk wisq anqas ma qatt accettaw xi hlas jew kera minghand il-konvenuti la matul u lanqas wara l-perijodu tar-rekwizizzjoni tal-istess fond;

(iv) Illi minkejja ‘l fuq imsemmija Notifika ta' Derekwizizzjoni ("Dok.3"), l-istess intimati konvenuti ghadhom sal-lum jokkupaw l-imsemmi fond irregolarment, bla ebda jedd u abbuzivament kif jirrizulta dokumentat mill-kopja awtentikata tal-estratt mir-Registru Elettorali tal-ahhar harga ta' Mejju 2017 ippubblikat mill-Kummissjoni Elettorali hawn esibit u mmarkat "Dok.4";

(v) Illi minhabba l-okkupazzjoni kontinwata, irregolari, bla ebda jedd u abbuziva tal-imsemmi fond da parti tal-intimati konvenuti, l-atturi qed isofru danni konsistenti f'nuqqas tat-tgawdija tal-pussess pacifiku u battal ta' u dhul minn kirjiet mill-fond *de quo* taghhom u ghal liema nuqqas l-esponenti atturi ghandhom ikunu kkumpensati, kif ser ikun ippruvat waqt bil-provi fit-trattazzjoni tal-kawza;

(vi) Illi skont l-art.167 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap.12 tal-LiCijiet ta' Malta), u a tenur ta' liema dispozizzjonijiet l-esponenti atturi jiddikjaraw ulterjorment li sa fejn jafu huma, il-konvenuti m'ghandhomx ettezzjonijiet x'jaghtu kontra t-talbiet fil-kawza odjerna u li kwindi skont l-istess dispozizzjonijiet tista' tigi deciza bid-dispensa tas-smigh;

(b) <u>IR-RAGUNI TAT-TALBIET</u>

(vii) Illi minkejja li l-intimati konvenuti gew regolarment notifikati b'ittra gudizzjarja datata 25 t'April 2017 fejn kienu interpellati sabiex jizgumbraw u jirrilaxxaw il-pussess pacifiku, effettiv u battal mill-effetti kollha taghhom li jistghu jikkostitwixxu ngombru tal-fond *de quo* (*vide* kopja legali tal-istess ittra gudizzjarja hawn esebita b'*animo ritirandi* u mmarkata "Dok.5"), huma baqghu inadempjenti u kwindi l-esponenti atturi ghadhom sal-lum ma jistghux jaghmlu uzu mill-pussess pacifiku u battal ta' u jkollhom dhul minn kirjiet mill-fond taghhom *de quo*;

(viii) Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza, bit-talbiet hawn isfel elenkati li prevja akkoljiment minn din l-Onorabbli Qorti jistghu jkunu mismugha u decizi bi procediment sommarju specjali skont il-ligi;

(c) **IT-TALBIET**

Ghaldaqstant jghidu mela ghalhekk l-intimati konvenuti ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex *in vista* tas-suesppost joghgobha :

(1) Tipprocedi ghas-sentenza skont it-talbiet attrici segwenti bid-dispensa tas-smigh tal-kawza *ai termini* tal-art.167 tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta);

(2) Tiddikjara li, in segwitu tan-Notifika ta' Derekwizizzjoni ("Dok.3") hawn fuq imsemmija mahruga mill-Awtorita` tad-Djar fid-9 ta' Gunju 2011, l-intimati konvenuti qeghdin irregolarment, bla ebda jedd u abbuzivament jokkupaw il-fond 14, Ix-Xatt, Kalkara;

(3) Tipprefiggi terminu qasir, fiss u perentorju, sabiex l-intimati konvenuti jizgumbraw u jirrilaxxaw il-pussess pacifiku, effettiv u battal mill-effetti kollha taghhom li jistghu jikkostitwixxu ngombru tal-istess fond 14, Ix-Xatt, Kalkara, a favur tal-esponenti atturi li tieghu huma l-komproprjetarji;

(4) Tordna fil-kaz ta' inadempjenza tal-intimati konvenuti, il-hrug ta' mandat ta' zgumbrament tal-istess intimati

konvenuti u tal-effetti mobbli kollha taghhom mill-imsemmi fond *de quo*, okkorendo bl-opera ta' kunsinnatarju fuq talba ghal daqshekk mill-esponenti atturi, a spejjez tal-intimati konvenuti;

(5) Tillikwida l-ammont tad-danni kagunati lill-istess esponenti atturi minhabba l-okkupazzjoni kontinwata, irregolari, bla ebda jedd u abbuziva mill-intimati konvenuti tal-istess fond *de quo* b'effett mid-data tad-Derekwzizzjoni tieghu mid-9 ta' Gunju 2011 u l-konsegwenzjali nuqqas ta' dhul ta' kirjiet;

(6) Tikkundanna lill-intimati konvenuti jhallsu l-istess ammont ta' danni hekk likwidati, bhala kumpens ghall-istess danni sofferti, oltre l-imghaxijiet legali relattivi mid-data tal-ittra gudizzjarja fuq imsemmija tal-25 t'April 2017 numru 1570/17 ("Dok.5") sal-pagament effettiv.

Bl-ispejjez kontra l-intimati konvenuti, komprizi dawk tal-ittra gudizzjarja tal-25 t'April, 2017 hawn fuq imsemmija, kif ukoll bl-imghaxijiet legali relattivi fuq id-danni hekk talvolta likwidati mid-data tal-istess ittra gudizzjarja sal-pagament effettiv.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-20 ta’ Gunju 2017 fid-9:30am, b’ ordni lill-intimati biex jidhru f’ dik il-gurnata u jwiegbu ghat-talba tar-rikorrenti, u fin-nuqqas, il-Qorti tghaddi biex tiddeciedi minnufih ir-rikors billi tilqa’ t-talba tar-rikorrenti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta' Gunju 2017 (fol 32) fejn meta ssejhet il-kawza deher l-attur assistit minn Dr Robert Vella Baldacchino. Deher Dr Ludvic Caruana ghall-konvenuti, prezenti fl-Awla John Falzon f' ismu u ghan-nom ta' martu u uliedu rispettivament. Il-Qorti wara li semghet lill-partijiet dehrilha li l-initmati kellhom raguni *prima facie* biex jikkonstestaw it-talbiet attrici, ghaldaqstant, wara li rat l-artikoli 167 *et seq* tal-Kap 12, awtorizzat lil-intimati biex iressqu risposta guramentat taghhom fi zmien ghoxrin (20) gurnata minn dan il-verbal. Il-kawza giet differita ghat-12 ta' Ottubru 2017 fid-9:30am ghal dan l-iskop.

Rat ir-risposta ta' John Falzon I.D. 188260 (M), Maria Dolores Falzon I.D. 8234154 (M), Josef Falzon I.D. 348090 (M) u Jonathan Falzon I.D. 587792 (M) datata 6 ta' Lulju 2017 (fol 33) fejn bir-rispett u bil-gurament tieghu John Falzon I.D. 188260 (M) ikkonferma li jaf di xjenza proprio.

1. Illi qieghda tigi eccepita l-inkompetenza ta' din il-Qorti *ratione materiae* li tisma' u tiddeciedi din il-kawza.

2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, l-atturi jridu qabel xejn jippruvaw li huma l-komproprjetarji tal-fond 14, Ix-Xatt, Kalkara.

3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu l-pretensjoni attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt peress illi l-esponenti ghandhom titolu validu fil-ligi moghti lilhom mill-

Awtorita' Tad-Djar u kwindi ma hemmx lok li din il-Qorti tordna l-izgumbrament taghhom.

4. Illi l-esponenti ma kkawzaw l-ebda danni lill-atturi, u fi kwalunkwe kaz l-atturi jridu jippruvaw tali danni.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti rigward l-ewwel tliet eccezzjonijiet sollevati minnhom datata 27 ta’ Mejju 2019 a fol 501 tal-process.

Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet responsiva tal-atturi rigward l-ewwel tliet eccezzjonijiet tal-konvenuti datata 3 ta’ Gunju 2019 a fol 507 tal-process

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma, inkluz dak tal-Hamis 6 ta’ Gunju 2019, fejn meta ssejhet il-kawza dehru l-atturi debitament assistiti, u l-konvenut. Dr Vella Baldacchino rrimetta ruhu ghan-nota ta’ sottomissjonijiet. Dr Vella Baldacchino issottometta li din il-Qorti ghandha tiddeciedi t-tieni (2) talba tieghu fejn qed jitlob dikjarazzjoni li l-intimati m'ghandhomx titolu, billi din hija marbuta mat-tliet eccezzjonijiet tal-konvenuti. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-16 ta' Lulju 2019 fid-9:30a.m. Aktar tard deher Dr Ludvic Caruana li ha konjizzjoni tal-verbal tallum.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din hija sentenza fuq it-talbiet tar-rikorrenti marbutin mal-ewwel tlett eccezzjonijiet sollevati mill-intimati.

Permezz ta' din il-kawza, r-rikorrenti,li huma komproprjetarji tal-fond 14, ix-Xatt ossia The Strand, il-Kalkara, qed jitolbu l-izgumbrament tal-intimati mill-istess fond. Huma jippremettu li l-fond kien allokat lill-intimati permezz ta' ordni ta' rekwizizzjoni. Sussegwentement b'ordni tad-9 ta' Gunju 2011, dan il-fond gie derekwizzizzjonat. Billi huma qatt ma rrikonoxxew lill-intimati, jsostnu li in segwitu ghall-ordni ta' derekwizizzjoni l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond bla titlu. Inoltre qed jitolbu kumpens in linea ta' danni ghall-okkupazzjoni illegali u abbuziva tal-intimati.

Illi l-intimati opponew ghat-talba u in linea preliminari ssollevaw in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* ta' din il-Qorti, u li, inoltre, ghandhom titolu validu fil-ligi moghti lilhom mill-Awtorita' Tad-Djar . Inoltre eccipew li r-rikorrenti ghandhom jippruvaw it-titlu taghhom.

Titlu

Illi r-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw it-titlu taghhom. Jirrizulta mill-atti li l-fond in mertu ippervjena lilhom mill-wirt tan-nannu taghhom Arturo Vella billi gie assenjat lilu u lil huh Guseppe, b'titolu ta' divizjoni u assenjazzjoni b'att ippubblikat minn Nutar Rosario Frendo Randon(Dok 9). Dan il-fond ghadda b'successjoni mill-ereditajiet ta' Arturo

u Guseppe ahwa Vella, a favur missiehrom Pantaleone Vella in segwitu ghall-att ta' divizjoni bejn Pantaleone u hutu (Dok.1).

Pantaleone Vella miet intestat fl-14 ta' Marzu 2000 u wirtuh ir-rikorrenti uliedu. Jirrizulta inoltre li l-fond gie debitament denunzjat (att ta' *causa mortis* esebit bhala Dok.2) u s-successjoni tieghu giet dikjarata miftuha favur is-sitt uliedu, r-rikorrenti, b'Digriet tal-Qorti Civili (Sezzjoni Volontarja) tas-26 ta' Ottubru 2017 (Dig.Nru 1196/2017) esebit a fol 100 tal-process.

Illi fid-dawl tal-provi prodotti, din il-Qorti hija soddisfatta li r-rikorrenti rnexxielhom jippruvaw it-titlu taghhom fuq il-fond in kwistjoni u b'hekk tastjeni milli tiehu aktar konjizzjoni tat-tieni eccezzjoni.

Xhieda u Provi

Xehed **Mark Vella,** (affidavit a fol 23) ir-rikorrent, u qal li skoprew fis-sena 2016 li kienet harget ordni ta' derekwizizzjoni u kkonferma li l-intimati ma vvakawx mill-fond minkejja li talbuhom jaghmlu hekk.

Xehed ukoll **it-Tabib Dottor Joseph Vella Baldacchino** (affidavit a fol 24) u qal li kienet b'sorpriza ghalih u ghall-hutu meta skoprew li l-fond kien gie derekwizizzjonat ghaliex ma gewx infurmati mill-Awtorita' tad-Djar. Ikkonferma li la hu u lanqas hutu qatt ma rcevew kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond.

Xehed ukoll il-**Perit Godfrey Vella** (affidavit a fol 25) u qal li ltaqghu mal-intimat wara li miet missierhom billi kien mar jaghmel spezzjoni tal-fond. Huma ma gharrfuhx bhala inkwilin u qatt ma kellhom x'jaqsmu mieghu. Xehed li kienu interpellaw lill-Falzon biex jivvaka mill-fond u jhallas ghad-danni sofferti ghat-telfien tal-uzu tieghu mid-data tad-derekwizizzjoni, izda dan baghtilhom ittra b'avukat li kien qed jokkupa l-fond b'titolu ta' kera. Qal ukoll li John Falzon iddepozita xi ammont fir-Registru tal-Qorti minghajr lanqas biss avvicinahom biex joffri l-hlas.

Gie esebit affidavit ta' **Mario Magro** (fol 28) datat it-18 ta' Mejju 2017, fejn qal li l-fond in mertu gie rekwizizzjonat permezz ta' *Requisition Order* (RO) 17391 tat-18 ta' April 1986. Il-fond imbaghad gie derekwizizzjonat fid-9 ta' Gunju 2011. B'dan waqqaf l-effetti tal-RO li "*ghandu jitqies bhala mhassar."* L-ordni ta' derekwizizzjoni giet notifikata lill-John Falzon fejn gew avzati li m'ghad fadlilhom ebda protezzjoni legali tal-RO mill-Awtorita' tad-Djar taht il-ligi. L-Awtorita' waqfet taccetta pagamenti minghand John Falzon ghall-fond wara d-derekwizizzjoni.

Xehed **l-Avukat Dottor Robert Vella Baldacchino,** (affidavit a fol 103) li xehed li la l-ahwa Vella, u lanqas l-awturi fit-titlu taghhom qatt ma rrikonoxxew lill-intimati f'xi dritt jew titolu, kemm waqt l-effetti tal-RO 17391 kemm, u specjalment wara l-hrug tad-derekwizzjoni. Ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Xehed **Mario Magro** (fol 454) in rapprezentanza tal-Awtorita` tad-Djar. In segwitu esebixxa kopja tal-file tal-Awtorita` relattivament ghall-fond in kwistjoni. Rega' xehed (fol 472) u kkonferma li d-dokument a fol 411 (esebit bhala Dok X1 mill-intimat mal-affidavit tieghu) huwa r-*rental agreement* u fl-istess data nghataw ic-cwievet tal-fond (fol 413).

In kontro-ezami qal li biex inhareg il-ftehim mid-Dipartiment a fol 411 ma kienx hemm bzonn jew rikjest il-kunsens tas-sidien. Ikkonferma li l-Awtorita' kienet qed tircievi pagamenti mill-intimati. Irrefera ghal fol 176 tal-process li huwa *Remittance Advice* indirizzat lil Avukat Lewis Vella *"refund of rent to owners of rented premises"* fl-ammont ta' €1346.50 datat 19 ta' Awwissu (l-annu ma jinqarax izda kien hemm qbil li dan ghandu jinqara '2011') bic-cekk mehmuz mieghu mahrug fuq il-Bank Centrali ta' Malta. Qal li din hija l-kera kollha depozitata mill-inkwilin sad-9 ta' Dicembru 2011.

Rega' xehed in kontro ezami (fol 431) u qal li wara l-hrug tad-derekwizzjoni, intemmet il-kirja u l-Awtorita' ma setghetx tkompli taccetta hlasijiet. Difatti accettat hlas bi zball darba biss u dan kien inkuz fic-cekk li intbaghat lil Avukat Lewis Vella.

Gie referut ghall-ittra datata 21 ta' April 2003 mibghuta lil Avukat Lewis Vella bi taghrif dwar l-RO 17391 fejn hemm indikat li huwa mitlub jibghat dikjarazzjoni mis-sidien kollha jekk humiex lesti li jirrikonoxxu lill-inkwilin.

Muri dokument a fol 371 datat il-21 ta' April 2003, fejn hemm imnizzel li l-Avukat Lewis Vella qed jiddikjara personalment u ghan-nom tas-sidien kollha li kien lest li jirrikonoxxi lil John Falzon u talab il-hlas tal-arretrati ta' kera ammontanti ghall-Lm306, qal li dan id-dokument mhuwiex iffirmat u baqghet ma gietx iffirmata.

"*Kieku irrikonoxxa l-inkwilin ma konniex nibqghu naccettaw kirjiet.*"

Ikkonferma wkoll minuta *file file* fejn l-*Executive Head* tad-Dipartiment tghid li "*a tentative to have the tenant recognise as per my read 1824 has proved fruitless.*"

Ikkonferma wkoll li l-kirjiet kollha mid-data tal-RO inzammu mid-Dipartiment u ma gewx imhallsa lis-sidien. S'issa ghadhom ghand id-Dipartiment.

Qal li c-cekk gie ritornat mis-sidien.

In **Kontro ezami** gie mitlub jghid min inkarigah jaghmel l-affidavit tieghu esebit a fol 28. Qal li ma setax jiftakar.

Xehed **John Falzon** (affidavit a fol 465) u qal li l-fond 14 ix-Xatt Kalkara, kien rekwizizzjonat u gie allokat lilu u lil martu (Dok X1). Qal li ottempera ruhu mal-kondizzjonijiet imposti fuqu skrupolozament inkluzi li jhallsu bi tliet xhur bil-quddiem l-istess kera li kien ihallas qabel. Sussegwentement saru *means testing* fuqu u inharget

ordni ta' derekwizzizjoni billi l-assi tieghu fis-snin 2007-2010 kienu jeccedu €10,000.

Qal li mis-sena 1986 sa 2011 dejjem hallas il-kera lill-Awtorita' tad-Djar. Qal li l-kera kienet ghaddiet ghand is-sidien. (Dok X5 a fol 470).

Qal li beda jiddepozita l-kera l-Qorti mis-sena 2011 billi ma kienx jaf min kienu s-sidien.

Xehed ukoll (fol 492) **in kontro-ezami** u qal li ma kienx joqghod fil-fond fil-1957. Dahal fil-fond bis-sahha tar-rekwizizzjoni. Dejjem hallas il-kera lill-Awtorita' tul l-operat tal-RO. Qal li darba minnhom mar id-dipartiment u gharrfuh li r-rekwizizzjoni kienet tnehhiet u qalulu biex ikellem avukat.

Qal li qatt ma qal dak li kien imnizzel fl-affidavit tieghu stess li r-rekwizizzjoni tnehhiet minhabba li sabu li kellu iktar minn €10,000 fuq ismu.

Mistoqsi jekk ghandux proprjeta` 66, Misrah Arcisqof Gonzi, il-Kalkara bic-cens, wiegeb li dak fejn toqghod il-mara u jappartjeni lill-hut il-mara cioe`, martu u hutha.

Rega’ xehed **in kontro ezami** (fol 499) u qal li joqghod fil-fond ma’ martu u maz-zewgt uliedu.

<u>L-Ewwel Eccezzjoni - Kompetenza *Ratione Materiae*</u>

L-intimat jakkampa fuq l-**artikolu 16(4) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta** u **l-artikou 1525 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Huwa jsostni li l-intimat jiddetjeni l-fond b'titolu ta' kera in forza tal-ordni ta' rekwizizzjoni mahruga fuq il-fond numru 17391 li jsostni kien mahrug originarjament fil-25 ta' Ottubru 1957. L-inkwilini dahhu fil-fond in segwitu ghall-iskrittura tal-10 ta' Gunju 1986. Jghid li nholqot relazzjoni lokatizja bejnu u bejn id-dipartiment tal-Akkomodazzjoni socjali bl-effett tar-rekwizizzjoni.

Konsegwentement, isostni li kif inhu pacifikament assodat fil-gurisprudenza taghna, l-kompetenza hija eskussivament fdata f'idejn il-Bord tal-Kera.

Ikkonsidrat li hija gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna illi l-kompetenza ta' Qorti hi determinata fuq kollox, u qabel kull konsiderazzjoni tal-eccezzjoni moghtija, mit-termini tal-azzjoni attrici. Hu l-att promotur kif intavolat, it-talbiet u l-premessi taghhom, li jiffurmaw il-parametri li fihom il-Qorti tezercita l-gudizzju taghha u li allura jiddeterminaw il-kompetenza taghha (**Frankie Refalo noe vs Jason Azzopardi et** (Appell - 7 ta' Ottubru 1997).

Dwar l-indagni li ghandha ssir minn din il-Qorti rinfaccjata b'eccezzjoni simili, gie ribadit fil-kaz **Salkath Ltd v Victor Azzopardi** (App Civ - 14 ta' Dicembru 2018) :

"*Ghandu jinghad mal-ewwel li, fil-fehma ta' din il-Qorti, ghall-finijiet ta' gurisdizzjoni, huma l-premessi u t-talbiet*

attrici kif rizultanti mill-atti li tinvesti jew tisvesti Qorti mill-gurisdizzjoni fuq il-materja. (Ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti fis-Sede Inferjuri tal-4 ta' Dicembru, 2013, fil-kawza fl-ismijiet ***Enriketta Bonnici v. Gordon Borg****). Hekk ukoll, huwa principju fundamentali li meta titressaq kontestazzjoni dwar jekk il-Qorti ghandhiex il-kompetenza li tisma' kawza, dik il-Qorti ghandha tistharreg u tiddeciedi dwar eccezzjoni bhal dik fl-aspetti kollha taghha. Daqstant iehor huwa principju accettat li, il-Qrati ta' kompetenza ordinarja, ghandhom is-setgha li jisimghu u jaqtghu kull kwestjoni ta' ghamla civili sakemm is-setgha dwar kwestjoni bhal dik ma tkunx giet moghtija lil tribunal specjali b'ligi apposta. "*

Tkompli:

"F'materja ta' kompetenza bejn il-Bord li Jirregola l-Kera u l-qrati ordinarji, gie affermat bosta drabi li l-qrati ordinarji huma kompetenti sabiex jiehdu konjizzjoni ta' talba ghall-izgumbrament ta' inkwilin fuq il-bazi li dan qieghed jiddetjeni fond bla titolu. Fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-5 ta' Ottubru, 1998 fil-kawza fl-ismijiet ***Gloria Beacom et. v. AIC Anthony Spiteri Staines****, (****Kollez. Vol. LXXXII.ii.441****) inghad:*

"Hi ormai gurisprudenza kostanti li l-qrati ordinarji huma kompetenti biex jindagaw fl-ewwel lok jekk l-inkwilin kellux jew le titolu biex jiddetjeni l-fond. Jekk tigi stabbilita l-ezistenza ta' dak it-titolu tqum imbaghad il-kwistjoni tal-kompetenza tal-qrati ordinarji fir-rigward tat-tribunal

specjali. Tigi indikata s-segwenti kazistika: ***Reverendu Henry Abela v Joseph Brown,*** *Appell Inferjuri 20 ta' Jannar 1993;* ***Francis Paris et v John Grima****, Appell Inferjuri 11 ta' Jannar 1993;* ***Carmelina sive Nina Camilleri et v. Paul Mifsud et****, Appell Inferjuri 12 ta' Awwissu 1994; u* ***Grima v Frendo****, Appell Inferjuri 2 ta' Awwissu 1994)".*

Jinghad minnufih li t-talbiet odjerni mhumiex ippernjati fuq kirja li spiccat, imma fuq nuqqas ta' titlu tal-intimati in segwitu ghall-hrug ta' ordni ta' derekwizzjoni.

Ghal dak li jirrigwarda l-kompetenza tal-Bord tal-Kera, skont **l-artikolu 1525(1) tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta** il-Bord li jirregola l-Kera "*ghandu kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri ta' fond urban u ta' dar ghall-abitazzjoni u ta' fond kummercjali. Kirjiet ohra jaqghu taht il-kompetenza tal-Qrati ta' Gurisdizzjoni Civili u fil-kaz ta' raba' taht il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'.*"

Din id-disposizzjoni hija wkoll replikata fl-artikolu 39(5) tal-Att 'X' tal-2009 fid-disposizzjonijiet transitorji. L-artikolu 38(a) jipprovdi subartikolu gdid wara l-artikolu 16(3) tal-Kapitolu 69, **l-artikolu 16(4)** li jghid hekk:

"Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull ligi ohra, il-Bord ghandu wkoll jiddeciedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummercjali u dan ghat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodici Civili fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inkluzi kawzi dwar

okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja."

Illi fil-kaz **Salvatore Bartolo et vs Anthony Deguara et**, Qorti tal-App. Inf. 16-12-2015, il-Qorti osservat:

"Il-Qorti ma tara l-ebda raguni ghalfejn l-Artikolu 16(4) tal-Kap 69 ghandu jipprevali fuq l-Artikolu 1525 tal-Kodici Civili. Iz-zewg provvedimenti tal-ligi gew introdotti bis-sahha tal-istess ligi u l-applikazzjoni ta' wiehed ma jiddependix mill-iehor…………………….fil-fatt l-artikolu 16(4) tal-Kap 69 hu intiz biss biex jaghti lill-Bord ukoll il-kompetenza li jiddeciedi l-materji li jissemmew f' dak il-provvediment."

Illi din il-Qorti taqbel li l-Bord tal-Kera ghandu gurisdizzjoni esklussiva biex jiddetermina kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet u b'hekk taqbel mal-interpretazzjoni mressqa mid-difensur tal-intimati.

Madanakollu, t-tezi tal-intimat mhix konfortata mill-gurisprudenza tal-Qrati taghna li, anzi, ma jharsux lejn ir-relazzjoni guridika mahluqa b'effett ta' ordni ta' rekwizizzjoni bhala "kirja".

Ikkonsidrat qabel kollox li 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 issir referenza ghall-artikolu 44 tal-Kap 69 jiddisponi hekk:

"44. (1) Ghall-ghanijiet ta' din l-Ordinanza l-kelma 'kirja' titqies li thaddan –

a) kull koncessjoni ta' enfitewsi ghal anqas minn sittax-il sena; u
b) minkejja kull patt kuntrarju, kull ftehim li b'rihtu xi hadd gie milqugh bi hlas ta' kull tant zmien f'xi fond li ma jkunx lukanda jew allogg bil-licenzja ghalhekk minghand il-Pulizija; u
c) kull ftehim iehor li bih xi jedd reali jew personali fuq xi fond, liema jedd ihaddan dak tal-okkupazzjoni ta' dak il-fond, jinghata taht xi titlu oneruz jew komutattiv ghal xi zmien, sew jekk dak iz-zmien huwa stabbilit billi jissemma

xi jum ghalih jew jekk ikun jista' jigi stabbilit b'referenza ghal xi grajja futura li tkun zgura jew li ma tkunx zgura.

(2) Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jghoddux ghat-tqeghid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwizizzjonati." *(sottolinear ta' din il-Qorti).*

F'dan il-kuntest, fil-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-disponibbilita` 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 disponibbilita` 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-disponibbilita` 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-disponibbilta` 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 **"Maggur Charles Vella vs Henry Brincat**", Appell Civili deciz fit-23 ta' Mejju 1969:

"….li jinholoq 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***." (sottolinear ta' din il-Qorti).

Hekk kif intqal u gie kkwotat dak li nghad fil-gurisprudenza nostrana, ir-rapport li jinholoq 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' derekwizizzjoni.

Applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern, il-Qorti ghalhekk issib li l-ewwel eccezzjoni mhuwiex

guridikament u fattwalment sostenibbli u ser tghaddi biex tichdu.

It-Tielet Eccezzjoni

"Illi bla pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu l-pretensjoni attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt peress illi l-esponenti ghandhom titlou validu fil-ligi moghti lilhom mill-Awtorita' tad-Djar u kwindi ma hemmx lok li din il-Qorti tordna l-izgumbrament taghhom."

Il-Qorti taghraf li l-ewwel eccezzjoni hija marbuta mat-tielet eccezzjoni, hekk kif ivverbalizzat ukoll fis-seduta tal-24 ta' Jannar 2019 mid-difensuri tal-partijiet.

Ikkonsidrat li b'riferenza ghall-provi prodotti f'din il-kawza, huwa ammess anke mill-intimat John Falzon, li qatt ma hallas kera lis-sidien u wara t-tnehhija tar-rekwizizzjoni f'Gunju 2011, iddepozita l-hlas taht l-awtorita' tal-Qorti. Gie kkonfermat minn Mario Magro, ghan-nom tal-Awtorita' tad-Djar li s-sidien ma gharrfux lill-okkupanti tal-fond, ghaliex altrimenti l-awtorita' ma kinietx tkompli tircievi l-hlasijiet minghand l-intimati. Jirrizulta wkoll li kien hemm cekk mahrug fuq il-Bank Centrali b'ammont rapprezentanti l-flejjes kollha li d-dipartiment ircieva mill-intimati minn meta dahal jokkupa l-fond b'effett tal-RO sakemm inharget id-derekwizizzjoni. Dan ic-cekk gie ritornat u ma hemm xejn fil-*file* tad-Dipartiment li juri li s-sidien qatt irrikonoxxew lill-okkupanti tal-fond.

Illi din il-Qorti ma taqbilx mat-tezi tal-intimat li ma jidhirx li kien hemm xi rifjut kategoriku minn Dr Lewis Vella meta gie ritornat ic-cekk bil-pagament tal-arretrati ricevuti mid-Dipartiment.

Illi izda dan hu biss ipotetiku da parti tal-intimat. Dak li hu cert hu li s-sidien ma ghamlux u ma iffirmawx id-dikjarazzjoni mehtiega li kienu ser jirrikonoxxu lill-okkupanti tal-fond . Hekk ukoll jirrizulta mill-minuta miktuba fil-process li "*a tentative to have the tenant recognise(d) proved fruitless."* Tant hu hekk li Mario Magro ikkonferma: "*Kieku irrikonoxxa l-inkwiin ma konniex nibqghu naccettaw kirjiet."*

Jirrizulta li l-hlas gie ritornat mis-sidien u ghalhekk din il-Qorti tqies li lanqas hemm prova ta' xi rikonoxximent tacitu kif donnu qed jimplika l-inkwilin.

Illi ghalhekk ma jirrizultax mill-provi li inholqot relazzjoni guridika bejn is-sidien, inkuzi l-awturi fit-titlu tar-rikorrenti, u l-istess intimati. Din il-prova kienet tinkombi fuq l-intimati, u dan ma ghamluhx.

Illi kif gie ritenut minn din il-Qorti fil-kaz **Janice Baldacchino v Mary Grace Ellul** (PA - LSO - deciz fil-31 ta' Ottubru 2017):

"Illi f'kwalunkwe kaz, ir-relazzjoni guridika li nholqot bejn l-intimata u l-Awtorita` tad-Djar matul iz-zmien li kienet fis-sehh l-imsemmija ordni ta' rekwizizzjoni intemmet meta l-fond gie derekwizizzjonat u certament ma jistax jinghad li

hemm relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrenti u l-intimata. Illi biex tirnexxi l-eccezzjoni 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."

Ghal dawn il-motivi anke din l-eccezzjoni qed tigi respinta bhala guridikament u fattwalment infondata.

Talbiet

Illi dan kollu premess, din il-Qorti ser tghaddi biex tiddisponi mit-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet li huma kollha relatati u konsegwenzjali ghall-okkupazzjoni bla titlu tal-intimati. Dan billi t-tielet eccezzjoni jittratta l-mertu taghhom.

Ghal dak li jirrigwarda r-raba' talba, din hija talba ghall-ezekuzzjoni tas-sentenza tal-Qorti fuq iz-zewg talbiet precedenti u hija ancillari ghalihom.

Ghal dak li jirrigwarda t-talbiet ghal-likwidazzjoni tad-danni, dawn ghad irid jigu trattati.

L-ewwel talba kienet giet michuda meta l-Qorti kienet ordnat li l-kawza titkompla tinstema' bil-procedura ordinarja.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, tichad l-ewwel, it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet bhala infondati guridikament u fattwalment. Ghar-rigward tat-tieni eccezzjoni tiddikjara li r-rikorrenti irnexxielhom jippruvaw it-titlu taghhom sal-grad rikjest bil-Ligi.

Konsegwentement tiddisponi mit-tieni, t-tielet u r-raba' talbiet relatati skont dan li gej:

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li, in segwitu tan-Notifika ta' Derekwizizzjoni ("Dok.3") mahruga mill-Awtorita` tad-Djar fid-9 ta' Gunju 2011, l-intimati konvenuti qeghdin irregolarment, bla ebda jedd u abbuzivament jokkupaw il-fond 14, Ix-Xatt, Kalkara;

3. Tilqa' t-tielet talba u tordna lill-intimati konvenuti sabiex fi zmien perentorju ta' xahar millum jizgumbraw u jirrilaxxaw il-pussess pacifiku, effettiv u battal mill-effetti kollha taghhom li jistghu jikkostitwixxu ngombru tal-istess fond 14, Ix-Xatt, Kalkara, a favur tar-rikorrenti li tieghu huma l-komproprjetarji;

4. Tilqa' r-raba’ talba u tordna minn issa stess li fil-kaz ta' inadempjenza tal-intimati konvenuti, l-hrug ta' mandat ta' zgumbrament kontra l-istess intimati konvenuti bl-effetti mobbli kollha taghhom mill-imsemmi fond *de quo*, a spejjez tal-intimati konvenuti b'riserva li jintalab in-nomina ta' kunsinnatarju fl-atti tal-mandat.

Tordna l-prosegwiment tal-kawza fuq it-talbiet rimanenti.

L-ispejjez jithallsu mill-intimati solidalment bejniethom.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
16 ta' Lulju 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
16 ta' Lulju 2019