9 ta' Mejju, 1997

Imħallef:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino, B.A. (Hons.), LL.D. - President

Joseph P. Portelli għan-nom u iin rappreżentanza tas-soċjetà Gasan Properties Limited, debitament awtorizzat skond riżoluzzjoni tal-Bord tad-Diretturi tal-Kumpannija anness ma' l-avviż u mmarkata Dok. A.

versus

Joseph u Mary Victoria magħrufa bħala Vivien konjuġi Zahra

Ordni ta' Rekwiżizzjoni - Nullità ta' - *Quod Nullum Est Nullum Producit Effectum* - Żgumbrament

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti fejn din ordnat l-iżgumbrament tal-konvenuti għaliex kienu qed jokkupaw il-fond* de quo *in bażi għall-ordni ta' rekwiżizzjoni li ġiet sussegwentement iddikjarata nulla permezz ta' sentenza oħra.

Il-Qorti:-

Il-konvenuti qed jappellaw kontra sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) tat-23 ta' Mejju, 1996, fuq din it-talba ta' l-attur *nomine*;

"Illi din il-Qorti tikkundanna lill-konvenuti li jiżgumbraw mill-fond f'Tas-Sliema, Triq Capua, li jġib in-numru 17, prevja d-dikjarazzjoni minn din il-Qorti li l-konvenuti qegħdin jokkupaw l-istess fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi skond kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn din il-Qorti;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti li ġew inġunti għas-subizzjoni. Għall-fini ta' kompetenza qed jiġi dikjarat li l-valur lokatizzju ta' dan il-fond ma jeċċedix is-somma ta' mitejn u ħamsin lira (Lm250) fis-sena";

Il-konvenuti eċċepew li għandhom titolu validu fil-liġi stante illi huma ngħataw il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera mill-*Housing Department* fl-1984 u l-kera dejjem tħallset lil dak id-dipartiment. Jeċċepixxu li għandhom titolu validu fil-liġi billi huma dejjem ħallsu l-kera;

Il-Qorti tal-Maġistrati, bis-sentenza appellata, wara li qieset iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, iddeċidiet li tilqa' t-talba ta' l-attur *nomine* u pprefiġġiet termini ta' xahrejn sabiex il-konvenuti jiżgombraw mill-fond f'Tas-Sliema, Triq Capua, li jġib in-numru 17, peress illi qegħdin jokkupaw dan il-fond

minghajr ebda titolu validu fil-liġi;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti;

Is-sentenza appellata hekk korrettement elenkat il-fatti li ma jirriżultawx ikkontestati fl-aggravju ta' l-appellanti u huma f'kull każ sorretti minn dokumenti u atti ġudizzjarji;

"Irriżulta mill-provi li l-fond meritu ta' dan il-każ, 17, Triq Capua, tas-Sliema, hu proprjetà tas-soċjetà attriċi u għamel żmien mikri lil terzi. Fl-1977 ġie kkundannat minn diversi periti bħala mhux tajjeb għall-abitazzjoni u s-soċjetà attriċi ottjeniet permess għat-twaqqigħ tiegħu fl-1983, iżda ftit xhur qabel fis-27 ta' Mejju, 1983, il-fond ġie rekwiżizzjonat bir-R.O. 45496 u wara dan , il-kumpannija attriċi ippruvat tottjeni l-irtirar tar-*Requisition Order* a bażi tal-permess għat-twaqqigħ, imma kien kollu għal xejn. Fis-6 ta' Jannar, 1984, il-fond ġie sgassat mill-*Housing* u f'Awissu ta' l-istess sena, il-kumpannija attriċi ġiet infurmata li l-fond ġiet allokat lill-konvenut. Il-kumpannija rrifjutat li tirrikonoxxi lill-konvenuti u qatt ma aċċettat kera mingħandhom;

Fl-14 ta' Awissu, 1984, il-kumpannija ntavolat kawża fil-Prim'Awla għal dikjarazzjoni li r-*Requisition Order* fuq imsemmi kien *ultra vires*. Din il-kawża kienet kontra l-*Housing*, iżda l-konvenut ġie kkjamat fil-kawża u baqa' kontumaċi. B'deċiżjoni mogħtija fil-15 ta' Marzu, 1993, il-Qorti laqgħet it-talba tal-kumpannija attriċi u ddikjarat ir-*Requisition Order* 45496 maħruġ fis-27 ta' Mejju, 1983 bħala *ultra vires*;

Peress illi wara r-rifjut tal-kumpannija attriċi li tirċievi kera mingħand il-konvenut dawna baqgħu iħallsu direttament il-*Housing*, wara s-sentenza fuq imsemmija tal-15 ta' Marzu, 1993, l-istess *Housing* ukoll irrifjuta li jkompli jirċievi kera u l-

aħħar pagament li sar kien ikopri l-perjodu sa Awissu 1997;

Fit-23 ta' Awissu, 1994, saret ittra uffiċjali mid-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali lill-konvenut biex dana jiżgombra mill-fond peress illi wara s-entenza tal-15 ta' Marzu, 1993, ma setax aktar jistrieħ fuq il-protezzjoni tar-*Requisition Order* ġaladarba din ġiet iddikjarata nulla u bla effett;

Wara li minkejja dan il-konvenut baqa' jokkupa l-fond, saret din il-kawża għall-iżgumbrament tiegħu";

Li l-Ewwel Qorti mmotivat is-sentenza tagħha;

"Fl-isfond ta' dawn ir-riżultanzi proċesswali, il-Qorti ma tistax tifhem x'titolu jippretendi li għandhom il-konvenuti. Jekk qabel kellhom xi titolu, dan kien jistrieħ unikament u esklussivament fuq ir-*Requisition Order* maħruġ mill-*Housing* u darba dan ġie ddikjarat null u bla effett, l-okkupazzjoni tal-konvenuti tal-fond kien wieħed prekarju u jiddependi mill-volontà tas-sidien. Dawn min-naħa tagħhom qatt ma rrikonoxxew lill-konvenuti u qatt ma rċevew kera mingħandhom u għalhekk ma hemm l-ebda rapport ġuridiku bejniethom. Il-konvenuti lanqas ma jistgħu jippretendu protezzjoni taħt l-artikolu 1530 tal-Kodiċi Ċivili peress li l-proprjetà ġiet ritornata lis-sidien u Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali ġie eżawtorat kompletament minn kwalunkwe titolu li seta' kellu l-fond (ara **Inez Calleja *vs* Gaetano Spiteri *et*** deċiża mill-Prim'Awla fit-13 ta' Ġunju, 1995). Għalhekk il-konvenuti m'għandhom l-ebda ħajt ta' kenn u m'għandhomx triq oħra ħlief li jiżgumbraw mill-fond *de quo*";

L-aggravju ta' l-appellanti hu fis-sens illi meta huma daħlu fil-fond huma għamlu dan regolarment u in forza ta' *Requisition Order* - sa dakinhar dik l-ordni kienet valida u kienet

tipproteġihom. Isostnu li la l-fond kien abitabbli u kien abitat, l-ordni ta' rekwiżizzjoni kienet regolari. L-appellanti jsostnu illi *f'din il-kawża kellu jiġi msejjaħ id-Direttur ta' l-*Akkomodazzjoni Soċjali u li mingħajr il-presenza tiegħu, il-ġudizzju ma kienx integru. Jeċċepixxu ukoll illi huma ma kellhomx fond ieħor fejn joqogħdu u ma kellhomx jiġu żgumbrati bla ma jingħataw post alternattiv fejn jgħixu;

Dawn huma aggravji għal kollox insostenibbli u l-appell ma jistax jiġi milqugħ;

Infatti:

Is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Marzu, 1993, laqgħet it-talba ta' l-atturi odjerni u ddeċidiet li r-*Requisition Order* 45496 fuq il-fond *de quo* "u l-atti li ttieħdu in esekuzzjoni ta' l-istess *Requisition Order* huma nulli u ineffikaċi għaliex *ultra vires* ta' l-awtorità vestita mil-liġi fl-awtorità konvenuta (allura l-Onorevoli Ministru tax-Xogħlijiet u Sport u s-Segretarju tad-Djar li għalih issubentra d-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali). Dan għaliex tali atti kienu jikkostitwixxu ksur u abbuż ta' l-awtorità lilhom mogħtija mil-liġi u b'hekk ukoll huma *ultra vires*. Dik is-sentenza li għaddiet in ġudikat mhux biss iddikjarat nulla u bla effetti fil-liġi l-ordni ta' rekwiżizzjoni fih innifsu, imma ukoll l-atti li ttieħdu in esekuzzjoni tiegħu u allura ntlaqtet ukoll bl-istess sanzjoni l-allokazzjoni li saret favur il-konvenuti tal-fond bis-saħħa ta' dik l-ordni;

Japplikaw il-prinċipji *quod nullum est nullum producit effectum* u *solvit jure dantis solvitur et ius accipientis*. Una volta l-Qorti ddeċidiet illi d-Dipartiment tad-Djar ma kellu l-ebda dritt li jieħu pussess tal-fond *de quo* permezz ta' ordni ta' rekwiżizzjoni, hu ovvju li l-istess Dipartiment ma setax

jiddisponi *mill-fond* favur *l-appellanti*. *Kull* ftehim *li* sar in rigward hu allura ukoll null u bla effett fil-liġi u ma jista' bl-ebda mod jagħti lok għall-kreazzjoni ta' xi titolu ta' kera jew xort'oħra lejn l-appellanti u d-Dipartiment tad-Djar. Hu aċċertat li relazzjoni ġuridika ta' din ix-xorta mas-soċjetà appellata - sid il-fond - ċertament ma ġiet qatt maħluqa in kwantu din mill-bidu nett irreżistiet bil-mezzi kollha l-allokazzjoni tal-fond lill-*konvenuti u kkontestat - eventwalment b'suċċess - il-validità ta'* l-ordni ta' rekwiżizzjoni;

Jirriżulta mill-provi illi d-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali aċċetta l-ġudikat fil-konfront tiegħu u in fatti interpella lill-konvenuti ġudizzjarjament biex jiżgumbraw mill-fond *de quo* li fuqu d-dipartiment ġie ddikjarat li ma kellu l-ebda poter u disponibilità. Inutili *li l*-appellanti jsostnu *li* huma ma kinux jafu li l-kawża li ddikjarat l-ordni ta' rekwiżizzjoni nulla u bla effett fil-liġi għax hu ppruvat mill-atti li huma kienu ġew debitament kjamati fiha u baqgħu kontumaċi. Ma jistgħux illum jerġgħu jirravvivaw dan l-ilment. Mill-banda l-oħra lanqas hu ġustifikat l-aggravju li f'din il-kawża kellu jiġi msejjaħ id-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali u li l-ġudizzju mingħajr il-presenza tiegħu ma kienx integru. L-interess ġuridiku tad-Direttur ta' *l*-Akkomodazzjoni Soċjali fir-rigward tal-fond *de quo* - indipendentement minn eventwali responsabilità tiegħu, jekk teżisti, għall-konsegwenzi għall-aġir abużiv dikjarat mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili - ġie għal kollox eżawrit bid-dikjarazzjoni illi l-ordni ta' rekwiżizzjoni minnu maħruġa kienet *ultra vires* u bla ebda effett fil-liġi. Minn dak il-mument *li dik is-sentenza għaddiet in ġudikat il-fond irriverta lura fil*-pussess tas-sidien - is-soċjetà appellata - li kellha dritt, skond l-istess sentenza, li tipproċedi ġudizzjarjament biex tirriprendi l-pussess tiegħu minn idejn l-attwali possessuri ddikjarati abużivi. Il-presenza tad-Direttur, f'dawn il-proċeduri, kienet tkun allura għal kollox żejda u superfluwa;

Il-fatt li l-appellanti jistgħu ma jkollhomx fond ieħor fejn jabitaw hu immaterjali għall-fini ta' din il-kawża, u żgur ma jinteressax lill-appellat *nomine*. Hu fattur soċjali li jinteressa lid-Direttur ta' l-Akkomodazzjoni Soċjali. Kemm għax din hija proprju l-funzjoni tiegħu, kif ukoll minħabba xi riflessi negattivi fuq il-komportament tad-Dipartiment magħmula fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fir-rigward tal-ħruġ ta' l-ordni ta' rekwiżizzjoni illum annullata;

Għal dawn il-motivi s-sentenza appellata hi kkonfermata waqt li l-appell hu miċħud. It-terminu ta' xahrejn stabbilit mill-Ewwel Qorti għall-fini ta' l-iżgumbrament għandu jibda jiddekorri mil-lum. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi huma a karigu ta' *l-appellanti*.