QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 27 ta' Jannar 2017

Numru 10
Rikors maħluf numru 881/2010 AE

***John Geranzi Limited* (C-506)**

v.

Kummissarju tal-Artijiet

1. Dan huwa appell tal-Kummissarju tal-Artijiet ["il-Kummissarju"] minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Lulju 2012 li laqgħet talba tas-soċjetà attriċi biex tiddikjara illi ordni maħruġ mill-Kummissarju taħt l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet ["Kap. 228"] biex l-attriċi tiżgombra minn bini ma jiswiex u għandu jitħassar, u illi l-attriċi għandha titolu ta' kiri li jiswa fuq dan il-bini. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'kitba tat-3 ta' Ġunju 1967 l-attriċi ħadet fond urban fil-Belt Valletta b'kiri għal skopijiet kummerċjali mingħand il-Gvern ta' Malta. Il-kitba tgħid illi l-kera jitħallas kull sitt xhur bil-quddiem b'seħħ mit-3 ta' Ġunju 1967 iżda ma tgħidx għal kemm żmien huwa l-kiri.

3. B'ittra tat-8 ta' Marzu 2010 il-Kummissarju għarraf lill-attriċi illi "ma hijiex l-intenzjoni tal-gvern li jġedded il-kirja tal-fond … … … wara t-30 ta' Ġunju 2010", u sejħilha sabiex toħroġ mill-fond. Wara, fit-18 t'Awissu 2010, il-Kummissarju ħareġ ordni taħt il-Kap. 228 biex l-attriċi tiżgombra mill-fond fi żmien ħmistax-il ġurnata.

4. Imbagħad, fit-3 ta' Settembru 2010 l-attriċi fetħet il-kawża tallum u talbet illi l-qorti: i. tgħid illi l-ordni ta' żgumbrament ma jiswiex għax "mingħajr ebda fundament ġuridiku"; ii. tgħid illi l-attriċi għandha titolu validu ta' kiri fuq il-fond; u iii. tordna li l-ordni ta' żgumbrament ma jibqax fis-seħħ. Il-Kummissarju wieġeb illi l-attriċi ma kien fadlilha ebda titolu fuq il-fond wara li għarrafha li l-gvern ma kienx sejjer iġedded il-kiri wara t-30 ta' Ġunju 2010, u illi l-Kap. 228 jagħtih is-setgħa li jiżgombra lil min ikun jokkupa art tal-gvern mingħajr titolu.

5. Bis-sentenza tat-13 ta' Lulju 2012 li minnha sar dan l-appell l-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

> »1. Tiddikjara li l-ordni ta' żgumbrament li ngħatat mill-Kummissarju tal-Artijiet permezz tal-ittra datata 18 ta' Awwissu 2010 fir-rigward tal-ħanut … … … hi nulla għaliex ma kienx hemm l-elementi rikjesti mill-artikolu 3 tal-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet (Kap. 228). Għalhekk tikkonferma li tali ordni m'għandha l-ebda effett.
>
> »2. Tikkonferma li għalkemm il-qorti hi moralment konvinta li fiż-żmien li nħarget l-ordni ta' żgumbrament il-ħanut ma kienx qiegħed jintuża għall-iskop li għalih kien mikri, *in vista* ta' dak li ngħad hawn fuq l-attrici għandha titolu ta' kirja.
>
> »Spejjeż a karigu tal-konvenut «

6. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Permezz ta' din il-kawża l-attriċi qiegħda tikkontesta ordni ta' żgumbrament maħruġa mill-konvenut biex fi żmien 15-il jum l-attriċi

tiżgombra mill-ħanut … … … Jirriżulta li l-attriċi kienet tikri dan il-fond flimkien ma' żewġ appartamenti mingħand il-Kummissarju tal-Artijiet bi ħlas ta' Lm200 kera fis-sena pagabbli kull sitt xhur. Permezz ta' ittra datata 8 ta' Marzu 2010 il-konvenut għarrafha li ma kenitx l-intenzjoni tal-Gvern li jġedded il-kirja wara t-30 ta' Ġunju 2010 u għalhekk ġiet mitluba biex toħroġ mill-fond u fin-nuqqas kienet ser tiġi żgumbrata. Sussegwentement inħareġ u ġie notifikat ordni ta' żgumbrament fuq il-ħanut. Jirriżulta li f'dak l-istadju Godfrey Gialanze rritorna ċ-ċwievet flimkien ma' ittra legali fejn kien jingħad li qiegħed jagħmel hekk bla preġudizzju. L-attriċi qiegħda ssostni li ma kinux jeżistu l-elementi rikjesti fl-artikolu 3 tal-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet (Kap. 228) … … …

»L-artikolu 3 tal-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet jipprovdi:-

> »"Il-Kummissarju, jekk fil-fehma tiegħu jkun hekk meħtieġ jew spedjenti li jagħmel, jista' fid-diskrezzjoni assoluta tiegħu jordna l-iżgumbrament ta' kull persuna minn kull art li tkun okkupata minn dik il-persuna mingħajr ebda titolu jew li tkun mogħtija b'*encroachment* jew, f'każ ta' art li minn żmien għal żmien tkun ġiet speċifikata skond id-disposizzjonijiet tal-artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, meta jkun skada l-perjodu ta' żmien speċifikat f'kuntratt li jkun jagħti titolu, u t-tneħħija minn hemm ta' kull oġġett mobbli, fi żmien speċifikat li jingħata fl-ordni, u jista' għal dak il-għan jagħti dawk id-direttivi li fil-fehma tiegħu jkunu meħtieġa biex kull ordni bħal dak jiġi eżegwit bl-anqas dewmien possibbli."

»Skond ix-xiehda li ta l-konvenut, il-kirja kienet ilha mill-1967.

»Skond l-artikolu 8 tal-Kap. 69, biex sid il-kera jieħu lura l-pussess ta' fond mikri jrid jitlob il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Però sub-inċiż 2 jipprovdi li dan il-provvediment ma japplikax għall-fondi li huma proprjetà tal-Gvern jew amministrati minnu. Dan ma jfissirx li l-Gvern jista' jaqbad u jiżgombra lill-inkwilin minn ħanut. Fil-fatt l-artikolu 12 tal-Kap. 69 jipprovdi:–

> »"Jekk il-fond ikun ħanut, sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu fiż-żmien li din l-Ordinanza tkun isseħħ, ħlief fil-każ imsemmi fl-artikolu 9(*a*) jew jekk il-fond ikun tal-Gvern jew amministrat minnu jew ikun xort'oħra meħtieġ mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika."

»Għalhekk jidher li taht il-Kap. 69, il-Gvern ma jistax jieħu lura l-pussess ta' ħanut mikri u b'hekk ma jġeddidx il-kirja ħlief meta l-ħanut hu meħtieġ minnu għal skop ta' utilità pubblika.

»Bl-emendi introdotti bl-Att IV tal-1995 il-Gvern ingħata l-fakoltà li, irrispettivament ta' x'jingħad f'xi liġi oħra, jittermina kirja mingħajr il-ħtieġa li jirrikorri quddiem awtorità ġudizzjarja. L-artikolu 1576A tal-Kodici Civili jipprovdi:-

> »"Minkejja d-disposizzjonijiet l-oħra ta' dan il-Kodiċi u ta' kull liġi oħra sid il-kera meta dan ikun il-Gvern jew xi korporazzjoni jew xi awtorità mwaqqfa b'liġi jista' f'kull żmien fl-interess tal-pubbliku, iħoll il-kuntratt tal-kiri meta l-kiri jkun sar għal żmien determinat li jkun għadu ma għalaqx, billi jagħti avviż tal-istess b'att ġudizzjarju lill-kerrej, liema avviż għandu jkun ta' mhux anqas minn tliet xhur kemm fil-każ ta' fondi ta' bini użat għal abitazzjoni kif ukoll fil-każ ta' fondi oħra; u malli jingħata dak l-avviż il-kuntratt ta' kiri jinħall

fid-data msemmija fl-avviż u għandhom japplikaw id-dispos-izzjonjiet li ġejjin ta' dan is-subtitolu."

»Il-każ li qiegħed jikkontempla dan il-provvediment hu għat-termin-azzjoni ta' lokazzjoni mhux minħabba li l-inkwilin ikun kiser xi obbligazzjoni, iżda minħabba l-interess pubbliku.

»Fis-seduta tal-14 ta' Ġunju 2011 Albert Mamo, Kummissarju tal-Artijiet, xehed:–

»"F'dak iż-żmien aħna konna qegħdin induru l-ħwienet ġewwa *Freedom Square* biex nieħdu lura l-pussess tagħhom minħabba l-proġett ta' Bieb il-Belt. Peress li aħna ridna nagħtu postijiet alter-nattivi lill-inkwilini li kellhom ħwienet fi *Freedom Square* bdejna nfittxu postijiet tal-Gvern fil-Belt stess illi ma kinux qegħdin jin-tużaw mill-inkwilini jew forsi kienu vakanti. F'dan il-każ kien qiegħed jiġi nnutat li dan il-ħanut ma kienx qiegħed jiġi użat. Kien għalhekk li l-kirja giet itterminata."

»Wara li l-qorti qieset dawn il-provvedimenti u dak li jirriżulta mill-atti, tikkonkludi li:–

»i. L-artikolu 3 tal-Kap. 288 japplika biss fil-każ ta' proprjetà li:–

»(a) tkun okkupata bla titolu;

»(b) tkun okkupata b'*encroachment*;

»(ċ) tkun art speċifikata taħt l-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet (Kap. 169);

»M'hemmx dubju li fid-data li ntbagħatet l-ittra datata 8 ta' Marzu 2010 fejn il-konvenuta ġiet infurmata li l-Gvern ma kellux l-intenzjoni li jġedded il-kirja, il-konvenuta ma kenitx taqa' f'xi wieħed mill-każijiet fuq imsemmija. L-istess jingħad meta nħarget l-ordni skond l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet (Kap. 228).

»ii. Ma jirriżultax li l-Kummissarju tal-Artijiet għandu jedd li jaqbad u unilateralment jittermina kirja ta' ħanut billi jagħti *congedo* lill-inkwilin għaliex fil-fehma tiegħu l-fond mikri ma jkunx qiegħed jintuża mill-inkwilin għall-iskop li għalih ikun ingħata b'lokazzjoni, u wara joħroġ ordni ta' żgumbrament (artikolu 3 tal-Kap. 228) fuq il-premessa li l-okkupant m'għandux titolu. Hi l-fehma tal-qorti li l-Kummissarju tal-Artijiet kellu d-dmir jieħu l-passi ġudizzjarji jekk ried li l-konvenuta tiġi żgumbrata mill-ħanut mikri lilha għal din ir-raġuni.

»iii. Hu altru milli evidenti li l-Kummissarju tal-Artijiet jista' jittermina kirja, mingħajr il-ħtieġa li jieħu passi ġudizzjarji, f'każ li l-fond hu meħtieġ fl-interess tal-pubbliku (artikolu 1576A). Ovvjament dan ma jfissirx li l-avviż li jingħata mill-Kummissarju tal-Arttijiet ma jkunx sindakabbli mill-qorti, jekk jirriżulta li ma kien hemm l-ebda interess pubbliku wara t-terminazzjoni tal-kirja. Madankollu f'każ li jinstab li l-fond ma ttieħidx għall-interess pubbliku, l-inkwilin ikun intitolat jitlob id-danni u mhux jieħu lura l-pussess tal-fond. Fil-fatt l-artikolu 1576D tal-Kodici Ċivili jipprovdi:-

»"(1) Il-kuntratt jinħall immedjatament malli sid il-kera javża lill-kerrej skond kif provdut fl-artikolu 1576A, u ma' dan il-kerrej ma jibqagħlu

ebda titolu fuq il-fond, u dan bla ebda ħtieġa ta' ebda awtorità jew konferma mill-qorti.

»"(2) Ix-xoljiment tal-kuntratt skond l-artikolu 1576A ma jistax jit-waqqaf għax jiġi allegat li ma jkunx hemm il-ħtieġa għaldaqshekk fl-interess pubbliku, iżda jekk jiġi ppruvat li l-kuntratt ikun ġie maħlul abbużivament u mhux fl-interess pubbliku, il-kerrej ikollu dritt għal dawk id-danni li l-qorti jidhirlha xierqa fiċ-ċirkostanzi."

»Madankollu fil-każ tagħna hu altru milli evidenti li l-Kummissarju tal-Artijiet ma għamilx użu minn dawn il-provvedimenti meta bagħat l-ittra tat-8 ta' Marzu 2010. Tant hu hekk li ma jirriżultax li nnotifika xi att ġudizzjarju lill-konvenuta għat-terminazzjoni tal-kirja u qatt ma saret riferenza għal dan il-provvediment. Il-qorti hi tal-fehma li għandha tgħaddi wkoll kumment li ma tressqet l-ebda prova li l-kirja ġiet termin-ata għall-interess pubbliku jew utilità pubblika. Li jirriżulta hu li l-ħanut ġie allokat lil terzi li minnu qegħdin joperaw negozju. Il-qorti fehmet li l-persuna li ġiet allokata dan il-fond kellha ħanut fejn qiegħda tinbena l-Kamra tad-Deputati. Hu minnu li l-ġurisprudenza tirrikonoxxi li l-fatt li sit jingħata lill-privat ma jfissirx awtomatikament li ma jkunx għall-użu pubbliku. Madankollu f'dan il-każ kull ma sar kien li l-privat ingħata l-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri minflok il-konvenuta biex jopera n-negozju tiegħu. Għal din il-qorti dan ma jistax jikkwalifika bħala interess pubbliku.

»Għal dak li għandu x'jaqsam mal-verżjoni tal-konvenut li l-fond ma kienx qiegħed jintuża għal skopijiet ta' negozju, il-qorti temmen li l-ħanut kien baqa' jinfetaħ biss għal skopijiet ta' konvenjenza, fis-sens biex il-konvenuta ma tiġix li abbandunat il-ħanut. Hu minnu li l-konvenuta ressqet lil Alex Anastasi, Richard Buhagiar, John Bonello u John Longin Cassar u kkonfermaw li l-ħanut kien ikun miftuħ. Fil-fehma tal-qorti dan m'huwiex biżżejjed. Mid-deposizzjoni ta' Godfrey Gialanze rriżulta kif:-

»i. Matul l-aħħar sentejn in-negozju ma kien qiegħed iħalli l-ebda qligħ. Ikkonferma kif id-dħul kien biżżejjed biex ikopri l-ispejjeż.

»ii. Il-ftit bejgħ li kien qiegħed isir kien ta' *stock* li kien hemm fil-ħanut. Gialanze kkonferma li "Kont ili mmexxi n-negozju tiegħi mill-i*stock* eżistenti li kelli għal 4 snin". Għall-qorti hu diffiċli li temmen li dan kien ħanut li matul dawn is-snin kien avvjat sew fin-negozju, meta tqis li kien ħanut tal-ħwejjeġ fejn il-moda tinbidel kull staġun. Anzi l-qorti ma tifhimx kif qatt jista' jkun possibbli li negozjant jiġġestixxi ħanut vijabbli tal-ħwejjeġ mingħajr ma jkollu xogħol ġdid għall-bejgħ.

»iii. Impjegati ma kellhiex u l-uniku persuna li kien ikun hemm fil-ħanut hu Godfrey Gialanze, raġel ta' 69 sena.

»Filwaqt li Gialanze ressaq xhieda biex jagħti prova li hu kien jiftaħ il-ħanut, min-naħa l-oħra ma ressaq l-ebda prova ta' *audited accounts* tal-kumpannija li jagħtu prova tal-qligħ u spejjeż li kienet tagħmel kull sena, formoli tat-taxxa u *VAT* li suppost jintbagħatu dwar il-qligħ, kontijiet ta' konsum ta' dawl, u *records* dwar xiri ta' merkanzija. Għalkemm Gialanze xehed li kien hemm pjanijiet li jsir negozju ieħor minn ġewwa dan il-ħanut, ma ta l-ebda dettalji dwar dawn l-allegati pjanijiet. Meqjusa dawn iċ-ċirkostanzi l-qorti hi moralment konvinta li

mill-ħanut kien qiegħed isir biss bejgħ sporadiku, u kien jinfetaħ biss sabiex il-kumpannija attriċi tipprova ma tippreġudikax il-pożizzjoni tagħha ta' inkwilina. Fil-fehma tal-qorti dan m'huwiex biżżejjed biex wieħed igħid li l-fond kien qiegħed jintuża skond kif miftiehem. Fil-fehma tal-qorti l-fatt biss li l-ħanut kien jinżamm miftuħ u f'okkażjonijiet rari jinbigħu xi affarijiet minnu, m'huwiex biżżejjed biex jingħad li l-fond kien qiegħed jintuża għall-iskop li għalih ġie mikri.«

7. Il-konvenut appella minn din is-sentenza b'rikors tas-26 ta' Lulju 2012, li għalih l-attriċi wieġbet fit-2 ta' Ottubru 2012. L-aggravju tal-Kummissarju ġie mfisser hekk fir-rikors tal-appell:

> »Il-kirja … … … kienet tiġġedded kull sitt xhur bil-quddiem. Meta l-Kummissarju tal-Artijiet, għal diversi raġunijiet, … … … iddeċieda li din il-kirja mhix ser tibqa' tiġġedded wara d-data tat-30 ta' Ġunju 2010, hu ħa ħsieb javża b'dan lis-soċjetà appellata tliet xhur qabel din il-kirja giet fi tmiemha.
>
> »Illi għaldaqstant is-sitwazzjoni hawnhekk mhix waħda ta' terminazzjoni ta' kirja viġenti, f'liema każ kien ikun hemm il-ħtieġa li l-ittra tal-*congedo* tinħareġ b'mod uffiċjali *ai termini* tal-artikolu 1576A tal-Kodiċi Ċivili, jew inkella, kif donnha li tat l-impressjoni l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, kien hemm xi ħtieġa li jintwera xi interess pubbliku sabiex il-kirja tiġi terminata – għall-kuntrarju, is-sitwazzjoni hawnhekk tinkwadra ruħha perfettament fil-parametri ta' dak stipulat fl-artikolu 3 tal-Kapitolu 228 tal-Liġijiet ta' Malta *stante* li hawnhekk is-sitwazzjoni hi waħda ta' kirja li ġiet fi tmiemha 'meta skada l-perijodu ta' żmien f'kuntratt li jkun jagħti titolu'.
>
> »Id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1576A li donnha li l-ewwel qorti qalet li kellhom japplikaw għall-każ in eżami, ir-rekwiżit tal-interess pubbliku jeħtieġ li jkun sodisfatt biss 'meta l-kiri jkun sar għal żmien determinat li jkun għadu m'għalaqx'. Ir-raġuni li għaliha l-appellata ma kienx fadlilha titolu fuq il-fond in kwistjoni kienet minhabba li l-kirja ġiet fi tmiemha bid-dekors taż-żmien – kienet ħaġa logika u prattika li l-Kummissarju tal-Artijiet jinforma persuna li l-kirja ta' fond ma kinitx ser tiġi mġedda wara l-iskadenza tat-terminu li għalih ingħatat. F'dan ir-rigward, l-appellant jissottometti wkoll li l-ewwel qorti għamlet apprezzament ħażin tal-fatti meta waslet għall-konklużjoni li l-Kummissarju tal-Artijiet aġixxa unilateralment biex jittermina kirja ta' ħanut bil-*congedo* jinħareġ bil-mod kif inħareġ minħabba li hawnhekk *non si tratta* minn terminazzjoni ta' kirja b'att unilaterali minn sid il-kera, iżda s-sitwazzjoni hi waħda fejn kirja ġiet fi tmiemha bit-trapass taż-żmien.
>
> »Illi kien fid-dawl ta' dawn il-fatti li s-sid m'aċċettax aktar il-kera bir-riżultat li s-soċjetà appellata ġiet li qiegħda tokkupa l-fond bla titolu validu fil-liġi u għalhekk id-Dipartiment tal-Artijiet in forza tal-artikolu 3 tal-Kapitolu 228 uża l-mezzi li jagħtih dak il-Kapitolu biex jiżgombra lis-soċjetà appellata mill-fond li kienet qiegħda tiddetjeni bla titolu wara t-30 ta' Ġunju 2010.«

8. Il-Kummissarju għalhekk talab illi l-qorti:

»jogħġobha tvarja, tbiddel u timmodifika s-sentenza … … … billi tirrevoka, tannulla u tirrexxindi l-istess safejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, filwaqt li tikkonferma dik il-parti tas-sentenza fejn iddeċidiet li l-qorti kienet moralment konvinta li fiż-żmien meta nħarġet l-ordni ta' żgumbrament il-ħanut ma kienx qiegħed jintuża għall-iskop li għalih kien mikri (għalkemm dan hu fattur li bl-ebda mod ma influwenza d-deċiżjoni li din il-kirja ma terġax tiġi mġedda).«

9. Is-soċjetà attriċi wieġbet hekk:

»Oġġettivament, dan huwa l-istat ta' fatt in kwantu jirrigwarda l-imsemmi fond. Il-fond kien validament mikri lill-appellata qabel ma nħarġet l-ordni ta' żgumbrament mill-appellanti.

»Illi il-poteri li għandu l-appellanti mhumiex illimitati … … … – dawn joħorgu mill-Kap. 228 tal-liġijiet ta' Malta.

»… … …

»… … … l-appellanti ma għandux poteri assoluti li jagħmel dak kollu li jrid u *cioè* li jaqbad u jittermina kirja ta' fond għax hekk jogħġbu … … …

»Illi huwa evidenti li kwalsiasi ordni tali li toħroġ mill-appellanti trid tissodisfa l-vot tal-liġi; fi kliem ieħor l-appellanti għandu jissodisfa ċerti kriterji qabel ma tinħareġ kwalsiasi ordni u *cioè* jrid jara jekk il-proprjetà mertu tal-ordni hijiex okkupata b'xi tip ta' titolu. Jirriżulta li, fil-każ in eżami, kien hemm titolu ta' kera u dan irriżulta abbondantement.

»Allura, la darba hemm titlu validu ta' kera, li l-appellanti ma setax arbitrarjament jikkanċellah bħallikieku qatt ma eżista u allura ma għadux jeżisti, l-istess appellanti messu l-ewwel mexxa b'kawża sabiex l-istess titolu jiġi dikjarat li ġie terminat għal kwalsiasi raġuni li seta' hu jġib għall-iskrutinju tal-qorti. *Una volta* li tali titolu jiġi terminat allura l-appellanti kien ikollu raġun jipproċedi bl-ordni ta' żgumbrament. Minghajr ma ottjena tali ordni, jidher li l-appellanti *jumped the gun*. Fi kliem ieħor l-appellanti ma setax, unilateralment, igħid li huwa l-proprietarju tal-fond, jaf li krieh lill-terzi, jittermina unilateralment l-istess kirja u per ġunta joħroġ l-ordni ta' żgumbrament u jeffettwaha bħallikieku huwa għandu rikonoxximent tad-dritt li jivvanta.

»La darba t-titlu tal-appellat ġie ippruvat u allura, neċessarjament, kien jeżisti fil-mument li nħarġet l-ordni ta' żgumbrament, irid jara jekk l-istess proprjetà tkunx ingħatat b'*encroachment*. Irriżulta illi attwalment il-proprjetà in kwistjoni kienet mogħtija b'titolu validu ta' kera lill-appellanti, liema titolu jirrisali għal għexiren ta' snin. Kwindi ma kien hemm qatt ebda *encroachment* dwar l-istess proprjetà favur l-appellata.

»Huma dawn l-ewwel żewġ kriterji li jridu jiġu soddisfatti sabiex l-ordni tal-appellanti tkun legalment sostenibbli. Dawn iż-żewġ kriterji ma ġewx soddisfatti.

»Jibqa' għalhekk l-aħħar ossija t-tielet kriterju tal-artiklu 3 fuq ċitat li jrid jiġi soddisfatt u *cioè* illi l-ħanut in kwistjoni jrid ikun speċifikat skond il-provvediment tal-artiklu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet

(Kap. 169). Hawn ma kienx jispetta lill-appellat li jipprova li ma kienx hekk "speċifikat".

»Huwa loġiku illi allura kien jispetta lill-appellanti li jipprova li attwalment il-ħanut in kwistjoni kien hekk "speċifikat" u kwindi li kien jaqa' taħt il-provvedimenti tal-imsemmi artiklu tnejn (2) tal-Kap. 169 biex b'hekk jirnexxilu jipprova li huwa issodisfa l-vot tal-artikolu 3 tal-Kap. 228 – prova li, skond kif jirriżulta mill-atti tal-proċess, attwalment l-istess appellanti ma pprovdiex.

»La darba allura li l-appellanti ma rnexxilux jipprova li huwa b'xi mod issodisfa l-vot tal-liġi, *salvo* li ma jiġix ritenut li huwa għandu dritt li jagħmel assolutament li jrid minn kwalsiasi proprjetà li tkun mikrija lil terzi mingħajr ebda rikonoxximent tal-awtorità valida f'pajjiż demokratiku u *cioè* terminazzjoni ta' kirja bi pronunzjament ġudizzjarju, kif ċertament mhux sejra tagħmel din l-onorabbli qorti, isegwi li kwalsiasi ordni li l-appellanti ta għall-iżgumbrament tal-appellata mill-fond in kwistjoni huma nulli u bla ebda effett u għaldaqstant għandhom jibqgħu jiġu dikjarati tali biex b'hekk l-appellata tiġi reintegrata fid-drittijiet tagħha fuq l-istess fond.

»*In subsidio* u bla preġudizzju għall-premess jibqa' x'jiġi investigat l-aspett l-ieħor u *cioè* l-poter li għandu l-gvern li jittermina lokazzjoni f'kull żmien fl-interess pubbliku. Kif tajjeb qalet l-ewwel [qorti] dan id-dritt mhux xi dritt assolut u għalhekk ma jistax jiġi abużat. Fi kwalunkwe każ l-istess liġi (artiklu 1576 [*recte*, 1576A] tal-Kap. 16) igħid illi biex il-gvern ikun jista' jeżerċita tali dritt huwa jrid jinnotifika lill-inkwilin tiegħu (soċjetà appellata) b'att ġudizzjarju.

»Minn eżami tal-inkartament ta' din il-kawża wieħed jinduna li ebda att ġudizzjarju ma ġie notifikat lis-soċjetà appellata f'dan is-sens. Kull ma bagħat l-appellanti huwa biss l-ittra tat-8 ta' Marzu 2010. Din ċertament ma hijiex l-"att ġudizzjarju" li trid il-liġi. … … …

»Illi kwindi, fuq din il-premessa biss, l-azzjoni meħuda mill-appellanti hija legalment skorretta u ma tistax treġġi. Lżda jingħad ukoll illi anke stess jekk kellu jiġi ritenut illi l-appellanti kellu xi dritt li joħroġ xi ordni għal skopijiet pubbliċi, bir-rispett kollu jiġi sottomess ukoll illi l-appellanti ma ressaq ebda prova f'dan ir-rigward. Mill-proċess ma jirriżultax illi il-ħanut ittieħed għal skopjiet pubbliċi. Il-Gvern ma għandux il-poter li jieħu lura l-pussess ta' ħanut mikri u konsegwentement ma jħeddidx il-kirja ħlief meta hu meħtieġ minnu għal skop ta' utilità pubblika. X'prova ressaq l-appellanti f'dan ir-rigward? Il-proċess huwa assolutament silenti f'dan ir-rigward u huwa hekk silenti *stante* li ma kienet teżisti ebda utilità pubblika. Il-gvern, infatti, kif irriżulta minn dak li qal il-Kummissarju tal-Artijiet innifsu, poġġa fl-imsemmi ħanut nies privati oħra li qalagħhorn minn ħanut li kien hemm f'Bieb il-Belt. Jekk dan il-fatt jiġi ikkonsidrat bħala "interess pubbliku" allura verament ma hemm ebda lok ta' ebda interpretazzjoni.«

10. L-ewwel qorti korrettement osservat illi ladarba l-kiri kien għal żmien mhux determinat is-sid seta' jtemmu billi jagħti avviż ta' *congedo* fi

żmien utli qabel kull skadenza ta' kera[1]. L-ewwel qorti iżda osservat ukoll illi taħt l-art. 8 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid ta' Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] is-sid irid ikollu l-permess tal-Bord li jirregola l-Kera biex itemm il-kiri. L-ewwel qorti osservat ukoll korrettement illi l-art. 8 ma jolqotx "fondi li huma tal-Gvern jew amministrati minnu". Osservat ukoll, iżda, illi, fil-każ ta' ħanut, bħal ma hu l-każ tallum, igħoddu d-disposizzjonijiet tal-art. 12 tal-Ordinanza.

11. Kien fl-interpretazzjoni ta' dan l-art. 12 illi l-ewwel qorti, fil-fehma ta' din il-qorti, żbaljat.

12. L-ewwel qorti fehmet illi l-art. 12 jippermetti lill-gvern jieħu lura l-pussess ta' ħanut wara li ma jġeddidx il-kiri tiegħu meta l-ħanut ikun proprjetà tal-gvern (jew amministrat minnu) *u* meħtieġ għal skop ta' utilità pubblika. Dawn il-kriterji – proprjetà tal-gvern u utilità pubblika – iżda ma humiex kriterji kumulativi iżda alternativi. Fil-fatt l-art. 12 jippermetti lill-gvern illi, bla ma jkollu jitlob il-permess tal-Bord li jir-regola l-Kera, ma jġeddidx kiri ta' ħanut meta dak il-ħanut i. ikun tal-gvern, *jew* ii. ikun amministrat mill-gvern, *jew* iii. ikun xort'oħra meħtieġ mill-gvern għal skop ta' utilità pubblika. Huwa biżżejjed li tkun sodisfatta waħda biss minn dawn il-kondizzjonijiet. Din l-inter-pretazzjoni hija konformi mal-art. 8, li jgħid illi d-disposizzjonijiet tiegħu ma jolqtux "fondi li huma tal-Gvern jew amministrati minnu", irrispett-ivament humiex ħwienet jew le; l-art. 12 iżid kategorija oħra fil-każ ta'

[1] Art. 1568, Kod. Ċiv.

ħwienet, *i.e.* ħwienet li bla ma jkunu tal-gvern jew amministrati minnu jkunu iżda meħtieġa għal skop ta' utilità pubblika.

13. Fil-każ tallum kienet sodisfatta l-kondizzjoni li l-ħanut ikun tal-gvern, u għalhekk kien validu l-*congedo* mogħti fi żmien utli qabel l-iskadenza ta' kera li kien imiss. Dan ifisser illi meta nħareġ l-ordni ta' żgumbrament l-attriċi ma kienx fadlilha titolu fuq il-fond, u l-ordni għalhekk inħareġ validament fuq "art okkupata … … … mingħajr ebda titolu".

14. Il-konsiderazzjonijiet l-oħrajn kollha – dwar *encroachment*, dwar art "speċifikata" taħt il-Kap. 169, dwar ħall ta' kirja korrenti taħt l-art. 1576A tal-Kodiċi Ċivili, u dwar bdil ta' użu tal-fond – huma għal kollox irrelevanti.

15. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell u tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-Kummissarju u laqgħet it-talbiet tal-attriċi; tiddeċiedi, minflok, billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Kummissarju (fosthom l-eċċezzjoni dwar spejjeż) u tiċħad it-talbiet tas-soċjetà attriċi.

16. L-ispejjeż kemm tal-ewwel grad u kif ukoll tal-appell tħallashom is-soċjetà attriċi.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df