Art 3 tal-Kap 228 tal-Ligijiet ta' Malta

Att XVII tal-2017 l-Att dwar l-Artijiet tal-gvern

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' Mejju 2017

Kawza Numru : 27
Rikors Numru : 219/2016/LSO

Doris Zammit (ID324757(M))

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Doris Zammit (ID 324757(M)) datat 18 ta’ Marzu 2016 fejn esponiet: -

Illi r-rikorrenti ghandha l-pussess ta' Xelter "at Sur Santa Barbara, Valletta", identifikat mill-intimat *tramite* ittra datata 3 ta' Gunju 1968 bhala "Shelter No. 3, Barriera Wharf, Valletta" kopja ta' din l-ittra qieghda tigi esebita bhala Dok A.

Illi dan ix-xelter kien inghata lir-ragel (illum mejjet) tar-rikorrenti permezz ta' *encroachment order numru 3196*.

Illi wara l-mewt tar-ragel tar-rikorrenti, l-istess rikorrenti baqghet thallas dejjem dak kollu dovut skont l-istess permess kif jirrizulta mill-annessi rcevuti (Dok B - C). Addirittura l-ahhar pagament sar fit-22 ta' Jannar 2016 u jkopri l-perjodu sal-31 ta' Diecmbru 2016.

Illi lejn l-ahhar ta' Jannar 2016, meta r-rikorrenti marret sabiex taccedi f’dan il-fond hija sabitu mbarrat minn barra b'katnazz bl-ittri GPD mnaqqax fuqu, b'hekk effettivamet ma setghetx tidhol fil-post.

Illi l-agir tal-intimat jikkostitwixxi spoll vjolenti u klandestin a dannu tal-esponenti.

Illi ghalkemm interpellati kemm b'ittra legali u ittra ufficjali numru 779/2016 (Dok D), l-intimat baqa' inadempjenti.

Illi l-esponenti taf b'dawn il-fatti personalment.

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant l-esponenti titlob umilment li din l-Onorabbli Qorti jogghobha:-

1. Tikkundanna lill-intimat jispurga l-ispoll kommess ghad-dannu tal-esponenti kif fuq inghad;

2. Tiddikjara li mbarrar tax-xelter permezz ta' katazz u *tape* jikkostitwixxi spoll vjolenti;

3. Tikkundanna lill-intimat sabiex jirrintegra lir-rikorrenti fil-pussess u reali godiment tax-Xelter fuq imsemmi, u jpoggi kollox fl-istat pristinu tieghu fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti u in difett, tawtorizza lill-istess rikorrenti taghmel dawk ix-xoghlijiet ghas-spejjez tal-intimat taht direzzjoni ta' periti nominandi;

Bl-ispejjez inkluz dawk tal-ittra ufficjali nru: 779/2016 u l-intimat ingunt in subizzjoni.

Rat li din ir-rikors gie appuntat ghas-smigh ghas-seduta tat-3 ta’ Mejju 2016.

Rat ir-risposta guramentata tal-Kummissarju tal-Artijiet, Peter Mamo, (ID 229556M) iben il-mejtin Joseph u Concetta nee` Valvo, imwieled Cospicua u residenti

Xghajra, datata 18 ta’ April 2016 a fol 18 tal-process fejn espona :

Illi preliminarjament, din il-kawza hi wahda improponibbli in kwantu hi azzjoni ta' spoll intiza biex tattakka Ordni ta' Zgumbrament mahrug u ezegwit mill-Kummissarju tal-Artijiet taht il-Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni preliminari, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u ghalhekk ghandhom jigu michuda, u dan ghas-segwenti ragunijiet li ser jigu elenkati minghajr pregudizzju ghal xulxin:

1. Id-defunt Paul Zammit, gia ragel tar-rikorrenti Doris Zammit, kellu permess ta' *encroachment* fuq xelter fis-Sur ta' Santa Barbara, il-Belt Valletta, u ghal dan il-permess kien ihallas l-ammont ta' €13.98 fis-sena. Jidher li minn rekords ufficjali fid-Dipartiment tal-Artijiet, il-hlas minn Paul Zammit qieghed isir fuq ix-xelter immarkat bin-numru tlieta (3);

2. Sussegwentement ghall-mewt tal-imsemmi Paul Zammit, l-armla tieghu kienet talbet sabiex il-'kirja' tal-fond imsemmi tigi ggirata f’isimha. Id-Dipartiment tal-Artijiet kien infurmaha, permezz ta' ittra tat-3 t'Awwissu tas-sena 2006, illi x-xelter in kwistjoni ma kienx okkupat minn Paul Zammit b'titolu ta' kera, izda biss b'permess ta' *encroachment,* liema permess mhux transferibbli. Is-Sinjura Zammit giet mgharrfa li dan is-*shelter* ikun jista' jinkera biss wara sejha

pubblika ghat-tfigh ta' offerti ghall-kiri tieghu, u jekk hi tkun interessata, tkun tista' titlob il-jedd tal-ewwel rifjut;

3. Illi minkejja li r-rikorrenti qieghda tallega li hi baqghet thallas ghall-uzu tax-xelter li kien mikri lil zewgha, fil-verita` saret ispezzjoni minn ufficjali fid-Dipartiment tal-Artijiet, minn fejn irrizulta li s-Sinjura Zammit mhix qieghda tokkupa x-xelter numru tlieta (3), izda x-xelter in kwistjoni hu okkupat minn terzi, li mhumiex maghrufa mid-Dipartiment tal-Artijiet;

4. Illi fil-fatt jirrizulta li l-katnazz mal-bieb ta' xelter twahhal minn ufficjali fid-Dipartiment tal-Artijiet mal-bieb tax-xelter bin-numru erbatax (14) u mhux mal-bieb tax-xelter numru tlieta (3) - fi kwalunkwe kaz, irrizulta li anki x-xelter numru erbatax (14) ma kienx okkupat mis-Sinjura Zammit, izda minn terzi mhux maghrufa mid-Dipartiment tal-Artijiet;

5. Illi permess ta' *encroachment,* min-natura tieghu, ma jistax jigi ttrasferit wara l-mewt ta' xi hadd, u l-Kummissarju tal-Artijiet ghandu l-jedd jitterminah bi pre-avviz ta' ftit sighat biss;

6. Illi in kwantu l-Ordni ta' Zgumbrament u t-twahhil ta' katnazz ma sarx max-xelter numru tlieta (3) li fuqu Zammit kellu permess ta' *encroachment* izda max-xelter numru erbatax (14), ifisser li r-rikorrenti m'ghandhiex il-*locus standi in judicio* biex tinizjala dawn il-proceduri;

7. Illi safejn jista' jikkonferma l-Kummissarju tal-Artijiet, mal-bieb tax-xelter numru tlieta (3) li fil-passat kien hemm permess ta' *encroachment* fuqu favur Paul Zammit, ma twahhlet l-ebda Ordni ta' Zgumbrament u ma sar l-ebda bdil ta' cwievet, u ghaldaqstant l-azzjoni ttentata mir-rikorrenti hi wahda li ma tolqotx il-proprjeta` mikrija lilha.

8. Salvi eccezzjonijiet ohra li jistghu jitressqu.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Kummissarju ta’ l-Artijiet datata 20 ta’ Jannar 2017 a fol 175 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet responsive ta’ Drois Zammit ipprezentata b’ rikors datat 27 ta’ Frar 2007 a fol 179 tal-process.

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmuma quddiem il-Qorti kif hekk presjeduta inkluz dak tas-seduta tal-Hamis, 30 ta' Marzu 2017 fejn meta ssejhet il-kawza dehret l-attrici assistita minn Dr Joseph Gatt u Dr David Camilleri. Dehret Dr Josianne Azzopardi ghall-Kummissarju tal-Artijiet. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-ewwel (1) eccezzjoni tad-difensuri tal-partijiet, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghal sentenza fuq l-ewwel eccezzjoni ghat-30 ta' Mejju 2017 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija sentenza *in parte* fuq l-eccezzjoni tal-intimat, il-Kummissarju tal-Artijiet dwar l-inamissibilita` ta' azzjoni ta' spoll ghall-izgumbrament ta' *boat shelter* Numru 3, Barriera Wharf, Valletta.

Bil-kawza odjerna, r-rikorrenti qed tallega li l-intimat ikkometta spoll fil-konfront taghha meta klandestinament u vjolentement, tbiddel il-katnazz ta' dan ix-xelter minhabba li kienet qed tigi zgumbrata mill-istess intimat in forza tal-awtorita' tieghu skont il-**Kap 228 tal-Ligijiet ta' Malta**.

Illi l-intimat oppona ghat-talba billi in linea preliminari, eccepixxa li l-azzjoni odjerna hija improponibbli *ai termini* tal-**Kap 228 tal-Ligijiet ta' Malta**, li jiddisponi b'mod car li l-azzjoni ta' spoll ma tistax tigi proposta in segwitu ghal zgumbrament li jkun hareg il-Kummissarju tal-Artijiet.

Fatti:

Il-fatti f'dan il-kaz fil-qosor huma s-segwenti. Illi originarjament, l-imsemmi *boat shelter* kienet mikrija lil Giobatta Abela. Jirrizulta, illi zewg ir-rikorrenti Pawlu Zammit (llum mejjet), kien jokkupa l-*boat shelter* in kwistjoni, wara li gie rikonoxxut, u baqghet tinhareg ir-ricevuta tal-kera fuqu hekk kif jidher fir-ricevuti esebiti mal-istess rikors promotur, Dok B u C (fol 5-7). Minn imkien ma jirrizulta li r-rikorrenti kienet rikonoxxuta li kellha l-kirja tal-*boat shelter* imsemmi, kif *del resto* ikkonfermat hija stess fl-

affidavit taghha. Anzi jirrizulta li kienet qed titlob li bhala armla ta' Paul Zammit, tigi rikonoxxuta fit-titlu ta' *encroachment* floku peress li kien premorjent. Ir-rikorrenti pprocediet bil-kaz odjern, wara li sabet li nbidel il-katnazz tal-*boat shelter*, u wara li nterpellat lill-Kummissarju tal-Artijiet biex inehhu l-katnazz li kien twahhal max-xelter (Dok D) (fol 10).

Provi dokumentarji esebiti mill-Intimat

Illi gie esebit il-*file* tad-Dipartiment riferibbilment ghall-proprjeta' b'titolu ta' *encroachment* konsistenti f'*boat shelter,* fis-Sur ta' Santa Barbara*,* il-Belt Valletta (L496/64)(fol 27-163).

Illi ma jirrizultax li ntbaghtet ittra ta' *congedo* lir-rikorrenti, u lanqas ma jirrizulta li ntbaghtet, ordni ta' evizjoni da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet ghar-rigward tal-imsemmi *boat shelter* numru 3.

Provi:

Doris Zammit xehdet permezz ta' affidavit (fol 171) fejn qalet li x-xelter kien fuq isem Giobatta Abela, missier l-ewwel mara li kellu r-ragel taghha. Wara l-mewt ta' Giobatta Abela, baqa' jhallas Lm6 fis-sena u r-ricevuti kienu johorgu fuq Paul Zammit. Semmiet li fir-rigward tal-*boat shelter* kien gie koncess permess ta' *encroachmen*t. Illi spjegat li wara l-mewt ta' Paul Zammit, ma kienx gie accettat li dan il-permess jiddawwar fuqha, izda baqghet

thallas il-kera, u r-ricevuta kienet tohrog fuq Paul Zammit, ghalkemm kienet ipproduciet certifikat tal-mewt tieghu. Qalet li meta sabet il-katnazz mibdul, hi ma kienet irceviet xejn precedentement, fl-indirizz taghha d-dar, u lanqas ma sabet karta mwahhla mal-bieb tal-*boat shelter*.

Eccezzjoni Preliminari:

Illi l-intimat eccepixxa li l-azzjoni ta' spoll hija improponibbli *ai termini* **tal-Kap 228 tal-Ligijiet ta' Malta** - Att Dwar Zgumbrament minn Artijiet - billi tali azzjoni hija espressament prekluza mil-Ligi in segwitu ghall-izgumbrament li jkun mahrug mill-Kummissarju tal-Artijiet.

Ir-rikorrenti, da parti taghha sostniet fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, li l-azzjoni ta' spoll hija improponibbli fejn l-ispussessar isir bhala konsegwenza tal-hrug u twettiq ta' ordni ta' zgumbrament emess a tenur tal-artikolu 3(1) tal-Kap 228. Izda, gie sottolineat li ladarba f'dan il-kaz ma ntbaghtitx l-ordni kif rikjest mill-istess artikolu 3(1) tal-Kap 228, huwa konsentit lilha bhala persuna zgumbrata r-rimedji kollha kontemplati fil-Ligi.

L-Artikolu 3(1) tal-Kap 228 jiddisponi hekk:

"(1) *Il-Kummissarju, jekk fil-fehma tieghu jkun hekk mehtieg jew spedjent li jaghmel, jista' fid-diskrezzjoni assoluta tieghu jordna l-izgumbrament ta' kull persuna minn kull art li tkun okkupata minn dik il-persuna minghajr ebda titolu jew li tkun moghtija b'encroachment jew, f'kaz ta' art li minn*

zmien ghal zmien tkun giet specifikata skont id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, meta jkun skada l-perjodu ta' zmien specifikat f'kuntratt li jkun jaghti titolu, u t-tnehhija minn hemm ta' kull oggetti mobbli, fi zmien specifikat li jinghata fl-ordni u jista' ghal dak il-ghan, jaghti dawk id-direttivi li fil-fehma tieghu jkunu mehtiega biex kull ordni bhal dak jigi ezegwit bl-anqas dewmien possibbli.

<u>Izda d-diposizzjonijiet tal-artiklu 535 tal-Kodici Civili ma jkunux japplikaw ghal ordnijiet ta' zgumbrament mahrugin skont is-subartiklu (1).</u>

Izda wkoll ordni ta' zgumbrament li jkun hekk mahrug ma ghandux jikkostitwixxi ezercizzju arbitrarju ta' drittijiet pretizi skont l-artiklu 85 tal-Kodici Kriminali".

(sottolinear ta' din il-Qorti).

Skont l-**artikolu 2** tal-Att "*art" tfisser kull art jew bini proprjeta` ta' jew amministrati mill-Gvern, jew partijiet minnhom u kull art jew bini jew parti minnhom mizmuma mill-Gvern taht kwalunkwe titolu."*

L-**artikolu 535 tal-Kodici Civili** jirregola l-*actio spolii*, li hija l-azzjoni odjerna, u l-Att premess jeskludi espressament l-applikazzjoni ta' dan l-artikolu ghall-ordni ta' zgumbrament tant li tali ordni lanqas tista' tikkostitwixxi ezercizzju arbitrarju ta' dritt pretiz *ai fini* tal-Kodici Kriminali.

ATT XVII TAL-2017

Illi fil-25 ta' April 2017 gie promulgat l-Att dwar l-Artijiet tal-Gvern (Att XVII tal-2017). Dan l-Att hassar u rrevoka L-Ordinanza dwar l-Akkwist ta' Artijiet għal Skopijiet Pubbliċi, (Kap. 88), l-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, (Kap 169). l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet (Kap 228), l-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern, (Kap. 268). l-Att dwar lAmministrazzjoni ta' Artijiet,(Kap. 448), l-artikoli 468 u 468A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili tal-(Kap.12), l-artikoli 1576A sa 1576D tal-Kodiċi Ċivili, (Kap. 16), u l-artikoli 20 sa 26 tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'(Kap. 199).

Illi skond l-artikolu 82 tal-istess Att kull għemil, deċiżjoni jew azzjoni meħuda qabel il-bidu fis-seħħ tal-Att *inter alia* taht id-disposizzjonijiet tal- l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet, tkompli tkun regolata bil-liġijiet li kienu fis-seħħ qabel il-bidu fisseħħ ta' dan l-Att.

Ghaldaqstant il-kaz odjern ghandu jigi trattat fit-termini tal-Kap 228 tal-Ligijiet ta' Malta.

Izda tajjeb li jigi senjalat li l-Att XVII tal-2017 ukoll jittrasporta l-artikolu 3 tal-Kap 228 fl-artikolu 17(4) tal-Att. Madanakollu l-emmendi introdotti jirregolaw b'aktar dedttall il-procedura li tirrigwarda l-hrug tal-ordni ta' zgumbrament billi jistipulaw li l-ordni,debitament motivata, ghandu jigi notifikat lill-okkupant b'ittra gudizzjarja li jkollu d-dritt li

jikkontestaha, u fid-difett ta' kontestazzjoni, ikollu l-effett ta' sentenza li tkun ghaddiet in gudikat .[1]

Mertu

Ikkonsidrat li fil-kaz in ezami, kif mitlub fil-verbal datat 14 ta' Gunju 2016, gie esebit kopja tal-file L/496/64 mizmum mill-Kummissarju tal-Artijiet, b'kopji tad-dokumenti kollha esebiti. Din il-Qorti gharblet bir-reqqa l-assjem tal-provi fl-atti ta' dan il-kaz, u tosserva li ma tirrizulta l-ebda ordni ta' zgumbrament mibghut da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet ghall-*boat shelter* in kwistjoni. Inoltre`, ma jirrizultax lanqas li nghata *congedo* li skont dak provvdut fil-ligi, ghandu jipprecedi l-ordni ta' zgumbrament. Ghaldaqstant, r-rikorrenti qed tissottometti, li ghalkemm, ir-ricevuti tal-kera ma kinux johorgu f'isimha izda f'isem id-defunt Paul Zammit, xorta wahda ma nghatatx avviz dwar it-terminazzjoni tal-kirja kif stabbilit fil-ligi, ghalhekk, dak provvdut fl-istess artikolu 3 tal-Kap 228, ma japplikax, kwindi huwa konsentit lilha li tezawrixxi r-rimedji moghtija mil-ligi, kif qed tittenta taghmel bil-kaz in ezami.

Jibda biex jinghad li ordni ta' zgumbrament, ossija *eviction order,* tintbaghat mill-Kummissarju tal-Artijiet, meta il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond tkun qeghda taghmel dan minghajr ebda titolu. Illi l-Kap 228 tal-Ligijiet ta' Malta jaghti l-fakolta` lill-Kummissarju tal-Artijiet li fuq art/jew fond tieghu jista' johrog *'eviction order'* kontra persuni li b'mod

[1] Art.10 u 12 tal-Att XVII tal-2017. Dawn l-artikoli ccitati flimkien ma diversi artioli ohra dahhlu fis-sehh b'effett mit-3 ta' Frar 2017 (LN 39 tal-2017). Il-kumplament tal-emendi dahhlu fis-sehh fil-25 ta' April 2017 (LN 121 tal-2017).

abbuziv u illegali jkunu qed jokkupaw l-art bla titolu. Xejn ma jipprekludi lill-intimat milli jenforza ordni ta' zgumbrament fil-konfront ta' min qed jokkupa minghajr titolu validu. Tali ordni mahruga skont l-artikolu 3 tal-Kap 228 hija intiza sabiex jinghataw id-direttivi kollha sabiex l-istess ordni tigi esegwita u l-fond jigi zgumbrat.

Il-parametri meta l-Kummissarju tal-Artijiet jista' jinvoka dan l-artikolu tal-ligi huma delineati fl-istess artikolu l-artikolu 3 jirreferi ghall-okkupanti minghajr ebda titolu, jew moghtija *b'encroachment*. Illi jekk wara l-interpellazzjoni, l-okkupant jonqos milli jivvaka l-fond, l-Kumissarju tal-Artijiet ikollu kull dritt li jinvoka l-Kap 228, billi johrog ordni ta' zgumbrament.[2] Izda, jigi ritenut, li l-kliem tal-artikolu 3 (1) tal-Kap 228 huwa car, u jirrikjedi l-hrug tal-ordni ta' zgumbrament. Konsegwentement, wara l-hrug ta' din l-ordni, l-artikolu 535 tal-Kodici Civili ma jkunx japplika ghal dik l-ordni ta' zgumbrament.

L-intimat, jistrieh fuq il-grisprudenza moghtija minn din il-qorti f'dan is-sens billi jikkwota l-kawza fl-ismijiet, **Maria Regina Granata vs Kummissarju tal-Artijiet**, u l-kaz **Joseph Attard vs Kummissarju tal-Artijiet,** iz-zewg kawzi, kkonfermati fis-27 ta' Mejju 2016, fin-nota ta' sottomissjonijiet, u jikkwota l-kliem testwali tal-**artikolu 3(1) tal-Kap 228**, li espressament jeskudi l-proponibilita` ta' azzjoni ta' spoll fil-konfront tieghu wara li tbiddel il-katnazz tal-*boat shelter*.

[2] Ara **Albert Fenech vs Kummissarju tal-Artijiet**, P.A. deciza fil-21 ta' Jannar 2015.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' dritt:</u>

Fil-kaz **Beta Brushware Limited vs Malta Development Corporation** (App Civ. - 4 ta' Novembru 2005) fejn il-Qorti spjegat li *"Certament ghall-anqas kif kienet il-ligi qabel l-emendi introdotti fis-subartikolu (1) ta' l-Artikolu 3 tal-Kap 228, is-semplici fatt li l-Kummissarju tal-Artijiet johrog ordni ta' zgumbrament skont l-Artikolu 3(1) imsemmi, ma kienx necessarjament ifisser li l-persuna spoljata ma setghetx tagixxi kontra tieghu b'azzjoni ta' spoll……Kien proprju ghalhekk, li l-legislatur, permezz tal-Artikolu 67 ta' l-Att III tal-2004, ipprovda espressament li meta jkun hemm ordni ta' zgumbrament mahrug taht l-artikolu 3(1) imsemmi – u din il-Qorti tifhem, ordni ta' zgumbrament **<u>li jkun ghall-anqas 'prima facie' regolari fil-forma u fil-kontenut tieghu</u>** – id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 535 ma jkunux japplikaw ghal dak l-ordni u dak l-ordni ma jkunx jikkostitwixxi ezercizzju arbitrarju ta' drittijiet pretizi sont l-artikolu 85 tal-Kodici Kriminali."* (sottolinear ta' din il-Qorti).

Din hija l-posizzjoni mehuda mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz **Emmanuel Camilleri vs Kummissarju tal-Artijiet** (deciza fil-11 ta' April 2006):

*"Ghandu jinghad li b'emenda introdotta bl-Att III tas-sena 2004 – u allura wara li s-sentenza ta' **Mediterranean Film Studios Limited** – l-Artikolu 535 tal-Kodici Civili u l-Artikolu 85 tal-Kodici Kriminali gew maghmula ma' japplikawx ghall-ezekuzzjoni ta' ordnijiet ta' zgumbrament mahruga skont l-Artikolu 3(1) tal-Kap 228. Dan pero`, kif*

ser naraw, ma jnaqqasx mill-possibilta` li l-ordni jigi kkontestat qabel l-ezekuzzjoni tieghu." (Sottolinear ta' din il-Qorti).

Din il-Qorti, kif preseduta, diga kellha l-opportunita` tippronunzja ruhha fir-rigward ta' din il-materja. Il-kaz **Maria Regina Granata vs Kummissarju tal-Artijiet**, deciz minn din il-Qorti, fit-28 ta' Mejju 2015, inghad li l-azzjoni mehdua mill-Kummissarju tal-Artijiet temani minn *lex specialis* (Il-Kap 228) u d-diskrezzjoni tieghu biex jizgombra minn artijiet tal-Gvern hija kwazi assoluta (kwazi ghaliex hija soggetta ghal-limitazzjonijiet Kostituzzjonali u Konvenzjonali). B'hekk l-artikolu 8 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri (Kap.69) li jobbliga lill-sid il-kera li jitlob il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera ghar-ripresa pussess tal-fond tieghu mhuwiex applikabbli ghall-Gvern. Difatti, fil-kaz, ikkonfermat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, fis-27 ta' Mejju 2016, inghad:

"*Ladarba d-dispozizzjonijiet tal-ligi jigu osservati, ma jistax jigi rinfaccjat b'azzjoni ta' spoll, intiza appuntu biex tipprotegi l-ordni pubbliku, meta l-istess ligi in kwistjoni qeghda hemm appuntu ghal dak l-iskop*."

Il-kaz **Granata vs Kummissarju tal-Artijiet**, jaghmel referenza ghall-kaz **Joseph Tonna vs Kummissarju tal-Artijiet**, P.A. deciz fit-18 ta' Lulju 2012, f'liema kaz, intqal hekk:

"*Jidher mill-atti…….li s-sid ma accettax aktar kera u l-attur naqas li jivvaka. Ghalhekk……l-attur gie li qed jokkupa l-fond bla ebda titolu fil-ligi u ghalhekk id-Dipartiment tal-Artijiet in forza tal-artikolu 3 tal-Kap 228, uza l-mezzi li jaghtih dak il-Kapitolu biex jizgombra lill-attur mill-fond li kien qed jiddetjeni bla titolu*."

"*Sid ghandu dritt jittermina l-kirja meta din tiskadi meta l-ligi tippermettiha u bil-modalita` li titlob il-ligi. Ma hemm xejn fil-ligi civili li titlob lill-Qorti tindaga ghalfejn giet terminata l-kirja. Il-Gvern, f'dan il-kuntest, ma ghandux jigi trattat differentement minn persuna proprjetarja ta' fond li titlob lura l-fond minghand l-inkwilin wara li tispicca l-kirja jekk din il-kirja taqa' fil-parametri tal-ligi civili*."

L-istess insenjament gie ribadit fil-kaz, **Joseph Attard vs Kummissarju tal-Artijiet,** deciz minn din il-Qorti kif preseduta, u kkonfermat mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fis-27 ta' Mejju 2016.

<u>Ragunijiet u Punti sollevati mir-rikorrenti:</u>

Din il-Qorti ser tikkonsidra l-punti sollevati mir-rikorrent.

Illi r-rikorrenti ssottomettiet kemm fl-affidavit taghha u anke tramite l-avukati difensuri, fin-nota ta' sottomissjonijiet, li ma rceviet l-ebda avviz la permezz ta' ittra li tatha l-*congedo*, u lanqas, permezz ta' ordni ta' zgumbrament kif rikjest fl-artikolu 3(1) sucitat tal-kap 228.

Ghalhekk, il-pern tal-kontestazzjoni principali, fil-kaz in dizamina, hu dwar jekk il-Kummissarju tal-Artijiet invokax il-procedura ta' zgumbrament stabbilita a tenur tal-**artikolu 3(1) tal-Kap 228**.

Difatti, din il-Qorti, diga rrilevat li wara ezami approfondit tad-dokumenti esebiti, ma tirrizulta l-ebda ittra jew ordni li ntbaghtet mill-Kummissarju tal-Artijiet fir-rigward tal-*boat shelter* numru 3, Barriera Wharf, Valletta.

Illi r-rikorrenti fin-nota, rreferiet u kkwotat mil-kaz **Maria Regina Granata vs Kummissarju tal-Artijiet**, deciz mill-Qorti tal-Appell, fejn gie ritenut:

"Fil-kaz in ezami, l-intimat appellat ma qabadx u zgombra lill-appellanti minghajr ma segwa l-provvediment tal-Artikolu 3 tal-Kap 228 gja` msemmi; kieku ghamel hekk kien ikollha ragun l-appellanti tilmenta mis-sentenza tal-ewwel Qorti."

Irid jigi sottolineat li fil-kaz **Granata vs Kummissarju tal-Artijiet**, l-ordni ta' zgumbrament kienet intbaghtet mill-Kummissarju tal-Artijiet u kienet esebita fl-atti. Min-naha l-ohra fil-kaz in ezami, dan ma sarx. *Di piu`*, hekk kif jirrizulta mit-trattazzjoni, l-avukat difensur tal-intimat ikkonfermat li ordni ta' zgumbrament mal-*boat shelter* numru 3 ma twahhlet qatt, peress li meta saret l-ispezzjoni fuq il-post, ma kienx hemm ir-rikorrenti jew Pawlu Zammit, izda kien hemm terzi. Inoltre, gie ammess u kkonfermat mill-avukat difesnur tal-intimat, fit-trattazzjoni, li mhux biss

ma twahhlitx din l-ordni ta' zgumbrament izda lanqas harget ordni ta' zgumbrament fir-rigward tal-*boat shelter* numru tlieta (3), izda nharget l-ordni ta' zgumbrament ghal *boat shelter* numru erbgha (4).

Difatti, dak sostnut mir-rikorrent, jikkonsisti fil-fatt, li ladarba ma giex segwit il-process rikjest fil-ligi *ai termini* tal-Kap 288, m'ghandux ikun hemm il-protezzjoni li tipprekludi l-azzjoni ta' spoll. Kwindi, l-protezzjoni li tipprekludi l-kaz ta' spoll, mhijiex assoluta, izda trid tigi segwita l-procedura sabiex issehh it-terminazzjoni tal-kirja u konsegwentement, l-izgumbrament. Din il-Qorti tikkondividi dan l-argument. Jigi dedott, li l-kliem tal-artikolu tal-ligi citat *supra* (l-artikolu 3 (1) tal-Kap 288) huwa manifestament car, u jirrikjedi l-hrug tal-ordni ta' zgumbrament ghax hija proprju dik l-ordni li tinghata l-protezzjoni, billi ma thallix l-applikabilita` tal-artikolu 535.

L-intimat qed jikkontendi li r-rikorrenti m'ghandhiex titolu, u l-kirja taghha mhijiex regolata. Izda, f'dan l-istadju, din il-Qorti mhijiex ser tidhol dwar il-kwistjoni tat-titlu *o meno* tar-rikorrenti. Dik hija kwistjoni li tispetta li tigi indagata fil-mertu, u li jrid jigi stabbilit preliminarjament, huwa jekk mir-rizultanzi tal-kaz odjern, hijiex applikabbli l-protezzjoni moghtija fl-artikolu 3 tal-Kap 228 jew le. Huwa evidenti, li l-Kummissarju tal-Artijiet ma gab l-ebda prova li r-rikorrenti giet interpellata jew servuta b'ordni ta' zgumbrament u lanqas biss li nhareg tali ordni billi wiehed kien jistenna li dan jirrizulta mill-*file* tad-Dipartiment. Kwindi, r-rekwiziti ghall-applikazzjoni tal-artikolu 3(1) tal-kap 228 elenkati fil-

ligi, huma mankanti, fil-kaz in ezami. Tenut kont ta' dawn il-fatti u cirkostanzi, fil-kaz in ezami, tichad l-eccezzjoni preliminari tal-intimat.

III. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li tichad l-eccezzjoni tal-intimat ghar-ragunijiet spjegati, tordna l-prosegwiment tal-kaz.

L-ispejjez jigu determinati mas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Mejju 2017

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Mejju 2017