QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 17 ta' Marzu, 2021.

Numru 9

Ċitazzjoni numru 55/05/2 PC

Anthony Cassar

v.

Kummissarju tal-Artijiet illum Awtorita` tal-Artijiet; u b'digriet tal-4 ta' April 2014, il-Kunsill Lokali tal-Fontana gie awtorizzat sabiex jintervjeni fil-kawza *in statu et terminis*

1. Din is-sentenza titratta appell tal-attur minn sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali tat-13 ta' Novembru 2015 dwar talba għal tħassir ta' ordni ta' żgumbrament li l-konvenut ħareġ *ai termini* tal-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet (Kap. 228) kontra l-attur illum appellant fir-rigward tal-fond bin-numru 189/90, Triq il-Għajn, Fontana, Għawdex magħruf bħala tenement 628.

2. Il-kawża nbdiet b'ċitazzjoni ppreżentata fl-24 ta' Ġunju 2005 kontra l-Kummissarju tal-Artijiet permezz ta' liema l-attur ippremetta u talab illi:

'Premess illi Salvu Cassar, missier l-attur kien jikri mingħand il-Kummissarju tal-Artijiet il-fond bin-numru 189/90, Triq il-Għajn, Fontana, Għawdex, magħruf bħala urban tenement 628 bil-kera ta' tlett liri (Lm3) fis-sena u bil-quddiem, liema kera dejjem tħallset regolarment, anki wara l-mewt tal-istess Salvu Cassar, li miet fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' Novembru 1997;

"U premess illi kien biss dan l-aħħar li l-konvenut ma baqax jaċċetta l-kera u l-attur bħala l-eredi ta' missieru u bħala l-persuna li fil-mument tal-mewt kien joqgħod miegħu u għalhekk skond il-liġi huwa għandu d-dritt li jiġi rikonoxxut bħal kerrej fit-termini tal-liġi;

"U premess illi sussegwentement b'ittra datata erbatax (14) ta' April tas-sena elfejn u ħamsa (2005), l-konvenut ħareġ ordni ta' żgumbrament kontra l-attur mill-fond hawn fuq indikat skond l-Artikolu 3 tal-att tal-1972 dwar Żgumbrament minn Artijiet (Kapitolu 228 tal-Liġijiet ta' Malta);

"U premess illi l-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Ġenerali, preseduta mill-Maġistrat Paul Coppini akkordat mandat ta' Inibizzjoni (numru: 34/2005 PC) fl-ismijiet:

"Anthony Cassar vs Kummissarju ta' l-Artijiet", liema mandat kien ġie presentat mill-attur kontra l-konvenut sabiex dan ma jesegwix tali ordni ta' żgumbrament kontra tiegħu;

"U premess illi skond il-liġi jeżistu żewġ istanzi biss meta l-konvenut jista' jeżerċita l-poteri tiegħu, liema istanzi bla dubbju ma jinkwadrax fil-fatti ta' dana l-każ;

"U premess ukoll illi meta ħarġet l-ordni ta' żgumbrament fil-konfront tiegħu huwa kien qiegħed jiddittjeni l-fond b'titolu ta' kera b'mod għalhekk li l-Kummissarju tal-Art qatt ma seta' juża l-poter diskrezzjonali teigħu biex joħroġ din l-ordni u għaldaqstant l-ordni ta' żgumbrament ma kienitx leġittima għaliex kellha l-assenza ta' titolu;

"Jgħid għalhekk il-konvenut għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandiex:

"1. Tħassar, tirrevoka u tikkanċella l-ordni ta' żgumbrament datat erbatax (14) ta' April tas-sena elfejn u ħamsa (2005) mill-fond hawn fuq indikat maħruġ mill-konvenut kontra l-attur;

"Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-ittra uffiċċjali tat-tmintax (18) ta' Mejju 2005 u tal-mandat ta' inibizzjoni 34/2005 fl-ismijiet: "Anthony Cassar vs Kummissarju ta' l-Artjiiet" dekretat fl-erbatax (14) ta' Ġunju 2005 u bl-inġunzjoni tal-istess konvenut għas-subizzjoni, li għaliha minn issa huwa imħarrek.'

3. Il-konvenut wieġeb li:

'1. Illi fl-ewwel lok l-attur m'għandu ebda dritt awtomatiku bil-liġi jibqa' jokkupa il-fond in kwistjoni indefinittivament minflok missieru;

"2. Illi dan il-fatt joħroġ mill-provvediment ta' l-Ordinanza li tirregola ttiġdid tal-kera tal-bini (Kap. 69). Ir-Regola għal sidien ordinarji ta' fondi mikrija hija li jekk sid ta' fond ma jkunx irid jirrikonoxxi inkwilin, huwa l-Bord li Jirregola l-Kera illi għandu jiddeċiedi jekk sid ta' post jistax jirrifjuta li jġedded kirja. Fil-fatt, l-Artikolu 3 dan l-att jistabilixxi illi:

> *"3. Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skond il-ftehim, legali, skond l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonjiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."*

"Illi inoltre, l-Artikolu 8 tal-istess Att jerġa jenfasizza dan il-fatt u jistabilixxi illi:

> *"8. (1) Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għaldaqshekk."*

"Iżda mbagħad, l-Artikolu 8(2) jispjega illi "(2) Id-disposizzjoni ta' dan l-artikolu ma tgħoddx għall-fondi li huma tal-Gvern jew amministrati minnu." Għalhekk, jidher ċar li l-ħtieġa li wieħed jirrikorri quddiem il-Bord ma tapplikax filkonfronti tal-Gvern.

"Illi skond il-prinċipju legali 'Lex specialis derogate generalis', il-Kap.69 għandu, safejn jipprovdi dwar fondi mikrija, jipprevali fuq il-provvedimenti ġenerali tal-Kodiċi Ċivili. Daqstant ieħor mill-istess Att jirriżulta kjarament illi meta l-Gvern qiegħed jikri fond lil inkwilin, il-liġi ma tpoġġihx fl-istess keffa ta' sid normali. B'hekk huwa għandu d-dritt li jittermina kirja meta tagħlaq l-istess kirja, u dan mingħajr ma jkollu jirrikorri għall-Bord. Għalhekk, jekk kirja tkun minn sena għal sena, bħalma kienet dik in kwistjoni, kull ma jinħtieġlu jagħmel il-Gvern huwa li jinforma lill-kerrej li huwa mhux qed jaċċettah aktar bħala inkwilin u għalhekk jirrifjuta l-flus tal-kera;

"Fil-każ odjern, dan huwa eżattament dak li għamel il-Kummissarju ta' l-Artijiet. Huwa ttermina l-kirja wara li skada l-aħħar perijodu ta' kera applikabbli, liema perijodu kien jestendi minn nofs is-sena 2003 sa nofs is-sena 2004, u kien jagħlaq proprju mad-data li fiha l-attur kien imissu jerġa jħallas il-kera.

"Illi skond l-Artikolu 3 tal-Kap. 228, li fuqu aġixxa l-eċċipjent, il-Kummissarju ta' l-Artijiet:

> *"jekk fil-fehma tiegħu jkun hekk meħtieġ jew spedjent 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".*

"Illi għalhekk l-aġir ta' l-eċċipjent huwa għal kollox konformi mal-liġi.

"Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.'

4. Fl-4 ta' April 2014, l-ewwel Qorti awtorizzat lill-Kunsill Lokali tal-Fontana sabiex jintervjeni *in statu et terminis*.[1]

5. B'sentenza mogħtija fit-13 ta' Novembru 2015 il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u ċaħdet it-talba tal-attur bl-ispejjeż kontra tiegħu ħlief dawk tal-intervenut fil-kawża li baqgħu a karigu tal-istess intervenut.

6. Il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti kienu s-segwenti:

'Illi permezz ta' din il-kawża l-attur talab li tiġi mħassra ordni ta' żgumbrament maħruġa kontrih fir-rigward tal-fond indikat hawn fuq, għax allegatament din l-ordni ma kienitx leġġittima.

"Il-konvenut jiċħad li għamel xi ħaġa kontra l-liġi, u jsostni li mexa korrettement biex ħareġ l-ordni kontestata.

---

[1] Fol. 444.

"Il-fatti fil-qosor li taw lok għal din il-kawża kienu s-segwenti:

"Missier l-attur, Salvu Cassar, kien jikri l-fond in kwistjoni mingħand terzi. Fl-1970 dan il-fond ġie esproprjat mill-Gvern għal skopijiet pubbliċi, pero l-inkwilin baqa' jiġi rikonoxxut mill-Gvern sakemm miet fl-1997. In segwitu l-attur ippretenda li għandu jiġi rikonoxxut fil-kirja bħala eredi ta' missieru u għax kien jgħix miegħu meta miet. Imma l-Kummissarju tal-Artijiet dan qatt ma ried jaċċettah u allura l-attur beda jiddeposita l-kera taħt l-awtorita' tal-Qorti. Sadanittant kienu għaddejjin trattattivi mal-Kunsill Lokali tal-Fontana li kienu nteressati jieħdu dan il-fond f'idejhom sabiex jibnu minfloku l-uffiċċini tagħhom, ħalli l-konvenut jingħata xi kumpens jew jinstablu post altenatttiv, u jirrilaxxja l-fond a libera disposizzjoni tagħhom. Dawn it-trattattivi pero' fallew, u l-Kunsill talab lill-Kummissarju tal-Artijiet biex juża l-poteri tiegħu u jiżgombra lill-konvenut mill-fond in kwistjoni. Infatti fl-4 ta' April 2005 il-konvenut ħareġ ordni ta' żgumbrament kontra l-attur, li ngħata għaxart ijiem sabiex joħroġ minn dan il-fond. L-attur immedjatament talab il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni, li ġie milqugħ fl-14 ta' Ġunju 2005, biex il-Kumissarju talArtijiet ma jitħalliex iwettaq l-ordni tiegħu, u dan ġie segwit bil-kawża presenti fejn l-attur qed jikkontendi li din l-ordni ħarġet b'mod illegali, għax ma ġietx preċeduta mill-congedo rikjest mil-liġi.

"L-ewwel ħaġa li trid tiġi stabilita hija jekk l-attur kellux tassew titolu validu ta' kera fuq il-fond in kwistjoni kif qed isostni. Il-konvenut jinsisti li huwa qatt ma rrikonoxxa lill-attur bħala inkwilin ta' dan il-fond. Madankollu minn korrespondenza dipartimentali, esebita minnu stess, jirriżulta li dan għal xi żmien kien qed jammetti li l-attur kien tassew inkwilin.

"Ma jidhirx kontestat mill-kontendenti li għal dan il-każ għandhom japplikaw ir-regoli stipulati fil-Kodiċi Ċivili. Infatti l-artikolu 8(2) tal-Kap. 69 jeskludi lill-Gvern mid-disposizzjonijiet ta' dik il-liġi. Meta saret il-kirja lil Salvu Cassar, il-liġi kienet li l-kera, wara l-għeluq tal-perijodu oriġinali, kienet tibqa' tiġġedded minn sena għall-oħra u anke tintiret mill-eredi tal-inkwilin. Dan kollu huwa imfisser fl-artikolu 1572 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li kuntratt ta' kiri ma jinħallx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej, u bl-artikolu 1536 li jgħid li meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu u l-kiri jiġi mġedded taħt l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi għal żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1532. Biex imbagħad tiġi terminata l-kirja trid tiġi osservata l-proċedura tal-hekk imsejjaħ "congedo" kif tipprovdi l-liġi.

"L-attur jinsisti li għalkemm id-Dipartiment tal-Artijiet qatt ma riedu jaċċettaw kera mingħandu, huwa kellu dritt jiret il-kera bħala eredi ta' missieru, a tenur tal-artikoli hawn ndikati. Il-konvenut jidher li kien aċċetta din il-posizzjoni wkoll, għax anke fin-Nota tal-Eċċezzjonijiet tiegħu jgħid li kull ma kellu jagħmel biex jittermina l-kirja kien li "jinforma lill-kerrej li huwa mhux qed jaċċettah aktar bħala inkwilin u għalhekk jirrifjuta l-kera."

"L-attur isostni wkoll li qabel ma nħarġet l-ordni ta' żgumbament ma sarx il-congedo bil-mod rikjest mil-liġi. Fin-Nota tal-Osservazzjonjiet tiegħu l-attur jiċċita l-artikolu 1576A tal-Kodiċi Ċivili li jirrikjedi li meta l-Gvern ikun irid jieħu lura fond proprjeta' tiegħu mikri lil terzi, għandu jagħti lill-inkwlin tiegħu avviż permezz ta' att ġudizzjarju mill-inqas tliet xhur qabel ma hija ntenzjonata li tiġi terminata din il-kirja. Jirriżulta mhux kontestat li qatt ma sar xi att ġudizzjarju simili mill-konvenut. Imma dan l-artikolu tal-liġi jistipula wkoll illi dan l-att ġudizzjarju jrid isir biss: "…meta l-kiri jkun sar għal żmien determinat li jkun għadu ma għalaqx..." Dan mhux il-każ hawnhekk, għax il-kirja kienet waħda antika, li baqgħet tiġi mġedda minn sena għall-oħra skont l-artikolu 1532 tal-Kap.16. La darba allura ma kienx meħtieġ l-ebda att ġudizzjarju sabiex jingħata l-congedo, dan seta jsir bi kwalunkwe mod għax, kif intqal millqrati tagħna:

> *"Skond id-duttrina u l-ġurisprudenza lokali u estera, ma hi meħtieġa ebda forma skritta għall-kongedo li jingħata mill-konduttur lill-lokatur biex jimpedixxi rrilokazzjoni taċita tal-lokazzjoni korrenti fit-terminazzjoni tagħha. Il-liġi ma tinħtieġ xejn aktar għajr il-manifestazzjoni ta' xi waħda mill-partijiet li ma tridx tirrinova l-kera u tali manifestazzjoni ta' volonta' hija notifikata lill-kontro parti, l-inkwilin, biex dana jiżgombra mill-fond lokat. L-inkwilin il-qadim ma jkollu ebda dritt li jkompli jokkupa l-fond lokat wara li jseħħ il-kongedo."*

"A tenur tal-artikolu 1568 tal-Kap.16 u peress li l-kirja oriġinali kienet għal sena, is-sid kellu jagħti l-avviż tal-congedo mill-inqas xahar qabel ma tagħlaq il-kera. Fil-każ in eżami, u skont ma indika l-konvenut fid-Dikjarazzjoni tal-Fatti tiehu, annessa ma' n-Nota tal-Eċċezzjonijiet, din kienet tagħlaq f'nofs is-sena. L-attur fisser fl-affidavit tiegħu li kellu jiddepożita l-kera l-Qorti, wara li d-Dipartiment tal-Artijiet ma riedx jaċċetta l-kera mingħandu. Dan neċessarjament sar jafu mingħand xi ħadd mid-Dipartiment. Skont il-ġurisprudenza hawn appena ċitata, din l-informazzjoni kienet adegwata biex isservi għall-congedo rikjest mil-liġi. Konsegwentement, wara li ġie debitament hekk infurmat l-attur, u dan minn ferm qabel ma nħarġet l-ordni ta' żgumbrament, il-konvenut kellu kull dritt joħroġ tali ordni, kif fil-fatt għamel bl-Avviż tal-14 ta' April 2005, ġialadarba, wara li ngħata dan il-congedo, l-attur spiċċa kien qed jokkupa l-fond de quo mingħajr ebda titolu. U a tenur tal-artikolu 3 tal-Kap.228, li taħtu inħarġet din l-ordni, l-Kummissarju tal-Artijiet ingħata d-dritt li joħroġ ordni bħal din inter alia jekk persuna tkun qed tokkupa fond pubbliku mingħajr titolu.

"Għaldaqstant, billi rriżulta li l-ordni ta' żgumbrament datat l-14 ta' April 2005 li biha l-attur ġie mitlub jiżgombra mill-fond 190, Triq tal-Għajn, Fontana, Għawdex, inħarġet b'mod regolari u kif trid il-liġi, t-talba tal-attur ma tistax tiġi milqugħa.

"Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenut, tiċħad it-talba tal-attur, bl-ispejjeż kontra tiegħu. L-ispejjeż tal-intervenut fil-kawża jibqgħu a karigu tiegħu.'

7. L-attur appella mis-sentenza u jsostni li r-raġunament tal-ewwel Qorti hu vvizjat fattwalment, loġikament u ġuridikament. Isostni li mill-aspett fattwali, kuntrarjament għal dak deċiż, il-konvenut qatt ma rrikonoxxa lill-attur bħala inkwilin. Ladarba huwa ma kienx magħruf bħala kerrej, qatt ma seta' jingħata *congedo* u fil-fatt ma ngħatax. Talab għalhekk illi:

> *'Għar-raġunijiet premessi u għal dawk li jiġi esposti waqt is-smigħ ta' dan l-appell, l-attur jitlob lil din l-Onorabbli Qorti biex tħassar is-sentenza tat-13 ta' Novembru 2015, il-Qorti tal-Maġistrati Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali fl-ismijiet premessi (Ċitazzjoni Numru 881/2010) li laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u ċaħdet it-talba tal-attur u minflok tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet tal-attur, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur.'*

8. Il-Kummissarju tal-Artijiet, illum Awtorita` tal-Artijiet, kif ukoll il-Kunsill Lokali Fontana wieġbu illi l-appell tal-attur għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

9. Il-<u>fatti</u> fil-qosor huma s-segwenti:

9.1. Il-mertu ta' dan il-każ huwa l-fond 189/190, Triq il-Għajn, Fontana, Għawdex li l-Gvern akkwista permezz ta' dikjarazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern tat-23 ta' Ġunju 1970;[2]

9.2. Dak iż-żmien il-fond kien mikri lill-missier l-attur, Salvu Cassar, u kien iħallas kera ta' Lm3 fis-sena;[3]

9.3. L-attur jikkontendi li huwa kien jirrisjedi ma' missieru Salvu Cassar meta dan tal-aħħar miet fis-27 ta' Novembru 1997 u għadu jgħix fih. In sostenn ta' dan ressaq diversi xhieda fosthom ta' martu li bil-ġurament tagħha kkonfermat li hija u l-attur huma *de facto* separati u filwaqt li hija tgħix f'Għajnsielem, żewġha l-attur ilu għal żmien twil jgħix għal rasu fil-fond in kwistjoni.[4] Iżda Saviour Borg, Sindku tal-Kunsill Lokali Fontana Għawdex, xehed li l-attur jgħix Għajnsielem ma' martu u jmur fil-fond in kwistjoni biss kmieni filgħodu u wara x-xogħol biex jagħlef xi annimali li huwa jżomm hemmhekk.[5] Matul il-lejl il-karozza tal-attur tkun parkeġġata Għajnsielem fil-kantuniera ta' Triq Cordina.[6] Xehed ukoll li l-fond mertu ta' din il-kawża jinsab fi stat ħażin ħafna u m'għandux servizz ta' drenaġġ.[7] L-istess Sindku ppreżenta

---

[2] Fol. 144 – 145.
[3] Fol. 117.
[4] Fol. 62 – 63.
[5] Fol. 242.
[6] Paġna 4 tat-traskrizzjoni tax-xhieda tat-22 ta' April 2009 li tinsab bejn fol 165 u fol. 166
[7] Paġna 3 tat- traskrizzjoni tax-xhieda tat-22 ta' April 2009 li tinsab bejn fol 165 u fol. 166; tenna l-istess diskors a fol. 245. In kontro-eżami a fol. 343 anke l-attur ikkonferma li l-post m'għandux sistema ta' drenaġġ.

wkoll bosta ritratti[8] li minnhom jirriżulta li l-attur, li kien għamel żmien kunsillier fil-Kunsill Lokali Fontana, kien akkumpanjat mill-mara tiegħu meta attenda għal diversi attivitajiet tal-Kunsill u dan għal snin sħaħ. Żied li waqt xi laqgħat tal-Kunsill kien iċemplilha u javżaha li ser imur jiekol tard għax se jdum.[9] Isostni għalhekk li mhux minnu li l-attur kien mifrud minn mal-mara. Żied ukoll li l-attur biegħ żewġ plots ġewwa Fontana madwar is-sena 2000 u fuqhom inbnew 9 appartamenti u 2 garaxxijiet kbar u jippossjedi wkoll proprjetà oħra flimkien ma' ħutu fi Sqaq fuq il-Lunzjata.[10] Min-naħa l-oħra Mario Micallef, in rappreżentanza tal-Awtorità tad-Djar, xehed li pprova jagħmel spezzjonijiet fil-fond *de quo* fl-2004 u l-2006 f'xi ħin filgħodu, iżda ħadd ma fetaħlu u meta mar id-dar ta' Għajnsielem sab lill-mart l-attur li infurmatu li żewġha kien jgħix fil-fond in kwistjoni ġewwa Fontana.[11] L-attur da parti tiegħu ppreżenta affidavit fejn spjega li kien jattendi attivitajiet mal-mara għal għajn in-nies u li l-karozza tiegħu kien jużaha t-tifel li jgħix f'appartament fuq il-post fejn tabita martu.[12] Dan ġie segwit b'affidavit ta' Saviour Borg li tenna li l-attur dejjem għex ma' martu Għajnsielem fejn kien jirċievi korrispondenza li wieġeb għaliha.[13]

---

[8] Fol. 180 et seq.
[9] Fol. 273.
[10] Fol. 246; 275, 276 u 319 *et seq*.
[11] Fol. 251; 258.
[12] Fol. 293 *et seq*.
[13] Fol. 319 – 321.

9.4. B'ittra reġistrata datata 6 ta' April 2001 mibgħuta lill-attur fl-indirizz 113, Triq l-Imġarr, Għajnsielem, il-Kunsill Lokali Fontana infurmah li ddeċieda jieħu f'idejh il-pussess tal-fond numru 190, Triq il-Għajn Fontana, Għawdex għall-bżonnijiet tal-Kunsill u għalhekk talbuh joħroġ mill-fond sa mhux aktar tard mill-iskadenza li kien imiss.[14] Sussegwenti għal dan saru xi trattattivi iżda ma ntlaħaqx ftehim u l-attur baqa' jokkupa l-fond;[15]

9.5. Peress li l-Gvern kellu bżonn lura l-fondi 190 u 191 Triq il-Għajn Fontana sabiex jitwaqqa' u jinbena ċentru ċiviku għal-lokalità tal-Fontana, il-konvenut intalab joħroġ ordni ta' żgumbrament fuq dawn il-fondi.[16] L-ordni ta' żgumbrament fuq il-fond 190 Triq il-Għajn Fontana oriġinarjament ħareġ kontra Salvu Cassar iżda meta l-Pulizija marru jinnotifikawh b'dik l-ordni saru jafu li hemm kien jgħix ċertu Anton Cassar u infurmaw b'dan lill-konvenut;[17]

9.6. Fl-2003 l-attur u martu għamlu talba lill-*Housing Authority* sabiex il-fond in kwistjoni ġewwa l-Fontana jinbgiegħ lilhom.[18] Iżda minn verifiki li saru mill-istess Awtorità rriżulta li l-attur u martu kellhom proprjetà oħra numru 113, Triq l-Imġarr, Għajnsielem u li mart l-attur kienet dawret il-karta tal-identità tagħha fuq il-fond 190, Triq tal-Għajn,

---

[14] Fol. 327.
[15] Fol. 378.
[16] Fol. 407.
[17] Fol. 95, 98.
[18] Fol. 250.

Fontana biss fl-2003. Effettivament, hekk kif jirriżulta mix-xhieda tar-rappreżentant tal-Uffiċċju Elettorali[19] mart l-attur dawret il-karta tal-identità tagħha fuq il-fond in kwistjoni ġewwa l-Fontana fil-21 ta' Lulju 2003 u mbagħad reġgħet dawritu fuq l-indirizz ta' Għajnsielem fit-2 ta' Diċembru 2004. Għalhekk it-talba tagħhom kienet rifjutata;[20]

9.7. Fl-14 ta' April 2005, il-konvenut ħareġ ordni ta' żgumbrament mill-fond 189/190, Triq il-Għajn, Fontana, Għawdex kontra l-attur *a tenur* tal-Artikolu 3 tal-Kap. 228 tal-Liġijiet ta' Malta;[21]

9.8. Konsegwenza ta' dan, l-attur ippreżenta mandat ta' inibizzjoni bin-numru 34/2005 kontra l-Kummissarju tal-Artijiet li ntlaqa';

9.9. Il-konvenut qatt ma aċċetta kera mingħand l-attur u għalhekk kien jiddepożita l-kera l-Qorti.[22]

10. L-appellant jibda l-aggravju tiegħu billi jikkontendi li l-ewwel Qorti ma kellhiex tagħmel inferenza li l-konvenut '*għal xi żmien kien qed jammetti li l-attur kien tassew inkwilin*' minn Dok. AT1 a fol. 407. S'hawnhekk, l-appellant għandu raġun.

[19] Fol. 69.
[20] Fol. 410.
[21] Fol. 7.
[22] Fol. 301.

11. L-attur u l-konvenut jaqblu li fattwalment l-attur qatt ma ġie rikonoxxut bħala inkwilin.[23] L-ittra lid-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali tat-8 ta' Lulju 2002, tgħid biss illi:

> *'Għandi ninfurmak li jien nista' nagħmel żgumbrament fejn il-proprjetà tal-Gvern tkun okkupata minn squatters.*
>
> *"Fil-każ ta' 190 u 191 fit-Triq il-Għajn l-okkupanti huma nkwilini u għadaqstant ma nista' qatt nagħmel żgumbrament.*
>
> *"Iridu jsiru l-arranġamenti meħtieġa sabiex dawn l-inkwilini jiġu provduti fondi alternattivi mid-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali.'*

12. Il-konvenut kien għadu taħt l-impressjoni li l-fond bin-numru 189/190 kien okkupat minn Salvu Cassar, missier l-attur. Skont Vincent Gilson[24] kien biss fit-22 ta' Marzu 2005, wara li l-Pulizija marru jinnotifikaw lil Salvu Cassar bl-ordni ta' żgumbrament, li l-konvenut kien infurmat li fil-fond hemm ċertu Anton Cassar.[25] Kien proprju wara li l-Kummissarju tal-Artijiet ingħata dak it-tagħrif, li fl-14 ta' April 2005 ħareġ ordni ta' żgumbrament.[26] Kien wara li sar jaf li l-inkwilin, ma kienx għadu jokkupa l-fond, li l-appellat ma baqax jaċċetta l-kera.

13. L-attur jargumenta li peress li ma kienx rikonoxxut bħala inkwilin, l-ewwel Qorti żbaljat meta kkonkludiet li l-fatt li l-konvenut qatt m'aċċetta l-kera mingħandu jiswa bħala *congedo* għaliex dan tal-aħħar jingħata biss lill-inkwilin. Madanakollu, fl-istess nifs jisħaq li huwa għandu titolu validu

[23] Fol. 92 – 93, 118 – 120, 342.
[24] Fol. 91 *et seq*.
[25] Fol. 98.
[26] Fol. 99.

biex ikompli jokkupa l-imsemmi fond u għalhekk, qabel ma ħareġ l-Ordni ta' Żgumbrament l-konvenut kellu jinnotifikah bil-*congedo* a tenur tal-Artikolu 1568/1576A tal-Kodiċi Ċivili. Skont l-attur, il-konvenut aġixxa *ultra vires* u bla jedd meta applika l-Kap. 228 kontra inkwlin minflok persuna bla titolu.

14. Kif sewwa qalet l-ewwel Qorti, l-attur m'għandux raġun jippretendi li għandu jitqies kerrej bis-saħħa tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). Hu veru li dik il-liġi tipprovdi li '*kerrej'*, fil-każ ta' dar ta' abitazzjoni, meta l-kerrej ma jħallix warajh armla jew armel, tfisser ukoll '*dawk il-membri tal-familja tal-kerrej li jkunu joqogħdu miegħu fiż-żmien tal-mewt tiegħu*'. Iżda din id-definizzjoni trid tiġi applikata fil-qafas tad-dispożizzjonijiet ta' dik il-liġi speċjali u ma tistax tinsilet barra mill-kuntest tal-Ordinanza. Il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi:

> *'3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.'*
>
> *"...*
>
> *'8.(1) Meta sid il-kera jkun irid jieħu lura l-pussess tal-fond fit-tmiem tal-kiri, huwa għandu jitlob permess lill-Bord għaldaqshekk.*
>
> *"(2) Id-disposizzjoni ta' dan l-artikolu ma tgħoddx għall-fondi li huma tal-Gvern jew amministrati minnu.'*

15. Fil-kawża fl-ismijiet **<u>Justin Caruana v. Kummissarju tal-Artijiet et</u>** tas-16 ta' Ottubru 2006, il-Prim'Awla qalet:

> *'Kif sewwa eccepixxa l-kjamat in kawza, l-attur ma ghandu ebda dritt fuq il-fond in kwistjoni. Ghalkemm il-Qorti ma taqbilx li huwa ma ghandux interess guridiku ghaliex hu car li jekk it-talba tieghu tintlaqa' jiehu beneficcju mis-sentenza, certament li l-kawza ma ghandha ebda fondament guridiku. <u>Fil-waqt li hu minnu li meta kerrej imut, ikun protett membru tal-familja li jkun jabita mieghu fiz-zmien in kwistjoni skond il-Kapitolu 69, l-istess Kapitolu 69 il-Gvern ma hux marbut bhal sidien ohra li jirrikonoxxi tali persuni (Artikolu 8)</u>.*
>
> *"Ghalhekk hadd mill-konvenuti ma kellhom xi obbligu filkonfront tieghu anzi kienu generuzi mieghu li hallewh (ghall-inqas sa issa) jokkupa l-garaxx li ukoll kien mikri lil zijuh.*
>
> *"Jekk l-attur isostni li saret xi forma ta' diskriminazzjoni mieghu ghaliex f'cirkostanzi ohra, persuni ohra bbenefikaw minn kirjiet li kellhom xi nies jigu minnhom, il-kawza illi ppropona m'hijiex dik idoneja. Huwa car anke mic-citazzjoni tieghu illi hlief ghall-protezzjoni moghtija mill-Kapitolu 69 huwa ma jsemmi jew jirreferi ghall-ebda artikolu ta' xi ligi ohra li jista' jaghtih ragun. Kif gia' inghad il-Kapitolu 69 ma japplikax ghall-kaz tieghu.'*

16. Inkwilin ta' fond tal-Gvern ma jgwadix mill-protezzjoni li joffri l-Kap. 69 (ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **<u>John Geranzi Limited v. Kummissarju tal-Artijiet</u>** tas-27 ta' Jannar 2017).

17. L-ewwel Qorti mbagħad qieset li għandhom japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, speċifikament l-Artikolu 1572 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi:

> *'1572. Il-kuntratt ta' kiri ma jinħalx bil-mewt ta' sid il-kera jew tal-kerrej, bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tal-artikoli 1531A sa1531M.'*

18. Pero` dik id-dispożizzjoni tapplika għall-perjodu li jkun fadal mill-kirja li kien qiegħed igawdi Cassar qabel miet. Kif lil sid il-kera rriżultalu li l-fond kien fil-pussess tal-attur, il-konvenut m'aċċettax il-kera. Fil-fatt l-attur stess ikkonferma li l-konvenut qatt ma rrikonoxxieh bħala inkwilin u dan għamilha ċara. Għall-konvenut il-kerrej kien Salvu Cassar, u hu evidenti li sid il-kera ma kellux problema li jkompli jġedded il-kirja favur Salvu Cassar. Fis-seduta tal-15 ta' Diċembru 2011 l-attur xehed, *"L-irċevuti kienu joħorġu fuq isem missieri sakemm dam ħaj, għax imbagħad x'ħin mort nibda nħallas jien, qatghuhieli"*.[27] Dak fih innifsu kien avviż ċar li sid il-kera ma riedx li l-kirja tiġġedded favur l-attur u l-kirja ma baqgħetx tiġġedded. B'hekk m'hemmx dubju li l-attur ġie bla titolu.

19. Fiż-żmien rilevanti hu fatt magħruf li *congedo* m'hemmx għalfejn jingħata b'att ġudizzjarju. Fis-sentenza **Anthony Busuttil et v. John Abela** tat-23 ta' Mejju 2008 il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) qalet:

> *"In linea ta' principju generali, kif suffragat minn kazistika kopjuza, l-avviz ta' terminazzjoni ossija l-kongedo, "puo` essere dato in qualunque dei modi riconosciuti dalla legge" ("Antonio Huber -vs- S. Debono", Appell Civili, 4 ta' Jannar, 1894). "Non è necessaria la prova scritta" ("Sac. Andrea Gauci -vs- Giacomo Brandemburg", Kollez. Vol. VI pagna 126) ghaliex "a tal scopo basta anche una comunicazione verbale" ("N. Decelis -vs- V. Vella", Appell Civili, 22 ta' Gunju, 1906). Minn dan hu evidentement car illi kull ma hu rikjest hu "la manifestazione della volonta di una delle parti di non rinnovare l'affitto o di porre termine ad una locazione la cui durata è presunta, e che tale manifestazione di volonta sia nota alla controparte" (Kollez. Vol. XXVI P I p 199)".*

[27] Fol. 342.

20. L-istess Qorti fis-sentenza **Emanuel Abela v. Paul Abela et** tal-5 ta' Marzu 2003 qalet:

> *"Relattivament ghall-fatt tal-kongedo jinsab enuncjat illi "la legge non richiede alcuna forma, e non e' necessario la prova scritta" (Vol VI pag 126). "A tal uopo basta anche una comunicazione verbale" (Vol XIX pI p151). Jinsab ritenut ukoll illi fejn is-sid ma jaccettax il-kera dan "ir-rifjut tieghu kien kongedo sufficjenti, jigifieri manifestazzjoni cara tal-volonta` u intenzjoni tal-attur li ma jkomplix jikri l-fond lill-konvenut". (Vol XXVI pI p199; "Joseph Camilleri –vs- Emmanuele Dimech", Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Ottubru 1978; "Carmelo Cioffi –vs- Sammy Darmanin", Appell, Sede Inferjuri, 6 ta' Mejju 1986)".*

21. L-attur kien infurmat li ma kinitx ser tiġi aċċettata kera mingħandu u l-attur stess ikkonferma li qatt ma ġie rikonoxxut bħala inkwilin. A bażi tal-insenjament riprodott hawn fuq, ir-rifjut kien biżżejjed sabiex tintemm il-kirja. B'hekk kwalsiasi jedd ta' kirja li seta' kellu l-attur spiċċa żmien konsiderevoli qabel il-ħruġ tal-ordni ta' żgumbrament. F'dan ir-rigward din il-Qorti taqbel perfettament mar-raġunament li għamlet l-ewwel Qorti.

22. Apparti dan, fattwalment hu ferm dubjuż kemm fil-verita` l-appellant baqa' dejjem jgħix ma' missieru ġewwa l-fond 190, Triq tal-Għajn, Fontana u saħansitra baqa' jgħix hemm ukoll wara l-mewt ta' missieru fl-1997. Mill-provi rriżulta li:

22.1. Il-fond ma għandu l-ebda servizzi sanitarji;

22.2. l-attur bena abitazzjoni moderna f'Għajnsielem fejn tgħix martu u tkun parkeġġata l-vettura tiegħu matul il-lejl;

22.3. ir-ritratti a fol. 180 et seq. li ttieħdu fuq medda ta' snin ilkoll juru li l-appellant kien akkumpanjat minn martu għall-attivitajiet tal-Kunsill – prova li tikkontradiċi l-allegazzjoni li huwa kien *de facto* separat mill-mara;

22.4. skont il-minuti tal-Kunsill a fol. 209, biex jivvaka l-fond in kwistjoni l-attur talab somma flus li tkopri xiri ta' garaxx jew li jingħata l-Għassa tal-Pulizija tal-Fontana <u>sabiex ikun jista' jpoġġi l-għodda fiha</u> – ma talabx fond residenzjali fejn jgħix;

22.5. wara li ġie nnotifikat bl-ittra tal-Kunsill sabiex jivvaka l-fond in kwistjoni, l-attur flimkien ma' martu talbu lill-Awtorita` tad-Djar sabiex jixtru l-fond *de quo*. Talba li ġiet miċħuda għaliex kienu jgħixu Għajnsielem.

23. L-ordni ta' żgumbrament datat 14 ta' April 2005 li bih l-attur intalab jiżgombra mill-fond 190, Triq tal-Għajn Fontana, Għawdex inħareġ b'mod regolari. L-attur m'għandux jedd jibqa' jokkupa l-fond. Fiż-żmien in kwistjoni l-Kap. 228 tal-Liġijiet ta' Malta (illum imħassar bl-Artikolu 84 tal-Att XVII tal-2017) kien jipprovdi kif ġej:

> *"**3.** (1) Il-Kummissarju, jekk fil-fehma tiegħu jkun hekk meħtieġ jew spedjent li jagħmel, jista' fid-diskrezzjoni assoluta tiegħu <u>jordna l-iżgumbrament ta' kull persuna minn kull art li tkun okkupata minn dik il-persuna mingħajr ebda titolu</u> jew li tkun mogħtija b'encroachment jew,*

f'każ ta' art li minn żmien għal żmien tkun ġiet speċifikata skont 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 oġġetti 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:'

24. Għar-raġunijiet li ngħataw, il-konvenut kellu dritt li joħroġ ordni ta' żgumbrament kontra l-attur.

Għal dawn ir-raġunijiet tiċħad l-appell tal-attur u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, bl-ispejjeż kollha kontra l-attur. Peress li tqis li l-appell hu fieragħ, tikkundanna lill-attur iħallas l-ispejjeż għal darbtejn lill-konvenuta (Art. 223(4) tal-Kap.12).

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm