MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2008

Citazzjoni Numru. 366/1989/1

Salvu Bugeja

vs

Ic-Chairman ta' l-Awtorita' tad-Djar u,
ghal kull interess li jista' jkollu,
s-Segretarju Parlamentari ghad-Djar.

Il-Qorti

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attur ippremetta illi:

Premess illi fit-30 ta' April, 1987 l-attur iffirma ftehim mal-Gvern ta' Malta ghall-kiri tal-Villa numru erbgha (4), Unit G, Hal-Luqa, u fil-fatt huwa hallas il-kera ghall-imsemmi fond;

Premess illi fid-19 ta' Awissu, 1987 id-Dipartiment tal-Housing gharraf lill-attur li l-kirja hawn fuq riferita kienet saret kontra l-parir ta' l-Awtoritajiet ta' l-Ajruport u li precizament minhabba problemi serji ghas-sigurta' ta' l-ajruport u anke ghar-residenti taghhom il-vilel f'Hal-Luqa kompriza fosthom il-Villa mikrija lill-attur ma setghux jigu okkupati, dejjem kif allegat mill-istess Dipartiment tal-Housing;

Premess illi taht il-pretest imsemmi d-Dipartiment tal-Housing talab lill-attur sabiex ma jiehux passi biex jokkupa l-fond cioe' l-Villa hekk lilu mikrija kif fuq spjegat;

U premess illi l-allegazzjonijiet avanzati mid-Dipartiment tal-Housing dwar sigurta' ta' l-ajruport u ghar-residenti kienu manifestament infondati, tant illi permezz ta' Avviz mahrug fis-27 ta' Jannar, 1989 fil-Gazzetta tal-Gvern ic-Chairman ta' l-Awtorita' tad-Djar, avza li erba' vilel fosthom kompriza nfatti l-istess Villa mikrija lill-attur, ilkoll f'Hal-Luqa, ser jinbieghu tale e quale billi jsiru tenders ghall-bejgh ta' dawn il-vilel;

Premess ukoll illi skond l-Avviz precitat li deher fil-Gazzetta tal-Gvern, il-policy stipulata mill-Kabinett lill-Awtorita' tad-Djar skond l-Att ta' l-1976 dwar l-Awtorita' tad-Djar kienet illi fil-kaz ta' proprjeta' residenzjali li l-Awtorita' kienet ser toffri ghall-bejgh, meta dik il-proprjeta' tkun okkupata din l-offerta ghandha ssir esklussivament lill-kerrej tal-fond li jkun;

Premess illi b'dan il-mod, fil-kaz illi l-Villa li kienet giet mikrija lill-attur tigi mibjugha kif tippretendi li ghandha s-setgha li tbieghha l-Awtorita' tad-Djar bhallikieku l-istess attur ma kienx jezisti bhala kerrej tal-Villa riferita, ghat-tenur ta' l-imsemmi Avviz tal-Gazzetta tal-Gvern li juri b'liema mod hu propost it-trasferiment tal-vilel in kwistjoni,

d-drittijiet ta' l-attur skond il-ftehim ta' kiri minnu effettwat jigu elusi rrimedjabbilment;

Premess illi l-attur talab u ottjena l-hrug tal-Mandat ta' Inbizzjoni numru 371/89 li permezz tieghu l-konvenuti gew inibiti milli jbieghu kif propost fl-Avviz mahrug fis-27 ta' Jannar, 1989 fil-Gazzetta tal-Gvern, fuq riferit, il-Villa numru 4, Unit G, Hal-Luqa li kienet giet mikrija lill-attur kif fuq jinghad;

U premess ukoll illi s-Segretarju tad-Djar minghajr ebda raguni valida fil-ligi u abbuzivament u llegalment naqas da parti tieghu milli josserva u jonora l-pattijiet tal-ftehim ta' kiri effettwat bejn il-Gvern u l-attur ghall-Villa fuq riferita, u bl-istess mod abbuziv u llegali ppretenda li jista' johrog kif fil-fatt ghamel fis-16 ta' Frar, 1989 Ordni ta' Rekwizizzjoni fuq l-istess Villa mikrija mill-Gvern lill-attur, b'dan illi l-attur jinsab kostrett li jistitwixxi l-opportuni proceduri gudizzjarji sabiex is-Segretarju tad-Djar jigi kundannat josserva u jonora l-ftehim ta' kiri ghall-Villa msemmija;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti jew min minnhom ghaliex m'ghandiex din il-Qorti ghar-ragunijiet premessi, prevja okkorrendo;

(1) Id-dikjarazzjoni li l-attur jikri minghand il-Gvern ta' Malta l-Villa numru 4, Unit G, Hal-Luqa, kif fuq imfisser;

(2) Id-dikjarazzjoni wkoll illi fil-kaz li l-Villa hekk mikrija lill-attur tigi mibjugha kif tippretendi li ghandha s-setgha li tbieghha l-Awtorita' tad-Djar bil-mod hawn fuq imfisser, id-drittijiet kollha ta' l-attur konsegwenzjali ghall-ftehim ta' kiri effettwat bejnu u bejn il-Gvern dwar l-imsemmija Villa jigu elusi rrimedjabbilment;

(3) Ghaliex m'ghandiex konsegwentement din il-Qorti tinibixxi definittivament lill-konvenuti, jew min minnhom, milli jbieghu kif propost fl-Avviz mahrug fis-27 ta' Jannar, 1989 fil-Gazzetta tal-Gvern hawn fuq riferit, il-Villa numru 4, Unit G, Hal-Luqa li giet mikrija lill-attur kif fuq jinghad;

(4) Ghaliex m'ghandiex inoltre din il-Qorti tordna lill-konvenuti, jew min minnhom, sabiex jottemperaw ruhhom mad-direttivi tal-kabinett lill-Awtorita' tad-Djar pubblikati fil-Gazzetta tal-Gvern tas-27 ta' Jannar, 1989 taht in-Notifikazzjoni numru 43, b'riferenza ghall-Villa numru 4, Unit G, Hal-Luqa fuq imsemmija u konsistentement mad-drittijiet lokatizji ta' l-attur fuq l-istess Villa;

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 371/89 kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni taghhom.

Rat Id-Dikjarazzjoni tal-attur a fol. 5 tal-process.

Rat in-**nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Segretarju Parlamentari ghad-Djar** a fol. 10 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi preliminarjament il-prezenza tal-konvenut eccipjenti mhux necessarja ghal integrita' tal-gudizzju u ghalhekk hu ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi preliminarjament ukoll il-procedura ndikata fl-Artiklu 460(1) tal-Kap. 12 ma gietx segwita billi l-ebda ittra ufficjali jew protest ma gie prezentat qabel ic-citazzjoni u ghalhekk l-istess citazzjoni hija nulla.

3. Illi preliminarjament ukoll din il-Qorti m'ghandiex tissindaka l-operat tal-konvenut skond l-Artiklu 742(2) mal-Kap 12 billi dan jirrigwarda diskrezzjoni amministrattiva.

4. Illi fil-mertu u bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti t-talbiet attur huma bla bazi fil-fatt u fid-dritt billi:

(a) L-ebda kirja ma tissussisti a favur tal-attur.

(b) Il-fond in kwistjoni jinsab rekwizizzjonat u l-attur qatt ma kellu l-pussess tal-fond u ghalhekk l-attur ma ghandu l-ebda nteress guridiku fuq l-istess fond.

(c) Illi f'kull kaz, ir-Requisition Order tipprevadi fuq kull allegata kirja li talvolta seta' kien hemm.

(d) Illi l-agir tieghu huwa skond il-ligi u d-direttivi relattivi.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat in-**nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Chairman tal-Awtorita' tad-Djar** a fol. 14 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi in linea preliminari billi ma giet notifikata u prezentata ebda ittra ufficjali jew protest lill-konvenut l-iehor, din ic-citazzjoni hija nulla a tenur tal-Artiklu 460(1) tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili;

2. Illi l-materja in kwistjoni mhux sindakabbli billi din tirrigwarda diskrezzjoni amministrattiva u dan a tenur tal-Artiklu 742(2) tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili;

3. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi ma kien hemm ebda kuntratt ta' kiri tal-Villa Numru erbgha (4), Unit 'G', Hal-Luqa, mal-attur;

4. Illi t-talbiet attrici huma nfondati billi l-villa in kwistjoni hi rekwizizzjonata b' requisition order Numru 50134 tas-16 ta' Frar 1989, u l-attur qatt ma kellu pussess taghha u b'hekk l-attur m'ghandu l-ebda nteress guridiku;

5. Illi f'kull kaz ir-requisition order tipprevadi fuq kull allegata kirja li talvolta seta' kien hemm;

6. Illi l-agir tal-konvenut kien kollu skond il-ligi kif ukoll skond il-Housing Act;

7. Salvi eccezzjonijiet ohra.
8. Illi kontestwalment gie prezentat rikors li jitlob li l-kawza tigi rikjamata ghal data aktar vicina u trattata bl-urgenza.

Rat id-decizjoni preliminari taghha tas 17 ta' Ottubru 1989 a fol 42;

Rat id-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tat 8 ta' Marzu 1991 a fol 108;
Rat id-degrieti a fol 129, 134 u 137;
Rat id-degriet li bih gie nominat Dr.Paul Gauci Maistre bhala perit legali a fol 159;
Rat ir-relazzjoni ta' l-imsemmi perit a fol 211 et seq;
Rat il-verbal a fol 343;
Rat li ma saret ebda talba ghas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza;
Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Sentenza Qorti Appell

Bid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tat 8 ta' Marzu 1991 a fol 108 l-ewwel tlett eccezzjonijiet tal-konvenut Segretarju Parlamentari tad-Djar u l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut Chairman tal-Awtorita' tad-Djar gew determinati.

Eccezzjonijiet fil-mertu

Li fadal x'jigi deciz huma l-eccezzjonijiet fil-mertu taz-zewg konvenuti li:

(a) L-ebda kirja ma tissussisti a favur tal-attur.

(b) Il-fond in kwistjoni jinsab rekwizizzjonat u l-attur qatt ma kellu l-pussess tal-fond u ghalhekk l-attur ma ghandu l-ebda nteress guridiku fuq l-istess fond.

(c) Illi f'kull kaz, ir-Requisition Order tipprevadi fuq kull allegata kirja li talvolta seta' kien hemm.

(d) Illi l-agir tieghu huwa skond il-ligi u d-direttivi relattivi.
Konsiderazzjonijiet

Din il-kawza tirrigwarda essenzjalment talba ghal dikjarazzjoni li l-attur jikri minghand il-Gvern post f'Hal Luqa, jew li ghandu favur tieghu titolu ta' kera fuq l-istess fond.

Il-Perit legali nominat minn dina l-Qorti hejja rapport fuq dina l-vertenza u wasal ghall konkluzzjoni li l-attur qatt ma

kellu pussess materjali tal-fond in kwistjoni; pero kellu pussess legali mit 30 ta' April 1987 sas 16 ta' Frar 1989 (sakemm inharget ir-Requisition) u kellu titolu ta' kera fuq il-post in kwistjoni mit 30 ta' April 1987 sal 31 ta' Lulju 2006. (sakemm inghata l-kongedo u saret it-terminazzjoni tal-kirja mill-Lands Department).

Dwar l-eccezzjoni 4(a) (ara eccezzjonijiet tal-konvenut Seg.Parlamentari) jirrizulta mill-provi akkwiziti li kienet saret kirja favur l-attur, kien sar ftehim avolja mhux iffirmat mis-Segretarju tad-Djar (ara fol 292) u anke thallas il-kera mill-attur (ara fol 286). Fil-fatt dina l-kirja tant giet rikonoxxuta mid-Dipartiment tal-Lands li huma taw il-kongedo u talbu t-terminazzjoni taghha (ara ittra ufficjali a fol 306). Dawn il-fatti ma gewx kontestati.

Dwar l-eccezzjoni 4(b) irrizulta li veru li l-attur qatt ma nghata l-pussess materjali tal-post u lanqas ic-cwievet tieghu, izda l-attur kellu interess guridiku fuq il-fond billi qabel harget ir-rekwizzjoni huwa kellu l-pussess legali tal-fond minhabba l-kirja li kienet saret favur tieghu.

Rigward l-eccezzjoni 4(c) il-pussess legali tal-fond spicca meta nharget ir-Requisition Order fin-1989 izda l-kirja baqghet issejjah lill attur sakemm fit 2006 intbghatet l-ittra ufficjali mill-Lands Department li infurmah li d-Direttur ta' l-Artijiet ma kienx intenzjonat li jgedded il-kirja tal-fond in kwistjoni wara 31 ta' Lulju 2006 u ghalhekk talbuh jivvaka l-fond u jirritorna c-cwievet (li hu qatt ma kelllu). L-ittra ufficjali saret ai fini ta' l-artikolu 1568 tal-Kap 16.
In vista li l-kirja li kien hemm favur l-attur giet terminata fil-mori tal-kawza, it-tieni, tielet u raba talbiet ta' l-attur gew ezawriti. Izda billi l-ewwel talba ta' l-attur, li hu kien jikri minghand il-Gvern ta' Malta, giet pruvata u mhux kontestata, l-attur m'ghandux ibati spejjez.

Decizjoni

Ghal dawn il-motivi
Il-Qorti tastjeni milli tiehu aktar konjizzjoni tat-tieni, tielet u raba talbiet ta' l-attur stante li gew ezawriti ;
Tilqa l-ewwel talba;

Spejjez ghall-konvenuti;
Salv li jibqghu mpregudikati kwalunkwe drittijiet li l-attur jista' jkollu ghal kumpens minghand il-konvenuti jew min minnhom, minhabba t-terminazzjoni tal-kirja.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------