MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tat-23 ta' Jannar, 2009

Mandat Numru. 47/2009/1

Fl-Atti tar-Rikors għall-Ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni
Numru 47/09 fl-ismijiet:

Dennis **SGHENDO**

vs

IL-KUMMISSARJU TAL-ARTIJIET

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors imressaq fis-16 ta' Jannar, 2009, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, r-rikorrent talab li l-Qorti żżomm lill-intimat milli jiżgumbrah mill-post numru tlieta (3), Blokka tnejn ittra "B" (2B), f'numru tnejn (2) Triq il-

Gżira, Gżira, u dan kif imfisser f'Ordni ta' Żgumbrament li r-rikorrent sab imwaħħal mal-bieb ta' barra tal-istess fond fl-erbatax (14) ta' Jannar, 2009[1], li bih ingħata sebat (7) ijiem żmien biex joħroġ mill-imsemmi appartament wara li f'Ottubru li għadda kien irċieva ittra li tgħarrfu li l-intimat ma kienx fi ħsiebu jġeddidlu l-kirja wara t-tmiem tal-2008[2];

Rat id-degriet tagħha tas-16 ta' Jannar, 2009, li bih laqgħet it-talba tar-rikorrenti provviżorjament u ordnat in-notifika lill-intimat b'jumejn tax-xogħol għat-Tweġiba, u appuntat ir-rikors għas-smigħ tat-22 ta' Jannar, 2009;

Rat it-Tweġiba mressqa mill-intimat fl-20 ta' Jannar, 2009, li biha laqa' għat-talba tar-rikorrent billi qal li l-Ordni ta' Żgumbrament inħareġ sewwa minħabba li, minn stħarriġ li sar, irriżulta li r-rikorrent ma kienx għadu jgħix fl-imsemmi post u li kellu post ieħor. Minbarra dan, ġimgħat ilu huwa ta twissija lir-rikorrent li ma kienx fi ħsiebu jġeddidlu iżjed il-kirja wara li tgħaddi s-sena 2008. Żied jgħid li r-rikorrent m'għandux jedd *prima facie* li jżomm il-post f'idejh u għalhekk ma jeżistux l-elementi kollha maħsuba fil-liġi biex din il-Qorti tilqa' t-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-avukat tal-intimat waqt is-smigħ għall-finijiet tal-artikolu 873(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

Semgħet ix-xhieda mressqin mill-partijiet u rat il-provi dokumentali mressqin minnhom;

Semgħet is-sottomissjonijiet tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Rat id-degriet tagħha tat-22 ta' Jannar, 2009, li bih ħalliet ir-Rikors għall-provvediment;

Ikkunsidrat:

[1] Dok "A", f'paġ. 2 tal-atti
[2] Dok "Ċ", f'paġ. 7 tal-atti

Illi tqis li r-rikorrent qiegħed jilminta li l-intimat m'għandux jedd ineħħih mill-post imsemmi u li huwa għandu jedd jibqa' jgħix fih, għaliex ilu żmien joqgħod hemmhekk għal aktar minn għoxrin (20) sena bħala d-dar taż-żwieġ tiegħu. Jgħidukoll li l-għamil ta' l-intimat kien jikser il-jedd tiegħu ta' ġustizzja naturali għaliex baqa' ma ngħata l-ebda raġuni għaliex kienet ħarġet l-ordni ta' żgumbrament kontrih minkejja li, għal darba darbtejn, talab li jingħata raġuni;

Tqis li meta hu u martu nfirdu legalment f'Ottubru tal-1997[3], sar qbil li huwa jżomm u jibqa' jgħix f'dak il-post u martu ma tippretendi l-ebda jedd fuqu;

Tqis li r-rikorrent baqa' jħallas il-kera u d-Dipartiment konċernat baqa' jirċeviha b'seħħ sal-31 ta' Diċembru, 2008[4];

Tqis li b'kuntratt tat-tmintax (18) ta' Jannar, 2002[5], ir-rikorrent u waħda Rose Abela – li magħha kien għal xi żmien bena relazzjoni stabbli li matulha twelditilhom ukoll tifla – kisbu flimkien u solidalment bejniethom post fi Triq il-Poeta Karmenu Vassallo, fis-Siġġiewi, mingħand Eugenio Axisa, u bil-kunsens tal-Awtorita' tad-Djar li taħt l-awtorita' tagħha kienet taqa' l-art li fuqha nben a l-istess post;

Tqis li, fuq dak il-kuntratt, ir-rikorrent u Abela iddikjaraw li f'dak il-post kienu fi ħsiebhom jistabilixxu d-dar tar-residenza waħdanija tagħhom u ntrabtu wkoll bil-kundizzjonijiet pertinenti għall-ħames ħarġa (*policy* imfassla) tal-*plots* tal-Gvern;

Tqis li, effettivament, ir-rikorrent mar jgħix għal żmien ta' madwar sitt (6) xhur[6], fl-imsemmi post miksub flimkien ma' Rose Abela, u ma kienx baqa' joqgħod fil-post mertu ta' dan ir-rikors;

---

[3] Dok "B", f'paġġ. 3 – 6 tal-atti
[4] Dok "DSB", f'paġ. 24 tal-atti
[5] Dok "CA1", f'paġġ. 25 sa 32 tal-atti
[6] Xhieda tiegħu tat-22.1.2009

Tqis li r-rikorrent iddikjara li r-relazzjoni tiegħu mal-imsemmija Abela falliet u ma baqgħux jgħixu aktar flimkien;

Tqis li rriżulta[7] li sa mill-2005 kienu saru għadd ta' spezzjonijiet minn funzjonarji tal-Awtorita' tad-Djar fil-post in kwestjoni u lir-rikorrent qatt ma nzertawh hemm;

Tqis li, fi Frar tal-2008, l-Awtorita' tad-Djar qatgħetha li titlob lill-intimat biex jiżgombra lir-rikorrent mill-post għar-raġuni li huwa kien kiseb (flimkien ma' Rose Abela) post ieħor b'għajnuna mill-Gvern u minħabba li kien jidher li abbanduna l-post in kwestjoni;

Tqis li f'Ottubru tal-2008 l-intimat wissa lir-rikorrent li ma kienx se' jġeddidlu iżjed il-kirja wara li tagħlaq l-2008 u li dan kellu joħroġ mill-post sa tmiem Diċembru. Minkejja dan, ir-rikorrent baqa' fil-post u ma għamel l-ebda proċedura biex jattakka dik l-ordni qabel ma ressaq dan ir-rikors tal-lum;

Tqis li l-liġi tagħti jedd li fejn sid ta' post (ukoll jekk post ta' abitazzjoni) ikun il-Gvern jew xi korporazzjoni jew awtorita' mwaqqfa b'liġi f'kull żmien qabel iż-żmien ta' għeluq ta' kirja li, fl-interess pubbliku, jtemm dik il-kirja billi jagħti avviż ta' mhux anqas minn tliet xhur b'att ġudizzjarju lill-kerrej li jkun[8]. Il-kirja tinħall minnufih malli jingħata l-imsemmi avviż, bal ma jeħtieġ dikjarazzjoni jew konferma mill-ebda qorti, u l-kerrej ma jibqagħlu l-ebda titolu għall-fond li kien mikri lilu[9], lanqas jekk joħroġ li t-temm tal-kuntratt ma kienx tassew meħtieġ fl-interess pubbliku[10], f'liema każ, il-kerrej ikollu biss jedd għal azzjoni tad-danni;

Tqis li, mis-sottomissjonijiet magħmulin mill-għaref difensur tiegħu waqt it-trattazzjoni tal-każ, il-jedd *prima facie* li fuqu r-rikorrent isejjes it-talba tiegħu għall-ħruġ tal-Mandat m'huwiex it-titolu ta' kirja fuq l-appartament in kwestjoni, imma l-mod kif bih tmexxa l-proċess għall-

[7] Xhieda ta' Carmen Azzopardi 22.1.2009
[8] Art. 1576A tal-Kap 16
[9] Art. 1576D(1) tal-Kap 16
[10] Art. 1576D(2) tal-Kap 16

iżgumbrament tiegħu mill-istess post bi ksur tal-prinċipji ta' ħaqq naturali, b'md partikolari minħabba li baqa' ma ngħata qatt raġuni għaliex kien se' jkun żgumbrat u għaliex qatt ma ngħata opportunita' li jsemma' l-verżjoni tiegħu tul dak il-proċess kollu;

Tqis li l-għan ta' talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni huwa dak li jżomm persuna milli li tagħmel xi ħaġa li tkun li tista' tkun ta' ħsara lill-parti li titlob il-ħruġ tal-mandat[11];

Tqis li bil-liġi, jeħtieġ li r-rikorrent juri żewġ ħwejjeġ biex ikun jistħoqqlu jikseb il-ħruġ ta' Mandat bħal dak. L-ewwel ħaġa li jrid juri hi l-mandat huwa meħtieġ biex jitħarsu l-jeddijiet pretiżi mir-rikorrent. It-tieni ħaġa hi li r-rikorrent ikun jidher li għandu, mad-daqqa t'għajn (*prima facie*) dawk il-jeddijiet. Il-ħtieġa li jintwera li l-parti li titlob il-ħruġ ta' Mandat bħal dan ikollha *prima facie* l-jeddijiet pretiżi hija ħtieġa oġġettiva u mhux soġġettiva li tiddependi mid-diskrezzjoni tal-ġudikant[12]. Tali jedd jew jidher mad-daqqa t'għajn jew, għall-finijiet ta' dan il-Mandat, ma jeżistix;

Tqis li, minn kliem il-liġi nfisha, iż-żewġ elementi huma kumulativi u mhux alternativi. Jekk xi wieħed minn dawn iż-żewġ elementi ma jirriżultax, il-Qorti għandha tiċħad it-talba għall-ħruġ ta' mandat bħal dak. Siewi wkoll li wieħed iżomm quddiem għajnejh li l-proċedura li hija maħsuba biex titqies talba bħal din huwa mixtieq li tkun waħda sommarja, billi m'huwiex mistenni li jitressaq quddiem il-Qorti fi stadju bħal dak kulma jmissu jitressaq quddiemha waqt is-smigħ tal-kawża dwar l-istess jedd. Huwa għalhekk li llum il-liġi nbidlet u stabiliet żminijiet qosra u preċiżi li fihom it-talba għall-ħruġ ta' dan il-Mandat għandha jew tintlaqa' jew tiġi miċħuda[13];

Tqis li minn dan joħroġ li l-Mandat ta' Inibizzjoni huwa mezz proċedurali eċċezzjonali u mhux normali ta' provediment legali[14]. Il-ħarsien li l-liġi timmira għalih fit-

[11] Art. 873(1) tal-Kap 12
[12] App.Ċiv. **14.7.1988** fil-kawża fl-ismijiet ***Grech pro et noe vs Manfre'*** (Kollez. Vol: **LXXII.ii.290**)
[13] Art. 875(3) tal-Kap 12
[14] Ara, Kumm. **22.9.1994** fl-Att tar-Rikors fl-ismijiet ***Anġelo Xuereb vs Marin Ħili***

talba tal-parti rikorrenti huwa dak li, mingħajr il-ħruġ tal-Mandat, il-jedd li jista' jkollu jitneħħa darba għal dejjem u b'mod irrimedjabbli. Dan ma jfissirx li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni tintlaqa', ikun ifisser li l-jedd huwa ippruvat. Bħalma lanqas ifisser li l-fatt li talba għall-ħruġ ta' Mandat bħal dak ma tintlaqax ikun ifisser li l-jedd pretiż ma jeżistix. It-tiftix li trid tagħmel il-Qorti huwa dak jekk, bl-għamil li minnu qiegħed jibża' r-rikorrent, jistax jintilef darba għal dejjem jedd li l-istess rikorrent jidher li għandu fil-waqt li ħareġ it-talba għall-ħruġ tal-Mandat;

Tqis li, b'żieda mal-elementi meħtieġa kif imsemmi qabel, f'każ li l-ħruġ tal-Mandat jintalab kontra l-Gvern jew kontra xi awtorita' pubblika mwaqqfa bil-Kostituzzjoni jew kontra persuna li jkollha kariga pubblika fil-kariga uffiċjali tagħha, il-liġi[15] titlob ukoll li jintwera (a) li l-ħaġa li parti titlob li tinżamm milli titwettaq fil-fatt hemm il-ħsieb li titwettaq, u (b) li l-preġudizzju li jinħoloq lil min ikun qed jitlob il-Mandat ikun sproporzjonat meta mqabbel ma' l-istess għamil tal-ħaġa li qed tintalab li tiġi miżmuma;

Tqis li, f'dan ir-rigward, il-liġi llum (b'seħħ minn Ottubru tal-2006), m'għadhiex titkellem dwar preġudizzju "li ma jkunx jista' jiġi rimedjat" bħala l-bażi tal-ilqugħ ta' talba għall-ħruġ tal-Mandat kontra l-Gvern, imma biżżejjed jintwera li tali preġudizzju jkun sproporzjonat. Dan ifisser li, bejn il-vantaġġ li joħroġ kieku l-ħaġa titwettaq u l-ħsara li ġġib magħha jeħtieġ li jsir tqabbil;

Tqis li rriżulta li r-rikorrent qatt ma ngħata avviż b'att ġudizzjarju u f'kull każ, l-avviż li ngħata ma kienx ilu mqar tliet xhur qabel ma l-intimat ħareġ l-ordni ta' żgumbrament;

Tqis, madankollu, li r-rikorrent innifsu, fl-2002 meta kiseb il-post fis-Siġġiewi, kien intrabat li ma jżommx iżjed il-post mikri lilu fil-Gżira;

Tqis ukoll li r-rimedju għall-ilment tiegħu ta' ksur ta' ħarsien ta' prinċipji ta' ħaqq naturali jista' u għandu

[15] Art. 873(3) tal-Kap 12

jingħata b'rimedju ġudizzjarju u mhux bilfors billi jinżamm fil-pussess tal-appartament;

Tqis ukoll li l-fatt li r-rikorrent għandu post ieħor li għadu jgħajjat lil ismu ikun ifisser li, għall-kuntrarju ta' dak li huwa allega, m'huwiex se' jkun il-każ li, jekk kemm-il darba l-ordni tal-iżgumbrament jitwettaq, hu se' jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu;

Tqis, fi kliem ieħor, li l-ħsara li r-rikorrent iġarrab jekk kemm-il darba jinħareġ il-Mandat la hija irrimedjabbli u, meta mqabbla mal-benefiċċju li jikseb l-intimat bil-ħruġ tal-Mandat billi jista' jalloka l-post lil min tassew jeħtieġu, huma proporzjonati;

Tqis li għalhekk ma jirriżultawx l-elementi meħtieġa biex il-Qorti tkun tista' tilqa' t-talba għall-ħruġ tal-Mandat mitlub;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qegħda tiddeċiedi billi:

Filwaqt li **tħassar** ***contrario imperio*** d-degriet tagħha tas-16 ta' Jannar, 2009, safejn kienet laqgħet it-talba tar-rikorrent provviżorjament;

Tiċħad it-talba tar-rikorrent għall-ħruġ tal-Mandat minnu mitlub billi ma jirriżultawx il-kundizzjonijiet mitluba mil-liġi għall-ħruġ tiegħu; u

Tordna li, fiċ-ċirkostanzi, l-ispejjeż ta' din il-proċedura jibqgħu mingħajr taxxa bejn il-partijiet.

Mogħti kameralment illum, 23 ta' Jannar, 2009.

< Sentenza Finali >

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