MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-8 ta' Frar, 2012

Citazzjoni Numru. 25/2008

Maria Schembri.

vs

Kummissarju ta’ l-Artijiet

Kawza a tenur ta’ l-artikolu 469A tal-Kap. 12

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ġuramentat ta’ l-attriċi li permezz tiegħu, wara li ppremetttiet illi:

1. Illi r-rikorrenti Maria Schembri għandha mikri għandha l-ħanut bin-numru tletin (30) fi Pjazza Indipendenza, Victoria, Għawdex minn għand l-intimat il-Kummissarju tal-Artijiet;

2. Illi din il-kirja ilha li ngħatat snin twal u l-istess rikorrenti dejjem opeat dan il-ħanut tal-arloġġi;

3. Illi fl-aħħar xhur l-intimat Kummissarju tal-Artijiet irċieva diversi ittri minn għand in-neputija tar-rikorrenti kif ukoll xi affidavits fejn ġie allegat li r-rikorrenti ma kienetx qed tiftaħ dan il-ħanut;

4. Illi dawn l-allegazzjonijiet huma kollha foloz;

5. Illi a bażi ta' dawn l-allegazzjonijiet il-Kummissarju tal-Artijiet iddeċieda li jittermina l-kirja u jieħu lura l-fond sabiex jagħtih lill-terzi.

6. Illi din id-deċiżjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet tmur kontra l-artiklu 469A(1)(b) (ii) u (iii) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

7. Illi r-rikorrenti sabiex twaqqaf lill-Kummissarju tal-Artijiet milli jkompli bl-iżgumbrament ħtiġilha titlob il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni liema mandate ġie milqugħ fid-19 ta' Frar 2007 u jġib in-numru 6/2007Pc.

Talbet lill-konvenut jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-aġir tiegħu bbażat fuq informazzjoni u allegazzjonijiet foloz imur kontra l-artiklu 469A tal-Kap. 12;

2. konsegwentament tiddikjara illi l-ordni għal żgumbrament hija nulla u bla effett;

3. tordna illi Maria Schembri tkompli fil-kirja tal-ħanut tletin (30) fi Pjazza Indipendenza, Victoria, Għawdex.

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-mandat numru 6/2007 kontra l-intimat.

Rat ir-Risposta ġuramentata tal-konvenut li eċċepixxa :

1. Illi fl-ewwel lok, ġaladarba r-rikorrenti tirreferi għall-Mandat 6/2007 Pc bħala li jtiha l-awtorita' li tiftaħ din il-kawża, l-esponenti isostni li issa huwa tard wisq biex tinfetaħ tali kawża stante li r-rikorrenti naqset milli tiftaħ proċeduri ġudizzjarji b'mod tempestiv kif obbligata li tagħmel u dan ai termini ta' l-Artikoli 876A u 843 tal-Kap 12 tal-liġijiet ta' Malta li jobbligaw lir-rikorrent li jagħmel il-kawża għall-jedd imsemmi fil-mandat fi żmien għoxrin jum mill-ħruġ tal-mandat. Għalhekk, il-mandat waqa' qabel ma infetħet il-kawża u r-rikokrrenti m'għandhiex bażi legali li fuqha tista' ssostni din il-kawża partikulari.

2. Illi fit-tieni lok ir-rikorreti ma tiddetjeni ebda titolu validu ta' kera peress illi l-kirja li qabel kellha f'idejha mingħand l-esponenti skadiet u ġiet terminata fil-15 ta' Novembru 2006 jiġifieri f'għeluq sitt xhur mill-aħħar skadenza tal-kera u l-esponenti – kif kellu kull dritt jagħmel – għażel li ma jerġax jġeddidha wara dik id-data. Dan jirriżulta biċ-ċar mid-dokumenti annessi mal-mandati t'inibizzjoni preċedenti, jiġifieri 6/2007 u 3/2008 Pc. Wara li din il-kirja ġiet ġiet terminata r-rikorrenti ma kellha ebda titolu validu fil-liġi fuq il-fond in kwistjoni. Għalhekk, Maria Schembri issa qegħda tokkupa l-fond 30, Pjazza Indipendenza, Rabat, Għawdex b'mod abbusiv u llegali u m'għandha ebda dritt u interess taħt il-liġi li tippromwovi din l-azzjoni.

3. Illi għalhekk ma seħħ ebda ksur ta' l-artikolu 469A kemm għax ir-rikorrenti m'għandha ebda dritt fuq il-fond in kwistjoni kif ukoll għax l-allegazzjonijiet magħmula ir-rikorrenti huma kompletament inveritjieri.

4. Illi fil-fatt din il-kirja ġiet terminata għal raġunijiet leġittimi, stante li – tenut kont tal-fatt li l-Gvern għandu kull dritt li ma jġeddidx kirja meta din tiskadi u dan minħabba li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta (l-Ordinanza li Tirregola t-tiġdid tal-Kiri tal-Bini) mhumiex applikabbli għall-Gvern:

i. f'dan il-każ, il-kirja ġiet terminata skond id-dispozizzjonijiet tal-kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-Artikoli 1566 sa 1568 li jgħidu li għal dak li

hu bini, meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt kif jingħad fl-artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-għeluq taż-żmien kemm-il darba sid il-kera ma jagħtix avviż lill-kerrej, jew il-kerrej lis-sid, mill-anqas xahar qabel, jekk iż-żmien preżunt tal-kiri hu għal sena, jew ħmistax-il ġurnata qabel, jekk dan iż-żmien hu għal anqas minn sena;

ii. f'dan il-każ il-kirja kienet tiġġedded sena b'sena u allura ż-żmien porezunt tal-kera kien ta' sena. L-esponent, kifjidher mid-dokument Dok KA4, anness fl-atti tar-rikors t'inibizzjoni 3/2008 PC, informa lir-rikorrenti mill-inqas tliet xhur qabel bil-fatt li l-kirja tagħha ma kinitx se tiġġedded u allura aġixxa in konformita' ma' l-Artikoli ċitati; u

iii. apparti minn hekk, l-esponent irċieva wkoll ilmenti attendibbli fis-sens illi l-fond in kwistjoni, li huwa ħanut, ma kienx qiegħed jinfetaħ mir-rikorrenti, u dan il-fatt ikkonfermatu wkoll ir-rikorrenti f'ittra mibgħuta għan-nom tagħha mill-avukat Chris Said li tindika r-raġuni bħala ħtieġa ta' manutenzjoni u mewt fil-familja. Fil-fatt, l-esponent jikkontendi li l-mewt in kwistjoni kienet proprju ta' Francis Schembri li jiġi ħuha l-ieħor u li għal kuntrarju tar-rikorrenti, kien jaf is-sengħa ta' arloġġar; għalhekk, bil-mewt ta' dan ta' l-aħħar ir-rikorrent – li hija wkoll anzjana sew – spiċċat li fil-prattika inutli tiftaħ il-ħanut għax ma tifhimx fin-negozju involut.

iv. Għalhekk, l-azzjoni ta' l-esponent ma kenitx biss sempliċi għażla li jeżerċita dritt li ttih il-liġi izda kienet għażla reża aktar urġenti a kawża tan-nuqqasijiet tar-rikorrenti, liema nuqqas jiġi indikat ċar mill-bosta xhieda li għamlu affidavit f'dan ir-rigward (Dok. Anness KA 5 fl-atti tal-mandat 3/2008Pc). Hawn hekk ukoll l-esponent agħel għad-dokumenti esebiti fl-atti taż-żewġ mandati preċedenti.

Rat il-Kontro-talba tal-konvenut li permezz tagħha, wara li ppremetta illi:

5. Illi wara l-15 ta' Novembru 2006, ir-rikorrenti assolutament ma kellha ebda titolu validu fuq il-fond in

kwistjoni u l-Ordnijiet ta' Żgumbrament tat-18 ta' Diċembru, 2006 u tat-28 ta' Novembru 2007 rispettivament kellhom jinħarġu mill-esponent għar-raġuni li minkejja dan in-nuqqas ta' titolu r-rikorrenti, għalkemm interpellata diversi drabi, anke kif jidher minn Dok KA 4 fl-atti tal-Mandat 3/2008Pc, baqgħet qatt ma neħħiet l-oġġetti kollha li kellha fil-fond u qatt ma kkonsenjat iċ-ċwievet ta' dan il-fond lill-esponent.

6. Illi l-esponent diġa sofra biżżejjed preġudizzju bl-ilqugħ tat-talba tar-rikorrenti għal mhux wieħed izda addirittura żewġ mandati ta' inibizzjoni, u għadu s'issa jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjeta' 836(9) talli l-esponent qed jiġi impedut milli jagħmel użu kif meħtieġ mill-proprjeta' leġittima tiegħu, għaldaqstant:

Talab lill-attriċi tgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

i) tiddikjara li bl-aġir abbusiv tagħha, meta rreżistiet illeġittimament l-ordni ta' żgombru maħruġ mill-esponent u insistiet li tibqa' tokkupa l-fond, l-istess rikorrenti intimate ikkaġunat Danni lill-espoent bir-rifjut tagħha li tivvaka proprjeta' tiegħu.

ii) Tillikwida l-ammont ta' Danni skond kif jidhrilha xieraq.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-mandati 6/2007 u 3/2008.

Rat ir-riferta pożittiva ta' l-attriċi li minkejja li ġiet notifikata b'din il-kontro-talba fl-4 ta' Gunju 2008, għażlet li ma tweġibx għaliha.

Rat id-digriet tagħha tat-2 ta' Novembru 2011 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tal-konvenut.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat l-atti l-oħra tal-kawża, inklużi l-affidavits u dokumenti oħra esebiti.

Rat ukoll l-atti tal-Mandati ta’ Inibizzjoni numri 6/2007 u 3/2008 fl-istess ismijiet u degretati minn din il-Qorti, annessi permezz tad-digriet tagħha tat-18 ta’ Gunju 2008.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża taħt l-artikolu 469A tal-Kap. 12. L-attriċi qed tikkontesta deċiżjoni tal-konvenut li jitterminalha l-kirja li kellha tal-ħanut fl-indirizz numru tletin (30) Pjazza Indipendenza, Victoria, Għawdex, u s-sussegwenti ordni ta’ żgumbrament, u dan a bażi tas-subinċiżi (ii) u (iii) tal-paragrafu (b) tas-sub-artiklu (1) ta’ dan l-artikolu.

Mhux kontestat li l-attriċi kienet l-inkwilina rikonoxxuta mill-konvenut tal-fond indikat hawn fuq, proprjeta’ tal-Gvern ta’ Malta. Permezz ta’ ittra li ġġib id-data ta’ l-10 ta’ Awwissu 2006 id-Direttur tal-Artijiet Albert Mamo informa lill-konvenuta li ma kienitx l-intenzjoni tal-Gvern li jġeddidilha l-kirja ta’ dan il-ħanut wara l-15 ta’ Novembru 2006. Konsegwentement fl-istess ittra l-attiċi ġiet mitluba sabiex tbattal l-affarijiet/oġġetti kollha li kellha f’dan il-fond u tikkonsenja ċ-ċwievet lid-Dipartiment sad-data imsemmija.[1] Billi l-attriċi naqset li tottempora ruħha ma’ din it-talba, fit-18 ta’ Diċembru 2006 inħarġet ordni ta’ żgumbrament mill-konvenut,[2] u peress li l-attriċi reġgħet baqgħet inadempjenti sa’ ż-żmien konċess lilha, impjegati tal-konvenut marru biex jiżgumbraw il-ħanut in kwistjoni. Proprju waqt li kien qed isir dan l-iżgumbrament, l-attiċi intavolat rikors għall-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni li ġie milqugħ proviżorjament fid-19 ta’ Frar 2007.[3] Peress li l-attriċi naqset li tagħmel il-kawża in sostenn ta’ dan il-Mandat fiż-żmien mogħti mil-liġi, l-konvenut ipproċeda bl-esekuzzjoni ta’ l-ordni ta’ żgumbament maħruġa kontra l-attriċi, li reġgħet intavolat rikors għall-ħruġ ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni ieħor. Din it-talba giet ukoll milqugħa bid-digriet ta’ din il-Qorti tat-28 ta’ Frar 2008 [4] u segwit bil-kawża odjerna.

[1] Dok. KA 4 esebit fl-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjonu Nru. 3/2008 .
[2] Dok. A anness mal-Mandat ta’ inibizzjonin Nru. 6/2007 .
[3] Ara digriet taghha tad-19 ta’ Frar 2007 fl-atti ta’ l-istess Mandat .
[4] Ara atti tal-Mandat Nru. 3/2008 .

Kif ġia ngħad, l-attriċi qed tibbaża t-talbiet preżenti tagħha fuq l-artikolu 469A(1) (b) (ii) u (iii) tal-Kap. 12. Dan l-artikolu jagħti l-fakolta' lill-Qrati ordinarji li jistħarrġu azzjoni amministrattiva u jiddikjaraw dak l-għemil null, invalidu jew mingħajr effett fil-każijiet indikati fl-istess artikolu. M'hemmx dubbju illi t-terminazzjoni tal-kirja u l-ordni ta' żgumbrament li qed tilmenta minnhom l-attriċi huma għemejjel amministrattivi li jistgħu jiġu mistħarrġa minn din il-Qorti. Imma a tenur tas-sub-inċiż (3) ta' dan l-artikolu:

"**Kawża biex twaqqa' għemil amministrattiv taħt il-paragrafu (b) tas-sub-atikolu (1) ta' dan l-artikolu għandha ssir fi żmien sitt xhur minn meta min ikollu interess isir jaf jew seta' jsir jaf, skond liema jiġi l-ewwel, b'dak l-għemil amministrattiv**."

Fil-każ in eżami ġia rajna kif l-ittra tat-terminazzjoni tal-kirja ħarġet fl-10 ta' Awwissu 2006, u kif jirriżulta mill-ittra responsiva li kiteb l-avukat tad-Dipartiment ta' l-Artijiet lill-attriċi fis-16 ta' Ottubru 2006, l-attriċi kienet saret taf minnufih b'din it-teminazzjoni, għax permezz ta' ittra mibgħuta lill-istess Dipartiment fis-16 ta' Awwissu 2006, hija talbet informazzjoni dwar ir-raġuni għal din it-terminazzjoni.[5] Żgur għalhekk illi sa fejn jirrigwarda l-att amministrattiv li bih ġiet terminata l-kirja in kwistjoni, iż-żmien konċess sabiex jiġi kontestat dan l-att, kien laħaq skada ampjament sakemm l-attriċi waslet biex tintavola l-kawża preżenti fl-24 ta' Marzu 2008.

L-istess jista' jingħad fir-rigward ta' l-ordni ta' żgumbrament. Dan inħareġ fit-18 ta' Diċembru 2006. L-attriċi żgur li saret taf b'din l-ordni ta' l-inqas fit-30 ta' Jannar 2007 meta ppreżentat l-ewwel rikors tagħha għall-ħruġ ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-konvenut biex ma jkomplix jesegwixxi dik l-ordni.[6] Hawn ukoll għalhekk kien laħaq skada sew il-perijodu mogħti mil-liġi sabiex wieħed ikun jista' jattakka għemil amministrattiv.

---

[5] Ara kopja ta' din l-ittra esebita fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni nru. 3/2008 .
[6] Ara atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 6/2007 .

Iż-żmien mogħti mil-liġi taħt dan is-sub-inċiż (3) huwa wieħed ta' dekadenza li allura ma jippermetti ebda interruzjoni jew sospensjoni, u għalhekk dak kollu li seta' sar wara mill-attiċi, ma jiswa xejn biex iwaqqaf dan iż-żmien.

Ma kien hemm ebda eċċezzjoni da parti tal-konvenut dwar din il-kwistjoni jekk il-kawża ta' l-attiċi kienitx perenta minħabba l-iskadenza taż-żmien konċess taħt is-subinċiż (3) ta' dan l-artikolu. Imma peress li huwa magħruf li l-provvedimenti tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili huma ta' ordni pubbliku, eċċezzjoni bħal din għandha titqajjem neċessarjament mill-Qorti stess li tkun qed tisma' l-kawża, kif fil-fatt għamlet din il-Qorti.

In vista għalhekk tal-fatt li rriżulta li din l-azzjoni hija perenta, il-Qorti jkollha tieqaf hawn u tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet attriċi.

Il-konvenut ippreżenta l-konto-talba tiegħu dwar id-danni allegatament ikkaġunati mill-attriċi minħabba li din irrifjutat li tirrilaxxja l-fond in kwistjoni a libera dispożizzjoni tiegħu wara li ġiet itterminata l-kirja *de quo agitur*. Imma l-istess konvenut baqa'qatt ma ressaq ebda prova in sostenn ta' din il-pretensjoni tiegħu, u għalhekk din il-kontro-talba ma tistax ma tiġix miċħuda wkoll.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi:

(i) Dwar il-kawża ta' l-attriċi billi tiddikjaraha perenta a tenur ta' l-artiklu 469A(3) tal-Kap. 12, bl-ispejjeż ta' l-istess kawża jkunu a karigu tagħha; u
(ii) Dwar il-Kontro-talba tal-konvenut, billi tiċħad l-istess kontro-talba, bl-ispejjeż tagħha kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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