MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tat-13 ta' Lulju, 2010

Citazzjoni Numru. 881/2010

John Geranzi Limited

Vs

Il-Kummissarju tal-Artijiet

B'rikors guramentat prezentat fit-3 ta' Settembru 2010 l-attrici ppremettiet li:-

Permezz ta' skrittura tal-03 ta' Gunju 1967 l-attrici kriet il-fond Flat 2, Block 1, f'Misrah San Gwann, Valletta bil-kera ta' Lm200 (illum €465.87) fis-sena li jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem.

L-attrici dejjem hallset puntwalment il-kera dovuta u l-istess kera dejjem giet accettata mill-intimat, ghall-liema pagamenti inhargu ir-ricevuti relattivi.

Fit-08 ta' Marzu 2010 inharget l-ittra li permezz taghha l-attrici giet infurmata illi "*ma hijiex l-intenzjoni tal-Gvern li igedded il-kirja tal-fond hawn fuq imsemmi wara it-30 ta' Gunju 2010*" u giet imsejha biex tivvaka l-istess fond u in difett li l-affarijiet li jinsabu fl-istess fond ser jitnehhew mill-konvenut ghas-spejjez taghha.

B'ittra ohra tal-18 ta' Awwissu 2010 l-istess konvenut hareg, din id-darba, ordni kontra l-attrici biex fi zmien hmistax-il-gurnata tizgombra mill-fond imsemmi w tnehhi kull ma hemm fih. Ordni li inharget allegatament bis-sahha tal-Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta' Malta.

Skond l-istess ligi l-konvenut ma setax johrog l-istess ordni stante li ma jissusistux ebda wahda mir-rekwiziti li abbazi taghhom l-Kummissarju tal-Artijiet ghandu dritt li johrog tali ordni.

L-attrici tokkupa l-imsemmija fond b'titolu ta' kera minghand il-konvenut u ghaldaqstant ma ghandux id-dritt li jizgombra lill-attrici mill-imsemmi fond.

L-attrici talbet sabiex il-qorti tiddeciedi:-
1. Li l-ordni mahrug mill-konvenut fil-18 ta' Awwissu 2010 hi irrita u nulla u minghajr ebda fundament guridiku u kwindi minghajr ebda effett legali.
2. Ir-rikorrenti ghandha titolu validu ta' kera fuq l-fond in kwistjoni.
3. Konsegwentement tordna illi l-istess ordni mahruga fil-18 ta' Awwissu 2010 ma ghandix tibqa' ssehh – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

Permezz ta' twegiba ġuramentata prezentata fit-12 ta' Ottubru 2010, il-konvenut iddikjara:

1. Il-konvenut ġie notifikat bir-rikors numru 881/2010 fl-ismijiet *'John Geranzi Limited vs Il-Kummissarju tal-Artijiet'* fl-1 ta' Ottubru 2010.

2. Il-konvenut hu s-sid tal-fond Flat numru 2, Blokk 1, Saint John Square, Valletta, bit-tenement numru 63250, liema fond kien mikri lis-soċjeta' attriċi b'titolu ta' kirja li tiġġedded kull sitt xhur bil-quddiem.
3. Permezz ta' ittra tat-8 ta' Marzu 2010 il-konvenut informa lis-soċjeta' attriċi illi wara l-perjodu ta' skadenza li jagħlaq fit-30 ta' Ġunju 2010, hu ma kellu l-ebda intenzjoni li jġedded l-imsemmija kirja.
4. Fit-18 ta' Awwissu 2010 inħarġet Ordni ta' Żgumbrament ai termini tal-Kapitolu 228 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregola l-iżgumbrament minn artijiet amministrati jew miżmuma mill-Gvern, u li jispeċifika li l-Kummissarju għandu diskrezzjoni assoluta biex jiżgombra persuni li jkunu qegħdin jokkupaw l-art mingħajr l-ebda titolu.
5. It-titolu ta' kirja li kienet tgawdi s-soċjeta' attriċi spiċċa meta l-Kummissarju infurmaha li l-kirja ma kinitx ser terġa' tiġġedded wara t-30 ta' Ġunju 2010 u għaldaqstant kwalsiasi okkupazzjoni tal-imsemmi fond wara l-iskadenza tat-30 ta' Ġunju 2010 kienet tammonta għal okkupazzjoni mingħajr titolu da parti tas-soċjeta' attriċi, u kien fir-rigward ta' din l-okkupazzjoni li l-Kummissarju eżerċita d-dritt li jagħtih l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 228.
6. Minn dan kollu jirriżulta li s-soċjeta' attriċi m'għandha ebda dritt jew pretensjoni fir-rigward tal-fond in kwistjoni, u li l-Kummissarju tal-Artijiet aġixxa biex jipproteġi d-drittijiet tal-Gvern fuqha.
7. F'dan ir-rigward il-Qorti b'deċiżjoni tal-24 ta' Settembru 2010 (numru 1380/2010LQ), ma laqgħetx talba għall-ħrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni kontra l-Kummissarju tal-Artijiet, sabiex dan jiġi inibit milli jwettaq l-Ordni ta' Żgumbrament in kwistjoni.

Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti kollha nkluz in-noti ta' sottomissjonijiet.

Permezz ta' din il-kawza[1] l-attrici qeghda tikkontesta ordni ta' zgumbrament mahruga mill-konvenut biex fi zmien 15 il-jum l-attrici tizgombra mill-hanut f'Misrah San Gwann, Valletta. Jirrizulta li l-attrici kienet tikri dan il-fond flimkien

[1] Rikors guramentat preentata fit-3 ta' Settembru 2010.

ma' zewg appartamenti, minghand il-Kummissarju tal-Artijiet bi hlas ta' Lm200 kera fis-sena pagabbli kull sitt xhur. Permezz ta' ittra datata 8 ta' Marzu 2010 il-konvenut gharrafha li ma kenitx l-intenzjoni tal-Gvern li jgedded il-kirja wara t-30 ta' Gunju 2010 u ghalhekk giet mitluba biex tohrog mill-fond u fin-nuqqas kienet ser tigi zgumbrata. Sussegwentement inhareg u gie notifikat ordni ta' zgumbrament fuq il-hanut[2]. Jirrizulta li f'dak l-istadju Godfrey Gialanze rritorna c-cwievet flimkien ma' ittra legali fejn kien jinghad li qieghed jaghmel hekk bla pregudizzju[3]. L-attrici qeghda ssostni li ma kienux jezistu l-elementi rikjesti fl-Artikolu 3 tal-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet (Kap. 228) u ghalhekk talab:-

1. Dikjarazzjoni li l-ordni mahruga mill-konvenut fit-18 ta' Awwissu 2010 hija irrita u nulla u minghajr ebda bazi guridika u kwindi minghajr ebda effett legali;
2. L-attur ghandu titolu validu ta' kera fuq l-fond in kwistjoni;
3. Konsegwentement tordna illi l-istess ordni mahrug fit-18 ta' Awwissu 2010 ma ghandux jibqa' jsehh.

L-Artikolu 3 tal-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet jipprovdi:-

"Il-Kummissarju, jekk fil-fehma tieghu jkun hekk mehtieg jew spedjenti 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 skond id-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 2 ta' l-Ordinanza dwar il-Kummissarju ta' l-Artijiet, meta jkun skada l-perjodu ta zmien specifikat f'kuntratt li jkun jaghti titolu, u t-tnehhija minn hemm ta' kull oggett 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.".

---

[2] Dok. AC1.
[3] Ara deposizzjoni ta' Nancy Caruana ufficjal fid-Dipartiment tal-Artijiet (seduta tal-4 ta' Marzu 2011).

Skond ix-xhieda li ta l-konvenut, il-kirja kienet ilha mill-1967.

Skond l-Artikolu 8 tal-Kap. 69, biex sid il-kera jiehu lura l-pussess ta' fond mikri jrid jitlob il-permess tal-Bord Li Jirregola l-Kera. Pero subinciz 2 jipprovdi li dan il-provvediment ma japplikax ghall-fondi li huma proprjeta tal-Gvern jew amministrati minnu. Dan ma jfissirx li l-Gvern jista' jaqbad u jizgombra lill-inkwilin minn hanut. Fil-fatt l-Artikolu 12 tal-Kap. 69 jipprovdi:-

"Jekk il-fond ikun ħanut, ***sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu fiż-żmien li din l-Ordinanza tkun isseħħ****, ħlief fil-każ imsemmi fl-artikolu 9(a) jew* ***jekk il-fond ikun tal-Gvern jew amministrat minnu jew ikun xort'oħra meħtieġ mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika.****"*.

Ghalhekk jidher li taht il-Kap. 69, il-Gvern ma jistax jiehu lura l-pussess ta' hanut mikri u b'hekk ma jgeddidx il-kirja hlief meta l-hanut hu mehtieg minnu ghal skop ta' utilita' pubblika.

Bl-emendi ntrodotti bl-Att IV tal-1995 il-Gvern inghata l-fakolta li, rrispettivament ta' x'jinghad f'xi ligi ohra, jittermina kirja minghajr il-htiega li jirrikorri quddiem awtorita gudizzjarja. L-Artikolu 1576A tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"Minkejja d-disposizzjonijiet l-ohra ta' dan il-Kodici u ta' kull ligi ohra sid il-kera meta dan ikun il-Gvern jew xi korporazzjoni jew xi awtorita' mwaqqfa b'ligi jista' ***f'kull zmien fl-interess tal-pubbliku****, iholl il-kuntratt tal-kiri meta l-kiri jkun sar ghal zmien determinat li jkun ghadu ma ghalaqx, billi jaghti avviz ta' l-istess b'att gudizzjarju lill-kerrej, liema avviz ghandu jkun ta' mhux anqas minn tliet xhur kemm fil-kaz ta' fondi ta' bini uzat ghal abitazzjoni kif ukoll fil-kaz ta' fondi ohra; u malli jinghata dak l-avviz il-kuntratt ta' kiri jinhall fid-data msemmija fl-avviz u ghandhom japplikaw id-disposizzjonjiet li gejjin ta' dan is-subtitolu."*.

Il-kaz li qieghed jikkontempla dan il-provvediment hu ghat-terminazzjoni ta' lokazzjoni mhux minhabba li l-inkwilin ikun kiser xi obbligazzjoni, izda minhabba l-interess pubbliku.

Fis-seduta tal-14 ta' Gunju 2011 Albert Mamo, Kummissarju tal-Artijiet xehed:-

"F'dak iz-zmien ahna konna qeghdin induru l-hwienet gewwa Freedom Square biex niehdu lura l-pussess taghhom minhabba l-progett ta' Bieb il-Belt. Peress li ahna ridna naghtu postijiet alternattivi lill-inkwilini li kellhom hwienet fi Freedom Square bdejna nfittxu postijiet tal-Gvern fil-Belt stess illi ma kienux qeghdin jintuzaw mill-inkwilini jew forsi kienu vakanti. F'dan il-kaz kien qieghed jigi nnutat li dan il-hanut ma kienx qieghed jigi uzat. Kien ghalhekk li l-kirja giet itterminata."[4].

Wara li l-qorti qieset dawn il-provvedimenti u dak li jirrizulta mill-atti, tikkonkludi li:-

i. L-Artikolu 3 tal-Kap. 288 japplika biss fil-kaz ta' proprjeta' li:-

(a) tkun okkupata bla titolu;
(b) tkun okkupata b'*encroachment*;
(c) tkun art specifikata taht l-Ordinanza dwar il-Kummissarju ta' l-Artijiet (Kap. 169);

M'hemmx dubju li fid-data li ntbaghatet l-ittra datata 8 ta' Marzu 2010 fejn il-konvenuta giet infurmata li l-Gvern ma kellux l-intenzjoni li jgedded il-kirja, il-konvenuta ma kenitx taqa' f'xi wiehed mill-kazijiet fuq imsemmija. L-istess jinghad meta nharget l-ordni skond l-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet (Kap. 228).

ii. Ma jirrizultax li l-Kummissarju tal-Artijiet ghandu jedd li jaqbad u unilateralment jittermina kirja ta' hanut billi jaghti *congedo* lill-inkwilin ghaliex fil-fehma tieghu l-fond mikri ma jkunx qieghed jintuza mill-inkwilin ghall-iskop li

[4] Fol. 36.

ghalih ikun inghata b'lokazzjoni[5], u wara johrog ordni ta' zgumbrament (Artikolu 3 tal-Kap. 228) fuq il-premessa li l-okkupant m'ghandux titolu. Hi l-fehma tal-qorti li l-Kummissarju tal-Artijiet kellu d-dmir jiehu l-passi gudizzjarji jekk ried li l-konvenuta tigi zgumbrata mill-hanut mikri lilha ghal din ir-raguni.

iii. Hu altru milli evidenti li l-Kummissarju tal-Artijiet jista' jittermina kirja minghajr il-htiega li jiehu passi gudizzjarji, f'kaz li l-fond hu mehtieg fl-interess tal-pubbliku (Artikolu 1576A). Ovvjament dan ma jfissirx li l-avviz li jinghata mill-Kummissarju tal-Arttijiet ma jkunx sindakabbli mill-qorti, jekk jirrizulta li ma kien hemm l-ebda interess pubbliku wara t-terminazzjoni tal-kirja. Madankollu f'kaz li jinstab li l-fond ma ttiehidx ghall-interess pubbliku, l-inkwilin ikun intitolat jitlob id-danni u mhux jiehu lura l-pussess tal-fond. Fil-fatt l-Artikolu 1576D tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"(1) Il-kuntratt jinhall immedjatament malli sid il-kera javza lill-kerrej skond kif provdut fl-artikolu 1576A, u ma' dan il-kerrej ma jibqaghlu ebda titolu fuq il-fond, u dan bla ebda htiega ta' ebda awtorità jew konferma mill-qorti.

(2) Ix-xoljiment tal-kuntratt skond l-artikolu 1576A ma jistax jitwaqqaf ghax jigi allegat li ma jkunx hemm il-htiega ghaldaqshekk fl-interess pubbliku, izda jekk jigi ppruvat li l-kuntratt ikun gie mahlul abbuzivament u mhux fl-interess pubbliku, il-kerrej ikollu dritt ghal dawk id-danni li l-qorti jidhirlha xierqa fic-cirkostanzi.".

Madankollu fil-kaz taghna hu altru milli evidenti li l-Kummissarju tal-Artijiet ma ghamilx uzu minn dawn il-provvedimenti meta baghat l-ittra tat-8 ta' Marzu 2010. Tant hu hekk li ma jirrizultax li nnotifika xi att gudizzjarju lill-konvenuta ghat-terminazzjoni tal-kirja u qatt ma saret riferenza ghal dan il-provvediment. Il-qorti hi tal-fehma li ghandha tghaddi wkoll kumment li ma tressqet l-ebda prova li l-kirja giet terminata ghall-interess pubbliku jew

[5] Il-konvenut xehed: *"F'dan il-kaz kien qieghed jigi nnutat li dan il-hanut ma kienx qieghed jigi uzat. Kien ghalhekk li l-kirja giet itterminata."* (fol. 36).

utilita pubblika. Li jirrizulta hu li l-hanut gie allokat lil terzi li minnu qeghdin joperaw negozju[6]. Il-qorti fehemet li l-persuna li giet allokata dan il-fond kellha hanut fejn qeghda tinbena l-Kamra tad-Deputati. Hu minnu li l-gurisprudenza[7] tirrikonoxxi li l-fatt li sit jinghata lill-privat ma jfissirx awtomatikament li ma jkunx ghall-uzu pubbliku. Madankollu f'dan il-kaz kull ma sar kien li l-privat inghata l-fond oggett ta' dawn il-proceduri minflok il-konvenuta biex jopera n-negozju tieghu. Ghal din il-qorti dan ma jistax jikkwalifika bhala interess pubbliku.

Ghal dak li ghandu x'jaqsam mal-verzjoni tal-konvenut li l-fond ma kienx qieghed jintuza ghal skopijiet ta' negozju, il-qorti temmen li l-hanut kien baqa' jinfetah biss ghal skopijiet ta' konvenjenza, fis-sens biex il-konvenuta ma tigix li abbandunat il-hanut. Hu minnu li l-konvenuta ressqet lil Alex Anastasi, Richard Buhagiar, John Bonello u John Longin Cassar u kkonfermaw li l-hanut kien ikun miftuh[8]. Fil-fehma tal-qorti dan m'huwiex bizzejjed. Mid-deposizzjoni ta' Godfrey Gialanze' rrizulta kif:-

i. Matul l-ahhar sentejn in-negozju ma kien qieghed ihalli l-ebda qliegh. Ikkonferma kif id-dhul kien bizzejjed biex ikopri l-ispejjez[9].
ii. Il-ftit bejgh li kien qieghed isir kien ta' stock li kien hemm fil-hanut. Gialanze kkonferma li *"Kont ili mmexxi n-negozju tieghi mill-istock ezistenti li kelli ghal 4 snin."*. Ghall-qorti hu difficli li temmen li dan kien hanut li

---

[6] Fil-hanut illum hemm l-Artisans Centre.

[7] Ara pere ezempju sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz **Vella vs Kummissarju tal-Artijiet** deciza fis-27 ta' Marzu 2003 fejn gie osservat:- "*Huwa certament fl-interess tal-pubbliku in generali li jkun hemm camping site bil-facilitajiet kollha li jmorru ma' tali sit, li l-pubbliku jkun jista' jaghmel uzu minnu minflok ma dak li jkun jaqbad u jikkampeggja kif gie gie, u dan anke jekk dak is-sit, li jrid fl-ahhar mill-ahhar jigi gestit minn xi hadd, ikun gestit mill-privat.".*

[8] Il-qorti ma tqiesx li x-xhieda ta' Anthony Catania u Emanuel Martin (ufficjali tad-Dipartiment tal-Artijiet) hi rilevanti ghaliex xehedu fuq x'sabu fil-fond wara li gew ritornati c-cwievet. Sa dak iz-zmien Gialanze kien nehha l-merkanzija li kien ghad fadal fil-fond. Ghalkemm il-konvenut xehed li ufficcjali tad-dipartiment kienu nfurmawh li l-fond kien qieghed jinzamm maghluq, u semma lil Martin u lil Catania, dawn ix-xhieda ma ghamlu l-ebda riferenza ghal x'kienet is-sitwazzjoni qabel marru fil-fond wara li nhareg l-ordni ta' zgumbrament u gew ritornati c-cwievet minn Gialanze.

[9] *"Flus fil-but ma kien jifdalli. Nispicca even."* (seduta tal-4 ta' Novembru 2011).

matul dawn is-snin kien avvjat sew fin-negozju, meta tqies li kien hanut tal-hwejjeg fejn il-moda tinbidel kull stagun. Anzi l-qorti ma tifhimx kif qatt jista' jkun possibbli li negozjant jiggestixxi hanut vijabbli tal-hwejjeg minghajr ma jkollu xoghol gdid ghall-bejgh.

iii. Impjegati ma kellix u l-uniku persuna li kien ikun hemm fil-hanut hu Godfrey Gialanze, ragel ta' 69 sena.

Filwaqt li Gialanze ressaq xhieda biex jaghti prova li hu kien jiftah il-hanut, min-naha l-ohra ma ressaq l-ebda prova ta' audited accounts tal-kumpannija li jaghtu prova tal-qliegh u spejjez li kienet taghmel kull sena, formoli tat-taxxa u VAT li suppost jintbaghatu dwar il-qliegh, kontijiet ta' konsum ta' dawl, u records dwar xiri ta' merkanzija. Ghalkemm Gialanze xehed li kien hemm pjanijiet li jsir negozju iehor minn gewwa dan il-hanut, ma ta l-ebda dettalji dwar dawn l-allegati pjanijiet. Meqjusa dawn ic-cirkostanzi l-qorti hi moralment konvinta li mill-hanut kien qieghed isir biss bejgh sporadiku, u kien jinfetah biss sabiex il-kumpannija attrici tipprova ma tippregudikax il-posizzjoni taghha ta' inkwilina. Fil-fehma tal-qorti dan m'huwiex bizzejjed biex wiehed ighid li l-fond kien qieghed jintuza skond kif miftiehem. Fil-fehma tal-qorti l-fatt biss li l-hanut kien jinzamm miftuh u f'okkazzjonijiet rari jinbieghu xi affarijiet minnu, m'huwiex bizzejjed biex jinghad li l-fond kien qieghed jintuza ghall-iskop li ghalih gie mikri.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut:-

1. Tiddikjara li l-ordni ta' zgumbrament li nghatat mill-Kummissarju tal-Artijiet permezz tal-ittra datata 18 ta' Awwissu 2010 fir-rigward tal-hanut numru 3, Block 1, Misrah San Gwann, Valletta[10], hi nulla ghaliex ma kienx hemm l-elementi rikjesti mill-Artikolu 3 tal-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet (Kap. 228).

[10] Ara l-ordni ta' zgumbrament datata 18 ta' Awwissu 2010 (Dok. AC1) prezentata minn Anthony Catania, ufficjal tad-Dipartiment tal-Artijiet.

Ghalhekk tikkonferma li tali ordni m'ghandha l-ebda effett.

2. Tikkonferma li ghalkemm il-qorti hi moralment konvinta li fiz-zmien li nharget l-ordni ta' zgumbrament il-hanut ma kienx qieghed jintuza ghall-iskop li ghalih kien mikri, in vista ta' dak li nghad hawn fuq l-attrici ghandha titolu ta' kirja.

Spejjez a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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