QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR PAUL COPPINI LL.D.

Illum Il-Ġimgħa, 13 ta' Novembru 2015

Ċitazzjoni Numru: 55/2005

Anthony Cassar

vs

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

Il-Qorti,

Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta:

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;

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;

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);

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;

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' din il-kawża;

Illi meta ħarġet l-ordni ta' żgumbrament fil-konfront tiegħu huwa kien qiegħed jidditjeni 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;

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

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.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-attur debitament maħlufa minnu.

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tal-konvenut li eċċepixxa:

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 t-tiġdid tal-kera tal-bini (Kap. 69). Ir-Regola għal sidien ordinarji ta' fondi mikrija hij ali 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."

3. 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."

4. 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 fil-konfronti tal-Gvern.

5. 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;

6. 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.

7. Illi skond l-Artikolu 3 tal-Kap. 228, li fuqu aġixxa l-eċċipjent, il-Kummissarju ta' l-Artijeit;

   "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*".

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

9. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut maħlufa minn Albert Mamo.

Rat l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 34/2005 fl-istess ismijiet, allegat mal-atti ta' din il-kawża.

Rat id-digriet tagħha tal-4 ta' April 2014 fejn awtorizzat lill-Kunsill Lokali tal-Fontana sabiex jintervjeni *in statu et terminis*.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti u tal-intervenut fil-kawża.

Rat id-digriet tagħha tas-26 ta' Ġunju 2015 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

Ikkunsidrat:

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.

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,[1] 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.[2] 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

[1] Ara kopja tal-Gazzetta tal-Gvern tat-23.06.1970 esebita bhala Dok.SB a fol. 166- 169 tal-process
[2] ara affidavit tiegħu a fol.293 - 295

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 tal-Artijiet 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.[3]

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

[3] Ara kopja tal-ittra datata t-8 ta' Lulju 2002 iffirmata mill-Kummissarju tal-Artijiet ta' dakinhar u ndirizzata lid-Direttur tad-Dipartiment tal-Kunsilli Lokali a fol.407

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 mill-qrati 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 r-rilokazzjoni 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.*"[4]

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,[5] 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.

---

[4] Sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet: " Giuseppe Attard Potugħese vs Giuseppe Bona", ccitata mill-istess Qorti fil-kawza fl-ismijet: "Anthony Busuttil et vs John Abela" (23.05.2008)

[5] Ara kopja tiegħu esebita bhala Dok.A a fol.7

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.

(ft) Paul Coppini
Maġistrat

(ft) Silvio Xerri
D/Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur