QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 26 ta' Jannar 2018

Numru 11

Rikors numru 880/10 LSO

Godfrey Gialanze, Dr Michael Gialanze,
Wilfred Gialanze, Miriam Farrugia u b'digriet tal-20 ta' Novembru 2014
stante l-mewt ta' Dr. Michael Gialanze fil-mori tal-kawza,
il-gudizzju f'ismu gie trasfuz f'isem martu Rita Gillian Gialanze

v.

Il-Kummissarju tal-Artijiet, illum Awtorita` tal-Artijiet

<u>Preliminari;</u>

Illi dan huwa appell ad istanza tal-atturi mis-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' Ottubru 2013, li permezz tieghu qed titlob

lil din il-Qorti tirrevoka dik is-sentenza u tilqa' t-talbiet taghhom; is-sentenza qed tigi riprodotta ghall-ahjar intendiment:

"**I. PRELIMINARI.**

"Rat ir-rikors ta' Godfrey Gialanze (ID 566742M) datat 3 ta' Settembru 2010 ipprezentatat quddiem din il-Qorti kif diversament presjeduta, fejn espona: -

"Illi r-rikorrenti huma lkoll, f'sehem mhux ugwali, l-eredi tal-mejtin John u Carmelina konjugi Gialanze.

"Illi permezz ta' zewg skritturi tat-18 ta' Marzu 1955 u 29 ta' Novembru 1955 l-awtur tar-rikorrenti kien kera minghand l-awtur tal-intimat il-fond Flat 1, Block 1, u l-hanut bin-numru *3,* Block 1, it-tnejn f'Misrah San Gwann, Valletta, bil-kera ta' Lm130 (illum €302.82), u bil-kera ta' Lm225.50 (illum €525.26) fis-sena rispettivament li jithallsu kull sitt xhur bil-quddiem.

"Illi l-awturi tar-rikorrenti u warajhorn, meta gew nieqsa, ir-rikorrenti dejjem hallsu puntwalment il-kera dovuta u l-istess kera dejjem giet accettata mill-intimat, ghal liema pagamenti nhargu r-ricevuti relattivi.

"Illi fit-8 ta' Marzu 2010 inhargu l-ittri *da parte* tal-intimat li permezz taghhom ir-rikorrenti gew infurmati illi *"ma hijiex l-intenzjoni tal-Gvern li jgedded il-kirja tal-fond hawn fuq imsemmi wara t-30 ta' Gunju 2010"* u r-rikorrenti gew mgharrfa biex jivvakaw l-istess fondi u in difett li l-affarijiet li jinsabu fl-istess fondi ser jitnehhew mill-intimat a spejjez tar-rikorrenti.

"Illi b'ittra ohra tat-18 ta' Awwissu 2010 l-istess intimat hareg, din id-darba, ordni kontra r-rikorrenti biex fi zmien hmistax-il-gurnata jizgombraw mill-fondi imsemmija u jnehhu kull ma hemm fihom.

"Illi din l-ordni tat-18 ta' Awwissu 2010 inharget allegatament bis-sahha tal-Kapitolu 228 tal-ligijiet ta' Malta.

"Illi *ai termini* tal-istess ligi l-intimat 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.

"Illi r-rikorrenti jokkupaw l-imsemmija fondi b'titolu ta' kera minghand l-intimat u ghaldaqstant l-intimat ma ghandux id-dritt li jizgombra lir-rikorrenti mill-imsemmija fondi.

“Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex tiddikkjara taqta' u tiddeciedi;

“1. Illi l-ordnijiet minnu mahruga fil-18 ta' Awwissu 2010 huma irriti u nulli u minghajr ebda fundament guridiku u kwindi minghajr ebda effett legali;

“2. Illi r-rikorrenti ghandhom titolu validu ta' kera fuq l-fondi in kwistjoni; u

“3. Konsegwentement tordna illi l-istess ordnijiet mahruga fit-18 ta' Awwissu 2010 ma ghandhomx jibqghu jsehhu - kollox skont kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi.

“Bl-ispejjes komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni prezentat fit-30 ta' Awwissu 2010 kontra l-intimat li minn issa jibqa' ngunt ghas-subizzjoni tieghu.

“Rat li dan ir-rikors gie appuntat ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tas-7 ta’ Dicembru 2010.

“Rat ir-risposta guramentata tal-intimat il-Kummissarju tal-Artijiet, is-Sur Albert Mamo datata 12 ta’ Ottubru 2010, fejn s-Sur Mamo jikkonferma s-segwenti fatti:-

“1. Illi l-intimat gie notifikat bir-rikors numru 880/2010 fl-ismijiet Godfrey Gialanze et vs il-Kummissarju tal-Artijiet nhar it-22 ta' Settembru 2010;

“2. Illi l-intimat hu s-sid tal-fond Flat 3, Block 1 (tenement numru 63249) u tal-hanut bin-numru 3, Block 1 (tenement numru 63213), it-tnejn f’Misrah San Gwann, il-Belt Valletta, liema fondi kienu moghtija lill-atturi b'titolu ta' kirja li tiggedded kull sitt xhur bil-quddiem;

“3. Illi permezz ta' ittra tat-8 ta' Marzu 2010, il-Kummissarju intimat informa lill-atturi illi wara l-perijodu ta' skadenza li jaghlaq fit-30 ta' Gunju 2010, hu ma kellux l-intenzjoni li jgedded l-imsemmija kirja;

“4. Illi fit-18 ta’ Awwissu 2010, inharget ordni ta' zgumbrament *ai termini* tal-Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta' Malta, li jirregola l-izgumbrament minn artijiet amministrati jew mizmuma mill-Gvern, u li jispecifika li l-Kummissarju tal-Artijiet ghandu diskrezzjoni assoluta biex jizgombra persuni li jkunu qeghdin jokkupaw proprjeta` tal-Gvern minghajr ebda titolu;

“5. Illi t-titolu ta' kirja li kienu jgawdu l-atturi spicca meta l-Kummissarju tal-Artijiet infurmahom illi l-kirja ma kinitx ser tiggedded wara t-30 ta' Gunju 2010 u ghaldaqstant kwalsiasi okkupazzjoni tal-imsemmi fond wara l-

iskadenza tat-30 ta' Gunju 2010 kienet tammonta ghal okkupazzjoni minghajr titolu da parti tal-atturi, u kien fir-rigward ta' din l-okkupazzjoni li l-Kummissarju intimat ezercita d-dritt li jaghtih l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 228;

“6. Illi minn dan kollu jirrizulta li l-atturi m'ghandhom l-ebda dritt jew pretensjoni fir-rigward tal-fondi in kwistjoni, u li l-Kummissarju tal-Artijiet agixxa biex jipprotegi d-drittijiet tal-Gvern fuqhom;

“7. Illi f’dan ir-rigward hemm decizjoni tal-Qorti moghtija nhar l-24 ta' Settembru 2010 (fl-atti tal-mandat t'inibizzjoni numru 1380/2010 LQ), li ma laqghetx talba ghall-hrug ta' mandat t'inibizzjoni kontra l-Kummissarju tal-Artijiet, sabiex dan jigi inibit milli jwettaq l-Ordni ta' Zgumbrament in kwistjoni.

“Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

“Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta, inkluz dak tal-4 ta’ Ottubru 2012 fejn il-partijiet qablu li l-provi gew konkluzi quddiem l-Assistent Gudizzjarju Dr. Michael Camilleri. Dr. Joseph Schembri ghar-rikorrenti esebixxa kopja ta’ sentenza b’ mertu identiku deciza minn Qorti diversament presjeduta pero` li qieghda pendenti quddiem l-Appell. Dr. Michaela Muscat talbet li taghmel nota ta’ osservazzjonijiet. Il-Qorti laqghet it-talba. Il-kawza giet differita ghas-sentenza in difett ta’ ostakolu ghall-21 ta’ Marzu 2013.

“Rat in-nota ta’ osservazzjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet datata 2 ta’ Novembru 2012 a fol 102 tal-process.

“Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-rikorrenti datata 7 ta’ Novembru 2012 a fol 109 tal-process.

“Rat is-surroga datata 17 ta’ Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

“Rat il-verbal tas-seduta tal-21 ta’ Marzu 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn meta ssejhet il-kawza l-partijiet msejhin tliet darbiet baqghu ma dehrux. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-15 ta’ Ottubru 2013.

“Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

“**II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>**

“Permezz ta' din il-kawza, l-atturi qed jimpunjaw ordnijiet ta' zgumbrament mahruga mill-konvenut biex fi zmien 15-il jum huma jizgombraw minn fondi mikrija lilhom, konsistenti f'appartament u hanut, rispettivament Flat

1, Block 1, u numru 3 Block 1, it-tnejn f'Misrah San Gwann, Valletta, liema ordnijiet li nhargu b'ittra fit-18 ta' Awwissu 2010 huma irriti u nulli.

"L-intimat wiegeb li l-ordni ta' zgumbrament hareg *ai termini* tal-**artikolu 3 tal-Kap 228** tal-Ligijiet ta' Malta li jirregola l-izgumbrament ta' artijiet amministrati mill-Gvern.

"Fil-qosor, l-atturi bhala eredi tal-mejtin John u Carmelina konjugi Gialanze kienu qed jikru l-appartament numru 1, bil-kera ta' €302 fis-sena, u l-hanut numru 3, it-tnejn fi Block 1, f'Misrah San Gwann, Valletta, bil-kera ta' Lm525.26 fis-sena, mill-Gvern ta' Malta. Il-kera tithallas kull sitt xhur bil-quddiem. L-atturi gew infurmati b'ittra *da parte* tal-intimat datata t-8 ta' Marzu 2010 li l-kirja taghhom ma kenitx ser tiggedded wara it-30 ta' Gunju 2010. Sussegwentement inhareg u gie notifikat ordni ta' zgumbrament fuq il-hanut u fond in kwistjoni fit-18 ta' Awwissu 2010, cioe' wara li skada t-terminu tal-kirja.

"F'dan ir-rigward il-Qorti b'deċiżjoni tal-24 ta' Settembru 2010 (numru 1380/2010LQ)[1], 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.

"L-Artikolu **3 tal-Att dwar Zgumbrament minn Artijiet** (Kap 228) 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 skont 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."*

"Il-kelma 'art' uzata fl-artikolu tinkludi art jew bini mizmuma jew amministrata mill-Gvern u ghalhekk il-fond in kwistjoni hu nkluz fid-definizzjoni ta' 'art' taht dan l-Att pero` l-izgumbrament taht l-artikolu 3 jirreferi ghal okkupanti bla titolu jew 'art' moghtija *'on encroachment'*.

"Il-Kummissarju tal-Artijiet isostni li l-atturi kienu qed jokkupaw proprjeta' pubblika minghajr titolu meta nhareg l-ordni ta' Zgumbrament (fit-18 ta' Awwissu 2010) galadarba l-kirja ma ggeddidtx wara l-iskadenza tat-30 ta' Gunju 2010; u li f'dan il-kaz ghandu diskrezzjoni assoluta.

[1] **Dok. A1** a fol. 13 tal-process.

“Mhumiex ikkontestati l-fatti taz-zewg ittri ta' Marzu u Awwissu 2010, kif ukoll li l-kera tal-fondi thallset puntwalment, u lanqas mhu kkontestat li l-atturi kienu l-legittimi inkwilini almenu sat-30 ta' Gunju 2010. Huma ma vvakawx il-fond u ghalhekk inhareg l-ordni ta' zgumbrament mertu ta' din il-kawza.

“Skont ix-xhieda li ta **Godfrey Gialanze**[2] l-intimat kien fisser li ried ipoggi l-inkwilini tal-hwienet li kienu sitwati f'Bieb il-Belt fi proprjeta' ohra minhabba l-progett pubbliku li kien qed jitwettaq hemmhekk. L-atturi oggezzjonaw li ghandhom jigu zgumbrati sabiex jigu akkomodati persuni privati ohra minghajr sentenza mill-Qrati. Xehed ukoll li l-hanut kien jinfetah regolarment "*izda mhux kuljum"* u l-hanut kien anke nzamm maghluq ghal xi perjodu meta hu kien ma jiflahx. L-atturi pproducew xhieda li qalu li huma kienu jaraw il-hanut miftuh[3]

“Dan kollu gie kkontestat mill-**Kummissarju tal-Artijiet**[4] .

“Hu kkonferma li l-Gvern ta' Malta hu s-sid tal-fond li jgib in-numru 63213 li kien inkera lill-awtur tal-atturi f'nofs is-snin hamsin. Hu xehed li "*Is-sid ta' kwalunkwe kirja li tiggedded minn zmien ghal zmien ghandu d-dritt li jaghzel li ma jirrinovax il-kirja - kif fil-fatt sar. Izda fatturi ohra li gew ikkunsidrati kienu l-fatt li ahna bhala Dipartiment konna nafu li l-fond in kwistjoni mhux jinfetah*[5] *u mhux qieghed jigi gestit bhala hanut u kien biss meta saru spezzjonijiet minn ufficjali tad-Dipartiment u nhareg l-avviz li l-kirja mhux ser tigi mgedda li kien hemm granet fejn il-hanut rega' beda jinfetah..... Illi l-fond hu mehtieg sabiex jigu rilokati sidien ta' hwienet li kienu joperaw minn Bieb il-Belt u li kellhom jivvakaw il-proprjeta' taghhom minhabba l-Progett li ser isir hemmhekk."*

“L-atturi sostnew li kien hemm diversi hwienet hdejhom, ukoll proprjeta' tal-Gvern, li ma gewx soggetti ghall-ordni ta' zgumbrament.[6] Fuq dan, Albert Mamo xehed li "*dorna l-Belt kollu u kull fejn sibna hanut mhux qed jopera u li nistghu niehduh hadnih, u dan kien wiehed minnhom."*

“Biex juru li l-fond kien jinfetah gew esebiti *VAT returns* ta' John Geranzi Limited ghas-snin 2006-2010[7]. Fis-sena 2009 ma gie dikjarat xejn *ai fini* tal-VAT. L-atturi esebew ukoll estratti mill-*profit and loss accounts* tas-socjeta' msemmija ffirmati mill-awditur tal-kumpanija ghas-snin 1992 sa

[2] Affidavit a fol 18-20 tal-process.
[3] Ara affidavits ta' John Bonello, Richard Buhagiar u Alex Anastasi, esebiti b'nota a fol. 23 et seq. tal-process.
[4] Affidavit ta’ Albert V Mamo esebit a fol. 28 tal-process.
[5] Xehed li dan seta' jixhed fuqu personalment ghaliex kien jghaddi ta' spiss minn quddiem il-hanut f'diversi hinijiet u granet - (seduta tal-11 ta' Mejju 2011).
[6] Para 11 tal-affidavit ta' Godfrey Gialanze.
[7] **Dokti. PS1-PS6** - Xhieda ta' Paul Scicluna mill-Ufficcju tal-VAT fis-seduta tal-1 ta' Novembru 2011.

2010. **Godfrey Gialanze** spjega li riferibbilment ghas-sena 2009, id-dhul gie akkumulat fid-dikjarazzjoni ghas-sena 2010.[8]

“Il-Qorti kkonsidrat li l-ittra tat-18 ta' Awwissu 2010 ma gietx esebita fil-process izda, kif rilevat *ante*, ma hemmx kwistjoni bejn il-partijiet li l-ordni ta' zgumbrament inghatat f'dik id-data b'ittra lill-atturi.

“Jirrizulta mill-provi li d-decizjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet kienet ittiehdet primarjament peress li ghat-twettiq tal-Progett ta' Bieb il-Belt kien jenhtieg li jigu rilokati diversi sidien tal-hwienet sitwati hemmhekk. Dan kien l-iskop. L-ghazla tal-fondi odjerni kienet determinata minn kostatazzjoni unilaterali ta' fatt maghmul mill-Kummissarju tal-Artijiet fis-sens li l-fond ma kienx qed jigi avvjat kif suppost.

“Jigi rilevat minnufih li l-Qorti mhiex impressjonata bir-riferenza li saret mill-atturi ghall-fatt li hwienet ohra f'Misrah San Gwann ma sofrewx l-istess trattament. Jekk l-atturi qed jallegaw xi forma ta' diskriminazzjoni, din zgur ma gietx sostnuta skont il-Ligi u m'hiex qed tinghata ebda rilevanza fil-konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti.

“**Konsiderazzjonijiet Legali**

“Skont 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` s-**subinciz (2)** jipprovdi li dan il-provvediment ma japplikax ghall-fondi li huma proprjeta' tal-Gvern jew amministrati minnu.

“L-intimat isostni li mhi mehtiega ebda forma skritta sabiex jinghata l-*congedo* lill-inkwilin.[9] Galadarba l-inkwilini inghataw il-*congedo*, allura jsegwi li l-kirja giet itterminata fl-ahhar ta' Gunju 2010.

“Il-Qorti tqis li sakemm ma jkun hemm ebda Ligi li torbot lil sid il-kera jgedded il-kiri meta jintemm fiz-zmien miftiehem jew prezunt, (u ghalhekk din il-Qorti qed taghmel riferenza ghad-disposizzjonijiet tal-**Kap 69**) sid il-kera jista’, bla ma jkollu ghalfejn jaghti ragunijiet, ma jhallix illi l-kiri jkompli jiggedded. Dan jaghmlu billi jaghti avviz ta’ *congedo* bhal ma’ hi l-ittra tat-8 ta' Marzu 2010. Ladarba nghata dak l-avviz il-kiri, wara li jintemm iz-zmien kurrenti, ma jibqax isehh. Ghalhekk il-kiri mertu ta' din il-kawza ghandu jitqies li ntemm fit-30 ta' Gunju 2010 u, wara dik id-data, l-atturi ma kellhom ebda titolu jkompli jzommu l-fondi mertu ta' din il-kawza. Isegwi li lanqas jenhtieg li jintwera xi interess pubbliku ghaliex "*dan huwa kaz fejn semplicement il-kirja giet fi tmiemha."*

[8] Seduta tat-2 ta' Novembru 2011 fejn irrefera ghal DOK PS6.
[9] ***"Giuseppe Attard Portughese v Giuseppe Bona” - (Vol. XXVI.Pt.I p.199)***

“L-atturi strahu fuq sentenza moghtija minn din il-Qorti kif diversament presjeduta fl-ismijiet "***John Geranzi Limited v Il-Kummissarju tal-Artijiet*** *"*(Citazz. 881/2010 AE) fejn il-Qorti qalet li "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’ utilita` 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.” (enfasi tal-Qorti f'dik is-sentenza).

“F'dik is-sentenza wkoll il-Qorti qalet li r-rekwizit ta' interess jew skop pubbliku[10] hu mehtieg mill-artikolu **1576A** tal-**Kap.16** tal-Ligijiet ta' Malta li tippermetti lill-Gvern li jwaqqaf kirja minghajr il-htiega li jirrikorri quddiem awtorita' gudizzjarja.

“Din il-Qorti ma taqbilx mal-konkluzjonijiet migjuba fis-sentenza fuq citata.

“Minn qari tal-artikoli **8(2) u 12 tal-Kap 69** tal-Ligijiet ta' Malta, jirrizulta li l-Gvern, bhala sid ta' proprjeta` mikrija, jista’ jaghzel fid-diskrezzjoni assoluta tieghu, li ma jgeddidx dik il-kirja u jaghti l-*congedo* relattiv. Ghal dan ma hemmx bzonn ta' raguni, sew jekk qed jaghmel dan ghal skop ta' utilita' pubblika, sew ghal ragunijiet ohra. Lanqas hu l-kaz li jipprova xi ksur da parti tal-inkwilin tal-obbligazzjonijiet tieghu kif hu mahsub fl-artikolu 9(a) tal-Kap.69, liema raguni ghandu jinghata fejn il-proprjeta` mhix proprjeta' tal-Gvern.

“Difatti l-artikolu 12 jiddisponi tliet eventwalitajiet ghar-ripresa pussess ta' hanut:

“i. Fil-kaz ta' proprjeta` privata, jekk jirrizultaw l-elementi previsti mill-artikolu 9(a); jew

“ii: *jekk il-fond ikun tal-Gvern jew amministrat minnu; jew*

“iii. *jekk il-fond ikun xort’oħra meħtieġ mill-Gvern għal skop ta’ utilita' pubblika.*

“Skont l-artikolu 8(2) jekk il-fond ikun tal-Gvern, jista’ jirriprendi l-pussess ta' hanut minghajr il-htiega li jirrikorri lejn il-Bord.

[10] Ara definizzjoni ta' "*skop pubbliku"* fil-Kap. 88 tal-Ligijiet ta' Malta li "jfisser kull skop li għandu x’jaqsam mal-użu eskluživ tal-Gvern jew mal-użu pubbliku ġenerali, "

“Din il-Qorti, fis-sentenza citata, ghamlet riferenza ghall-artikolu **1576A** tal-Kap.**16** introdott bl-Att IV tal-1995 fejn il-Gvern inghata l-fakolta` li, rrispettivament ta’ x’jinghad f’xi ligi ohra, jittermina kirja minghajr il-htiega li jirrikorri quddiem awtorita` gudizzjarja. Dan l-Artikolu jghid hekk:

> *“Minkejja d-dispozizzjonijiet 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,.....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.”* (enfasi ta' din il-Qorti).

“Fil-fehma tal-Qorti, dan l-artikolu ma japplikax ghall-kaz odjern peress li l-kirja in kwistjoni ghandha titqies li giet terminata fit-30 ta' Gunju 2010 u ghalhekk ma kenitx ghadha vigenti meta nhareg l-ordni ta' zgumbrament. Dan l-artikolu japplika ghat-twaqqif ta' kuntratt ta' kiri <u>li jkun ghadu ma ghalaqx</u> u eccezzjonalment taghti lill-Gvern il-fakolta` li jittermina kuntratt operattiv ghall-skopijiet pubblici minghajr il-htiega li jirrikorri lejn l-awtorita' gudizzjarja ghall-permess.

“Fid-dawl tal-premess, il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tidhol fil-kwistjoni ta' utilita` jew interess pubbliku ghaliex l-intimat mexa skont il-Ligi li ttih diskrezzjoni assoluta li ma jgeddidx kirja ta' hanut li jappartjeni lilu. Ghall-istess raguni, il-Ligi ma taghmilx distinzjoni bejn hwienet li qed jigu avvjati sew u dawk fejn l-inkwilin mhux qed josserva l-kondizzjonijiet tal-kirja. Dawn huma rilevanti f'kaz li jkun sid privat li jmexxi kaz ghar-ripresa pussess ta' hanut imma mhux fil-kaz fejn il-proprjeta` tappartjeni lill-Gvern (art 12 tal-kap.69).

“**Ikkonsidrat** li l-artikolu 3 tal-Kap 228 japplika ghall-att ta' zgumbrament "*ta’ kull persuna minn kull art li tkun okkupata minn dik il-persuna minghajr ebda titolu".* Fid-dawl tal-principji enuncjati, tqies li l-atturi kienu qed jokkupaw il-fondi mertu ta' din il-kawza minghajr ebda titolu validu skont il-Ligi meta nhargu l-ordnijiet ta' zgumbrament fit-18 ta' Awwissu 2010.

“Certament jekk l-atturi jhossu li l-Kummissarju tal-Artijiet agixxa ngustament fil-konfront taghhom fl-ezercizzju tad-diskrezzjoni tieghu, ghandhom rimedji ohra skont il-Ligi, izda mhux f'dan il-gudizzju fejn dak li qed jigi allegat huwa li ma jissussistux ir-rekwisiti previsti mill-Kap. 228 tal-Ligijiet ta' Malta.

“**III. <u>KONKLUZJONI.</u>**

“Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta’ u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tilqa'** l-eccezzjonijiet tal-intimat il-Kummissarju tal-Artijiet, **tichad** it-talbiet attrici *stante* li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

"L-ispejjez jithallsu mill-atturi."

AGGRAVJI

L-aggravji tal-appellanti huma effettivament li mhux minnu li huma ma kienux qed jaghmlu uzu mill-fond in kwistjoni, li l-ewwel Qorti ma kienitx korretta fl-interpretazzjoni taghha tal-Artikolu 3 tal-Kap. 228 u wkoll li l-provvedimenti ta' dak l-artikolu ma gewx osservati f'dan il-kaz.

Il-Qorti ezaminat kemm is-sentenza appellata u anke l-atti tal-kawza u ma ssib xejn fis-sentenza li tista' b'xi mod ticcensura jew ma taqbilx maghha. L-ewwelnett, fuq jekk il-fond kienx qed jintuza qabel li graw il-fatti li taw lok ghall-kaz, l-ewwel Qorti interpretat tajjeb il-provi li ngabru quddiemha. Kif qalet din il-Qorti diversi drabi: "*il-Qorti tal-Appell tiddisturba biss id-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti f'kazijiet eccezzjonali meta si tratta ta' valutazzjoni ta' fatti*". **Phyliss Ebejer v. Joseph Aquilina** (10 ta' Jannar 1995. Imbaghad fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Cini v. George Wells** (15 ta' Novembru 2004) l-istess Qorti qalet li "*Huwa principju bazilari segwit minn din il-Qorti ta' revizjoni li fejn si tratta ta' apprezzament u evalwazzjoni ta' provi ta' fatt din il-Qorti qatt ma tiddisturba leggerment apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti sakemm ma jkunx hemm ragunijiet gravi u serji bizzejjed li jissugerixxu mod iehor".* Dan l-

insenjament huwa segwit f'diversi sentenzi ohra bhal **Emanuel Cardona v. Dr Graham Busuttil**, Appell, 10 ta' Jannar 1995 u **Paul Formosa v. Salvu Debono**, Appell 5 ta' Ottubru 2001. Fuq kollox din il-kwistjoni ghandha rilevanza relattiva ghaliex l-intimat ghandu diskrezzjoni assoluta li tathielu l-istess ligi biex johrog ordni ta' zgumbrament jekk ir-rekwiziti tal-Artikolu 3 imsemmi jkunu prezenti.

Hemm imbaghad il-kwistjoni legali. L-ewwel Qorti wara li indikat l-Artikolu 3 (1) imsemmi rat illi kif jirrizulta mill-atti, korrettament semmiet li l-ordni ghal zgumbrament harget fit-18 ta' Awwissu 2010 wara illi fit-3 ta' Gunju 2010 kienet intbghatet l-ittra ufficjali necessarja biex hija tinghata l-hekk imsejjah '***congedo***'. Dan skont l-Artikolu 1568 tal-Kodici Civili illi jghid:

> "**1568.** *Iżda, għal dak li hu bini, meta ż-żmien tal-kiri hu preżunt kif jingħad fl-artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-egħluq taż- żmien kemm-il darba sid il-kera ma jagħtix avviż lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas xahar qabel, jekk iż-żmien preżunt tal-kiri hu għal sena, jew ħmistax-il gurnata qabel, jekk dan iż-żmien hu għal anqas minn sena.*"

Kwindi f'dan il-kaz, una volta mibghuta u notifikata l-ittra ufficjali, il-kirja intemmet u l-atturi ma kienx ghad baqghalhom it-titolu ta' lokazzjoni li kellhom. "*Sid ghandu dritt jittermina l-kirja meta din tiskadi meta l-ligi tippermettiha u bil-modalita` li titlob il-ligi. Ma hemm xejn fil-ligi civili li titlob lil Qorti tindaga ghalfejn giet terminata l-kirja*". **Tonna v. Kummissarja tal-Artijiet,** supra.

Fil-kaz in ezami, l-intimat appellat ma qabadx u zgombra lill-appellanti minghajr ma segwa l-provvedimenti tal-Artikolu 3 tal-Kap. 228 gia` msemmi; kieku ghamel hekk kien ikollhom ragun l-appellanti jilmentaw mis-sentenza tal-ewwel Qorti u f'dan is-sens hija s-sentenza **John Geranzi Limited v. Kummissarju tal-Artijiet** li fuqha bazikament sejsu l-kawza taghhom. Ta' min jirrimarka li din is-sentenza tal-Prim'Awla kienet giet revokata minn din il-Qorti u t-talba tas-socjeta` attrici kienet giet finalment michuda permezz tas-sentenza moghtija fis-27 ta' Jannar 2017.

Fil-fehma ta' din il-Qorti fl-istadju li l-appellat talab l-ordni ta' zgumbrament l-appellanti <u>ma kienx ghad baqalhom titolu ta' lokazzjoni u allura l-argument taghhom ifalli anke mad-daqqa t'ghajn</u>. L-argument kontenut fir-rikors tal-appell li l-appellanti kien ghad ghandhom it-titolu ta' lokazzjoni li kienu ilhom igawdu ghal diversi snin kif nghidu bl-ingliz, *begs the question*. It-titolu intemm fit-terminu indikat fl-ittra ufficjali li tat l-imsemmi **congedo**. Gie osservat fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet **Saviour Zammit v. Joseph Galea et** (30 ta' Marzu 2001) illi l-kliem 'bla titolu' (espressa f'att gudizzarju promotur), "*kellu jinqara fis-sens limitat li l-Qorti kellha tindaga u tistabilixxi l-ezistenza tat-titolu fil-konfront tal-attur li jkun ippropona l-kawza kontra l-konvenut li jkun qieghed jokkupa l-fond tieghu*". Kif gia` ssemma' t-titolu tal-appellanti intemm malli l-appellat ottompera ruhu mal-Artikolu 1568 fuq imsemmi.

B'riferenza imbaghad ghall-aggravju li l-ordni ma nhargitx ghal skop pubbliku hafna mill-argumenti rilevanti ghall-ewwel aggravju japplikaw ghal dan l-aggravju wkoll. Kien evidenti mid-deposizzjoni tal-ufficjal in kariga dak in-nhar li kien hemm bzonn urgenti illi jigu allokati pussessuri ta' hwienet li kienu se jigu rilokati minhabba l-progett ta' Bieb il-Belt. Kien ghalhekk naturali li l-intimat jipprova jirriloka lil dawn in-nies fi hwienet li ma kienux qed jintuzaw.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti tiddisponi mill-appell billi tichdu u tikkonferma interament s-sentenza appellata bl-ispejjez ta' dan l-appell ukoll a kariku tal-atturi appellanti.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
df