MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-22 ta' Ottubru, 2004

Citazzjoni Numru. 708/2000/1

Emanuel u Mary Rose konjugi Zammit

vs.

Kummissarju ta' l-Artijiet u b'digriet tas-16 ta' Gunju 2000 gie kjamat in kawza id-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi ppremettew u talbu hekk:

Premess illi l-atturi jikru minghand il-konvenut l-appartament bin-numru 1, Entrata D, Binja Harrigiet, Mqabba.

U premess illi l-atturi jhallsu l-kera lill-konvenut f'rata annwali ta' mitejn lira Maltin (Lm200) kull sitt xhur bil-quddiem.

U premess illi dan l-ahhar il-konvenut ma baqax jaccetta l-kera u l-atturi kellhom jiddepositaw l-kera l-Qorti u dana minhabba l-fatt illi l-konvenut ried jitterminalhom il-kera u jizgumbrahom mill-fond hawn fuq indikat.

U premess illi sussegwentement b'ittra datata 24 ta' Novembru 1999, l-konvenut hareg ordni ta' zgumbrament kontra l-atturi mill-fond hawn fuq indikat skond l-Artiklu 3 tal-Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta' Malta.

U premess illi l-Prim' Awla Tal-Qorti Civili preseduta mill-Imhallef David Scicluna akkordat mandat ta' inibizzjoni (Numru 609/00) presentat mill-atturi kontra l-konvenut sabiex dan ma jesegwix tali ordni ta' zgumbrament kontra taghhom.

U premess illi skond il-ligi jezistu zewg istanzi biss meta l-konvenut jista' jezercita l-poteri tieghu liema istanzi bla dubbju ma jinkwadrax fil-fatti ta' dan il-kaz.
Ighid ghalhekk il-konvenut ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandiex:
1. Thassar, tirrevoka u tikkancella l-ordni ta' zgumbrament mill-fond hawn fuq indikat mahrug mill-konvenut kontra l-atturi, bl-ispejjez kontra l-konvenut inkluz dawk tal-mandat ta' Inibizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet li biha eccepixxa:

1. Illi preliminarjament, l-azzjoni odjerna hija nulla stante li l-att tac-citazzjoni huwa irregolari billi l-att huwa nieqsa minn rekwiziti essenzjali fosthom l-okkju fuq ic-citazzjoni, il-firem tal-Avukat u dak tal-Prokuratur Legali.
2. Illi sekondarjament u bla pregudizzju ghas-suespost, ghalkemm l-ordni ta' zgumbrament inharget mill-Kummissarju ta' l-Art, dan sar fuq talba tad-Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali li effettivament kera il-fond lill-atturi, u dana wara li zgura lill-konvenut li l-fond de quo

ma kienx qed jigi uzat mill-atturi bhala r-residenza taghhom.

3. Illi subordinament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-process mhux integru minghajr il-kjamant in kawza tad-Dipartiment tal-Akkomodazzjoni Socjali.

4. Illi rigward il-meritu, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jigi spjegat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-konvenut Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali, kjamat fil-kawza b' digriet tas-16 ta' Gunju 2000, li biha eccepixxa:

Preliminarjament, illi l-azzjoni odjerna hija nulla stante li l-att tac-citazzjoni huwa irregolari billi l-att huwa nieqes mir-rekwiziti essenzjali fosthom l-okkju fuq ic-citazzjoni u l-firma tal-prokuratur legali.

Inoltre u bla pregudizzju ghas-suespost, illi t-talba ta' l-atturi ghall-kancellament ta' l-ordni ta' zgumbrament mahrug kontra taghhom m'ghandhiex tintlaqa' stante li l-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet kien gustifikat li jordna l-izgumbrament ta' l-istess attur billi dana naqas li jaderixxi mal-ftehim milhuq bejnu u bejn l-eccipjent Direttur tal-Akkomodazzjoni Socjali.

Illi inoltre, m'hemmx dubju li meta ha d-decizjoni li jizgombra lill-attur il-Kummissarju tal-Artijiet kien qed jagixxi fil-parametri tal-poteri moghtija lilu taht l-Artikolu 3 tal-Kap. 228, li jistabbilixxi illi l-Kummissarju jista' "…….fid-dikrezzjoni assoluta tieghu jordna l-izgumbrament ta' <u>kull</u> persuna …" minn art jew bini proprjeta' tal-Gvern.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati u l-listi tax-xhieda;
Rat il-verbal registrat fl-udjenza tal-31 ta' Jannar 2001 permezz ta' liema l-kjamat fil-kawza irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu;
Rat l-atti kollha tal-kawza;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;
Ikkunsidrat

Illi permezz ta’ skrittura datata 2 ta’ Lulju 1007[1] l-atturi krew minghand id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali “f’ isem u in rapprezentanza tad-Dipartiment tad-Djar” il-post Apartment 1 Ent.D Binja Harrigiet, Triq Harrigiet Mqabba, proprjeta’ tal-Kummissarju tal-Artijiet, bil-kera annwa sussidjata ta’ Lm200. Fl-ewwel klawsola tal-konvenzjoni hemm espressament stipulat li l-krija qed issir “ghal skopijiet ta’ abitazzjoni” biss.

Illi sussegwentement u rizultat ta’ inspections li saru, il-kjamat fil-kawza dehrlu li kien hemm cirkostanzi sufficjenti biex jasal ghall-konkluzjoni li l-fond kien gie abbandunat fis-sens li l-atturi ma kienux qed jghixu fih. F’ dan ir-rigward xehed Joseph Zammit, Principal Officer, mad-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali, li kienu saru tlett insepctions fil-post u cioe’ f’ Novembru 1997, Marzu 1998 u Awissu 1999. Irrizulta li f’ dawn l-inspections, l-inspectors ma sabu l-hadd fil-post, u mill-file dipartimentali rrizultalu li l-atturi kienu ghadhom joqghodu fil-post precedenti taghhom gewwa l-Belt. Fit-tieni spezzjoni wkoll ma kien hemm hadd fil-fond; u fit-tielet spezzjoni ukoll ma nstab hadd fil-fond u l-meters tad-dawl u ilma li ttiehdu dah in-nhar 23 ta’ Awissu 1999 kienu juri reading 0 ghall-ilma u 6 ghall-elettriku[2].

Illi in bazi ghall-premess il-kjamat fil-kawza talab lill-konvenut Kummissarju tal-Artijiet sabiex johrog ordni ta’ zgumbrament kontra l-atturi, stante li dawna kienu ma kienux qed jabitaw fil-fond u b’ hekk kienu in vjolazzjoni tal-obbligi lokatizji taghhom naxxenti mill-ismemmi skrittura u allura kienu qed jokkupaw il-fond bla titolu. Konsegwenzjalment il-konvenut hareg ordni ta’ zgurmbrament fl-24 ta’ Novembru 1999 fil-konfront tal-atturi.

Illi meta fil-bidu tas-sena 2000 ufficjali tad-Dipartiment ta’ l-Artijiet marru biex jesegwixxu din l-ordni, inizjalment ma

[1] Fol.21 *et seq.*
[2] Fol.96

sabu lil hadd, izda sussegwentement tfaccat l-attrici; u meta dawn dahhlu fil-post sabu li kien hemm ftit ghamara u facilitajiet bazici bhal kcina, kamra tas-sodda u salott ma kienx hemm. Kien hemm pultruna, siggu u xi cupboard zghir. Toilet ma kienx hemm u l-bathroom kienet minghajr madum ta' l-art.[3]

Illi sussegwentement l-atturi talbu u ottjenew il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-konvenut.

Illi ghan-naha attrici xehedu l-atturi, Joseph Farrugia missier l-attirici u certu Simone Gauci Hales li toqghod fl-istess blokk bil-bieb tal-appartament taghha faccata ta' dak tal-atturi.

L-atturi jsostnu li wara li huma krew il-fond de quo, l-attur Emanuel Zammit ma setghax jida l-ambjkent ghaliex kien imdorri jghix fil-Belt Vallettta, bir-rizultat li dana rega' mar jghix lura fl-appartament fejn kien jghix qabel. Jidher li dan kien kagun ta' dizgwid bejnu u bejn martu li minn naha taghha xtaqet u ghadha trid tghix fil-post il-gdid. Di fatti rrizulta inkontestat li l-kera tal-fond dejjem thallset u meta ma bdiet tigi rifjutata mid-dipartiment, gie depozitata fil-Qorti. L-attur isostni li hu u martu kienu waslu f' arrangament li huwa jghid il-Belt u hi tibqa' toqghod fil-post il-gdid, anke biex ma jisfrattax l-iskola ta' binhom iz-zghir li gie trasferit mill-iskola primarja tal-Belt ghal dik tal-Imqabba.

Illi l-attrici ssostni li, ghalkemm zewgha ma baqghax jghix maghha fil-post il-gdid, hija xorta baqghet tghix hemm flimkien mat-tfal taghha. Qalet wkoll, u gabet provi sodisfacenti f' dan is-sens[4], li bejn is-sena 1998 u 1999 l-istat ta' sahhitha kien tali li bilfors kellha taghmel zmien tghix jew ghand il-genituri taghha jew ghand il-kunjata, stante li ma kienitx tista' tghix waheda.

---

[3] Depozizzjonijiet.Manuel Martin – Fols.41 u 114
[4] Dep. Dr.Anthony Galea Debono – Fol.105 *et seq.*

Ix-xhud Simone Gauci Hales xehedet li lill-attrici kienet tara “kwazi kuljum tixtri, kuljum twassal lit-tfal l-iskola u kienet tara lit-tfal taghha hemm ukoll.”[5]

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti
Illi l-azzjoni odjerna in kwantu diretta sabiex tigi kancellata ordni ta’ zgumrbament mahruga mill-Kummissarju tal-Artijiet hija bazata fuq id-dispost tal-Artikolu 469A tal-Kap.12 li jikkontempla l-istharrig gudizzjarju ta’ ghemil amministrattib limitatament u fil-parametri delineari fl-istess artikolu tal-ligi. Ghaldaqstant sabiex l-azzjoni tal-attur tirnexxi jehtieg li tigi provata, almenu, wahda mill-cirkostanzi hemm elenkati. Jidher li ghall-kaz in disamina huwa ta’ relevanza il-paragrafu iv tas-sub inciz [1][b] li jikkontempla l-invalidita’ tal-att amministrattiv meta dana jkun “mod iehor kontra l-ligi”. Huwa f’ dan il-kuntest li ghandha tigi ezaminata d-decizjoni tad-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali li jitlob l-hrug tal-ordni ta’ zgumbrament mill-Kummissarju tal-Artijiet, u tal-Kummissarju tal-Artijiet li johrog din l-ordni.

Illi ghalhekk sabiex l-atturi jirnexxu fl-azzjoni taghhom jehtieg li jipprovaw li, meta harget l-ordni ta’ zgumbrament fil-konfront taghhom, huma kienu qed jidditjenu l-fond <u>b’ titolu</u> b’ mod li allura jigi eskluz il-poter diskrezzjonali da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet biex johrog tali ordni.

Illi d-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali minn naha tieghu qed jibbaza l-azzjoni amministrattiva tieghu fuq id-dispost tal-Artikolu 9 tal-Att dwar id-Djar li jaghti lid-Direttur poter li jordna l-izgumbrament ta’ persuna jekk huwa jidhrilu li din il-persuna ma tkunx qed taghmel uzu mill-fond allokat lilu ghal skopijiet residenzjali. Il-Qorti tosserva pero’ li dan l-artikolu jghid izjed minn hekk u specifikatament jikkwalifika din id-diskrezzjoni amministrattiva ghal kaz fejn il-persuna “tkun qeghda f’ bini rekwizizzjonat that dan l-Att”.

Minn dan jirrizulta manifest, ex lege, li din id-disposizzjoni tapplika <u>biss</u> f’ kaz ta’ <u>bini rekwizizzjonat</u>, u mhux

[5] Fol.39

permessa estensjoni ta’ dan il-poter amministrattiv ghall-kazijiet ohra bhal dak in disamina fejn il-proprjeta’ tkun addirittura proprjeta’ tal-Gvern, f’ dan il-kaz il-Kummissarju tal-Artijiet; ghax kieku din kienet l-intenzjoni tal-legislatur lex voluit lex dixit. Ghalhekk, il-bazi legali tad-difiza tal-kjamata in kawza hija insostenibbli fattwalment [ghax il-bini mhux rekwizizzjonat] u legalment [ghax allura l-artikolu 9 tal-Kap.125 huwa manifestament inapplikabbli].

Illi l-eskluzjoni tal-applikabilita’ tal-imsemmija ligi tpoggi s-sitwazzjoni prezenti that regim legali differenti minn dak sostnut mill-kjamat in kawza. Fil-kaz in disamina, stante li l-bini huwa proprjeta’ tal-Kummissarju tal-Artijiet, ghandhom japplikaw il-principji generali tal-Istitut tal-Lokazzjoni kif governat fil-Kodici Civili, u huma senjatament applikabbli l-Artikolu 1568 li jiddisponi li fil-kaz ta’ “bini, meta z-zmien tal-kiri hu prezunt kif jinghad fl-artikolu 1532, il-kiri ma jispiccax bl-eghluq taz-zmien kemm il-darba sid il-kera ma jaghtix avviz lill-kerrej, jew dan lil dak, mill-anqas xahar qabel jekk iz-zmien prezunt ikun ghal sena ..”[6]

Illi ghalhekk fil-kaz in ezami, gjaladarba jirrizulta pacifiku li l-atturi jokkupaw il-fond de quo b’ titolu ta’ lokazzjoni, allura l-oneru tal-prova tax-xoljiment tal-istess u li tirrendi lill-atturi bla titolu, jirrisjedi nterament fuq il-konvenuti li l-eghmil amministrattiv taghhom huwa bazat fuq l-assunzjoni li l-atturi bl-agir taghhom iddekadew mit-titolu taghhom u li ghalhekk l-azzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet hija koperta bl-artikolu 3 tal-Kap.228[7]

Illi fir-rigward ta’ dak li jesigi l-Artikolu 1568 ghar-rizoluzzjoni tal-lokazzjoni in disamina, il-provi huma skarsi ghall-ahhar. Il-Qorti tosserva li minn imkien ma rrizulta li almenu xahar qabel l-iskadenza tas-sena l-atturi gew avvzati mill-kjamat in kawza li dana kien bi hsiebu jittermina l-kirja. Anzi l-provi migjuba f’ dan ir-rigward juru li tali avviz ma nghatax. Fl-affidavit taghha l-attrici tghid hekk: “Nghid li la l-Kummissarju tal-Artijiet u lanqas id-Direttur ghall-akkomodazzjoni Socjali qatt ma nformani illi

[6] Sottolinear ta’ din il-Qorti
[7] Vide risposta tal-kunvenut 25 ta’ Frar 2000 Fols.77-78

kien hemm xi problema dwar l-appartament in kwistjoni, u dana sakemm gejt notifikata bl-ordni ta' zgumbrament". Minn din il-parti tax-xhieda attrici, li ma gietx kontradetta, jidher li dan l-avviz ma kienx inghata lill-attrici li, minflok, giet notifikata bl-ordni ta' zgumbrament.

In propositu l-Qorti tosserva li l-ordni ta' zgumbrament ut sic bhala ordni, mahruga mill-konvenut u notifikata lill-atturi, ma tistax tiehu post fil-ligi, u jkollha l-istess effetti legali, tal-avviz li l-attrici kellha tircevi skond l-Artikolu precitat; ghax biex din l-ordni tkun legittima jehtieg l-assenza ta' titolu. Qabel ma jinghata l-imsemmi avviz skond il-ligi, il-kirja ma tistax titqies xjolta u ghalhekk l-atturi ma jistghux f' ghajnejn il-ligi jigu meqjusa bhala okkupanti bla titolu. Konsegwentement, l-assenza ta' dan ir-rekwizit meta harget l-ordni ta' zgumbrament in kwantu bazata fuq id-dispost tal-Artikolu 3 tal-Kap.228 jipprivaha mill-bazi legali taghha.

Illi in vista tal-premess il-Qorti hija tal-fehema li l-ghemil amministrattiv da parti tal-konvenuti kien kontra l-ligi fit-termini tal-Art.469A[1][b][iv] tal-Kap.12 bil-konsegwenza li l-ordni ta' zgumbrament mahrug fl-24 ta' Novembru 1999, ghandha titqies invalida, nulla u bla effett.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tilqa' t-talba attrici u tiddikjara nulla u minghajr effett legali l-ordni ta' zgumbrament mahruga fl-24 ta' Novembru 1999 fil-konfront tal-atturi fuq il-fond indikat fic-citazzjoni

< Sentenza Finali >

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