MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2007

Citazzjoni Numru. 45/2006

Carmel Cauchi .

vs

Direttur tal-Artijiet ;

U għal kull interess li jista' jkollha
Mary Cauchi, u Michael Cauchi .

Il-Qorti ,

Rat ir-Rikors ġuramentat ta' Carmel Cauchi, fejn wara li ppremetta illi :

1. Illi missier l-esponenti, Joseph Cauchi, kien l-inkwilin ta' porzjon mit-territorju 'Ta' Għajn Nahrin", limiti ta' Qala, Għawdex, Tenement No. Z 50133; preċiżament '*third portion of Farm 'Ta' Għajn Nahrin', Qala ;*

2. Illi dan Joseph Cauchi miet fit-tmienja (8) ta' Ottubru elf disa' mija tmienja u sebgħin (1978) u wirtuh ex lege il-ħames uliedu, cjoe'; l-attur, Michael Cauchi, Josephine Abela, Jane Attard u Salvina Hili ;

3. Illi fid-data tal-mewt ta' Joseph Cauchi, ir-raba kien jinħadem flimkien miegħu mill-esponenti illi għalhekk issuċċeda fid-drittijiet lokatizji tiegħu mill-esponenti illi għalhekk issuċċeda fil-drittijiet lokatizji tiegħu kollha fit-termini tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta ;

4. Illi minkejja dan il-Kummissarju ta' l-Art ad insaputa tal-attur, qabad u rrikonoxxa lill-armla u lill-ulied kollha bħala inkwilini ta' din l-art; u dan permezz ta' ittra tat-3 ta' Marzu, 2006 – wara li b'ittra oħra tat-18 ta' Lulju, 2005 kien irrikonoxxa lil Mary Cauchi waħedha bħala inkwilina tal-istess raba ;l

5. Illi wara dik l-ittra l-aħwa l-oħra, u ċjoe' Josephine Abela, Salvina Hili u Jane Attard irrikonoxxew lill-esponenti bħala l-persuna intitolata li jiġi rikonoxxut bħala inkwilin b'diversi skritturi separati ;

6. Illi dan ir-rikonoxximent ta' inkwilinat favur Mary Cauchi u Michael Cauchi, sar bi ksur tad-drittijiet lokatizji tal-attur, bħala l-attwali inkwilin tal-istess art ;

7. Illi il-konvenuti qegħdin jirrifjutaw li jaċċettaw il-validita' tad-drittijiet tal-esponenti u jirrexxindu r-rikonoxximent fuq ċitat .

Talab lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara illi r-rikonoxximent magħmul minnek il-Kummissarju tal-Art tal-konvenuti l-oħra bħala xo-inkwilini tar-raba fuq imsemmi bis-saħħa tal-ittra tat-3 ta' Marzu 2006 sar bi preġudizzju tad-drittijiet vestiti tal-attur ;

2. Tiddikjara illi l-attur huwa l-uniku persuna intitolata sabiex jiġi rikonoxxut bħala inkwilin tal-istess raba ;

3. Tikkundanna lilek il-Kummissarju tal-Art sabiex tirrikonoxxi biss lill-attur bħala inkwilin tar-raba "Ta' Għajn Nahrin" fil-limita tal-Qala fuq imsemmi .

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni ghas—subizzjoni illi għaliha minn issa tintom inġunti .

Rat ir-risposta ġuramentata ta' l-intimati Mary Cauchi u Michael Cauchi fejn eċċepew :

1. Illi preliminarjament l-azzjoni kif proposta ma hijiex dik idoneja, iżda semmai hija l-proċedura indikata fl-artikolu 469A tal-Kap. 12 dik idoneja (Stħarrig Ġudizzjarju ta' Azzjoni Amministrattiva) .

2. Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għal premess, it-talbiet ta' l-attur għandhom jiġu miċħuda stante illi r-rikonoxximent magħmul mill-gvern a favur tal-konvenuti huwa wieħed legali ;

3. Illi fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għal premess, id-Direttur tal-Artijiet ma huwiex il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża imma semmai huwa l-Kummissarju ta' l-Artijiet ;

4. Illi fir-raba lok u mingħajr preġudizzju għal premess, u huwiex minnu li l-attur huwa l-uniku persuna intitolata sabiex jiġi rikonoxxut bħala inkwilin tar-raba de quo li kienet tinħadem mid-decujus Joseph Cauchi li jiġi r-raġel u l-missier tal-konvenuti rispettivament u dan peress illi huma kienu jaħdmu din ir-raba ;

5. Illi fi kwalunkwe każ, din il-Qorti ma tistax tikkundanna lill-Kummissarju ta' l-artijiet sabiex jirrikonoxxi lill-attur bħala inkwilin tar-raba "Ta' Ghajn Nahrin" fil-limiti tal-Qala u dan peress illi :

(a) Il-Kummissarju ta' l-Artijiet ma huwiex parti fil-kawża ;
(b) l-Inkwilina tar-raba de quo, f'kaz li l-ittra ta' rikonoxximent datata 3 ta' Marzu, 2006, ma tibqax fis-seħħ, hija biss il-konvenuta Mary Cauchi u dan skond ma jirriżulta mill-ittra ta' rikonoxximent datata 18 ta' Lulju, 2005 u għalhekk l-ebda azzjoni ma tista' tittieħed mill-attur illum fil-konfront tal-konvenuta u ta' din l-aħħar ittra hawn imsemmija stante li għadda ż-żmien stipulat fil-liġi ;

(c) sid ir-raba de quo, (cioe' l-Gvern ta' Malta) ma jistax jiġi ordnat lil min jqabbel jew jikri r-raba tiegħu . Din żgur li ma hijiex il-funzjoni tal-Qorti .

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri .

Rat ir-risposta ġuramentata ta' l-intimat l-ieħor Direttur ta' l-Artijiet fejn eċċepixxa illi :

1. Illi l-Kummissarju ta' l-Artijiet irrikonoxxa lill-mara tad-deċedut Joseph Cauchi u ħamsa minn uliedu skond il-proċedura li jistabilixxi l-Att dwar it-Tiġdiod ta' Kiri ta' Raba (Kap. 199) tal-Liġijiet ta' Malta ;

2. Illi skond l-artikolu 2 ta' l-imsemmi Att, ' *"kerrej" tinkludi kull membru tal-familja li jkun ċessjonarju tal-kirja u, wara l-mewt tal-kerrej, meta ma jkun hemm ebda membru bħal dai, tinkludi f'ordni ta' preferenza kull membru tal-familja li jkun legatarju tal-kirja jew li, matul l-aħħar sena minnufih qabel il-mewt tal-kerrej, kien jgħix mal-kerrej jew kien qed jahdem ir-raba miegħu jew għalih jew ikun il-werriet tal-kerrej" .*

3. Illi inoltre, apparti li r-rikonoxximent tar-rikorrent minn tlieta minn ħutu bħala l-persuna li għandu jieħu f'idejh il-kirja tar-raba in kwisjtoni seħħ wara li kien diġa' sar ir-rikonoxximent ta' Josephine Abeal ma jiswiex . Dan peress li hija qatt ma rikonnoxxuta mill-esponent għax uriet ruħha mhix interessata f'tali rikonoxximent billi qatt ma rrispondiet lid-Dipartiment dwar jekk kenitx tgħix mal-mejjet jew le . Oltre għal dan, stante li l-inkwini in kwistjoni ġew rikonoxxuti mid-Dipartiment in

solidum bejniethom, ma jistax ikun hemm rinunzja tad-dritt tal-kirja a favur persuna waħda iżda biss a favur ta' min jibqa' rikonoxxut, u ċioe f'dan il-każ, Mary Cauchi, Michael Cauchi, u r-rikorrent Carmel Cauchi .

4. Illi għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent ma jistghux jintlaqghu stante li r-rikorrenti ma kellu ebda drittijiet vertiti fil-ligi versu hutu l-inkwilini l-oħrajn, u kieku kellu jigi rikonoxxut hu biss dan ikun qed isir bi vjolazzjoni tal-liġi .

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent .

Rat il-verbal tagħha tal-25 ta' April 2007, fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza preliminari fuq l-ewwel eċċezzjoni ta' l-intimati Cauchi .

Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tar-rikorrent u ta' l-intimati Cauchi dwar din l-eċċezzjoni .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din l-eċċezzjoni tagħhom l-intimati Cauchi qed isostnu illi peress illi r-rikorrent qed jikkontesta deċizjoni tad-Direttur ta' l-Artijiet li jikkwalifika bħala "awtorita' pubblika" skond id-definizzjoni mogħtija fis-subartikolu (2) ta' l-artikolu 469A tal-kap. 12, din il-kawża messa saret taħt l-istess artikolu, li appuntu jirregola l-istħarriġ ta' azzjoni amministrattiva .

Ir-rikorrent, da parti tiegħu, jikkontendi illi huwa m'hu jikkontesta ebda azzjoni amministrattiva, imma sempliċement id-deċizjoni tad-Direttur ta' l-Artijiet li jirrikonoxxi lill-intimati l-oħra wkoll bħala s-suċċessuri fit-titolu tal-qbiela ta' biċċa art tal-Gvern, qabel mikrija lill-missieru .

Fil-fehma tagħha l-Qorti taqbel illi r-rikorrent korretement ipproċeda b'dan il-mod u mhux taħt l-artikolu 469A tal-Kap. 12. Hawnhekk m'għandniex il-kontestazzjoni ta' xi għemil amministrattiv għal xi waħda mir-raġunijiet elenkati fis-subinċiż (1) ta' dan l-artikolu, imma biss illi r-rikorrent

mhux jaqbel illi d-Direttur ta' l-Artijiet irrikonoxxa lill-ommu u ħutu l-oħra fil-qbiela ta' l-art imsemmja fir-Rikors flimkien miegħu . Dan għaliex fil-fehma tiegħu kien hu biss li, skond il-liġi li tirregola t-tiġdid tal-qbejjel,[1] kien intitolat jissuċiedi fil-qbiela in segwitu għall-mewt ta' missieru, billi allegatament hu biss kien jgħinu fil-koltivazzjoni tagħha qabel il-mewt tiegħu . Il-kwistjoni hi għalhekk sempliċement waħda bejn sid u inkwilin, u tinvolvi biss l-apprezzament ta' fatti li jistgħu iressqu il-kontendenti, u ta' min hu intitolat jissuċiedi f'din il-qbiela a bazi tal-liġi li tirregola l-qbiela . Mihiex u bl-ebda mod ma tista' tiġi interpretata bħala xi investigazzjoni dwar abbuż ta' poter jew l-użu ħażin ta' diskrezzjoni da parti ta' awtorita' pubblika, li għaliha huwa ntenzjonat l-artikolu 469A tal-Kap. 12 .

Għal dawn il-motivi, tiċħad din l-eċċezzjoni preliminari ta' l-intimati Cauchi, u tħalli l-kawża għall-kontinwazzjoni .

L-ispejjeż ta' din id-deċiżjoni jkunu a karigu ta' l-istess intimati Cauchi .

< Sentenza In Parte >

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

[1] Art.2 tal-Kap.199 .