MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

ANNA FELICE

Seduta tal-21 ta' Jannar, 2015

Citazzjoni Numru. 1058/2006

Albert Fenech

vs

Kummissarju tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta’ Albert Fenech permezz ta’ liem

ippremetta s-segwenti:-

1. Illi l-esponenti u l-ante kawza tieghu qablu (missieru John Fenech) ilhom jokkupaw il-fond Kantina numru 210C, Triq il-Merkanti, Valletta b'titolu ta' lokazzjoni minghand l-konvenut mill-5 ta' Lulju, 1950 – vide l-annessi dokumenti markati bhala Doks 'A' u 'B';

2. Illi permezz ta' ittra ufficjali datata 16 ta' Novembru, 2006 (kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'C'), il-konvenut kien interpella lill-esponenti sabiex jivvaka l-fond in kwistjoni u jirritorna c-cwievet tal-istess sal-31 ta' Dicembru, 2005 stante li ma kienitx l-intenzjoni tal-Gvern li jgedded il-kirja in kwistjoni ghal wara l-31 ta' Dicembru, 2005;

3. Illi, kif imtenni fl-istess ittra ufficjali, tali interpellazzjoni saret a tenur tal-Artikolu 1568 tal-Kap 12. tal-Ligijiet li jipprovdi li meta d-durata tal-lokazzjoni tkun wahda prezunta a tenur tal-artikolu 1532 tal-Kap 16., allura l-kirja ma tintemmx awtomatikament meta jghaddi l-perjodu hekk prezunt skond il-ligi jekk is-sid ma jaghtix avviz ta' xahar f'kaz li d-durata prezunta tal-kirja tkun ta' sena.

4. Illi ghalhekk huwa car u evidenti li permezz tal-prezentata tal-imsemmija ittra ufficjali l-konvenut kien inizja l-proceduri legali ghar-ripreza tal-fond in kwistjoni skont il-proceduri normali li jigu segwiti quddiem il-qrati ordinarji a tenur tal-provvedimenti tal-Kodici Civili u l-Kodici tal-Procedura u Organizazzjoni Civili.

5. Illi l-esponenti kien wiegeb ghall-ittra ufficjali tal-konvenut tas-16 ta' Novembru, 2005 (Dok C) permezz ta' ittra ufficjali datata 4 ta' Jannar, 2006 (hawn annessa u mmarkata bhala Dok D).

6. Illi sussegwentement fis-27 ta' Settembru 2006 l-esponent gie notifikat b'ordni datat 26 ta' Settembru 2006 mahrug mill-konvenut skond l-Att tal-1972 dwar Zgumbrament minn Artijiet illi permezz tieghu l-istess

esponent inghata hamest (5) ijiem zmien min-notifika tal-imsemmi ordni sabiex jizgombra mill-fond in kwistjoni u cioe Kantina numru 210C, Triq il-Merkanti, Valletta u sabiex inehhi minn gol-imsemmi fond l-oggetti kollha tieghu.

7. Illi l-konvenut ma kellu ebda dritt illi johrog kontra l-esponent Ordni ghal Zgumbrament taht l-Att ta-1972 dwar Zgumbrament minn Artijiet stante illi l-proceduri ta’ zgumbrament a tenur ta’ din il-ligi jistghu jigu istitwiti biss kontra persuni li jkunu qeghdin jokkupaw xi bini jew art tal-Gvern minghajr ebda titolu, jew on encroachment jew, fil-kaz ta’ bini jew artijiet li jistghu jigu specifikati minn zmien ghal zmien a tenur tal-artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, li l-kuntratt taghhom ikun skada.

8. Illi l-esponent mhux qed jokkupa l-fond mertu ta’ dan ir-rikors b’xi wiehed minn dawn it-tlett modi, u kwindi l-provvedimenti tal-Att tal-1972 dwar Zgumbrament minn Artijiet mhumiex applikabbli fil-konfront tieghu.

9. Illi fil-fatt, kif fuq espost, l-esponent u missieru John Fenech qablu, ilhom jokkupaw dan il-fond b’titolu validu ta’ kera sa minn Lulju, 1950 u ghalhekk certament li ma jistax jinghad illi r-rikorrent qed jokkupa dan il-fond minghajr ebda titolu (il-frazi “minghajr ebda titolu” timporta okkupazzjoni li dam mill-bidu net kienet wahda abbuziva, illegali, vjolenti jew klandestina u f’kull kaz mehuda kontra r-rieda tas-sid) jew b’encroachment; in oltre, dan il-fond mhuwiex wiehed minn dawk specifikati a tenur tal-artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet (Kap 169 tal-Ligijiet ta’ Malta) – lista ezawrjenti ta’ dawn l-immobbli tinstab kompilata fl-Ewwel u t-Tieni Skeda tas-Subsidiary Legislation 169.01 li tinkorpora fiha l-provvedimenti ta’ diversi Avvizi Legali fiha indikati.

10. Illi permezz ta’ ittra ufficjali datata 2 ta’ Ottubru 2006 (kopja hawn annessa bhala Dok E) l-esponent interpella lill-konvenuti sabiex jiddezistu milli jinforza l-Ordni ta’ Zgumbrament u jhassar l-imsemmi ordni izda sal-lum il-

konvenut baqa’ inadempjenti u dan l-Ordni ta’ Zgumbrament ghadu fis-sehh u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Talab l-istess rikorrent ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti:-

(i) prevja kull dikjarazzjoni ohra talvolta mehtiega u necessarja, tiddikjara illi l-konvenut ma kellu ebda dritt skont il-ligi illi johrog fil-konfront tal-attur l-Ordni ghal Zgumbrament skont l-Att tal-1972 dwar Zgumbrament minn Artijiet, liema ordni jgib id-data tas-26 ta’ Settembru 2006, ghall-izgumbrament tal-esponent minn gol-fond Kantina Numru 210C, Triq il-Merkanti, Valletta u dan ghar-ragunijiet fuq espost; u

(ii) tordna t-thassir u l-kancellament tal-imsemmi Ordni ta’ Zgumbrament datat 26 ta’ Settembru 2006 mahrug mill-konvenut fil-konfront tal-esponent.

Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk tal-ittra ufficjali tat-2 ta’ Ottubru 2006 kontra l-konvenut minn issa ingunt ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti annessi mar-rikors guramentat.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet a folio 12 tal-process permezz ta’ liem eccepixxa:

1. illi l-azzjoni odjerna hija infondata fil-fatt u fid-dritt u t-talbiet tar-rikorrent m’ghandhomx jigu miluqgha stante illi sabiex l-azzjoni tar-rikorrenti tirnexxi, jinhtieg illi jirrizultaw l-elementi kontemplati fis-subinciz (1) tal-Artikolu 469A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, liema elementi ma jirrizultawx u dan in vista tas-segwenti:-

   (a) illi fl-ewwel lok, l-esponenti ghandu dritt ai termini id-disposizzjonijiet tal-Aritkolu 1568 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta illi ma jgeddidx il-kirja tal-fond mertu tal-kawza, liema kirja kienet wahda tacita peress illi t-terminu originali kien ilu li ghalaq sa mill-1954 u l-inkwilin kien thalla fit-tgawdija tal-istess

fond;

(b) illi fit-tieni lok, dan seta jsir billi l-esponenti jibghat il-kongedo, li ghalih ghamel riferenza ir-rikorrent permezz ta’ Dok C esebit minnu stess, u dan entro t-terminu li tistipula l-ligi, taht l-artikolu 1568 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

(c) Illi fit-tielet lok, l-Ordni ta’ Zgumbrament illi ghalih qieghed joggezzjona r-rikorrent huwa validu, peress illi ghalkemm il-kirja ma gietx imgedda ghal wara l-31 ta’ Dicembru 2005, ir-rikorrenti baqa’ jokkupa l-imsemmija proprjeta minghajr ebda titolu validu fil-ligi, ghalhekk l-esponenti seta’, johrog ordni ta’ zgumbrament ai termini d-disposizzjonijiet tal-Kap 228 tal-Ligijiet ta’ Malta.

(d) Illi fir-raba lok, il-proprjetajiet immobbli inkluzi l-iskeda tas-Subsidiary Legislation 169.01 huma proprjetajiet immobli illi f’xi zmien ghaddew bis-sahha tal-Artikolu 2 tal-kap 169 tal-Ligijiet ta’ Malta favur dik li kienet il-Korporazzjoni ghall-Izvilupp ta’ Malta, u ghaldaqstant galadarba il-proprjeta mertu tal-kawza odjerna mhix inkluz hemmhekk (kif qed jikkonferma r-rikorrenti stess), dik il-prorpjeta ghadha f’idejn il-Kummissarju tal-Artijiet, ghalhekk l-esponenti seta’ kemm ma’ jgeddidx il-kirja kif ukoll johrog l-Ordni ta’ Zgumbrament in kwistjoni.

2. illi ghalhekk it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-Kummissarju tal-Artijiet u l-lista tax-xhieda annessi mar-risposta guramentata.

Semghet ix-xhieda u fliet l-atti processwali l-ohra.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet. Rat illi r-rikorrenti minkejja li nghata terminu, liema terminu gie estiz darbtejn, baqa’ ma ressaqx nota ta’ sottomissjonijiet.

Ikkunsidrat:

Il-kawza titratta dwar Ordni mahrug mill-Kummissarju tal-Artijiet intimat skond l-Att tal-1972 dwar zgumbrament tal-artijiet lir-rikorrenti fir-rigward tal-fond kantina Nru 210C, Triq Merkanti, Valletta. F'din il-kawza r-rikorrenti qieghed jitlob dikjarazzjoni li l-ordni ta' zgumbrament ma setax jinhareg skont il-ligi u dana ghaliex il-provvedimenti tal-Att imsemmi ma humiex applikabbli ghalih u konsegwentement talab it-thassir u l-kancellament tieghu.

Fl-eccezzjonijiet tieghu, l-intimat jikkonferma li l-izgumbrament sar a bazi tal-Kap 228 wara li nghata l-kongedo ai termini tal-Kap 16.

L-artikolu relevanti mertu ta' din l-azzjoni hu l-artikolu 3 tal-Kap. 228 li jghid hekk:

> *"3. (1) Il-Kummissarju, 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 jew, f'każ ta' art li minn żmien għal żmien tkun ġiet speċifikata skont id-disposizzjonijiet tal- artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, meta jkun skada l-perjodu ta' żmien speċifikat f'kuntratt li jkun jagħti titolu****, u t-tneħħija minn hemm ta' kull oġġetti mobbli, fi żmien speċifikat li jingħata fl-ordni u jista' għal dak il-għan jagħti dawk id-direttivi li fil-fehma tiegħu jkunu meħtieġa biex kull ordni bħal dak jiġi eżegwit bl-anqas dewmien possibbli:*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet tal-artikolu 535 tal-Kodiċi*

Civili ma jkunux japplikaw għal ordnijiet ta' żgumbrament maħruġin skont is-subartikolu (1):Iżda wkoll ordni ta' żgumbrament li jkun ġie hekk maħruġ ma għandux jikkostitwixxi eżerċizzju arbitrarju ta' drittijiet pretiżi skont l-artikolu 85 tal-Kodiċi Kriminali."

Ghalkemm l-Artikolu 3(1) tal-Kap 228 jirreferi ghal art, il-kelma 'art' uzata tinkludi tfisser "kull art jew bini proprjetà ta' jew amministrati mill-Gvern jew partijiet minnhom u kull art jew bini jew parti minnhom miżmuma mill-Gvern taħt kwalunkwe titolu" skond id-definizzjoni ta' 'art' taht l-istess Att. Mill-affidavit ta' Albert V. Mamo, il-Kummissarju tal-Artijiet f'dak iz-zmien, a fol 55 jirrizulta li din il-proprjeta kienet u ghada proprjeta tal-Gvern. Ghaldaqstant tapplika ghalih id-definizzjoni ta' 'art' moghtija mill-istess Att.

Imbaghad, il-parametri meta l-Kummissarju tal-Artijiet jista' jinvoka dan l-artikolu tal-Ligi huma delineati fl-istess artikolu. L-artikolu 3 jirreferi ghal okkupanti minghajr ebda titolu, **jew** moghtija b'encroachment, **jew,** f'każ ta' art li minn żmien għal żmien tkun ġiet speċifikata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet, meta jkun skada l-perjodu ta' żmien speċifikat f'kuntratt li jkun jagħti titolu.

F'dan il-kaz jidher li l-Kummissarju tal-Artijiet kien irrikonoxxa lill-inkwilin tal-fond, ir-rikorrenti, u dana sa mit-22 ta' Jannar 1972 meta skont l-istess Kummissarju tal-Artijiet, il-kirja kienet giet trasferita minn John Fenech f'isem ibnu r-rikorrenti. Ma gewx esebiti ricevuti tal-kera li kienet tithallas mir-rikorrent lil Kummissarju tal-Artijiet, ghalkemm ir-rikorrenti jghid li dejjem kien ihallas il-kera, xi kultant wara li jircievi avviz biex ihallas, lid-Dipartiment tal-Artijiet u mbaghad il-kera bdiet tigi depozitata fil-Qorti.

Il-Kummissarju tal-Artijiet, li jixhed li l-Gvern hu l-proprjetarju

tal-art, kellu d- diskrezzjoni biex jiehu decizjoni dwar tigdid ta’ kirja. F’dan il-kaz ghazel li ma jgeddidx il-kirja wara l-perjodu li kien jiskadi fil-31 ta’ Dicembru 2005 u dan peress li l-istess Kummissarju sostna li l-fond ma kienx qed isir uzu minnu, kien ilu maghluq zmien twil, u proprjeta in kwistjoni kienet mehtiega mill-Fondazzjoni Konkatidral ta’ San Gwann sabiex ikun jistghu juzawha fl-interess pubbliku billi jifthu access ghal Muzew ta’ San Gwann. Ir-rikorrenti gie notifikat bit-terminazzjoni tal-kirja b’ittra ufficjali prezentata fil-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta’ Novembru 2005 (Dok. C a fol. 7 tal-process) u nonostante dan naqas li jivvaka l-fond. Id-Dipartiment tal-Artijiet ghalhekk hareg ordni ta’ zgumbrament skond il-Kap. 228.

Din hi t-tezi tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet biex jiddefendi l-azzjoni tieghu.

Biex jigi applikat l-artikolu 3 tal-Kap. 228 trid issir il-prova li l-attur ma kienx igawdi titolu.

Skont l-iskrittura ta’ kera a fol 5 tal-process, il-kirja originali kienet ghal perjodu ta’ erba snin b’effett mill-1 ta’ Jannar 1950. Il-kera kienet tithallas kull sitt xhur bil-quddiem. L-ahhar skadenza accettata mill-intimat kienet dik li kienet taghlaq fl-ahhar ta’ Dicembru 2005. Ghalhekk wara l-perjodu originali, tapplika l-presunzjoni tat-tigdid tacitu tal-kera kif previst fl-artikolu 1536 tal-Kap 16 ghaz-zmien meqjus kif jinghad fl-artikolu 1532. Skond dan tal-ahhar, il-kiri ta’ bini jitqies maghmul ghaz-zmien li ghalih huwa meqjus il-kera jigifieri ghal sena jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fis-sena; ghal xahar jekk il-kera jkun gie miftiehem tant fix-xahar; ghal gurnata jekk ikun gie miftiehem tant kull jum.

Permezz ta’ ittra uffiċjali ai termini ta’ artikolu 1537 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta, l-intimat informa lir-rikorrenti li ma kienx ser jestendi l-kera tar-rikorrent fir-rigward tal-fond in kwistjoni u għalhekk ma seħħx it-tiġdid taċitu tal-kera ai

termini tal-artikolu 1536 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

L-attur ma jistax jivvanta l-protezzjoni tal-ligijiet tal-kera ghax l-artikolu 8(2) tal-Kap. 69 li jghid li t-tehid lura ta' proprjeta mikrija jista' jsir biss wara talba lil Bord tal-Kera ma japplikax ghal proprjeta tal-Gvern.

Ghalhekk mill-1 ta' Jannar 2006 ir-rikorrent gie li qed jokkupa l-fond bla ebda titolu fil-ligi u ghalhekk l-intimat in forza tal-artikolu 3 tal-Kap. 228 uza l-mezzi li jaghtih dak il-Kapitolu biex jizgombra lir-rikorrent mill-fond li kien qed jiddetjeni bla titolu.

F'dan il-kaz jidher illi l-intimat kellu kull dritt skond il-ligi jittermina l-kirja tar-rikorrent wara li r-rikorrent inghata l-congedo wara li gie interpellat jivvaka l-fond wara tmiem l-iskadenza tal-kirja. Billi l-attur naqas li jivvaka l-fond u wara l-1 ta' Jannar 2006 ma kellu ebda titolu fuq il-fond, l-intimat kellu kull dritt jinvoka l-Kap. 228 biex jizgombra lill-attur mill-fond.

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. Il-Gvern f'dan il-kuntest ma ghandux jigi trattat differentement minn persuna proprjetarja ta' fond li titlob lura l-fond minghand l-inkwilin wara li tispicca l-kirja jekk din il-kirja taqa' fil-parametri tal-ligi civili.

Ir-rikorrenti jattakka wkoll l-Ordni ta' Zgumbrament billi jsostni li l-fond in kwistjoni mhuwiex wiehed minn dawk specifikati a tenur tal-artikolu 2 tal-Kapitolu 169 tal-Ligijiet ta' Malta. L-artikolu 2 jistabilixxi illi d-drittijiet u r-responsabilitajiet kollha dwar proprjeta immobli li tkun ta', jew fil-pussess ta', mizmuma jew amministrata mill-Gvern, jew dwar l-amministrzzjoni taghha, li ghalihom l-Accountant General kien intitolat jew suggett minnufih qabel il-bidu fis-sehh ta' din l-

Ordinanza, jkunu bis-sahha tal-Kap 169 trasferiti lill-Kummissarju tal-Artijiet.

F'dan il-kuntest il-Qorti tirreferi ghall-Art. tal-Kap. 169.

"Id-drittijiet u r-responsabbiltajiet kollha, kemm jekk moghtija jew kontingenti, dwar proprjetà immobbli li tkun ta`, jew fil-pussess ta`, mizmuma jew amministrata mill-Gvern, jew dwar l-amministrazzjoni taghha, li ghalihom l-Accountant General kien intitolat jew suggett minnufih qabel il-bidu fis-sehh ta` din l-Ordinanza jkunu bis-sahha ta` din l-Ordinanza trasferiti lill-Kummissarju ta` l-Artijiet:

Izda dwar dawk l-artijiet li jistghu minn zmien ghal zmien jigu specifikati f'Ordni tal-President pubblikata fil-Gazzetta, l-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta` Malta mwaqqfa bis-sahha ta` l-artikolu 3 ta` l-Att dwar il-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta` Malta ghandha twettaq il-jeddijiet u r-responsabbiltajiet imsemmija f`dan l-artikolu, u d-disposizzjonijiet ta` l-Att dwar l-zgumbrament minn Artijiet, u ta` l-Att dwar it-Trasferiment ta` Artijiet tal-Gvern, ghandhom ghall-finijiet ta` dawk l-artijiet jinqraw u jiftehmu daqslikieku kull riferenza f`dawk l-Atti ghall-Kummissarju ta` l-Artijiet kienet riferenza ghac-Chairman tal-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta` Malta, u d-disposizzjonijiet ta` l-artikolu 181, tas-Subtitolu VI u VII tat-Titolu VIII tat-Taqsima I tat-Tieni Ktieb, l-artikolu 590(2), l-artikolu 627, l-artikolu 637 u l-artikolu 873 tal-Kodici ta` Organizzazzjoni u Procedura Civili ghandhom japplikaw, ghar-rigward ta` dawk l-artijiet, ghall-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta` Malta u ghac-Chairman tal-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta' Malta, skond il-kaz:

Izda wkoll b`sehh minn dik id-data li l-Ministru responsabbli ghall-affarijiet ekonomici jista` b`avviz fil-Gazzetta jistabbilixxi, il-jeddijiet u r-responsabbiltajiet ezercitati mill-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta` Malta jew mic-Chairman taht

dan l-Att jew xi ligi ohra specifikata fil- proviso ta` qabel dan ta` dan l-Att, inkluz kull jedd li ghandu x`jaqsam ma` litigazzjoni li torigina minnhom, ghandhom, dwar dik l-art skond ma jkun gie u jkun se jigi minn zmien ghal zmien specifikat f`Ordni maghmul mill- President u pubblikat skond dak l-istess proviso, jinvestu f`kull awtorità jew persuna ohra li jissemmew f`regolamenti li jsiru ghal dan il-ghan bis-sahha ta` dan il-proviso mill-Ministru msemmi sabiex ikunu l-awtorità kompetenti minflok il-Korporazzjoni ghal Zvilupp ta` Malta, jew fic-Chairman ta` dik l-awtorità kompetenti skond ma jista` jkun il-kaz ...”

Fil-legislazzjoni sussidjarja 169.01 intitolata Ordni dwar it-trasferiment ta’ drittijiet u responsabbilitajiet tal-Kummissarju tal-Artijiet jinsabu elenkati dawk il-proprjetajiet li l-amministrazzjoni taghhom titwettaq mill-Malta Development Corporation u warajaha Malta Industrial Parks Ltd, u ohrajn dwar liem id-drittijiet u r-responsabilitajiet gew trasferiti lura lill-Kummissarju tal-Artijiet.

Mhux kontestat li s-sit mertu tal-kuntratt de quo huwa propjeta`tal-Gvern. Ir-rikorrenti ma ressaq ebda prova dwar jekk il-fond mertu tal-kawza odjerna huwiex kompriz fl-artijiet elenkati f’din il-legislazzjoni sussidjarja u fin-nuqqas ta’ prova li din il-proprjeta m’ghadhiex f’idejn il-Kummissarju tal-Artijiet, jirrizulta lil din il-Qorti li l-intimat kellu d-dritt li ma jgeddidx il-kirja u johrog l-Ordni ta’ Zgumbrament fir-rigward tal-fond in kwistjoni.

Ghaldaqstant il-Qorti, filwaqt illi qeghda tilqa’ l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati, tichad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez tal-kawza kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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