MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR.

PAUL COPPINI

Seduta tas-6 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 117/1995/1

Michael Cini

vs

Kummissarju tal-Artijiet;

Kummissarju tal-Pulizija

Il-Qorti,

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

Illi huwa l-attwali pussessur u kerrej tal-kamra li tinsab fit-tielet sular aċċessibbli minn beni ta' terzi u sovrastanti l-fond numru 3, Triq is-Suq, Victoria, Għawdex, li kienet ġiet oriġinarjament lokata liz-ziju tal-esponenti ċertu Francesco Sultana permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dottor Giuseppe Grech tad-29 t'Awwissu 1951 f'liema kuntratt kienet ġiet deskritta *"a room on the second floor of number 3, Market Street, Victoria, Gozo"* li tagħha l-esponenti jħallas żewġ liri Maltin (Lm2) fis-sena għal dawn l-aħħar diversi snin skond ma jiġi dettaljatament pruvat fil-mori tal-kawża.

Illi fit-13 ta' Lulju 1995 l-esponenti rċieva mingħand il-konvenut, il-Kummissarju tal-Artijiet, ordni maħruġa skont l-Att tal-1972 Dwar Żgumbrament minn Artijiet (Kap 228 tal-Liġijiet ta' Malta) b'liema ġie avżat sabiex jiżgombra mill-imsemmija kamra fi żmien erbat ijiem.

Illi l-esponenti jħoss li l-imsemmija ordni hija abbusiva, illegali, illoġika, mogħtija għal raġunijiet estranei, diskriminatroja, rraġonevoli u ultra vires, u fi kwalunkwe każ għaliex il-provvediment tal-Att fuq imsemmi (Kap 228 tal-Liġijiet ta' Malta) ma japplikax għall-fondi tal-Gvern mikrija regolarment bħalma hu l-każ tal-esponenti.

Illi għalhekk l-esponenti ħtieġlu jistitwixxi kontra l-intimati mandat ta' inibizzjoni (Mandat Numru 519/95) li ġie maħruġ kontra l-intimati permezz ta' digriet tad-19 ta' Lulju 1995 li permezz tiegħu l-Qorti ordnat il-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni jiġu inibiti milli forzożament jiżgumbraw lill-atturi mill-imsemmi fond.

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

1. Tiddikjara li l-attur huwa inkwilin tal-fond fuq deskritt ċioe' l-fond numru 3, Tirq is-Suq, Victoria, Għawdex;

2. Tikkundanna lill-konvenut Kummissarju tal-Artijiet sabiex jirrikonoxxi lill-attur fl-inkwilinat tal-imsemmi fond;

3. Konsegwentement tinibixxi lill-konvenuti milli forzożamement jiżgumbraw lill-attur mill-imsemmi fond jew jagħmlu xi ħaġa oħra li tkun ta' preġudizzju għad-drittijiet tal-attur fuq l-imsemmi fond.

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 519/95 fl-ismijiet premessi kollha kontra l-konvenuti li jibqgħu minn issa mħarrkin għas-subizzjoni.

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

Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew:

1. Illi t-talba attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi ma hemm l-ebda krija valida għaddejja bejn il-Kummissarju ta' l-Artijiet u l-attur;

2. Illi l-konvenuti m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż;

3. Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti maħlufa minn Sebastian Ebejer.

Rat id-digriet tagħha tal-25 ta' April 2007 fejn ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 519/1995 fl-istess ismijiet.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat id-digriet tagħha tat-23 ta' Jannar 2015 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

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

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur talab li jiġi dikjarat li huwa inkwlin ta' kamra proprjeta' tal-Gvern, sovrapposta beni oħra tal-Gvern u li għandha aċċess minn beni ta' terzi, u li konsegwentement il-konvenuti jiġu inibiti milli jiżgombrah mill-istess kamra.

Il-konvenuti qed jiċħdu li l-attur għandu xi titolu ta' kera fuq din il-kamra.

Il-fatti fil-qosor li taw lok għal din il-kawża kienu s-segwenti:

Permezz ta' kuntratt in atti Nutar Giuseppe Grech tad-29 ta' Awwissu 1951 ċertu Francesco Sultana kien ingħata b'titolu ta' kera għal perijodu ta' sena b'effett mill-15 ta' Mejju 1951, il-kamra fit-tielet sular (second floor) fi Triq is-Suq, ir-Rabat, Għawdex. Din il-kamra dakinhar kienet okkupata minn ċertu Emanuela Aquilina. Allura Sultana ngħata konċessjoni sabiex jissulloka l-istess kamra lil din tal-aħħar, u jipprovdilha aċċess għaliha mill-fond adjaċenti proprjeta' tiegħu fi Triq

De Soldanis.[1] Din il-kirja baqgħet tiġi mġeddha minn sena għall-oħra, u wara l-mewt ta' Francesco Sultana waqgħet f'idejn l-attur, li huwa neputi tiegħu. Infatti huwa għamel żmien iħallas il-kera relattiva f'isem l-istess Francesco Sultana, u jirriżulta wkoll li anke laħqet inħarġet riċevuta f'ismu proprju.[2] Imbagħd wara li l-attur irċieva l-avviż biex jiżgombra datat il-15 ta' Ġunju 1995 a tenur tal-artikolu 3 tal-Kap.228,[3] huwa pproċeda bil-mandat ta' Inibizzjoni hawn fuq indikat u sussegwentement bil-kawża presenti.

L-ewwel ħaġa li trid tiġi stabilita hija jekk l-attur għandux tassew titolu validu ta' kera fuq il-kamra in kwistjoni kif qed isostni. Il-konvenut Kummissarju tal-Artijiiet jinsisti li huwa qatt ma rrikonoxxa lill-attur bħala inkwilin ta' din il-kamra, u li jekk inħarġet xi riċevuta fuq ismu dan sar biss bi żball.

Mhux 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. Kif tajjeb jispjega l-attur fin-Nota tal-Ossevazzjonijiet tiegħu, meta saret il-kirja oriġinali fl-elf disa'mija wieħed u ħamsin (1951) 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 kuntrat 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 jipprovdi l-artikolu 1568.

---

[1] Ara kopja ta' dan il-kuntratt esebit bhala Dok.B flimkien mac-citazzjoni, a fol.8 – 16 tal-process

[2] Ara ricevuti esebiti bhala Dokti.MC 3 u 4 a fol.61,62, u in partikolari r-ricevuta tat-13.11.1987 li nharget fuq l-attur

[3] Att Dwar Zgumbrament minn Artijiet; ara wkoll Dok.A afol.7

L-attur jinsisti li huwa ġie rikonoxxut direttament bħala inkwilin tal-kamra in kwistjoni, u nfatti tal-inqas ir-riċevuta tat-13 ta' Novembru 1987 dan tindika. Il-konvenut jidher li kien aċċetta din il-posizzjoni wkoll, għax uża proprju l-proċedura tal-*congedo* biex jittermina l-kirja, u dan kif fisser Frank Mizzi, ir-rappresentant tiegħu, fl-affidavit tat-22 ta' Marzu 2010. Infatti jgħid speċifikament li: "*Fit-22 ta' Novembru 1994 Michael Cini ġie infurmat li l-Gvern ta' Malta mhux se joħroġ aktar irċevuti tal-kirja f'ismu wara li tiskadi t-terminu tal-kirja fil-14 ta' Mejju 1995, u ġie infurmat li għandu jivvaka din il-kamra mhux aktar tard mill-14 ta' Mejju 1995.*"[4] Din l-asserzjoni ġuramentata ma ġiet kontradetta bl-ebda mod mill-attur, u għalhekk, għalkemm m'hemm ebda prova dokumentarja tagħha, għandha tittieħed bħala veritiera. 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 jiażgombra mill-fond lokat. L-inkwilin il-qadim ma jkollu ebda dritt li jkompli jokkupa l-fond lokat wara li jseħħ il-kongedo.*" [5]

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 din kienet tagħlaq, kif rajna, fil-15 ta' Mejju. Skont ix-xhud imsemmi, dan l-avviż ingħata fit-22 ta' Novembru 1994 u ċioe' kważi sitt xhur qabel ma kellha tiskadi l-kirja. Din il-kirja għalhekk ġiet terminata b'effett mill-14 ta' Mejju 1995, u konsegwentement kellu kull dritt il-konvenut jitlob l-iżgumbrament tal-attur minn din il-kamra, kif fil-fatt għamel bl-Avviż tal-15 ta' Ġunju 1995,[6] ġialadarba kien qed jokkupaha mingħajr ebda titolu.

---

[4] Ara dan l-affidavit a fol. 84 -85

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

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

Għaldaqstant l-attur lanqas ma jista' jirnexxi fit-talbiet l-oħra tiegħu li neċessarjament kienu jiddependu mill-eżitu tal-ewwel talba.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenuti, tiċħad it-talbiet tal-attur, bl-ispejjeż kontra tiegħu.

< Sentenza Finali >

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