



BORD LI JIRREGOLA L-KERA

Magistrat Dr. Monica Vella LL.D., M.Jur.

CHAIRPERSON

Rikors numru 66/2015

**Carmel Bonnici (Karta ta'
Identita Numru:632645M) u
Lawrence Bonnici (Karta
ta' Identita Numru
213651M)**

vs

Kummissarju ta' l-Artijiet

Illum, 9 ta' Marzu 2017

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi permezz ta' skrittura tat-28 ta' Meju, 1960 l-Accountant General u Direttur tal-Kuntratti b'awtorita mghoddija lill mill-Gvern ta' Malta kera lil John u Alfred ahwa Bonnici il-fondi kummercjali bin-numri 142 u 143, fi Strait Street,

Valletta, indikat bhala Tenement 32- Folio 81. Kopja ta' din l-iskrittura tinsab hawn unita u mmarkata bhala Dokument BON 1.

2. Illi permezz ta' ittra datata l-24 ta' Gunju, 2009 ir-rikorrenti Carmelo Bonnici u Lawrence Bonnici gew rikonnxxuti in solidum bhala l-inkwilini tal-imsemmija fondi kummercjali. Kopja ta' din l-ittra tinsab hawn unita u mmarkata bhala Dokument BON 2.
3. Illi permezz ta' ittra ufficjali li ggib id-data tat-28 ta' Novembru, 2013, il-Kummissarju ta' l-Artijiet in virtu tal-poter u dritt lilu moghti fl-Artikolu 1576^a tal-Kodici Civili - Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ta' avviz ta' terminazzjoni tal-Kirja tal-imsemmija fondi kummercjali u dan wara li l-istess Kummissarju ta' l-Artijiet ddikjara li l-imsemmija fondi kummercjali kienu mehtiega fl-interess pubbliku. Kopja ta' dina l-ittra ufficjali tinsab hawn unita u mmarkata bhala Dokument BON 3.
4. Illi permezz ta' ittra ufficjali li ggib id-data tal-11 ta' Dicembru, 2013 il-Kummissarju ta' l-Artijiet formalment irtira l-avviz ta' terminazzjoni tal-kirja tal-imsemmija fondi kummercjali kkommunikat permezz tal-ittra ufficjali tat-28 ta' Novembru, 2013 u informa lill-esponenti rikorrenti li setghu jibqghu jgawdu l-kirja tal-imsemmija fondi kummercjali. Kopja ta' dina l-ittra ufficjali tinsab hawn unita u mmarkata bhala Dokument BON 4.
5. Illi permezz ta' ittra ufficjali li ggib id-data tal-20 ta' Ottubru, 2014 il-konvenut Kummissarju tal-Artijiet informa lir-

rikorrenti esponenti li ma kinitx l-intenzjoni tal-Gvern li jgedded il-kirja tal-fondi kummercjali fuq imsemmija wara l-31 ta' Dicembru, 2014 u talabhom jikkonsenjaw c-cwieviet tal-fondi kummercjali fuq imsemmija lura lid-Dipartiment tal-Artijiet. Kopja ta' dina l-ittra ufficjali tinsab hawn unita u mmarkata bhala Dokument BON 5.

6. Illi permezz ta' Rikors fl-ismijiet Carmel Bonnici et vs Kummissarju tal-Artijiet pprezentat fil-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors Numru: 104/2014) ir-rikorrenti talbu lill-Onorabli Bord jiddikjara, jiddeciedi u jikkonferma li l-kirja tal-fondi kummercjali bin-numri 142 u 143, fi Strait Street, Valletta tibqa' vigenti u ghandha tibqa' ghaddejja wara l-31 ta' Dicembru, 2014 u li konsegwentement il-Bord jordna lill-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet sabiex jirtira l-Avviz li ma jgeddidtx il-kirja tal-imsemmija fondi kummercjali kkomunikat lill-atturi esponenti permezz tal-Ittra Ufficjali tal-20 ta' Ottubru, 2014 u jikkonferma li l-atturi esponenti jistghu jibqghu jgawdu l-kirja.
7. Illi r-rikorrenti ressqu t-talbiet imsemmija fil-paragrafu precedenti wara li fost affarijiet ohra ippremettew li huma kienu applikaw sabiex jibbenifikaw minn kirja b'terminu itwal taht l-Iskema ghall-Hwienet tal-Belt Valletta li tnidiet mill-Gvern fl-1 ta' Dicembru, 2012 u l-applikazzjoni taghhom ghadha qieghda tigi pprocessata. Dan sejjer jigi ppruvat fil-kors tas-smigh tal-kawza.
8. Illi ftit wara li r-rikorrenti ressqu ir-rikors fuq imsemmi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera huma gew mitluba mill-

konvenut il-Kummissarju tal-Artijiet sabiex ihallsu l-keru, haga li effettivament ghamlu.

9. Illi waqt l-ewwel udjenza tas-smigh quddiem il-Bord Li Jirregola l-Keru ir-rikorrenti kienu irrilevaw li huma kienu gew mitluba mill-konvenut il-Kummissarju tal-Artijiet sabiex ihallsu l-keru u li huma kienu effettivament hallsu l-keru kif mitluba.
10. Illi permezz ta' ittra ufficjali li ggib id-data tad-9 ta' Marzu, 2015 il-konvenut Kummissarju tal-Artijiet informa lir-rikorrenti esponenti li ma kinitx l-intenzjoni tal-Gvern li jgedded il-kirja tal-fondi kummercjali fuq imsemmija wara t-30 ta' Gunju, 2015 u talabhom jikkonsenjaw c-cwieviet tal-fondi kummercjali fuq imsemmija lura lid-Dipartiment tal-Artijiet. Kopja ta' dina l-ittra ufficjali tinsab hawn unita u mmarkata bhala Dokument BON 6.
11. Illi f'Mejju tas-sena kurrenti il-Gvern habbar Skema gdidha ghall-hwienet tal-Belt Valletta li kienet turrimpjazza u tissostitwixxi l-Iskema precedenti liema Skema kellha tibqa' miftuha ghal sena.
12. Illi l-esponenti rikorrenti kienu applikaw sabiex jibbenefikaw minn kirja b'terminu itwal taht l-Iskema precedenti u l-applikazzjoni taghhom kienet ghadha qieghda tigi processata u ghalhekk huma jgawdu minn dritt vestit li jippermettilhom li japplikaw taht l-Iskema l-gdida sabiex jibbenefikaw minn kirja itwal.

13. Illi ghalhekk id-decizjoni tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet li ma jgeddidtx il-kirja tal-fondi kummercjali fuq imsemmija wara t-30 ta' Gunju 2015 meta l-esponenti rikorrenti jgawdu minn dritt vestit li japplikaw sabiex jibbenefikaw minn kirja itwal, ma hijiex legalment gustifikata u korretta speċjalment meta l-applikazzjoni taht l-Iskema l-gdida jistghu jigu sottomessi sa zmien sena mit-tnedija ta' l-Iskema l-gdida.

Ghaldaqstant l-esponenti atturi jitolbu bir-rispett illi dan l-Onorabbli Bord joghgbu jiddikjara, jiddeciedi u jikkonferma li-l-kirja tal-fondi kummercjali bin-numri 142 u 143, fi Strait Street, Valletta tibqa' vigenti u ghandha tibqa' ghaddejja wara t-30 ta' Gunju, 2015 u konsegwentement tordna lill-konvenut Kummissarju tal-Artijiet sabiex jirtira l-Avviz li ma jgeddidtx il-kirja tal-imsemmija fondi kummercjali kkomunikat lill-atturi esponenti permezz tal-Ittra Ufficjali tad-9 ta' Marzu, 2015 u jikkonferma li l-atturi esponenti jistghu jibqghu jgawdu l-kirja.

Bl-ispejjez tal-prezenti kontra l-konvenut li huwa ngunt minn issa ghas-subizzjoni.

Ra wkoll ir-risposta tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet li tghid hekk:

Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors tar-rikorrenti Carmel u Lawrence Bonnici nhar it-3 t' Awwissu 2015.

Illi preliminarjament l-esponent jeccepixxi li dan ir-rikors hu improponibbli stante li kawza identika ghal dik odjerna, ibbazata fuq l-istess mertu u fuq l-istess premessi tinsab pendententi quddiem

dan l-Onorabbli Bord ghal decizjoni dwar l-eccezzjoni preliminari mressqa mill-esponent.

Illi a skans ta' ripetizzjoni u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-esponent jissottometti illi dan il-Bord m'ghandux il-kompetenza mehtiega biex jisma' din il-kawza u dan minhabba li hawnhekk non si tratta ta' kirja, stante li l-kongedo nghata u t-terminu tal-ahhar kirja ghadda, izda ta' okkupazzjoni illegali u minghajr ebda titolu da parti tar-rikorrenti, li minn meta nghata l-kongedo sfaw fl-okkupazzjoni tal-kirja minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi bhala stat ta' fatt jirrizulta li l-kirja li nbdiel fl-1960 kienet ghal terminu espress ta' sena wahda biss - sussegwentement din il-kirja baqghet tiggdedd stante li l-kera baqghet tigi accettata b'mod tacitu minn sena ghal sena, u l-kera kienet tithallas kull sitt (6) xhur bil-quddiem.

Illi r-rikorrenti kienu gew rikonnoxxuti bhala inkwilini wara l-mewt ta' missierhom permezz ta' ittra mahruqa mid-Dipartiment tal-Artijiet nhar l-24 ta' Gunju 2009.

Illi in vista tal fatt li din il-kirja kienet tiggdedd b'mod tacitu kull sitt xhur (mal-iskadenza tal-kera), il-Kummissarju tal-Artijiet, meta htieglu jirriprendi pussess tal-proprjeta' tieghu, ezercita l-jedd li jtih l-Artikolu 1568 tal-Kodici Civili sabiex jaghti avviz lill-inkwilini li ma kinitx l-intenzjoni tieghu li jggdedd il-kirja wara l-iskadenza li jmiss taghha. Tali avviz inghata permezz ta' ittra ufficjali ferm qabel id-data li fiha kellha tiskadi l-kirja, u ghaldaqstant mill-mument li fih inghata l-avviz tal-kongedo, ir-rikorrenti sfaw fl-okkupazzjoni tal-fondi 142 u 143, Strait Street, Valletta, minghajr ebda titolu validu fil-ligi, kif

ghadhom hekk sal-lum. Hu kollu inutli li qeghdin issa jippruvaw jiggranfaw ma' zball li sar min-naha tad-Dipartiment tal-Artijiet meta nhareg kont iggenerat b'mod awtomatiku mis-sistema sabiex huma jersqu ghall-hlas tal-kera, stante li dan il-hlas kien ikopri perjodu sat-30 ta' Gunju 2015 liema perjodu issa ghadda u permezz ta' ittra ta' kongedo ohra li nbghatet fid-9 ta' Marzu 2015 dawn gew mgharrfa li huma kellhom jivvakaw il-fondi imsemmija u jirritornaw c-cwieviet lura lid-Dipartiment tal-Artijiet wara l-iskadenza (tacita) tal-kera (jigifieri wara t-30 ta' Gunju 2015), b'tali mod li issa dawn qeghdin jokkupaw dawn il-fondi minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi l-fatt li l-Gvern nieda skema sabiex biha jaqta' l-abbuzi li kienu qeghdin isiru minn certu sidien tal-hwienet u sabiex jirregolarizza b'mod ahjar il-kirjiet kummercjali tal-hwienet fil-Belt, ma jaghtix dritt kwezit lill-Applikanti taht l-iskema - anzi, il-Gvern, permezz tal-esponenti, zamm ferm id-dritt li jirrifjuta kwalsiasi applikazzjoni u sahsitra li ma jipprocessa l-ebda wahda mill-applikazzjonijiet taht l-iskema (kif fil-fatt gara bl-iskema precedenti li giet sopraseduta mill-iskema l-gdida li qeghdin jirreferu ghaliha r-rikorrenti), u ghaldaqstant l-esponent ma jistax jifhem kif sempliciment applikazzjoni taht l-iskema taghti xi tip ta' drittijiet lir-rikorrenti, specjalment issa li ma jgawdu l-ebda titolu fuq il-fondi in kwistjoni, izda li qeghdin jokkupawhom abbuzivament u irregolarment.

Illi di piu anki li kieku r-rikorrenti ghandhom dritt li jghamlu tali applikazzjoni, dan bl-ebda mod ma jnaqqas mid-dritt tal-Kummissarju esponent li jaghzel li ma jgeddidtx il-kirja kif diga` gie spjegat.

Ghaldaqstant l-esponent umilment jissottometti li t-talbiet imressqa fir-rikors promotur huma nulli u infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u jitlob lil dan l-Onorabbli Bord joghgbu jichad it-talbiet hemm kontenuti stante li m'hemm l-ebda kirja x'tigi protetta.

Tant ghandu x'jissottometti l-esponent ghas-savju u superjuri gudizzju ta' dan l-Onorabbli Bord.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Ra l-atti kollha tal-kawza.

Ra illi fis-seduta tas-26 ta' Settembru 2016, il-partijiet iddikjaraw li se jistriehu fuq il-provi in atti u l-kawza thalliet ghas-sentenza dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza preliminari dwar l-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimat, li tghid: “preliminarjament l-esponent jeccepixxi li dan ir-rikors hu improponibbli stante li kawza identika ghal dik odjerna, ibbazata fuq l-istess mertu u fuq l-istess premissi tinsab pendententi quddiem dan l-Onorabbli Bord ghal decizjoni dwar l-eccezzjoni preliminari mressqa mill-esponent.”

Illi l-kawza li qed issir referenza ghalha hawn hekk hija r-Rikors numru 104/2014 fl-istess ismijiet.

Illi huwa minnu li l-oggett ta' dak ir-rikors u ta' dan ir-rikors odjern huwa l-istess. Id-differenza bejn dawn iz-zewg rikorsi hija li l-ewwel kawza kienet tirreferi ghall-perjodu u din il-kawza tirreferi ghall-perjodu sussegwenti u ghalhekk ma jistax jinghad li din il-kawza hija mproponibbli peress illi din il-kawza tirreferi ghall-okkupazzjoni sussegwenti.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jichad l-ewwel eccezzjoni preliminari mressqa mill-intimat. Spejjez a karigu tal-intimat.

(ft) Magistrat Dr. Monica Vella LL.D, M. Jur.

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Registratur