BORD LI JIRREGOLA L-KERA

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

CHAIRPERSON

Rikors numru 104/2014

Carmel Bonnici [K.I. nru 632654M] u Lawrence Bonnici [K.I. nru 213651M]

vs

Kummissarju ta' l-Artijiet u b'digriet tal-Bord tat-8 ta' Mejju, 2017, dahlet l-Awtorita' ta' l-Artijiet intimata fil-proceduri minflok il-Kummissarju tal-Artijiet ai termini tal-Avviz Legali numru 121/2017

Illum, 16 ta' Settembru, 2020

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. "Illi permezz ta' skrittura datata t-28 ta' Mejju, 1960 l-Accountant General u Direttur tal-Kuntratti b'awtorita mghoddija lilu 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 rikonoxxuti 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 l-Kummissarju ta' l-Artijiet in virtu tal-poter u dritt lilu moghti fl-Artikolu 1576a 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 iddikjara 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 l-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 l-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-cwievet 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 r-rikorrenti atturi 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.

7. Illi ghalhekk id-decizjoni tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet li ma jgeddidx il-kirja tal-fondi kummercjali fuq imsemmija wara l-31 ta'

Dicembru, 2014 ma hijiex legalment gustifikata u korretta specjalment meta t-talba u l-applikazzjoni tar-rikorrenti atturi fl-ezercizzju ta' dritt moghti lilhom li japplikaw sabiex jibbenifikaw minn kirja b'terminu itwal taht l-Iskema ghall-Hwienet tal-Belt Valletta ghadha fl-istadju li tkun pprocessata.

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 l-31 ta' Dicembru, 2014 u konsegwentement tordna lill-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet sabiex jirtira l-Avviz li ma jgeddidx il-kirja tal-imsemmija fondi kummercjali kkommunikat lill-atturi esponenti permezz tal-Ittra Ufficjali tal-20 ta' Ottubru, 2014 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-Kummissarju tal-Artijiet li tghid hekk;

1. "Illi l-esponent gie notifikat bir-rikors tar-rikorrenti Carmel Bonnici u Lawrence Bonnici fit-12 ta' Jannar 2015;

2. Illi preliminarjament l-esponent jecepixxi li dan il-Bord m'ghandux il-kompetenza sabiex jisma' din il-kawza u dan in vista tal-fatt illi jirrizulta li r-rikorrenti m'ghandhom ebda titolu ta' kera fuq il-proprjeta' inkwistjoni izda qieghdin jokkupaw il-fond minghajr ebda titolu fil-ligi;

3. Illi ai termini tal-Artikolu 8(2) tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta meta fond jkun tal-Gvern jew amministrat minnu, kif inhu l-fond mertu tal-kaz odjern, s-sid mhux mehtieg il jitlob il-permess tal-Bord sabiex jiehu lura pussess tal-fond fi tmiem il-kirja;

4. Illi l-mertu tar-rikors huwa d-decizjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet li ma jgeddidx il-kirja tal-proprjetajiet 142/143, Triq id-Dejqa, Valletta, wara l-31 ta' Dicembru 2014, liema decizjoni giet ikkomunikata lir-rikorrenti permezz ta' ittra ufficjali datata 20 ta' Ottubru 2014. Kopja ta' din littra ufficjali qieghda tigi annessa ma din ir-risposta u mmarkata bhala 'Dok A';

5. Illi r-rikorrenti kienu gew rikonoxxuti fil-kirja inkwistjoni permezz ta' ittra datata 24 ta' Gunju 2009 wara l-mewt ta' missierhom. Jirrizulta, u dan kif jixhed 'Dok BON 1' anness mar-rikors promutur, illi John Bonnici, missier ir-rikorrenti, u Alfred Bonnici gew koncessi l-kirja tal-proprjetajiet inkwistjoni fis-sena 1960 u dan ghal sena biss.

6. Illi ghaldaqstant wara li ghalaq it-terminu tal-kirja, l-istess kirja kienet tiggedded b'mod tacitu ai termini tal-Artikolu 1532 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jigifieri kull sitt xhur in vista tal-fatt illi l-kirja kienet miftehma li tithallas kull sitt xhur, b'hekk illi l-ahhar skadenza kienet fit-31 ta' Dicembru 2014;

7. Illi b'rabta ma' dan, il-Kummissarju tal-Artijiet sempliciment ezercita d-dritt tieghu ai termini tal-Artikolu 1568 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi li f'kaz illi z-zmien tal-kiri jkun prezunt ai termini tal-Artikolu 1532 surriferit, il-kiri ma jispiccax bl-eghluq taz-zmien kemm-il darba s-sid tal-fond ma jaghtix avviz lill-kerrej mill-inqas hmistax-il gurnata qabel jekk iz-zmien prezunt huwa ghal inqas minn sena. Fil-fatt, il-Kummissarju esponent ta l-congedo lir-rikorrenti skont il-ligi kif hawn fuq imsemmi permezz tal-ittra ufficcjali tal-20 ta' Ottubru, 2014;

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jirrizulta u dan kif ser jigi pruvat fil-mori tal-kawza, illi r-rikorrenti qatt ma applikaw taht ebda skema ghall-hwienet tal-Belt Valletta sabiex igawdu terminu ta' kirja itwal u fi kwalunkwe kaz, applikazzjoni ta' din ix-xorti ma tnaqqas bl-ebda mod id-dritt tal-Kummissarju li jaghzel li ma jgeddidx kirja kif hawn fuq spjegat;

9. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant l-esponent jissottometti illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u jitlob lil dan l-Onorabbli Bord jichad ir-rikors.

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

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li qieghdin minn issa jigu ingunti in subizzjoni.

Ra l-atti kollha tal-kawza;

Ra s-sentenza preliminari tal-26 ta' Mejju, 2016.

Sema' s-sottomissjonijiet tal-partijiet.

Ra li l-kawza thalliet ghall-lum ghas-sentenza.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' sentenza preliminari tas-26 ta' Mejju, 2016 dan il-Bord cahad l-eccezzjoni ta' inkompetenza rationae materiae ta' dan il-Bord wara li l-intimat talab li dan il-Bord jichad it-talbiet tar-rikorrenti a bazi tal-

fatt li l-istess rikorrenti ma kellhomx titolu validu skont il-Ligi.

Illi qabel ma' dan il-Bord sejjer jittratta l-mertu ta' dan ir-rikors, dan il-Bord jirrileva li ghandu dritt li jirrileva *ex officio* kwestjonijiet ta' ordni pubbliku tant li kif gie deciz, "“il-Qorti tista', anzi ghandha d-dover li tissolleva l-eccezzjoni ta' nkompetenza ratione materiae anke ex officio" (**Kollez. Vol. XLI P I p 382**)".

Illi minn qari tar-rikors jirrizulta car li r-rikorrenti qieghdin jitolbu lill-Bord odjern sabiex jimpunja l-validita' tad-decizjoni mehuda mill-intimat Kummissarju tal-Artijiet, illum l-Awtorita' ta' l-Artijiet u notifikata lilhom rigwardanti l-fondi kummercjali bin-numri 142 u 143, fi Strait Street, Valletta.

Illi r-rikorrent ma jsemmux artiklu partikolari tal-Ligi li fuqha qieghdin jibbazaw l-kawza taghhom. Madanakollu, kif inhu ifformolat l-istess rikors promotur, jirrizulta li r-rikorrenti qieghdin jimpunjaw d-decizjoni mehuda mill-Kummissarju tal-Artijiet li jittermina l-lokazzjoni billi qieghed jigi allegat li l-istess rikorrenti jgawdu minn dritt vestit u t-terminazzjoni ma hijiex legalment gustifikata u korretta.

Dan johrog b'mod manifest mill-premessi, li permezz taghhom ir-rikorrenti eccepew is-segwenti:

Illi f'Mejju tas-sena kurrenti il-Gvern habbar Skema gdida ghall-hwienet tal-Belt Valletta li kienet

tirrimpjazza u tissostitwixxi l-Iskema precedenti liema Skema kellha tibqa' miftuha ghal sena.

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.

Illi ghalhekk id-decizjoni tal-konvenut Kummissarju ta' l-Artijiet li ma jgeddidx 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 specjalment meta l-applikazzjoni taht l-Iskema l-gdida jistghu jigu sottomessi sa zmien sena mit-tnedija ta' l-Iskema l-gdida.

Illi in oltre, din il-lanjanza tohrog mix-xhieda tar-rikorrenti fejn Carmel Bonnici stqarr fix-xhieda tieghu a folio 98-100 li kellu informazzjoni li l-fond in kwistjoni kien ser jinghata lil Mark Gasan minhabba il-progett tal-kumpless ta' l-Embassy, tant li f'laqgha li huwa kellu ma' dan ta' l-ahhar, is-Sur Gasan kien uriehom li kienu saru xi tahdidiet mal-Awtorita' ta' l-Artijiet. Spjega ukoll li anke kien hemm tahdidiet dwar kumpens li kien lest li jhallas is-Sur Gasan biex ir-rikorrenti jizgumbraw mill-fond.

Il-Bord jaghmel referenza ukoll ghas-sottomissjonijiet orali finali tar-rikorrenti ta’ nhar it-30 ta’ Gunju, 2020 fejn l-avukat ta’ l-istess ghamel accenn ghad-diskrezzjoni ta’ l-Awtorita’ ta’ l-Artijiet meta huwa qal “*Apparti dan u xehed dwaru dan is-sur Bonnici hawn prezenti illi kien car li l-Awtorita’ riedet il-post mhux ghax kien hemm xi esigenzi partikolari marbuta mal-komportament tal-kerrej jew minhabba xi progett nazzjonali jew pubbliku. L-iskop kien illi l-Awtorita’ kellha l-hsieb li taghti dan il-post lil terz privat. Tant hu hekk li hu kellu diskussjonijiet ma’ dan it-terz privat, diskussjonijiet li bl-ebda mod ma gew kontradetti biex hu jinghata kumpens halli jkun jista’ jivvaka l-post ... kellhom dritt vestit in funzjoni ta’ l-iskema tal-hwienet tal-Belt*”.

Huwa maghruf li fl-istharrig gudizzjarju tad-decizjoni amministrattiva dan il-Bord u ebda Qorti ohra ma tista’ tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha/tieghu ghal dak tal-Awtorita’ Pubblika (Ara ad.es. **“Il-Kummissarju tal-Pulizija u l-Prim’ Ministru vs Joseph Rizzo” (P.A. (RCP) 3 ta’ Ottubru 2000**). Il-ligi trid li fit-tmexxija tal-amministrazzjoni pubblika ghandu jkun hemm kejl minimu li jiggarantixxi t-trasparenza. Jekk l-ghemil jirrizulta li jkun irritwali jew addirittura kontra l-ligi, ic-cittadin ikollu kull jedd li jirrikorri ghall-intervent tal-Qrati sabiex jistharrgu dak l-ghemil u, jekk ikun il-kaz, jiddikjaraw dak l-ghemil null, invalidu jew minghajr effett bl-applikazzjoni ta’ l-artikolu 469A tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Illi maghdud ma’ dan, xorta wahda t-talbiet tar-rikorrenti ma jistghux jigu milqugha ghaliex skont l-artikolu 1576D (2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, li giet revokata permezz ta’ Att XVII tal-2017, it-terminazzjoni tal-kirja maghmula skont l-artikolu 1576A, liema artikolu ukoll gie revokat permezz ta’ l-istess Att, ma tistax tigi mwaqqfa minhabba li jkun hemm xilja li tali terminazzjoni ma tkunx mehtiega fl-interess pubbliku jew ghal raguni ohra. Anke jekk kieku stess, ghall-gieh tal-argument biss, it-terminazzjoni tkun saret abbuzivament u mhux fl-interess pubbliku, il-kerrej ghandu biss dritt li jirrikorri lill-Qorti u mhux lill-Bord tal-Kera.

Illi tassew l-unika setgha li ghandu l-Bord tal-Kera f’sitwazzjoni fejn kirja ta’ fond tal-Gvern tkun giet mahlula skont l-artikolu 1576A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, liema artikolu gie imhassar wara l-prezentata ta’ dan ir-rikors, kien biss li jiffissa u jaghti kumpens favur il-kerrej skont kif hemm imfisser fl-artikolu 1576C tal-istess ligi.

Wara li studja u fela l-atti, dan il-Bord hu tal-fehma li l-indoli tal-azzjoni odjerna hija purament wahda ta’ stharrig gudizzjarju tad-diskrezzjoni amministrattiva bhala rimedju ordinarju li jispetta lir-rikorrenti u li ma jaqax taht il-kompetenza tieghu.

Ghal dawn il-mottivi, il-Bord qieghed jichad l-eccezzjoni ta’ inkompetenza tal-Bord ghar-ragunijiet imressqa mill-intimata u ex officio jirrileva li dan il-

bord mhux kompetenti li jisma’ u jiddetermina l-vertenza odjerna.

Ghaldaqstant, il-Bord qieghed jiddisponi mir-rikors billi jichad it-talbiet tar-rikorrenti. L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

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

(ft) Angelo Buttigieg
Deputat Reġistratur