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 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 tat-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 rikonnoxxuti 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 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 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-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 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-Onorabbli 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 jgeddidx 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 jibbenefikaw 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-kera, haga li effettivament ghamlu.

9. Illi waqt l-ewwel udjenza tas-smigh quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera ir-rikorrenti kienu irrilevaw li huma kienu gew mitluba mill-konvenut il-Kummissarju tal-Artijiet sabiex ihallsu l-kera u li huma kienu effettivament hallsu l-kera 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-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 6.

11. 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.

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 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.

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 jgeddidx il-kirja tal-imsemmija fondi kummercjali kkommunikat 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 pendenti 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 nbdiet fl-1960 kienet ghal terminu espress ta' sena wahda biss - sussegwentement din il-kirja baqghet tiggedded 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 mahruga mid-Dipartiment tal-Artijiet nhar l-24 ta' Gunju 2009.

Illi in vista tal fatt li din il-kirja kienet tiggedded b'mod tacitu kull sitt xhur (mal-iskadenza tal-kera), il-Kummissarju tal-Artijiet, meta htieglu jirriprendi pussess tal-proprjetà tieghu, ezercita l-jedd li jtih l-Artikolu 1568 tal-Kodici Civili sabiex jaghti avviz lill-inkwilini li ma kinitx l-intenzjoni tieghu li

jgedded 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-cwievet 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 sahansitra 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 jaghmlu tali applikazzjoni, dan bl-ebda mod ma jnaqqas mid-dritt tal-Kummissarju esponent li jaghzel li ma jgeddidx 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 li l-ewwel eccezzjoni ta' l-intimat giet deciza permezz ta' sentenza preliminari tad-9 ta' Marzu 2017.

Semgha s-sottomissjonijiet orali tal-partijiet.

Ra u qies id-dokumenti u provi kollha prodotti.

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

Ikkunsidra:

Illi preliminarjament, l-intimat eccepixxa li dan il-Bord ma huwiex kompetenti sabiex jisma' l-kawza odjerna stante 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 b'referenza ghall-eccezzjoni fuq kwotata, dan il-Bord jirrileva li kif gie ritenut diversi drabi mill-Qrati taghna u anke kif spjegat ben tajjeb fis-sentenza preliminari moghtija minn dan il-Bord kif presjedut fl-ismijiet fuq premessi bir-rikors numru 104/2014 nhar is-26 ta' Mejju, 2016, il-poteri tal-Bord tal-Kera gew amplifikati u akkordaw lill-Bord poteri investigattivi u l-poteri fost oħrajn li jiddeċiedi dwar kwistjonijiet kollha konnessi ma' kirjiet, b'dana li dan il-Bord qieghed jichad l-eccezzjoni ta' l-intimat kif eccepita u cioe' stante li l-attur ma ghandhomx titolu validu fil-ligi.

Madanakollu, l-Bord jmur oltre u jinnota li l-istess Bord 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 Awtorita' ta' l-Artijiet u notifikata lilhom rigwardanti l-fondi kummercjali bin-numri 142 u 143, fi Strait Street, Valletta.

Illi r-rikorrenti ma jsemmux artikolu partikolari tal-Ligi li fuqha qieghdin jibbazaw l-kawza taghhom. Madanakollu, kif inhu ifformolat l-istess rikors promotur, jirrizulta li r-rikorrenti iridu 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 ecepixxew s-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 77-80 li kellu informazzjoni li l-fond in kwistjoni kien ser jinghata li 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 wkoll 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 ridet 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

gie revokat permezz ta' Att XVII tal-2017, it-terminazzjoni tal-kirja maghmula skont l-artikolu 1576A, liema artikolu ukoll giet revokata 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 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