MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-14 ta' April, 2021

Appell Inferjuri Numru 104/2014/1 LM

Carmel Bonnici (K.I. 632654M) u Lawrence Bonnici (K.I.213651M)
("l-appellanti")

vs.

Kummissarju tal-Artijiet u b'digriet tal-Bord tat-8 ta' Mejju, 2017, daħlet l-Awtorità tal-Artijiet intimata fil-proċeduri minflok il-Kummissarju tal-Artijiet *ai termini* tal-Avviż Legali numru 121/2017
("l-appellat")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Carmel Bonnici (K.I. 632654M)** u **Lawrence Bonnici (K.I. 213651M)**, hawnhekk "l-appellanti", minn deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera (minn issa 'l quddiem "il-Bord"), tas-16 ta' Settembru, 2020 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), li permezz

tagħha l-Bord qajjem *ex officio* l-eċċezzjoni li l-indoli tal-azzjoni promossa mir-rikorrenti hija purament waħda ta' sħarriġ ġudizzjarju tad-diskrezzjoni amministrattiva, u kkonkluda li għalhekk il-kwistjoni ma taqax taħt il-kompetenza tiegħu. Il-Bord għalhekk irrileva li huwa m'għandux il-kompetenza meħtieġa biex jisma' l-vertenza odjerna.

<u>Fatti</u>

2. Ir-rikorrenti ppremettew li permezz ta' skrittura privata tat-28 ta' Mejju, 1960, il-fondi kummerċjali 142 u 143, Strait Street, Valletta (minn issa 'l quddiem "il-fondi"), inkrew lil John u Alfred aħwa Bonnici mill-*Accountant General* u mid-Direttur tal-Kuntratti, li dak iż-żmien kienu responsabbli mill-amministrazzjoni tal-proprjetà pubblika fil-pajjiż. Ir-rikorrenti Carmelo u Lawrence Bonnici ġew rikonoxxuti *in solidum* fil-kirja tal-fondi permezz ta' ittra tal-24 ta' Ġunju, 2009, li ntbagħtet lilhom mill-Kummissarju tal-Artijiet wara l-mewt ta' missierhom, li kien wieħed mill-inkwilin oriġinali tal-fondi. Permezz ta' ittra uffiċjali bid-data tat-28 ta' Novembru, 2013, il-Kummissarju tal-Artijiet informa lir-rikorrenti li l-kirja inkwistjoni kienet qiegħda tiġi tterminata *ai termini* tal-artikolu 1576A tal-Kodiċi Ċivili, imma permezz ta' ittra uffiċjali oħra tal-11 ta' Diċembru, 2013, il-Kummissarju tal-Artijiet formalment irtira dan l-avviż ta' terminazzjoni tal-kirja tal-imsemmija fondi u informa lir-rikorrenti li huma setgħu jibqgħu fil-kirja tal-imsemmija fondi. Permezz ta' ittra uffiċjali oħra tal-20 ta' Ottubru, 2014, il-Kummissarju intimat informa lir-rikorrenti li ma kinitx l-intenzjoni tal-Gvern li jerġa' jġedded il-kirja ta' dawn il-fondi wara l-31 ta' Diċembru, 2014, u għalhekk talabhom jikkonsenjaw iċ-ċwievet tal-fondi

lura lilu. Ir-rikorrenti spjegaw li huma kienu għamlu applikazzjoni sabiex jibbenefikaw minn kirja b'terminu itwal taħt skema li l-Gvern nieda għall-ħwienet tal-Belt Valletta, u l-informazzjoni li huma ngħataw dak iż-żmien kienet li l-applikazzjoni tagħhom kienet għadha qiegħda tiġi pproċessata. Ir-rikorrenti spjegaw li għalhekk id-deċiżjoni tal-Kummissarju intimat li ma jġeddidx il-kirja tal-fondi wara l-31 ta' Diċembru, 2014, mhijiex legalment ġustifikata u korretta, partikolarment meta l-applikazzjoni tagħhom sabiex jibbenefikaw minn kirja b'terminu itwal, kienet għadha qiegħda tiġi pproċessata.

Mertu

3. Permezz tar-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti talbu lill-Bord jiddikjara li l-kirja tal-fondi għandha tibqa' viġenti u tibqa' għaddejja wara l-31 ta' Diċembru, 2014, u sabiex jordna lill-Kummissarju intimat jirtira l-Avviż li bih kien infurmahom li l-kirja ma kinitx ser tiġi imġedda, filwaqt li jikkonferma li r-rikorrenti jistgħu jibqgħu fil-kirja.

4. Il-Kummissarju intimat eċċepixxa li l-Bord m'għandux kompetenza jisma' l-kawża inkwistjoni, u dan għaliex ir-rikorrenti m'għandhom l-ebda titolu ta' kera fuq il-fondi, iżda qegħdin jokkupawhom mingħajr ebda titolu fil-liġi. L-intimat qal ukoll li *ai termini* tal-artikolu 8(2) tal-Kap. 69, meta fond ikun tal-Gvern jew amministrat minnu, kif inhu dan il-każ, mhux meħtieġ li l-Kummissarju tal-Artijiet jitlob il-permess tal-Bord biex ikun jista' jirriprendi pussess tal-fond fi tmiem il-kirja. Il-Kummissarju intimat eċċepixxa li r-

rikorrenti ġew rikonoxxuti bħala inkwilini fil-kirja permezz ta' ittra tal-24 ta' Ġunju, 2009, wara l-mewt ta' missierhom, u meta l-fondi ngħataw b'kera fl-1960 lil John u lil Alfred Bonnici, dan kien sar għal perijodu ta' sena waħda biss. Ġie spjegat li peress li l-ħlas tal-kera jsir kull sitt xhur, l-aħħar kirja kienet tiskadi fil-31 ta' Diċembru, 2014. Ġie eċepit li għalhekk il-Kummissarju intimat kien qiegħed jeżerċita d-dritt tiegħu *ai termini* tal-artikolu 1568 tal-Kap. 16, li jipprovdi li f'każ li ż-żmien tal-kiri jkun preżunt *ai termini* tal-artikolu 1532, il-kiri ma jispiċċax bl-għeluq taż-żmien, kemm-il darba s-sid il-fond ma jagħtix avviż lill-kerrej mill-anqas ħmistax-il jum qabel jekk iż-żmien preżunt ikun ta' inqas minn sena. Il-Kummissarju intimat qal li fil-fatt f'dan il-każ, il-konġedo ngħata fl-20 ta' Ottubru, 2014, jiġifieri aktar minn xahrejn qabel l-iskadenza preżunta tal-kirja. Il-Kummissarju intimat qal ukoll li lilu jirriżultalu li r-rikorrenti m'applikawx taħt l-iskema tal-ħwienet tal-Belt Valletta, u anki li kieku huma għamlu dan, il-Kummissarju tal-Artijiet xorta waħda għandu d-dritt li jagħżel li ma jġeddidx il-kirja wara li din tiskadi.

5. Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-ftehim ta' kera tal-fondi bid-data tat-28 ta' Mejju, 1960. Ġiet ippreżentata wkoll kopja tal-ittra uffiċjali mibgħuta lilhom mill-Kummissarju tal-Artijiet, bid-data tat-28 ta' Novembru, 2013, fejn ir-rikorrenti ġew infurmati li l-kirja inkwistjoni kienet qiegħda tiġi tterminata *ai termini* tal-artikolu 1576A tal-Kap. 16 għaliex il-fondi inkwistjoni kienu meħtieġa għal skop pubbliku. Ġiet ippreżentata wkoll kopja tal-ittra uffiċjali tal-11 ta' Diċembru, 2013, li permezz tagħha r-rikorrenti ġew infurmati li setgħu jibqgħu fil-kirja, kif ukoll kopja tal-ittra uffiċjali bid-data tal-20 ta' Ottubru, 2014, li permezz tagħha r-rikorrenti ġew infurmati li l-Kummissarju

intimat ma kienx ser iġeddilhom il-kirja tal-fondi wara l-iskadenza tal-31 ta' Diċembru, 2013.

6. Permezz ta' sentenza *in parte* mogħtija fis-26 ta' Mejju, 2016, il-Bord iddeċieda li huwa għandu l-kompetenza sabiex jisma' din il-vertenza, u għalhekk ċaħad l-eċċezzjoni preliminari tal-Kummissarju intimat li l-Bord m'għandux il-kompetenza *ratione materiae* sabiex jisma' din il-kawża.

7. **Carlo Mifsud**, *Chief Executive Officer* tal-Awtorità tal-Artijiet, fl-*affidavit* tiegħu li ġie ppreżentat quddiem il-Bord, xehed li l-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri kienu inkrew lil John u lil Alfred Bonnici fis-sena 1960, b'kera ta' LM80 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Qal li permezz ta' ittra tas-7 ta' Frar, 2003, John u Alfred Bonnici kienu ġew infurmati li l-kirja li kellhom ta' dawn il-fondi ma kinitx ser tiġi mġedda wara t-30 ta' Ġunju, 2003, imma minkejja dan huma baqgħu fl-okkupazzjoni tal-fondi anki wara din id-data. Ix-xhud qal li fis-7 ta' Awwissu, 2003, il-Kummissarju tal-Artijiet ta' dak iż-żmien kien ħareġ Ordni ta' Żgumbrament sabiex ir-rikorrenti joħorġu mill-fondi, u kkonċedilhom għaxart ijiem żmien sabiex jiżgumbraw minnhom. Ix-xhud spjega li rriżultalu li nħarġu diversi Ordnijiet ta' Żgumbrament tul is-snin, iżda r-rikorrenti xorta waħda baqgħu fl-okkupazzjoni tal-fondi. Jirriżulta wkoll li dawn l-Ordnijiet ta' Żgumbrament baqgħu qatt ma ġew esegwiti mid-Dipartiment tal-Artijiet, u kien għalhekk li permezz ta' ittra tal-24 ta' Ġunju, 2009, ġew rikonoxxuti fil-kirja Carmelo u Lawrence Bonnici, rikorrenti f'dawn il-proċeduri. Ix-xhud spjega li fl-20 ta' Ottubru, 2014, il-Kummissarju tal-Artijiet kien ħareġ ittra uffiċjali li permezz tagħha ttermina l-kirja tal-fondi inkwistjoni

b'effett mill-iskadenza tal-kera li kien imiss, jiġifieri mill-31 ta' Diċembru, 2014. Minkejja li r-rikorrenti ġew notifikati b'din l-ittra, huma xorta waħda baqgħu fl-okkupazzjoni tal-fondi, u baqgħu jħallsu l-kera għall-użu tagħhom. Ix-xhud qal li bi żball l-Awtorità tal-Artijiet kienet ħarġet kont b'talba għall-ħlas tal-kera, u kif ġie stabbilit li dan kien sar bi żball, fid-9 ta' Marzu, 2015 intbagħtet ittra oħra lir-rikorrenti ta' terminazzjoni tal-kera, fejn din id-darba ġew infurmati li huma kellhom jiżgumbraw mill-fond wara l-iskadenza tal-kera li kien imiss, jiġifieri wara t-30 ta' Ġunju, 2015. Ix-xhud qal li minkejja dawn in-notifiki kollha, u minkejja li r-rikorrenti kienu jafu li l-Awtorità intimata għandha bżonn il-fondi, ir-rikorrenti baqgħu jokkupaw il-fondi. Ix-xhud ikkonkluda billi qal li mhux minnu li r-rikorrenti qegħdin fil-proċess li jiġu regolarizzati fil-kirja permezz tal-iskema li nħarġet għall-ħwienet fil-Belt Valletta, u dan billi meta ssottomettew l-applikazzjoni tagħhom, huma ġew infurmati li ma kinux eliġibbli biex japplikaw taħt din l-iskema, u dan għaliex huma ma kinux meqjusa li huma inkwilini u lanqas ma kienu meqjusa li huma operaturi tal-ħanut, li kien ilu żmien jitħalla magħluq.

8. L-intimat **Carmel Bonnici** fl-*affidavit* tiegħu li ġie ppreżentat quddiem il-Bord, spjega li l-fond inkwistjoni ġie trasferit lil John u Alfred Bonnici b'titolu ta' kera fit-23 ta' Mejju, 1960, u huwa u ħuh Lawrence Bonnici ġew rikonoxxuti bħala inkwilini fl-24 ta' Ġunju, 2009. Qal li hu u ħuh kienu joperaw fabbrika, imma l-ispazju fil-fabbrika ma kienx biżżejjed, u għalhekk kellhom bżonn dawn il-fondi biex tinħażen il-merkanzija u xi makkinarju. Qal ukoll li hemm diffikultajiet loġistiċi li fixklu l-operat tagħhom minħabba s-sitwazzjoni tal-parkeġġ fil-Belt Valletta u problemi oħra marbuta mal-ħatt u t-tagħbija tal-

merkanzija minn dawn il-ħwienet, imma qal ukoll li x-xewqa tiegħu u ta' ħuh kienet li xi darba jerġgħu jibdew jagħmlu użu mill-fondi. Ix-xhud spjega li hu u ħuh applikaw taħt il-Valletta Shop Scheme fl-1 ta' Diċembru, 2012, u ftit tal-ġranet wara ġew infurmati li kienet ser issir spezzjoni fil-fondi minn uffiċjali tad-Dipartiment tal-Artijiet. Qal li din l-ispezzjoni saret fil-11 ta' Jannar, 2013, u fit-28 ta' Novembru, 2013 huma rċevew l-avviż ta' terminazzjoni, li ġie irtirat ftit tal-ġranet wara, fil-11 ta' Diċembru, 2013. Kompla jgħid li fl-20 ta' Ottubru, 2014 huma irċevew avviż ta' terminazzjoni ġdid, u fis-27 ta' Ottubru, 2014 huma ġew infurmati li l-applikazzjoni tagħhom taħt il-Valletta Shop Scheme kienet qiegħda tiġi riveduta għaliex il-Gvern kien qiegħed jirrevedi l-iskema b'kundizzjonijiet aktar favorevoli għall-applikanti. Qal li fl-10 ta' Novembru, 2014 huma irċevew avviż ta' terminazzjoni ġdid, u fil-5 ta' Jannar, 2014 huma irċevew *invoice* għall-ħlas tal-kera għas-sitt xhur ta' wara. Qal li fid-9 ta' Marzu, 2015 huma rċevew avviż ta' terminazzjoni ġdid. Ix-xhud qal li fis-6 ta' Novembru, 2015 huwa rċieva telefonata mingħand persuna li identifikat ruħha bħala uffiċjal tad-Dipartiment tal-Artijiet, li talbu jmur fil-fondi sabiex joħroġ l-affarijiet li hu u ħuh kellhom fihom. Qal li dan l-istess uffiċjal infurmah li hu kien daħal fl-imsemmi fondi billi sgassa l-bieb.

9. Quddiem il-Bord xehed **Karl Borg**, rappreżentant tal-Awtorità intimata, li kkonferma li r-rikorrenti kienu għamlu applikazzjoni taħt l-iskema tal-ħwienet tal-Belt Valletta, imma din l-applikazzjoni ma ġietx milqugħha għaliex fis-sistema tal-Awtorità intimata kien ġie indikat li ma kellhiex tiġi aċċettata kera ta' dawn il-fondi. Ix-xhud qal li sussegwentement l-Awtorità intimata ħarġet skema oħra li permezz tagħha kellhom jiġu regolati l-ħwienet tal-Belt Valletta.

Ix-xhud spjega li huwa ma jafx x'inhi r-raġuni għalfejn il-Kummissarju tal-Artijiet kien iddeċieda li ma jġeddidx il-kirja li r-rikorrenti kellhom ta' dawn il-fondi. Ix-xhud qal ukoll li mill-*file* tal-Awtorità ma jirriżultax li l-kirja kienet ser tiġi tterminata sabiex il-fondi jingħataw lil ħaddieħor, u qal ukoll li biex fondi bħal dawn ikunu jistgħu jinkrew, tkun trid tinħareġ sejħa għall-offerti għall-kiri tagħhom.

10. Quddiem il-Bord xehed ukoll **Carmel Bonnici**, li qal li meta hu u ħuh ġew innotifikati bl-Ordni ta' Żgumbrament, kienet ġriet diċerija li l-fondi kienu meħtieġa mis-sidien tal-Embassy Complex. Ix-xhud qal li hu u ħuh kellhom laqgħa ma' Mark Gasan, li dak iż-żmien kien wera interess li jiżviluppa lukanda fil-kumpless Embassy, imma dik il-laqgħa ma kellha l-ebda eżitu. Spjega li waqt dik il-laqgħa kienet issemmiet il-possibilità li jitħallas kumpens sabiex ir-rikorrenti joħorġu mill-fondi. Ix-xhud qal li l-Awtorità intimata baqgħet ma infurmathomx bir-raġuni għalfejn il-fondi kienu meħtieġa minnha jew għaliex il-kirja kienet ser tiġi tterminata.

Is-Sentenza Appellata

11. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fis-16 ta' Settembru, 2020, il-Bord iddeċieda li huwa m'għandux kompetenza jiddeċiedi dwar din il-vertenza, għaliex dak li qiegħed jintalab huwa purament stħarriġ ġudizzjarju ta' diskrezzjoni amministrattiva, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Illi permezz ta' sentenza preliminari tas-26 ta' Mejju, 2016 dan il-Bord ċaħad l-eċċezzjoni ta' inkompetenza ratione materiae *ta' dan il-Bord wara li l-intimat talab li dan il-Bord jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti a bażi tal-fatt li l-istess rikorrenti ma kellhomx titolu validu skont il-Liġi.*

Illi qabel ma dan il-Bord sejjer jittratta l-mertu ta' dan ir-rikors, dan il-Bord jirrileva li għandu dritt li jirrileva ex officio *kwestjonijiet ta' ordni pubbliku tant li kif ġie deċiż,* "Il-Qorti tista', anzi għandha d-dover li tissolleva l-eċċezzjoni ta' inkompetenza *rationae materiae* anke *ex officio*." (**Kollez. Vol. XLI P.I p. 382)**".

Illi minn qari tar-rikors jirriżulta ċar li r-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Bord odjern sabiex jimpjunja l-validità tad-deċiżjoni meħuda mill-intimat Kummissarju tal-Artijiet, illum l-Awtorità tal-Artijiet u notifikata lilhom rigwardanti l-fondi kummerċjali bin-numri 142 u 143, fi Strait Street, Valletta.

Illi r-rikorrenti ma jsemmux artikolu partikolari tal-Liġi li fuqha qegħdin jibbażaw il-kawża tagħhom. Madanakollu, kif inhu fformulat l-istess rikors promutur, jirriżulta li r-rikorrenti qegħdin jimpunjaw id-deċiżjoni meħuda mill-Kummissarju tal-Artijiet li jittermina l-lokazzjoni billi qiegħed jiġi allegat li l-istess rikorrenti jgawdu minn dritt vestit u t-terminazzjoni ma hijiex legalment ġustifikata u korretta.

Dan joħroġ b'mod manifest mill-premessi, li permezz tagħhom ir-rikorrenti eċċepew is-segwenti:

*"*Illi f'Mejju tas-sena kurrenti il-Gvern ħabbar Skema ġdida għall-ħwienet tal-Belt Valletta li kienet tirrimpjazza u tissostitwixxi l-Iskema preċedenti liema Skema kellha tibqa' miftuħa għal sena.

Illi l-esponenti rikorrenti kienu applikaw sabiex jibbenefikaw minn kirja b'terminu itwal taħt l-Iskema preċedenti u l-applikazzjoni tagħhom kienet għadha qiegħda tiġi proċessata u għalhekk huma jgawdu minn dritt vestit li jippermettilhom li japplikaw taħt l-Iskema l-ġdida sabiex jibbenefikaw minn kirja itwal.

Illi għalhekk id-deċiżjoni tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet li ma jġeddidx il-kirja tal-fondi kummerċjali fuq imsemmija wara t-30 ta' Ġunju, 2015 meta l-esponenti rikorrenti jgawdu minn dritt vestit li japplikaw sabiex jibbenefikaw minn kirja itwal, ma hijiex legalment ġustifikata u korretta speċjalment meta l-applikazzjoni taħt l-Iskema l-ġdida jistgħu jiġu sottomessi sa żmien sena mit-tnedija tal-Iskema l-ġdida."

Illi in oltre, din il-lanjanza toħroġ mix-xhieda tar-rikorrenti fejn Carmel Bonnici stqarr fix-xhieda tiegħu a folio *98-100 li kellu informazzjoni li l-fond in kwistjoni kien ser jingħata lil Mark Gasan minħabba l-proġett tal-kumpless tal-Embassy, tant li f'laqgħa li huwa kellu ma' dan tal-aħħar, is-sur Gasan kien uriehom li kienu saru xi*

taħdidiet dwar kumpens li kien lest li jħallas is-Sur Gasan biex ir-rikorrenti jiżgumbraw mill-fond.

*Il-Bord jagħmel referenza ukoll għas-sottomissjonijiet orali finali tar-rikorrenti ta' nhar it-30 ta' Ġunju, 2020 fejn l-avukat tal-istess għamel aċċenn għad-diskrezzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet meta huwa qal "*Apparti dan u xehed dwaru dan is-Sur Bonnici hawn preżenti illi kien ċar li l-Awtorità riedet il-post mhux għax kien hemm xi esiġenzi partikolari marbuta mal-komprtament tal-kerrej jew minħabba xi proġett nazzjonali jew pubbliku. L-iskop kien illi l-Awtorità kellha l-ħsieb li tagħti dan il-post lil terz privat. Tant hu hekk li hu kellu diskussjonijiet ma' dan it-terz privat, diskussjonijiet li bl-ebda mod ma ġew kontradetti biex hu jingħata kumpens ħalli jkun jista' jivvaka l-post ... kellhom dritt vestit in funzjoni tal-iskema tal-ħwienet tal-Belt."

*Huwa magħruf li fl-istħarriġ ġudizzjarju tad-deċiżjoni amministrattiva dan il-Bord u ebda Qorti oħra ma tista' tissostitwixxi d-diskrezzjoni tagħha/tiegħu għal dak tal-Awtorità Pubblika (Ara ad.es. "**Il-Kummissarju tal-Pulizija u l-Prim Ministru vs Joseph Rizzo" (P.A. (RCP) 3 ta' Ottubru, 2000)**. Il-liġi trid li fit-tmexxija tal-amministrazzjoni pubblika għandu jkun hemm kejl minimu li jiggarantixxi t-trasparenza. Jekk l-għemil jirriżulta li jkun irritwali jew addirittura kontra l-liġi, iċ-ċittadin għandu jkollu kull jedd li jirrikorri għall-intervent tal-Qrati sabiex jistħarrġu dak l-għemil u, jekk ikun il-każ jiddikjaraw dak l-għemil null, invalidu jew mingħajr effett bl-applikazzjoni tal-artikolu 469 A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.*

Illi magħdud ma' dan, xorta waħda t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jiġu milqugħa għaliex skont l-artikolu 1576D (2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, li ġiet revokata permezz ta' Att XVII tal-2017, it-terminazzjoni tal-kirja magħmula skont l-artikolu 1576A, liema artikolu ġie wkoll revokat permezz tal-istess Att, ma tistax tiġi mwaqqfa minħabba li jkun hemm xilja li tali terminazzjoni ma tkunx meħtieġa fl-interess pubbliku jew għal raġuni oħra. Anke jekk kieku stess, għall-ġieħ tal-argument biss, it-terminazzjoni tkun saret abbużivament u mhux fl-interess pubbliku, il-kerrej għandu biss dritt li jirrikorri lill-Qorti u mhux lill-Bord tal-Kera.

Illi tassew l-unika setgħa li għandu l-Bord tal-Kera f'sitwazzjoni fejn kirja ta' fond tal-Gvern tkun ġiet maħlula skont l-artikolu 1576A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu ġie mħassar wara l-preżentata ta' dan ir-rikors, kien biss li jiffissa u jagħti kumpens favur il-kerrej skont kif hemm imfisser fl-artikolu 1576C tal-istess liġi.

Wara li studja u fela l-atti, dan il-Bord hu tal-fehma li l-indoli tal-azzjoni odjerna hija purament waħda ta' sħarriġ ġudizzjarju tad-diskrezzjoni amministrattiva bħala rimedju ordinarju li jispetta lir-rikorrenti u li ma jaqax taħt il-kompetenza tiegħu.

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiċħad l-eċċezzjoni ta' inkompetenza tal-Bord għar-raġunijiet imressqa mill-intimata u ex officio *jirrileva li dan il-Bord mhux kompetenti li jisma' u jiddetermina l-vertenza odjerna.*

Għaldaqstant, il-Bord qiegħed jiddisponi mir-rikors billi jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti. L-ispejjeż għandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti."

L-Appell

12. Fil-5 ta' Ottubru, 2020 l-appellanti ppreżentaw l-appell tagħhom mid-deċiżjoni appellata, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex,

"(i) tannulla s-sentenza tas-16 ta' Settembru, 2020 li permezz tagħha l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera ċaħad l-eċċezzjoni preliminari tal-inkompetenza tal-konvenut appellat una volta din kienet diġà miċħuda permezz tas-sentenza in parte *tas-26 ta' Mejju, 2016 u għalhekk tirrimetti lura l-atti tal-kawża fl-ismijiet premessi lill-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera sabiex dan jerġa' jismagħha u jiddeċidieha kwantu għall-mertu; u*

(ii) alternattivament, f'każ li l-imsemmija sentenza ma tiġix annullata, tirrevoka u tħassar is-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera tas-16 ta' Settembru, 2020, sabiex filwaqt li tiddikjara li l-Onorabbli Bord tal-Kera kien u huwa kompetenti sabiex jisma', jikkonsidra u jiddeċiedi dwar it-talbiet tar-rikorrenti appellant, tiċħad għar-raġunijiet fuq espressi, l-eċċezzjonijiet tal-konvenut appellat u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti appellanti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi li jiġu sopportati mill-konvenut appellat."

L-appellanti jgħidu li huma jħossuhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Bord, preliminarjament għaliex il-Bord ma seta' qatt jiċħad l-eċċezzjoni ta' inkompetenza sollevata mill-Awtorità appellata, meta din l-eċċezzjoni kienet ġiet preċedentement miċħuda u ġudikata permezz tas-sentenza *preliminari* mogħtija fis-26 ta' Mejju, 2016. L-appellanti żiedu jgħidu li huma ħassewhom

aggravati wkoll għaliex il-Bord naqas milli jikkonsidra prova importanti u vitali fir-rigward tal-mertu u l-oġġett tal-kawża. Qalu li ftit wara li huma ressqu r-rikors odjern, wara li ġew notifikati bl-ittra uffiċjali tal-20 ta' Ottubru, 2014 fejn ingħataw il-konġedo u għalhekk intalbu jirritornaw iċ-ċwievet tal-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri qabel l-iskadenza tal-kirja li jmiss, jiġifieri dik tal-31 ta' Diċembru, 2014, huma ġew mitluba jħallsu l-kera, kif fil-fatt għamlu. Qalu li wara li ħallsu din il-kera, l-appellat kien kostrett li jippreżenta ittra uffiċjali oħra għat-terminazzjoni tal-kirja wara l-iskadenza li kien imiss, u għalhekk ġiet ippreżentata ittra uffiċjali oħra fid-9 ta' Marzu, 2015, li permezz tagħha l-appellanti ntalbu jikkonsenjaw iċ-ċwievet tal-fondi sal-20 ta' Ġunju, 2015. L-appellanti qalu li minn dan isegwi li meta huma ppreżentaw il-proċeduri odjerni, huma kellhom titolu validu ta' kera, u għalhekk il-Bord ma seta' qatt jiddeklina l-kompetenza tiegħu kif għamel bid-deċiżjoni li ngħatat fis-16 ta' Settembru, 2020.

L-Awtorità appellata ma ppreżentat l-ebda risposta għar-rikors tal-appell tal-appellanti.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

13. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tevalwa l-aggravji sollevati mill-appellanti, fid-dawl tat-trattazzjoni li saret mill-avukati difensuri tal-partijiet u fid-dawl tad-deċiżjoni appellata li l-Bord m'għandux kompetenza *ratione materiae* jiddeċiedi dwar it-talbiet imressqa mir-rikorrenti.

14. L-appellanti qegħdin jibbażaw ir-rikors tal-appell tagħhom fuq żewġ aggravji ewlenin. Fl-ewwel lok u b'mod preliminari qegħdin jgħidu li l-Bord kien diġà ddeċieda permezz ta' sentenza *in parte* tas-26 ta' Mejju, 2016 li huwa għandu kompetenza *ratione materiae* sabiex jisma' l-kawża odjerna fil-mertu. Fit-tieni lok qegħdin jgħidu illi l-Bord ma setax jiddeċiedi li huwa m'għandux kompetenza jisma' l-kawża odjerna, għaliex meta l-appellanti ppreżentaw ir-rikors tagħhom quddiem il-Bord, it-titolu ta' kera li huma kienu jgawdu fuq dawn il-fondi, kien għadu fis-seħħ, u dan kif ammess mill-Kummissarju tal-Artijiet waqt dawn il-proċeduri stess.

15. Il-Bord qies li dak li talbu l-appellanti bir-rikors tagħhom quddiemu, kien li tiġi impunjata id-deċiżjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet, imma mingħajr ma jsemmu l-artikolu tal-liġi li fuqu huma jibbażaw it-talbiet tagħhom sabiex jitħallew ikomplu fil-kirja. Il-Bord ikkonsidra wkoll li l-appellanti insistew li huma għandhom dritt vestit bħala inkwilini fuq il-fondi, u għalhekk it-terminazzjoni tal-kirja mill-Kummissarju appellat ma tistax titqies li hija ġustifikata. Imma l-Bord qies li huwa ma jistax jissostitwixxi d-diskrezzjoni tiegħu għal dik ta' xi awtorità pubblika, u qal li bil-liġi viġenti l-unika ħaġa li huwa seta' jiddeċiedi dwarha hija l-kwistjoni tal-kumpens dovut lill-appellanti bħala inkwilini. Il-Bord ikkonsidra wkoll li l-appellanti kellhom rimedju ordinarju ieħor, li jitolbu stħarriġ ġudizzjarju tad-diskrezzjoni amministrattiva eżerċitata fil-konfront tagħhom mill-appellat, xi ħaġa li l-Bord m'għandux il-kompetenza *ratione materiae* biex jiddeċiedi dwarha.

16. Il-Qorti kkunsidrat li l-Bord, bis-sentenza *in parte* tiegħu tas-26 ta' Mejju, 2016, kien preċedentement ċaħad l-eċċezzjoni tal-inkompetenza *ratione*

materiae kif sollevata mill-appellat, u għalhekk ma kellux għalfejn jerġa' jidħol f'din il-kwistjoni fid-deċiżjoni tiegħu tas-16 ta' Settembru, 2020. Imma l-Qorti hija tal-fehma, li sa fejn il-Bord ma wasalx għal posizzjoni opposta għal dik li kien ħa fis-sentenza *in parte* tas-26 ta' Mejju, 2016, imma għal darb'oħra kkonferma li m'għandhiex tiġi milqugħa l-eċċezzjoni tal-inkompetenza *ratione materiae* mressqa mill-appellat, din il-Qorti m'għandhiex issib li d-deċiżjoni appellata hija nulla kollha kemm hi jew f'xi parti minnha. Dak li għamel il-Bord fis-sentenza appellata, kien biss li kkonferma dak li kien diġà ddeċieda preċedentement fis-sentenza *in parte*, filwaqt li stabbilixxa li hemm lok għal dikjarazzjoni ta' inkompetenza *ratione materiae* għal raġunijiet oħra, li mhumiex dawk eċċepiti mill-intimat fir-risposta tiegħu quddiem il-Bord.

17. Din il-Qorti tqis li l-appellanti talbu li l-Bord jiddikjara li l-kirja tal-fondi kienet għadha viġenti wara l-31 ta' Diċembru, 2014, u konsegwentement l-intimat hawnhekk l-appellat kellu jiġi ordnat sabiex jirtira l-avviż li permezz tiegħu l-appellanti ġew infurmati li l-kirja ma kinitx ser tiġi imġedda, filwaqt li jiġi kkonfermat li huma setgħu jibqgħu fil-kirja tal-fondi. Mill-provi jirriżulta li minkejja li permezz tal-ittra uffiċjali tal-20 ta' Ottubru, 2014, l-appellanti ġew infurmati li l-kirja inkwistjoni ma kinitx ser tiġġedded aktar wara l-iskadenza tal-31 ta' Diċembru, 2014, fil-5 ta' Jannar, 2015 dawn rċevew avviż b'talba mill-appellat sabiex iħallsu l-kera tal-fondi. Jirriżulta wkoll li l-appellanti ottemperaw ruħhom ma' din it-talba li saritilhom, u l-ħlas tal-kera sar u ġie aċċettat mid-Dipartiment tal-Artijiet. Kien għalhekk li l-appellat kien kostrett joħroġ ittra uffiċjali oħra fid-9 ta' Marzu, 2015, li permezz tagħha informa lill-appellanti li l-kirja inkwistjoni ma kinitx ser tiġġedded wara l-iskadenza tat-30

ta' Ġunju, 2015. Dan it-*timeline* tal-fatti kif seħħew kellu jwassal lill-Bord għall-konklużjoni li meta nfetħu l-proċeduri quddiemu permezz ta' rikors tat-18 ta' Diċembru, 2014, il-kirja inkwistjoni kienet għadha viġenti, kif wara kollox ġie ammess mill-appellat stess, li talab lill-appellanti jaddivjenu għall-ħlas tal-iskadenza tal-kera li kien imiss, anki jekk waqt il-proċeduri li nżammu quddiem il-Bord intqal li dan sar bi żball, għaliex il-kont ġie ġġenerat b'mod awtomatiku.

18. Hekk stabbilit li l-kirja inkwistjoni baqgħet viġenti sal-aħħar ta' Ġunju, 2015, kif jirriżulta mill-provi u kif tindika l-imġiba tal-appellat stess, il-Bord intalab jiddikjara li l-appellat kellu jirtira l-avviż li permezz tiegħu huwa informa lill-appellanti li din il-kirja ma kinitx ser tiġi imġedda. Il-Qorti hija tal-fehma li hawnhekk il-Bord kien korrett meta ddeċieda li huwa m'għandux il-kompetenza jissostitwixxi d-deċiżjoni ta' entità amministrattiva b'deċiżjoni tiegħu. F'dan il-każ, il-prerogattiva dwar jekk il-kirja inkwistjoni tiġġeddidx jew le wara l-iskadenza tal-kirja kienet tas-sid tal-proprjetà, jiġifieri tal-appellat, u l-Bord m'għandux il-kompetenza jiddeċiedi jekk kirja bħal din kellhiex tiġi tterminata jew le mal-iskadenza tagħha, jew inkella hux il-każ li l-appellanti għandhom xi jedd kweżit bħala inkwilini ta' dawn il-fondi. F'dan ir-rigward il-Bord kien korrett fejn jikkonkludi li huwa la jista' jissostitwixxi d-deċiżjoni tal-appellat b'deċiżjoni tiegħu, u lanqas seta' jistħarreġ jekk id-deċiżjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet kinitx waħda abbużiva jew irraġonevoli fiċ-ċirkostanzi. Il-Qorti tirrileva li lanqas li kieku ilment ta' din ix-xorta tressaq quddiem Qorti kompetenti, il-Qorti f'dawn iċ-ċirkostanzi tista' biss tqis is-siwi ta' għemil bħal dak skont il-kejl tal-liġi u tal-prinċipji applikabbli għall-każ, mingħajr ma hija stess tieħu deċiżjoni minflok l-awtorità kompetenti li l-liġi tkun fdat b'poter

bħal dak. F'każ li l-Qorti kompetenti ssib li d-deċiżjoni tal-awtorità intimata għandha titħassar, il-Qorti tista' biss tirreferi lura l-każ għas-smigħ lill-awtorità intimata sabiex din tikkonsidra l-merti tal-każ mill-ġdid, u mhux timponi l-fehma tagħha dwar il-każ kif għandu jiġi deċiż.

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti hija tal-fehma li d-deċiżjoni tal-Bord hija korretta u għandha tiġi kkonfermata, u għaldaqstant l-aggravji sollevati mill-appellanti għandhom jiġu miċħuda.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dan l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur