



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-14 ta' April, 2021

Appell Inferjuri Numru 66/2015/1 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-Avviz 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 sentenza *in parte* 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 *ex officio* qajjem l-eċċezzjoni li l-indoli tal-azzjoni promossa mir-rikorrenti hija purament waħda ta' sħarriġ ġudizzjarju tad-diskrezzjoni amministrattiva, u kkonkluda li għalhekk din il-kwistjoni ma taqax taħt il-kompetenza tiegħu.

Fatti

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 fdati bir-responsabbiltà tal-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 originali 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 u dan għaliex il-fondi inkwistjoni kienu meħtieġa fl-interess pubbliku. 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-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 jerga' jggedded il-kirja tal-fondi wara l-31 ta' Diċembru, 2014, u għalhekk talabhom

jikkonsenjaw iċ-ċwieviet tal-fondi lura lilu. Ir-rikorrenti spjegaw li huma fetħu proċeduri oħra quddiem il-Bord kontra l-Kummissarju tal-Artijiet (Rikors Numru 104/2014) fejn kienu talbu lill-Bord jiddikjara, jiddeċiedi u jikkonferma li l-kirja tal-fondi inkwistjoni kienet għadha viġenti u kellha tibqa' għaddejja wara l-31 ta' Diċembru, 2014, u konsegwentement il-Bord kellu jordna lill-Kummissarju intimat jirtira l-avviż li permezz tiegħu ma gēddidx il-kirja tal-fondi, u jikkonferma li r-rikorrenti jistgħu jibqgħu fit-tgawdija tal-kirja. Ir-rikorrenti spjegaw li huma fetħu l-proċeduri l-oħrajn kontra l-Kummissarju intimat għaliex huma kienu applikaw sabiex jibbenefikaw minn skema mnedija mill-Gvern u amministrata mid-Dipartiment tal-Artijiet li kienet intiża sabiex tirregolarizza l-ħwienet tal-Belt Valletta u li bis-saħħa tagħha huma setgħu jibbenefikaw minn kirjiet itwal. Ir-rikorrenti qalu li l-applikazzjoni tagħhom taħt din l-iskema kienet għadha qiegħda tiġi pproċessata fiż-żmien meta huma ġew infurmati li l-Kummissarju intimat ma kienx fi ħsiebu jgēddilhom il-kirja aktar. Ir-rikorrenti qalu wkoll li ftit wara li huma fetħu l-proċeduri kontra l-Kummissarju tal-Artijiet, huma rċevew kont fejn intalbu jħallsu l-kera ta' dawn il-fondi, u huma fil-fatt ħallsu l-kera għall-iskadenza li kien imiss, li kienet tiskadi fl-aħħar ta' Ġunju, 2015. Ir-rikorrenti komplew jgħidu li permezz ta' ittra oħra tad-9 ta' Marzu, 2015, il-Kummissarju intimat kien infurmahom li ma kinitx l-intenzjoni tal-Gvern li jgēdded il-kirja tal-fondi wara l-iskadenza tal-kirja li kien imiss fit-30 ta' Ġunju, 2015, u talabhom jikkonsenjaw iċ-ċwieviet tal-fondi lura lid-Dipartiment tal-Artijiet. Ir-rikorrenti spjegaw li f'Mejju tal-2015, il-Gvern ħabbar skema oħra gēdida maħsuba sabiex tirregolarizza l-ħwienet tal-Belt Valletta, u din l-iskema kellha tissostitwixxi l-iskema preċedenti. Qalu li ladarba huma kienu applikaw taħt l-iskema preċedenti, u kienu ġew infurmati

li l-applikazzjoni tagħhom giet aċċettata u kienet qiegħda tiġi pprocessata, huma kellhom jedd kweżit li japplikaw taħt l-iskema l-ġdida sabiex jibbenefikaw minn kirja itwal. Qalu li għalhekk id-deċiżjoni tal-Kummissarju intimat li ma jgēddidx il-kirja ta' dawn il-fondi wara t-30 ta' Ġunju, 2015, mhijiex legalment korretta u ġustifikata, speċjalment meta kien hemm terminu ta' sena li fih huma setgħu japplikaw sabiex ikunu jistgħu jibbenefikaw mill-iskema l-ġdida.

Mertu

3. Permezz tar-rikors tagħhom quddiem il-Bord, ir-rikorrenti talbu lill-Bord jiddikjara, jiddeċiedi u jikkonferma li l-kirja tal-fondi għandha tibqa' vigenti u titħalla għaddejja wara t-30 ta' Ġunju, 2015, u sabiex jordna lill-Kummissarju intimat jirtira l-avviż li bih huma ġew infurmati li l-kirja ma kinitx ser tiġġedded, filwaqt li jikkonferma li r-rikorrenti jistgħu jibqgħu fil-kirja.

4. Il-Kummissarju intimat eċċepixxa li r-rikors ipprezentat mir-rikorrenti huwa improponibbli għaliex ir-rikorrenti kienu diġà pproponew kawża identika għal dik odjerna, ibbażata fuq l-istess mertu u fuq l-istess premissi. Il-Kummissarju qal li mingħajr preġudizzju għal din l-eċċezzjoni, il-Bord m'għandux kompetenza jisma' l-kawża kif proposta, għaliex hawn m'għadx hawn kirja ladarba kien ingħata l-kongedo, u kien skada t-terminu tal-aħħar kirja. Il-Kummissarju intimat spjega li hawn is-sitwazzjoni hija waħda ta' okkupazzjoni illegali u mingħajr titolu da parti tar-rikorrenti, li qegħdin jokkupaw il-fondi mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. Il-Kummissarju intimat

spjega li l-kirja inkwistjoni bdiet fl-1960 u originarjament din kienet ingħatat għal perijodu ta' sena waħda biss, liema kera kienet tiġgedded b'mod taċitu kull sitt xhur. Żied jgħid li r-rikorrenti ġew rikonoxxuti bħala inkwilini wara l-mewt ta' missierhom, u ladarba din kienet kirja li kienet tiġgedded kull sitt xhur b'mod taċitu, meta l-Kummissarju tal-Artijiet kien jeħtieġ li jirriprendi pussess tal-proprjetà tiegħu, dan eżercita l-jedd li jagħtih l-artikolu 1568 tal-Kodiċi Ċivili, sabiex jinforma lir-rikorrenti li ma kinitx l-intenzjoni tiegħu li jgedded il-kirja wara l-iskadenza li jmiss. Il-Kummissarju intimat spjega li l-kongedo ngħata ferm qabel l-iskadenza tal-kirja, u għalhekk ir-rikorrenti baqgħu jokkupaw il-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, kif baqgħu jagħmlu għal dan iż-żmien kollu. Il-Kummissarju intimat żied jgħid li r-rikorrenti qegħdin jiggranfaw ma' żball li sar mid-Dipartiment tal-Artijiet meta ntbagħat kont bi żball u li ġie ġġenerat b'mod awtomatiku mis-sistema tal-informatika tad-Dipartiment, u r-rikorrenti ħallsu l-kera għas-sitt xhur ta' wara abbażi ta' dak il-kont. Żied jgħid li sussegwentement kienet inħarġet ittra ta' kongedo oħra, u din id-darba r-rikorrenti ġew infurmati li huma kellhom joħroġu mill-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri sat-30 ta' Ġunju, 2015. Il-Kummissarju intimat spjega wkoll li l-iskema li tnediet sabiex tirregolarizza l-ħwienet fil-Belt Valletta, kienet maħsuba biex tirregolarizza l-ħwienet kummerċjali fil-Belt kapitali b'mod aħjar, u huwa kien żamm ferm il-jedd li ma jaċċettax jew saħansitra li ma jipproċessa l-ebda waħda mill-applikazzjonijiet li kienu saru. Il-Kummissarju intimat eċċepixxa li m'hemm l-ebda jedd kweżit li jgawdu r-rikorrenti taħt din l-iskema, u minkejja li saret applikazzjoni bħal din, huwa xorta waħda għandu l-jedd li

jittermina l-kirja ta' fondi partikolari, u għalhekk f'dan il-każ m'hemm l-ebda kirja li għandha tiġi protetta.

5. Quddiem il-Bord ir-rikorrenti pprezentaw kopja tal-ftehim ta' kera tal-fondi bid-data tat-28 ta' Mejju, 1960, minn fejn jirrizulta li l-kirja inkwistjoni ngħatat għal perijodu ta' sena b'effett mit-23 ta' Mejju, 1960. Giet ipprezentata wkoll kopja tal-ittra ta' rikonoxximent tar-rikorrenti bħala inkwilini ta' dawn il-fondi, kif ukoll kopja ta' 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, peress li l-fondi inkwistjoni kienu meħtieġa għal skop pubbliku. Giet esebita wkoll kopja tal-ittra uffiċjali tal-11 ta' Diċembru, 2013, li ntbagħtet lir-rikorrenti mill-intimat Kummissarju tal-Artijiet, li permezz tagħha r-rikorrenti ġew infurmati li setgħu jibqgħu fil-kirja; u 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. Ir-rikorrenti pprezentaw ukoll kopja tal-ittra uffiċjali tad-9 ta' Marzu, 2015, li permezz tagħha huma ġew infurmati li l-kirja inkwistjoni ma kinitx ser terġa' tiġi mgedda wara l-iskadenza tat-30 ta' Ġunju, 2015.

6. Permezz ta' sentenza *in parte* mogħtija fid-9 ta' Marzu, 2017, il-Bord ta deciżjoni parzjali fir-rigward tal-eċċezzjoni preliminari sollevata mill-Kummissarju intimat, fejn iddeċieda li minkejja li huwa minnu li l-mertu ta' dawn il-proċeduri u dawk tar-Rikors Numru 104/2014 huma l-istess, id-differenza bejniethom hija li żewġ rikorsi promoturi jirreferu għal perijodi

differenti ta' żmien, u għalhekk il-Bord ċaħad l-eċċezzjoni preliminari tal-Kummissarju intimat, li dawn il-proċeduri mhumiex proponibbli.

7. **Carlo Mifsud**, *Chief Executive Officer* tal-Awtorità tal-Artijiet, fl-*affidavit* tiegħu xehed li l-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri kienu nkrew 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 ta' dawn il-fondi ma kinitx ser tiggedded 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 minn dawn il-fondi, u kkonċedilhom żmien għaxart ijiem sabiex jiżgumbraw. Ix-xhud spjega li jirriżultalu li tul is-snin inħarġu diversi Ordnijiet ta' Żgumbrament, imma r-rikorrenti xorta waħda baqgħu fl-okkupazzjoni ta' dawn il-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 ir-rikorrenti Carmelo u Lawrence Bonnici. Ix-xhud spjega li fl-20 ta' Ottubru, 2014, il-Kummissarju tal-Artijiet kien ħareġ ittra ufficjali li permezz tagħha ttermina l-kirja tal-fondi 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 jokkupaw il-fondi, u baqgħu jħallsu l-kera għall-użu tal-fondi. Ix-xhud qal li bi żball kien inħareġ kont min-naħa tal-Awtorità tal-Artijiet b'talba għall-ħlas tal-kera, u hekk kif ġie stabbilit li kien sar dan l-iżball, fid-9 ta' Marzu, 2015 intbagħtet ittra ta' terminazzjoni tal-kirja oħra lir-rikorrenti, fejn din id-darba ġew infurmati li huma kellhom jiżgumbraw mill-fond wara l-iskadenza tal-kera

li kien imiss, jìgifieri wara t-30 ta' Ġunju, 2015. Ix-xhud qal li minkejja dawn l-avviżi kollha, u minkejja li r-rikorrenti kienu jafu li l-Awtorità intimata għandha bżonn dawn il-fondi, ir-rikorrenti baqgħu jokkupaw il-fondi. Ix-xhud qal li r-rikorrenti applikaw taħt l-iskema li tnediet fl-2012 biex tirregolarizza l-ħwienet fil-Belt Valletta, u li kienet tispeċifika li setgħu japplikaw biss għal titolu ta' ċens temporanju fuq ħanut daww li huma rikonoxxuti bħala inkwilini mid-Dipartiment tal-Artijiet, jew inkella l-operaturi tal-ħwienet mikrija mingħand il-Gvern. Ix-xhud qal li fil-ġurnata li r-rikorrenti għamlu tentattiv sabiex jissottomettu l-applikazzjoni tagħhom lid-Dipartiment tal-Artijiet, huma ngħataw l-applikazzjoni lura u ġew infurmati li ma kinux eliġibbli biex japplikaw taħt l-imsemmija skema għaliex huma la kienu meqjusa li kienu inkwilini, billi l-kirja kienet ġiet itterminata, u lanqas ma setgħu jitqiesu li huma operaturi tal-ħanut, li kien ilu żmien twil li tħalla magħluq.

8. L-intimat **Carmel Bonnici** fl-*affidavit* tiegħu spjega li l-fond inkwistjoni ġie akkwistat minn John u Alfred Bonnici b'titolu ta' kera fit-23 ta' Mejju, 1960, u hu 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 sabiex jaħznu l-merkanzija u xi makkinarju. Qal ukoll li hemm diffikultajiet loġistiċi minħabba s-sitwazzjoni tal-parkeġġ fil-Belt Valletta u problemi oħra marbuta mal-ħatt u t-tagħbija tal-merkanzija minn dawn il-ħwienet li fixklu l-operat tagħhom. Qal ukoll li x-xewqa tiegħu u ta' ħuh kienet li xi darba jerggħu jibdew jagħmlu użu minn dawn il-fondi. Ix-xhud spjega li hu u ħuh applikaw taħt il-Valletta Shop Scheme fl-1 ta' Dicembru, 2012, u ftit tal-ġranet wara ġew infurmati li kienet ser issir spezzjoni fil-fond 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 minħabba li l-Gvern kien qiegħed jirrevedi l-iskema b'kundizzjonijiet aktar favorevoli għall-applikanti. Qal li fl-10 ta' Novembru, 2014 huma rċevew 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 irċevew avviż ta' terminazzjoni ġdid. Ix-xhud ikkonkluda billi qal li fis-6 ta' Novembru, 2015 huwa rċieva telefonata mingħand persuna li identifikat ruħha bħala uffiċjal tad-Dipartiment tal-Artijiet, li talbu jmur fuq il-post sabiex joħroġ l-affarijiet li hu u ħuh kellhom fil-fondi. Qal li dan l-istess uffiċjal infurmah li huwa kien daħal fl-imsemmi fondi billi sgassa l-bieb.

9. Quddiem il-Bord xehed ukoll **Karl Borg**, rappreżentant tal-Awtorità intimata, li kkonferma li r-rikorrenti kienu ppruvaw jagħmlu applikazzjoni taħt l-iskema tal-ħwienet tal-Belt Valletta, imma din l-applikazzjoni ma kinitx ġiet aċċettata għaliex fis-sistema tal-Awtorità intimata ġie indikat li ma kellhiex tiġi aċċettata l-kera għal dawn il-fondi. Qal li mill-*file* tad-Dipartiment jirrizulta li din l-applikazzjoni li ġiet rifjutata kienet saret mir-rikorrenti f'April tal-2016. Kompla jgħid li qabel din l-applikazzjoni, ir-rikorrenti kienu pprezentaw għadd ta' applikazzjonijiet fejn talbu li jiġu regolarizzati taħt l-iskema tal-ħwienet tal-Belt Valletta, imma l-ebda waħda minn dawn l-applikazzjonijiet ma ġiet milqugħa. Qal ukoll li l-intimat ma sarrafx iċ-ċekk bil-ħlas li kellu jsir mal-applikazzjoni. Dan ix-xhud spjega li huwa ma jafx x'inhi r-raġuni għalfejn il-

Kummissarju tal-Artijiet kien iddeċieda li ma jgeddidx il-kirja li r-rikorrenti kellhom ta' dawn il-fondi. Qal ukoll li uffiċjali mill-Awtorità tal-Artijiet kienu żgassaw il-bieb ta' dawn il-fondi fil-preżenza ta' uffiċjali tal-Pulizija għaliex ir-rikorrenti rrifjutaw li jikkonsenjaw iċ-ċwieviet wara li l-kirja giet itterminata. Ix-xhud qal ukoll li mill-*file* tal-Awtorità ma jirrizultax 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 sejha 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 hemm id-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-kumplex Embassy, imma dik il-laqgħa ma kellha l-ebda eżitu. Spjega li waqt dik il-laqgħa kienet issemmiet il-possibilità li jithallas kumpens sabiex ir-rikorrenti joħorgu 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 tas-sentenza 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 preliminarjament, l-intimat eċċepixxa li dan il-Bord ma huwiex kompetenti sabiex jisma’ l-kawża odjerna stante li “hawnhekk non si tratta ta’ kirja, stante li l-kongedo ngħata u t-terminu tal-aħħar kirja għadda, iżda ta’ okkupazzjoni illegali u mingħajr ebda titolu da parti tar-rikorrenti, li minn meta ngħata l-kongedo sfaw fl-okkupazzjoni tal-kirja mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.”

Illi b’referenza għall-eċċezzjoni fuq kwotata, dan il-Bord jirrileva li kif ġie ritenut diversi drabi mill-Qrati tagħna u anke kif spjegat ben tajjeb fis-sentenza preliminari mogħtija 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 ġew 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 qiegħed jiċċhad l-eċċezzjoni tal-intimat kif eċċepita u ċioe stante li l-attur ma għandhomx titolu validu fil-liġi.

*Madanakollu, il-Bord imur oltre u jinnota li l-istess Bord għandu dritt li jirrileva ex officio kwistjonijiet ta’ ordni pubbliku tant li kif ġie deċiż, “il-Qorti tista’, anzi għandha d-dover li tissolleva l-eċċezzjoni ta’ inkompetenza *ratione 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 jimpunja l-validità tad-deċiżjoni meħuda mill-intimat Kummissarju tal-Artijiet, illum Awtorità tal-Artijiet u notifikata lilhom rigwardanti l-fond 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 iridu 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 l-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 sabex jibbenefikaw minn kirja b'terminu itwal taht l-Iskema precedenti u l-applikazzjoni tagħhom kienet għadha qiegħda tigi pproċessata u għalhekk huma jgawdu minn dritt vestit li jippermettilhom li japplikaw taht l-Iskema l-għdida sabiex jibbenefikaw minn kirja itwal.

Illi għalhekk, id-deċiżjoni tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet li ma jgeddidx 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 taht l-Iskema l-għdida jistgħu jiġu sottomessi sa żmien sena mit-tnedija tal-Iskema l-għdida.

Illi in oltre, din il-lanjanza toħroġ mix-xhieda tar-rikorrenti fejn Carmel Bonnici stqarr fix-xhieda tiegħu a folio 77-8 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 mal-Awtorità tal-Artijiet. Spjega wkoll li anke kien hemm taħdidiet dwar kumpens li kien lest li jhallas 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 dwar dan is-Sur Bonnici hawn prezenti illi kien ċar li l-Awtorità riedet il-post mhux għax kien hemm xi esiġenzi partikolari marbuta mal-komportament 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 id-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 jggarantixxi t-trasparenza. Jekk l-għemil jirrizulta li jkun irritwali jew addirittura kontra l-liġi, iċ-ċittadin ikollu 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 ġie revokat

permezz ta' Att XVII tal-2017, it-terminazzjoni tal-kirja magħmula skont l-artikolu 1576A, liema artikolu ukoll ġie 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 bħala rimedju ordinarju li jispetta lir-rikorrenzi u li ma jaqax taħt il-kompetenza tiegħu.

Għal dawn il-motivi, il-Bord qiegħed jiċċad 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 jiċċad it-talbiet tar-rikorrenzi. L-ispejjeż għandhom ikunu sopportati mir-rikorrenzi."

L-Appell

12. L-appellanti pprezentaw l-appell tagħhom mis-sentenza, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex,

"... jogħgobha tirrevoka u tħassar is-sentenza mogħtija mill-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera tas-16 ta' Settembru, 2020 li permezz tagħha l-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera iddeklina l-kompetenza u filwaqt li tiddikjara li l-imsemmi Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera huwa kompetenti sabiex jisma' u jiddeċiedi l-kawża fl-ismijiet premissi, tirrimetti lura l-istess kawża fl-ismijiet premissi lill-Onorabbli Bord li Jirregola l-Kera sabiex jisma' u jiddeċiedi din l-istess kawża kwantu għall-mertu u dan bl-ispejjeż kollha taż-żewġ istanzi jiġu sopportati mill-konvenut appellat."

L-appellanti jgħidu li huma jhossuhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Bord, għaliex l-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li l-Bord li Jirregola l-Kera huwa kompetenti sabiex jiddeċiedi kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri. L-appellanti jgħidu li dan l-artikolu tal-liġi ma jagħmel l-ebda distinzjoni bejn kirjiet *in vigore* u oħrajn li jintemmu. Komplex jgħidu li huma l-premessi, il-kawża u t-talba jew talbiet li jittraċċaw in-natura u l-funzjoni tal-azzjoni promossa, u ma hemmx hteġa li l-azzjoni jkollha xi kwalifika jew definizzjoni jew xi indikazzjoni tan-norma tal-liġi li għandha tiġi attwata. L-appellanti qalu li dak li huwa meħtieġ huwa li jiġi preċiżat l-oġġett u l-iskop tal-azzjoni u r-raġuni għaliex l-kisba ta' dak l-oġġett u l-iskop jinsabu protetti u garantiti. Ir-rikorrenti qalu li fil-każ odjern huma talbu lill-Bord, li huwa vestit b'kompetenza esklussiva li jiddeċiedi fuq kwistjonijiet ta' kuntratti ta' kiri, anki jekk dawn ġew itterminati, sabiex jordna lill-Kummissarju tal-Artijiet jirtira l-avviż li ma jgħeddix il-kirja li kienu jgawdu l-appellanti. Qalu li f'dan il-każ, huwa dan l-iskop tal-azzjoni, u r-raġuni mogħtija minnhom għall-ottjeniment ta' dan l-oġġett u skop huwa l-allegat dritt vestit tagħhom li jibbenefikaw minn kirja jew forma ta' titolu b'terminu itwal abbażi ta' skema mnedija mill-Gvern sabiex tirregola l-ħwienet tal-Belt kapitali. L-appellanti qalu li l-Bord interpreta l-azzjoni tagħhom bħala waħda li permezz tagħha huma qegħdin jitolbu li jsir sħarriġ ġudizzjarju ta' deċiżjoni amministrattiva. Komplex jgħidu li d-dritt tagħhom hu wieħed kweżit¹ u joħroġ minn poter vinkolanti impost fuq l-Awtorità amministrattiva, f'dan il-każ l-Awtorità tal-Artijiet sabiex tittutela l-interess suġġettiv u privat tagħhom. L-appellanti spjegaw li fil-każ odjern huma qegħdin jitolbu r-rikonossiment u l-applikazzjoni tad-dritt soġġettiv, u mhux ir-

¹ Fir-rikors tal-appell tintuża l-kelma "vestit".

rikonoxximent u l-applikazzjoni tal-interess legittimu, għaliex ir-rikonoxximent u l-applikazzjoni tad-dritt soġġettiv mitluba minnhom huma bbażati fuq il-vinkolu u mhux fuq id-diskrezzjonalità. L-appellanti qalu li r-rikonoxximent u l-applikazzjoni ta' dan id-dritt mhumiex u ma jistgħux jiddependu minn eżerċizzju diskrezzjonali, u għalhekk huwa l-Bord li Jirregola l-Kiri li għandu kompetenza esklussiva jiddeċiedi dwar il-lanjanzi sollevati minnhom.

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

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

13. Il-Qorti tibda billi tosserva li kemm ir-rikors promutur li ngab quddiem il-Bord, kif ukoll l-appell odjern, huma msejsa fuq il-premessa li l-appellanti għandhom xi jedd kweżit biex jibqgħu fil-kirja ladarba huma ressqu applikazzjoni taħt skema mnedija mill-Gvern u mhaddma mid-Dipartiment tal-Artijiet sabiex jigu regolati il-kirjiet ta' fondi kummerċjali fil-Belt Valletta. L-appellanti fir-rikors tal-appell jippremettu li l-artikolu 1525 tal-Kodiċi Ċivili jagħmilha ċara li l-Bord huwa l-forum kompetenti sabiex jiddeċiedi dwar kwistjonijiet konnessi ma' kuntratti ta' kiri, mingħajr ma jagħmel ebda distinzjoni bejn kuntratti *in vigore* u kirjiet li jkunu ġew itterminati. Fil-fatt dan il-punt huwa proprju dak li ġie deċiż mill-Bord, li fil-konsiderazzjonijiet tiegħu spjega li l-poteri tiegħu ġew amplifikati, u li ngħata poteri investigattivi u poteri oħra sabiex jiddeċiedi dwar kwistjonijiet konnessi ma' kirjiet, u għalhekk huwa

għandu l-kompetenza *ratione materiae* sabiex jiddetermina kwistjonijiet li għandhom x'jaqsmu ma' kuntratti ta' kiri.

14. Imma l-Bord kkonsidra wkoll li dak li ntlab mill-appellanti permezz tar-rikors promutur tagħhom, huwa li tigi impunjata l-validità tad-deċiżjoni li ħa l-Kummissarju tal-Artijiet li ma jgēddidx il-kirja li l-appellanti kellhom rigward il-fondi, għaliex dawn qegħdin jippretendu li għandhom jedd kweżit fuq tali proprjetà wara li huma ressqu applikazzjoni taħt l-iskema li kienet imfassla biex tirregolarizza kirjiet ta' fondi kummerċjali fil-Belt Valletta. L-appellanti sostnew li ladarba huma għandhom jedd kweżit biex jibqgħu fil-kirja, id-deċiżjoni li ħa l-Kummissarju tal-Artijiet li jitterminalthom il-kirja ma tistax titqies li hija legalment ġustifikata u korretta. Fir-rikors tal-appell tagħhom, l-appellanti spjegaw li huma għandhom jedd kweżit għaliex kienu pparteċipaw fi proċess taħt l-iskema mħabbra mill-Gvern sabiex inkwilini ta' fondi kummerċjali fil-Belt Valletta, jingħataw l-opportunità jikkonvertu t-titolu ta' kera tagħhom f'wieħed ta' ċens temporanju għal perijodu ta' ħamsa u erbgħin sena. L-appellanti sostnew li ladarba huma applikaw sabiex jiġu kkonsidrati taħt din l-iskema, l-appellat ma setax, permezz ta' ittra, jinfurmahom li kien qiegħed jitterminalthom il-kirja.

15. Il-Qorti kkonsidrat li mill-provi jirrizulta li sabiex inkwilini ta' fondi kummerċjali jkunu jistgħu japplikaw u jibbenefikaw mill-imsemmija iskema, dawn iridu jkunu jissodisfaw għadd ta' rekwiziti, fosthom li jkunu rikonoxxuti fil-kirja jew inkella li jkunu joperaw il-fond kummerċjali li jagħmlu l-applikazzjoni dwaru. Uffiċjal tal-Awtorità tal-Artijiet li ta d-depożizzjoni tiegħu quddiem il-Bord, spjega li l-fondi mertu ta' dawn il-proċeduri kienu ilhom

milqutin minn Ordnijiet għal Żgumbrament għal diversi snin, u l-ewwel darba li l-appellanti ġew mgħarrfa li l-fondi inkwistjoni kienu meħtieġa mill-Kummissarju intimat għal skop pubbliku, kien permezz ta' ittra uffiċjali li ntbagħtet lilhom fit-28 ta' Novembru, 2013. Minkejja dan, l-appellanti għażlu li jibqgħu jokkupaw il-fondi u jhallu fihom l-effetti personali tagħhom.

16. Il-Qorti kkonsidrat ukoll li minn imkien ma jirriżulta li l-appellanti ġew imčaħħda minn xi jedd miksub minnhom. Il-Kummissarju tal-Artijiet kien obligat iħares il-jeddijiet tal-appellanti *qua* inkwilini tal-fond, ladarba r-relazzjoni bejn il-partijiet kienet dik ta' inkwilini u sid tal-proprjetà, u tali jeddijiet bl-ebda mod ma kienu jinkludu l-aċċettazzjoni tal-applikazzjoni tal-appellanti taħt l-iskema li kienet intiza sabiex tirregolarizza l-kirjiet ta' fondi kummerċjali fil-Belt Valletta. Ir-rappreżentant tal-Awtorità tal-Artijiet stess xehed u spjega kif din l-iskema kienet maħsuba li taħdem, u r-raġunijiet għalfejn l-appellanti ma kinux tqiesu li jikkwalifikaw sabiex jibbenefikaw minn din l-iskema. Minn dak li xehed l-istess rappreżentant tal-Awtorità appellata, jirriżulta wkoll li kuntrarjament għal dak li ġie allegat mill-appellanti, mhux minnu li l-applikazzjoni tagħhom ġiet aċċettata jew kienet fi stadju li tiġi pproċessata, tant hu hekk li ntqal li lanqas iċ-*cheque* li kien anness mal-applikazzjoni tal-appellanti ma ġie msarraf. Din il-Qorti għandha diffikultà kbira taċċetta l-argument tal-appellanti li huma kellhom xi jedd kweżit sabiex jiġu kkonsidrati taħt l-imsemmija skema, għaliex minn imkien ma tirriżulta xi forma ta' ċertezza jew l-assigurazzjoni li l-applikazzjoni tagħhom kienet ser tintlaqa'. Mill-provi jirriżulta wkoll li meta l-appellanti ġew rikonoxxuti fil-kirja, dawn kienu jafu li din kienet tiġgedded kull sitt xhur, u ċertament fiż-żmien meta

huma daħlu fil-kirja minflok missierhom, l-appellanti ma kellhom l-ebda jedd jew pretensjoni li f'xi data futura t-titolu ta' kera kien ser jiġi kkonvertit f'titolu ta' ċens temporanju. Il-Qorti tirrileva wkoll li l-appellant Carmelo Bonnici stess xehed fl-*affidavit* tiegħu li l-fond kien meħtieġ mill-appellanti sabiex fih iżommu xi merkanzija u xi makkinarju, u mhux biex minnu jiġġestixxu negozju, u għalhekk ir-rekwiżit li l-fond kummerċjali jkun qiegħed jiġi operat bħala ħanut f'dan il-każ ma kienx ġie sodisfatt.

17. Il-Qorti tqis ukoll li l-pożizzjoni tal-appellanti ġiet kontradetta, għaliex mhux minnu li l-applikazzjoni tagħhom taħt l-iskema mnedija mill-Gvern ġiet aċċettata jew kienet qiegħda tiġi pproċessata. Dan appartni li mill-provi jirriżulta li l-Kummissarju tal-Artijiet żamm ferm il-jedd li la jaċċetta u lanqas jipproċessa l-applikazzjonijiet li jintlaqgħu taħt l-iskema, u għalhekk l-argument tal-appellanti li huma għandhom xi jedd kweżit (*a vested right*) li jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond, jew li jiġu rikonoxxuti bħala enfitewti taħt l-iskema, ma jregix, anzi mill-provi jirriżulta proprju l-oppost ta' dak li qegħdin isostnu l-appellanti.

18. Permezz tal-appell tagħhom, l-appellanti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara li l-Bord huwa kompetenti jisma' din il-kawża, u għalhekk talbuha tirrimetti l-atti lura lill-Bord, sabiex dan ikompli jiddeċiedi dwar jekk il-Kummissarju tal-Artijiet jew ossia l-Awtorità tal-Artijiet għandhomx jiġu ordnati jirtiraw l-avviż li permezz tiegħu l-appellanti kienu ġew infurmati li l-kirja ma kinitx ser tkompli tiġġedded, u dan sabiex l-appellanti jingħataw l-opportunità li jibbenefikaw minn kirja b'terminu itwal. Imma l-Bord fid-deċizzjoni tiegħu kkonsidra li huwa ma jistax jissostitwixxi d-diskrezzjoni tiegħu

għal dik ta' xi awtorità pubblika. Il-Bord ikkonsidra wkoll li l-appellanti għandhom rimedju ordinarju ieħor, dak li jitolbu sħarriġ ġudizzjarju tad-diskrezzjoni amministrattiva eżerċitata fil-konfront tagħhom mill-Kummissarju tal-Artijiet, xi haġa li l-Bord m'għandux il-kompetenza li jiddeċiedi dwarha.

19. Din il-Qorti kkonsidrat li permezz tat-talba tagħhom lill-Bord, l-appellanti talbu li l-Bord jiddikjara li l-kirja tal-fondi kienet għadha vigenti wara t-30 ta' Ġunju, 2015, u konsegwentement talbu lill-Bord jordna lill-Kummissarju appellat jirtira l-avviż li permezz tiegħu l-appellanti ġew infurmati li l-kirja ma kinitx ser tiġi imġedda, filwaqt li jikkonferma li huma setgħu jibqgħu fil-kirja tal-fond. Il-Qorti hija tal-fehma li l-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 tiġgeddidx jew le wara l-iskadenza tal-kirja, kienet tas-sid tal-fond, jiġifieri tal-Kummissarju appellat u sussegwentement tal-Awtorità tal-Artijiet, 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 tal-fondi. F'dan ir-rigward il-Bord kien korrett meta kkonkluda li huwa la jista' jissostitwixxi d-deċiżjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet b'deċiżjoni tiegħu, u lanqas jista' jistħarreg jekk id-deċiżjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet kinitx waħda abbużiva jew irragonevoli 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 tiegħu 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 kompetenti għandha titħassar, il-Qorti tista' biss tirreferi l-każ għas-smiġħ lill-awtorità li tkun 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 premissi, 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 Registratur**