MALTA

BORD LI JIRREGOLA L-KERA

MAGISTRAT DR.
GIOVANNI GRIXTI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2013

Rikors Numru. 93/2012

Martin Baron (Kl234859m) f'ismu proprju u ghan-nom in rapprezentanza tas-socjeta' kummercjali Barons AHN Limited (Registration number C15510)

vs

Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Generali

Il-Bord;

Ra r-rikors promutur li jghid hekk:

1. Illi fit-13 ta' Awwissu 2012 l-esponenti u l-intimat Kummissarju tal-Artijiet iffirmaw kuntratt ta' lokazzjoni tas-sit 6A, Battery Street, Valletta liema kirja saret ghal perijodu ta' hmistax-il sena li bdew jghoddu mill-1 ta' Frar, 2002 bil-kera dak iz-zmien ta' erbghat elef u mija u ghaxar liri Maltin (Lm4,110) fis-sena, l-ekwivalenti tal-lum ta' disa t'elef hames mija u tlieta u sebghin ewro u tnejn u sebghin centezmu (€9,573.72) b'revizjoni kull

hames snin skont l-indici tal-gholi tal-hajja (Dokument AB1)

2. Illi r-rikorrenti ottemperaw ruhhom mal-kundizzjonijiet indikata fil-kuntratt ta' lokazzjoni u tali rapport guridiku bejn il-partijiet ilu ghaddej minn dak iz-zmien u baqgha ghaddej minghajr diffikultajiet bejn il-partijiet.

3. Illi permezz ta' ittra ufficjali mibghuta mill-Kummissarju tal-Artijiet fl-1 ta' Dicembru 2011, (Dokument AB2) l-istess Kummissarju tal-Artijiet ddikjara '*illi se tigi ddikjarata terminata l-kirja ta' zewg siti ta' kiosk, mwejjed u siggijiet fi Triq il-Batterija, tenement numru 78947, fi zmien tlett xhur mill-lum, stante illi l-istess site msemmi huwa mehtieg ghal interess pubbliku'* ghall-liema r-rikorrenti b'ittra ufficjali datata 19 ta' Dicembru, 2011 (Dokument AB3) interpella lill-intimat Kummissarju tal-Artijiet sabiex jiddikjara x'inhu l-interess pubbliku li kien qieghed javvanza bhala raguni ghat-terminazzjoni tal-kirja ghall-liema ittra r-rikorrenti qatt ma rcieva twegiba.

4. Illi sussegwentement permezz ta' ittra datata 20 ta' Marzu, 2012, (Dokument AB4) ghaxar snin skorruti wara l-bidu ta' din il-lokazzjoni, l-esponenti rcevew ordni mahruga mill-Kummissarju tal-Artijiet issa ai termini tal-Kapitlu 228 tal-Ligijiet ta' Malta illi permezz taghha l-esponenti gew infurmati li qed jinghataw tmint'ijiem minn notifika tal-istess ordni sabiex jizgumbraw mill-post u sabiex inehhu kull oggett illi hemm kif ukoll li fin-nuqqas ta' dan l-izgumbrament, l-oggetti kollha li ghandu, kienu ser jigu mnehhija mill-'Gvern' ghas-spejjez tar-rikorrenti.

5. Illi in vista ta' dan ir-rikorrenti permezz ta' ittra ufficjali ulterjuri datata 18 ta' Mejju, 2012 (Dokument AB5) reghha kkontestata dan u infurma lill-intimati illi din id-decizjoni kienet se tikkaguna dannu ghall-esponenti ai termini tal-artikolu 1576 ta' Kapitlu 16 tal-Kodici Civili ta' Malta u dan stante li dan il-post kummercjali huwa l-unika mezz ta' ghexien tar-rikorrenti.

6. Illi ghalkemm l-intimat Kummissarju tal-Artijiet fl-imsemmija ittra ufficjali, invoka l-interess pubbliku bhala raguni ghat-terminazzjoni ta' din il-lokazzjoni fil-fatt ma jirrizulta li hemm ebda interess pubbliku li abbazi tieghu il-Kummissarju tal-Artijiet seta' jirrixxindi skont id-dettami tal-Ligi din il-lokazzjoni.

7. Illi anzi kif gie ddikjarat manifestament fl-atti ta' mandat ta' inibizzjoni numru 385/2012 fl-ismijiet 'Martin Baron et vs Kummissarju tal-Artijiet' din l-ordni ta' zgumbrament inharget fl-interess kummercjali u privat ta' terzi persuni u senjatament il-Fondazzjoni Wirt Artna – organizzazzjoni volontarja non-governattiva rrapprezentata mis-Sur Mario Farrugia bhala Chairman Ezekuttiv u Dr. George Said bhala Deputy Chairman.

8. Illi sussegwentement ghal dan b'ittra legali mibghuta mill-Kummissarju tal-Artijiet fil-5 ta' Novembru, 2012 (Dokument AB6) u dan presumbilment wara decizjoni pubblika tal-Bord tal-Awtorita' tal-Ambjent u l-Ippjanar li kienet ghadha mhux pubblikata inghad '*permezz ta' din l-ittra, il-Kummissarju tal-Artijiet, b'referenza ghall-okkupazzjoni minnek tal-kiosk maghruf bhala 'Les Deux Baronnes', li jinsab fil-Bastjun ta' San Pietru u San Pawl, il-Belt Valletta, jinfurmak illi ghandek tohrog minn dan il-fond fi zmien gimghatejn mid-data ta' din l-ittra, minhabba li issa l-progett li hemm mahsub li jsir fis-sit tal-Barrakka t'isfel, ghal liema zvilupp inkisbu fondi apposta mill-Unjoni Ewropea, issa gie approvat mill-MEPA u ghaldaqstant fil-granet ser jinbeda x-xoghol'* liema ittra ma giex sostnuta b'dokumentazzjoni ta' xejn anzi stranament stqarret li l-izgumbrament ta' sit li jinsab fil-Barrakka ta' Fuq qed jintalab ghal progett f'dak tal-Barrakka ta' Isfel.

9. Illi ghalhekk it-terminazzjoni tal-kirja ma hijiex wahda valida fil-Ligi anzi hija irrita, nulla u abbuziva stante li fl-ewwel lok il-Kummissarju tal-Artijiet hareg ordni li hija ultra vires fil-Ligi fit-termini tal-kuntratt ta' lokazzjoni u ghalhekk l-ordni tal-infurzar ma hiex legali, fit-tieni lok li l-iskop ma huwiex legittimu fl-interess pubbliku u generali u fit-tielet lok il-mezzi uzati ma humiex proporzjonati ghall-

iskop tal-ligi u konsegwentement l-kirja ghadha veljanti u ma gietx terminata.

Ghaldaqstant, l-esponenti jitlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

i. Tiddikjara u tiddeciedi li ghar-ragunijiet hawn fuq esposti kif ukoll billi l-ordni ta’ terminazzjoni tal-kuntratt ta’ lokazzjoni tal-13 ta’ Awwissu, 2002 bejn ir-rikorrenti u l-intimat Kummissarju tal-Artijiet permezz tal-ittri ufficjali u legali varji mibghuta mill-Kummissarju tal-Artijiet ma hijiex wahda valida fil-Ligi anzi hija irrita, nulla u abbuziva stante li fl-ewwel lok il-Kummissarju tal-Artijiet harget ordni li hija ultra vires fil-Ligi fit-termini tal-kuntratt ta’ lokazzjoni u ghalhekk l-ordni tal-infurzar ma hiex legali, fit-tieni lok li l-iskop taghha ma huwiex legittimu fl-interess pubbliku u generali u fit-tielet lok il-mezzi uzati ma humiex proporzjonati ghall-iskop tal-ligi, li l-kuntratt ta’ lokazzjoni ffirmat bejn il-partijiet fit-13 ta’ Awwissu 2002 u t-titolu legali mghoddi ghadu validu fil-ligi.

ii. Tiddikjara u tiddeciedi li l-ordnijiet varji ta’ zgumbrament mahruga ai termini tal-Kapitolu 228 tal-Ligijiet ta’ Malta (Att Dwar Zgumbrament minn Artijiet) huma irriti u nulli u ma ghandhomx jigu esegwiti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali u b’riserva ta’ danni ulterjuri ai termini tal-Ligi. Il-konvenuti huma ingunti biex jidhru ghas-subizzjoni;

Ra wkoll ir-risposta li tghid hekk;

1. Illi preliminarjament dan il-Bord m’ghandux il-kompetenza bil-ligi li jistharreg is-siwi u l-validita’ ta’ terminazzjoni ta’ kirja li tkun giet maghmula mill-Gvern skont l-artikolu 1576A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta bhalma sehh f’dan il-kaz. Kemm hu hekk, skont l-artikolu 1576D (1) tal-istess ligi, il-Gvern ta’ Malta m’ghandux il-htiega ta’ ebda awtorita’ jew konferma minn dan il-Bord biex ikun jista’ jholl kirja ta’ din il-ghamla;

2. Illi hekk ukoll jigi umilment sottomess li dan il-Bord m'ghandux il-gurisdizzjoni u l-kompetenza *ratione materiae* sabiex jirrevoka jew jannulla ordnijiet ta' zgumbrament mahruga fil-parametri tal-Kap 228 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. 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, it-terminazzjoni tal-kirja maghmula skont l-artikolu 1576A ma tistax tigi mwaqqfa minhabba li jkun hemm xilja li tali terminazzjoni ma tkunx mehtiega fl-interess pubbliku. Anke jekk kieku stess, ghall-gieh tal-argument biss, it-terminazzjoni tkun saret abbuzivament u mhux fl-interess pubbliku (haga li l-intimati assolutament ma jaqblux li huwa l-kaz), il-kerrej ghandu biss dritt li jirrikorri lill-Qorti u mhux lill-Bord tal-Kera biex jigi rizarcit ghad-danni;

4. 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 huwa biss li jiffissa u jaghti kumpens favur il-kerrej skont kif hemm imfisser fl-artikolu 1576C tal-istess ligi. Biss pero' tali rimedju mhuwiex qieghed jintalab min-naha tar-rikorrenti f'dawn il-proceduri u barra minn hekk ghal mument tali rimedju ma jistax jintalab billi r-rikorrenti ghandhom ma gewx fizikament zgumbrati mil-lok fejn huma kienu qed igawdu l-kirja qabel ma nhareg l-avviz tat-terminazzjoni skont l-artikolu 1576A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

5. Illi *in limine litis* ukoll l-Avukat Generali mhuwiex il-legittimu kontradittur *a sensu* tal-artikolu 181B tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta' Malta billi ma kienx hu l-entita' tal-Gvern li ttermina b'mod bikri l-lokazzjoni li kienet nghatat lir-rikorrenti;

6. Illi minghajr pregudizzju ghal premess dwar dak li ghandu x'jaqsam mal-mertu tal-allegazzjoni tar-rikorrenti, l-intimati ma jaqblux li l-hall tal-kirja taghhom saret abbuzivament u mhux fl-interess pubbliku. Tassew it-terminazzjoni tal-kirja kienet necessarja sabiex dan is-sit

jintuza halli tkun tista’ tigi rigenerata z-zona storika ta’ fejn hemm il-Bastjun ta’ San Pietru u San Pawl u b’hekk jigi mahluq l-ewwel park militari f’Malta. Partikolarment fl-inhawi li qed jokkupa r-rikorrenti, hemm il-hsieb li jergghu jinbnew skont il-pjanti originali il-kwartieri tal-Master Gunner li fil-passat kien jiehu hsieb tas-saluting battery. Ghaldaqstant it-tehid lura ta’ dan il-post huwa mehtieg biex jerga’ jigi ripristinat sit ta’ importanza storika ghal pajjizna sabiex ikun jista’ jigi mgawdi mill-Maltin u anke mit-turisti;

7. Illi taht dan il-profil, kuntrarjament ghal kif hemm allegat mir-rikorrenti fis-seba’ premessa tar-rikors guramentat taghhom, imbilli din iz-zona ha tigi rigenerata u amministrata mill-Fondazzjoni Wirt Artna, li hija ogranizazzjoni volontarja non-governattiva, dan ma jxellifx b’daqshekk l-iskop pubbliku wara l-progett. Kif intqal dan l-ahhar mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Josephine Mary Vella vs Direttru Ghall-Akkomodazzjoni Socjali et. deciza fil-25 ta’ Mejju, 2012, dak li jiswa huwa li l-interess pubbliku jkun immirat ghall generalita’ u marbut mal-finalita’ ahharija li ghaliha l-proprjeta’ tkun sejra tintuza, u dan indipendentement minn jekk dik l-attivita’ tkun maghmula minn awtorita’ pubblika jew le;

8. Illi minghajr hsara ghal premess, fi kwalunkwe kaz, ir-rikorrenti mkien fir-rikors taghhom ma jispecifikaw b’liema mod u ghal-liema raguni huma qeghdin iqisu l-avviz tat-terminazzjoni tal-kirja taghhom bhala irrita, nulla, abbuziva u sahansitra *ultra vires.* Fis-sewwa l-Kummissarju tal-Artijiet bhala l-amministratur tal-gid immobbli tal-Gvern skont id-dispozizzjonijiet tal-Kap 169 tal-Ligijiet ta’ Malta ghandu kull jedd u kull vires mehtieg biex ghan-nom tal-Gvern, li huwa sid il-kera johrog avviz tal-hall tal-lokazzjoni skont l-artikolu 1576A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

9. Illi hekk ukoll, meqjus li skont l-artikolu 1576D (1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, kull kerrej li jigi avzat bit-terminazzjoni tal-kuntratt jispicca minghajr ebda titolu fuq il-fond, allura l-Kummissarju tal-Artijiet kellu kull setgha fuq is-sahha tal-artikolu 3 tal-Kap 228 tal-Ligijiet ta’

Malta li johrog ordni ta' zgumbrament kontra r-rikorrenti. Jigi b'hekk li ma kien hemm xejn irritwali, abbuziv jew *ultra vires* fil-procedura uzata mill-Kummissarju tal-Artijiet f'dan il-kaz;

10. Illi fl-ahharnett irid jinghad, li bhala turija ta' rieda tajba, sabiex kemm jista' jkun jigi mitigat kwalsiasi impatt finanzjarju negattiv li setghu jsofri r-rikorrenti fid-dawl tat-terminazzjoni ta' din il-kirja, il-Kummissarju tal-Artijiet offra lir-rikorrenti li jikrilhom sit alternattiv li huwa qrib hafna ta' fejn kellhom l-lokazzjoni mahlula, sabiex minn hemmhekk huma jkunu jistghu jkomplu jiggestixxu n-negozju taghhom. Din l-offerta ta' lokazzjoni saret minkejja li l-Kummissarju tal-Artijiet strettament ma kellu l-ebda obbligu legali li jipproponi sit alternattiv. Madankollu r-rikorrenti ma accettawx din is-soluzzjoni prattika u vantaggjuza ghalihom;

11. Salv eccezzjonijiet ulterjuri li jistghu jinqalghu fil-mori tal-kawza;

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Ra l-atti kollha tar-rikors;

Semgha lill-partijiet;

Ikkunsidra:

Illi din hija sentenza dwar l-eccezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati Kummissarju tal-Artijiet u l-Avukat Generali senjatament dwar l-ewwel erba' eccezzjonijiet li lkoll jitrattaw dwar in-nuqqas ta' kompetenza ta' dan il-Bord.

Ezaminati d-disposizzjonijiet tal-ligi, jigifieri l-artikoli 1576A sa 1576D tal-Kapitolu 16 tal-ligijiet ta' Malta flimkien mal-artikolu 1525(2) tal-istess Kap, huwa minnufih apparenti illi l-kwistjoni hawn devoluta hija ben regolata f'dawn l-imsemmija artikoli. Qabel xejn, izda, tajjeb li jkunu

brevement rikapitolati r-ragunijiet li taw lok ghal din il-kwistjoni;

Ir-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord bhala inkwilin ta' fond mikri lilu mill-Gvern ta' Malta ghal zmien definit wara li l-l-awtoritajiet, kif kien fis-setgha taghhom li jghamlu, unilateralment ddikjaraw il-kirja terminata ghaliex il-fond hu mehtieg ghal skop pubbliku. Din is-setgha temergi mid-dispost tal-artikolu 1576A u l-konsegwenza tal-avviz ta' hall tinsab imbaghad spjegata fl-artikolu 1576D (1) li jghid hekk: "*Il-kuntratt jinhall immedjatament malli sid il-kera javza lill-kerrej skond kif provdut fl-artikolu 1576A u ma' dan il-kerrej ma jibqaghlu l-ebda titolu fuq il-fond, u dan bla ebda htiega ta' ebda awtorita' jew konferma mill-Bord tal-Kera*". Issa, minn ezami tal-artikoli 1576A sa 1576D jemergi illi l-Gvern jew awtorita' tista tholl kuntratt ta' kiri jew ghal raguni ta' interess pubbliku jew ghal-wahda mir-ragunijiet msemmija fl-artikolu 1566 sa 1575. Jekk il-hall isir minghajr ma kien hemm raguni valida msemmija fl-artikoli 1566 sa 1565, l-kerrej ikun dovut ihallas lill-inkwilin somma li tkun likwidata mill-Bord tal-Kera. L-kompetenza tal-Bord f'dak il-kaz hija ben definita u ma hi soggetta ghall-ebda interpretazzjoni. Izda, fil-kaz ta' hall fl-interess pubbliku, kif gia demostrat, l-inkwilin ma jistghax jikkontesta l-validita' ta' dak l-allegat interess pubbliku izda jkun intitolat ghad-danni li jkunu decizi mill-Qorti. L-artikolu 1576D (2) jghid hekk: "*ix-xoljiment tal-kuntratt skond l-artikolu 1576A ma jistghax jitwaqqaf ghax jigi allegat li ma kienx hemm il-htiega ghaldaqshekk fl-interess pubbliku, izda jekk jigi pruvat li l-kuntratt ikun gie mahlul abbuzivament u mhux fl-interess pubbliku, il-kerrej ikollu dritt ghal dawk id-danni li l-qorti jidrilha xierqa fic-cirkostanzi"*. Huwa evidenti ghalhekk illi l-legislatur ghazel illi jaghmel distinzjoni bejn kwistjoni u ohra. F'kaz ta' hall ta' kuntratt mhux skond l-artikoli 1566 sa 1567, l-kerrej ikollu dritt ta' risarciment li jinghata mill-Bord tal-Kera u f'kaz ta' hall ta' kuntratt fl-interess pubbliku, l-kerrej ikollu dritt ghal-danni jekk jallega u jipprova li kien hekk terminat b'mod abbuziv meta kien invokat l-interess pubbliku. Bid-differenza, izda, illi d-danni f'dan l-ahhar kaz jistghu jkunu likwidati mill-Qorti u mhux mill-Bord tal-Kera;

Tajjeb li jinzamm fil-mira illi l-artikolu 1525(2) jistipula illi l-Bord tal-Kera ghandu l-kompetenza esklussiva li jiddeciedi kwistjonijiet dwar kuntratti ta' kiri. Issa, kif gia deciz f'kawza ohra minn dan il-Bord kif presedut, minkejja din il-kompetenza esklussiva, hemm cirkostanzi li xorta wahda ghadhom rizervati ghal-kompetenza tat-tribunali ordinarji bhalma huma kwistjonijiet ta' vizzji fil-kuntratt (ara per ezemplari Rikors 31/2011 Noel Gauci vs Lucia Cefai deciz 28.6.2012 u Rikors 37/2011 Leonard Brown vs Steve Attard deciz 4.10.12 fejn saret referenza ghall-kawza **Christopher Gatt vs Daniel Doneo (PA 28.3.2011)**);

Issa, r-rikorrenti adixxa lil dan il-Bord biex jottejni dikjarazzjoni illi l-hall tal-kuntratt mill-awtoritajiet kien wiehed abbuziv ghaliex dak il-hall ma sarx fl-interess pubbliku skond kif jiddisponi l-artikolu 1576A. Fil-kwistjoni hawn devoluta, r-rikorrenti qed isostni li d-dikjarazzjoni tal-hall tal-kuntratt hija wahda abbuziva ghaliex l-allegat interess pubbliku mhux minnu. Ghalhekk isegwi illi l-ilment tar-rikorrenti jista' biss jitressaq quddiem il-qrati ordinarji kif ravvizat fl-artikolu 1576D (2) tal-Kapitolu 16 u dan oltre l-fatt illi skond is-subinciz (1) tal-istess artikolu, il-kuntratt jinhall immedjatament bid-dikjarazzjoni tal-htiega tal-interess pubbliku. Dan ifisser illi l-intimat ghandu ragun fl-objezzjoni tieghu meta jghid illi dan il-Bord mhux kompetenti li jisma u jiddetermina din il-vertenza;

Ghal dawn il-mottivi, l-Bord qieghed jilqa' l-ewwel erba' eccezzjonijiet preliminari tal-intimat u konsegwentement jiddikjara li mhux kompetenti li jisma u jiddetermina l-vertenza odjerna. Ghalhekk qed jastjeni milli jiehu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors;

L-ispejjez ghandhom ikunu sopportati mir-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

-------------------------------TMIEM-------------------------------