MALTA

QORTI TA' L-APPELL

ONOR. IMHALLEF

EDWINA GRIMA

Seduta ta' l-24 ta' Settembru, 2014

Appell Civili Numru. 93/2012/1

Martin Baron (K1234859M) f'ismu proprju u ghan-nom in rappresentanza tas-socjeta kumercjali Barons AHN Limited (Registration Number C15510)

Vs

Kumissarju tal-Artijiet u l-Avukat Generali

Il-Qorti,

Rat is-sentenza tat-03 ta' Ottubru, 2013, fejn il-Bord li Jirregola l-Kera ippronunzja is-segwenti sentenza fl-ismijiet premessi:-

"Il-Bord:-

Illi l-appellanti appella mill-imsemmija sentenza fit-termini ta' aggravju wiehed li essenzjalment jikkoncerna l-kompetenza moghtija lill-Bord li Jirregola l-Kera

kif tohrog mill-artikolu 1525(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. Illi skond l-imsemmija disposizzjonijiet tal-ligi, l-appellanti jishaq illi l-Bord li Jirregola l-Kera kellu l-kompetenza esklussiva li jiddeċiedi fuq kull kwistjoni marbuta ma’ kirja, inkluż ghalhekk il-kwistjoni devoluta quddiem il-Bord permezz tal-presenti istanza intavolata minnu u cioe’ jekk it-terminazzjoni ta’ kirja magħmula mill-Gvern skont l-artikolu 1576A tal-Kapitolu 16 tal-Liijiet ta’ Malta saritx skond il-ligi. L-appellanti jgħidu illi l-Bord tal-Kera ma messux straħ fuq is-sentenza **Christopher Gatt vs Daniel Doneo** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta’ Marzu 2011, stante illi l-Bord mhux marbut bil-principju maghruf bhala *stare decisis* u inoltre jgħid illi skont l-artikolu 20(1) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, il-Bord għandu l-istess setgħat daqs il-Prim Awla tal-Qorti Civili f’dak kollu illi għandu x’jaqsam mal-kuntratt tal-lokazzjoni.

Mis-sentenza impunjata kif ukoll mill-atti johorgu is-segwenti fatti saljenti:

Jirriżulta illi permezz ta’ skrittura privata tat-13 ta’ Awwissu 2002 il-Kummissarju tal-Artijiet kien kera lill-appellanti żewġ siti fi Triq il-Batterija, il-Belt Valletta, għall-perjodu ta’ ħmistax-il sena.

Fl-1 ta’ Diċembru 2011 il-Kummissarju tal-Artijiet ħareġ ittra uffiċjali u dana bis-sahha moghtija lilu permezz tal-artikolu 1576A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta’ Malta fejn informa lill-appellanti illi l-kirja koncessa kienet ser tigi terminata fi żmien tliet xhur mid-data ta’l-istess ittra.

Illi l-appellanti irrisponda għal din l-ittra uffiċjali fid-19 ta’ Diċembru 2011 fejn interpella lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex jiddikjara x’inhu l-interess pubbliku indikat minnu bhala r-raġuni għat-terminazzjoni tal-kirja.

Illi l-appellanti ma raddewx lura s-siti in kwistjoni, u l-Kummissarju tal-Artijiet ħareġ ordni ta' zgumbrament datata 20 ta' Marzu 2012 kontra l-appellanti.

Illi l-appellanti talbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-Kummissarju tal-Artijiet, iżda l-Qorti ma laqgħetx it-talba tagħhom.

Illi l-appellanti bdew proċeduri kemm quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fejn talbu it-tħassir tad-deċiżjoni tal-ħall tal-kirja kif ukoll fetħu proċeduri ai termini ta'l-artikolu 16A tal-Kapitolu 69 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn talbu dikjarazzjoni illi l-ordni ta' terminazzjoni *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*. Talbu ukoll lil Bord jiddeċiedi 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*.

Il-Bord f'sentenza dwar l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-Kummissarju tal-Artijiet laqa' l-eċċezzjonijiet preliminarji tal-Kummissarju tal-Artijiet u astjena milli jiehu konjizzjoni tal-każ u dana fid-dawl ta' nuqqas ta' kompetenza tal-istess Bord *ratione materiae.*

Maghmula dina l-esposizzjoni tal-fatti li dwarhom ma jidhirx li hemm dissens bejn il-partijiet, il-Qorti tosserva qabel kull konsiderazzjoni ohra in materja illi mhux kontestat li s-sit mertu tal-kirja de quo huwa propjeta` tal-Gvern. L-artikolu 1576A tal-Kapitolu 16 jippostula illi l-Gvern, bħala s-sid tal-fond, jista', f'kull żmien, fl-interess tal-pubbliku, iħoll il-kuntratt tal-kiri meta l-kirja

tkun saret għal żmien determinat li jkun għadu ma għalaqx, billi jagħti avviż dwar dan b'att ġudizzjarju. Jiġi osservat illi malli jingħata dan l-avviż, il-kuntratt ta' kiri jinħall immedjatament u fid-data msemmija fl-avviż. Dan huwa dak kollu li għandu bżonn jagħmel il-Gvern biex iħoll kirja amministrata minnu u jerġa jieħu lura l-fond. Skont l-artikolu 1576D imbaghad**,** ma hemmx bżonn ebda awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex dan il-kuntratt jinħall.

Inoltre jingħad illi l-liġi ma tippermettix lill-inkwilin jimpunja tali terminazzjoni ta' kirja amministrata mill-Gvern, kif fittex illi jagħmel l-appellanti quddiem il-Bord tal-Kera permezz ta' dina l-istanza. L-artikolu **1576(2),** madanakollu jaghti il-jedd lill-inkwilin li jirnexxielu juri illi it-terminazzjoni ma saritx fl-interess pubbliku, illi idur lejn il-Qorti sabiex jigi ikkumpensat ghal tali terminazzjoni billi jircevi kumpens għad-danni minnu sofferti minhabba id-decizjoni unilaterali mehuda mill-Gvern.

> *".. l-liġi tagħti jedd li fejn sid ta' post (ukoll jekk post ta' abitazzjoni) ikun il-Gvern jew xi korporazzjoni jew awtorita' mwaqqfa b'liġi f'kull żmien qabel iż-żmien ta' għeluq ta' kirja li, fl-*interess pubbliku, *jtemm dik il-kirja billi jagħti avviż ta' mhux anqas minn tliet xhur b'att ġudizzjarju lill-kerrej li jkun. Il-kirja tinħall minnufih malli jingħata l-imsemmi avviż, bla ma jeħtieġ dikjarazzjoni jew konferma* mill-ebda *qorti, u l-kerrej ma jibqagħlu l-ebda titolu għall-*fond *li kien mikri lilu, lanqas jekk joħroġ li t-*temm tal-kuntratt *ma kienx tassew meħtieġ fl-interess pubbliku, f'liema każ, il-kerrej ikollu biss jedd għal azzjoni tad-danni;"*[1]

[1] Sghendo Dennis vs Kummissarju tal-Artijiet deciza 23 ta' Jannar 2009

Din il-Qorti tosserva illi ma hemm l-ebda artikolu, la fil-Kapitolu 69 u lanqas fil-Kodici Civili f'dawk l-artikoli tal-ligi li jirregolaw il-kuntratt tal-lokazzjoni li jaghtu l-poter lill-Bord tal-Kera biex jiddetermina vertenza bħal dik li qajjem l-appellanti quddiemu, u ċioe l-ebda disposizzjoni tal-liġi ma tagħti lill-Bord is-setgħa illi jiddeċiedi fuq talba għal dikjarazzjoni illi l-ħall tal-kuntratt ta' kirja mill-Gvern ma sarx fl-interess pubbliku ghalkemm dina t-talba tista' issir quddiem il-qrati ordinarji.

Illi fis-sentenza ***John Geranzi Limited vs Kummissarju tal-Artijiet***, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' Lulju 2012, il-Qorti irreteniet illi l-avviż li jingħata mill-Kummissarju tal-Artijiet huwa sindikabbli mill-Qorti. Inoltre s-sentenza titfa' dawl fuq is-setghat tal-Bord li Jirregola l-Kera meta l-izgumbrament isir mill-Gvern ghal skopijiet pubblici:

"**Skond l-Artikolu 8 tal-Kap. 69, biex sid il-kera jiehu lura l-pussess tal-fond mikri irid jitlob il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Pero' s-sub-inciz 2 jipprovdi illi dan il-provvediment ma japplikax ghall-fondi li huma proprjeta tal-Gvern jew amministrati minnu. Dan ma ifissirx illi l-Gvern jista' jaqbad u jizgombra lill-inkwilin minn hanut. Fil-fatt l-artikolu 12 tal-Kap.69 jipprovdi:-**

"***Jekk il-fond ikun ħanut, sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu fiż-żmien li din l-Ordinanza tkun isseħħ, ħlief fil-każ imsemmi fl-artikolu 9(a) jew jekk il-fond ikun tal-Gvern jew amministra minnu jew jekk ikun xort'ohra mehtieg mill-Gvern ghal skop ta' utilita' pubblika.***"

Ghalhekk jidher illi taht il-Kap.69, il-Gvern ma jistax jiehu lura il-pussess ta' hanut mikri u b'hekk ma igeddidx il-kirja hlei meta il-hanut hu mehtieg ghal skop ta' utilita' pubblika.

Bl-emendi introdotti bl-Att IV ta'l-1995il-Gvern inghata l-fakolta li irrispettivament ta' x'jinghad f'xi ligi ohra, jittermina kirja minghajr il-htiega li jirrikorri quddiem awtorita gudizzjarja."

Wara li ikkwotat dak li jipprovdi l-artikolu 1576A tal-Kodidic Civili il-Qorti kompliet:

"Il-kaz li qed jikkontempla dan il-provvediment hu ta' terminazzjoni ta' lokazzjoni mhux minhabba li l-inkwilin ikun kiser xi obligazzjoni, izda minhabba l-interess pubbliku. ....."

Il-Qorti kompliet:

"Ovvjament dan ma jfissirx li l-avviz li jinghata mill-Kummissarju tal-Arttijiet ma jkunx sindakabbli mill-qorti, jekk jirrizulta li ma kien hemm l-ebda interess pubbliku wara t-terminazzjoni tal-kirja. Madankollu f'kaz li jinstab li l-fond ma ttiehidx ghall-interess pubbliku, l-inkwilin ikun intitolat jitlob id-danni u mhux jiehu lura il-pussess tal-fond."

Kwindi hija l-Prim Awla tal-Qorti Ċivili illi għandha s-setgħa u l-kompetenza tindaga dwar l-avviż maħruġ skond l-artikolu 1576A tal-Kapitolu 16 u mhux il-Bord li Jirregola l-Kera, kif qieghed jippretendi l-appellanti.

Illi l-Qorti ma tistax tabqel mal-veduti tal-appellanti illi l-artikolu 1525(1) tal-Kapitolu 16 wara l-emendi introdotti permezz ta'l-artikolu 38(a) tal-Att X tal-2009, jaghti kompetenza wiesgha lill-Bord tal-Kera illi jiddeċiedi kwalunkwe kawża marbuta ma' kuntratti ta' kiri ta' fondi imsemmija fl-artikolu 16(4) tal-Kapitolu 69. Dak l-artikolu jaqra hekk *Minkejja d-disposizzjonijiet ta' kull liġi oħra, il-Bord għandu wkoll jiddeċiedi l-materji kollha li jolqtu kirjiet ta' fondi urbani li jinkludu fondi residenzjali kif ukoll fondi kummerċjali u dan għat-termini ta' Titolu IX tat-Taqsima II tat-Tieni Ktieb tal-Kodiċi Ċivili, Fuq il-Kuntratti tal-Kiri, inklużi kawżi dwar okkupazzjoni ta' fondi urbani fejn il-kirjiet ikunu ntemmu wara t-terminazzjoni ta' kirja.*

Illi huwa minnu illi l-emendi li saru fl-2009 amplifikaw l-poteri tal-Bord illi Jirregola l-Kera. Illi minn qari tad-dibattiti parlamentari li ipprecedew il-promulgazzjoni tal-Att numru X tal-2009 wiehed mal-ewwel jinnota illi l-ghan

tal-legislatur kien illi jipproponi ligi li tirregola b'mod holistiku il-kirijet kollha vigenti f'dak iz-zmien kemm dawk ta' fondi residenzjali, kif ukoll dawk ta' fondi kummercjali, kirjiet ezistenti kemm qabel l-1995 kif ukoll wara din id-data meta l-ligijiet tal-kera gew liberalizzati. Jinghad hekk fid-dibattitu:

"Kif juri dan it-tibdil fil-Kodiċi Ċivili li għandna quddiemna, id-drittijiet li għandhom kemm is-sid tal-proprjetà kif ukoll l-inkwilini ta' qabel l-1995 huma tali li ma jagħtux lis-sid tal-proprjetà ġustizzja naturali u lanqas ġustizzja soċjali. Fir-rakkmandazzjonijiet ippreżentati fil-*white paper* il-gvern evita li jaddotta pass aggressiv fit-tranżizzjoni mill-qagħda kif inhi llum għal suq liberalizzat ta' wara l-1995 li jikkostitwixxi l-livell ta' qafas ta' governanza tal-kirjiet li għandna llum. Bir-riforma fil-qafas tal-kirjiet kif kien qabel l-1995 addottajna pass inkrementali maħsub biex maż-żmien naslu għal tranżizzjoni kemm jista' jkun faċli, tranżizzjoni li ġġib, safejn huwa possibbli, il-kirjiet ta' qabel l-1995 fl-istess livell tal-kirjiet ta' wara l-1995[2]."

Minn dina l-fehma maghmula mill-legislatur mal-promulgazzjoni ta'l-Att ghandu johrog illi huwa kellu f'mohhu il-kirijiet kummercjali u residenzjali li ma jinkludux allura ic-cirkostanzi straordinarji meta entita' governattiva tiddeciedi illi tholl kuntratt ta' lokazzjoni ghal skopijiet pubblici fejn imbaghad l-istess emendi iddelimitaw il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u dana kif imfisser fl-artikolu 1576C u 1576D tal-Kapitolu 16, fejn dan ta'l-ahhar jiddisponi car u tond illi l-Bord li Jirregola l-Kera ma ghandu l-ebda jedd jikkonferma o meno it-terminazzjoni tal-kirja maghmula unilateralment mill-Gvern li jista' ifisser biss illi l-legislatur ma riedx illi dawn it-terminazzjonijiet ikunu sanzjonati minn qorti jew xi tribunal. Il-volonta tal-legislatur qatt ma setghat kienet wahda konfliggenti, kif donnu qed jippretendi l-appellanti, permezz ta' zewg disposizzjonijiet tal-ligi fl-istess Att, kuntrarji ghal xulxin. Illi kif gustament jissottomettu l-appellati fir-risposta taghhom l-unika jeddijiet li

[2] Dibattiti parlamentari tat-12 ta' Jannar 2009 seduta parlamentari numru 68

ghandu l-inkwilin huwa jew li jitlob kumpens mill-Bord li Jirregola l-Kera ghall-ispejjez li jkun garrab minhabba it-terminazzjoni tal-kirja jekk tali terminazzjoni ma tkunx saret ghall-wahda mir-ragunijiet elenkati fl-artikoli 1566 sa 1575 tal-Kapitolu 16 jew li jitlob id-danni jekk jirnexxielu jipprova quddiem il-qrati ordinarji illi ix-xoljiment ma sarx fl-interess pubbliku u ghalhekk din kienet abbusiva. Tant hu hekk illi fil-fatt l-appellanti intavolaw kawza ohra dwar l-istess mertu quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili, liema kawza ghadha pendenti.

Kwindi jingħad illi dina l-Qorti ma issib xejn x'ticcensura fid-decizjoni moghtija mill-Bord li Jirregola il-Kera li ghamlet analizi analitika tad-disposizzjonijiet tal-ligi in tema u il-gurisprudenza li tkellmet dwar il-kompetenza ta'l-istess Bord kif stabbilita fil-ligi.

Ghaldaqstant ghal motivi hawn fuq imfissra, l-appell qed jiġi miċħud bl-ispejjeż taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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