MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2015

Citazzjoni Numru. 1168/2012

Martin Baron (KI 234859M) 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-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Martin Baron f'ismu proprju ghan-nom in rapprezentanza tas-socjeta` kummercjali Barons AHN Limited (Registration Number 15510) datat 23 ta' Novembru 2012 fejn Martin Baron (KI 234859(M)) espona: -

Illi fit-13 ta' Awwissu 2002 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' erbat elef u mija u ghaxar liri Maltin (Lm4,110) fis-sena, l-ekwivalenti tallum ta' disat 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 AB 1).

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

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 tliet xhur millum, stante illi l-istess site msemmi huwa mehtieg ghal interess pubbliku*" ghal-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 ghal-liema ittra r-rikorrenti qatt ma rcieva twegiba.

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 nfurmati 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.

Illi *in vista* ta’ dan r-rikorrenti permezz ta' ittra ufficjali ulterjuri datata 18 ta' Mejju 2012 (Dokument AB5) rega’ kkontesta 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 l-post kummercjali huwa l-uniku mezz ta’ ghejxien tar-rikorrenri.

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

Illi anzi kif gie ddikkjarat manifestament fl-atti ta' mandat ta' inibizzjoni numbru 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.

Illi sussegwentement ghal dan b'ittra legali mibghuta mill-Kummissarju tal-Artijiet fil-5 ta’ Novembru 2012 (Dokument AB6) u dan presumibbilment 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 gimaghtejn 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-Barakka ta’ Isfel.

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 hix 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.

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

1. Tiddikkjara u tiddeciedi li l-ordni ta' terminazzjoni tal-kuntratt ta' lokazzjoni tat-13 ta' Awwissu 2002 bejn ir-rikorrenti u l-intimat Kummissarju tal-Artijiet permezz tal-ittri ufficjali u legali varji mibghuta mill-intimat Kummissarju tal-Artijiet 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 taghha ma huwiex legittimu fl-interess pubbliku in generali u fit-tielet lok il-mezzi uzati ma humiex proporzjonati ghall-iskop tal-ligi.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficjali u b'riserva ta' danni ulterjuri *ai termini* tal-Ligi. Il-konvenuti, intimati huma ingunti biex jidhru ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tat-18 ta' Jannar 2013.

Rat ir-risposta guramentata tal-Kummissarju tal-Artijiet u tal-Avukat Generali datata 10 ta' Jannar 2013 (fol 23) fejn bil-ġurament tigħeu s-Sur Iman Schembri (K. I. 56266 (M)) ikkonferma s-segwenti : -

1 Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jiddeċiedu liema proċeduri ġudizzjarji jridu jżommu għaddejjin billi huma diġà fetħu kawża oħra bl-istess ismijiet u bl-istess oġġett quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, permezz ta' rikors bin-numru ta' riferenza 93/2012. Dan qed jingħad anke fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-**artikolu 792 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;**

2. Illi *in limine litis* ukoll, r-rikorrenti ma jistgħux imexxu 'l quddiem b'din il-kawża peress li huma ma ppreżentawx il-kawża tagħhom biex iwaqqgħu l-ordni tat-terminazzjoni datata 19 ta' Diċembru 2011 magħmula taħt l-**artikolu 1576A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** fi żmien sitt xhur kif hemm imsemmi fl-**artikolu 469A(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**. Għalhekk minħabba d-dewmien tagħhom huma ġew li tilfu l-jedd ta' azzjoni biex iwaqqgħu l-għemil amministrattiv imwettaq mill-Kummissarju tal-Artijiet;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, xorta waħda t-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jiġu milqugħa għaliex skont l-**artikolu 1576D (2) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, it-terminazzjoni tal-kirja magħmula skont l-**artikolu 1576A** ma tistax tiġi mwaqqfa minħabba li jkun hemm xilja li tali terminazzjoni ma tkunx meħtieġa fl-interess pubbliku. Anke jekk kieku stess, għall-ġieħ tal-argument biss, it-terminazzjoni tkun saret abbużivament u mhux fl-interess pubbliku (ħaġa li l-intimati assolutament ma jaqblux li huwa l-każ), il-kerrej għandu biss dritt li jirrikorri lill-Qorti biex jiġi riżarċit għad-danni. Biss però tali rimedju mhuwiex qigħeed jintalab min-naħa tar-rikorrenti f'dawn il-proċeduri u barra minn hekk għal mument tali rimedju ma jistax jintalab billi r-rikorrenti għadhom ma ġewx fiżikament żgumbrati mil-lok fejn huma kienu qed igawdu l-kirja qabel ma nħareġ l-avviż tat-terminazzjoni skont l-**artikolu 1576A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**;

4. Illi in vena preliminari wkoll l-Avukat Ġenerali mhuwiex il-leġittimu kontradittur *a sensu* tal-**artikolu 181B tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta** billi ma kienx hu l-entità tal-Gvern li ttermina b'mod bikri l-lokazzjoni li kienet ngħatat lir-rikorrenti;

5. Illi mingħajr ħsara għal premess dwar dak li għandu x'jaqsam mal-mertu tal-allegazzjoni tar-rikorrenti, l-intimati ma jaqblux li l-ħall tal-kirja tagħhom saret abbużivament u mhux fl-interess pubbliku. Tassew it-terminazzjoni tal-kirja kienet neċessarja sabiex dan is-sit jintuża ħalli tkun tista' tiġi riġenerata ż-żona storika ta' fejn hemm il-Bastjun ta' San Pietru u San Pawl u b'hekk jiġi maħluq l-ewwel park militari f'Malta. Partikolarment fl-inħawi li qed jokkupa r-rikorrenti, hemm il-ħsieb li jerġgħu jinbnew skont il-pjanti oriġinali l-kwartieri tal-*Master Gunner* li fil-passat kien jieħu ħsieb tas-*saluting battery*. Għaldaqstant it-teħid lura ta' dan il-post huwa meħtieġ biex jerġa' jiġi ripristinat sit ta' importanza storika għal pajjiżna sabiex ikun jista' jiġi mgawdi mill-Maltin u anke mit-turisti;

6. Illi taħt dan il-profil, kuntrarjament għal kif hemm allegat mir-rikorrenti fis-seba' premessa tar-rikors ġuramentat tagħhom, imbilli din iż-żona ħa tiġi riġenerata u amministrata mill-Fondazzjoni Wirt Artna, li hija organizzazzjoni volontarja non-governattiva, dan ma jxellifx b'daqshekk l-iskop pubbliku wara l-proġett. Kif intqal dan l-aħħar mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Josephine Mary Vella vs. Direttur Għall-Akkomodazzjoni Soċjali et*** deċiża fil-25 ta' Mejju 2012, dak li jiswa huwa li l-interess pubbliku jkun immirat għal ġeneralità u marbut mal-finalità aħħarija li għaliha l-proprjetà tkun sejra tintuża, u dan indipendentement minn jekk dik l-attività tkunx magħmula minn awtorità pubblika jew le;

7. Illi mingħajr ħsara għal premess, fi kwalunkwe każ, ir-rikorrenti mkien fir-rikors tagħhom ma jispeċifikaw b'liema mod u għal-liema raġuni huma qgħedin iqisu l-avviż tat-terminazzjoni tal-kirja tagħhom bħala irrita, nulla, abbużiva u saħansitra *ultra vires*. Fis-sewwa l-Kummissarju tal-Artijiet bħala l-amministratur tal-ġid immobbli tal-Gvern skont id-dispożizzjonijiet tal-**Kap 169 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu kull jedd u kull *vires* meħtieġ biex għan-nom tal-Gvern, li huwa sid il-kera, joħroġ avviż

tal-ħall tal-lokazzjoni skont l-**artikolu 1576A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;**

8. Illi hekk ukoll, meqjus li skont l-**artikolu 1576D (1) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, kull kerrej li jiġi avżat bit-terminazzjoni tal-kuntratt jispiċċa mingħajr ebda titolu fuq il-fond, allura l-Kummissarju tal-Artijiet kellu kull setgħa fuq is-saħħa tal-**artikolu 3 tal-Kap 228 tal-Liġijiet ta' Malta** li joħroġ ordni ta' żgumbrament kontra r-rikorrenti. Jiġi b'hekk li ma kien hemm xejn irritwali, abbużiv jew *ultra vires* fil-proċedura użata mill-Kummissarju tal-Artijiet f'dan il-każ;

9. Illi fl-aħħarnett irid jingħad, li bħala turija ta' rieda tajba, sabiex kemm jista' jkun jiġi mitigat kwalsiasi impatt finanzjarju negattiv li setgħu 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 ħafna ta' fejn kellhom l-lokazzjoni maħlula, sabiex minn hemmhekk huma jkunu jistgħu jkomplu jiġġestixxu n-negozju tagħhom. Din l-offerta ta' lokazzjoni saret minkejja li l-Kummissarju tal-Artijiet strettament ma kellu l-ebda obbligu legali li jipproponi sit alternattiv. Madanakollu r-rikorrenti ma aċċettawx din is-soluzzjoni prattika u vantaġġjuża għalihom;

10. Salv eċċezjonijiet ulterjuri li jistgħu jinqalgħu fil-mori tal-kawża;

Bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti li huma minn issa inġunti in subizzjoni.

Rat in-nota ta' sottomissjoniijet tal-Kummissarju tal-Artijiet u tal-Avukat Generali datata 4 ta' April 2013 a fol 50 *et seq* tal-process.

Rat in-nota responsiva tal-imsemmija Martin Baron f’ ismu proprju u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` kummercjali Baron AHN Limited datata 19 ta’ April 2013 a fol 39 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta’ Dicembru 2014 mizmuma quddiem din il-Qorti hekk presjeduta fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Carmelo Mifsud Bonnici ghar-rikorrenti. Dehru wkoll Dr Christian Falzon Scerri u Dr Michaela Muscat ghall-intimati. Dr Mifsud Bonnici talab li jigi awtorizzat jipprezenta nota ta' sottomissjonijiet addizzjonali li tindirizza t-tieni, t-tielet u r-raba' eccezzjonijiet preliminari. Id-difensuri tal-intimati oggezzjonaw ghat-talba billi l-istess rikorrent diga` pprezenta n-nota responsiva li kellha tindirizza l-erba' eccezzjonijiet preliminari kollha. Dr Mifsud Bonnici ssottometta li fin-nota resposiva tieghu indirizza principalment l-ewwel eccezzjoni preliminari, u xtaq li jkollu l-opportunita` li jressaq sottomissjonijiet approfonditi fuq it-tlieta rimanenti. Il-Qorti laqghet t-talba b'dan illi n-nota ghandha tigi prezentata mhux aktar tard mit-30 ta' Jannar 2015 bil-*visto* tad-difensuri tal-kontro-parti. Il-kawza giet differita ghat-12 ta' Frar 2015 f' 12:00 p.m. ghat-trattazzjoni finali b'dan illi l-intimati fuq talba taghhom, li hi akkolta, jkollhom il-fakolta` jipprezentaw nota sad-9 ta' Frar 2015.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti Martin Baron f’ ismu proprju u ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` kummercjali Baron AHN Limited datata 30 ta’ Jannar 2015 a fol 60 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ulterjuri tal-Kummissarju tal-Artijiet u tal-Avukat Generali datata 6 ta’ Frar 2015 a fol 68 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tat-12 ta’ Frar 2015 mizmuma quddiem din il-Qorti hekk presjeduta fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr. Carm Mifsud Bonnici ghar-rikorrenti u Dr. Christian Falzon Scerri ghall-Avukat Generali. Id-difensuri tal-partijiet infurmaw lill-Qorti li jistghu jistriehu fuq in-noti ta' sottomissjonijiet diga` prezentati, u awtorizzaw lill-Qorti sabiex tghaddi ghas-sentenza fuq it-tieni, it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-28 ta' Mejju 2015 fid-9:30a.m.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha u semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi l-ewwel eccezzjoni tal-Intimati giet irtirata fis-seduta mizmuma quddiem din il-Qorti fit-30 ta' Ottubru 2014 (fol. 58).

Din hija sentenza *in parte* fuq it-tieni, t-tielet u r-raba' eccezzjonijiet sollevati mill-Intimati.

B'din il-kawza, ir-rikorrent qed jagixxi *ai termini* tal-artiklu **469A tal-Kap.12** tal-Ligijiet ta' Malta biex jimpunja l-validita' tad-decizjoni mehuda mill-intimat Kummissarju tal-Artijiet u notifikata permezz ta' ittra ufficjali datata l-1 ta' Dicembru 2011 ta' terminazzjoni ta' kirja tas-sit 6A Batteries Street Valletta. Konsegwentement ghall-ittra ta' terminazzjoni, l-istess Kummissarju hareg Ordni ta' Zgumbrament lir-rikorrent *proprio et*

nomine. Ir-rikorrent jallega li din id-decizjoni hija *ultra vires;* 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.

L-intimati opponew ghat-talbiet maghmula fir-rikors promotur u ssollevaw eccezzjonijiet procedurali u sostantivi konsistenti f'*lis alibi pendens;* li l-azzjoni odjerna hija *fuori termine* skont l-artiklu **469A(3) tal-Kap.12;** li l-azzjoni hija improponibbli billi l-**artiklu 1576D tal-Kap.16** jaghti lir-rikorrenti biss id-dritt ghar-rizarciment ghad-danni u mhux il-kontestazzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja; li l-Avukat Generali mhuwiex il-legittimu kontraddittur f'din il-kawza;u fil-mertu ma jaqblux li l-kirja giet terminata abbuzivament jew li d-decizjoni ittiehdet *ultra vires*, anzi t-terminazzjoni tal-kirja ittiehdet validament u legalment u kienet neċessarja fl-interess pubbliku u generali, u proporzjonali.

<u>Fatti</u>

Il-fatti rilevanti ghal dan il-kaz huma s-segwenti:

Permezz ta’ skrittura tat-13 ta’ Awwissu 2002, il-Kummissarju tal-Artijiet, ghan-nom tal-Gvern ta’ Malta, kera lir-rikorrenti zewg siti fi Triq il-Batterija, fil-Belt Valletta, ghal zmien ta’ hmistax-il sena, li bdew jiddekorru mill-1 ta’ Frar 2002 **(Dok AB1).** Dawn iz-zewg siti kellhom fihom kjosk, imwejjed u siggijiet u kienu mmarkati mid-Dipartiment tal-Artijiet bhala *tenement 78497.*

Fl-1 ta’ Dicembru 2011, il-Kummissarju tal-Artijiet baghat ittra ufficjali fejn informa lir-rikorenti li l-kirja taghhom kienet sejra tigi mwaqqfa fi zmien tlett xhur mid-data tal-hrug tal-istess ittra ufficjali u dan skont **l-Artikolu 1576 A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta**, liema dispozizzjoni taghti l-jedd

u s-setgha lill-Gvern, bhalha sid il-kera, biex fl-interess pubbliku, jholl il-kuntratt tal-kiri meta l-kiri jkun sar ghal zmien determinat, li jkun ghadu ma ghalaqx u dan billi jaghti avviz b'att gudizzjarju lill-kerrej, liema avviz ghandu jkun ta' mhux anqas minn tliet xhur.

Peress li r-rikorrenti baqghu ma hargux mill-fond in kwistjoni, il-Kummissarju ta' l-Artijiet, skont is-setghat moghtija lilu taht il-Kap 228 tal-Ligijiet ta' Malta, hareg ordni ta' zgumbrament datat 20 ta' Marzu 2012 kontra r-rikorrenti biex dawn jitilqu mill-post. **(Dok AB4[1]).**

Ir-rikorrenti sussegwentement talbu hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni, izda t-talba taghhom giet michuda fit-30 ta' Marzu 2012 **(Dok KTA2).**

Fil-5 ta' Novembru 2012 (**DOK AB6**-fol.19) il-Kummissarju tal-Artijiet baghat ittra li permezz tal-istess irritorna cheque ta' ammont rappresentanti l-kera ghall-fond li r-rikorrent offra u li gie rifjutat. Bl-istess ittra l-Kummissarju avzah li kelu jizgombra mill-fond sa mhux iktar tard mill-20 ta' Novembru 2012.

Fit-23 ta' Novembru 2012, ir-rikorrenti fethu zewg proceduri gudizzjarji quddiem zewg organi gudizzjarji differenti. Wahda minnhom hija din il-kawza odjerna u l-ohra giet imressqa quddiem il-Bord li jirregola l-Kera (93/2012). Fiz-zewg proceduri, r-rikorrenti talbu t-thassir tad-decizjoni tal-hall tal-kera mehuda mill-Kummissarju tal-Artijiet permezz tal-ittra ufficjali mahruga taht l-Artikolu 1576A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

XHIEDA

[1] Fol.1 tal-process.

F'din il-kawza xehed biss **Martin Baron** ghas-socjeta' permezz ta' affidavit li jinsab ezebit a fol. 46 tal-process.

Xehed li fit-13 ta' Awwissu 2002 iffirma l-kuntratt mal-Kummissarju ta' l-Artijiet ghal-hmistax-il sena u cioe' sat-13 ta' Awwissu 2017. Minn dak inhar 'l quddiem hadem fil-post u zviluppah bhala l-mezz principali tal-ghejxien tieghu.

Sadannitant, il-Fondazzjoni Wirt Artna bdiet topera fil-livell ta' isfel tal-Barakka ta' fuq, flimkien mas-socjeta' Island Caterers Limited.

Hu kien baghat ittra ufficjali lill-Island Caterers peress li kienu qed jingombraw il-passagg, li gie segwit b'tlett rapporti lill Pulizija fuq ilment simili. Ftit jiem wara u cioe' fl-4 ta' Lulju 2011 irceva telefonata mill-Lands Department fejn nformawh li d-Direttur Generali ried ikellmu. Dan gie fuq il-post u qallu li l-post setghu jaqbdu u jehduh ghal *"public use".* Minn dak inhar waqaf jilmenta minn dak li kien qed isir minn Island Catering Ltd u waqaf jitlob ghad-danni.

Fis-7 ta' Dicembru 2012 irceva ittra mill-Kummissarju tal-Artijiet datata l-1 ta' Dicembru 2011[2] fejn kien hemm li l-kirja tieghu kienet se tigi tterminata fi zmien 3 xhur, peress li s-sit fejn hemm il-kafeterija minnu gestita hu mehtieg ghal *"uzu pubbliku".*

[2] Esebita bhala **Dok.AB2** a fol.15 tal-process.

Sussegwentement, baghat ittra ufficcjali lil Lands Department fejn talabhom jiddikjaraw x'inhu *"l-interess pubbliku",*[3] ghal liema ittra qatt ma rcieva risposta bil-miktub. Kien biss matul is-smigh tat-talba tieghu ghall-hrug tal-Mandat ta' Inibizzjoni, fid-29 ta' Marzu 2012 li ghall-ewwel darba ra l-ittra (li qatt ma rcieva) mill-Lands, datata 23 ta' Jannar 2012, fejn kien hemm indikat li fil-post irid jinbena *keeper's quarters.* Il-Mandat gie michud fit-30 ta' Marzu 2012.

Fit-18 ta' Jannar 2012, kellu laqgha ma' Eman Schembri u zewg ufficjali gholja mill-OPM, fejn fl-ahhar mill-ahhar gie offrut lilu zewg siti alternattivi li gew rrifjutati minnu u gie nfurmat li jekk jipprocedi b'kawza kontra l-Lands, l-offerta taqa u jitlifha.

Fit-22 ta' Frar 2012 skopra li l-Fondazzjoni Wirt Artna rregistraw applikazzjoni sabiex tinbena l-*keepers quarters* u nghataw *Tracking Number* 146/792, flok is-soltu PA Number.

Fl-20 ta' Marzu 2012 irceva ordni ta' zgumbrament u dan fi zmien 8 ijiem.

Kemm fl-applikazzjoni PA 05408/10, kif ukoll PA 01110/11 quddiem il-MEPA li gew ipprezentati mill-Fondazzjoni Wirt Artna, mkien ma ssemma is-sit tieghu.

Fis-7 ta' April 2012 kiteb lill-Kummissarju tal-Lands fejn offra li tinbena l-kamra u jressaq lura l-kiosk tieghu (kamra ta' l-injam li sservi bhala bar u

[3] Ittra ufficjali datata d-19 ta' Dicembru 2011 **Dok.AB3** a fol.16 tal-process.

kcina) u jissagrifika parti mill-kafeterija. Icieva ittra mil-Lands fejn regghu offrewlu s-siti alternattivi.

Kien hu li rrestawra s-sit u qieghed ic-cangatura, u dan a spejjes tieghu.

Fl-1 ta’ Novembru 2012 giet approvata l-applikazzjoni tal-Fondazzjoni Wirt Artna.

Fis-7 ta’ Novembru 2012 zewg *enforcement officers* mill-Kummissarju ta’ l-Artijiet tawh ittra datata 5 ta’ Novembru 2012, li skont huma kienet ta’ zgumbrament.

Qal li l-post in kwistjoni huwa l-uniku mezz tal-ghejxien tieghu.

L-Eccezzjonijiet Sollevati

It-Tieni Eccezzjoni:

"L-azzjoni tar-rikorrenti ma tistax tissokta ghaliex din ma saritx fi zmien sitt xhur kif jikkontempla l-Artikolu 469A(3) tal-Kap 12 tal-Ligijiet ta’ Malta"

L-Artikolu 469A tal-Kap.12 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula s-segwenti:

“Stħarriġ ġudizzjarju ta’ azzjoni amministrattiva:

(1) Ħlief hekk kif provdut mod ieħor bil-liġi, il-qrati tal-ġustizzja ta’ kompetenza ċivili għandhom ġurisdizzjoni biex jistħarrġu l-validità ta’ xi għemil amministrattiv jew li jiddikjaraw dak l-għemil null, invalidu jew mingħajr effett fil-każijiet li ġejjin biss:

(a) meta l-għemil amministrattiv jikser il-Kostituzzjoni;

(b) meta l-għemil amministrattiv ikun ultra vires għal xi raġuni minn dawn li ġejjin:

(i) meta dak l-għemil jitwettaq minn awtorità pubblika li ma tkunx awtorizzata sabiex twettqu; jew

(ii) meta l-awtorità pubblika tkun naqset milli tosserva l-prinċipji tal-ġustizzja naturali jew ħtiġiet proċedurali mandatorji fit-twettiq tal għemil amministrattiv jew fid-deliberazzjonijiet ta’ qabel dwar dak l-għemil; jew

(iii) meta l-għemil amministrattiv jikkostitwixxi abbuż tas-setgħa tal-awtorità pubblika billi dan isir għal għanijiet mhux xierqa jew jissejjes fuq konsiderazzjonijiet mhux rilevanti;

(iv) meta l-għemil amministrattiv ikun imur mod ieħor kontra l-liġi.”

L-artiklu 469A(3) jiddisponi li:

"(3) Kawża biex twaqqa’ għemil amministrattiv taħt is-subartikolu (1)(b) għandha ssir fi żmien sitt xhur minn meta min ikollu interess isir jaf jew seta’ jsir, jaf, skont liema jiġi l-ewwel, b’dak l-għemil amministrattiv."

Illi bl-imsemmija eċċezzjoni preliminari l-intimati qgħedin jgħidu li r-rikorrent naqas li jressaq il-kawża fi żmien perentorju ta' sitt xhur minn mindu seta', jew messu mexxiha.

Illi l-ittra ufficjali li giet mibghuta mill-Kummissarju tal-Artijiet intbaghtet lir-rikorrenti fl-1 ta' Dicembru 2011. (Dok AB2 ezebit a fol. 15) fejn gie mgharraf li:

"Permezz tal-prezenti, il-Kummissarju tal-Artijiet, jinfurmak, illi se tigi ddikjarata terminata l-kirja ta' zewg siti ta' kiosk, imwejjed u siggijiet, fi Triq il-Batterija, Valletta, tenement numru 78947, fi zmien tlett (3) xhur millum, stante illi l-istess site msemmi huwa mehtieg ghal interess pubbliku.

Din l-ittra qed tintbaghat inter alia a tenur tal-Artiklu 1576A tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta."

Din l-ittra giet debitament notifikata lir-rikorrenti li baghat ittra ufficjali bi twegiba ghaliha fid-19 ta' Dicembru 2012 **DOK AB3).**

Illi l-proceduri odjerni nfethu fit-23 ta' Novembru 2012.

Illi dwar din l-eċċezzjoni preliminari, jibda biex jingħad li, għal dak li jirrigwarda azzjoni ta' stħarriġ ġudizzjarju, il-liġi hija ċara ħafna li tgħid li ż-żmien imsemmi fl-artikolu **469A(3) tal-Kap 12** jgħodd biss għal meta kawża ta' stħarriġ ġudizzjarju issir biex twaqqa' għemil amministrattiv

taħt xi waħda mill-kawżali maħsuba fl-Artikolu 469A(1)(b). Dak iż-żmien ma jgħoddx meta l-kawża tkun mibnija fuq l-Artikolu 469A(1)(a).

Illi huwa principju generali li n-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proceduri. Dan ir-rekwizit hu necessarju mhux biss ghaliex il-Qorti ghandha tiddeciedi biss fuq dak li jkollha quddiemha izda wkoll fl-interess tal-kontroparti biex din tkun tista' tiddefendi ruhha.

Illi r-rikorrent ma jsemmix artiklu partikolari tal-Ligi izda, kif inhu ifformolat l-istess rikors promotur, jirrisulta li qed jimpunja d-decizjoni mehuda mill-Kummissarju tal-Artijiet li jittermina l-lokazzjoni bhala *ultra vires,* kif ukoll billi l-iskop taghha mhuwiex legittimu fl-interess pubbliku in generali, u fit-tielet lok li l-mezzi uzati mhumiex proporzjonati ghall-iskop tal-Ligi.

Dwar din l-eccezzjoni, ir-rikorrent issottometta fl-ewwel nota tieghu li hu ma riedx li jinkanala l-azzjoni tieghu fil-binarji tal-artiklu 469A imma "*l-attakk imur oltre u jidhol f'konsiderazzjonijiet legali differenti u anke ta' natura kostituzzjonali."*

Hu jamplifika t-tezi tieghu fit-tieni nota sottomessa. Effettivament ir-rikorrent jsostni li din il-Qorti ghandha tezercita l-poteri taghha biex tezamina l-legalita' tal-ghemil amministrattiv fid-dawl tal-limitazzjonijiet imposti mill-Qorti Ewropea fit-tharis tad-dritt fondamentali ghat-tgawdija tal-proprjeta' privata. In sostenn tat-tezi tieghu jiccita l-principji stabbiliti mill-Qorti Ewropea u mill-Qrati taghna dwar il-limitazzjonijiet ta' *public interest* u *proporzjonalita'* fid-dawl tal-*margin of appreciation* akkordat lill-Istat.

Din il-Qorti ghalhekk ser tindirizza dan il-punt li hija ta' indoli Kostituzzjonali u Konvenzjonali. Difatti r-rikorrent jaghti ezempji kopjuzi b'riferenza ghall-applikazzjoni tal-protezzjoni moghtija bl-**Artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** (**Kap.319 tal-Ligijiet ta' Malta).**

Fil-fehma ta' din il-Qorti, din il-konsiderazzjoni mhix wahda kkontemplata bl-azzjoni odjerna li hija wahda ta' stharrig gudizzjarju tal-eghmil amministrattiv.. Jekk ir-rikorrent xtaq jissolleva kwistjoni Kostituzzjonali jew Konvenzjonali kellu jghidha b'mod car u inekwivoku u *semmai* jissolleva kwistjoni kostituzzjonali jew konvenzjonali. Din il-Qorti, in segwitu, tkun tista' tindirizza l-kwistjoni billi tirrisolvi ruhha f'Qorti ta' kompetenza Kostituzzjonali. Il-Qorti tirrikonoxxi li anke bhala Qorti ta' kompetenza ordinarja, izzomm quddiemha l-principji tad-dritt fondamentali, izda t-talba tar-rikorrent qed imur oltre u qed jitlob li din il-Qorti tiddikjara ksur ta' Artiklu Konvenzjonali. L-uniku mod li l-azzjoni tar-rikorrent illum setghet tirnexxi fuq dan il-binarju huwa jekk l-artikolu 469A(1)(a) japplika ghall-kaz odjern, li ma jirrizultax kif ser jigi trattat aktar 'l isfel.

Huwa maghruf li fl-istharrig gudizzjarju tad-decizjoni amministrattiva din il-Qorti ma tistax tissostitwixxi d-diskrezzjoni taghha ghal dak tal-Awtorita' Pubblika (Ara ad.es. **“Il-Kummissarju tal-Pulizija u l-Prim’ Ministru vs Joseph Rizzo”** (P.A. (RCP) 3 ta’ Ottubru 2000). Il-ligi trid li fit-tmexxija tal-amministrazzjoni pubblika ghandu jkun hemm kejl minimu li jiggarantixxi t-trasparenza. Jekk l-ghemil jirrizulta li jkun irritwali jew addirittura kontra l-ligi, ic-cittadin ikollu kull jedd li jirrikorri ghall-intervent tal-Qrati sabiex jistharrgu dak l-ghemil u, jekk ikun il-kaz, jiddikjaraw dak l-ghemil null, invalidu jew minghajr effett.

Il-lanjanza dwar nuqqas ta' proporzjonalita' u tal-interess pubbliku fil-kwadru tal-azzjoni tal-Istat jew tal-awtoritajiet taghha tinvolvi stharrig fl-uzu tad-diskrezzjoni tal-Intimat li jesorbita mill-parametri ta' din l-azzjoni.

Illi ghalkemm l**-artiklu 469A(1)(a**) jippermetti l-istharrig gudizzjarju meta l-ghemil jikser il-Kostituzzjoni, skont l-gurisprudenza l-aktar recenti:

"Fi kliem iehor – u din il-Qorti tittama li din il-kwistjoni issa tigi risolta darba ghal dejjem, cioe` anke ghal kazijiet futuri – l-appellanti (jew, qabilhom, l-awtur taghhom) ma setghux jifthu kawza ordinarja ghal stharrig gudizzjarju taht is-subartikolu 1(a) tal-Artikolu 469A tal-Kap. 12, u jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom protetti taht il-Kostituzzjoni, ghax dak is-subartikolu jirreferi ghal ksur tal-Kostituzzjoni minn ghemil amministrattiv li (i) ma jkunx jammonta ghall-ksur, ossia allegat ksur, tad-drittijiet fundamentali kif protetti bl-Artikoli 33 sa 45 tal-istess Kostituzzjoni, u li (ii) ai termini tal-istess Kostituzzjoni jkun jista' jigi mistharreg mill-qrati ordinarji."-(sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fil-kaz fl-ismijiet ***Christopher Hall et v. Direttur tad-Dipartiment ghall-Akkomodazzjoni Socjali et, -****deciza* fit-18 ta' Settembru, 2009 li ttrattat dan is-subartiklu *in funditus.)*

Ghaldaqstant il-Qorti hi tal-fehma li l-indoli tal-azzjoni odjerna hija purament wahda ta' stharrig gudizzjarju tad-diskrezzjoni amministrattiva bhala rimedju ordinarju li jispetta lir-rikorrenti. Dan qed jinghad minghajr pregiudizzju ghall-jedd li jista' ikollu r-rikorrenti biex jitlob li dan l-agir jigi ezaminat minn din il-Qorti, kemm f'din il-kawza, kif ukoll f'kawza separata, fl-isfond tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi fil-fehma tal-Qorti l-ilmenti tar-rikorrenti jinkwadraw ruhhom fl-artiklu 469A(1)(b)(iii) u (iv) in kwantu d-decizjoni impunjata setghet ittiehdet abbuzivament jew kontra l-ligi.

Illi l-konsegwenza logika jekk jintlaqghu tali talbiet hija dik li tigi annullata l-istess decizjoni ta' l-istess Kummissarju.

Ghemil Amministrattiv

Illi pero` sabiex tigi deciza din l-eccezzjoni xorta wiehed ghandu jezamina d-definizzjoni ta' "ghemil amministrattiv" skont id-disposizzjonijiet ta' l-istess Kap 12 ghaliex huwa biss fil-kaz li tali decizjoni tikkwalifika bhala tali li ovvjament japplikaw id-disposizzjonijiet perentorji ta' l-**Artikolu 469A.**

Skont **l-artiklu 469A(2):**

"*ghemil amministrattiv*" tfisser "*il-ħruġ ta' kull ordni, liċenza, permess, warrant, deċiżjoni ȷew ir-rifjut għal talba ta' xi persuna li jsir minn awtorità pubblika, iżda ma tinkludix xi ħaġa li ssir bl-għan ta' organizzazzjoni jew amministrazzjoni interna fl-istess awtorità.*

Izda, hlief f'dawk il-kazijiet fejn il-ligi tistabbilixxi perjodu li fih awtorita` pubblika tenhtieg taghti decizjoni, meta ssir talba bil-miktub minn persuna li tigi notifikata lill-awtorita` u din l-awtorita` tibqa' ma taghtix

decizjoni dwar dik it-talba, dak in-nuqqas ghandu, wara xahrejn minn dik in-notifika, jikkostitwixxi rijut ghall-finijiet ta' din it-tifsira;

'awtorita` pubblika' tfisser il-Gvern ta' Malta, maghdudin il-Ministeri u dipartimenti tieghu, awtoritajiet lokali u kull korp maghqud kostitwit permezz ta' ligi".

Illi, madankollu, jrid jingħad li taħt it-tifsira ta' "ghemil amministrattiv", il-liġi tinkludi wkoll ir-rifjut għal talba. Ir-rifjut ma jgħoddx fih biss iċ-ċaħda ta' talba, imma wkoll in-nuqqas ta' għoti ta' deċiżjoni sa ċertu żmien minn meta ssir talba. F'każ bħal dan, iż-żmien meta nuqqas ta' deċiżjoni jitqies bħala rifjut, jibda jgħaddi minn dak inhar li talba tiġi notifikata lill-awtorita' li tkun, u jekk kemm-il darba din l-awtorita' tonqos li tagħti deċiżjoni sa żmien xahrejn minn dik in-notifika.

Billi bil-kaz odjern ir-rikorrenti qed timpunja d-decizjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet li jittermina l-kirja, din id-decizjoni tikkwalifika fid-definizzjoni ta' "*decizjoni"* mahruga minn "awtorita' pubblika" skont l-istess subartiklu u tikkonsisti wkoll f' "*ghemil amministrattiv"* ghall-fini tal-applikazzjoni ta' dan l-artikolu tal-Ligi.

Illi b'konsegwenza ta' dan isegwi ghalhekk illi l-azzjoni tar-rikorrent taqa' taht id-disposizzjonijiet ta' l-**Artikolu 496A tal-Kap 12** u ghalhekk il-preskrizzjoni citata mis-socjeta` konvenuta *ai termini* ta' l-**artikolu 469A(3) tal-Kap.12** tapplika ghall-kaz odjern.

Dekadenza

Illi huwa assodat li ż-żmien ta' sitt xhur imsemmi fl-Artikolu 469A(3) tal-Kap 12 huwa wieħed ta' dekadenza. (Ara fost l-oħrajn, (*Vide* "**Gerard Zammit vs Awtorita` tal-Ippjanar" -**deciza fit-2 ta' Frar 2000 (mhix ippubblikata), "**Dennis Tanti vs Ministru ghall-Izvilupp Socjali et**" - deciza fis-27 ta' Gunju 2003, "**Roberto Zamboni noe. vs Id-Direttur tal-Kuntratti et" -**deciza fil-31 ta' Mejju 2002**, "Edward Paul Tanti vs Segretarju Amministrattiv tal-Ufficcju tal-Prim Ministru," -**Qorti ta' l-Appell, 7 t'Ottubru 2005**,"Michael Mizzi v. L-Awtorita' tat-Turizmu et" -** deciza 10 ta' Novembru 2008, "**Maria Victoria Borg et v. Sindku u Segretarju in rapprezentanza Kunsill Lokali Pieta'**", -Qorti tal-Appell, deciza fid-19 ta' Mejju 2009.)

Dan ifisser li tali terminu ma jiġix interrott jew sospiż, bħalma jiġri fil-każ ta' terminu ta' preskrizzjoni. Fi kliem ieħor, l-atti ġudizzjarji li normalment jitqiesu bħala tajbin biex jinterrompu ż-żmien preskrittiv, jew il-fatt li jkunu għaddejjin diskussjonijiet bejn il-partijiet wara li jkun sar l-għemil amministrattiv, ma jservu xejn biex iżommu l-mogħdija tas-sitt xhur li ssemmi l-liġi.[4]

Il-liġi ma ssemmi xejn dwar il-mod li bih parti mġarrba minn għemil amministrattiv issir taf b'dak l-għemil li jkun. Il-liġi ma tgħidx li ż-żmien jibda għaddej minn meta l-parti interessata tirċievi tagħrif formali jew uffiċjali miktub dwar id-deċiżjoni (Ara P.A. **Dennis Tanti vs Ministru għall-Iżvilupp Soċjali et.** fuq citat), izda tgħid biss li ż-żmien ta' sitt xhur jibda jgħaddi minn dak inhar li l-parti ssir taf jew messha ssir taf b'dak l-għemil, liema data tiġi l-ewwel. Huwa stabbilit ukoll li dak iż-żmien jgħodd għal kull xorta ta' għemil amministrattiv, kemm dak fejn l-awtorita' pubblika tingħata diskrezzjoni u kif ukoll dak fejn ma ngħatat l-ebda

[4] Vol XXIV P III p779; "***Paul Xerri vs Joseph Pitre et***" -Appell 7/10/1997***; "Anton Grima vs Anthony Fenech noe.***" -Appell 6/10/1999***; "Emanuel Fava vs Prof John Mamo et noe"*** -PA -3/10/2003 Cit. 1023/1994).

diskrezzjoni kif taġixxi fuq talba li ssirilha. (App. Ċiv. 27.1.2006 fil-kawża fl-ismijiet **Nikol Borġ vs Segretarju Permanenti fl-Uffiċċju tal-Prim Ministru**).

Inoltre d-dispożizzjonijiet tal-**Artikolu 460 u 469A** iridu jinqraw flimkien u għandhom effett kumulattiv. Dan jgħodd aktar fejn azzjoni ta' stħarriġ ġudizzjarju tinbena fuq il-kawżali tar-"rifjut preżunt", għaliex f'każ bħal dak (aktar milli f'każ fejn ikun hemm rifjut espress ta' talba), l-interpellazzjoni uffiċjali tkun meħtieġa biex tibda tmexxi l-proċess tal-azzjoni ġudizzjarja. Huma kemm huma odjużi l-privileġġi proċedurali li l-Gvern igawdi fis-sistema proċedurali Malti, fil-konfront tal-litigant ordinarju, dawk ir-regoli jridu jitħarsu. Dan jgħodd ukoll għaż-żminijiet jew termini li l-istess regoli jistabbilixxu. Għalhekk, ladarba l-Artikolu 469A jistabbilixxi żminijiet partikolari kemm dwar ir-"rifjut preżunt" u kemm dwar il-ħtieġa li kawża ta' stħarriġ ġudizzjarju titressaq fiż-żmien, mhux imħolli la lil qorti u lanqas lil xi parti li ġġebbed dawk iż-żminijiet b'mod li ġġib il-ligi fix-xejn.

Sottomissjonijiet tal-Partijiet

Ir-rikorrent issottometta li l-azzjoni odjerna tieghu imur oltre l-artikolu 469A tal-Kap 12 u jidhol f'konsiderazzjonijiet legali differenti u anke ta' natura kostituzzjonali kif gja trattat. Inoltre jissottometti li l-Kummissarju tal-Artijiet kien interpellah fil-5 ta' Novembru 2012 sabiex johrog mill-fond u kien sussegwentement ghal din l-ittra li intavola l-kawza odjerna.[5]

Fit-tieni nota tieghu pprezentata fit-30 ta' Jannar 2015, ir-rikorrent jibda biex jghid li l-eccezzjonijiet sollevati mill-intimat ma jistghux jigu

[5] Nota ta' sottomissjonijiet tad-19 ta' April 2013.

inkwadrati fid-dimensjonijiet taghhom jekk kemm-il darba din il-Qorti ma tismax ix-xhieda rilevanti u pertinenti ghall-kaz. Inoltre jghid li l-intimati kienu selettivi fl-ghazla tal-provi taghhom u jargumenta li billi l-intimat baghat l-ittra imsemmija fil-5 ta' Novembru 2012, wera li hass li ma setax jistrieh fuq ebda dokument legali precedenti ghaliex kienu graw eventi bejn l-ewwel intimazzjoni u l-ahhar wahda. Fl-ittra tal-1 ta' Dicembru 2011 jinghad li "*se tigi ddikjarata terminata l-kirja...*"Ghalhekk, jargumenta r-rikorrent li "*meta giet mibghuta din l-ittra l-intimat ..ma ddikjarax li l-kirja hija terminata izda li se tigi dikjarata terminata u ghalhekk kien hemm bzonn li din tigi segwita minn ittra ulterjuri*." Jghid ukoll li l-ittra ufficjali tal-1 ta' Dicembru 2011 ma kenitx valida ghaliex ma tharisx dak li jghid l-artiklu 1567D tal-Kap.16. Hu ssolleva diversi argumenti ohra li proprjament huma rilevanti ghall-mertu tal-kaz u mhux ghall-eccezzjonijiet preliminari li qed jigu hawn diskussi.

Dwar dan l-ilment tar-rikorrent li din il-Qorti messa semghet ix-xhieda tieghu qabel ma tiddeciedi fuq l-eccezzjonijiet preliminari, l-istess rikorrent ma ressaq l-ebda talba ghas-smigh ta' xhieda minkejja li kellu kull opportunita' li jaghmel din it-talba. Fis-seduta tat-30 ta' Ottubrju 2014, din il-Qorti halliet il-kawza biex tisma' lid-difensuri tal-partijiet dwar l-eccezzjonijiet preliminari sabiex ttiehed decizjoni jekk ser tinghata sentenza *in parte* fuq it-tieni, it-tielet u r-raba' eccezzjonijiet preliminari jew titkompla ghas-sentenza finali anke fuq il-mertu.

Fis-seduta sussegwenti r-rikorrent gie awtorizzat iressaq nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri dwar dawn l-eccezzjonijiet u l-kawza giet differita ghat-trattazzjoni finali.

Fit-12 ta' Frar 2015 id-difensuri tal-partijiet infurmaw lill-Qorti li kienu ser jistriehu fuq in-noti taghhom u laqghu l-istedina ta' din il-Qorti billi qablu li ghandha tghaddi ghas-sentenza fuq dawn l-eccezzjonijiet.

Ghalhekk din il-lanjanza tar-rikorrent mhix gustifikata.

Riferibbilment ghall-ittra tal-5 ta' Novembru 2012, fil-fehma tal-Qorti l-argument tar-rikorrent huwa imgebbed sal-ahhar. L-ittra tal-1 ta' Dicembru 2011 hija l-ittra li permezz taghha giet komunikata d-decizjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet li l-kirja ser tigi ddikjarata terminata fi zmien tlett xhur minn dik id-data a tenur tal-Artikolu 1576A tal-Kap.16

Dan l-artikolu jghid hekk: "*Minkejja d-disposizzjonijiet l-oħra ta' dan il-Kodiċi u ta' kull liġi oħra sid il-kera meta dan ikun il-Gvern jew xi korporazzjoni jew awtorità mwaqqfa b'liġi jista' f'kull żmien fl-interess tal-pubbliku, iħoll il-kuntratt tal-kiri meta l-kiri jkun sar għal żmien determinat li jkun għadu ma għalaqx, billi jagħti avviż tal-istess b'att ġudizzjarju lill-kerrej, liema avviż għandu jkun ta' mhux anqas minn tliet xhur kemm fil-każ ta' fondi ta' bini użat għal abitazzjoni kif ukoll fil-każ ta' fondi oħra; u malli jingħata dak l-avviż il-kuntratt ta' kiri jinħall fid-data msemmija fl-avviż u għandhom japplikaw id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan is-sub titolu.*"

Huwa car li bl-ittra imsemmija tal-1 ta' Dicembru 2011, il-Kummissarju kien qed iholl il-kirja bis-sahha tal-poteri lilu moghtija bl-artiklu surriferit. Lanqas jirrizulta li r-rikorrent kien f'xi dubbju dwar dan ghaliex fir-risposta ufficjali tieghu tad-19 ta' Dicembru 2011 hu jitlob spjegazzjoni tar-"*raguni ghat-terminazzjoni tal-kirja imsemmija.*" L-ordni ta' zgumbrament tal-20 ta' Marzu 2012 isegwi t-terminazzjoni.

L-artikolu 469A(3) jiddisponi li l-perjodu ta' dekadenza jiddekorri mhux biss minn meta min ikollu interess isir jaf imma anke "*minn meta seta' jsir, jaf, skont liema jiġi l-ewwel, b'dak l-għemil amministrattiv*."

Din il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-intimati li l-ittra tal-5 ta' Novembru 2012 ma biddlet xejn mill-fatt li l-kirja kienet gja tterminata. Anzi fl-istess ittra l-Kummissarju irrefera ghall-fatt li l-kirja kienet giet itterminata aktar kmieni f'dik is-sena. Jekk kien hemm diskussjonijiet bejn il-partijiet fil-frattemp dwar is-siti alternattivi offruti, dan certament ma biddilx il-fatt li d-decizjoni ghat-terminazzjoni tal-kirja kienet ittiehdet u li ma kienx hemm ripensament dwar dan. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrent li l-ittra ufficjali ma fihiex validita' legali ghaliex ma saritx skont l-artikolu 1567D tal-Kap.16 mhix fondata. Lanqas jirrizulta la mill-premessi jew mill-affidavit tar-rikorrent, li kien hemm fatti sussegwenti ghall-ittra ta' terminazzjoni li jistghu jwasslu ghall-konvincement li d-decizjoni ta' terminazzjoni giet revokata jew irtirata.

Isegwi li t-terminu ta' 6 xhur jibda jiddekorri mill-1 ta' Dicembru 2011.

Din id-decizjoni giet komunikata lir-rikorrenti b'ittra ufficjali f'dik id-data. Inoltre billi kien hu stess li baghat ittra risponsiva fid-19 ta' Dicembru 2011 fejn jirreferi ghall-ittra ta' terminazzjoni, hemm il-prova li rcieva jew kien jaf b'dik l-ewwel ittra.

Hu evidenti li ċ-ċirkostanzi kollha juru li ż-żmien li r-rikorrent kellu biex jattakka l-imsemmija deċiżjoni b'azzjoni speċjali, taħt l-Artikolu

469A(1)(b) tal-Kapitolu 12 kien ilu li għalaq ħafna żmien qabel infetħet din il-kawża.

B'hekk, l-azzjoni rikorrenti, safejn mibnija fuq twaqqigħ tad-deċiżjoni amministrattiva skont l-Artikolu 469A(1)(b) tal-Kodiċi tal-Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili, ma tiswiex għaliex tressqet wara li kien għalaq iż-żmien li fih messha tressqet.

Din l-eccezzjoni ghalhekk hija fondata fattwalment u legalment u ser tigi akkolta.

It-tielet Eccezzjoni:

Illi lanqas jehtieg li din il-Qorti tezamina din l-eccezzjoni gjaladarba qieset li l-azzjoni odjerna hija perenta. Madanakollu ser tghaddi biex tezaminaha biex ma thallihiex pendenti.

"L-azzjoni tar-rikorrenti hija f'kull kaz improponibbli ghaliex l-Artikolu 1576D(2) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jghid li t-terminazzjoni bikrija ta' fond mikri mill-Gvern ma tistax tigi mhassra mill-Qrati minhabba allegazzjoni li t-terminazzjoni ma saritx fl-interess pubbliku."

Is-subartiklu ccitat jiddisponi hekk:

***"1576D.** (2) Ix-xoljiment tal-kuntratt skont l-artikolu 1576A ma jistax jitwaqqaf ghaliex jigi allegat li ma jkunx hemm il-htiega ghaldaqshekk fl-interess pubbliku, iżda jekk jiġi ppruvat li l-kuntratt ikun ġie maħlul abbużivament u mhux fl-interess pubbliku, il-kerrej ikollu dritt għal dawk id-danni li l-qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi."*

Ir-rikorrenti ma jaqblux li l-azzjoni hi improponibbli *ai termini* tas-sub artikolu 2 tal-Artikolu 1576D, peress li hija din il-Qorti li trid li l-ewwel tisma' l-kaz u wara tistabbilixxi jekk kemm-il darba l-agir tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet sarx skont il-ligi jew le.

Ir-rikorrent, fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tieghu tat-30 ta' Jannar 2015, (fol. 60) in sostenn tat-tezi tieghu, jaghmel ukoll referenza ghal-limitazzjoni tal-*interess pubbliku* u ghall-principju ta' proporzjonalita' kif imfissra fil-gurisprudenza minnu ccitata tal-Qorti ta' Strasbourg u tal-Qrati nostrali li jarginaw id-diskrezzjoni u l-poter amministrattiv fid-dawl tal-"*margin of appreciation doctrine"* fl-applikazzjoni tal-protezzjoni tad-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta' privata (**L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Kap.319).**

L-intimati, da parti taghhom, isostnu li l-Kummissarju tal-Artijiet, bhala l-amministratur tal-gid immobbli tal-Gvern, skont Kap. 169, ghandu kull jedd biex ghan-nom tal-Gvern, johrog avviz tal-hall tal-lokazzjoni skont Artikolu 1576 A tal-Kap.16.

Sussegwentement, skont Artikolu 1576 D Kap. 16, kull kerrej li jigi avzat bit-terminazzjoni tal-kuntratt jispicca minghajr ebda titolu fuq il-fond. B'hekk, il-Kummissarju tal-Artijiet kellu kull setgha, skont Artikolu 3 tal-

Kap. 228, li johrog ordni ta’ zgumbrament kontra r-rikorrenti. Ma kien hemm xejn abbuziv fil-procedura uzata.

Illi **l-artiklu 1576D(2)** jimpedixxi lir-rikorrent milli jissolleva l-ezistenza *o meno* tal-interess pubbliku biex iwaqqaf ix-xoljiment tal-kuntratt. Din l-azzjoni mhix immirata lejn dikjarazzjoni li s-subartiklu 1567D(2) huwa inkonsistenti mal-Kostituzzjoni jew mal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti hija, f'din is-sede, marbuta ma dak li tipprovdi l-Ligi.

Il-Ligi hija cara fuq dan il-punt u r-rikorrent jibqaghlu biss azzjoni ghad-danni f'kaz li jigi stabbilit li d-decizjoni ma ttehditx fl-"*interess pubbliku*" liema talba mhix il-mertu ta' din il-kawza.

RIgward l-element ta' allegat nuqqas ta' proporzjonalita', tali misura mhiex ikkontemplata fl-azzjoni odjerna. Il-ligi hija cara u inekwivoka fil-poter li tinvesti fil-Kummissarju tal-Artijiet li janticipa t-terminu ta' gheluq ta' kirja. Din id-diskrezzjoni tissubixxi l-limiti stabbiliti fl-artiklu 469A , liema azzjoni, kif gja deciz, hija perenta fil-konfront tar-rikorrenti.

Ghal dawn il-motivi din it-tielet eccezzjoni ser tigi akkolta bhala fondata fil-fatt u fid-dritt.

Ir-raba’ eccezzjoni:

L-Avukat Generali mhux il-legittimu kontradittur f’dawn il-proceduri:

Skont l-**Art. 2 tal-Ordinanza dwar il-Kummissarju ta` l-Artijiet (Kap.169)** li hija rilevanti ghall-kaz tallum:-

“Id-drittijiet u r-responsabbiltajiet kollha, kemm jekk moghtija jew kontingenti, dwar proprjetà immobbli li tkun ta`, jew fil-pussess ta`, mizmuma jew amministrata mill-Gvern, jew dwar l-amministrazzjoni taghha, li ghalihom l-Accountant General kien intitolat jew suggett minnufih qabel il-bidu fis-sehh ta` din l-Ordinanza jkunu bis-sahha ta` din l-Ordinanza trasferiti lill-Kummissarju ta` l-Artijiet....".

Mhux kontestat li s-sit mertu tal-kuntratt *de quo* huwa proprjeta` tal-Gvern.

L-**Artiklu 181B tal-Kap.12** jiddisponi hekk:

***"181 B(1)** Il-Gvern għandu jkun rappreżentat fl-atti u fl-azzjonijiet ġudizzjarji mill-kap tad-dipartiment tal-gvern li jkun inkarigat fil-materja in kwistjoni:..*

(2) L-Avukat Ġenerali jirrappreżenta lill-Gvern f’dawk l-atti u

l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern."

Illi il-kaz in ezami jirrigwarda ezami ta’ att amministrattiv dwar t-terminazzjoni ta' kirja ta' proprjeta` mill-Gvern. Tali att amministrattiv jaqa’ taht il-mansjonijiet tal-Kummissarju ta’ l-Artijiet. Il-Kummissarju ta’ l-

Artijiet huwa fil-fatt imharrek f'din il-kawza u ghalhekk l-Avukat Generali gie mharrek inutilment.

Illi ghalhekk din ir-raba'eccezzjoni preliminari hija fondata u qeghda tintlaqa' u l-Avukat Generali qed jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi **Tilqa' t-tieni (2), it-tielet (3) u r-raba' eccezzjonijiet tal-Intimati,** tillibera lill-Avukat Generali mill-osservanza tal-gudizzju u **Tichad** it-talbiet attrici .

L-ispejjez jithallsu mir-rikorrenti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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