MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

11 ta' Novembru 2019

Rikors Numru 41/2019

Carmelo Bartolo

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Carmelo Bartolo** ipprezentat fid-9 ta' Mejju 2019 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

> *"Illi huwa gie notifikat bl-ittra ufficjali fuq msemmija fis-27 ta' April 2019, u kwindi skatta, ai termini tal-Artiklu 12 tal-KAP 573, it-terminu li fih seta` jressaq dan ir-rikors kif in effetti qed jaghmel sabiex jopponi l-effetti tal-istess ittra ufficjali.*
>
> *Illi b'dik l-ittra ufficjali, l-Awtorita` tal-Artijiet qed titlob it-terminazzjoni tal-kirja tal-fond "**Ground Floor", Triq Notabile, Mriehel, Birkirkara** (tenement Nr: 78782), b'effett mit-3 ta' Awwissu 2019 fuq l-uniku premessa taghha, ossia li "l-fond in kwistjoni mhux qed jintuza ghall-iskop ta' hazna, hekk kif gie miftiehem fil-kuntratt originali datat 4 ta' Frar tas-sena 2000, bi ksur tal-Artiklu 9(1)(d)(iii) tal-KAP 573 tal-Ligijiet ta' Malta".*
>
> *Illi din il-premessa hija fattwalment u legalment skorretta u infondata u kwindi, dan it-Tribunal ghandu jiddikjara illi l-pretensjoni avvanzata mill-Awtorita` intimata f'dik l-ittra ufficjali ma ghandhiex bazi legali.*
>
> *U dan ghas-segwenti ragunijiet:*
>
> *a) Fl-ewwel lok u b'mod preliminari, illi kif jirrizulta mill-kuntratt li nghata effett fl-4 ta' Frar 2000, (**DOK A**) l-inkwilin mhux wahdu u hemm inkwilini ohrajn illi*

ghandhom titolu validu fil-ligi bl-istess kuntratt u kwindi l-gudizzju fil-process mibdi mill-Awtorita` mhux integru.

b) *Fit-tieni lok, illi fattwalment mhux talli l-esponent qed juza' l-fond lilu mikri ghall-iskop ta' hazna, talli qieghed josserva anke dan id-dritt rigorozament mal-kundizzjonijiet kollha miftehma fis-sena 2000, tant illi l-Awtorita` tal-Artijiet mhu qed tivvanta ebda ksur ta' tali kundizzjonijiet numeruzi msemmija fl-istess ftehim.*

c) *Illi l-uzu tal-fond de quo bhala hazna ilu hekk addirittura sa minn qabel ma bdiet din il-kirja, u kif evidenzjat minn **DOK B** anness, il-fond kien dak iz-zmien (u hekk ghadu llum), uzat ghall-hazna ta' ikel tal-bhejjem, zrieragh, frott tar-raba' u ghodda tar-raba' in konessjoni ma' raba' fl-inhawi mahduma mill-istess esponent. Illi fis-sena 1999 kien xoghol maghmul mill-esponent u l-genituri tieghu, invece wara li gew neqsin il-genituri, baqa' l-istess xoghol preciz maghmul mill-esponent wahdu. Jibqa' l-fatt illi ma nbidel xejn mill-posizzjoni espressa bl-ittra tal-15 ta' Settembru 1999 sal-llum.*

***GHALDAQSTANT**, u in kwantu illi ghandu jirrizulta lil dan it-Tribunal illi l-fond de quo kien u ghadu qed jintuza ghall-istess skop li ghalih kien mikri, ossia, hazna/storage, il-pretensjonijiet tal-Awtorita` tal-Artijiet avvanzati bl-ittra ufficjali 1457/2019 ghandhom jigu dikjarati legalment u fattwalment insostenibbli u konsegwentament jikkonferma t-titolu validu ta' kera illi ghandu l-mittent bil-kuntratt tieghu (DOK A).*

B'rizerva illi jressaq dawk ix-xhieda kollha li huma opportuni u necessarji u li jressaq kwalsiasi prova anke dokumentarja li tkun ammissibbli skont il-ligi.

Bl-ispejjez u bir-rizerva ghal kull azzjoni ohra spettanti lir-rikorrent."

Ra r-risposta ta' l-Awtorita` intimata pprezentata fit-22 ta' Mejju 2019 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"1. Illi d-decizjoni mehuda mill-Bord tal-Gvernaturi hija wahda gusta u timmerita konferma minn dan it-Tribunal.

2. Illi r-Rikors tal-Appell huwa wiehed irritu u null fit-talba tieghu u ghandu jigi michud minnufih minn dan it-Tribunal. Dana stante illi t-talba hekk kif dedotta mhix skont il-ligi billi mhix qed tattakka d-decizjoni ossia l-ghemil amministrattiv tal-Awtorita' Intimata hekk kif suppost kellha tigi dedotta. Hawnhekk non si tratta bid-dovut rispett ta' 'causa dichiaratoria' izda appell minn decizjoni amministrattiva t'Awtorita' pubblika. Ghalhekk dan it-Tribunal ghandu jitratta dan l-appell irritu u null u jichad l-appell imressaq minn Carmelo Bartolo minnufih u minghajr ma jidhol fil-mertu tieghu.

3. Illi l-Awtorita' ticcara li hija ghandha kull jedd skont il-ligi li tittermina tali lokazzjoni a favur l-appellant. In oltre, jekk wiehed jifli sew kondizzjoni numru 18 fil-'Kundizzjonijiet Ghall-Kiri Ta' Postijiet Urbani' ghandha kull dritt li ttemm il-kirja. Din giet imressqa mill-Appellant stess mar-Rikors tal-Appell tieghu. Il-fatt li kien hemm kirja li kien qed igawdi minnha l-Appellant ma jfissirx li din tibqa' ghandu 'ad eternum'u tibqa' ghandu shiha kif kien igawdiha. Il-kaz odjern huwa ferm aghar minn hekk ghall-Awtorita' ghaliex din agixxiet fil-

'vires' taghha u skont il-principji amministrattivi ben stabbiliti meta ezercitat id-diskrezzjoni taghha.

4. Illi m'hemmx dubju li dan l-Onorabbli Tribunal, hekk kif dejjem ghamel minn mindu gie stabbilit, illi jistharreg id-diskrezzjoni uzata mill-istess Awtorita' u hekk ghandu jaghmel. L-Awtorita' interpellat lill-Appellant permezz ta' ittra gudizzjarja datata 22/4/2019 sabiex huwa jivvaka stante li l-fond ma kienx qed jintuza skont id-destinazzjoni tieghu skont il-ftehim mal-Awtorita' u cioe' mhux ghall-iskopijiet ta' hazna. Dan mhux skont il-ftehim u mhux skont il-ligi, hekk kif indikat fl-imsemmija ittra gudizzjarja.

5. Illi jsegwi ghalhekk li t-Tribunal li jissostitwixxi b'decizjoni tieghu ga dak li ddecidiet korrettement l-Awtorita'. Hawnhekk l-Awtorita' Appellata taghmel riferenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 12 t'April, 1999 fl-ismijiet; 'Debono v. Awtorita' Dwar it-Trasport Pubbliku' li qalet li meta jkun hemm stharrig gudizzjarju "ma jfissirx li l-Qorti [f'dan il-kaz it-Tribunal] ser tezamina l-mertu tal-kaz quddiem l-Awtorita', imma jekk l-Awtorita' waslet ghad-decizjoni taghha abbazi ta' improper purpose jew konsiderazzjonijiet irrilevanti."

6. Fil-kuntest jidhol l-element ta' dak li huwa "ragonevoli" ('reasonableness') u li ghandu jkun segwit minn awtorita' pubblika meta tiddeciedi jew tezercita d-diskrezzjoni taghha.
H.W.R Wade (Administrative Law") jikkumenta hekk –
"A person in whom is vested a discretion must exercise hi discretion upon reasonable grounds. A discretion does not empower a man to do what he likes merely because he is intended to do so – he must not in the exercise of his discretion do what he likes but what he ought. In other words, he must by the use of his reason ascertain and follow the course which reason directs. He must act reasonably."
Ikompli hekk –
"The doctrine that powers must be exercised reasonably has to be reconciled with the no less important doctrine that the court must not usurp the discretion of the public authority which Parliament appointed to take the decision. Within the bounds of legal reasonableness is the area in which the deciding authority has genuinely free discretion. If it passes those bounds, it acts ultra vires. The court must therefore resist the temptation to draw the bounds too tightly, merely according to its own opinion. It must strive to apply an objective standard which leaves to the deciding authority the full range of choices which the legislature is presumed to have intended. Decisions which are extravagant or capricious cannot be legitimate. But if the decision is within the confines of reasonableness, it is no part of the court's function to look further into its merits.
With the question whether a particular policy is wise or foolish the court is not concerned ; it can only interfere if to pursue it is beyond the powers of the authority. As Lord Halisham L.C. has said [in re W (An Infant) – 1971 –A.C. 682 at 700] two reasonable persons can perfectly reasonably come to opposite conclusions on the same set of facts without forfeiting their title to be regarded as reasonable. This is not therefore the standard of "the man on the Clapham omnibus'. It is the standard indicated by a true construction of the Act which distinguishes between what the statutory authority may or may not be authorised to do. It distinguishes between proper use and improper abuse of power. It is often expressed by saying that the decision is unlawful if it is one to which no reasonable authority could have come.
Lord Greene MR fil-kawza "Associated Provincial Picture Houses Ltd. V. Wednesbury Corporation" [1948] 1 KB 223 jghid hekk –
"It is true that the discretion must be exercised reasonably. Now what does that mean? Lawyers familiar with the phraseology commonly used in relation to the exercise of statutory

discretion often use the word 'unreasonable' in a rather comprehensive sense. It has frequently been used and is frequently used as a general description of the things that must not be done. For instance, a person entrusted with a discretion must, so to speak, direct himself properly in law. He must call his own attention to the matters which he is bound to consider. He must exclude from his consideration matters which are irrelevant to what he has to consider.

7. Minn hawn johrog car illi l-Awtorita' Appellata applikat id-diskrezzjoni taghha fil-parametri tar-ragjonevolezza u ghall-konsiderazzjonijiet li huma rilevanti ghall-kaz li kellha quddiemha.

8. Illi ghalhekk bhala konkluzjoni jsewgi mis-suespost li l-Awtorita' Appellata agixxiet skont principji amministrattivi u ssodisfatt il-principju tar-ragjonevolezza ghad-decizjoni taghha [Vide ukoll zewg sentenzi fl-ismijiet 'CCD Limited v. Awtorita' Dwar it-Trasport ta' Malta' tal-Prim' tal-PAQC datata 17/6/2013 u tal-Qorti tal-Appell datata 18/7/2017]. L-Awtorita' kellha diskrezzjoni li hija ezercitat fil-limiti tar-ragjonevolezza u per konsegwenza dan it-Tribunal ghandu jkun soddisfatt li l-Awtorita' Appellata mxiet legalment korrett;

9. Illi ghalhekk bhala konkluzjoni jsewgi mis-suespost li l-Awtorita' Appellata kellha kull jedd li tittermina tali kirja kemm mill-aspett ta' ksur tal-istess kondizzjonijiet lokatizzji da parti tal-Appellant u kemm ghaliex in ogni caso kellha kull jedd li twettaq dan fl-ahjar amministrazzjoni tal-beni mmobbli tal-Gvern ta' Malta hekk kif ghandha s-setgha jew ahjar l-obbligi li twettaq skont il-ligi. Ghalhekk isegwi li l-Awtorita' Appellata wzat sew id-diskrezzjoni amminitrattiva taghha kemm skont il-ligi u skont il-principji stabbiliti tad-dritt amministrattiv.

Ghaldaqstant l-Awtorita' Esponenti qieghda titlob li l-appell hekk kif imressaq jigi respint a spejjez interament tar-Rikorrent."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet;

Ra li r-rikors thalla ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassu aggravat bil-kontenut ta' ittra ufficjali datata 22 t'April 2019 li permezz taghha l-Awtorita` intimata talbet lir-rikorrent ihallas ammont ta' arretrati dovuti fuq il-fond Ground Floor, Triq Notabile, Mriehel, Birkirkara (Tenement Nr. 78782). In oltre talbitu sabiex jivvaka mill-fond sal-4 t'Awwissu 2019 stante li kien kiser il-kuntratt datat 4 ta' Frar 2000 ai termini tal-artikolu 9 (1) (d) (iii) tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta.

Jirrizulta illi sussegwentement ghal din l-ittra ufficjali, ir-rikorrent iddepozita l-ammont dovut lill-Awtorita` intimata permezz ta' Cedola ta' Depozitu (a fol. 47) pero` kkontesta l-ordni ta' zgumbrament.

Illi ai termini ta' l-artikolu 9 (1) (d) (iii):
"L-awtorità kompetenti tista' tordna l-iżgumbrament ta' kull persuna minn kull art u t-tneħħija minn hemm ta' kull oġġett mobbli, meta:
....
ma jużax l-art jew jagħmel użu differenti tal-art minn dak miftiehem;"

Illi mill-kuntratt esebit mill-Awtorita` intimata a fol. 55 tal-process jirrizulta illi l-fond in kwisjtoni inkera "ghal skop ta' hazna" lil Carmelo, Carmela u Angela Bartolo. Illi ghalhekk il-kerrejja huma tlieta u mhux Carmelo Bartolo wahdu biss. Minn dak li xehed ir-rikorrent jirrizulta illi Carmela Bartolo hija ommu u li llum giet nieqsa, filwaqt li Angela Bartolo hija martu. Dan ifisser illi anke jekk ghall-grazzja tal-argument l-Awtorita` intimata ghandha ragun fil-pretensjoni taghha, baqa' inkwilina ohra li fil-konfront taghha, sa fejn jista' jikkonstata t-Tribunal, ma gew avvanzati l-ebda pretensjonijiet fil-konfront taghha.

Illi l-pern principali ta' din il-kawza hija dwar iz-zamma ta' ziemel fil-fond in kwistjoni. Filwaqt li l-Awtorita` intimata qieghda ssostni li r-rikorrent kiser il-kundizzjonijiet tal-uzu tal-fond in kwisjtoni biz-zamma ta' tali ziemel, ir-rikorrent min-naha l-ohra joffri sfond ta' kif gie mikri lill-familja tieghu dan il-fond u li z-ziemel li hemm illum huwa t-tifel ta' debba li kellhom zmien ilu, li kienet f'post iehor li ha pussess tieghu il-Gvern biex jghaddi triq u li l-fond in kwisjtoni gie moghti lill-familja tieghu bhala alternattiva ghall-post li ttihdilhom.[1] Ir-rikorrent spjega li hu u hutu ghandhom madwar tnax-il tomna raba' u li l-ghodda tal-istess raba' jzommuha fir-remissa in kwisjtoni. Jispjega li z-ziemel li jzomm fir-remissa gieli juzah ghaz-zrigh tal-patata.

Illi mill-fajl dipartimentali jirrizulta s-segwenti:

1. il-fond in kwisjtoni kien hareg b'*tender* permezz ta' Avviz Numru 224 datat 26 ta' Novembru1999, liema *tender* gie aggudikat favur ir-rikorrenti, Carmela Bartolo u Angela Bartolo;[2]
2. il-kuntratt ta' kiri tal-fond in kwisjtoni sar fl-4 ta' Frar 2000 ghal perjodu ta' hames snin;[3]

---

[1] Dan huwa spjegat ukoll f'ittra mibghuta minn Carmela Bartolo lill-Kummissarju ta' l-Artijiet datata 14 ta' Dicembru 1999 (a fol. 116)
[2] A fol. 112
[3] A fol. 107 (ghalkemm il-kopja esebita mill-Awtorita` intimat mhix iffirmata)

3. wara li skada t-terminu tal-kirja, l-istess kirja giet imgedda ghal perjodu iehor ta' hames snin u cioe sal-2010,[4] liema perjodu rega' gie mgedded ghal hames snin ohra sal-2015;[5]
4. fis-17 ta' Jannar 2018 saret spezzjoni fil-fond in kwistjoni minn ufficjal tal-Awtorita` intimata, certu Joseph Mamo, li fiha ttiehdu diversi ritratti tal-fond li jinsabu esebiti minn fol. 77 sa fol.85;
5. fil-21 ta' Marzu 2019 l-Awtorita` intimata baghtet ittra lil "Carmelo Bartolo et" fejn stiednet lir-rikorrent jindika jekk jixtieqx igedded il-kirja *de quo,*[6] bir-rikorrent jindika, permezz ta' ittra datata 7 ta' April 2019 illi xtaq igedded il-kuntratt tal-kirja;[7]
6. Fil-15 ta' April 2019, l-Awtorita` intimata baghtet ittra lir-rikorrent fejn talbitu jhallas l-arretrati dovuti u sabiex jizgombra stante li ma kienx qieghed juza l-fond ghal skop ta' hazna;[8]
7. Fit-22 ta' April 2019 l-Awtorita` intimata intavolat l-ittra ufficjali in kwistjoni.

Illi minn dan is-sunt qasir tal-informazzjoni li tohrog mill-fajl dipartimentali, jirrizulta illi, mill-inqas l-Awtorita` intimata, ilha taf li hemm ziemel fil-fond *de quo* sa minn meta saret l-ispezzjoni f'Jannar 2018. Madankollu, u *ciononostante,* hija baqghat titlob il-hlas tal-kirja. Pero`, anke jekk wiehed kellu jinjora dan l-argument, it-Tribunal huwa tal-fehma illi r-rikorrent ma biddilx in-natura tal-lokazzjoni. Ma gie bl-ebda mod impoggi fid-dubju illi r-rikorrent jahdem numru konsiderevoli ta' raba' u ghalkemm illum il-gurnata il-makkinarju ha post il-hidma tal-bhejjem, ma hux eskluz illi z-ziemel mizmum minnu jista' f'xi okkazzjonijiet jintuza ghaz-zrigh ta' prodotti agrikoli. Pero` iktar minn hekk, mhux kontestat dak sottomess mir-rikorrent illi dan il-mahzen gie proprju moghti lir-rikorrent u l-familjari tieghu biex jaghmel tajjeb ghat-tehid ta' art li huma kellhom gew Triq Notabile, l-Imdina fejn dak iz-zmien kienu wkoll izommu debba, li tigi omm iz-ziemel in kwisjtoni. Dan jirrizulta car mill-ittra miktuba minn omm ir-rikorrent u annessa mal-offerta tal-kiri tal-fond in kwistjoni fejn il-Kummissarju tal-Artijiet gie infurmat li l-fond in kwisjtoni kien qieghed jintuza biex jinzammu ghodda tar-raba, zrieragh, **bhima li juzaw biex jahdmu r-raba** u kif ukoll xi ingenji tal-istess bhima.[9] Kwindi l-Awtorita` intimata u l-predecessur taghha ilhom li gew infurmati b'dan l-istat ta' fatt sa mill-1999 u mhux talli urew xi opposizzjoni izda talli l-predecessur tal-Awtorita` intimata akwiexxa ghal dan il-fatt u aggudika l-istess mahzen b'kiri favur ir-rikorrenti u terzi.

---
[4] A fol. 91
[5] A fol. 87
[6] A fol. 67
[7] Afol. 66
[8] A fol. 64
[9] A fol. 116

Illi ghalhekk fil-fehma tat-Tribunal ir-rikorrent ghandu ragun fl-appell tieghu u dan ghar-ragunijiet spjegati hawn fuq. It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata jista' jkun li ma haditx konjizzjoni tal-fatti kollha kif jirrizultaw fil-fajl dipartimentali biex waslet ghad-decizjoni u ghalhekk qieghed jannulla l-ittra ufficjali appellata sa fejn jirrigwarda l-ordni ta' zgumbrament fil-konfront tar-rikorrent.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jilqa' l-appell tar-rikorrenti u jichad ir-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita` intimata.

Dr. Charmaine Galea
President tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva

Diane Gatt
Deputat Registratur