MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-2 ta' Settembru, 2020

Appell Inferjuri Numru 41/2019 LM

Carmelo Bartolo
(l-appellat)

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet
(l-appellanta)

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Awtorità tal-Artijiet**, hawnhekk "l-appellanta", mid-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva (minn issa 'l quddiem "it-Tribunal"), fil-11 ta' Novembru, 2019

(minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), li permezz tagħha t-Tribunal iddeċieda illi:

> "... *jilqa' l-appell tar-rikorrenti u jiċħad ir-risposta tal-Awtorità intimata.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata."*

Fatti

2. Permezz ta' ittra uffiċjali tas-27 ta' April, 2019, ir-rikorrent, hawnhekk l-appellat, **Carmelo Bartolo** ġie nnotifikat mill-appellanta, li l-kirja li huwa, flimkien ma' terzi, għandu tal-fond fil-livell *ground floor,* fi Triq Notabile, l-Imrieħel (minn issa 'l quddiem "il-fond"), kienet qiegħda tiġi tterminata b'effett mit-3 t'Awwissu, 2019, u dan wara li l-appellanta rriżultalha li l-fond ma kienx qiegħed jintuża għall-iskop li għalih kien inkera, jiġifieri għal skopijiet ta' ħażna. Il-ftehim ta' kera tal-fond kien sar bejn ir-rikorrent u l-Awtorità intimata, dak iż-żmien id-Dipartiment tal-Artijiet, fl-4 ta' Frar, 2000. Ir-rikorrent u l-antenati tiegħu kienu ilhom fl-okkupazzjoni ta' għelieqi fl-akkwati u ta' dan il-fond diversi snin, u d-Dipartiment tal-Artijiet kien ħareġ sejħa għall-offerti sabiex jirregolarizzahom fil-kirja.

Mertu

3. Ir-rikorrent intavola rikors quddiem it-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva li permezz tiegħu saħaq li l-premessa li fuqha hija msejsa t-

terminazzjoni tal-kirja tal-fond hija żbaljata kemm fattwalment kif ukoll legalment, għaliex huwa qiegħed jimxi rigorożament mat-termini tal-kirja mogħtija lilu, u l-fond qiegħed jintuża minnu, u minn terzi ilkoll familjari tiegħu, għal skopijiet ta' ħażna, li huwa l-iskop li għalih kien inkera l-fond. Ir-rikorrent spjega li huwa kien qiegħed juża l-fond għal skopijiet ta' ħażna sa minn qabel ġie ffirmat il-kuntratt tal-kera, u dan għaliex l-antenati tiegħu kienu ilhom fil-pussess tal-fond għal diversi snin. Spjega li f'dan il-fond *ossia* remissa huwa jpoġġi affarijiet relatati max-xogħol tar-raba', bħall-ikel tal-bhejjem, żrieragħ, frott tar-raba' u għodda tar-raba'. Mill-provi rriżulta wkoll li f'dan il-fond ir-rikorrent għandu żiemel li juża fix-xogħol tar-raba'.

4. L-Awtorità intimata wieġbet li d-deċiżjoni meħuda mill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità hija ġusta u timmerita l-konferma tat-Tribunal, u li r-rikors imressaq mir-rikorrent huwa irritu u null stante li t-talba tar-rikorrent ma saritx skont il-liġi, għaliex bir-rikors tiegħu r-rikorrent mhux qiegħed jattakka xi deċiżjoni jew għemil tal-Awtorità. L-intimata eċċepiet ukoll li hija għandha kull jedd li tittermina kirja f'każ li jirriżultaw raġunijiet li jiġġustifikaw tali terminazzjoni, u l-ebda inkwilin m'għandu dritt jibqa' f'kirja *ad aeternum.* L-Awtorità intimata spjegat li f'dan il-każ l-inkwilin intalab jivvaka mill-fond għaliex dan mhux jintuża minnu għar-raġunijiet li għalih inkera, u t-Tribunal m'għandux il-kompetenza li jeżamina l-mertu ta' każijiet bħal dawn, iżda l-funzjoni tiegħu għandha tkun limitata sabiex jiġi eżaminat jekk fit-teħid tad-deċiżjoni tagħha l-Awtorità intimata mxietx fuq konsiderazzjonijiet irrilevanti

jew kienx hemm *improper purpose.* L-intimata qalet ukoll li t-Tribunal għandu jadotta r-*reasonableness test* fl-evalwazzjoni tiegħu tad-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità intimata, u żiedet tgħid li hija mxiet ma' prinċipji amministrattivi u kienet legalment korretta fid-deċiżjoni li ħadet. L-intimata qalet ukoll li hija kellha kull dritt li tittermina l-kirja kemm mil-lat ta' kundizzjonijiet lokatizji, kif ukoll għaliex hija kellha kull jedd li tagħmel dan fl-interess tal-aħjar amministrazzjoni tal-beni immobbli tal-Gvern.

5. It-Tribunal sema' diversi xhieda, fosthom esponenti tal-Awtorità intimata li esebew kopja tal-*file* amministrattiv fir-rigward ta' din il-proprjetà. Ġew esebiti għadd ta' ritratti li ttieħdu waqt spezzjoni li saret fuq il-post minn Joseph Mamo, uffiċjal fl-Awtorità tal-Artijiet, li kkonferma li meta mar fuq il-post sab li fil-fond qiegħed jinżamm żiemel flimkien ma' tagħmir u għodda użata fix-xogħol tar-raba'. Dan ix-xhud ikkonferma li huwa kien intalab jagħmel spezzjoni fil-fond mill-Perit Godfrey Vella Bonello, li huwa impjegat mal-Awtorità intimata.

6. It-Tribunal sema' wkoll ix-xhieda tar-rikorrent, li spjega li fil-bidu tas-snin sebgħin, il-familja tiegħu kienet tokkupa raba' ġewwa Ħ'Attard, liema raba' kien ittieħed mill-Gvern sabiex setgħu jinfetħu xi toroq fl-inħawi. Qal li bħala kumpens il-familja tiegħu kienet ingħatat residenza u ngħatat permess tibda tuża l-fond sabiex fih żżomm affarijiet relatati max-xogħol tar-raba', għalf tal-bhejjem u żiemel li kien jintuża mill-familja tiegħu fix-xogħol tar-raba'. Ir-rikorrent qal li meta huwa fittex li jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu mal-

Awtorità intimata, kien ġie speċifikat fuq il-kuntratt ta' lokazzjoni li l-fond inkwistjoni għandu jintuża għal skopijiet ta' ħażna, u huwa kien aċċetta din il-klawsola hekk kif suġġerita lilu, u kien iffirma l-kuntratt bil-klawsoli li kien fih. Ir-rikorrent ikkonferma li huwa għadu jaħdem ir-raba' u l-għodda li juża fix-xogħol tar-raba' jerfagħha fil-fond. Qal ukoll li l-fond inkwistjoni kien inbena mill-awtoritajiet governattivi, u l-familjari tiegħu minn dejjem kienu jżommu l-bhejjem fihom.

Is-Sentenza Appellata

5. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-11 ta' Novembru, 2019, it-Tribunal laqa' l-appell tar-rikorrent u ċaħad ir-risposta tal-Awtorità intimata, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Illi r-rikorrenti ħassu aggravat bil-kontenut ta' ittra uffiċjali datata 22 t'April 2019 li permezz tagħha l-Awtorità intimata talbet lir-rikorrent iħallas ammont ta' arretrati dovuti fuq il-fond Ground Floor, Triq Notabile, Mrieħel, Birkirkara (Tenement Nr. 78782). Inoltre 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-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *Jirriżulta illi sussegwentement għal din l-ittra uffiċjali, ir-rikorrent iddepożita l-ammont dovut lill-Awtorità intimata permezz ta' Ċedola ta' Depożitu (a fol. 47) però kkontesta l-ordni ta' żgumbrament.*
>
> *Illi ai termini tal-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-Awtorità intimata a fol. 55 tal-proċess jirriżulta illi l-fond in kwistjoni inkera "għal skop ta' ħażna" lil Carmelo, Carmela u Angela Bartolo. Illi għalhekk il-kerrejja huma tlieta u mhux Carmelo Bartolo waħdu biss. Minn dak li xehed ir-rikorrent jirriżulta illi Carmela Bartolo hija ommu u li llum ġiet nieqsa, filwaqt li Angela Bartolo hija martu. Dan ifisser illi anke jekk għall-grazzja tal-argument l-Awtorità intimata għandha raġun fil-pretensjoni tagħha, baqa' inkwilina oħra li fil-konfront tagħha, safejn jista' jikkonstata t-Tribunal, ma ġew avvanzati l-ebda pretensjonijiet fil-konfront tagħha.

Illi l-pern prinċipali ta' din il-kawża hija dwar iż-żamma ta' żiemel fil-fond in kwistjoni. Filwaqt li l-Awtorità intimata qiegħda ssostni li r-rikorrent kiser il-kundizzjonijiet tal-użu tal-fond in kwistjoni biż-żamma ta' tali żiemel, ir-rikorrent min-naħa l-oħra joffri sfond ta' kif ġie mikri lill-familja tiegħu dan il-fond u li ż-żiemel li hemm illum huwa t-tifel ta' debba li kellhom żmien ilu, li kienet f'post ieħor li ħa pussess tiegħu l-Gvern biex jgħaddi triq u li l-fond in kwistjoni ġie mogħti lill-familja tiegħu bħala alternattiva għall-post li ttiħdilhom.[1] *Ir-rikorrent spjega li hu u ħutu għandhom madwar tnax-il tomna raba' u li l-għodda tal-istess raba' jżommuha fir-remissa in kwistjoni. Jispjega li ż-żiemel li jżomm fir-remissa ġieli jużah għaż-żrigħ tal-patata.*

Illi mill-fajl dipartimentali jirriżulta s-segwenti:

1. *Il-fond in kwistjoni kien ħareġ b'*tender *permezz ta' Avviż Numru 224 datat 26 ta' Novembru 1999, liema* tender *ġie aġġudikat favur ir-rikorrenti, Carmela Bartolo u Angela Bartolo;*[2]
2. *Il-kuntratt ta' kiri tal-fond in kwistjoni sar fl-4 ta' Frar 2000 għal perijodu ta' ħames snin;*[3]
3. *Wara li skada t-terminu tal-kirja, l-istess kirja ġiet imġedda għal perijodu ieħor ta' ħames snin u ċioe sal-2010*[4]*, liema perijodu reġa' ġie mġedded għal ħames snin oħra sal-2015;*[5]

[1] Dan huwa spjegat ukoll f'ittra mibgħuta minn Carmela Bartolo lill-Kummissarju tal-Artijiet datata 14 ta' Diċembru 1999. (a fol. 116).
[2] *A fol.* 112.
[3] *A fol.* 107 (għalkemm il-kopja esebita mill-Awortità intimata mhix iffirmata).
[4] *A fol.* 91.
[5] *A fol.* 87.

4. *Fis-17 ta' Jannar 2018 saret spezzjoni fil-fond in kwistjoni minn uffiċjal tal-Awtorità intimata, ċertu Joseph Mamo, li fiha ttieħdu diversi ritratti tal-fond li jinsabu esebiti minn fol. 77 sa fol. 85;*
5. *Fil-21 ta' Marzu 2019 l-Awtorità intimata bagħtet ittra lil "Carmelo Bartolo et" fejn stiednet lir-rikorrent jindika jekk jixtieqx iġedded il-kirja de quo,*[6] *bir-rikorrent jindika, permezz ta' ittra datata 7 ta' April 2019 illi xtaq iġedded il-kuntratt tal-kirja;*[7]
6. *Fil-15 ta' April 2019, l-Awtorità intimata bagħtet ittra lir-rikorrent fejn talbitu jħallas l-arretrati dovuti u sabiex jiżgombra stante li ma kienx qiegħed juża l-fond għal skop ta' ħażna;*[8]
7. *Fit-22 ta' April 2019 l-Awtorità intimata intavolat l-ittra uffiċjali in kwistjoni.*

Illi minn dan is-sunt qasir tal-informazzjoni, li toħroġ mill-fajl dipartimentali, jirriżulta illi, mill-inqas l-Awtorità intimata, ilha taf li hemm żiemel fil-fond de quo sa minn meta saret l-ispezzjoni f'Jannar 2018. Madankollu, u ċiononostante, hija baqgħet titlob il-ħlas tal-kirja. Però, anke jekk wieħed kellu jinjora dan l-argument, it-Tribunal huwa tal-fehma illi r-rikorrent ma biddilx in-natura tal-lokazzjoni. Ma ġie bl-ebda mod impoġġi fid-dubju illi r-rikorrent jaħdem numru konsiderevoli ta' raba' u għalkemm illum il-ġurnata l-makkinarju ħa post il-ħidma tal-bhejjem, ma hux eskluż illi ż-żiemel miżmum minnu jista' f'xi okkażjonijiet jintuża għaż-żrigħ ta' prodotti agrikoli. Però iktar minn hekk, mhux ikkontestat dak sottomess mir-rikorrent illi dan il-maħżen ġie proprju mogħti lir-rikorrent u l-familjari tiegħu biex jagħmel tajjeb għat-teħid ta' art li huma kellhom ġewwa Triq Notabile, l-Imdina fejn dak iż-żmien kienu wkoll iżommu debba, li tiġi omm iż-żiemel in kwistjoni. Dan jirriżulta ċar mill-ittra miktuba minn omm ir-rikorrent u annessa mal-offerta tal-kiri tal-fond in kwistjoni fejn il-Kummissarju tal-Artijiet ġie nfurmat li l-fond in kwistjoni kien qiegħed jintuża biex jinżammu għodda tar-raba', żrieragħ, ***bhima li jużaw biex jaħdmu r-raba'*** *u kif ukoll xi inġenji tal-istess bhima.*[9] *Kwindi l-Awtorità intimata u l-predeċessur tagħha ilhom li ġew infurmati b'dan l-istat ta' fatt sa mill-1999 u mhux talli urew xi oppożizzjoni iżda talli l-predeċessur tal-Awtorità intimata akwiexxa għal dan il-fatt u aġġudika l-istess maħżen b'kiri favur ir-rikorrenti u terzi.*

[6] *A fol.* 67.
[7] *A fol.* 66.
[8] *A fol.* 64.
[9] *A fol.* 116.

Illi għalhekk fil-fehma tat-Tribunal ir-rikorrent għandu raġun fl-appell tiegħu u dan għar-raġunijiet spjegati hawn fuq. It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorità intimata jista' jkun li ma ħaditx konjizzjoni tal-fatti kollha kif jirriżultaw fil-fajl dipartimentali biex waslet għad-deċiżjoni u għalhekk qiegħed jannulla l-ittra uffiċjali appellata sa fejn jirrigwarda l-ordni ta' żgumbrament fil-konfront tar-rikorrent.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jilqa' l-appell tar-rikorrenti u jiċħad ir-risposta tal-Awtorità intimata.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata."

L-Appell

6. L-appellanta appellat mid-deċiżjoni tat-Tribunal permezz ta' rikors ippreżentat fil-25 ta' Novembru, 2019, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex:

*"... jogħġobha tħassar, tirrevoka u tikkanċella d-deċiżjoni datata 11 ta' Novembru, 2019 (Rik. Nru. 41/2019/CG) u fl-ismijiet '**Carmelo Bartolo vs l-Awtorità tal-Artijiet**', mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva u tilqa' l-appell tal-Awtorità appellanti u dana a spejjeż taż-żewġ istanzi esklussivament għall-appellat Carmelo Bartolo."*

7. L-Awtorità appellanta tgħid li tħoss ruħha aggravata bid-deċiżjoni appellata għaliex: (i) it-Tribunal mar oltre l-poteri tiegħu li kellhom ikunu limitati għal stħarriġ ġudizzjarju, u minflok issuġġerixxa lill-Awtorità appellanta x'deċiżjoni għandha tieħu. L-Awtorità appellanta qalet li meta l-Qrati tagħna jintalbu jistħarrġu għemil amministrattiv, il-kompetenza tagħhom għandha tkun limitata għal li jew tiġi kkonfermata deċiżjoni jew li titħassar id-deċiżjoni

meħuda, iżda m'għandhomx ikunu l-Qrati li jissuġġerixxu huma d-deċiżjoni li għandha tittieħed mill-appellanta. Ladarba l-liġi tagħti diskrezzjoni lill-appellanta sabiex din tkun tista' tieħu deċiżjoni dwar kwistjoni jew oħra, għandha tkun din l-appellanta li tuża d-diskrezzjoni fdatha lilha u tieħu d-deċiżjoni li għandha tieħu. F'każ li l-Qorti tiddeċiedi li deċiżjoni amministrattiva għandha titħassar, il-kwistjoni għandha tintbagħat lura mill-ġdid quddiem l-appellanta sabiex din tieħu deċiżjoni wara li tikkonsidra dak kollu li huwa rilevanti għall-każ. L-appellanta saħqet li finalment id-deċiżjoni amministrattiva relattiva għandha tittieħed minnha u mhux mill-Qrati. L-Awtorità għamlet riferiment għal diversi insenjamenti tal-Qrati tagħna fejn intqal illi meta l-Qrati jeżerċitaw id-dritt tagħhom li jagħmlu *judicial review,* huma għandhom id-dritt jiddeċiedu li att partikolari li jkun sar minn xi entità amministrattiva huwa null u bla effett, mingħajr però ma jissostitwixxu d-diskrezzjoni riservata lil dik l-entità bid-deċiżjoni tagħhom. L-appellanta qalet li anki f'każ li jirriżulta li t-Tribunal ma qabilx mad-deċiżjoni tagħha, it-Tribunal kellu jillimita ruħu għal stħarriġ dwar jekk l-Awtorità mxietx b'mod ġust mal-appellat jew le. Intqal ukoll li d-deċiżjoni tal-appellanta hija waħda sostanzjalment tajba u 'raġonevoli' f'termini ta' dritt amministrattiv, u li ma kien hemm l-ebda illegalità fil-proċess li permezz tiegħu ttieħdet id-deċiżjoni mill-appellanta. L-appellanta saħqet li f'każ li t-Tribunal ma jaqbilx mad-deċiżjoni li ħadet, dan ma jfissirx li d-deċiżjoni meħuda mill-appellanta mhix waħda 'raġonevoli' u meħuda fil-limiti ta' dak li huwa d-dritt amministrattiv. In sostenn ta' dan l-ewwel aggravju mressaq minnha, l-appellanta qalet li dak li għamel it-Tribunal

ma kienx jammonta għal stħarriġ ġudizzjarju tal-għemil amministrattiv tagħha, iżda għal sostituzzjoni tad-diskrezzjoni li għandha l-appellanta skont il-liġi, u huwa għalhekk li din il-Qorti għandha tirrevoka d-deċiżjoni tat-Tribunal; (ii) fit-tieni aggravju tagħha l-appellanta tagħmel riferiment għall-prinċipju '*contra scriptum non est argomentum'* u tgħid li meta ftehim bil-miktub ikun ċar, u ma jkun hemm xejn ekwivoku fih, ma tista' tittieħed konsiderazzjoni tal-ebda fatti oħra estraneji sabiex jiġi interpretat ftehim bħal dak, u dak miftiehem bejn il-partijiet għandu jiġi rispettat. L-appellanta tgħid li l-ftehim tal-4 ta' Frar, 2000 huwa wieħed ċar u mogħni bl-elementi kostituttivi kollha skont il-liġi, u dan il-ftehim jistipula bl-aktar mod ċar li l-fond inkwistjoni għandu jintuża mill-appellat għal skopijiet ta' ħażna u għalxejn aktar. L-appellanta żiedet tgħid li f'każ li kien hemm ċirkostanzi li jippreċedu l-iffirmar ta' dan il-ftehim bejn il-partijiet, bħalma hu l-fatt li fl-imsemmi fond kien qiegħed jinżamm żiemel, kien l-obbligu tal-appellat li jassigura li l-ftehim iffirmat minnu fis-sena 2000, jirrifletti dan l-istat ta' fatt. L-appellanta qalet li l-obbligu tat-Tribunal kien biss li jħares lejn id-diċitura tal-ftehim, mingħajr ma jieħu konsiderazzjoni ta' xejn aktar, u b'hekk għandu jirriżulta ċar li l-appellat kiser it-termini tal-ftehim; (iii) it-tielet aggravju tal-appellanta jgħid li meta t-Tribunal għarbel il-provi u applika l-ġurisprudenza u d-duttrina rilevanti għall-każ odjern, it-Tribunal wasal għal deċiżjoni żbaljata meta rrevoka d-deċiżjoni tal-appellanta, liema deċiżjoni mil-lat amministrattiv kienet korretta u meħuda fil-parametri tad-diskrezzjoni fdata lilha. L-appellanta qalet li t-Tribunal ikkonsidra li l-fatt li l-fond inkwistjoni qiegħed jintuża mill-appellat sabiex dan iżomm żiemel fih, ma jammontax għal

tibdil fid-destinazzjoni tal-fond mikri lilu. Żiedet tgħid li f'dan il-każ il-kmamar mikrija lill-appellat mhumiex kmamar kbar, u l-ispazju f'dawn il-kmamar huwa okkupat prinċipalment miż-żiemel u minn aċċessorji ta' dan iż-żiemel, u għalhekk m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-iskop prinċipali tal-kirja, jiġifieri għal skopijiet ta' ħażna. L-appellanta qalet li l-fatt li fil-kmamar inkwistjoni nstabu żewġt isrieken, huwa indizju mill-aktar ċar li ż-żiemel inkwistjoni mhux jintuża għal skop agrikolu. Tgħid ukoll fis-seklu wieħed u għoxrin diffiċli wieħed jemmen li għad hawn min qiegħed jaħdem l-art imqabbla lilu biż-żiemel u mhux b'mezzi oħra aktar moderni. Żiedet tgħid li minkejja li l-appellat sostna li huwa ilu juża l-kmamar inkwistjoni b'dan il-mod għal diversi snin, dan il-fattur m'għandux jissana l-fatt li l-appellat kiser il-ftehim oriġinali bejn il-partijiet u l-fatt li dan bidel id-destinazzjoni ewlenija tal-fond. L-Awtorità appellanta żiedet tgħid li hija ħadet id-deċiżjoni tagħha li tittermina l-kirja abbażi tal-konstatazzjonijiet li saru mill-uffiċjali tagħha li marru fuq il-post, u kien in vista ta' dawn ir-riżultanzi li hija ħadet id-deċiżjoni li tittermina r-relazzjoni kontrattwali li kellha mal-appellat. Qalet ukoll li l-fatt li l-kera dovuta mill-appellat ġiet aċċettata minnha, m'għandux awtomatikament ifisser li l-appellat kellu jedd jikser il-ftehim, u qalet li l-kera hija dovuta xorta waħda u f'kull każ. L-Awtorità appellanta kompliet tgħid li t-Tribunal ma kellu qatt jidħol u jagħmel apprezzament tal-fatti u jissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Awtorità, u l-unika evalwazzjoni li kellu jagħmel it-Tribunal kienet li jassigura li d-diksrezzjoni mogħtija bil-liġi lill-appellanta ġiet użata minnha skont il-prinċipji tad-dritt amministrattiv.

Ir-risposta tal-appell

8. Fir-risposta tal-appell tiegħu, l-appellat għamel riferiment għal dak li jipprovdi l-artikolu 57(1)(a) tal-Kap, 573 tal-Liġijiet ta' Malta:

> "57(1) It-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva mwaqqaf bl-artikolu 5 tal-Att dwar il-Ġustizzja Amministrattiva għandu jkun kompetenti biex jisma' u jiddetermina:
>
> (a) L-oġġezzjonijiet magħmula minn kull persuna aggravata b'xi deċiżjoni tal-Awtorità; u
>
> (b) L-oġġezzjonijiet magħmula minn kull persuna aggravata minn xi att amministrattiv jew xi pieni oħra imposti fuq dik il-persuna mill-Awtorità:
>
> Iżda t-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva ma għandu bl-ebda mod ikun kompetenti biex jisma' u jiddeċiedi kawżi li jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord tal-Arbitraġġ tal-Artijiet:
>
> Iżda wkoll, sakemm ma jkunx preskritt mil-liġi, oġġezzjoni magħmula skont dan is-subartikolu lit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva għandha tiġi ppreżentata fi żmien għoxrin ġurnata minn meta dik il-persuna tirċievi d-deċiżjoni tal-Awtorità."

9. L-appellat eċċepixxa li dan id-dispost tal-liġi jgħid espressament u mingħajr ebda limitazzjoni li t-Tribunal għandu jisma' u jiddetermina l-oġġezzjonijiet magħmula minn kull persuna li tħoss ruħha aggravata minn xi deċiżjoni tal-Awtorità, u għalhekk it-Tribunal għandu s-setgħa li jisma' u jiddetermina ilment minn kull persuna interessata, dwar kwalunkwe deċiżjoni li tista' tittieħed mill-appellanta. F'dan il-każ, l-appellat irrefera l-ilment tiegħu quddiem it-Tribunal, u t-Tribunal, kif kellu obbligu li jagħmel, sema' u ddetermina dik il-pendenza billi għamel skrutinju tad-deċiżjoni meħuda mill-

appellanta. Kien wara li t-Tribunal sema' u għarbel il-provi miġjuba quddiemu, li dan ikkonkluda li d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità appellanta kienet żbaljata, u li ma ħaditx konjizzjoni tal-fatti kollha kif jirriżultaw mill-inkartament miżmum mill-istess Awtorità. L-appellat qal li d-deċiżjoni tat-Tribunal kienet dwar deċiżjoni li waslet għaliha l-Awtorità, u t-Tribunal kien korrett meta ddeċieda bil-mod kif iddeċieda. L-appellat qal li in ottemperanza mal-prinċipju li l-Qorti fi grad ta' appell m'għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti, din il-Qorti m'għandhiex tiddisturba l-konklużjoni li wasal għaliha t-Tribunal bħala Qorti tal-ewwel grad, sa fejn dan stabbilixxa li l-Awtorità appellanta ma ħaditx konjizzjoni tal-fatti kollha li jirriżultaw mill-*file* dipartimentali. L-appellat qal li t-Tribunal twaqqaf sabiex "jirrevedi atti amministrattivi", u meta t-Tribunal iddeċieda li l-Awtorità ma ħaditx konjizzjoni tal-fatti kollha kif jirriżultaw mill-*file* dipartimentali, dan kien qiegħed jevalwa l-għemil amministrattiv tal-Awtorità, kif kellu dritt u obbligu li jagħmel. L-appellat eċċepixxa wkoll li fir-rikors tal-appell tagħha, l-appellanta għamlet riferiment għal deċiżjonijiet mogħtija mill-Qrati tagħna fir-rigward tal-artikolu 469A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, u għalhekk sakemm l-appellanta qiegħda tattakka d-deċiżjoni tat-Tribunal li huwa mwaqqaf b'liġi *ad hoc,* dawk id-deċiżjonijiet huma irrilevanti. L-appellat saħaq li huwa ħassu aggravat bid-deċiżjoni meħuda mill-appellanta fil-konfront tiegħu, u kien għalhekk li huwa ressaq ir-rikors opportun quddiem it-Tribunal, li eżerċita l-funzjoni tiegħu skont il-liġi u wasal għal deċiżjoni legali u fattwali li minnha qiegħed isir l-appell odjern. L-appellat staqsa jekk f'dawk il-każijiet fejn

it-Tribunal jikkonferma li persuna għandha tiġi żgumbrata minn fond mikri lilha mill-appellanta, din issostnix ukoll li t-Tribunal qiegħed jissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Awtorità bid-deċiżjoni tiegħu.

10. B'riferiment għat-tieni aggravju mressaq mill-Awtorità appellanta, l-appellat jgħid li l-avviż tat-terminazzjoni tal-kirja mibgħut lilu, jagħti bħala raġuni għat-temm tal-kirja, il-fatt li l-fond inkwistjoni mhux qiegħed jintuża għal skopijiet ta' ħażna. L-appellat jgħid li l-ftehim ta' lokazzjoni jinkludi sensiela ta' kundizzjonijiet, fosthom jelenka liema huma dawk l-oġġetti li ma jistgħux jinżammu maħżuna fil-fond inkwistjoni, bħalma huma merkanzija u oġġetti li jistgħu jieħdu n-nar, oġġetti li jżidu l-periklu ta' ħruq u oġġetti simili, u mkien ma jgħid li f'dan il-post ma jistgħux jinżammu annimali. L-appellat eċċepixxa wkoll li mill-provi prodotti quddiem it-Tribunal, dan ma setax jikkonkludi li huwa biddel id-destinazzjoni tal-fond mikri lilu, anzi, kuntrarjament għal dan, minn imkien ma jirriżulta li huwa mhux qiegħed juża l-fond inkwistjoni għal skopijiet ta' ħażna. L-appellat għamel riferiment għall-korrispondenza bil-miktub li għaddiet bejn il-partijiet qabel ġie ffirmat il-ftehim lokatizju, minn fejn jirriżulta li l-antenati tal-appellat kienu stqarrew mal-appellanta li l-fond kellu jintuża biex jinżammu għodod tar-raba', żrieragħ, bhima, u xi inġenji li jintużaw mal-istess bhima. L-appellat jgħid li dan ifisser li t-Tribunal kien korrett meta qal li l-appellanta kienet taf li l-fond kien qiegħed jintuża sabiex fih titqiegħed bhima, u li din kienet akwixxiet għal dan il-fatt meta ressqet għall-iffirmar tal-ftehim ta' kera mal-appellat. L-appellat sostna li

meta l-appellanta sostniet li t-Tribunal kellu jħares biss lejn il-ftehim u xejn aktar, kellu jirriżultalha li proprju dan huwa dak li għamel it-Tribunal, għaliex kemm il-proċess tal-aġġudikazzjoni, il-ftehim fih innifsu u dak li ġara tul il-kors tal-kirja matul is-snin, għandhom iwasslu għall-konklużjoni li l-appellanta kienet taf li fil-fond inkwistjoni kien qiegħed jinżamm żiemel, u minkejja dan ressqet għall-iffirmar tal-ftehim tal-kera u għal diversi snin aċċettat il-kera li tħallset tal-fond. B'riferiment għat-tielet aggravju sollevat mill-Awtorità appellanta, l-appellat jgħid li dan ftit jinftiehem, u f'każ li b'dan l-aggravju l-appellanta trid tgħid li t-Tribunal ma kellux jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità għaliex din kienet waħda tajba u meħuda fil-parametri tad-diskrezzjoni tagħha, ir-risposta għal dan hija l-istess risposta li ngħatat mill-appellat għall-ewwel aggravju sollevat mill-appellanta. Imma f'każ li l-Awtorità appellanta qiegħda ssostni li l-appellat ma żammx mal-ftehim, jew mal-iskop tal-kirja, kull m'għandha tagħmel din il-Qorti huwa li tevalwa l-provi mressqa, minn fejn jirriżulta li apparti li jżomm żiemel fil-fond inkwistjoni, l-appellat jaħżen diversi għodod b'rabta max-xogħol tar-raba', kif ukoll żrieragħ, mutur tal-ħart, għodda biex isaqqi, mutur tal-ilma, mutur tal-bexx, xatba tal-imsiemer u għadd ta' għodod oħra. L-appellat qal li t-termini tal-ftehim bejn il-partijiet ma jispeċifikawx għal liema tip ta' ħażna qiegħed jinkera l-fond, u għalhekk il-ħażna ta' oġġetti relatati mal-biedja hija ferm leġittima f'dawn iċ-ċirkostanzi. L-appellat qal li l-Awtorità appellanta m'għandhiex tikkonkludi li ż-żewġt ikmamar inkwistjoni mhumiex jintużaw għall-iskop li nkrew għalih, aktar u aktar meta l-korrispondenza skambjata bejn il-partijiet kienet tindika bl-aktar

mod ċar x'kien il-ħsieb tal-partijiet qabel ressqu għall-imsemmi ftehim. L-appellat jikkonkludi r-risposta tiegħu billi jgħid li l-argumenti tal-appellanta huma msejsa fuq suppożizzjonijiet u mhux fuq fatti, għaliex din qatt ma kellha tikkonkludi li l-preżenza ta' żewġt isrieken fil-fond tindika li ż-żiemel ma jintużax għal xogħol agrikolu, u dan meta l-appellat innifsu xehed li huwa għadu juża metodi tax-xogħol antiki u għadu jiżra' l-patata biż-żiemel. Intqal ukoll li d-deċiżjoni tal-appellanta li tittermina l-kirja inkwistjoni ttieħdet abbażi ta' dak li ġie kkonstatat mill-uffiċjal tagħha Joseph Mamo, li xehed f'dawn il-proċeduri meta ġie prodott mill-appellat u mhux mill-Awtorità appellanta.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

10. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji mressqa mill-appellanta flimkien mar-risposta tal-appellat, fl-isfond tad-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal.

L-Ewwel Aggravju: *It-Tribunal ma llimitax ruħu għal stħarriġ tal-għemil amministrattiv tal-Awtorità, iżda qed jgħid lill-Awtorità b'liema mod għandha tiddeċiedi, b'tali mod li t-Tribunal issostitwixxa d-diskrezzjoni tal-Awtorità b'dik tiegħu*

Bl-ewwel aggravju tagħha l-appellanta tgħid li t-Tribunal mar oltre l-limiti tal-kompetenza tiegħu meta ddeċieda li jirrevoka d-deċiżjoni tagħha li tittermina l-kirja li kellu l-appellat, u b'hekk ikkonkluda li l-ittra uffiċjali li permezz tagħha l-appellat ġie nnotifikat bit-terminazzjoni tal-kirja, m'għandha l-ebda effett. It-Tribunal ikkonkluda li jista' jkun li l-Awtorità appellanta waslet għad-deċiżjoni li tittermina l-kirja mingħajr ma ħadet konjizzjoni tal-fatti kollha, partikolarment dawk li jirriżultaw mill-*file* dipartimentali, li ġie prodott minn uffiċjali tal-Awtorità waqt il-proċeduri quddiem it-Tribunal. L-appellanta ssostni li meta t-Tribunal iddeċieda b'dan il-mod, dan mar oltre l-limiti tal-poteri tiegħu li jagħmel stħarriġ ġudizzjarju ta' għemil amministrattiv, u minflok issostitwixxi d-diskrezzjoni eżerċitata mill-appellanta b'deċiżjoni tiegħu. L-appellanta tgħid li anki f'każ li t-Tribunal ma qabilx mad-deċiżjoni aħħarija tagħha, l-istħarriġ tat-Tribunal kellu jieqaf sa fejn dan jiddetermina jekk hija mxietx b'mod ġust. Żiedet tgħid li t-Tribunal kellu jsib li d-deċiżjoni tagħha kienet waħda sostanzjalment tajba u 'raġonevoli' f'termini ta' dritt amministrattiv. L-appellanta sostniet li ma kien hemm l-ebda illegalità fil-proċess adottat minnha sabiex iddeċidiet li l-kirja inkwistjoni kellha tiġi tterminata, u anki f'każ li t-Tribunal jiddeċiedi li ma jaqbilx mal-apprezzament tal-provi kif magħmula mill-Awtorità, dan ma jfissirx li d-deċiżjoni meħuda minnha mhijiex waħda raġonevoli fil-parametri tad-dritt amministrattiv. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, l-appellanta qalet li dak li għamel it-Tribunal ma jammontax għal stħarriġ ġudizzjarju, iżda għal sostituzzjoni tad-diskrezzjoni tal-Awtorità b'dik tiegħu.

11. L-appellat laqa' għal dan l-aggravju billi qal li t-Tribunal għandu l-kompetenza sabiex jiddetermina l-oġġezzjonijiet imressqa quddiemu minn kull persuna li tħossha aggravata minn xi deċiżjoni amministrattiva meħuda mill-appellanta, jew l-oġġezzjonijiet magħmula minn persuna li tħossha aggravata minn xi att amministrattiv jew pieni imposti fuqha mill-Awtorità appellata, u dan *ai termini* tal-artikolu 57(1)(a) tal-Kap. 563. Qal li f'dan il-każ huwa proprju dan li ġara, u huwa ressaq l-oġġezzjoni tiegħu quddiem it-Tribunal wara li ħassu aggravat bid-deċiżjoni li l-kirja li huwa ilu jgawdi għal diversi snin tiġi fi tmiemha, għaliex skont l-appellanta huwa mhux qed juża l-fond għall-iskop li għalih inkera lilu, jiġifieri għal skopijiet ta' ħażna. L-appellat jgħid ukoll li l-appellanta qiegħda ssostni li d-diskrezzjoni tagħha ġiet sostitwita b'dak li jrid it-Tribunal, sempliċiment għaliex it-Tribunal bid-deċiżjoni tiegħu, mar kontra l-konklużjonijiet li waslet għalihom l-Awtorità, u għaliex bid-deċiżjoni tat-Tribunal qiegħda tiġi irtirata l-ordni għall-iżgumbrament tal-appellat mill-fond inkwistjoni. L-appellat jgħid li f'każijiet fejn it-Tribunal jagħti raġun lill-awtoritajiet pubbliċi, u jikkonferma d-deċiżjonijiet mogħtija minnhom, ma jitqajmux argumenti bħal dawn, li t-Tribunal qiegħed jissostitwixxi d-deċiżjoni tal-entità amministrattiva b'dik tiegħu.

12. Tqis illi f'dan il-każ l-appellat ressaq rikors quddiem it-Tribunal wara li ħass ruħu aggravat mid-deċiżjoni meħuda mill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità appellanta, li ddeċieda li l-appellat ma kienx qiegħed juża l-fond mikri lilu mill-appellanta għall-iskop li għalih inkera, u għalhekk infurmatu permezz ta' ittra

uffiċjali li l-kirja li kellu kienet qiegħda tiġi tterminata. L-appellat appella minn din id-deċiżjoni quddiem it-Tribunal, li evalwa l-provi li ġew prodotti quddiemu, inkluż il-*file* dipartimentali tal-Awtorità, u ddeċieda li abbażi tal-provi li kellha għad-dispożizzjoni tagħha l-Awtorità, din ma kinitx ġustifikata fid-deċiżjoni tagħha li l-appellat ma kienx qiegħed jagħmel użu mill-fond mikri lilu għall-iskop li għalih inkera. Isegwi għalhekk li ladarba t-Tribunal iddeċieda li l-Awtorità appellanta ma kinitx ġustifikata fid-deċiżjoni meħuda minnha, il-konsegwenza ta' din id-deċiżjoni kienet li l-ittra uffiċjali mibgħuta mill-Awtorità appellanta ġiet iddikjarata mingħajr ebda effett legali, u l-ordni ta' żgumbrament maħruġa fil-konfront tal-appellat, b'hekk ġiet ukoll mingħajr effett. Madankollu wieħed ma jistax jasal għall-konklużjoni li meta t-Tribunal eżerċita s-setgħa fdata lilu bis-saħħa tal-liġi, u evalwa l-provi li kellu għad-dispożizzjoni tiegħu sabiex jara jekk l-oġġezzjoni mressqa quddiemu mill-appellat kinitx ġustifikata jew le, b'daqshekk kien qiegħed jeżerċita xi kompetenza li l-leġiżlatur ma riedx jafdalu, jew li b'daqshekk it-Tribunal issostitwixxa d-diskrezzjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità bid-diskrezzjoni tiegħu. L-appellanta ssostni li l-kompetenza tat-Tribunal kellha testendi biss sabiex dan jevalwa jekk l-Awtorità mxietx b'mod ġust, jew fuq konsiderazzjonijiet irrilevanti, u jekk fil-proċess tad-deċiżjoni meħuda minnha, l-Awtorità wettqitx xi forma ta' illegalità. Il-Qorti tqis li wara li t-Tribunal sema' l-provi kollha miġjuba quddiemu, li fil-parti l-kbira tagħhom kienu provi li ġew prodotti mill-appellat, dan wasal għall-konklużjoni li l-Awtorità aktarx li ma kkonsidratx il-provi kollha li kellha għad-dispożizzjoni tagħha meta din

iddeċidiet li tittermina l-kirja inkwistjoni in vista ta' ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja. Fi kliem ieħor it-Tribunal qal li l-appellanta ma kinitx ġustifikata li tasal għad-deċiżjoni li waslet għaliha meta wieħed jikkonsidra l-assjem tal-provi li din kellha għad-dispożizzjoni tagħha, u dak li jgħid il-ftehim lokatizju maqbul bejn il-partijiet.

13. Il-Qorti hija tal-fehma li t-Tribunal bl-ebda mod ma eċċeda l-limiti tal-kompetenza tiegħu meta ddeċieda kif iddeċieda, u bl-ebda mod ma jista' jingħad li t-Tribunal ipprova jissostitwixxi d-diskrezzjoni użata mill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità bid-diskrezzjoni tiegħu. Dak li qal it-Tribunal kien biss li fid-dawl tal-fatti kif spjegati lilu, ma jirriżultax li kien hemm tibdil fid-destinazzjoni tal-fond mikri, u l-Awtorità appellanta kienet ilha taf li fil-kamra inkwistjoni kien qiegħed jinżamm żiemel, imma minkejja dan xorta waħda baqgħet iġġedded il-ftehim lokatizju li kellha mal-appellat u taċċetta l-ħlas tal-kera mingħandu. Finalment it-Tribunal ikkonkluda li f'dawn iċ-ċirkostanzi jista' jkun li l-Awtorità appellanta naqset milli tieħu konjizzjoni tal-provi kollha li kellha għad-dispożizzjoni tagħha, u għalhekk id-deċiżjoni tagħha ma kinitx ġustifikata. L-appellat ressaq l-appell tiegħu quddiem it-Tribunal għaliex huwa kien qiegħed joġġezzjona għall-ittra uffiċjali mibgħuta lilu li permezz tagħha huwa ġie infurmat li l-kirja inkwistjoni kienet qiegħda tiġi tterminata. Ladarba t-Tribunal wasal għall-konklużjoni li dik l-ittra uffiċjali kienet imsejsa fuq konsiderazzjonijiet li jindikaw li l-Awtorità naqset milli tikkonsidra l-provi li kellha għad-dispożizzjoni tagħha, it-Tribunal ikkonkluda li d-deċiżjoni tal-Bord

tal-Gvernaturi tal-Awtorità tfalli t-test tar-raġonevolezza, li huwa l-i*standard* użat meta ssir evalwazzjoni ta' deċiżjoni amministrattiva. Din il-Qorti tqis li t-Tribunal m'eċċediex il-limiti tal-kompetenza tiegħu meta wara li kkonsidra l-provi kollha quddiemu, kif kellu obbligu jagħmel, iddeċieda li l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità kellu jasal għal konklużjoni differenti minn dik li wasal għaliha li kieku evalwa b'mod sħiħ il-provi u d-dokumentazzjoni kollha li kellu għad-dispożizzjoni tiegħu. Ċertament ma jistax jintqal li b'deċiżjoni bħal din, it-Tribunal issostitwixxa d-diskrezzjoni użata mill-Awtorità bid-diskrezzjoni tiegħu. Għalhekk tqis li dan l-ewwel aggravju mhux mistħoqq u qiegħda tiċħdu.

It-Tieni Aggravju: 'Contra scriptum non est argomentum'

14. L-appellanta tgħid li ladarba l-ftehim bil-miktub bejn il-partijiet huwa ċar, it-Tribunal ma kellux jikkonsidra fatturi estraneji sabiex jinterpreta dan il-ftehim. Issostni li l-qari tal-ftehim datat l-4 ta' Frar, 2000 iwassal għall-konklużjoni li l-kamra inkwistjoni inkriet għal skopijiet ta' ħażna, u għall-ebda raġuni oħra, u f'każ li l-appellat ried li jkun kopert bil-klawsoli kontrattwali għall-eventwalità li jżomm żiemel fil-kamra, dan kellu jassigura li l-kliem tal-ftehim ikun jirrifletti dan l-iskop. Qalet li għalhekk it-Tribunal ma kellu għalfejn jikkonsidra l-ebda prova jew ċirkostanza oħra li ġrat qabel ġie ffirmat dan il-ftehim sabiex jinterpreta x'kien dak li kien ġie miftiehem bejn il-partijiet,

għaliex it-termini tal-kuntratt huma ċari, jiġifieri li l-fond inkwistjoni kellu jintuża biss għal skop ta' ħażna.

15. L-appellat wieġeb li l-ftehim ta' kera bejn il-partijiet jgħid li l-fond inkwistjoni qiegħed jinkera għal skopijiet ta' ħażna, iżda ma jispeċifikax x'inhuma l-oġġetti li jistgħu jinżammu f'dan il-fond. Il-kuntratt jgħid biss liema huma l-oġġetti li m'għandhomx jinżammu f'dan il-fond, jiġifieri oġġetti li jistgħu jieħdu n-nar jew ikunu ta' periklu għall-fondi l-oħra fil-madwar.

16. Il-Qorti tqis li mill-provi jirriżulta li l-appellat u qrabatu ilhom jużaw il-fond inkwistjoni għal bosta snin, u huma kienu ngħataw konċessjoni jagħmlu użu minn dan il-fond wara li bħala bdiewa fl-akkwati fejn hemm dan il-fond, ġew esproprjati minn art li kienu jaħdmu sabiex saru toroq fl-inħawi tal-Imrieħel u Ħ'Attard. Dan kollu jmur lura għall-bidu tas-snin sebgħin, u bħala kumpens għat-teħid ta' din l-art dak iż-żmien l-awtoritajiet governattivi kienu kkonċedew lill-appellat u lil qraba tiegħu l-użu tal-fond inkwistjoni sabiex fih jżomm affarijiet relatati max-xogħol tiegħu tar-raba', fosthom debba, żrieragħ u għodda. Kien biss wara diversi snin, li l-pożizzjoni tal-appellat rigward l-użu tal-fond, ġiet regolarizzata wara li nħarġet sejħa għall-offerti u kien ġie deċiż li l-appellat flimkien ma' qraba tiegħu, għandhom jingħataw titolu lokatizju fuq il-fond. Mill-korrispondenza li għaddiet bejn il-partijiet qabel ġie ffirmat l-ewwel ftehim ta' kera fl-4 ta' Frar, 2000, jirriżulta li omm l-appellat kienet infurmat lid-Dipartiment tal-Artijiet li f'dan il-post huwa kien qiegħed iżomm

'bhima' li kien juża fix-xogħol tar-raba'. Il-ftehim bejn il-partijiet jgħid li l-post inkwistjoni kien qiegħed jinkera għal "skop ta' ħażna", mingħajr ma jispeċifika x'tip ta' oġġetti għandhom jinżammu maħżuna f'dan il-post. Mill-provi jirriżulta li minkejja li l-appellat f'dan il-fond qiegħed iżomm żiemel, li huwa jgħid li jintuża minnu għax-xogħol tar-raba', il-post mhux qiegħed jintuża prinċipalment bħala 'stalla', 'il għaliex fil-fond tinżamm ukoll kwantità ta' għodda li tintuża fix-xogħol tar-raba', żrieragħ u għalf taż-żwiemel. Li kieku l-ftehim bejn il-partijiet kien jispeċifika li l-fond inkwistjoni għandu jintuża, pereżempju, għall-ħażna ta' oġġetti ta' merkanzija b'rabta ma' xi intrapriża kummerċjali li seta' kien involut fiha l-appellat, il-Qorti allura kienet tifhem l-argument tal-appellanta li kien hemm bidla fid-destinazzjoni tal-fond mill-iskop li għalih dan inkera. Iżda mill-provi mhux kontradetti, jirriżulta li kemm l-appellat kif ukoll l-antenati tiegħu ilhom għal bosta snin involuti fil-ħidma tar-raba', u sa minn qabel ġie ffirmat il-ftehim lokatizju bejn l-appellat u l-appellanta, omm l-appellat kienet infurmat lill-appellanta li l-fond kien qiegħed jintuża minnhom biex ipoġġu l-għodda tar-raba' u dak kollu li hu jeħtieġ għax-xogħol tar-raba', fosthom il-bhima li tintuża minnu għax-xogħol tar-raba'. Din il-Qorti tqis li ma kien hemm l-ebda tibdil fid-destinazzjoni tal-fond u lanqas ma jista' jintgħad li l-fond mhux qiegħed jintuża għall-iskop li għalih inkera. Id-diċitura użata fil-ftehim ta' kera ċertament li ma tipprojbix l-użu tal-fond li attwalment qiegħed isir mill-appellat. Għalhekk dan l-aggravju ukoll mhux ġustifikat u qiegħda tiċħdu, peress li ma jirriżultax li huwa minnu dak li qiegħed

jiġi allegat mill-appellanta li t-Tribunal ikkonsidra fatturi estranei għall-ftehim sabiex jinterpreta x'ġie miftiehem bejn il-partijiet.

It-tielet aggravju: *Mil-lat amministrattiv d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet kienet waħda tajba u tirrientra fil-parametri tad-diskrezzjoni tagħha*

17. L-appellanta tispjega dan l-aggravju billi tgħid li l-ftehim lokatizju li hija għandha mal-appellat jirrigwarda żewġt ikmamar li l-ispazju tagħhom hu prinċipalment okkupat minn żiemel u xi aċċessorji ta' dan iż-żiemel, fosthom żewġt isrieken. Tgħid li mill-provi m'hemm xejn li jindika li ż-żiemel huwa biss anċillari għall-attività ewlenija li jagħmel l-appellat, jiġifieri x-xogħol agrikolu, u esprimiet dubju dwar kemm hija veritiera l-istqarrija tal-appellat li dan għadu jagħmel ix-xogħol tar-raba' biż-żiemel. L-appellanta qalet ukoll li għad li l-appellat isostni li huwa ilu jagħmel użu mill-fond għal żmien twil, u jgħid li hemmhekk minn dejjem kien hemm debba jew żiemel, flimkien mal-għodda u aċċessorji oħra li jintużaw minnu għax-xogħol fir-raba', madanakollu l-ebda inkwilin m'għandu jaħseb li għandu jedd jibqa' jgawdi l-kirja għal dejjem, partikolarment fejn jinstab li jkun hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja. Żiedet tgħid li f'dan il-każ hija kienet ikkonstatat permezz ta' uffiċjali tagħha, li kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja, u d-deċiżjoni li tittermina l-kirja kienet waħda raġonevoli fiċ-ċirkostanzi tal-każ. L-appellanta tgħid ukoll li l-fatt

li l-kera ġiet aċċettata minnha, m'għandux jiġi interpretat bħala rikonoxximent taċitu tat-tiġdid tal-kirja, jew li l-Awtorità kienet akwixxiet għal xi ksur tal-ftehim.

18. Il-Qorti kkonsidrat li dak li wassal għall-proċeduri odjerni kienet spezzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri minn Joseph Mamo, uffiċjal fl-Awtorità tal-Artijiet, li ntalab jaċċedi fuq is-sit u jħejji rapport ta' dak li jsib hemmhekk. Fir-rapport imħejji minnu flimkien ma' sensiela ta' ritratti, Joseph Mamo kiteb li l-fond inkwistjoni qiegħed jintuża prinċipalment bħala 'stalla'. Kien dan ir-rapport fil-*file* dipartimentali li nġab għall-attenzjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità appellanta, li wassal għad-deċiżjoni li l-kirja inkwistjoni tiġi tterminata. L-appellanta tgħid li d-deċiżjoni tagħha kienet waħda amministrattivament tajba, u li taqa' fil-parametri tad-diskrezzjoni li tista' tiġi eżerċitata minnha. Din il-Qorti, filwaqt li taqbel ma' dak li qalet l-appellanta li inkwilin m'għandux jaħseb li l-kirja tiegħu ser tibqa' tiġi mġedda *ad aeternum,* madanakollu tqis li f'dan il-każ it-Tribunal kellu raġun jikkonkludi li sabiex waslet għad-deċiżjoni li tittermina l-kirja, l-appellanta aktarx li naqset milli tikkonsidra l-provi kollha li kellha għad-dispożizzjoni tagħha. Mill-assjem tal-provi miġjuba kellu jkun ċar għall-Bord tal-Gvernaturi tal-appellanta li l-appellat jew l-antenati tiegħu minn dejjem speċifikaw li l-fond inkwistjoni kien meħtieġ bħala maħżen għal oġġetti li hu juża għax-xogħol tiegħu fir-raba', fosthom għodod agrikoli, għalf tal-bhejjem, u żiemel. L-appellanta kkonkludiet li minflok għal skopijiet ta' ħażna, il-kmamar inkwistjoni qegħdin jintużaw bħala 'stalel', għaliex f'kamra minnhom qiegħed jinżamm żiemel u żewġt

isrieken u tgħid li ma jistax ikun li dan iż-żiemel qiegħed jintuża mill-appellat għax-xogħol tar-raba' għaliex ix-xogħol tar-raba' llum isir kollu bil-makkinarju. Imma l-appellanta ma ġabet l-ebda prova dwar kif waslet għal din il-konklużjoni, bħala ma kienu jkunu ritratti li jikkontradixxu dak li qal l-appellat li huwa jagħmel ħafna xogħol fir-raba' b'metodi antiki, fosthom bl-użu taż-żiemel. Jirriżulta għalhekk li wara relazzjoni kontrattwali li ilha li nbdiet mill-bidu tas-snin sebgħin, fejn l-antenati tal-appellat kienu saħansitra jagħmlu użu minn dan il-fond mingħajr ma kellhom xi titolu formali fuqu, bħala kumpens għall-fatt li huma sfaw esproprjati minn art li kienu jaħdmu fl-inħawi, l-appellanta qagħdet fuq rapport ta' uffiċjal tagħha, li wara li żar il-fond, qal li l-fond qiegħed jintuża bħala 'stalla', meta fil-fond inkwistjoni minn dejjem kien hemm xi żiemel jew debba. L-appellanta lanqas ma ġabet prova permezz ta' xi minuta tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità appellanta rigward id-deliberazzjonijiet li waslu għad-deċiżjoni li l-kirja inkwistjoni tiġi tterminata għaliex il-fond ma kienx qiegħed jintuża għall-iskop li għalih inkera. Evalwazzjoni tal-provi kollha li kellu quddiemu l-Bord tal-Gvernaturi twassal lil din il-Qorti għall-konvinċiment morali li d-deċiżjoni li l-kirja inkwistjoni tiġi tterminata ma kinitx ibbażata fuq prinċipji amministrattivi korretti, u li din id-deċiżjoni kienet raġonevoli fiċ-ċirkostanzi tal-każ. Tqis għalhekk li dan it-tielet aggravju mhwiex mistħoqq u qiegħda tiċħdu.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dan l-appell billi tiċħad l-aggravji kollha mressqa mill-appellanta u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-ewwel istanza għandhom jibqgħu kif deċiżi fis-sentenza appellata, u l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur