QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 17 ta' Marzu, 2021.

Numru 8

Rikors numru 100/12/1 JRM

Jonah Caruana, Angelo Caruana, Andrew Caruana, Salvu Caruana, Carmen Sammut u b'digriet tal-4 ta' Frar 2021, stante l-mewt ta' Salvatore Caruana l-atti gew trasfuzi f'isem Maria Cettina sive Cettina Caruana

v.

Kummissarju tal-Artijiet u d-Direttur tal-Ufficcju Kongunt

1. Dan huwa appell tal-Kummissarju tal-Artijiet u d-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt wara kawża ntavolata mill-atturi permezz ta' liema qed jitolbu illi jiġu mistħarrġa l-egħmejjel amministrattivi tal-konvenuti li wasslu għat-terminazzjoni tal-qbiela li kienu jgawdu. Missier l-atturi, Giuseppe Caruana, kien ġie konċess b'titolu ta' qbiela art ta' ċirka seba' tomniet li tagħmel parti mill-art magħrufa bħala tal-Qasam iż-Żgħir fil-limiti ta' Ħal

Luqa versu l-kera annwali ta' Lm6.50 fix-xahar u dan permezz ta' kuntratt pubbliku datat 25 ta' Diċembru 1949. Permezz ta' kuntratt ieħor datat 25 ta' Ottubru 1951 Giuseppe Caruana kien ġie konċess ukoll b'titolu ta' qbiela parti oħra mill-istess art ta' ċirka tlett tomniet, kompriż ir-razzett li kien hemm fuq l-istess art, versu l-kera annwali ta' Lm3.50. Maż-żmien il-proprjeta` kienet saret tal-Gvern, waqt li l-qbiela baqgħat titħallas regolarment, u meta Giuseppe Caruana miet fit-18 ta' Settembru 1987 it-titolu ta' qbiela intiret mill-atturi skont il-liġi. Permezz ta' ittra datata 16 ta' Novembru 2011, l-atturi ġew informati illi din il-qbiela kienet qed tiġi tterminata minnufih u dan għaliex kienet saret allegazzjoni illi l-art kienet qed tiġi ssullokata lil terzi bi ksur tal-kondizzjonijiet kontrattwali assunti minn Giuseppe Caruana, filwaqt illi permezz ta' ittra uffiċjali datata 5 ta' Jannar 2012 il-Kummissarju tal-Artijiet interpella lill-atturi sabiex jivvakaw mill-art in kwistjoni. L-atturi jikkontendu illi l-konvenuti qatt ma ħadu l-verżjoni tagħhom fir-rigward ta' dan l-allegazzjoni, iżda qabdu u tterminaw il-qbiela mingħajr ma qatt tawhom ċans iresqu d-difiża tagħhom kontra l-allegazzjonijiet magħmula. L-atturi għalhekk jilmentaw illi d-deċiżjoni tal-konvenuti hija waħda invalida u nulla għaliex, *inter alia*, ittieħdet kontra l-prinċipju ta' *audi alteram partem*.

2. Mill-atti jirriżulta u mhux kontestat illi waqt il-mori tal-kawża l-konvenuti daħlu f'kuntratt ma' dan it-terz, u ċioe` Victor Caruana, permezz ta' liema kkonċedewlu l-art in kwistjoni b'titolu ta' qbiela. L-atturi għalhekk

kienu preżentaw rikors permezz ta' liema kienu talbu li jiġu awtorizzati jżidu talba oħra ma' dawk oriġinarjament magħmula minnhom, biex il-Qorti tiddikjara null il-kuntratt li sar bejn il-konvenuti u Victor Caruana waqt il-mori tal-kawża u sabiex Victor Caruana jiġi kjamat in kawża, liema talbiet ġew it-tnejn miċħuda mill-ewwel Qorti.

3. F'dawn il-proċeduri l-atturi talbu lill-ewwel Qorti sabiex:

> "(1) Biex a tenur ta' Artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, tistharreg l-ghemejjel amministrattivi tal-intimati li wasslu ghad-decizjoni tat-terminazzjoni tal-kirjiet stabbilit bil-kuntratti hawn fuq imsemmija tal-1949 u l-1951;
>
> "(2) Tiddikjara ghall-finijiet kollha tal-Ligi Maltija, li d-decizjoni tat-terminazzjoni tal-kirja imsemmija u l-ordni ghal zgumbrament huma bi ksur tal-ligi Maltija nulli, invalidi u bla effett; u
>
> "(3) A tenur ta' subinciz (5) tal-Artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta, tillikwida d-danni kkagjonati lir-Rikorrenti u tordna lill-intimati jhallsuhom id-danni hekk likwidati.
>
> "Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' l-ittra legali tat-23 ta' Novembru 2011 u tal-Protest Gudizzjarju tas-17 ta' Jannar 2012 kontra l-istess intimati, li minn issa huma ingunti ghas-subizzjoni."

4. Il-konvenuti eċċepew, *inter alia,* illi r-rikors promotur huwa null għaliex l-atturi naqsu milli jiddistingwu b'mod suffiċjentement ċar l-egħmejjel li setgħu ttieħdu minn kull wieħed miż-żewġ uffiċjali involuti, illi l-atturi m'għandhom l-ebda *locus standi* f'dawn il-proċeduri, illi l-ġudizzju m'huwiex integru għaliex għandu jiġi mħarrek ukoll Victor Caruana u ċioe` l-okkupant tal-art mertu tal-proċeduri, illi l-konvenuti aġġixxew entro l-parametri tal-liġi u d-deċiżjonijiet ittieħdu b'mod legalment korrett u validu.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-14 ta' Jannar 2016 ġie deċiż hekk:

> "Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:
>
> "Tiċħad l-eċċezzjonijiet preliminari tal-imħarrkin Kummissarju tal-Artijiet u Direttur tal-Uffiċċju Konġunt bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;
>
> "Tilqa' l-ewwel żewġ talbiet attriċi billi ssib li d-deċiżjonijiet meħuda millimħarrkin biex itemmu l-kirja tar-raba' magħruf bħala "Tal-Qasam iżŻgħir" fil-limiti ta' Ħal Luqa li l-atturi jgawdu bi qbiela u l-għoti tal-għarfien lil terza persuna fuq biċċa mill-istess raba' ttieħdu bi ksur tal-liġi u qiegħda tħassarhom;
>
> "Għall-finijiet tat-tieni talba attriċi tiddikjara li d-deċiżjoni meħuda mill-imħarrek Kummissarju tal-Artijiet fl-ittra tiegħu tas-16 ta' Novembru, 2011, u l-ittra uffiċjali mibgħuta minnu lill-atturi fil-5 ta' Jannar, 2012, safejn dawn temmew it-titolu ta' qbiela li l-atturi jgawdu fuq l-imsemmija raba' ma jiswewx; u wkoll li l-għarfien mogħti mill-istess imħarrek lit-terza persuna u kull ftehim jew kuntratt ieħor li sata' sar magħha dwar limsemmija raba' jew biċċa minnha ma jiswiex;
>
> "Tiċħad it-tielet talba attriċi billi ma nġabux provi ta' danni li dwarhom jeħtieġ li jkun likwidat xi kumpens u billi r-rimedju dwar l-ewwel żewġ talbiet jagħmel tajjeb għall-egħmil imġarrab mill-atturi; u
>
> "Tordna li l-imħarrkin iħallsu l-ispejjeż tal-kawża flimkien u solidalment bejniethom."

6. Il-konvenuti appellaw minn din is-sentenza u mid-digriet tal-ewwel Qorti tal-1 ta' Frar 2013 permezz ta' rikors datat 29 ta' Jannar 2016 u talbu lil din il-Qorti sabiex fl-ewwel lok tħassar is-sentenza appellata minħabba nuqqas ta' integrita` tal-ġudizzju u tordna li l-atti jiġu rinvijati lill-ewwel Qorti għas-smigħ tal-kawża mill-ġdid wara li jkun kjamat in kawża Victor Caruana, bħala terza persuna interessata f'dawn il-proċeduri, u fin-nuqqas tordna r-riforma tas-sentenza appellata billi filwaqt li

tikkonfermaha fejn ċaħdet it-tielet talba attriċi dwar id-danni, u tirriformaha fejn laqgħet l-ewwel żewġ talbiet billi tiċħad l-istess talbiet attriċi, bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi appellati.

7. L-atturi preżentaw ir-risposta tal-appell tagħhom fis-16 ta' Frar 2016 permezz ta' liema issottomettew illi s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata, u l-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-appellanti solidament bejniethom.

Ikkonsidrat;

Eċċezzjoni ta' nullita` tar-rikors tal-appell

8. L-appellati eċċepew illi l-appell odjern huwa null għaliex filwaqt li fir-rigward tal-appell mid-digriet interlokutorju jidher li hemm aggravju wieħed, u cioe` n-nuqqas ta' integrita tal-ġudizzju, fir-rigward tal-appell mis-sentenza finali ma jirriżulta numerat l-ebda aggravju jew kap tas-sentenza li qed jiġi attakkat.

9. Il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni hija fiergħa u vessatorja. L-ewwel nett, għalkemm l-appellanti jsostnu li l-aggravju dwar in-nuqqas ta' integrita tal-ġudizzju jirrigwarda d-digriet tal-1 ta' Frar 2013, minn qari tar-rikors tal-appell huwa ċar illi dan l-aggravju qed jingħata fil-konfront tas-

sentenza nnifisha. Fil-fatt, l-appellanti jargumentaw espressament fir-rikors tal-appell tagħhom illi n-nuqqas ta' integrita tal-ġudizzju jirrendi s-sentenza nulla.

10. Inoltre, il-liġi ma teħtieġx illi jkun hemm enumerazzjoni fir-rikors tal-appell iżda biss illi għandu jkun hemm "…riferenza għat-talba u għas-sentenza li tkun qiegħda tiġi appellata u għandu jfisser, wieħed wieħed għalih, il-kapi tas-sentenza li jsir ilment minnhom flimkien ma' raġunijiet dettaljati għaliex ikun qiegħed isir l-appell…"[1] Mir-rikors tal-appell huwa ċar illi l-appellanti qed jappellaw minn dak il-kap tas-sentenza permezz ta' liema ġie ordnat it-tħassir tad-deċiżjoni tagħhom li jitterminaw il-kera tal-appellati u mid-dikjarazzjoni dwar l-għarfien u l-ftehim li daħlu fih mat-terz, u dan għaliex skont huma din id-deċiżoni m'hijiex sorretta mill-provi li ġew prodotti fil-kawża. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan huwa biżżejjed biex jissodisfa l-vot tal-liġi. Tant hu hekk illi l-appellati ma jidher li kellhom l-ebda problema li jifhmu fuq x'hiex huwa bbażat l-appell odjern fil-mertu. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qed tiġi miċħuda.

L-appell mid-digriet tal-1 ta' Frar 2013

11. Il-konvenuti ressqu aggravju fir-rigward tad-digriet tal-ewwel Qorti datat 1 ta' Frar 2013 permezz ta' liema jilmentaw mid-deċiżjoni tal-ewwel

---

[1] Artikolu 143 (2) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Qorti li tiċħad it-talba tal-atturi appellati sabiex jiġi kjamat in kawża Victor Caruana, ossia l-persuna ma' liema l-Kummissarju tal-Artijiet daħal f'kuntratt ta' qbiela fir-rigward tal-istess art mertu ta' dawn il-proċeduri. Il-Qorti tosserva pero` illi fit-talba tagħhom il-konvenuti naqsu milli jagħmlu talba dwar dan id-digriet. Filfatt għalkemm fit-talba tagħhom huma jiddikjaraw illi qed jinterponu appell mill-imsemmi digriet, l-ebda parti mit-talba tagħhom ma tirreferi għad-digriet u tispeċifika dak illi l-konvenuti qed jitolbu lil din il-Qorti tagħmel fir-rigward tiegħu.

12. Il-Qorti xorta waħda ser tkun qed tieħu konjizzjoni tas-sustanza tar-rifjut tal-ewwel Qorti li tikkjama in kawża lil Victor Caruana. Dan peress illi l-ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni tan-nuqqas ta' integrita` tal-ġudizzju għaliex Victor Caruana ma kienx ġie intimat fil-kawża. F'dan ir-rigward hemm aggravju speċifiku, u d-determinazzjoni tiegħu neċċessarjament ser twassal għall-istess konklużjoni.

Nuqqas ta' integrita tal-ġudizzju

13. L-appellanti jilmentaw illi s-sentenza appellata mhux biss qed tolqot il-partijiet fil-kawża iżda qed tolqot direttament lit-terza persuna li llum hija rikonoxxuta bħala t-titolari tal-kera fuq l-art mertu ta' dawn il-proċeduri, u għaldaqstant kellha tifforma parti minn din il-kawża sabiex il-ġudizzju jkun integru. Jargumentaw illi l-ewwel Qorti kellha tordna l-kjamata in kawża

ta' dan it-terz, u jżidu illi, apparti l-fatt li l-kjamata in kawża tat-terz ġiet fil-fatt mitluba permezz ta' rikors, l-ewwel Qorti kellha obbligu li tikkjamah in kawża hi *proprio motu* u dan fid-dawl tal-ġurisprudenza fuq din il-materja. L-appellanti jsostnu għalhekk illi hemm mankanza proċedurali gravi għaliex il-ġudizzju m'huwiex integru u għalhekk biss l-appellanti għandhom jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju stante n-nullita` tas-sentenza minħabba dan il-fatt.

14. L-appellati jirribattu illi s-sentenza ċitata mill-appellanti fl-ismijiet **Partit Nazzjonalista v. Kummissjoni Elettorali et** tad-29 ta' Mejju 2015 sempliċiment ordnat illi jiddaħħal fil-kawża l-Partit Laburista, u ma ordnatx illi l-appellanti kollha jiġu lliberati mill-osservanza tal-ġudizzju kif qed jippretendu l-appellanti. Isostnu illi din is-sentenza m'hijiex applikabbli għal dan il-kaz għaliex filwaqt illi f'dik il-kawża t-terz kien intlaqat ħażin sa minn qabel ma nfetħet il-kawża, fil-każ odjern it-terz sar parti mill-kwistjoni ferm wara li saret il-kawża u l-kuntratt li daħal fih mal-appellanti jgħid li huwa suġġett għall-eżitu ta' din il-kawża. Dan ifisser illi t-terz stess intrabat bl-eżitu ta' din il-kawża mingħajr il-ħtieġa li jidħol fiha.

15. L-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fuq dan il-punt:

> "It-tielet eċċezzjoni preliminari mressqa mill-imħarrkin hija marbuta man-nuqqas ta' integrita' tal-ġudizzju. L-imħarrkin jgħidu illi biex ilġudizzju jkun sħiħ, imissu jissejjaħ fil-kawża Victor Caruana li fil-preżent jokkupa biċċa mir-raba' mertu ta' dawn il-proċeduri;

> “Illi fil-mori ta’ dawn il-proċeduri, il-Qorti tat il-fehma tagħha dwar il-ħtieġa tas-sejħa fil-kawża tal-imsemmi Victor Caruana billi ċaħdet talba mressqa mill-atturi (lejn l-aħħar tas-smigħ tal-każ u fl-egħluq tat-tressiq tal-provi u dan għaliex dik is-sejħa fil-kawża ma tinkwadrax f’azzjoni ta’ stħarriġ ġudizzjarju ta’ azzjoni amministrattiva bħalma hija din ta’ llum. Ladarba l-Qorti diġa’ wriet il-fehma tagħha fuq dan il-punt, ma tarax ilħtieġa li ttawwal aktar fuqu, u ser tgħaddi biex tiċħad it-tielet eċċezzjoni preliminari wkoll u ssib li l-ġudizzju kif inhu huwa sħiħ;”

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

16. L-argument tal-appellanti f’dan l-aggravju huwa essenzjalment illi l-ġudizzju m’huwiex integru għaliex hemm terz milqut direttament bis-sentenza appellata, u cioe` Victor Caruana, u għalhekk in-nuqqas li jiġi kjamat in kawża jirrendi s-sentenza appellata nulla. Il-Qorti pero` ma taqbilx ma’ dan l-argument u tqis illi l-ewwel Qorti kienet korretta meta kkonsidrat illi f’dawn il-proċeduri m’hemmx lok illi jigi intimat terz privat.

17. Mill-konsiderazzjonijiet magħmula mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata huwa ċar illi s-sentenza hija bbażata unikament fuq kwistjoni strettament proċedurali, u ċioe` n-nuqqas tal-konvenuti appellanti illi jagħtu lill-atturi appellati ċans sabiex iressqu l-verżjoni tagħhom dwar l-allegazzjonijiet li kien qiegħed jagħmel Victor Caruana qabel ma jitterminaw il-kirja tagħhom. Is-sentenza ma tittrattax ir-raġuni għalfejn il-kirja ġiet itterminata. Għalhekk huwa ċar illi l-intromissjoni ta’ Victor Caruana f’dawn il-proċeduri ma jista’ jkollha l-ebda impatt fuq l-eżitu tagħhom. Dawn il-proċeduri jitrattaw allegat nuqqas da parti tal-konvenuti

qua entitajiet amministrattivi marbuta bil-prinċipji tal-ġustizzja naturali li jagħtu smigħ xieraq lill-appellati. Dan in-nuqqas la jista' jiġi ssannat minn Victor Caruana u lanqas ma jista' jew għandu jirrispondi għalih Caruana. L-allegat nuqqas li jiġi rispetat il-prinċipju ta' *audi alteram parte* huwa nuqqas li għandhom jirrispondu għalih il-konvenuti u ħadd aktar.

18. Apparti minn hekk, Victor Caruana stess aċċetta illi jekk jirriżulta li hemm persuni oħra li għandhom drittijiet fuq din l-art il-Gvern għandu s-setgħa u d-dritt illi unilateralment jittermina l-kera tiegħu. Filfatt, fid-dikjarazzjoni ġuramentata magħmula minnu li tinsab esebita a fol 104 u li tifforma parti integrali mill-ftehim li Caruana kkonkluda mad-Dipartiment Proprjeta` tal-Gvern, huwa aċċetta espressament illi "Niddikjara li nifhem u naċċetta mingħajr ebda riserva li kemm il-darba l-Gvern, fuq bażi ta' din id-dikjarazzjoni ġuramentata tiegħi, jiddeċiedi li jagħtini kirja fuq l-imsemmija art, u kemm il-darba wara li jirriżulta, fid-diskrezzjoni assoluta tal-Gvern, li kien hemm terzi persuni li kellhom drittijiet legali qablu fuq din l-art, allura l-Gvern ikollu d-dritt unilaterali u assolut li jannulla l-istess kirja jew jitterminaha kif situplat fi klawsola numru sitta (6) tal-kondizzjonijiet ġenerali tal-kuntratt ta' kirja u dan mingħajr il-ħtieġa ta' ebda proċeduri ġudizzjarji."

19. Huwa minnu illi l-ewwel Qorti ddikjarat null l-għarfien u kwalunwke ftehim jew kuntratt konkluż mat-terz, iżda fil-fehma ta' din il-Qorti m'hijiex

is-sentenza nnifisha li hija difettuża iżda biss din il-parti tad-deċide. Huwa car illi meta l-ewwel Qorti għamlet din id-dikjarazzjoni hija marret extra-petita. L-atturi kienu talbu li jiġu awtorizzati sabiex iżidu talba f'dan is-sens, iżda l-ewwel Qorti kienet ċaħdet din it-talba għaliex ikkonsidrat illi tmur oltre l-parametri ta' azzjoni ta' stħarrig ġudizzjarju f'egħmil amministrattiv. Minn dan għandu loġikament isegwi illi l-ewwel Qorti ma setgħatx imbagħad tgħaddi sabiex tagħmel din id-dikjarazzjoni fis-sentenza tagħha ġaladarba qatt ma fformat parti mid-domanda attriċi fuq deċiżjoni tal-ewwel Qorti stess. Għalhekk il-Qorti tqis illi din id-dikjarazzjoni magħmula mill-ewwel Qorti għandha neċċessarjament tiġi revokata, ġaladarba ma setgħatx legalment issir.

20. Apparti l-kwistjoni dwar din id-dikjarazzjoni, ma jistax jingħad illi l-ġudizzju m'huwiex integru minħabba l-assenza ta' Victor Caruana fil-proċeduri. L-intervent ta' Victor Caruana ma jistax jibdel l-eżitu tad-deċiżjoni minħabba n-natura tal-kawża u għalhekk il-Qorti tqis illi ma hemm l-ebda utilita ġuridika illi jkun parti minn dawn il-proċeduri. Għaldaqstant il-ġudizzju huwa integru anke fin-nuqqas ta' Victor Caruana, u għalhekk dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud, salv għal dak ikkonsidrat dwar id-dikjarazzjoni extra-petita magħmula mill-ewwel Qorti.

L-appell tal-konvenuti fil-mertu

21. L-appellanti jargumentaw illi d-deċiżjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet illi jittermina l-qbiela tal-appellati ttieħdet skont il-liġi, minħabba l-fatt illi l-appellati naqsu milli jikkonformaw ruħhom mal-kondizzjonijiet stipulati fil-kuntratt u ssullokaw l-art in kwistjoni lil terz. L-appellanti jsostnu illi kienu ġew sottomessi lilhom provi suffiċjenti li juru li l-appellati kien issullokaw l-art in kwistjoni lil Victor Caruana, li wera li hu kien iħallas għal tali sullokazzjoni. Għalhekk, skont huma, il-Kummissarju tal-Artijiet kien qiegħed biss jirreaġixxi a bażi tal-istat ta' illegalita` tal-appellati u ma kienx qiegħed imur kontra l-liġi jew jimxi lil hinn mis-setgħa tiegħu. Jgħidu li l-ewwel Qorti kienet rinfaċċjata b'volum ta' provi kontradittorji u li l-appellanti stess ammettew li kienu jirċievu ħlas ta' qbiela mingħand il-kuġin tagħhom Victor Caruana, u dan juri li l-appellanti imxew entro l-parametri legali. Żiedu li l-Kummissarju tal-Artijiet qatt ma ħareġ ordni ta' żgumbrament kontra l-appellati, iżda kien biss preżenta ittra uffiċjali permezz ta' liema ġie ddikjarat li l-kera tal-appellati kienet ġiet terminata u li l-appellati kellhom jivvakaw l-art. Jargumentaw ukoll illi skont l-Artikolu 3 tal-Kapitolu 228 tal-Liġijiet ta' Malta l-Kummissarju tal-Artijiet għandu diskrezzjoni assoluta fir-rigward ta' żgumbramenti, u li inoltre, skont il-ġurisprudenza l-appellati kien jeħtieġilhom juru li meta ħarġet l-ordni ta' żgumbrament fil-konfront tagħhom huma kienu qed jiddetjenu l-fond b'mod illi jiġi eskluż il-poter diskrezzjonali da parti tal-Kummissarju tal-Artijiet li ħareġ l-ordni. L-appellanti jsostnu li f'dan il-każ l-appellati

naqsu milli juru dan, peress illi mill-provi jirriżulta illi huma ma kellhom l-ebda titolu fuq ir-raba' in kwistjoni meta ġiet terminata l-kirja.

22. L-appellati jirribattu illi l-appellanti ma jistgħux jittieħdu bis-serjeta meta jipprovaw jiġġustfikaw it-terminazzjoni tal-qbiela tal-atturi a bażi ta' sullokazzjoni meta din kienet allegazzjoni li saret b'qerq minn Victor Caruana, u dan speċjalment ikkonsidrat li sussegwentement l-appellanti stess irrikonnoxew lill-istess Victor Caruana bħala l-gabilott li jaħdem l-art, u ċioe` l-persuna li allegatement hija kompliċi ma' din l-illegalita` li wasslet għat-terminazzjoni tal-kuntratt. Isostni li ommhom qatt ma kienet il-gabilott rikonoxxut u għalhekk ma jistax ikun illi kien hemm sullokazzjoni kif jargumentaw l-appellanti. Isostnu wkoll illi ġaladarba d-Dipartiment tal-Artijiet baqa' jaċċetta l-kera mingħandhom sal-2012 dan jekwivali għall-aċċettazzjoni taċita ta' dak li seħħ fil-passat u hija raġuni biżżejjed sabiex il-Kummissarju tal-Artijiet jitqies illi rrinunzja kwalunkwe dritt li kellu li jittermina l-kera. Jargumentaw ukoll illi għalkemm fir-rikors tagħhom l-appellanti donnhom jindikaw li l-ewwel Qorti qatt ma kienet tista' tiddeċiedi t-tieni talba billi tiddisponi dwar l-għarfien li ngħata lit-terz, l-ebda aggravju ma tressaq dwar dan.

23. L-ewwel Qorti waslet għad-deċiżjoni tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"'Illi l-Qorti sejra tgħaddi biex tqis it-talbiet attriċi u l-eċċezzjonijiet fil-mertu. F'kawża ta' din ix-xorta il-konsiderazzjonijiet ta' natura legali huma marbuta ma' egħmil amministrativ li l-parti attriċi qiegħda tattakka. Limħarrek Kummissarju tal-Artijiet huwa l-persuna li l-liġi tagħti s-setgħa li jamministra l-proprjeta' immobbli li minnu jagħmel il-Gvern. L-Uffiċċju Konġunt, min-naħa l-oħra, ingħata l-funzjoni illi jamministra l-proprjeta' immobbli illi ġiet trasferita lill-Gvern mill-entijiet ekkleżjastici skond ilftehim milħuq bejn is-Santa Sede u l-Gvern ta' Malta tat-28 ta' Novembru 1991.

"Illi f'każijiet ta' stħarriġ ġudizzjarju l-Qorti ma tidħolx fil-mertu taddeċiżjoni li tkun ħaddnet xi awtorita' pubblika, sakemm deċiżjoni bħal dik ma titteħidx b'mod lil hinn ('ultra vires') mis-setgħat mogħtija lil dik l-Awtorita' li tkun eżerċitat l-għażla jew jekk l-għażla tkun saret bi ksur ta' xi wieħed mill-prinċipji ta' ħaqq naturali jew inkella ttieħdet fuq kunsiderazzjonijiet irrilevanti jew kontra l-liġi. Fi kliem l-awturi f'dan il-qasam: "As a general principle it can be said that the courts do not concern themselves with the wisdom of a particular decision; they cannot examine the merits. They can, however, examine whether a public body has exceeded the powers given to it so that its decision is ultra vires or whether the procedure followed in reaching a decision was flawed by a failure to observe the principles of natural justice";

"Illi madanakollu, meta l-Qorti tintalab biex tistħarreġ egħmil amministrativ trid tara li dak l-egħmil ikun twettaq sewwa. B'dan wieħed jifhem li (a) legħmil ikun sar taħt jew bis-saħħa ta' ligi, (b) minn persuna jew awtorita' li tkun ingħatatilha dik is-setgħa bil-ligi, u (ċ) li hi u twettaq tali setgħa dik il-persuna jew dik l-awtorita' tkun inqdiet biha b'mod li ma tużahiex ħażin jew għal għanijiet mhux xierqa. Fejn it-twettiq ta' xi setgħa jġib miegħu l-użu ta' diskrezzjoni, il-liġi trid ukoll li dik id-diskrezzjoni tissejjes fuq kunsiderazzjonijiet rilevanti b'ħarsien tar-regoli ta' ġustizzja naturali;

"Illi jibqa' wkoll il-fatt li meta Qorti tintalab tistħarreġ egħmil amministrativ, hija tista' u għandha tgħarbel kif l-awtorita' pubblika tkun wettqet iddiskrezzjoni tagħha u ta' xiex tkun ħadet kunsiderazzjoni f'dak leżerċizzju, iżda l-Qorti ma għandha qatt tissostitwixxi b'tagħha ddiskrezzjoni li hija bil-liġi mħollija f'idejn dik l-awtorita'. U għalhekk, sakemm dan l-eżercizzju jibqa' wieħed "ta' kassazzjoni", il-Qorti ma tindaħalx dwar jekk id-deċiżjoni jew l-egħmil imwettaq ikunx wieħed sostantivament korrett, sakemm ikun formalment raġonevoli u jaqa' fillimiti tas-setgħat mogħtija lil dik l-awtorita' li tkun wettqet l-istess egħmil;

"Illi jirriżulta mill-provi mressqin mill-partijiet li lejn l-aħħar tal-2011, limħarrek Kummissarju tal-Artijiet, qatagħha li jtemm il-qbiela tar-raba' li kien ingħata lil missier l-atturi mill-Kurja Arċiveskovili fis-snin 1949 u 1951. Din il-qbiela għaddiet għand l-atturi meta ġie nieqes missierhom fil-1987. Ir-raġuni mogħtija mill-imsemmi mħarrek għat-temm tal-qbiela kienet il-fatt li irriżultalu illi l-atturi kisru kundizzjoni dwar sullokazzjoni

jew ċessjoni li tinsab kemm fil-kuntratt tas-sena 1949 u kif ukoll f'dak tal-1951. L-imħarrek sejjes il-fehma tiegħu fuq dokumentazzjoni li bagħat Victor Caruana meta ressaq it-talba tiegħu għall-għarfien bħala l-gabillott ta' biċċa mir-raba' li kienet tqabblet lil missier l-atturi;

"Illi l-atturi jiċħdu illi huma qatt issullokaw art lil terzi xi biċċa mir-raba' li qasmilhom missierhom u saħansitra jgħidu illi d-dokumenti u/jew iddikjarazzjonijiet illi għandu f'idejh id-Dipartiment tal-Artijiet f'dan irrigward huma foloz. Jgħidu wkoll illi huma għarrfu b'dan lill-imħarrek Kummissarju tal-Artijiet qabel ma ttieħdet id-deċiżjoni, iżda kollox baqa' għaddej u l-imħarrkin injoraw l-ilmenti tagħhom u temmew il-kirja. Jallegaw illi l-imħarrkin riedu jaġevolaw lit-terza persuna tant illi filwaqt illi l-applikazzjoni ta' dik il-persuna (Victor Caruana) ġiet ipproċessata, ittalba tagħhom baqgħet imwaħħla, kif għadha sallum. Mhux hekk biss, imma t-talba ta' Victor Caruana tmexxiet minkejja li kellha tagħrif nieqes fiha u minkejja li l-kunsens tagħhom għall-għarfien tiegħu baqa' ma ngħatalu qatt. Fl-aħħarnet, l-atturi jallegaw illi l-imħarrkin kienu disposti illi jaċċettaw l-allegat nuqqas kommess mill-atturi kemm-il darba l-atturi jgħarfu lit-terz bħala li kien jaħdem parti minn din l-art. Kien biss meta huma rrifjutaw li jagħmlu dan illi l-imħarrek Kummissarju tal-Artijiet ġab fit-tmiem il-qbiela. Fi kliem l-atturi, id-deċiżjoni li tiġi mitmuma l-qbiela saret bi ksur tal-principju tal-audi alteram partem, ittieħdet b'abbuż ta' poter għal għanijiet mhux xierqa u li d-deċiżjoni tmur kontra l-liġi;

"Illi l-imħarrkin iwieġbu illi l-atturi ma stqarrewx liema liġi ġiet miksura mill-imħarrkin, u lanqas fissru taħt liema ċirkostanza l-egħmil tal-Kummissarju tal-Artijiet kiser il-Kostituzzjoni jew kif l-azzjoni tiegħu saret lil hinn mis-setgħat mogħtija lilu mil-liġi. Huma jgħidu illi għaldaqstant jekk tabilħaqq kien hemm xi ksur għalih japplika l-paragrafu (iv) tas-subinċiż (1)(b) tal-artikolu 469A li jikkontempla l-invalidita' ta' l-att amministrattiv meta dan ikun "mod ieħor kontra l-liġi". Iżidu jgħidu li meta jiġi applikat dan il-paragrafu għall-każ odjern, joħroġ ċar kemm għamlu sewwa li itterminaw il-qbiela għaliex kien irriżultalhom illi l-atturi stess ħolqu l-istat tal-illegalita' li wassal għal deċiżjoni drastika bħal dik;

"Illi l-Qorti sejra tqis dawn iż-żewġ pożizzjonijiet tal-partijiet fid-dawl talkonsiderazzjonijiet li saru qabel u fil-parametri ta' dak li jista' jsir f'kawża ta' stħarriġ ġudizzjarju. Jibda biex jingħad li ma hemmx dubju illi limħarrkin aġixxew b'setgħa li toħroġ minn ligi, lanqas ma hemm kwestjoni dwar jekk huma kellhomx is-setgħat bil-liġi illi jtemmu l-qbiela jekk kemm-il darba joħroġ li jkun sar ksur ta' xi patt u ladarba r-raba' kienet art tal-Gvern. Imma l-ilment tal-attur mhuwiex dwar dawk issetgħat, iżda dwar kif l-imħarrkin inqdew bihom u waslu għaddeċiżjonijiet tagħhom. Minn kliem l-imħarrkin infushom, il-qagħda maħluqa bl-applikazzjonijiet tal-atturi u dik ta' Victor Caruana ġabet "sitwazzjoni prekarja għad-Dipartiment, fejn il-Kummissarju ta' l-Artijiet kien rinfaċċjat b'dikjarazzjonijiet konfliġġenti u kontradittorji… (li) żergħu element kbir ta' inċertezza fil-proċedura ta' rikonoxximent". Jekk dan kien tabilħaqq minnu, joħroġ aktar ċar l-aggravju tal-atturi u anqas ċara

r-raġuni għaliex il-Kummissarju mħarrek qatagħha li jibqa' jagħraf it-talba tat-terz Victor Caruana u jieqaf milli jqis it-talba tal-atturi, u jaqta' għaddritt u jtemmilhom il-qbiela;

"Illi l-Qorti tqis li f'ċirkustanzi bħal dawn fejn awtorita' (f'dan il-każ rappreżentanta mill-imħarrkin) hi rinfaċċata b'allegazzjoni ta' qerq bit-tressiq ta' dokumetazzjoni falza illi tista' taffettwa deċiżjoni li tolqot il-jeddijiet ta' ħaddieħor (f'dan il-każ, lill-atturi) hija għandha tieħu l-ħaġa blakbar reqqa u tgħarbel sewwa x'inhi l-qagħda vera qabel ma tgħaddi biex tieħu deċiżjoni. Illi l-Qorti hija tal-fehma li f'dan il-każ l-imħarrkin ma mxewx hekk u dan joħroġ mill-provi. Fl-ewwel lok, minkejja li d-Dipartiment kien ilu snin jagħraf biss lill-atturi bħala l-gabillotti tar-raba' mertu tal-każ, deherlu li kellu jaċċetta allegazzjoni ta' terz (Victor Caruana) li tmur kontra dak l-għarfien u dan waqt li kien baqa' jirċievi l-qbiela mingħand il-gabillotti magħrufa (jiġifieri l-atturi). Fit-tieni lok, minkejja l-kundizzjoni tassattiva u espressa fl-iskema mnedija fl-2000, id-Dipartiment baqa' jmexxi 'l quddiem it-talba tal-għarfien magħmula minn Victor Caruana minkejja li dan ma kienx ġab il-kunsens tal-gabillotti magħrufa bil-firma tagħhom. Fit-tielet lok, ma ngħatat l-ebda spjegazzjoni tajba u li wieħed jista' joqgħod fuqha għaliex, minkejja dak in-nuqqas u minkejja li ħareġ li t-talba ta' Victor Caruana kienet tolqot il-qalba tat-talba tal-atturi, idDipartiment għażel li jibqa' jipproċessa t-talba ta' Caruana (li kienet tolqot biċċa mill-art imqabbla lill-atturi) u ma mexxiex ukoll dik tal-atturi. Fir-raba' lok, ma ntweriex għaliex it-talba tal-atturi ma tmexxietx u t-titolu tagħhom tħassar, meta f'laqgħa li saret f'Ġunju tal-2009 fil-preżenza ta' funzjonarji tad-Dipartiment, l-atturi ntalbu jikkonċedu l-għarfien lil Victor Caruana dwar l-art li dwarha kien talab l-għarfien għalih. Fil-ħames lok, mid-dokumenti mressqa minn Victor Caruana, wieħed seta' jara li l-art li ried l-għarfien dwarha ma kellu l-ebda titolu għaliha u lanqas biss kienet iġġib l-isem tar-raba' li dwaru l-atturi kienu magħrufa bħala l-gabillotti (għalkemm il-pjanta kienet dwar dik l-art). Fis-sitt lok, il-Qorti tħares bi tħassib għall-fatt li, minkejja li l-imħarrkin kienu laqgħu n-notifika talprotest ġudizzjarju u kif ukoll tal-atti tal-kawża, id-Dipartiment għadda biex temm il-qbiela favur l-atturi u saħansitra daħal f'kuntratt ta' qbiela ma' Victor Caruana fuq l-art li kien talab l-għarfien dwarha, sewwasew dakinhar li nżammet seduta għall-ġbir tal-provi f'din il-kawża fejn kien issejjaħ jixhed il-Kummissarju mħarrek;

"Illi, bla ma l-Qorti tidħol fuq l-appezzament dwar jekk seħħitx tassew xi sullokazzjoni jew ċessjoni min-naħa tal-atturi dwar xi parti mir-raba' mertu tal-każ, ħareġ ukoll li ma kienx minnu li l-atturi irrinunzjaw għalljeddijiet tagħhom jew li stqarrew li wettqu xi sullokazzjoni. Lanqas ma tara li huwa xieraq li l-imħarrkin jistaħbew wara r-rabta li daħal għaliha Victor Caruana li f'każ li ressaq xi dikjarazzjoni falza, il-kuntratt li sar miegħu jaqa' awtomatikament. Fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti tqis li l-kuntratt ma' Victor Caruana ma messux sar mill-ewwel għaliex (a) it-talba tiegħu kienet nieqsa minn element meħtieġ espressament (il-kunsens tal-atturi) skond l-iskema li taħtha applika u (b) għaliex, f'dawk iċ-ċirkostanzi, iddeċiżjoni li bis-saħħa tagħha l-qbiela favur l-atturi

> ntemmet ma messhiex ittieħdet. Il-ħsara saret għaliex, bis-saħħa ta' dokumenti suspetti, it-titolu tal-atturi għar-raba' mqabbel lilhom tħassar minkejja li huma ressqu loppożizzjoni tagħhom;
>
> "Illi minn dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tasal li taqbel mal-atturi illi limħarrkin naqsu li fil-każ tagħhom iħarsu l-prinċipji tal-ġustizzja naturali fid-deliberazzjonijiet ta' qabel ma ġiet mitmuma l-qbiela lill-atturi billi ddeċiżjoni li tintemm il-qbiela saret bi ksur tal-artikolu 469A(1)(b)(ii) talKapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta;
>
> "Illi mill-ispjegazzjoni li ta r-rappreżentant tad-Dipartiment tal-Artijiet, jidher illi d-deċiżjoni biex tiġi mitmuma l-kirja saret miż-żewġ imħarrkin.
>
> "Dan minbarra l-fatt li, minn kif tfissret il-binja tad-Dipartiment f'dak li għandu x'jaqsam ma' kompetenzi u setgħat, joħroġ li fil-proċess tat-teħid tad-deċiżjoni impunjata kienu mdaħħla ż-żewġ imħarrkin. Għaldaqstant din il-Qorti ssib in-nuqqas fit-tnejn anke jekk l-ittra tat-terminazzjoni ntbagħtet f'isem l-imħarrek Kummissarju tal-Artijiet waħdu;
>
> "Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti tasal għall-fehma li l-ewwel żewġ talbiet attriċi huma mistħoqqa u sejra tilqagħhom"

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

24. Huwa ċar illi l-appellanti ma resqu l-ebda raġuni sabiex din il-Qorti tasal għall-konklużjoni differenti minn dik li waslet għaliha l-ewwel Qorti u li dan l-aggravju huwa manifestament fieragħ. L-argumenti tal-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom kollha jitrattaw il-mertu tad-deċiżjoni meħuda minnhom. Pero` s-sentenza appellata hija ċara. Il-mertu tad-deċiżjoni ma kienx relevanti għas-sentenza għaliex il-mod innifsu ta' kif ittieħdet dik id-deċiżjoni kien ħażin. Id-deċiżjoni tal-appellanti li tiġi tterminata l-kirja tal-appellati ttieħdet bi ksur lampanti tal-prinċipji ta' ġustizzja naturali, senjatament il-prinċipju ta' *audi alteram partem.* Filfatt, mhux talli l-atturi ma ġewx mogħtija cans illi jressqu l-verżjoni tagħhom a konjizzjoni tal-

konvenuti qabel ma ġiet itterminata l-kirja, iżda talli lanqas biss ġew informati illi kienu qed isiru allegazzjonijiet fil-konfront tagħhom li setgħu jwasslu sabiex il-kirja tagħhom tiġi tterminata, u wisq anqas ġew murija d-dokumentazzjoni a bażi ta' liema ttieħdet id-deċiżjoni impunjata qabel ma' din id-deċiżjoni effettivament ittieħdet. L-appellanti ma nnegaw xejn minn dan, u fil-fatt fir-rikors tal-appel tagħhom jargumentaw biss illi d-deċiżjoni tagħhom kienet ġusta fis-sostanza tagħha. Din il-Qorti taqbel perfettament mal-ewwel Qorti pero` illi kkonsidrat id-difett proċedurali serju fit-teħid ta' dik id-deċiżjoni, il-mertu tagħha huwa għal kollox irrelevanti f'dawn il-proċeduri.

25. Fir-rigward tal-argument tal-appellanti illi l-Kummissarju tal-Artijiet għandu diskrezzjoni assoluta f'dak li għandu x'jaqsam ma' żgumbrament, il-Qorti tirrileva illi d-diskrezzjoni mogħtija lill-entitajiet amministrattivi trid dejjem tiġi eżerċitata entro l-parametri tal-liġi u b'rispett sħiħ għall-prinċipji tal-ġustizzja naturali u l-ebda entita amministrattiva ma tista' teżimi ruħha mill-applikabbilita` ta' tali prinċipji.[2] F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza b'mod partikolari għas-sentenza fl-ismijiet **David Axiaq v. l-Awtorita` ghat-Trasport Pubbliku**, (PA 05/05/2005) fejn ġie spjegat illi:

> "Il-pricipju 'audi alteram partem' huwa principju fundamentali mixhut fuq kull min gie mghoni b'poter li jiddeciedi. L-awtur S.A. de Smith fil-ktieb "Constitutional and Administrative Law" (Penguin Books, 3rd Edit.) jghid a pagna 564, li dan il-principju, "Is the more interesting and

[2] **Teshome Tensea Gebremariam v. Bord tal-Appelli dwar ir-Refugjati et**, (PA 10/07/2012, ikkonfermata minn din il-Qorti fit-30 ta' Settembru 2016); **Noel Tanti v. Is-Segretarju Permanenti – Ministeru ghall-Affarijiet Barranin u Promozzjoni tal-Kummerc et** (PA, 10/12/2020).

> important rule of natural justice. In its crudest form, it means that nobody shall be penalized by a decision of a court or tribunal unless he has been given (a) prior notice of the charge or case he has to meet, and (b) a fair opportunity to answer the case against him and to put his own case". Fil-kawza famuza ingliza "Ridge vs Baldwin", decisa mill-House of Lords fl-1964, intqal li d-dritt ghal smiegh xieraq "is a rule of universal application", u Lord Loreburn, fil-kawza "Board of Education vs Rice", decisa wkoll mill-House of Lords fl-1911, kien qal li d-dover li jaghti smiegh xieraq hu impost "upon every one who decides anything".

26. Inoltre, kif deċiż fis-sentenza fl-ismijiet **Edwin Zarb et v. Gilbert Spiteri et** (App 06/02/2015):

> "Il-principju ta' audi alteram partem huwa principju tant fundamentali li huwa meqjus bhala wiehed ta' gustizzja naturali u ghalhekk implicitu f'kull procediment li fih trid tigi amministrata l-gustizzja. Dan il-principju jimplika li ebda persuna ma ghandha tigi ggudikata minghajr ma tinghata opportunita` xierqa li tipproduci x-xhieda taghha u twiegeb ghall-evidenza prodotta mill-parti kuntrarja."

27. Huwa ċar għalhekk illi meta Victor Caruana għamel allegazzjonijiet illi l-atturi kienu qed jissullokaw l-art in kwistjoni lilu, il-konvenuti kellhom l-obbligu illi jinnotifikaw lill-atturi b'dawn l-allegazzjonijiet u d-dokumentazzjoni li kienet ġiet prodotta bħala prova tagħhom, u jagħtuhom opportunita` xierqa li jressqu l-provi tagħhom u jwieġbu ghall-allegazzjonijiet u l-provi miġjuba mit-terz. Għalhekk m'hemm l-ebda dubbju illi l-appellanti naqsu sew mill-obbligi tagħhom fit-teħid tad-deċiżjoni illi jitterminaw il-qbiela tal-atturi, u għaldaqstant is-sentenza appellata hija ġusta u għandha tiġi kkonfermata.

28. Għaldaqstant l-appell tal-konvenuti qiegħed jiġi miċħud, salv għal dak li ngħad dwar dik il-parti tad-deċiżjoni li hija *extra petita*.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjoni tal-appellati dwar in-nullita` tar-rikors tal-appell, tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata permezz ta' liema l-ewwel Qorti ddikjarat illi ma jiswiex l-għarfien mogħti mill-appellanti lit-terza persuna u kull ftehim jew kuntratt ieħor li seta' sar magħha dwar ir-raba' jew parti minnu li huwa mertu ta' dawn il-proċeduri, tiċħad l-appell tal-konvenuti appellanti u tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata.

L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu in kwantu għal 90% mill-appellanti u in kwantu għal 10% mill-appellati.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm