MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

11 ta' Mejju, 2023

Rikors Numru 61/2022

Joseph Brown

Vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Joseph Brown** ippreżentat fil-21 ta' Lulju, 2022, li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

1. *Illi r-rikkorenti ġie nnotifikat permezz ta' ittra uffiċjali iddatata 13 ta' Lulju, 2022, u nnotifikata lilu fid-19 ta' Lulju, 2022, illi huwa qed jokkuppa l-fond kummerċjali f'08, Triq Marsamxett, Valletta (tenement 061234) mingħajr l-ebda titolu validu fil-liġi.*
2. *Illi, huwa presenzjalment, qed jopponi din it-talba għas-segwenti raġunijiet:*

   i) In linea preliminarji, huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur fl-ittra uffiċjali su indikata, stante li l-fond hu mikri lis-soċjetà limitata kif se jirriżulta fis-smiegħ u trattazzjoni ta' din il-kawża;

   ii) Illi, subordinarjament u mingħajr preġudizzju għal dak li ntqal, huwa jokkupa l-fond de quo leġittamament bħala direttur u diriġenti tas-soċjetà li għandha t-titolu lokatizzju fuq il-fond.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bir-rispett, li dan it-Tribunal jgħoġbu:

Jirrevoka d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità tal-Artijiet, kif ikkomunikata lilu fl-ittra uffiċjali hawn fuq imsemmija.

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fid-9 ta' Awwissu, 2022, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi l-Awtorita' esponenti irceviet l-Appell tal-Appellant Joseph Brown. L-Awtorita' ma taqbilx mal-kontenut tar-Rikors tal-Appell hekk kif imressaq u per konsegwenza qieghda tinterponi din l-umli Risposta taghha.*

2. *Illi d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' Intimata nhar it-13 ta' Lulju 2022 hija waħda ġusta u timmerita konferma.*

3. *Illi l-Awtorita' mxiet skont il-liġi meta hija ħadet id-deċiżjoni appellata, inkluż u mhux limitatament dwar il-fatt li l-appellant ġie interpellat f'ismu proprju u mhux f'isem il-kumpanija li oriġinarjament lilha kienet ġiet konċessa l-lokazzjoni, stante li l-istess soċjeta' llum m'għadhiex teżisti u għalhekk stante li huwa l-appellant li qiegħed jokkupa l-imsemmija proprjeta' u dana mingħajr l-ebda titolu validu, l-ordni t'evizzjoni kellha tinħareġ fil-konfront tiegħu.*

4. *Illi inoltre, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, jirriżulta b'mod ċar li l-lokazzjoni tal-garage de quo kienet ibbażata fuq fatti skorretti u li m'għandhomx mill-verita' u li għalhekk anke fuq din il-binarju ikun jimmerita li ssir l-evizzjoni mill-proprjeta' in kwistjoni.*

5. *Illi m'hemmx dubbju li dan l-Onorabbli Tribunal, hekk kif dejjem għamel minn mindu ġie stabbilit, ser jistħarreġ id-diskrezzjoni użata mill-istess Awtorita' u hekk għandu jagħmel. F'dan il-każ pero' m'għandux ikun it-Tribunal li jissostitwixxi b'deċiżjoni tiegħu dak li iddeċidiet korrettement l-Awtorita'. Hawnhekk l-Awtorita' Appellata tagħmel riferenza għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili datata 12 t'April, 1999 fl-ismijiet; 'Debono v. Awtorita' Dwar it-Trasport Pubbliku' li qalet li meta jkun hemm stħarriġ ġudizzjarju "ma jfissirx li l-Qorti (f'dan il-każ it-Tribunal) ser teżamina l-mertu tal-każ quddiem l-Awtorita', imma ser tistħarreġ jekk l-Awtorita' waslitx għad-deċiżjoni tagħha abbażi ta' improper purpose jew konsiderazzjonijiet irrilevanti." Ċertament illi f'dan il-każ ser jirriżulta illi d-deċiżjoni appellata ttieħdet fuq kusiderazzjonijiet rilevanti ferm u skont prattiċi u kalkoli matematiċi stabbiliti għall-każijiet bħal dak odjern.*

6. *Illi għalhekk bħala konklużjoni jsewgi mis-suespost li l-Awtorita' Appellata kellha kull jedd li tieħu d-deċiżjoni in disamina bil-proċessi interni tagħha u kif ukoll fid-deċiżjoni tagħha aġixxiet skont prinċipji amministrattivi u per konsegwenza dan it-Tribunal għandu jkun soddisfatt li l-Awtorita' Appellata imxiet korrettament legalment u b'mod regolari.*

Għaldaqstant l-Awtorita' Esponenti qiegħda titlob li l-appell hekk kif imressaq jiġi respint a spejjeż interament tar-Rikorrenti.

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

Ra li r-rikors tħalla għal-lum għal sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra uffiċjali datata 13 ta' Lulju, 2022, li permezz tagħha ġie mitlub jiżgombra mill-fond numru 8, Triq Marsamxett, Valletta (tenement 061234) u dana ai termini tal-artikoli 9 (1) (a) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta, u ċioe` illi kien qiegħed jokkupaha mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

Illi l-aggravji prinċipali mressqa fir-rikors promutur huwa s-segwenti, u ċioe`:

1. **Illi huwa mhux il-leġittimu kontradittur stante li l-fond hu mikri lil soċjeta` limitata;**
2. **Illi huwa jokkupa l-istess fond leġittimament bħala direttur u diriġenti ta' soċjeta` li għandha titolu lokatizju fuq il-fond.**

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi fid-29 ta' Jannar, 2013, is-soċjeta` Joe Brown Limited ingħatat kirja mill-Kummissarju tal-Artijiet tal-garaxx/store, Numru 8, Triq Marsamxett, I-Belt Valletta u dan kif jirriżulta minn skrittura privata esebita bħala Dokument KG1 a fol. 53 tal-proċess. Fl-istess skrittura ġie indikat illi dan il-fond kien qiegħed jinkera bħala akkomodazzjoni alternattiva għall-fond numru 231, Triq ir-Repubblika, Valletta li kien mieħtieġ in konnessjoni ma' proġett pubbliku.

Illi permezz ta' ittra uffiċjali datata 6 ta' Settembru, 2019, mibgħuta lil Joseph Brown personalment u f'isem u in rappreżentanza ta' Joe Brown Limited, l-Awtorita` tal-Artijiet itterminat il-kirja tal-imsemmi garage peress li rriżultalha li l-kera tal-istess garaxx kienet saret b'mod żbaljat stante li kienet imsejsa fuq premessi foloz. Għaldaqstant ġie interpellat sabiex jiżgombra fi żmien tliet (3) xhur mid-data tal-istess ittra.

Illi permezz ta' ittra datata 16 ta' April, 2020, il-konsulent legali ta' Joe Brown Limited kiteb ittra lill-Awtorita` intimata fejn talab il-kunsens tagħha biex il-kirja tiġi ttrasferita favur ir-rikorrent.[1]

[1] Dokument KG8 a fol. 120

Illi minn Dokument KG6 a fol. 72 jirriżulta illi s-soċjeta` Joe Brown Limited ġiet imneħħija minn fuq ir-Reġistru tal-Kumpaniji fit-30 ta' Ġunju, 2020, wara liema, fil-21 ta' Lulju, 2022, ir-rikorrent ippreżenta rikors quddiem il-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Kummerċ) sabiex l-istess soċjeta` terġa' tiddaħħal fir-Reġistru tal-Kumpaniji.

Ir-rikorrent xehed illi huwa jopera ħaunt ġewwa Triq ir-Repubblika, Valletta u li fiż-żmien kellu aċċess għal fuq il-ħanut li kien jużah bħala maħżen. Spjega li dan il-maħżen kien ittieħidlu mill-Gvern u ingħata l-fond numru 28, Triq il-Lvant, Valletta b'kera. Sussegwentement huwa talab li jingħata l-fond in kwistjoni flok dak bin-numru 28, Triq il-Lvant, Valletta.

Dr. Kimberly Galea, *Legal Professional Officer* mal-Awtorita` intimata, spjegat illi l-Awtorita` intimata kien irriżultalha illi l-fond in kwistjoni kien ingħata fuq premessi foloz u ċioe` li għalkemm kien ġie dikjarat mill-inkwilin li kien ittieħidlu tramite esprorazzjoni fl-fond numru 231, Triq ir-Repubblika, Valletta, dan fil-fatt ma rriżultalhiex li kien il-każ. Spjegat ukoll illi apparti minn hekk, irriżultalha wkoll illi s-soċjeta` Joe Brown Limited kienet ġiet imneħħija minn fuq ir-Reġistru tal-Kumpaniji u kwindi l-inkwilin ma kienx għadu legalment jeżisti.

Illi fil-kors ta' din il-kawża qam dubju jekk il-maħżen li r-rikorrent jgħid li ġie espropriat kienx jifforma parti mill-fond 231 jew 230. Għalhekk ix-xhud Dr. Kimberly Galea għamlet riċerka fil-fajls tal-Awtorita` minn fejn irriżultalha illi la l-fond numru 231 u lanqas dak bin-numu 230 ma kienu qatt ġew espropriati. Ix-xhud spjegat li kull ma sabet fir-*records* kien biss *encroachment permits* biex jitpoġġew xi mwejjed quddiem l-istess fondi.[2]

Il-Perit Carmel Cacopardo spjega illi bejn is-sena 1988 u 1990/91 kien Cermen Eżekuttiv tal-Valletta Harbour Works. Xehed illi fl-1988 kienu nkarigati mis-Segretarjat Parlamentari għad-Djar sabiex jirriabilitaw fond li llum jismu Casa Gaspe. Spjega li lir-rikorrent kien jafu u li f'dak iż-żmien kellu ħanut taħt l-imsemmi fond li minnu kien ibigħ affarijiet tal-elettriku. Spjega li meta l-ħaddiema bdew inaddfu rriżultalhom li kien hemm parti mill-fond li kienet użata mis-Sur Brown bħala maħżen u li kienet annessa mal-ħanut tiegħu. Għalhekk saru l-arranġamenti mas-Segretarjat Parlamentari biex is-Sur Brown inħareġ mill-istess ambjenti.

[2] Ara Dokumenti KG7 u KG8 a fol. 112 sa 119

Ikkunsidra:

Illi t-Tribunal jibda biex josserva illi l-ittra uffiċjali mpunjata hija ndirizzata lil **Joseph Brown** u kwindi fil-kwalita` personali tiegħu. Illi ġie ppruvat illi s-soċjeta` Joe Brown Limited kienet ingħatat il-fond in kwistjoni b'kirja għal ħmistax-il sena pero` l-istess soċjeta` ma tiffigurax fl-ittra uffiċjali *de quo*. Jirriżulta pero` li l-Awtorita` intimata kienet ippreżentat ittra uffiċjali kontra s-soċjeta` Joe Brown Limited u kontra r-rikorrent personalment fis-6 ta' Settembru, 2019, li permezz tagħha tterminat il-kirja tal-garaxx de quo u dan abbażi tal-fatt li rriżultalha li l-kirja kienet imsejsa fuq premessi foloz u li ma jiġġustifkawx il-kera tal-istess fond bħala sit alternattiv.[3] Illi l-Awtorita` intimata ma ppreżentatx prova dwar jekk is-soċjeta` Joe Brown Limited u r-rikorrent kinux ġew notifikati b'dik l-ittra uffiċjali. Madanakollu, it-Tribunal ħa *judicial cognizance* tal-istess ittra uffiċjali mir-Reġistru tal-Qrati Ċivili minn fejn jirriżulta illi l-istess ittra uffiċjali kienet ġiet notifikata lis-soċjeta` Joe Brown Limited fl-14 ta' Settembru, 2019, pero` ma kinitx ġiet notifikata lir-rikorrent personalment. Illi ma jirriżultax illi s-soċjeta` Joe Brown Limited appellat minn dik l-ittra uffiċjali u kwindi l-effetti tal-istess ittra uffiċjali illum huma eżekuttivi, u għalhek ċertament illum il-ġurnata l-istess soċjeta` m'għandha ebda titolu validu fil-liġi fir-rigward tal-fond *de quo*.

Illi t-Tribunal josserva illi l-provi mressqa mir-rikorrent kienu fil-maġġorparti tagħhom indirizzati fuq il-kwistjoni jekk ir-rikorrent kienx ingħata fond alternattiv għaliex il-maħżen li kellu fi Triq ir-Repubblika, ġie esproprjat. Illi pero`, t-Tribunal iqis li huwa għandu quddiemu strettament talba għal żgumbrament għaliex ir-rikorrenti f'ismu personali m'għandux titolu sabiex jokkupa l-fond in kwisjtoni.

Illi ġie ppruvat illi s-soċjeta` li kienet parti għall-kuntratt tad-29 ta' Jannar, 2013, illum m'għandhiex teżisti u kwindi lanqas tista' tokkupa b'kera l-fond in kwistjoni. Dan apparti li l-kirja fil-konfront tagħha kienet ġiet terminata permezz ta' ittra uffiċjali kif ġie ndikat hawn fuq. Kwindi la darba s-soċjeta` li kienet inkwilina m'għandhiex teżisti, u ladarba l-kirja favur tagħha ġiet terminata, lanqas min seta' kien direttur jew isħmatarju tagħha ma jista' jokkupa l-istess fond. Illi filwaqt li r-rikorrent ippreżenta kopja ta' rikors ippreżentat fil-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Kummerċ) fejn talab li s-soċjeta` Joe Brown Limited terġa' tiġi mpoġġija fir-Reġistru tal-Kumpaniji, liema proċeduri għadhom pendenti, fil-mument li ġiet ippreżentata l-ittra uffiċjali *de quo* l-istess soċjeta` ma kinitx għadha teżisti. Kien biss wara li r-rikorrent fid-19 ta' Lulju, 2022, irċieva l-ittra uffiċjali *de quo* li fil-21 ta' Lulju, 2022, ippreżenta r-rikors quddiem il-Qorti Ċivili (Sezzjoni tal-Kummerċ) u dan wara li l-istess soċjeta`

[3] A fol. 64

kienet ilha iktar minn sentejn imneħħija minn fuq ir-Reġistru tal-Kumpaniji. Illi, pero`, anke jekk għall-grazzja tal-argument l-istess soċjeta` terġa' tiġi mpoġġija fuq ir-Reġistru tal-Kumpaniji, xorta waħda ma tista' tivvanta ebda titolu fir-rigward tal-fond *de quo*.

Illi għalhekk dan it-Tribunal, lil hinn minn kull kwistjoni li seta' kien hemm dwar jekk ittiħidx jew le l-maħżen li r-rikorrent seta' kellu ġewwa Triq ir-Repubblika, Valletta, huwa personali ma għandu ebda titolu validu fil-liġi sabiex jokkupa l-fond numru 8, Triq Marsamxett, il-Belt Valletta. Dan huwa wkoll konfermat minn ittra li huwa bagħat lill-Awtorita` intimata fis-16 ta' April, 2020, fejn talab li l-kirja *de quo* tiġi trasferita fuq ismu personali minn fuq isem is-soċjeta` Joe Brown Limited u dan sabiex l-istess soċjeta` tnaqqas mill-ispejjeż.[4] Illi għalhekk, apparti mill-fatti kif emerġew fil-kors ta' din il-kawża, huwa bil-wisq evidenti li r-rikorrent ma jista' jivvanta ebda titolu personali fuq il-fond *de quo*.

Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jikkonvalida l-ittra uffiċjali Numru 2985/22 ippreżentata fit-13 ta' Lulju, 2022.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrent u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata. Ai termini tal-artikolu 16 (2) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta it-Tribunal qiegħed jiprefiġġi terminu perentorju ta' tletin (30) ġurnata entro liema r-rikorrent għandu jiżgombra mill-fond in kwistjoni.

Spejjeż a karigu tar-rikorrent.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur

[4] Dokument KG8 a fol. 120