MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

14 ta' Diċembru 2023

Rikors Numru 1/2022

Carmelo Enriquez
Phyllis Enriquez

Vs

L-Awtorità ta' l-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Carmelo Enriquez u Phyllis Enriquez** ippreżentat fis-7 ta' Jannar 2022 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:-

1. *Illi l-esponenti Carmelo Enriquez jikri l-fond ossia ħanut 184, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta, skond tenement nru. 060306, versu il-kera ta' €587.00ċ fis-sena.*

2. *Illi reċentement, l-esponenti ġie notifikat b'ittra uffiċjali 4722/2021 mibgħuta mill-Awtorità intimata u notifikata lilu fis-27 ta' Diċembru 2021, li permezz tagħha l-Awtorità intimata qed tippretendi li tista' tittermina l-lokazzjoni imsemmija in virtù tal-Artikolu 21 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Illi tali aġir da parti tal-Awtorità intimata huwa kjarament abbużiv u illegali stante li l-proprjetà mertu tal-istess ittra uffiċjali tappartjeni lilu u l-partijiet kienu waslu fi ftehim mal-Awtorità tal-Artijiet biex jixtru l-istess proprjetà skond shop scheme 2015/ 2016 application 40070 ġie miftiehem mal-mittenti illi huma għandhom dritt li jakkwistaw il-fond in kwistjoni taħt titolu ta enfitewsi temporanja ta' 45 sena kif del resto qed jagħmlu okkupanti u inkwilini oħra f' diversi inħawi tal-Belt Valletta.*

4. *Illi dan il-ftehim ilu fis-seħħ minn qabel il-5 ta' Mejju, 2016 skond ir-referenza tagħkom 3011/16 dirtt kweżit minnhom mgħoddi mill-Awtoritá tal-Artijiet.*

5. *Illi ssir referenza wkoll għall-ittra tal-14 ta' Ottubru, 2021 mibgħuta lilhom mill-Onorevoli Silvio Schembri, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument A", fejn qed jgħarrafhom illi l-policy eżistenti tal-Awtoritá li għandha x'taqsam ma' kirjiet kummerċjali stante l-piż finanzjarju sostanzjali fit-tmexxija tan-negozju tagħhom ġie rivedut li minflok l-istima tal-Perit ġew mgħotija proċess sempliċi ta' estenzjoni tal-kera sas- sena 2028 żieda ta' 5% fuq il-kera eżistenti.*

6. *Illi għalhekk l-Awtorità intimata ma setgħetx tipproċedi ai termini tal-Artikolu 21 tal-Kap. 573, u dan stante li r-rikorrenti għandhom dritt kweżit biex jixtru l-istess proprjetá oltre li l-istess Ministru Silvio Schembri qed jawtorizzahom li jibqgħu fil-pussess tal-istess fond sas-sena 2028. Illi dan huwa kontro-sens li issa jiġu mitluba biex jiżgombraw mill-fond in kwistjoni.*

7. *Illi dan il-fond huwa ħanut, huwa l-għejxien tagħhom u tal-familja tagħhom u għalhekk m'għandhomx jiġu għall-ebda raġuni żgumbrati imma l-Gvern għandu jonora l-obbligi minnu assunti versu l-istess proprjeta u / jew jħallihom fl-istess kirja a tenur tal-Liġi u tal-ftehim kif mgħoddi lilhom mill-istess Awtoritajiet Governattivi.*

8. *Illi d-drittijiet kostituzzjonali tagħhom qed jiġu leżi b'din l-azzjoni abbużiva u illegali u l-mittenti jirriżervaw fi kwalsiasi ċirkostanza li jipproċedu wkoll għal-leżjoni tad-drittijiet kostituzzjonali tagħhom ġialdarba intlaħaq ftehim għax-xiri tal-istess fond kif wkoll minħabba r-rikonoxximent tal-kirja mogħtija lilhom mill-istess Awtoritajiet Governativi.*

9. *Illi in oltre, l-Artikolu 21 tal-Kap. 573 japplika biss għal kirja li tkun saret "għal żmien determinat li jkun għadu ma għalaqx" u konsegwentement l-istess dispożizzjoni ma tapplikax għall-kirja tar-rikorrenti in kwantu protetta ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif emendat bl-Att X tal-2009.*

10. *Illi għar-raġunijiet premessi l-ittra uffiċjali imsemmija u d-deċiżjoni amministrattiva li fuqha hija bażata huma kjarament abbużivi u illegali.*

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Tribunal li jogħġbu prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti opportuni:

1. *Jiddikjara u Jiddeċiedi li l-ittra uffiċjali bin-numru ta' referenza 4722/2021 fl-ismijiet Awtorità tal-Artijiet vs Carmelo Enriquez hija nulla u mingħajr effett fil-liġi.*

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fil-21 ta' Jannar 2022 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-rikors ta' Appell ta' Carmelo Enriquez (K.I. 0737749M) u Phyllis Enriquez (K.I. 39650M);*

2. *Illi r-rikorrenti qed jissottomettu dan ir-rikors ta' Appell wara li kienu notifikati b'ittra uffiċjali biex jiżombraw il-fond 84, Triq il-Merkanti Belt Valletta, ai termini ta' Artiklu 21 tal-Kapitlu 573 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati u għalhekk qed jinterponu dan l-Appell quddiem dan l-Onorabbli Tribunal;*

4. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tar-Rikorrent:-*

<u>Risposti għall-aggravji</u>

Eċċezjoni Preliminari

I. *Illi preliminarjament, dan ir-rikors t'appell quddiem dan l-Onorabbli Tribunal mhux qed issir minn deċiżjoni finali tal-Awtorita' Artijiet, ai termini ta' Artiklu 57 (1) tal-Kapitlu 563 tal-Liġijiet ta' Malta u dan stante li l-ittra uffiċjali annessa ma' dan ir-rikors mhijiex l-ittra oriġinali li fiha ttieħdet id-deċiżjoni tal-iżgumbrament , iżda hija biss ittra li biha ir-rikorrent appellant ġie imfakkar fuq deċiżjoni li kienet diġa ittieħdet u diġa notifikata u tajjeb li jingħad mhux opposta mill-istess rikorrent;*

II. *Illi dan hu muri b'mod ċar kristall fl-istess ittra uffiċjali annessa mar-rikors promotur datata tnejn (2) ta' Novembru, 2021 li fiha jintqal li :'Illi l-esponenti konxja li hija diġa informatkom b'dan il-ħall tal-kirja. Madanakollu permezz tal-preżenti, hija qegħda terġa tinnotifikakom għal kull buon fini b'dan l-avviż ta' ħall tal-kirja u dan sabiex ma jkun hemm l-ebda malintiż'*

III. *Illi għahekk isegwi li din l-ittra qatt ma stegħet tiġi appellata quddiem dan l-Onorabbli Tribunal stante li mhijiex deċiżjoni jew att amministrattiv tal-Awtorita' u dan skont il-liġi;*

IV. *Illi jrid jingħad ukoll li l-ittra preċedenti li fiha ir-rikorrenti kienu informati bid-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet qatt ma ġiet appellata u dan minkejja li notifikata lilhom, għal kull buon fini din l-ittra qed tiġi annessa u mmarkat* **Dok AA 1**;

V. *Illi lanqas huwa il-każ li l-ittra oriġinali tad-deċiżjoni datata 6 ta' Ottubru tista' tiġi appellata, u dan stante li ormai tali appell ikun fuori termini;*

VI. *Illi jingħad ukoll preliminarjament li anke l-ittra anessa ma' dan ir-rikors ġiet notifikata lill waħda mir-rikorrenti Phyllis Enriquez fis-sittax (16) ta' Novembru elfejn u wieħed u għoxrin (2021) u għalhekk żgur li fil-konfront tagħha dan ir-rikors huwa ukoll fuori termine;*

Risposti ulterjuri għal-aggravji

VII. *Illi t-talba tal-appellanti għandha tiġi miċħuda stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza, liema deċiżjoni ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti;*

VIII. *Illi l-fond hu meħtieġ għal skop pubbliku ai termini ta' Artiklu 21 tal-Liġijiet ta' Malta ;*

IX. *Illi għalhek intbgħatet ittra uffiċjali ai termini ta' Artiklu 21 tal-Kapiltu 573 tal-Liġijiet ta' Malta;*

X. *Illi l-Awtorita' intimata bgħatet din l-ittra uffiċjali wara li ġie assigurat li ir-rekwiżiti kollha tal-Artiklu 21 jissussistu fil-każ odjern;*

XI. *Illi l-ittra mibgħuta mill-Onorevoli Ministru Silvio Schembri ma għandha x'taqsam xejn ma' din l-ordni ta' żgumbrament, u ma tneħħi xejn mill-poteri tal-Awtorita' tal-Artijiet li twettaq żgumbrament;*

XII. *Illi huwa palesi u sens komun li din l-ittra iffirmata mill-Ministru qegħda biss biex tagħti informazzjoni u mhux xi drittijiet lir-rikorrenti*

XIII. *Illi di fatti l-ittra tal-Ministru ma tfissirx li r-rikorrenti ingħataw xi dritt li jikkwalifikaw għal xi skema;*

XIV. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet qed tirriserva li tipprovdi raġunjiiet ulterjuri u provi ulterjuri waqt is-smigħ ta'dawn il-proċeduri;*

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli Tribunal , u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smigħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jiċħad dan ir-rikors."

Ra illi l-eċċezzjoni preliminari tal-Awtorita` intimata ġiet deċiża permezz ta' sentenza tal-14 ta' Frar 2022 fejn l-istess eċċezzjoni ġiet milqugħa *in parte* u ġie dikjarat li l-appell intavolat minn Phyllis Enriquez kien irritu u null stante li ġie ppreżentat *fuori termine*;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif mgħarrfa lilhom permezz ta' ittra uffiċjali bin-numru 4722/2021 li permezz tagħha ġew infurmati u mitluba s-segwenti:-

"Permezz tal-preżenti, l-Awtorita' tal-Artijiet, tal-Berġa tal-Baviera, Triq San Sebastjan il-Belt Valletta, tinfurmakom illi qed jiġi ddikjarat li b'effett minn tlett xhur minn notifka ta' din l-ittra ser tiġi maħlula u għalhekk itterminata l-kirja tal-fond Nru. 184, Triq il-Merkanti, Valletta u li huwa rreġistrat fir-records tal-mittenti bħala tenement Nru:060306 u li huwa meħtieġ għal skop pubbliku - għall-estensjoni tal-Librerija Nazzjonali.

Illi intom għalhekk għandkom titilqu mill-imsemmi fond fi żmien għeluq l-imsemmija tlett xhur.

Dan il-ħall tal-kirja qiegħed għalhekk isir fl-interess pubbliku u ai termini tal-Artikolu 21 tal-Att dwar Artijiet tal-Gvern Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Din l-ittra qiegħda tintbgħat ukoll 'inter alia' a tenur tal-istess artiklu.

Illi tali terminazzjoni qiegħda issir mingħajr preġudizzju għall-kwalunkwe arretrati illi għadhom dovuti minnkom lill-mittenti fuq il-kirja hawn hekk itterminata.

Illi l-esponenti konxja li hija diġa infurmatkom b'dan il-ħall ta' kirja. Madankollu, permezz tal-preżenti, hija qiegħda terġa tinnotifkahom għall-kull bon fini b'dan l-avviż ta' ħall ta' kirja u dan sabiex ma jkun hemm l-ebda malintiż.

Daqstant sabiex tkunu avżati."

<u>PROVI</u>

Ir-rikorrent xehed illi l-fond, ossia ħanut, sitwat f'numru 184, Triq il-Merkanti, il-Belt Valletta għadda għandu wara li snin ilu ġie rikonoxxut fil-kirja mill-Awtorita` intimata. Spjega li ftit tas-snin ilu huwa kien wasal fi ftehim mal-istess Awtorita` sabiex jingħata d-dritt li jakkwista l-istess fond b'titolu ta' ċens temporanju għal ħamsa u erbgħin (45) sena u dan wara li ħarġet Skema għal dawk il-ħwienet fil-Belt li kienu nteressati li jkollhom tali titolu. Din it-talba ġiet aċċettata mill-Awtorita` intimata, tant li permezz ta' ittra datata 29 ta' Ottubru 2020 huwa ġie mitlub jersaq għall-kuntratt fit-12 ta' Novembru 2020. Spjega li, tramite l-avukat tiegħu, huwa kien talab għal xi emendi ta' xi klawsoli fil-kuntratt, liema emendi

ġew approvati mill-Awtorita`, pero` l-kuntratt finali baqa' ma sarx. Għalhekk huwa jisħaq li għandu dritt kweżit għaliex kien hemm ftehim bejnu u bejn l-Awtorita` intimata. Huwa spjega wkoll illi fl-2021 kien irċieva ittra mingħand l-Onorevoli Silvio Schembri fejn ġiet nfurmat li kienet se toħroġ Skema ġdida flok l-istima li kienet saret qabel, fis-sens illi kien se jkun hemm estensjoni tal-kirja sas-sena 2028 b'żieda minima ta' 5% fis-sena fuq il-kirja eżistenti. Ir-rikorrent sostna illi huwa lest li jżomm biss il-parti t'isfel minn fejn jiġġestixxi n-negozju tiegħu u li l-Awtorita` tirriprendi l-parti ta' fuq biex tintuża mill-Bibljoteka Nazzjonali. Huwa esebixxa VAT Returns għas-sena 2020 u wkoll kontijiet tad-dawl u ilma biex juri li għadu jopera l-imsemmi ħanut.

Dr. Maxilene Bonett, *Senior Manager* fl-Uffiċju Legali fi ħdan l-Awtorita` intimata, xehdet li kien hemm talba da parti tar-rikorrent sabiex jibbenefika mill-Valletta Shop Scheme sabiex il-fond li minnu jiġġestixxi n-negozju tiegħu jingħata lilu b'ċens għal ħamsa u erbgħin (45) sena. Spjegat li għalkemm id-Dipartiment tal-Kuntratti tal-Awtorita` kien iffissa appuntament mar-rikorrent biex isir il-kuntratt, huwa ma kienx qed jaqbel totalment mal-kundizzjonijiet tal-Awtorita` u għalhekk il-kuntratt baqa' ma sarx. Spjegat ukoll illi xi disa' snin qabel, il-Malta Libraries kienet ressqet talba lill-predeċessur tal-Awtorita` sabiex tingħata l-fond in kwistjoni, liema fond kien parti residenzjali, li pero` ma kienx għadu jintuża, u parti oħra jintuża għall-kummerċ. Xehdet in oltre li riċentement kien hemm talba oħra sabiex il-fond jingħata lill-Bibljoteka Nazzjonali.

Martin Bajada, *Chief Officer* mal-Awtorita` intimata, xehed illi saru diversi spezzjonijiet fil-fond in kwistjoni fejn fl-aħħar waħda, u ċioe` dik li saret f'Jannar 2021, ġie nnutat li kien hemm tabella mal-bieb li kienet tgħid "Closing down". In kontro-eżami x-xhud ikkonferma illi l-Awtorita` intimata kienet lesta li tikkonċedi l-istess fond b'ċens temporanju lir-rikorrent pero` kien hemm diskussjonijiet u negozjati dwar iċ-ċens li kellu jitħallas. Huwa kkonferma li l-Bibljoteka kienet interessata fis-sular ta' fuq tal-fond u mhux fir-rigward tal-ħanut.

Joanne Sciberras, Direttur tal-Operat ta' Malta Libraries, xehdet illi l-binja f'184, Strada Merkanti, Valletta tmiss eżatt mal-binja tal-Bibljoteka. Spjegat li l-Malta Libraries kienet ilha snin tagħmel talbiet biex proprjetajiet li jmissu mal-Bibljoteka Nazzjonali jiġu akkwistati minnhom u dan minħabba nuqqas ta' spazju għall-kollezzjonijiet li hemm fl-istess Bibljoteka. Spjegat li l-ewwel talba fir-rigward tal-fond in kwistjoni saret fl-2012, u dan wara li l-Bibljoteka kienet sofriet ħsarat minħabba ingress ta' ilma mill-fond in kwistjoni. Spjegat li iktar 'il quddiem, meta nnutaw li l-parti ta' fuq tal-fond 184 ma kienx qed jintuża, għamlu talba biex jingħataw l-istess ambjenti. Spjegat li l-Bibljoteka Nazzjonali hija nieqsa minn faċilitajiet sanitarji fis-sular t'isfel, filwaqt li għandhom biss *toilet* wieħed għall-viżitaturi u r-riċerkaturi. Spjegat li minn dak li setgħet tara hi, il-ħanut in kwistjoni m'għadux jintuża. In kontro-eżami xehdet illi hija ma kinitx konxja li l-Gvern kien offra lir-rikorrent li jakkwista l-fond in kwistjoni b'ċens.

Peter Mamo, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, ġie mistoqsi dwar ritratti esebiti in atti li juru li mal-ħanut tar-rikorrent kien hemm tabella li tgħid "Closing Down Dec. 31st". Huwa spjega li kien ħa ritratt tal-istess tabella bil-*mobile phone* tiegħu.

Spjega li ħadu peress li kien koxju tat-talbiet tal-Malta Libraries. Huwa spjega li meta ra hekk huwa bagħat il-fajl biex jitwaqqaf il-proċess mibdi taħt l-Iskema. Mistoqsi in kontro-eżami jekk meta ħa l-istess ritratti kienx kellem lir-rikorrent, huwa spjega li ma kellux għalfejn jagħmel hekk.

Wara li t-Tribunal qies ix-xhieda kollha mismugħa u d-dokumentazzjoni ppreżentata mill-partijiet, irriżultalu s-segwenti:

1. Fit-30 ta' April 2010 Malta Libraries kitbet lill-Kummissarju tal-Art fejn talbet it-trasferiment tal-fond in kwistjoni in vista li l-parti ta' fuq tal-fond kien abbandunat;[1]
2. F'Ġunju 2012 ir-rikorrent bagħat ittra lill-Kummissarju tal-Art fejn wera l-interess tiegħu fil-Valletta Shop Scheme;[2]
3. Mis-sena 2013 'il quddiem kien hemm diskussjoni bejn id-Dipartiment ta' l-Artijiet u l-avukati tar-rikorrent jekk il-fond kellux jtiqes bħala kummerċjali jew inkella parti kummerċjali u parti residenzjali;[3]
4. Fl-2016 ir-rikorrent applika sabiex il-fond jingħatalu b'ċens temporanju għal ħamsa u erbgħin (45) sena ai termini tal-Valletta Shop Scheme;[4]
5. Fid-29 ta' Ottubru 2020 ir-rikorrenti rċevew ittra mingħand l-Awtorita` intimata fejn ġew infurmati li kien hemm appuntament għat-12 ta' Novembru 2020 sabiex jiġi ffirmat il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja tal-ħanut 184, Triq il-Merkanti, Valletta;[5]
6. Il-kuntratt ma ġiex iffirmat stante li l-avukati tar-rikorrenti talbu li jsiru xi emendi fil-kuntratt. Għalhekk ġie redatt *case officer report* fejn kien rakkomandat li l-emendi jiġu approvati. Madanakollu l-kuntratt baqa' ma ġiex iffirmat;[6]
7. Permezz ta' emejl datata 14 ta' Diċembru 2020 l-Onorevoli Jose Herrera għan-nom ta' Malta Libraries talab *update* dwar l-ittra tat-30 ta' April 2012 u dwar id-diversi laqgħat li kien hemm mad-dipartiment;[7]
8. F'emejl mibgħuta minn Peter Mamo fit-30 ta' Diċembru 2020, l-uffiċjali tal-Awtorita` ġew mitluba biex ma jaċċettawx iktar kera tal-fond in kwistjoni u ta struzzjonijiet lis-sezzjoni legali sabiex jitterminaw il-kirja u li l-applikazzjoni skont l-Iskema tiġi sospiża b'mod indefinit;[8]
9. Fit-22 ta' Ġunju 2021 ġie redatt rapport minn Dr. Maxilene Bonett fejn irrakkomandat illi ssir laqgħa bejn ir-rikorrent u l-Awtorita`, biex jiġi stabbilit x'inhi l-intenzjoni tiegħu għal dan il-ħanut u li l-fond seta' jinqasam fi tnejn, fis-sens li r-rikorrent jitħalla fil-parti t'isfel u l-parti ta' fuq tiġi mgħoddija lill-Malta Libraries. Madanakollu din ir-

[1] A fol. 102
[2] Ibid.
[3] Ibid.
[4] Case officer report a fol. 58
[5] A fol. 61
[6] Case officer report a fol. 58
[7] A fol. 181
[8] Ibid.

rakkomandazzjoni ma ġietx milqugħa mill-Kap Eżekuttiv li ordna li jkun hemm it-terminazzjoni tal-kirja u li l-fond jgħaddi lill-Malta Libraries;[9]

10. Fl-14 ta' Ottubru 2021, l-Onorevoli Ministru Silvio Schembri bagħat ittra lir-rikorrenti fejn infurmahom li ħarġet skema ġdida fejn il-kirja se tiġi estiża sas-sena 2028 b'żieda minima ta' 5% fis-sena fuq il-kirja eżistenti;[10]
11. Fit-2 ta' Novembru 2021 l-Awtorita` intimata ppreżentat ittra uffiċjali ndirizzata lir-rikorrenti fejn infurmathom li kienet qed tħoll il-kirja tal-fond in kwistjoni stante li l-fond kien meħtieġ għal skop pubbliku, preċiżament għal estensjoni tal-Librerija Nazzjonali.[11]

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent qiegħed jitlob lil dan it-Tribunal jirrevedi deċiżjoni amministrattiva li permezz tagħha huwa ntalab jiżgombra mill-fond in kwistjoni.

Illi t-Tribunal iħoss li fl-isfond tal-fatti ta' din il-kawża hu pertinenti dak li qalet il-Qorti fil-kawża ***Jonah Caruana et vs Kummissarju tal-Artijiet et***[12], u ċioe`:

Illi f'każijiet ta' stħarriġ ġudizzjarju l-Qorti ma tidħolx fil-mertu tad-deċiżjoni 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" [13]*;*

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) l-egħmil ikun sar taħt jew bis-saħħa ta' liġi, (b) minn persuna jew awtorita' li tkun ingħatatilha dik is-setgħa bil-liġi, u (c) 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[14]*;*

Illi jibqa' wkoll il-fatt li meta Qorti tintalab tistħarreġ egħmil amministrativ, hija tista' u għandha tgħarbel kif l-awtorita' pubblika tkun wettqet id-diskrezzjoni

[9] Case Officer report a fol. 58 u 59
[10] Dokument A a fol. 3
[11] A fol. 28
[12] Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, 14 ta' Jannar 2016
[13] O.Hood Phillips & P Jackson, "O.Hood Phillips' Constitutional and Administrative Law", (7th Edit. 1987), f'pg. 661
[14] P.A. 26.3.2009 fil-kawża fl-ismijiet Henry Calleja vs Kummissarju tal-Artijiet (mhix appellata)

tagħha u ta' xiex tkun ħadet kunsiderazzjoni f'dak l-eżerċizzju[15], *iżda l-Qorti ma għandha qatt tissostitwixxi b'tagħha d-diskrezzjoni li hija bil-liġi mħollija f'idejn dik l-awtorita'*[16]. *U għalhekk, sakemm dan l-eżerċizzju 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' fil-limiti tas-setgħat mogħtija lil dik l-awtorita' li tkun wettqet l-istess egħmil*[17]*;*

Illi dan it-Tribunal huwa konxju li l-azzjoni promossa mir-rikorrent ma hix waħda għal stħarriġ ġudizzjarju ai termini tal-Artikolu 469A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda hija waħda għal reviżjoni ta' deċiżjoni amministrattiva, u dan anke għaliex il-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta nnifsu jiddetta li min iħossu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata għandu jirrikorri quddiem dan it-Tribunal għal reviżjoni tal-istess deċiżjoni. Illi, pero`, nonostante li dak ċitat hawn fuq ingħad fir-rigward ta' stħarriġ ġudizzjarju, dan it-Tribunal huwa tal-fehma li l-istess insenjament japplika għar-reviżjoni ta' deċiżjonijiet amministrattivi minn dan it-Tribunal.

Illi mill-kwadru tal-fatti li ħareġ fil-kors ta' din il-kawża, jirriżulta illi r-rikorrent ilu fil-pussess tal-fond in kwistjoni għal għexieren ta' snin, u qablu kien fil-pussess tal-familja tiegħu. Jirriżulta, pero`, li fl-2016 kien lest li jidħol f'*Operator's Agreement* sabiex l-istess ħanut jiġi operat minn kumpanija terza. Madanakollu dan ma mmaterjalizzax stante li dan il-ftehim kien suġġett għall-kundizzjoni li r-rikorrent jingħata konċessjoni enfitewtika mingħand il-Gvern.[18]

Illi mil-provi prodotti jirriżulta wkoll illi l-Bibljoteka Nazzjonali għandha problemi kbar, speċjalment fejn tikkonserva l-kollezzjonijiet tagħha. Jirriżulta wkoll illi l-problemi ilhom żgur ġejjin mill-inqas mis-sena 2012, f'liema sena jirriżulta li l-Malta Libraries talbet lid-Dipartiment tal-Artijiet biex tiġi allokata s-sular ta' fuq tal-fond in kwistjoni stante li ma kienx qed jintuża u dan wara li anke kienu saru ħsarat fl-istess Bibljoteka wara ingress ta' ilma mill-istess fond.

Illi pero`, minkejja din l-informazzjoni, jirriżulta illi d-Dipartiment tal-Artijiet ma għamel xejn minn dak mitlub mill-Malta Libraries, nonostante li kellu informazzjoni li parti mill-fond in kwistjoni ma kienx qed tintuża għall-iskop li għalih inkera. Mhux talli l-imsemmi Dipartiment ma ħa ebda azzjoni kif mitlub mill-Malta Libraries, iżda talli fl-2016 il-Gvern ħareġ Skema għall-Ħwienet tal-Belt Valletta sabiex dawk il-ħwienet li kienu b'kirja setgħu jingħataw titolu ta ċens temporanju għal ħamsa u erbgħin (45) sena, għal liema Skema r-rikorrent applika, bl-applikazzjoni tiegħu tiġi aċċettata u tiġi komunikata lilu data għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

Illi jirriżulta li *siccome*` l-kirja oriġinali kienet għal *casa bottega*, ir-rikorrent xtaq li jsiru ċerti emendi fil-kuntratt li kellu jsir mad-Dipartiment tal-Artijiet. Illi t-

---

15 P.A. GV 5.10.2001 fil-kawża fl-ismijiet Joseph Attard vs Enemalta Corporation

16 P.A. PS 28.1.2004 fil-kawża fl-ismijiet Anthony Psaila vs Kummissarju tal-Pulizija

17 App. Civ. 11.5.2010 fil-kawża fl-ismijiet Reginald Fava pro et noe vs Supretendent tas-Saħħa Pubblika noe et u App. Civ. 5.4.2013 fil-kawża fl-ismijiet Saed Salem Saed vs Bord tal-Appelli dwar irRifuġjati et fost oħrajn

18 A fol. 91

Tribunal jirrileva illi ebda parti ma ppreżentat dan il-kuntratt u għalhekk ma kellux l-opportuntia` li jara x'kundizzjonijiet kien hemm, pero` mill-*case officer report* imħejji minn Dr. Bonett, jirriżulta li kien hemm rakkomandazzjoni li l-emendi suġġeriti mill-avukati tar-rikorrent jiġu awtorizzati. Pero`, minn hemm 'il quddiem, ir-rikorrent ma sema' xejn iktar la mid-Dipartiment u lanqas mill-Awtorita` intimata meta din ħadet il-funzjoni ta' amministratur ta' artijiet pubbliċi ai termini tal-Att XLIII tal-2016. Dana sakemm, permezz ta' ittra uffiċjali datata 02 ta' Novembru 2021, ir-rikorrent ġie nfurmat li l-Awtorita` intimata kienet qed titterminalu l-kirja tal-fond in kwistjoni peress li l-fond kien meħtieġ għal skop pubbliku, u ċioe` "għall-estensjoni tal-Librerija Nazzjonali".

Illi dan it-Tribunal fela sew id-dokumentazzjoni esebita mir-rappreżentant tal-Malta Libraries, u huwa evidenti li hemm problema kbira fejn jistgħu jiġu konservati d-diversi pubblikazzjonijiet li għandha fil-pussess tagħha l-Bibljoteka Nazzjonali. Dan apparti nuqqas ta' aċċessibilita` ta' faċilitajiet sanitarji għal persuni li ma jistgħux jaċċedu s-sular ta' fuq. Illi, pero`, min-naħa l-oħra, minkejja li l-Awtorita` u l-predeċessur tagħha kienu konxji ta' dawn il-problemi, baqgħu inattivi dwarhom għal snin sħaħ u daħlu f'diskussjonijiet mar-rikorrent u mal-avukati tiegħu, sabiex huwa jakkwista b'ċens il-fond in kwistjoni, u dan nonostante t-talba pendenti tal-Malta Libraries.

Illi t-Tribunal innota li l-*case officer* Dr. Maxilene Bonett, fir-rapport tagħha a fol. 58 irrimarkat il-fatt li din kienet sitwazzjoni delikata u li ma kinitx kwistjoni sempliċi daqs kemm għamilha s-Sur Peter Mamo, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, li kien ta struzzjoni biex il-kera ma tibqax tiġi aċċettata. It-Tribunal huwa tal-fehma, kif jissemma fl-istess rapport, illi jrid jiġi eżaminat jekk inħolqotx aspettattiva leġittima fir-rikorrent illi huwa kien se jingħata konċessjoni enfitewtika imsemmija iktar 'il fuq. Illi dan it-Tribunal jirrileva illi huwa mhux se jidħol fi kwistjonijiet li ssemmew f'dawn il-proċeduri dwar nuqqas ta' użu u dana għaliex mhux il-mertu tal-ittra uffiċjali impunjata u kwindi mhux il-bażi tad-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata.

Illi mill-provi jirriżulta illi r-rikorrent huwa nteressat fil-parti t'isfel tal-fond in kwistjoni. Kien proprju għalhekk li l-*case officer* tat rakkomandazzjoni biex issir diskussjoni ulterjuri mal-inkwilin biex jiġi stabbilit x'kienu l-intenzjonijiet tiegħu. Pero`, il-Kap Eżekutiv iddeċieda li l-kirja għandha tiġi mitmuma u l-fond jiġi allokat lill-Malta Libraries u dan minkejja li ġiet ittikjata l-kaxxa li kien qiegħed japprova r-rakkomandazzjoni tal-*case officer!*. Illi filwaqt li t-Tribunal japprezza li l-Kap Eżekuttiv sab quddiem wiċċu talba li kienet ilha magħmula madwar għaxar (10) snin qabel, ma setax f'ħakka t'għajn u mingħajr ebda konsultazzjoni u kunsiderazzjoni għal dak kollu li kien seħħ f'dawk l-għaxar (10) snin jiddeċiedi bil-mod kif iddeċieda. Mill-*case officer report* jirriżulta wkoll illi l-Kap Eżekuttiv irrefera l-kwistjoni lill-Bord tal-Gvernaturi li mbagħad bagħtu l-fajl lis-sezzjoni legali biex toħroġ l-ittri uffiċjali għat-terminazzjoni. Pero`, it-Tribunal jinnota li huwa sajjem għal kollox mir-raġunijiet li wasslu lill-membri tal-Bord tal-Gvernaturi jaslu għad-deċiżjoni tagħhom. It-Tribunal ma ngħata ebda informazzjoni dwar x'kunsiderazzjonijiet jew x'piż taw lill-proċess li permezz tiegħu ir-rikorrent applika għall-Iskema u ġie msejjaħ biex jidher fuq il-kuntratt

sabiex jingħata ċens temporanju fuq l-istess fond. Dan it-Tribunal ma ġie mogħti ebda spjegazzjoni għaliex il-Bord tal-Gvernaturi skarta dan il-proċess kollu u ma qiesx li r-rikorrent mhux talli kien wasal fi stadju matur għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt iżda talli fl-istess xahar li l-Awtorita` intimata ppreżentat ittra uffiċjali[19] fejn infurmat lir-rikorrent li kienet qed titterminalu l-kirja, u ċioe` f'Ottubru 2021, il-Ministru Silvio Schembri, u ċioe` l-Ministru responsabbli mill-Awtorita` intimata, bagħat ittra lir-rikorrent, jinfurmah bi skema ġdida biex jaġevolah fin-negozju tiegħu mill-fond in kwistjoni.

Illi huwa proprju għalhekk li r-rikorrent kien mhux ftit sorpriż meta ġie notifikat bl-ittra uffiċjali in kwistjoni. U dana għaliex wara snin jistenna li jiffirma l-kuntratt ta' ċens, jirċievi ittra li kienet ħarġet Skema oħra li seta' jibbenefika minnha, u wara ftit ġranet jirċievi ittra fejn ġie nfurmat li kienet se tintemm il-kirja *de quo*. Illi ċertament dan mhux l-aħjar mod kif jitmexxew l-affarijiet. F'dan l-isfond ir-rikorrent jisħaq illi huwa għandu dritt kweżit biex jakkwista l-fond *de quo* b'titlu ta' ċens temporanju. Illi dan qed isostnih abbażi tal-fatt li huwa kien ġie mistieden jaddivjeni għall-kuntratt ta' ċens temporanju, u kien biss peress li kien hemm xi klawsoli fil-kuntratt li riedu jiġu emendati li l-kuntratt ma sarx. Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi bl-ittra mibgħuta lir-rikorrent mill-Awtorita` intimata fid-29 ta' Ottubru 2020 inħolqot wegħda da parti tal-Awtorita` intimata li kellha timmaterjalizza bl-iffirmar tal-kuntratt. Illi jirriżulta li dik il-wegħda qatt ma ġiet irtirata mill-Awtorita`intimata u lanqas mir-rikorrent, għalkemm jirriżulta li kien hemm xi diskussjonijiet għaddejjin qabel jiġi ffirmat il-kuntratt. Illi fil-fehma tat-Tribunal, l-Awtorita` intimata ma setgħet qatt tgħaddi biex tiżgombra lir-rikorrent mingħajr lanqas biss tgħarrfu bil-pjanijiet li kellha, u tal-inqas tagħtih l-opportunita` li jsemma' leħnu, tenut kont li effettivament qatt ma kienet irtirat l-effetti tal-ittra tad-29 ta' Ottubru 2020.

Illi għalhekk it-Tribunal jaqbel mal-fehma tar-rikorrent illi huwa kellu kull aspettattiva leġittima illi jiġi finalizzat il-kuntratt. It-Tribunal iqis li d-deċiżjoni li sab ma wiċċu kienet waħda arbitrarja u abbużiva, anke jekk meħuda għal skop pubbliku. Għalkemm l-Awtorita` intimata għandha poteri wesgħin fejn tidħol l-amministrazzjoni tal-art, madanakollu ma tistax tinjora aspettattivi leġittimi li jkollhom iċ-ċittadini, liema aspettattivi jkunu ġew imsawwra abbażi tad-deċiżjonijiet tal-istess Awtorita` jew tal-predeċessur tagħha.

Illi fl-aħħarnett it-Tribunal jagħmel referenza għal premessa numru 9 fir-rikors promutur fejn ir-rikorrent sostna li l-Artikolu 21 tal-Kapitolu 573 japplika biss għal kirja li tkun saret "għal żmien determinat li jkun għadu ma għalaqx" u li għalhekk din id-disposizzjoni ma tapplikax għall-kirja tar-rikorrent in kwantu protetta ai termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi fir-rigward it-Tribunal josserva illi ebda parti ma pprovdiet lil dan it-Tribunal bil-ftehim tal-kirja li hemm bejn ir-rikorrent u l-Awtorita` intimata jew il-predeċessur tagħha. Pero` jirrileva illi minn dak li jirriżulta mill-*case officer report,* il-kirja kienet ġiet imġedda fl-1 ta' Jannar 1999 għal sena. Illi għalhekk jidher illi

[19] Dokument HM1 a fol. 25

l-kirja kienet qed tiġġedded minn sena għal sena u kwindi l-artikolu 21 tal-Kapitolu 573 huwa applikabbli. In oltre, t-Tribunal josserva illi ai termini tal-artikolu 8 (2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, id-disposizzjonijiet tal-istess Kapitolu ma japplikawx għal fondi tal-Gvern jew amministrati minnu. Dan jikkombaċa wkoll mal-ħsieb ta' artikolu 12 tal-Kapitolu 69 li jgħid illi *"Jekk il-fond ikun ħanut, sid il-kera ma jistax jieħu lura l-pussess tiegħu fiż-żmien li din l-Ordinanza tkun isseħħ, ħlief fil-każ imsemmi fl-artikolu 9(a) jew jekk il-fond ikun tal-Gvern jew amministrat minnu jew ikun xort'oħra meħtieġ mill-Gvern għal skop ta' utilità pubblika."* Kwindi il-premessa numru 9 fir-rikors promutur hija legalment infondata.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi u fit-termini hawn fuq enunċjati, qiegħed jaqta' u jiddeċiedi billi jilqa' t-talba tar-rikorrent, jiċħad l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-Awtorita` intimata u konsegwentement jiddikjara illi l-ittra uffiċjali bin-numru ta' referenza 4722/2021 indirizzata fil-konfront tar-rikorrent hija nulla u mingħajr effett fil-liġi.

Spejjeż a karigu tal-Awtorita` intimata.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur