MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

03 ta' Ġunju 2024

Rikors Numru 124/2023

Victor Diacono (ID 0476358M) u Anthony Marcel Diacono (ID 0226152M)

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Victor Diacono u Anthony Marcel Diacono** preżentat fid-29 ta' Novembru 2023 li permezz tiegħu premettew u talbu s-segwenti:-

ILLI l-esponent Victor Diacono ġie notifikat fl-10 ta' Novembru 2023 bl-ittra uffiċjali 4653/23 (Dok.A), sabiex l-esponenti jiżgumbraw fi żmien tletin ġurnata mill-appartament Flat 1, Block 1, 1st Floor, f'Misraħ San Ġwann, il-Belt Valletta ai termini ta' l-art.9(1)(d)(iii) tal-Kap.573 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. *ILLI l-ordni ta' evizzjoni, filwaqt illi tirrikonoxxi l-kirja ta' l-esponenti, qed tfittex li tittermina l-istess kirja minħabba allegat non-użu; l-esponenti jixtieqų jikkontestaw tali ordni, billi:*

    a. *tali appartament kien mikri lilhom għal skopijiet kummerċjali u sa reċentement kien jintuża bħala uffiċċju u store;*

    b. *illi sussegwentement fl-istess appartament kienu qed isiru xogħlijiet ta' refurbishment, b'infiq ta' kapital konsiderevoli, u kjarament l-appartament ma setax jintuża sakemm kienu għaddejjin tali xogħlijiet;*

c. *illi meta tali xogħlijiet waslu biex jitlestew, l-esponenti ġew infurmati minn rappreżentanti ta' l-Awtorità tal-Ippjanar li, nonostante n-natura kummerċjali tal-kirja tagħhom, l-Awtorità tal-Ippjanar kienet qed tikkunsidra li l-appartament jista' jintuża biss għal skopijiet residenzjali u li kien ser jinħareġ Stop & Enforcement Notice, b'multa ġornaljera għaddejja kuljum u bil-possibilità li l-post jiġi ssiġġillat, hekk kif l-esponenti jerġgħu jifthu l-istess uffiċċju;*

d. *illi għalhekk, l-esponenti ġew rinfaċċjati b'sitwazzjoni fejn mingħand l-Awtorità intimata għandhom kirja li tista' tintuża għal skopijiet kummerċjali biss, filwaqt illi Awtorità oħra qed tgħidilhom li l-fond jista' jintuża għal skopijiet residenzjali biss;*

e. *illi l-inkwilini f'din is-sitwazzjoni ddeċidew illi jwellu l-kirja billi jbiegħu l-avvjament tagħhom skond kif tippermetti l-liġi, u kellhom (u għad għandhom) akkwirent prospettiv, kif jista' jikkonferma n-Nutar Dr Reuben Debono, li assista fiċ-ċertifikazzjoni tad-dokumentazzjoni relattiva; u kienu appik li jippreżentaw l-applikazzjoni relattiva lill-Awtorità bid-dokumentazzjoni, meta ġiet intavolata l-ittra impunjata permezz ta' dan ir-rikors;*

f. *illi fil-fatt, jingħad illi l-proċess ta' applikazzjoni ġie ostakolat u stultifikat mill-Awtorità intimata stess, billi l-proċess ta' l-applikazzjoni jirrikjedi li tiġi ppreżentata kopja tal-kuntratt tal-kera (li jinsab għand l-istess Awtorità), u li l-Awtorità mitluba sabiex tipprovdi kopja ta' l-istess kuntratt baqgħet inadempjenti, bi ksur ta' obbligi tagħha dwar id-data personali, sakemm ġiet intavolata l-ittra impunjata;*

3. *ILLI għaldaqstant in-nuqqas ta' użu temporanju li ġie ikkostatat mill-Awtorità ma kienx fil-kontroll ta' l-esponenti u huwa ġustifikat mix-xogħlijiet ta' refurbishment illi saru fil-fond, u min-nuqqas ta' kooperazzjoni ta' l-Awtorità stess, u l-esponenti għandhom interess li jitħallew ibiegħu l-avvjament tagħhom kif tippermettilhom il-liġi;*

Għal dawn ir-raġunijiet, ai termini ta' l-art.12(1) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti jitolbu umilment lil dan l-Onorabbli Bord sabiex jiddeċiedi u jiddikjara li d-deċiżjoni ta' l-iżgumbrament notifikata permezz ta' l-ittra uffiċjali 4653/23 hija waħda mingħajr bażi legali.

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** ippreżentata fid-19 ta' Diċembru 2023 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. llli din hija risposta għar-rikors ta' Appell ta' Victor Diacono (KI 0476358M) u Anthony Marcel Debono (KI 0226152M).

2. llli r-rikorrenti qed jissottomettu dan ir-rikors ta' Appell wara li kienu notifikati b'ittra uffiċjali bin-numru 4653/23 tal-1 ta' Novembru, 2023 biex jiżgombraw il-fond Flat 1, Block 1, First floor Misraħ San Ġwann, Valletta ai termini ta' Artikolu 9(i) (iii) taI-KapitoIu 573 tal-Liġijiet ta' Malta;

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

4. Illi I-Awtorità tal-Artijiet tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tar-Rikorrent:-

Risposti għall-aggravji

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

II. Illi I-kirja de quo ġiet itterminata minħabba non-uso tal-fond dequo, wara serje ta' rapporti kif ukoll spezzjonijiet mill-uffiċjali tal-Infurzar li kkonfermaw bil-fatti u kif ser jiġi muri matul dawn il-proċeduri, li I-fond ma kienx użat għal numru ta' snin

iii. Illi bid-dovut rispett, minn dawn I-ispezzjonijiet ma rriżultax li kien qed isir xi refurbishment b'infiq ta' kapital konsiderevoli, anzi sena wara sena l-fond baqa' status quo bi ftit tibdil u anke meta sar dan it-tibdil, il-fond baqa' ma jiġix utilizzat skont it-termini tal-kuntratt;

IV. Illi għalhekk is-sitwazzjoni fuq dan il-fond hi li jew sar xi tibdil imma l-fond baqa' qatt ma jigi użat jew inkella dawn I-hekk imsejħa xogħlijiet baqgħu qatt ma ġew konklużi minkejja t-trapass taż-żmien;

V. Illi I-Awtorità intimata tat I-okkażjoni lir-rikorrenti sabiex jispjegaw din is-sitwazzjoni u talbithom jipprovdu kontijiet tal-enerġija sabiex ikunu jistgħu juru b'mod konkret li dan il-fond kien qed jintuża. Minkejja din I-opportunità li setgħet tikkjarifika kull dubju, u minkejja diversi interpellazzjonijiet, din I-informazzjoni baqgħet qatt ma ġiet provduta.

VI. Illi di piu I-Awtorità intimata qatt ma kienet notifikata b'xi problema ta' xi multa ġornaljera imposta mill-Awtorità tal-Ippjanar;

VII. Illi I-Awtorità intimata mhijiex informata lanqas minn xi applikazzjonijiet oħra li ġew sottomessi jew kienu ser ikunu sottomessi maI-Awtorità kif qed jingħad f'punt 'e'

VIII. Illi lanqas tinstab evidenza li I-Awtorità intimata meta mistoqsija ma provdietx xi dokumentazzjoni skont I-obbIigi legali tagħha kif qed jingħad f'punt 'f';

IX. Illi finalment, in-non uso tal-appellant qiegħed jarreka preġudizzju Iill-Awtorità intimata kif ingħad fil-kawża ***Blackman vs Alf Petroni & Sons, Qorti tal-Appell deċiża 1/03/2006*** *'...kellha tadotta dawk il-miżuri biex tassigura li x-xogħol isir minn ħaddieħor biex il-ħanut jerġa' jibda jiġi ġestit bla dewmien. Din il-Qorti ma tixba' qatt tirrepeti li I-mankanza ta' użu tarreka mhux biss dannu lill-fond imma dak li hu aktar superjuri l-preġudizzju u I-interessi tas-sid'*

X. Illi I-Awtorità taI-Artijiet qed tirriserva li tipprovdi raġunjiiet ulterjuri u provi ulterjuri waqt is-smigħ ta' dawn il-proċeduri;

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

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' t-trattazzjoni ta' Dr. Ramona Attard;

Ra n-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrenti;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata komunikata lilhom permezz ta' ittra uffijċali datata l-1 ta' Novembru 2023 li permezz tagħha ġew mitluba jiżgumbraw mill-fond Flat 1, Block 1, 1st Floor, Misraħ San Ġwann, il-Belt Valletta. Ir-raġuni wara din it-talba tkun illi l-fond kien ilu ma jintuża għal numru ta' snin.

Mill-*case officer report* u mid-dokumenti ppreżentati minn Dr. Hendrick Magro, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, jirriżulta s-segwenti:

1. Fl-1954, il-fond in kwistjoni kien ġie mikri bħala fond kummerċjali lil ċerta Victoria Di Stefano;[1]
2. Permezz ta' ittra datata 4 ta' Jannar 2012, il-Kummissarju tal-Artijiet irrikonoxxa lir-rikorrenti bħala l-uniċi inkwilini tal-fond in kwistjoni;[2]
3. Permezz ta' ittra datata 24 ta' Frar 2014, l-Għaqda tar-Residenti tal-Blokka fejn jinsab l-appartament in kwistjoni kitbu lill-Kummissarju tal-Artijiet jinfurmawh illi l-appartament in kwistjoni kienu ilu ma jintuża tal-inqas ħamsa u għoxrin (25) sena u oġġezzjonaw li l-istess appartament jintuża bħala uffiċju;[3]
4. Permezz ta' ittra datata 24 ta' Lulju 2014, id-Direttur Proprjeta` tal-Gvern kiteb lill-Għaqda tar-Residenti fejn infurmahom li stante li l-kirja tal-appartament in kwistjoni kienet waħda kummerċjali, huwa ma setax jieħu azzjoni u jżomm milli l-fond jintuża bħala uffiċju;[4]

[1] Dokument LA5 a fol. 56 *et sequitur*
[2] Dokument LA8 a fol. 64
[3] Dokument LA9 a fol. 65
[4] Dokument LA10 a fol. 67

5. Permezz ta’ ittra oħra datata 7 ta’ Ottubru 2014, l-Għaqda tar-Residenti reġgħet kitbet lill-Kummissarju tal-Artijiet fejn reġgħet oġġezzjonat għall-bdil tal-appartament f’uffiċju stante li l-inkwilin mhux avukat u kwindi jekk l-fond kien se jiġi użat sabiex isir l-uffiċju ta’ avukat, allura kien se jkun hemm sullokazzjoni. L-Għaqda staqsiet jekk dan kienx permess;[5]
6. Permezz ta’ ittra datata 16 ta’ Jannar 2015, id-Direttur tad-Dipartiment Proprjeta` tal-Gvern reġa’ tenna li ladarba l-kirja kienet waħda kummerċjali ma setgħet tittieħed ebda azzjoni;[6]
7. Permezz ta’ ittra ulterjuri datata 28 ta’ Jannar 2015, l-Għaqda tar-Residenti reġgħet kitbet lill-Kummissarju tal-Artijiet tramite l-Perit Elizabeth Ellul fejn talbet lill-istess Kummissarju jagħmel żgur illi l-fond mhux qed jintuża għal skopijiet li ma kinux koperti b’permess ta’ żvilupp;[7]
8. Fis-6 ta’ Lulju 2020 saret spezzjoni minn uffiċjal tal-Awtorita` intimata fil-fond in kwistjoni fejn ma nstab ħadd fil-fond u tħalliet notifika mal-bieb ta’ barra. Minn ritratti esebiti mill-Awtorita` intimata jirriżulta li eventwalment saret spezzjoni u ġew prodotti xi ritratti li ttieħdu f’din l-ispezzjoni;[8]
9. Permezz ta’ ittra datata 8 ta’ Ġunju 2020, l-Awtorita` intimata talbet lir-rikorrenti jipprovdu prova li l-fond kien u għadu qed jintuża b’mod kontinwu, fosthom prova b’dokumenti tal-kontijiet tad-dawl u ilma u/jew ta’ servizzi essenzjali oħra;[9]
10. Permezz ta’ ittra legali datata 18 ta’ Ġunju 2020, ir-rikorrenti nfurmaw lill-Awtorita` intimata li l-fond kien jintuża oriġinarjament bħala *casa bottega*, u sussegwentement bħala uffiċju u maħżen. Ġiet infurmata wkoll illi fl-aħħar snin kien intuża biss matul il-ġurnata u billi għandu ħafna dawl naturali, ma kienx hemm il-ħtieġa ta’ ħafna konsum tal-elettriku. In oltre, fl-aħħar żminijiet, ir-rikorrenti kienu qed jagħmlu xogħol ta’ *refurbishment* u għalhekk ma kien hemm ebda attivita` kummerċjali;[10]
11. B’ittra oħra datata 24 ta’ Ġunju 2020, l-Awtorita` xorta esiġiet li r-rikorrenti jgħaddulha kopja tal-kontijiet u dokumenti oħra rilevanti kif

---

[5] Dokument LA11 a fol. 68
[6] Dokument LA12 a fol. 71
[7] Dokument LA13 a fol. 72
[8] Dokument LA17 a fol. 76 sa 80
[9] Dokument LA14 a fol. 73
[10] Dokument LA15 a fol. 74

mitlub preċedentement, anke jekk il-konsum jew użu kien wieħed minimu;[11]

12. Fis-16 ta' Jannar 2023 saret spezzjoni mill-Uffiċjali tal-Infurzar tal-Awtorita` intimata fejn ma nstab ħadd u tħalliet *letter to call*. Sussegwentement saret spezzjoni ġewwa l-fond fejn ġie osservat illi l-fond ma kienx qed jintuża u li kien qed isir xi xogħol minuri ta' manutenzjoni;[12]
13. Fl-24 ta' Mejju 2023 ir-rikorrent Victor Diacono preżenta *Freedom of Information Request* lill-Awtorita` intimata sabiex jingħata kopja tal-kuntratt ta' kiri tal-fond in kwistjoni;[13]
14. Permezz ta' emejl datata 26 ta' Ġunju 2023 Victor Diacono ġie notifikat illi t-terminu entro liema riedet tiġi risposta l-*FOI Request* kien qed jiġi estiż sal-24 ta' Lulju 2023 stante li kien hemm diskussjonijiet għaddejjin;[14]
15. Fl-24 ta' Lulju 2023, Victor Diacono staqsa jekk l-*FOI Request* kinitx ġiet milqugħa;[15]
16. Permezz ta' emejl datata 25 ta' Lulju 2023 l-Awtorita` intimata nfurmat lis-Sur Diacono li t-talba tiegħu kienet *on hold* stante li kienu qed jistennew li ssir laqgħa miegħu u mal-avukat tiegħu;[16]
17. Permezz ta' emejl datata 26 ta' Lulju 2023 Dr. Gianfranco Gauci kiteb li hu u l-klijent tiegħu xtaqu jattendu għal-laqgħa proposta ppreparati u li għalhekk kellhom bżonn il-kuntratt f'idejhom;[17]
18. Permezz ta' emejl datata 27 ta' Lulju 2023 l-Awtorita` intimata talbet lil Dr. Gianfranco Gauci, biex issir laqgħa sabiex jiġu kjarifikati xi affarijiet dwar l-*FOI Request* u li jekk kien hemm xi mistoqsijiet, dawn setgħu jiġu diskussi waqt din il-laqgħa. Permezz tal-istess emejl, Dr. Gauci ġie nfurmat illi l-Awtorita` ma setgħetx tipproċedi dwar it-talba magħmula sakemm ma ssirx l-imsemmija laqgħa.[18]

Margaret Diacono, oħt ir-rikorrenti, xehdet illi hija ilha midħla tal-fond in kwistjoni minn meta kienet tifla żgħira u tat rassenja għal xiex kien jintuża l-fond minn dak iż-żmien sakemm fl-2012 in-negozju tal-ħwejjeġ li kellhom ingħalaq u beda *refurbishment* u l-appartament baqa' jintuża biex tinbiegħ il-

---

[11] Dokument LA16 a fol. 75
[12] A fol. 90
[13] Dokument MC1 a fol. 130
[14] A fol. 136
[15] A fol. 135
[16] A fol. 133
[17] A fol. 133
[18] Dokument MC2 a fol. 132

merkanzija li kien għad fadal u bħala maħżen. Spjegat li ħutha r-rikorrenti ġew imwaqqfa milli jibdew joperaw b'linja ġdida ta' negozju.

Anthony Marcel Diacono xehed illi sas-sena 1989 il-fond kien jintuża ai finijiet ta' negozju ta' affarijiet bħal fajjenza u lbiesi mentri fl-2013 beda *refurbishment* sabiex jinqaleb il-ġeneru tan-negozju għal wieħed ta' *websites* fi *news aggregation, content writing, software manuals, IT courseware* u kitba oħra tal-istess ġeneru. Meta dan ir-*refurbishment* kien kważi lest, ġew avżati mill-Awtorita` tal-Ippjanar li jekk jibdew joperaw kienet se toħroġ *stop notice* u għalhekk waqfu joperaw. Għalhekk xi sena ilu hu u ħuh ppreparaw id-dokumenti kollha sabiex jitolbu lill-Awtorita` intimata tapprova *transfer of goodwill* lil Dr. Gianfranco Gauci. L-uniku dokumenti li kien jonqoshom kien kopja tal-kuntratt oriġinali tal-kirja u għalhekk għamlu talba lill-istess Awtorita` biex tipprovdilhom dan id-dokument.

Victor Diacono xehed illi kienu rċevew offerta mingħand Dr. Gianfranco Gauci sabiex isir *transfer of goodwill.* Mistoqsi in kontro-eżami jekk kienx jaf li ma setgħux jitrasferixxu l-kirja jew jagħmlu sullokazzjoni huwa wieġeb li jaħseb li kien hemm dik il-klawsola pero` hu ma kellux il-kuntratt tal-kirja oriġinali f'idejh. Is-Sur Diacono ippreżenta dokument intitolat *Agreement For the Transfer of Goodwill* li hu u ħutu ffirmaw a favur Dr. Gianfranco Gauci fis-17 ta' Mejju 2023 quddiem in-Nutar Reuben Debono.[19]

Dr. Gianfranco Gauci spjega li r-rikorrent kien kellmu dwar żewġ affarijiet u ċioe` li ried iwaqqaf Kumpanija sabiex jipprovdi servizz ta' *web content provider* u wkoll talbu parir dwar il-proċedura biex iwilli jew jiddisponi mill-appartament in kwistjoni. Għalhekk huwa spjegalu li l-proċedura adoperata mill-Gvern f'każijiet simili kienet li l-inkwilin jidħol f'arranġament ma' terz għat-trasferiment tal-avvjament, jirritorna ċ-ċwievet lill-Awtorita` intimata, toħroġ sejħa għall-offerti u mbagħad min ikun iffirma l-ftehim għat-trasferiment tal-avvjament ikollu d-dritt tal-ewwel rifjut. Spjega li Victor Diacono kien staqsih jekk kienx interessat li jagħmlu l-proġett ġdid tiegħu flimkien u għalhekk bdew jirranġaw il-post u beda joħroġ ħafna flus. Spjega li peress li l-post huwa fil-Belt Valletta ir-*refurbishment* ħa ftit fit-tul peress li kien diffiċli biex issib nies jaħdmu fil-Belt. Pero` r-*refurbishment* kien tlesta xi tliet (3) snin qabel. Stqarr ukoll illi f'ċertu punt Victor Diacono ddeċieda li ma jagħmilx il-proġett u għalhekk ipproċedew għall-proċedura uffiċjali tat-twellija tal-fond. Mistoqsi mit-Tribunal x'tip ta' avvjament kien se jakkwista, ix-xhud wieġeb l-avvjament bħala uffiċju għall-iskop li kellu s-Sur Diacono,

---

[19] Dokument VD1 a fol. 149

pero` meta s-Sur Diacono waqqaf il-proġett tiegħu huwa kien se jużah bħala uffiċju ta' avukat. Spjega li l-ispiża tar-*refurbishment* kienet ta' ċirka ħmistax-il elf ewro (€15,000). Irrileva illi l-applikazzjoni għat-twellija qatt ma ġiet ippreżentata lill-Awtorita` intimata peress li ma setgħetx tiġi sottomessa applikazzjoni b'dokument nieqes, u ċioe` l-kuntratt tal-kirja oriġinali. Ix-xhud stqarr illi kien konxju illi kienu qed isiru ħafna rapporti mill-ġirien għaliex kienu qed jibżgħu li se jkun hemm ħafna nies deħlin u ħerġin il-ħin kollu.

Reuben Bonnici, uffiċjal ta' ARMS Ltd., ippreżenta kopja ta' rendikonti tal-fond in kwistjoni fir-rigward tal-konsum ta' dawl u ilma mill-2010 'l hawn.

Ivan Chircop**,** uffiċjal tal-Infurzar mal-Awtorita` intimata, xehed illi minn spezzjoni li għamel irriżultalu li l-fond in kwistjoni ma kienx qed jiġi użat. Spjega li l-ewwel darba li mar fuq il-post ma kien fetaħlu ħadd u għalhekk waħħal notifikazzjoni li kien hemm bżonn li ssir spezzjoni. Wara xi ftit siegħat minn x'ħin waħħal in-notifika, kien ċempillu Victor Diacono u reġa' aċċeda fil-fond il-ġimgħa ta' wara u ħa xi ritratti. Huwa spjega li minn dak li ra hu kollox kien baqa' kif inhu minn kif kien sab uffiċjal ieħor tal-Awtorita` waqt spezzjoni fl-2020.

Ikkunsidra:

Illi l-Awtorita` intimata pproċediet bl-azzjoni kontra r-rikorrenti abbażi tal-fatt li l-fond in kwistjoni ma kienx qed jintuża skont id-destinazzjoni tiegħu. Mill-kuntratt oriġinali li kien sar mal-*ante causa* tar-rikorrenti, u għal liema r-rikorrenti ssottoskrivew meta huma ġew rikonoxxuti fil-kirja in kwistjoni, kien jistipula illi l-kirja kienet waħda kummerċjali. Di fatti, r-rikorrenti xehdu li għal numru ta' snin dan il-fond kien jintuża bħala maħżen ta' merkanzija u wkoll sabiex ibiegħu xi prodotti minnu. Madanakollu, jirriżulta li għall-ħabta tas-sena 2012/2013 in-negozju ta' fajjenza u ħwejjeġ ġie fi tmiemu u beda *refurbishment* biex jiġi avvjat ġeneru ġdid ta' negozju kompletament differenti. Jirriżulta li pero` dan il-ġeneru ta' negozju qatt ma ġie avvjat għalkemm kien hemm xi ħsieb li f'dan in-negozju jidħol bi sħab ukoll l-avukat ta' Victor Diacono, u ċioe` Dr. Gianfranco Gauci.

Illi t-Tribunal fehem illi Dr. Gianfranco Gauci kien se jixtri l-avvjament tan-negozju tar-rikorrenti.

Fir-rigward tan-nozzjoni ta' "avvjament" it-Tribunal jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Albert Huber et vs Edward Gauci*** mogħtija mill-Qorti tal-Apppell Kummerċjali fl-4 ta' Ottubru 1991 fejn intqal is-segwenti, u ċioe`:

"Illi ngħad li fil-kiri ta' negozju avvjat wieħed mill-aktar fatturi siewja, jekk mhux determinanti, huwa l-element tal-qligħ li dak in-negozju jkun qiegħed jagħmel. B'żieda ma' dan, wieħed irid jara wkoll x'għamla ta' klijentela kellu l-post fil-waqt li jsir il-ftehim, x'potenzjalita' jħaddan l-istess post mil-lokalita' li fiha jinsab, l-għamla ta' negozju li jsir fih (b'mod partikolari jekk in-negozju jinżamm fl-istess linja wara t-trasferiment) u wkoll l-isem li l-post kummerċjali jgawdi man-nies."

Fuq l-istess tema, it-Tribunal jagħmel referenza għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-6 ta' Ġunju 2022 fil-kawża fl-ismijiet ***Rosario Gatt et vs Michael Micallef et*** fejn intqal hekk:

"Illi għalhekk, huwa meħtieġ li jintwera (minn min jallega li l-kirja kienet waħda tal-avvjament jew negozju mrawwem) li l-oġġett ewlieni tal-ftehim kien sewwasew dak in-negozju. Il-fatt li l-post jintuża fl-istess ġeneru ta' negozju li kien jitmexxa fih qabel ma tkun saret il-kirja, jagħti 'l wieħed x'jifhem li l-kirja kienet waħda tal-avvjament, iżda m'hijiex kriterju assolut ta' prova. Dan jingħad għaliex irid jintwera li kienet sewwasew dik il-klijentela mrawma li hija l-oġġett ewlieni tal-ftehim li jkun. U tali klijentela mrawma tista' tintwera biss jekk jiġi ippruvat li kienet teżisti tassew fil-waqt li jkun sar il-ftehim."

Abbażi ta' dan l-insenjament, it-Tribunal ma jara li kien hemm ebda avvjament x'jinxtara minn Dr. Gauci. Dak li fil-fehma tat-Tribunal kien se jsir huwa twellija vera u proprja tal-fond in kwisjtoni u mhux tal-avvjament. Dan qiegħed jingħad in vista ta' dak li xehed Dr. Gauci nnfisu, u ċioe`, li l-appartament in kwistjoni kien se jutilizzah bħala uffiċju legali jekk huwa jkollu l-kirja fuq ismu. Ċertament dak li semmai seta' jiġi mwilli bħala avvjament ma kellu x'jaqsam xejn ma' uffiċju ta' avukat.

Illi t-Tribunal ħa wkoll in konsiderazzjoni illi kemm Dr. Gauci u kemm ir-rikorrenti xehdu illi sar *refurbishment* estensiv fil-fond. It-Tribunal jinnota illi ma hemm assolutament ebda prova in atti ta' dan ir-*refurbishment* li suppost ħa numru ta' snin sabiex jiġi kompletat u tant kien ikkumplikat għaliex sar fil-Belt Valletta. L-inqas ħaġa li dan it-Tribunal kien jistenna kien il-produzzjoni ta' xhieda ta' persuni li ħadmu fl-istess appartament u/jew riċevuti tax-xogħlijiet. It-Tribunal huwa priv minn kwalunkwe prova dwar l-allegat *refurbishment*. It-Tribunal josserva illi ġie wkoll allegat mir-rikorrent li li kieku l-appartament kien se jintuża bħala uffiċju ta' avukat, huma kienu se jiġu rinfjaċċati bi *stop notice*. Prova dwar dan għal darb'oħra m'hemmx

għalkemm it-Tribunal huwa konxju li biex jinbidel il-ġeneru ta' fond trid issir l-appożita applikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar biex jiġi approvat tali bdil.

Illi mir-ritratti esebiti wara li saru żewġ spezzjonijiet, waħda fl-2020 u oħra fl-2023, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-fond in kwistjoni mhux qed jintuża għal ebda skop. Del resto dan huwa korroborat ukoll mill-qari kważi negliġibbli tal-konsum ta' dawl u ilma għal mill-inqas dawn l-aħħar għaxar (10) snin. Huwa proprju għalhekk li għalkemm huwa minnu li l-Awtorita` intimata ma ġabitx l-aħjar prova dwar ir-ritratti esebiti minnha dwar l-ispezzjoni li saret fl-2020, xorta waħda hemm biżżejjed provi li jissodisfaw lil dan it-Tribunal li l-fond ilu żmien twil ma jintuża għall-iskop li għalih inkera. Biżżejjed wieħed iħares lejn il-konsum tad-dawl u ilma. Fil-fehma tat-Tribunal in-nuqqas ta' konsum ma kienx dovut għall-fatt li kienu qed isiru xi xogħolijiet fil-fond iżda għaliex ir-rikorrenti ma kienx għad fadlilhom skop għal xiex jużawh ladarba kienu għalqu n-negozju li kellhom.

Illi t-Tribunal josserva illi l-aggravju prinċipali tar-rikorrenti kontra d-deċiżjoni appellata huwa proprju li minħabba li saru xogħolijiet ta' *refurbishment* l-appartament loġikament ma setax jintuża. Kif intqal iktar 'il fuq, prova sodisfaċenti ta' dawn ix-xogħolijiet hija ineżistenti. Il-verita` hi li r-rikorrenti refgħu min-negozju li kellhom snin ilu u ttentaw jagħmlu profitt minnu billi jwellu dan il-fond lil terzi u dan kif jirriżulta mill-iskrittura privata ffirmata fis-17 ta' Mejju 2023. Illi kif diġa ngħad iktar 'il fuq, fil-fehma tat-Tribunal ma kien jeżisti ebda tip ta' avvjament li seta' jiġi mgħoddi lil Dr. Gauci stante li n-negozju tar-rikorrenti kien ilu wieqaf għal diversi snin. Del resto lanqas inġabet xi prova dwar xiex kien jikkonsisti dan l-allegat avvjament.

Għaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` intimata kienet ġusta fid-deċiżjoni tagħha u in linea mad-doveri tagħha li tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod possibbli. Li kieku ma ħaditx din l-azzjoni kienet tkun qed tonqos b'mod serju fil-qadi ta' dmirijietha ai termini tal-Liġi.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrenti u għalhekk jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata u jikkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali numru 4653/2023 datata l-1 ta' Novembru 2023 li kopja tagħha tinsab esebita a fol. 3 tal-proċess, u ai termini tal-artikolu 16 (2) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta jipprefiġġi terminu perentorju ta' tletin (30) ġurnata mid-data ta' din is-sentenza sabiex ir-rikorrenti jiżgombraw u jneħħu kull oġġett

mobbli appartenenti lilhom mill-appartament Flat 1, Block 1, 1st Floor, Misraħ San Ġwann, il-Belt Valletta (Tenement 063251).

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

____

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

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur