MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

11 ta’ Ġunju 2024

Rikors Numru 129/223

1. **Oswald J. Spiteri**
2. **Joseph F. Spiteri & Company (1927) Ltd. (C-3825)**

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta’ **Oswald J. Spiteri u Joseph F. Spiteri & Company (1927) Ltd. (C-3825)** ippreżentat fis-7 ta’ Diċembru 2023 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

Dikjarazzjoni tal-Oġġett tal-Kawża

1. *Ir-rikorrenti Oswald J. Spiteri huwa direttur u azzjonist waħdieni fil-kumpannija Joseph F. Spiteri & Company (1927) Ltd. liema għandha l-indirizz uffiċjali tagħha reġistrat ġewwa fond 121, Triq Marina, Pietà* ***(Dok. A).*** *Ir-rikorrenti jirrilevaw illi huma ma jokkupawx il-fond bl-indirizz 116, Triq Marina, Pietà.*

2. *Ir-rikorrenti jiġġestixxu negozju importanti fis-*settur *tas-*saħħa *u dan tenut kont tal-fatt illi huma jfornu u jinstallaw fl-isptarijiet lokali tgħammir li jintuża għal immaġini dijanjostika (diagnostic imaging) u kif ukoll jipprovdu sapport fuq il-Picture Archiving & Communication System (PACS) u fuq is-sistema informatika tar-radjoloġija (Radiology Information System (RIS)). In oltrè, ir-rikorrenti wkoll jiġġestixxu*

negozju fejn ifornu lil terzi persuni b'materjal kosnsitenti f'kee klamps (scaffolding).

3. *Dan in-negozju tar-rikorrenti ma bediex riċentament iżda jmur lura għall-għexieren ta' snin fejn kien jiġi oriġinarjament ġestit minn missier ir-rikorrenti Oswald J. Spiteri, ossia Joseph F. Spiteri, u dan dejjem fil-fond surreferit ġewwa 121, Triq Marina, Pietà.*

4. *Fil-21 ta' Novembru 2023 ir-rikorrenti ġew notifikati b'att ġudizzjarju ossia ittra uffiċjali bir-riferenza 4898/2023 (mingħajr data), kopja ta' liema tinsab hawn annessa u identifikata bħala* ***Dok. B.*** *Permezz tal-imsemmi att ġudizzjarju, ir-rikorrenti ġew interpellati sabiex jivvakaw u jiżgombraw mill-fond 116, 121, Triq Marina, Pietà (Villa Frere) b'mod immedjat ai termini tal-artikolu 10 (2) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta.*

5. *Fl-ewwel lok, ir-rikorrenti jikkontendu illi l-interpellanza da parti tal-intimata Awtorità tal-Artijiet għall-iżgumbrament tagħhom hija għalkollox nieqsa minn kwalunkwe bażi legali kif trid il-Liġi, u dan hekk kif se jirriżulta mill-prosegwiment ta' dawn il-proċeduri.*
6. *Fit-tielet lok, ir-rikorrenti jiddikjaraw illi mhuwiex minnu li huma m'għandhom l-ebda titolu validu fil-Liġi sabiex jokkupaw il-fond surreferit u dan stante illi l-indirizz tal-fond in kwistjoni ilu għal numru ta' snin rikonoxxut u rreġistrat bħala l-indirizz uffiċjali tal-kumpannija Joseph F. Spiteri & Company (1927) Ltd., ta' liema kumpannija r-rikorrenti Oswald J. Spiteri huwa d-direttur u l-azzjonist uniku. Dan jingħad ukoll in vista tal-fatt ritenut fil-premess illi dan il-fond ilu jintuża, saħansitra anki mill-predeċessuri tar-rikorrenti, bħala l-post prinċipali minn fejn jiġi ġestit in-negozju tal-familja.*

7. *Di più, ir-rikorrenti dejjem ħallsu l-kera tal-fond 121, Triq Marina, Pietà b'mod puntwali lill-Awtorità tal-Artijiet, liema kera dejjem ġiet aċċettata mill-istess Awtorità intimata.*

8. *Fit-tielet lok, u dan mingħajr preġudizzju għall-premess, hija bl-istess mod infondata l-allegazzjoni magħmula mill-intimata Awtorità tal-Artijiet illi r-rikorrenti naqsu milli jagħmlu l-manutenzjoni neċessarja fuq il-binja b'riżultat illi llum il-ġurnata din spiċċat fi stat kritiku u perkolanti u f'riskju imminenti li hija jew partijiet minnha jiġġarfu, u dan stante illi kemm ir-rikorrenti u kif ukoll il-predeċessuri rispettivi dejjem għamlu t-tiswijiet u r-riparazjonijiet kollha meħtieġa fil-fond de quo, u dan dejjem fil-limiti tal-parametri tagħhom qua inkwilini.*

9. *B'żieda mal-premess, ir-rikorrenti u kif ukoll il-predeċessuri tagħhom kemm il-darba ġibdu l-attenzjoni tal-intimata Awtorità tal-Artijiet sabiex tiġi assigurata u mħarsa l-istabbilità strutturali tal-binja in kwistjoni, iżda madankollu l-istess intimata baqgħet inadempjenti.*

10. *Għaldaqstant, l-intimata Awtorità tal-Artijiet ma tistax tatribwixxi kwalunkwe nuqqasijiet tagħha lir-rikorrenti.*

11. *Konsegwentament, id-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet hija waħda kompletament żbaljata u li ma ssib l-ebda riskontru fil-fatt jew fid-dritt u dan peress illi kif se jirriżulta aħjar mill-provi prodotti waqt is-smiegħ ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrenti dejjem kellhom titolu sabiex joperaw mill-fond in kwistjoni u dejjem assiguraw illi jieħdu ħsieb l-istess.*

Raġuni għat-Talba

1. *Għalhekk kellhom jiġu istitwiti dawn il-proċeduri ai termini tal-artikolu 12 (1) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta stante illi d-deċiżjoni tal-intimata Awtorità tal-Artijiet hija mingħajr bażi legali.*

Talbiet

Għaldaqstant, in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti, kif ukoll ta' dawk ir-raġunijiet kollha li se jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-esponenti umilment u bir-rispett jitolbu lil dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu sabiex:

1. *Jiddikjara d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet kif kontenuta fl-ittra uffiċjali bir-riferenza 4898/2023 bħala waħda mingħajr bażi legali;*

2. *Konsegwentament jgħaddi sabiex iħassar u jirrevoka l-istess deċiżjoni kif meħuda mill-Awtorità tal-Artijiet u kif kontenuta fl-ittra uffiċjali bir-riferenza 4898/2023, u dan previa kwalunkwe ordni u/jew provvediment meqjus opportun fiċ-ċirkostanzi.*

Ra r-risposta **tal-Awtorita` tal-Artijiet** ippreżentata fid-29 ta' Diċembru 2024 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-rikors tal-Appell ta' Oswald J. Spiteri (K.I. 830549M) u Joseph F. Spiteri & Company (1927) Ltd (C3825) li ġie notifikat lil Awtorità tal-Artijiet fil-ħdax (11) ta' Diċembru 2023.*

2. *Illi dan l-appell qiegħed isir in segwitu tal-att ġudizzjarju bir-referenza Numru **4898/23** u jġib id-data tal-ħmistax (15) ta' Novembru 2023, li permezz ta' liema ittra uffiċċjali, ir-rikorrenti fost l-oħrajn ġew ordnati jivvakaw u jiżgombraw mill-fondi* **116 u 121, Triq Marina, Pietà** *li tifforma parti minn* **Villa Frere**. *Liema proprjetà għandha r-referenza Tenement numru 51343 u li ġiet indikata fil-pjanta hemm annessa mal-istess att ġudizzjarju u li kien hemm immarkat bħala Dokument LA1.*
3. *Illi r-rikorrenti qiegħdin jikkontestaw dan l-att ġudizzjarju li permezz tiegħu huma ġew ordnati jiżgumbraw il-proprjetà sudeskritta li huma qiegħdin jokkupaw mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u dan hekk kif indikat fl-istess ittra uffiċjali suċitata.*

EĊĊEZZJONI PRELIMINARI

4. *Illi preliminarjament qiegħed jiġi senjalat li l-azzjoni legali li ttieħdet mir-rikorrenti hija waħda bla bażi fil-liġi u dan stante li fir-rikors promotur ġie ndikat li dan l-appell qiegħed isir ai termini tal-**Artikolu 12(1) tal-Kapitolu 593 tal-Liġijiet ta' Malta**, liema artikolu huwa ineżistenti fil-liġi nostrana. L-esponenti għalhekk tissenjala li din l-azzjoni legali stante li m'hijiex waħda valida fil-liġi nostrana u saret b'mod inkorrett u bla bażi legali, m'għandhiex tintlaqa' minn dan l-Onorabbli Tribunal. Jingħad ukoll li din ir-referenza saret għal darba, tnejn b'mod inkorrett u għalhekk ċertament li dan ma sarx bi żball topografiku iżda ċertament li b'nuqqas ta' diliġenza u għalhekk dan ir-rikors għandu jiġi miċħud fl-intier tiegħu.*
5. *Għaldaqstant, dan l-Onorabbli Tribunal għandu fl-ewwel lok jiddeċiedi dwar dan il-punt u jiddetermina jekk din l-azzjoni legali hijiex sodisfaċjenti o meno.*
6. ***Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Awtorità esponenti qiegħda tippreżenta s-segwenti eċċezzjonijiet bħala risposta tagħha għall-aggravvji mqajma mir-rikorrenti;***

L-AGGRAVVJI

7. *Illi l-esponenti tissenjala li l-proprjetà mertu ta' din il-kawża u ċioe l-fondi bin-numru 116 u 121 fi Triq il-Marina, Pietà kienu mikrija lid-defunt Joseph Hubert Spiteri (K.I. 161745M) li ġie nieqes fis-16 ta' Frar 2018.*

8. *Illi minkejja li mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond 121, Triq il-Marina Pietà huwa l-indirizz uffiċċjali tas-soċjetà Joseph F. Spiteri & Company (1927) Ltd, dan il-fatt minnu nnifsu ma jipprekludiex li l-fond 116, Triq il-Marina Pieta m'huwiex okkupat mill-istess soċjetà jew minn wieħed mir-rikorrenti parti minn din il-kawża u/jew xi persuna/i oħra li kienu ndikati fl-ittra uffiċċjali bin-Numru 4898/23.*
9. *Illi di fatti, l-Awtorità esponenti tissenjala li l-kuntratt ta' kirja tal-proprjetà bin-numru 51343 kien dejjem jiddiskrevi l-proprjetà li jinkludi l-fondi numru 116 u 121, Triq il-Marina, Pietà. Dan il-fatt jirriżulta anke b'mod ċar ukoll mill-irċevuti li kienu jitħallsu mill-persuni rikonoxxuti fuq din l-istess proprjetà.*
10. *Illi f'dan l-istadju ssir referenza wkoll għall-korrispondenza mibgħuta mir-rikorrenti u ċioe s-Sur Oswald J. Spiteri fid-dsatax (19) t'Ottubru 2022 u li qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* **Dok. AA1**. *F'din l-ittra, is-Sur Spiteri kien talab sabiex il-kirja tal-proprjetà bit-tenement Numru 51343 tiġi trasferita fuq ismu. F'din l-ittra ssir referenza kemm għall-fond bin-numru* ***121*** *u kif ukoll* ***116*** *ta' Triq il-Marina Pietà.*
11. *Illi għaldaqstant għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, huwa ferm ovvju li ma hemmx tfixkil dwar liema hija l-proprjetà li fuqha saret l-ordni ta' żgumbrament permezz tal-ittra uffiċċjali hawn fuq ċitata. Għalhekk dan l-aggravvju għandu jiġi miċħud u kwalunkwe tentattiv ta' tfixkil mill-kontro-parti għandha tiġi umilment injorata għal kollox minn dan l-Onorabbli Tribunal.*
12. *Illi l-esponenti tissenjala li l-kirja fuq il-fondi 116 u 121, Triq il-Marina Pieta kienet oriġinarjament mikrija lid-defunt Joseph F. Spiteri permezz ta' kuntratt tal-ewwel (1) ta' Frar tas-sena elf disa' mija u wieħed u sittin (1961) u li qed jiġi hawn anness ma' din ir-risposta u mmarkat bħala* **Dok AA2**.
13. *Illi l-Awtorità esponenti tissenjala li din il-kirja kienet soġġetta għall-kundizzjonijiet hemm annessi mal-istess kuntratt u proprju ssir referenza għall-kundizzjoni numru ħdax tal-istess kuntratt suċitat li tgħid hekk: "****Any partnership that may be entered into by the tenant with other parties, with the knowledge and consent of the Government, shall not confer on the partner any claim whatsoever for his recognition as a tenant, whatever may be the amount of capital invested on improvements in the tenement****."*
14. *Illi għaldaqstant joħroġ b'mod ċar li l-kirja kienet qed tiġi mogħtija lis-Sur Joseph F. Spiteri sabiex jiġġestixxi l-kummerċ f'dawn il-fondi iżda dan it-titolu ta' kirja ma seta' bl-ebda mod jiġi mgħoddi lil terzi persuni anke jekk dawn ikunu parti mill-istess kummerċ anke jekk dan ikun ikkontribwixxa b'xi mod fl-ispejjeż relatati ma' dawn il-fondi.*

15. *Illi għalhekk kwalunkwe dritt li r-rikorrenti qegħdin jippretendu li huma għandhom dwar dawn il-fondi huma infondati u bla bażi legali. Dan hekk kif jirriżulta b'mod ċar mill-kuntratt suċitat u kif ukoll dan jingħad anke mill-fatt illi huma m'għandhom l-ebda dritt* **sagrosant** *li jkunu rikonoxxuta bħala kerrejja ta' dan il-fond.*
16. *Illi dan jirriżulta wkoll mill-ittri li ġew mibgħuta lir-rikorrenti u l-okkupanti oħra hemm imsemmija u f'dan l-istadju ssir referenza b'mod partikolari għall-ittra legali tas-6 ta' Settembru 2023 li qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* **Dok. AA3***. F'din l-ittra, l-okkupanti, inkluż ir-rikorrenti, kienu mgħarrfa sabiex jivvakaw mill-fondi 116 u 121, Triq il-Marina, Pietà. Fl-istess ittra kien ġie ndikat ukoll li din l-ordni qed issir minħabba li l-Awtorità kellha informazzjoni dwar l-istat kritika u perikolanti tal-binjiet in kwistjoni u liema binjiet ġie ndikat li huma f'riskju imminenti stante li partijiet mill-istess fondi kienu ġġarrfu.*
17. *Illi dan il-perikolu ġie kkawżat minn nuqqas ta' osservazzjoni ta' kundizzjonijiet li kienu mposti fuq il-kerrej permezz tal-kuntratt suċitat (Dok. AA2). Nonostante li l-okkupanti ma kienux il-kerrejja rikonoxxuti mill-Awtorità, jibqa' xorta waħda l-fatt li huma kellhom kull interess li jħarsu li dawn il-kundizzjonijiet ikunu osservati u dan anke minħabba li huma stess kienu nteressati li jakkwistaw il-kirja tal-istess.*
18. *Illi sussegwentement għal dik l-ittra legali (Dok. AA3) jirriżulta li l-okkupanti baqgħu inadempjenti u ċioe huma baqgħu jokkupaw dawn l-istess fondi mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u kif ukoll komplew jipperikolaw din l-istess okkupazzjoni minħabba l-istat ta' tiġrif li tinsab fiha l-binja in mertu.*
19. *Illi kien proprju għalhekk li l-Awtorità tal-Artijiet ma kellhiex għażla oħra għajr li tintavola l-att ġudizzjarju li qiegħed jiġi kontestat quddiem dan l-Onorabbli Tribunal liema att sar ai termini tal-***Artikolu (9) (1) (a) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta** *li jgħid hekk: "***L-Awtorità kompetenti tista' tordna l-iżgumbrament ta' kull persuna minn kull art u t-tneħħija minn hemm ta' kull oġġett mobbli, meta tkun okkupata minn dik il-persuna mingħajr ebda titolu validu fil-liġi***."*
20. *Illi minkejja li r-rikorrenti Oswald Spiteri wera x-xewqa tiegħu li t-titolu ta' kirja li kienu jgawdu qabel is-Sur Joseph F. Spiteri u Hubert Spiteri (Dok. AA1), din it-talba ma kienitx proċessata għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija u ċioe li l-fondi kienu ġġarrfu b'mod gravi li dawn setgħu jwasslu li jipperikolaw il-ħajja tal-okkupanti u kif ukoll tal-pubbliku. Huwa proprju għalhekk li fl-istess ordni ta' żgumbrament (Ref. 4898/23) li saret referenza ukoll għall-artikolu 9(1)(d)(v) u dan mingħajr preġudizzju għal dak li ntqal qabel.*

21. *Illi għaldaqstant l-Awtorità esponenti fl-ordni ta' żgumbrament fil-konfront tar-rikorrenti u oħrajn tat ir-raġunijiet li huma ferm spjegati u dettaljati u huma wkoll sostanzjata minn dak li tgħid il-liġi nostrana kif suspjegat u għalhekk bl-ebda mod ma jista' jingħad li l-Awtorità aġixxiet bla bażi legali. Għalhekk qiegħda tissenjala li dan l-aggravvju għandu jiġi miċħud fl-intier.*
22. *Illi f'dan l-istadju l-Awtorità tissenjala wkoll li qabel ma' nħarġet l-ordni ta' żgumbrament permezz tal-att ġudizzjarju, inħarġet ukoll ittra legali (Dok AA3), liema ittra ma jidhirx li kienet ikkontestata mir-rikorrenti. Tajjeb li jingħad ukoll li anke f'dan l-istadju l-Awtorità mxiet korrettament u a bażi tad-diskrezzjoni li tipprovdilha l-liġi u in fatti segwiet id-dettami tal-Artikolu 10(2) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta u ordnat żgumbrament immedjat stante li r-rekwiżiti tal-eċċezzjoni ta' dak l-artikolu kienet sodisfatta u ċioe li kien hemm raġunijiet ta' saħħa pubblika li kienu fil-perikolu, u dan kif ġa ġie spjegat aktar qabel.*
23. *Illi a skans ta' ripetizzjoni, l-Awtorità tissenjala li ma jeżisti l-ebda dritt* ***sagrosant****, bħalma r-rikorrenti qiegħdin jippretendu li huma għandhom fuq dawn il-fondi u liema dritt qiegħdin jibbażawh fuq is-sempliċi raġuni li l-kumpanija li fil-passat kienet ġestita mid-defunt Joseph F. Spiteri għadha eżistenti sal-lum il-ġurnata iżda liema kumpanija qiegħda preżentament tiġi ġestita minnhom. Għal darb'oħra ssir referenza għall-kundizzjoni numru ħdax (11) tal-kuntratt tal-1 ta' Frar 1961 (****Dok. AA2****).*
24. *Illi l-fatt li baqgħu jsiru pagamenti fuq din il-kirja mir-rikorrenti u/jew oħrajn, bl-ebda mod ma jikkonċedilhom xi forma ta' titolu rigwardanti l-istess proprjetà. U dan kif ġie anke kkonfermat diversi drabi minn dan l-Onorabbli Tribunal kif preżentement presedut. Hawnhekk issir referenza għas-sentenza ta' dan it-Tribunal tat-28 ta' Frar 2023, Rikors Numru 69/2022, fl-ismijiet '****Concetta Baldacchino et vs L-Awtorità tal-Artijiet****' fejn kien affermat li "****l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tagħha ma jista' qatt jittieħed li kienet qiegħda tirrinunzja għad-drittijiet tagħha****."*
25. *Illi di piu, jiġi rilevat li ma nġiebet l-ebda prova li r-rikorrenti kienu għamlu t-tiswijiet u r-riparazzjonijiet kif meħtieġa u imposti mill-kuntratt ta' kirja nnifsu. Dan jingħad anke mill-fatt li dawn il-binjiet tħallew jiġġarrfu maż-żmien sakemm dawn waslu fi stat perikoluż kemm għall-okkupanti nfushom u kif ukoll għall-pubbliku ġenerali.*
26. *Illi għalhekk l-Awtorità tal-Artijiet fl-irwol tagħha bħala* ***bonus pater familias*** *għandha l-irwol li tamministra l-art tal-Gvern bl-aħjar mod possibbli u tosserva d-dmirijiet u obbligazzjonijiet li huma naxxenti mill-liġi u proprju Artikolu 7 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta u Artikolu 3 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.*

27. *Illi oltre minn hekk jingħad ukoll li l-Awtorità tal-Artijiet aġixxiet b'mod korrett u għaqli meta ħarġet l-ordni ta' żgumbrament hawn appellata u dan sabiex tissalvagwardja s-saħħa pubblika. L-esponenti aġixxiet bi proċedura korretta u saħansitra marret oltre minn dak li hu mistenni mill-prassi amministrattiva ordinarja qabel ma ntavolat l-att ġudizzjarju hawn appellat u għamlet il-konsiderazzjonijiet kollha spettanti minnha.*

TALBIET

Illi rigward l-eċċezzjoni preliminari jingħad li dan l-Onorabbli Tribunal għandu jikkunsidra din l-eċċezzjoni qabel ma tingħata d-deċiżjoni finali dwar dan l-appell u dan stante li qed tiġi kkontestata l-legalità u l-validità tal-istess appell. Dan stante li fir-rikors promotur kien ċitat l-Artikolu 12(1) tal-Kapitolu 593 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu huwa ineżistenti fil-liġi nostrana u għalhekk dan ir-rikors sar bla ebda bażi legali.

Illi in kwantu għall-ewwel talba, l-Awtorità tissenjala li din għandha tiġi miċħuda minn dan l-Onorabbli Tribunal u dan stante li l-esponenti aġixxiet skont id-dettami tal-liġi u di fatti l-ordni ta' żgumbrament hawn kontestata kienet ibbażata ai termini tal-Artikolu 9(1)(a) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

*Illi in kwantu għat-tieni talba, l-Awtorità tissenjala li għandha tiġi miċħuda stante li l-kontenut fl-ittra uffiċjali bir-referenza numru **4898/23** hija korretta u skont dak li trid il-liġi jingħad ukoll li fl-ebda stadju ma ġie pruvat li d-deċiżjoni meħuda mill-istess m'hijiex waħda valida.*

Għaldaqstant, in vista tal-eċċezzjoni preliminari u kif ukoll sussegwentement, u jekk ikun il-każ, in vista ta' dak rilevat fir-rigward tal-mertu, dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad dan l-appell, filwaqt li jikkonferma li l-proċess amministrattiv adoperat mill-Awtorità kien wieħed korrett, u dan bi spejjeż interament għall-istess appellanti.

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Ra n-Noti ta' Sottomissjonijiet tal-partijiet;

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 uffiċjali Numru 4898/23 li permezz tagħha ġew interpellati sabiex jiżgombraw mill-fond 116, 121, Triq Marina, Pieta` (Villa Frere) u dan stante li kienu qed jokkupaw l-istess fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. In vista tal-perikolu eżistenti fil-fond, ir-rikorrenti ġew interpellati sabiex jiżgumbraw b'mod immmedjat.

Illi r-rikorrenti jikkontendu illi ma hux minnu li qed jokkupaw il-fond in kwistjoni mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u dan stante li l-istess fond ilu għal numru ta' snin rikonoxxut bħala l-indirizz uffiċjali tas-soċjeta` kummerċjali Joseph F. Spiteri & Company (1972) Ltd. minn fejn jiġi ġestit negozju tal-familja.

Illi mid-dokumenti esebiti mill-Awtorita` intimata jirriżulta s-segwenti, u ċioe`:

1. Permezz ta' ittra datata 5 ta' Awwissu 1961, Joseph F. Spiteri informa lill-Accountant General li kien qed jaċċetta l-kirja li kienet saret referenza għaliha f'ittra tat-30 ta' Mejju 1961. Sussegwentement, fil-31 ta' Awwissu 1961, ġiet iffirmata skrittura ta' kera tal-fond in kwistjoni (Dokument LA5 a fol. 62);
2. Permezz ta' ittra datata 14 ta' Jannar 1970 Joseph F. Spiteri ġab għall-attenzjoni tal-Kummissarju tal-Artijiet il-fatt li l-fond kien fi stat delapidat, u dan anke kif relatat f'rapport tekniku anness mal-istess ittra.[1]
3. Fl-10 ta' Novembru 1985, parti mill-istess fond ġie rilaxxat favur il-Gvern.[2]
4. Permezz ta' ittra datata 12 ta' Lulju 1986, Joseph F. Spiteri bagħat ittra legali lill-Kummissarju tal-Artijiet fejn għarrfu illi l-fond kien jirrikjedi riparazzjonijiet u tibdiliet strutturali konsiderevoli stante li s-soqfa kienu fi stat ħażin u riedu jinbidlu. Fl-istess ittra l-Kummissarju ġie nfurmat li Spiteri kien lest li jagħmel dawn ix-xogħolijiet a spejjeż tiegħu jekk it-titolu tiegħu jinbidel għal wieħed ta' ċens għal perjodu twil.[3]
5. Permezz ta' ittra datata 29 ta' Settembru 1998 Oswald Spiteri kiteb lid-Direttur tal-Estates Management għan-nom ta' ħuh Hubert J. Spiteri

[1] A fol. 290 u 291
[2] A fol. 283
[3] A fol. 282

fejn issenjala li l-fond kien ġarrab xi ħsarat dovuti għal maltempata li kienet seħħet riċentement.[4]

6. Mill-2016 sa riċentement ir-riċevuti tal-kera bdew joħorgu fuq Joseph Hubert Spiteri, hu r-rikorrent, li fil-verita kien jismu Hubert J. Spiteri;[5]
7. Permezz ta' ittra datata 12 ta' Ġunju 2017, Hubert J. Spiteri informa lir-rikorrent illi kien qed jirriżenja mis-soċjeta` Joseph F. Spiteri & Co. (1927) Ltd;[6]
8. Permezz ta' ittra datata 19 ta' Ottubru 2022, ir-rikorrent Oswald J. Spiteri talab li jiġi rikonoxxut bħala l-inkwilin tal-fond in kwistjoni, liema talba baqgħat pendenti.[7] Jirriżulta illi mas-snin il-fond ġarrab diversi ħsarat strutturali u dan kif ammess kemm minn Oswald Spiteri nnifsu u kemm kif ippruvat permezz tad-diversi ritratti esebiti in atti.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha, l-Awtorita` intimata eċċepiet li l-azzjoni tar-rikorrenti hija waħda bla bażi legali għaliex ġiet intavolata abbażi ta' artikolu ineżistenti fil-liġi, u ċioe` l-artikolu 12 (1) tal-Kapitolu 593 tal-Liġijiet ta' Malta. Permezz ta' rikors ippreżentat fit-12 ta' Jannar 2024 ir-rikorrenti talbu korrezzjoni sabiex il-Kapitolu tal-Liġi ċitat minnhom fir-rikors promutur jiġi jaqra "Kaptiolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta". Din it-talba intlaqgħat permezz ta' digriet datat 24 ta' Jannar 2024. Għaldaqstant it-Tribunal iqis li l-eċċezzjoni preliminari tal-Awtorita` intimata ġiet sorvolata u għaldaqstant qiegħda tiġi miċħuda.

Illi għalhekk it-Tribunal se jdur issa fuq il-mertu tal-iżgumbrament.

1. **Nuqqas ta' Titolu**

Illi l-ewwel raġuni mressqa mill-Awtorita` intimata fid-deċiżjoni appellata hija li r-rikorrenti m'għandhom ebda titolu validu sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond in kwistjoni. Illi t-Tribunal, wara li qies il-provi kollha prodotti, huwa tal-fehma illi dan huwa minnu. Jirriżulta li fil-passat il-fond kien mikri lil missier ir-rikorrent, u ċioe` Joseph F. Spiteri, f'liema fond huwa kien jgħix flimkien mal-familja tiegħu u wkoll jiġġestixxi n-negozju tiegħu. Mas-snin in-negozju beda jiġi ġestit minn ulied Joseph F. Spiteri, u ċioe` r-rikorrent Oswald Spiteri, Hubert Spiteri u Martin Spiteri, tramite s-soċjeta` Joseph F. Spiteri Co. (1927) Ltd., liema soċjeta` ġiet inkorporata fid-9 ta' Novembru

[4] A fol. 281
[5] Ara riċevuti a fol. 94-143 u 267 sa 276
[6] Dokument a fol. 86
[7] Dokument LA7 a fol. 79 *et sequitur*

1977.[8] Minn riċevuti esebiti fil-proċess jirriżulta li mill-2016 dawn bdew joħorġu fuq isem ħu r-rikorrent, u ċioe` Hubert Spiteri.

Illi t-Tribunal josserva illi ghalkemm l-Awtorita` intimata bdiet toħroġ ir-riċevuti fuq Hubert Spiteri, dan ma jfissirx illi kien hemm xi tip ta' rikonoxximent tar-rikorrent fil-kirja *de quo*. Di fatti, r-rikorrent kien ben konxju ta' dan kollu stante li permezz ta' ittra datata 19 ta' Ottubru 2022, talab li jiġi rikonoxxut bħala inkwilin. Dan iġib fix-xejn l-argumenti mressqa mir-rikorrenti fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom li kien hemm xi forma ta' rikonoxximent taċitu da parti tal-Awtorita` intimata jew il-predeċessuri tagħha, liema rikonoxximent, dan it-Tribunal jirrileva li qatt ma sar. B'referenza għad-diversi sentenzi ċitati mir-rikorrenti fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom dwar l-aċċettazzjoni tal-kera da parti tal-Awtorita` intimata u tal-predeċessuri tagħha, it-Tribunal jirrileva illi dak insenjat f'dawk il-kawżi jista' japplika biss għal kirjiet privati u mhux kirjiet ta' fondi jew art pubblika li huma trattati taħt reġim legali differenti.

Illi għaldaqstant it-Tribunal iqis li l-Awtorita` intimata għandha raġun meta talbet lir-rikorrenti jiżgombraw mill-fond in kwistjoni abbażi tal-fatt li m'għandhom ebda titolu validu fil-liġi.

2. Nuqqas ta' manutenzjoni

Illi mill-provi mressqa huwa evidenti li hemm ħsarat strutturali kbar fil-binja in kwistjoni. Ir-rikorrent xehed x'miżuri ħa hu u l-familja tiegħu matul is-snin biex jipprova jimminimizza l-ħsarat li ġarrab il-fond u dan kif jirriżulta mid-Dokument OS2 a fol. 331 *et sequitur* tal-proċess. Dan l-isforz biex il-fond ma jiġġarrafx baqa' jsir sa riċentement kif jirriżulta minn dak relatat a fol. 346 fejn hemm indikat li f'Settembru 2023 sar intervent biex jiġi evitat kollass ta' saqaf. Illi ċertament dan kollu huwa lodevoli meta wieħed iqis in-nuqqas ta' attenzjoni dovuta li l-entitajiet pubbliċi responsabbli taw lil din il-binja.

Illi min-naħa l-oħra, fil-fehma tat-Tribunal, dawn il-ħsarat ma sarux mil-lum għal għada iżda għandhom l-oriġini tagħhom għexieren ta' snin ilu u dan kif jirriżulta minn ittra li Joseph F. Spiteri kiteb lill-Kummissarju tal-Artijiet fl-1970 u fl-1986. Ma jirriżultax x'kien l-eżitu ta' dawn l-ittri ħlief li l-Kummissarju tal-Artijiet bagħat darbtejn għal Joseph F. Spiteri biex ikellmu fuq l-istess ħsarat. Madanakollu ġie ppruvat illi l-istat li jinsab fih il-fond illum il-ġurnata huwa ta' perikolu għal kull min jidħol fih u kwindi l-Awtorita` intimata għandha raġun tesiġi li jiġu żgumbrati l-okkupanti minnu.

---

[8] Ara fol. 83

It-Tribunal jagħmel referenza għax-xhieda ta' Dr. Hendrick Magro fis-seduta tat-22 ta' Frar 2024 li tikristallizza għaliex l-Awtorita` intimata ħadet id-deċiżjoni li tivvaka l-fond b'mod immedjat, u ċioe` *"L-immediate action kont qed nirreferi għall-fatt illi fl-ordni ta' żgumbrament ma ġiex mogħti t-terminu tas-soltu li jingħata għaż-żmien sabiex wieħed jitlaq minn fuq il-post imma kien żgumbrament, l-ordni kienet waħda b'mod immedjat. Dan sar minħabba l-periklu li ġie identifikat mill-perit Edward Said meta jiena rajt illi dan indika li saħansitra l-kuntrattur li mar biex jirranġa ma kienx lest illi jirranġa minħabba l-periklu li hemm ħassejt u rrakomandajt anke fir-rapport tiegħi li mbagħad ġie kkonfermat kemm mis-CEO u anke mill-bord tal-gvernaturi illi stante l-periklu imminenti allura l-ittra kellha wkoll toħroġ b'mod immedjat."* Issir referenza wkoll għax-xhieda tal-Perit Edward Said tat-22 ta' Frar 2024 fejn qal is-segwenti: *" Hemm sala kbira s-saqaf ġa sfronda. Fuq hemm sala oħra taħt li hija issa ilha mhux użata. Sewwa? Imma l-iktar li qed jinkwetana huma tliet soqfa ta' fuq nett illi apparti illi dawn qegħdin fuq fejn għandu l-uffiċju s-sur Spiteri jekk allaħares qatt jaqgħu dan imbagħad hemm isfel hemm il-main road. Jiġifieri nafu x'jista' jiġri."*

Illi għalhekk l-emergenza li hemm fil-fond in kwistjoni ġiet ippruvata. Pero` ma jirriżulta minn imkien li dawn il-ħsarat huma dovuti għal xi nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja da parti tal-ante causa tar-rikorrenti. Fil-fehma tat-Tribunal l-istess ħsarat huma pjuttost dovuti għan-nuqqas ta' impenn da parti ta' entitajiet governattivi li kienu fid-dover li jagħmlu tiswijiet strutturali straordinarji matul is-snin.

Illi għalhekk it-tieni raġuni tal-iżgumbrament ma tolqotx direttament lir-rikorrenti ladarba huma ma kinux l-inkwilini rikonoxxuti u ma kinux marbuta b'ebda kundizzjoni, pero` tħallew jokkupaw il-fond għal diversi snin mingħajr ma' l-awtoritajiet konċernati ħadu azzjoni biex jirriprendu l-fond jew inkella jirrikonoxxuhom fil-kirja tal-istess fond.

Minkejja dan, it-Tribunal ma jħossx illi t-tieni raġuni għall-iżgumbrament hija waħda irraġjonevoli jew mingħajr bażi legali u dana għaliex l-istat perikolanti tal-fond hija waħda reali.

Għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi d-deċiżjoni li ħadet l-Awtorita` intimata kienet waħda raġjonevoli, anzi addirittura kien impellenti li tittieħed in vista tan-natura tal-ħsarat li hemm fil-fond.

DECIDE

Għaldaqstant, it-Tribunal qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata u għaldaqstant jikkonferma l-kontenut tal-ittra uffiċjali numru 4898/23 li kopja tagħha tinsab esebita a fol. 8 tal-proċess, u ai termini tal-artikolu 16 (2) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta jipprefiġġi terminu perentorju ta' sebat (7) ijiem mid-data ta' din is-sentenza sabiex ir-rikorrenti kollha jiżgombraw u jneħħu kull oġġett mobbli appartenenti lilhom mill-fond 116, 121, Triq Marina, Pieta` (Villa Frere) u li jġib in-numru ta' referenza Tenement 051343 kif indikat fuq il-pjanta annessa bħala Dokument LA1 annessa mal-imsemmija ittra uffiċjali.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

____

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

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur