MALTA

QORTI TAL-APPELL

(Sede Inferjuri)

**ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tal-20 ta’ Novembru, 2024

Appell Inferjuri Numru 129/2023 LM

**Oswald J. Spiteri (K.I. nru. 830549M)
u Joseph F. Spiteri & Company (1927) Ltd. (C 3825)**
(‘l-appellanti’)

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet
(‘l-appellata’)

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Oswald J. Spiteri (K.I. nru. 830549M)** u **Joseph F. Spiteri & Company Ltd. (C 3825)** [minn issa ’l quddiem ‘l-appellanti’], mis-sentenza mogħtija fil-11 ta’ Ġunju, 2024 [minn issa ’l quddiem ‘is-sentenza appellata’] mit-Tribunal ta’ Reviżjoni Amministrattiva [minn issa ’l

quddiem 'it-Tribunal'], li ddeċieda t-talbiet tagħhom fil-konfront tal-intimata **Awtorità tal-Artijiet** [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'], kif ġej:

> *"Għaldaqstant, it-Tribunal qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità 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-Kap. 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, Pietà (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-rikorrent."*

<u>Fatti</u>

2. Permezz tar-rikors imressaq minnhom quddiem it-Tribunal, ir-rikorrenti spjegaw li Oswald J. Spiteri huwa direttur u azzjonist waħdieni fil-kumpannija Joseph F. Spiteri & Company (1927) Ltd, li għandha l-indirizz uffiċjali tagħha fil-fond 121, Triq Marina, Tal-Pietà, imma huma ma jokkupawx ukoll il-fond 116, Triq Marina, Tal-Pietà. Qal li huwa jiġġestixxi negozju importanti fis-settur tas-saħħa, u dan tenut kont tal-fatt li r-rikorrenti jfornu u jinstallaw fl-isptarijiet lokali tagħmir li jintuża għal immaġni dijanjostika, u jipprovdi sapport fuq il-*Picture Archiving and Communication System (PACS)* u fuq is-sistema informatika tar-radjoloġija (*Radiology and Information System (RIS).* Ir-rikorrenti spjegaw li huma jiġġestixxu negozju fejn jissupplixxu lil terzi b'materjal konsistenti f'*kee klamps* għall-i*scaffolding.* Qalu li dan mhux negozju li beda riċentement, iżda jmur lura għexieren ta' snin, u oriġinarjament kien ġestit minn missier ir-rikorrent Joseph F. Spiteri. Spjegaw ukoll li dan in-negozju dejjem kien ġestit minn ġewwa l-fond 121, Triq Marina, Tal-Pietà. Qalu li fil-21 ta'

Novembru, 2023 huma ġew notifikati b'att ġudizzjarju, ossia l-ittra uffiċjali numru 4898/2023, li permezz tagħha huma ntalbu jivvakaw mill-fond 116 u 121, Triq Marina, Tal-Pietà [minn issa 'il quddiem 'il-fond'] b'mod immedjat *ai termini* tal-artikolu 10(2) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Fir-rikors ippreżentat quddiem it-Tribunal, ir-rikorrenti spjegaw li l-ittra interpellatorja tal-Awtorità intimata għall-iżgumbrament tagħhom mill-fond , hija nieqsa minn bażi legali kif trid il-liġi, kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-proċeduri. Qalu wkoll li mhuwiex minnu li huma m'għandhom l-ebda titolu validu fil-liġi sabiex jokkupaw l-imsemmi fond, u dan stante li l-indirizz tal-fond in kwistjoni ilu għal numru twil ta' snin rikonoxxut bħala l-indirizz uffiċjali tal-kumpannija Joseph F. Spiteri & Company (1927) Ltd., li tagħha r-rikorrent Oswald J. Spiteri huwa direttur u azzjonist uniku. Qalu li dan qiegħed jingħad għaliex il-fond ilu jintuża, anki mill-predeċessuri tar-rikorrenti, bħala l-post prinċipali minn fejn jiġi ġestit in-negozju tal-familja. Qalu li huma dejjem ħallsu l-kera tal-fond 121, Triq Marina, Tal-Pietà b'mod puntwali lill-Awtorità tal-Artijiet, liema kera dejjem ġiet aċċettata. Ir-rikorrenti qalu li bl-istess mod hija infondata l-allegazzjoni tal-intimata li huma naqsu milli jagħmlu l-manutenzjoni neċessarja fuq il-fond, bir-riżultat li llum dan jinstab fi stat kritiku u perikolanti u f'riskju imminenti li jiġġarraf, u dan stante li kemm ir-rikorrenti kif ukoll il-predeċessuri rispettivi tagħhom dejjem għamlu t-tiswijiet u r-riparazzjonijiet kollha meħtieġa fil-fond, u dan dejjem fil-parametri tal-obbligi tagħhom bħala inkwilini. B'żieda ma' dan, ir-rikorrenti qalu li huma kemm-il darba ġibdu l-attenzjoni tal-intiimata dwar l-istabbilità strutturali tal-fond, iżda din baqgħet inadempjenti, u għalhekk issa l-intimata ma tistax tattribwixxi n-nuqqasijiet tagħha lilhom. Ir-rikorrenti qalu li d-deċiżjoni tal-intimata hija waħda żbaljata fil-fatt jew fid-dritt, u dan peress li huma dejjem

kellhom titolu biex joperaw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u dejjem assiguraw li jieħdu ħsiebu. Ir-rikorrenti qalu li huwa għalhekk li huma istitwew proċeduri quddiem it-Tribunal *ai termini* tal-artikolu 12(1) tal-Kap. 573 tal-Liġjiet ta' Malta, għaliex id-deċiżjoni tal-intimata hija mingħajr bażi legali. In vista ta' dan, huma talbu lit-Tribunal jiddikjara li d-deċiżjoni tal-intimata kif kontenuta fl-ittra uffiċjali 4898/2023 hija mingħajr bażi legali, u konsegwentement jgħaddi biex iħassar u jirrevoka l-istess deċiżjoni, prevja kull ordni u/jew provvediment ieħor li jistgħu jitqiesu opportuni fiċ-ċirkostanzi.

3. L-intimata wieġbet li l-fond li minnu qegħdin jintalbu jiżgumbraw ir-rikorrenti, jifforma parti minn Villa Frere, u żiedet tgħid li l-azzjoni legali li qiegħda tittieħed mir-rikorrenti hija mingħajr bażi legali, u dan stante li fir-rikors promutur ġie indikat li l-appell qiegħed isir *ai termini* tal-artikolu 12(1) tal-Kap. 593 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu ma jeżistix.[1] Dwar il-mertu, l-intimata qalet li l-fond kien mikri lil Hubert Spiteri, li ġie nieqes fis-16 ta' Frar, 2018, u minkejja li mill-provi prodotti jirriżulta li l-fond 121, Triq il-Marina, Tal-Pietà huwa l-indirizz uffiċjali tas-soċjetà Joseph F. Spiteri & Company (1927) Limited, dan il-fatt ma jippreklud ix li l-fond 116, Triq il-Marina, Tal-Pietà huwa okkupat mill-istess soċjetà jew minn wieħed mir-rikorrenti u/jew minn xi persuna oħra li kienet indikata fl-imsemmija ittra uffiċjali. L-intimata żiedet tgħid li l-kuntratt ta' kirja tal-proprjetà numru 51343 kien dejjem jippreskrivi li l-proprjetà tinkludi l-fondi numru 116 u 121, Triq Marina, Tal-Pietà, u dan jirriżulta b'mod ċar anki mill-irċevuti tal-kera li kienet titħallas mill-persuni rikonoxxuti fuq il-fond. Żiedet tgħid li f'dan l-istadju jsir riferiment ukoll għall-korrispondenza mibgħuta minn

[1] Dan l-iżball sussegwentement ġie kkoreġut.

Oswald J. Spiteri fid-19 ta' Ottubru, 2022, fejn dan kien talab sabiex il-fond imsemmi jiġi ttrasferita f'ismu, u f'din l-ittra huwa jirreferi kemm għall-fond numru 121, kif ukoll għall-fond numru 116. L-intimata qalet li huwa ovvju li m'hemmx tfixkil dwar liema hija l-proprjetà li fuqha nħarġet l-ordni ta' żgumbrament permezz tal-imsemmija ittra uffiċjali, u għalhekk dan l-aggravju għandu jiġi miċħud, u kull tentattiv ta' tfixkil min-naħa tal-kontro-parti għandu jiġi injorat mit-Tribunal. L-intimata qalet li l-kirja fuq il-fond 116 u 121, Triq Marina, Tal-Pietà, li oriġinarjament kienet saret favur id-defunt Hubert Spiteri permezz ta' kuntratt tal-1 ta' Frar, 1961, u din il-kirja kienet suġġetta għal numru ta' kundizzjonijiet, fosthom il-klawsola li tgħid:

> "*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*".

Qalet li għalhekk għandu jirriżulta li l-kirja ngħatat favur Joseph H. Spiteri sabiex jiġġestixxi l-kummerċ minn dan il-fond, imma din il-kirja ma setgħetx tiġi ttrasferita lil ħadd aktar, anki jekk dawn ikunu parti mill-istess kummerċ jew dawn it-terzi jkunu jikkontribwixxu b'xi mod fl-ispejjeż relatati mal-fond. L-intimata qalet li kwalunkwe dritt li r-rikorrenti jippretendu li għandhom fuq il-fond, huwa infondat u bla bażi legali, għaliex mill-kuntratt għandu jirriżulta li huma m'għandhom l-ebda jedd jiġu rikonoxxuti fil-kirja. L-intimata qalet li dan jirriżulta wkoll mill-ittri mibgħuta lir-rikorrenti u lill-okkupanti l-oħra hemm imsemmija, u partikolarment l-ittra tas-6 ta' Settembru, 2023, li permezz tagħha r-rikorrenti intalbu jivvakaw mill-imsemmi fond, u fejn ġie indikat ukoll li l-iżgumbrament tagħhom kien qiegħed jintalab għaliex l-intimata ġiet infurmata

bl-istat kritiku u perikolanti tal-fond li qiegħed f'riskju imminenti, anki minħabba li partijiet minnu kienu ġġarrfu. L-intimata qalet li dan il-perikolu kien ġie kkawżat min-nuqqas ta' osservanza ta' kundizzjonijiet li kienu imposti fuq l-okkupanti permezz tal-imsemmi kuntratt, u minkejja li l-okkupanti ma kinux l-inkwilini rikonoxxuti mill-Awtorità tal-Artijiet, jibqa' l-fatt li huma kellhom kull interess li jassiguraw li dawn il-kundizzjonijiet jiġu osservati, u dan anki għaliex huma stess kienu interessati fl-akkwist ta' din il-kirja. L-intimata kompliet tgħid li sussegwentement għal dik l-ittra uffiċjali, jirriżulta li l-okkupanti baqgħu inadempjenti, u ċioe baqgħu jokkupaw il-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, kif ukoll komplew jipperikolaw din l-okkupazzjoni minħabba fit-tiġrif tal-fond. L-intimata qalet li hija ma kellha ebda għażla għajr li tintavola l-att ġudizzjarju li qiegħed jiġi kkontestat quddiem it-Tribunal, liema att sar *ai termini* tal-artikolu 9(1)(a) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Qalet li minkejja li r-rikorrent Oswald J. Spiteri wera x-xewqa li t-titolu ta' kirja li kienu jgawdu qablu Joseph F. Spiteri u Hubert Spiteri, jgħaddi għal fuqu, din it-talba ma setgħetx tiġi pproċessata għaliex il-fond kien iġġarraf b'mod gravi b'mod li seta' jipperikola il-ħajja tal-okkupanti u tal-pubbliku. Qalet li huwa għalhekk li fl-imsemmija ordni ta' żgubrament, sar riferiment ukoll għall-artikolu 9(1)(d)(v) tal-Kap. 573, mingħajr preġudizzju għal dak li kien ingħad qabel. Qalet li għalhekk fl-ordni ta' żgumbrament maħruġa minnha, hija tat raġunijiet ferm spjegati u dettaljati, u ssostanzjat r-raġunijiet skont dak li tgħid il-liġi tagħna, u għalhekk bl-ebda mod ma jista' jingħad li hija aġixxiet mingħajr bażi legali. L-Awtorità tal-Artijiet eċċepiet ukoll li qabel ma nħarġet l-ordni ta' żgumbrament permezz tal-att ġudizzjarju, hija kienet ħarġet ukoll ittra legali, liema ittra ma jidhirx li ġiet ikkontestata mir-rikorrenti. Qalet li anki f'dan l-istadju hija mxiet b'mod korrett

u abbażi tad-diskrezzjoni li tipprovdilha l-liġi, u in fatti segwiet id-dettami tal-artikolu 10(2) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, u ordnat l-iżgumbrament immedjat, in vista tal-fatt li r-rekwiżiti tal-eċċezzjoni ta' dak l-artikolu kienu sodisfatti, u kien hemm raġunijiet ta' saħħa pubblika li kienet fil-perikolu. L-intimata żiedet teċċepixxi li ma jeżisti l-ebda dritt sagrosant kif qegħdin jippretendu r-rikorrenti fuq il-fond, liema dritt huma jibbażawh fuq is-sempliċi raġuni li fil-passat is-soċjetà rikorrenti kienet ġestita mid-defunt Joseph F. Spiteri, u għadha teżisti sallum, iżda llum hija ġestita minnhom. Qalet ukoll li l-fatt li l-pagamenti tal-kera qegħdin isiru mir-rikorrenti jew minn oħrajn, bl-ebda mod ma jikkonċedilhom xi forma ta' titolu fuq il-fond, u ma nġabet l-ebda prova mir-rikorrenti li huma għamlu xi tiswijiet u xogħlijiet kif meħtieġa u imposti mill-kuntratt ta' kiri nnifsu. L-appellata qalet li dan jingħad anki mill-fatt li l-fond tħalla jiġġarraf maż-żmien, sakemm dan wasal fi stat perikoluż kemm għall-okkupanti, kif ukoll għall-pubbliku in ġenerali. L-intimata qalet li hija għandha rwol ta' *bonus paterfamilias* li tamministra l-art tal-Gvern bl-aħjar mod possibbli, u tosserva d-dmirijiet u l-obbligi naxxenti mil-liġi, u ċioé l-artikolu 7 tal-Kap. 563 u l-artikolu 3 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimata kompliet tgħid li hija aġixxiet b'mod korrett u għaqli meta ħarġet l-ordni ta' żgumbrament, sabiex tissalvagwardja s-saħħa pubblika, u hija aġixxiet bi proċedura korretta u anki marret oltre dak mistenni mill-prassi amministrattiva ordinarja qabel intavolat l-att ġudizzjarju hawn appellat, u għamlet il-konsiderazzjonijiet mistennija minnha. L-intimata talbet li fl-ewwel lok għandha tiġi kkunsidrata l-eċċezzjoni preliminari sollevata minnha qabel tingħata deċiżjoni finali dwar dan l-appell, u dan għaliex hija qiegħda tikkontesta l-legalità u l-validità tal-istess appell intavolat mir-rikorrenti. Qalet ukoll li l-ewwel talba

tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda mit-Tribunal u dan stante li hija aġixxiet mad-dettami tal-liġi, u l-ordni ta' żgumbrament ikkontestata kienet ibbażata fuq l-artikolu 9(1)(a) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, filwaqt li fir-rigward tat-tieni talba, din ukoll għandha tiġi miċħuda għaliex il-kontenut tal-ittra uffiċjali 4898/23 huwa korrett u skont dak li trid il-liġi, għaliex fl-ebda stadju ma ġie ppruvat li d-deċiżjoni meħuda minnha mhijiex waħda valida.

Is-Sentenza Appellata

4. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-11 ta' Ġunju, 2024, it-Tribunal iddeċieda billi ċaħad it-talbiet tar-rikorrenti, filwaqt li laqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimata, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"**Ikkunsidra:***
>
> *Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata komunikata lilhom permezz ta' ittra uffiċjali Numru 4898/23 li permezz tagħha ġew interpellati sabiex jiżgumbraw mill-fond 116, 121, Triq Marina, Pietà (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 immedjat.*
>
> *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-soċjetà kummeċjali Joseph F. Spiteri & Company (1972) Ltd. minn fejn jiġi ġestit negozju tal-familja.*
>
> *Illi mid-dokumenti esebiti mill-Awtorità intimata jirriżulta s-segwenti, u ċioe:*
>
> 1. *Permezz ta' ittra datata 5 t'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 t'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. (fn. 1: a fol. 290 u 291)*
3. *Fl-10 ta' Novembru, 1985, parti mill-istess fond ġie rilaxxat favur il-Gvern. (fn. 2: a fol. 283)*
4. *Permezz ta' ittra datata 12 ta' Lulju, 1986, Joseph F. Spiteri bagħat ittra legali lill-Kummisarju 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 infurmat li Spiteri kien lest li jagħmel dawn ix-xogħlijiet a spejjeż tiegħu jekk it-titolu tiegħu jinbidel għal wieħed ta' ċens għal perijodu twil. (fn. 3: a fol. 282)*
5. *Permezz ta' ittra datata 29 ta' Settembru, 1998 Oswald Spiteri kiteb lid-Direttur tal-Estates Management għan-nom ta' ħuh Hubert J. Spiteri fejn issenjala li l-fond kien ġarrab xi ħsarat dovuti għal maltempata li kienet seħħet riċentement. (fn. 4: a fol. 281)*
6. *Mill-2016 sa riċentement l-irċevuti tal-kera bdew joħorġu fuq Joseph Hubert Spiteri, ħu r-rikorrent, li fil-verità kien jismu Hubert J. Spiteri (fn. 5: ara riċevuti a fol. 94-143 u 267 sa 276)*
7. *Permezz ta' ittra datata 12 ta' Ġunju, 2017, Hubert J. Spiteri informa lir-rikorrent illi kien qed jirriżenja mis-soċjetà Joseph F. Spiteri & Co. (1927) Ltd. (fn. 6: dokument a fol. 86)*
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 baqgħet pendenti. (fn. 7: dokument LA 7 a fol. 79* et sequitur*) 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-Awtorità 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-Kap. 593 tal-Liġijiet ta' Malta. Permezz ta' rikors ippreżentat fit-12 ta' Jannar, 2024 ir-rikorrenti talbu korrezzjoni sabiex il-Kap. tal-Liġi ċitat minnhom fir-rikors promutur jiġi jaqra "Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta". Din it-talba ntlaqgħet permezz ta' digriet datat 24 ta' Jannar, 2024. Għaldaqstant it-Tribunal iqis li l-eċċezzjoni preliminari tal-Awtorità 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-Awtorità 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-soċjetà Joseph F. Spiteri Co. (1927) Ltd., liema soċjetà ġiet inkorporata fid-9 ta' Novembru, 1977. (fn. 8: ara fol. 83) Minn irċevuti esebiti fil-proċess jirriżulta li mill-2016 dawn bdew joħorġu fuq isem ħu r-rikorrent, u ċioe Hubert Spiteri.

Illi t-Tribunal josserva illi għalkemm l-Awtorità intimata bdiet toħroġ l-irċevuti fuq Hubert Spiteri, dan ma jfissirx illi kien hemm xi tip ta' rikonoxximent tar-rikorrent fil-kirja de quo. Di fatti, ir-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-Awtorità 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-Awtorità 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-Awtorità 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 OS 2 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 għadha 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' periklu għal kull min jidħol fih u kwindi l-Awtorità intimata għanhda raġun tesiġi li jiġu żgumbrati l-okkupanti minnu.

*It-Tribunal jagħmel referenza għax-xhieda ta' Dr. Hendrick Magro fis-seduta tat-22 ta' Frar, 2024 li tikkristallizza għaliex l-Awtorità intiimata 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 rrakkomandajt anke fir-rapport tiegħi li imbagħad ġie kkonfermat kemm mis-CEO u anke mill-bord tal-gvernaturi illi stante l-periklu imminenti allura l-ittra kellha toħroġ b'mod immedjat." *Issir referenza ukoll 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-aktar li qed jinkwetana huma tliet soqfa ta' fuq nett illi apparti illi dawn qegħdin fuq fejn għandu l-uffiċċju s-Sur Spiteri jekk allaħares qatt jaqgħu dan imbagħad hemm isfel hemm il-main road. Jiġifieri nafu x'jista' jiġri."

Illi għalhekk l-emerġenza li hemm fil-fond in kwistjoni ġiet ippruvata. Però 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, però 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 irraġonevoli jew mingħajr bażi legali u dana għaliex l-istat perikolanti tal-fond hija waħda reali.

Għaldaqstant, it-Tribunal huwa tal-fehma li d-deċiżjoni li ħadet l-Awtorità intimata kienet waħda raġonevoli, anzi addirittura kienet impellenti li tittieħed in vista tan-natura tal-ħsarat li hemm fil-fond."

L-Appell

5. Fir-rikors tal-appell imressaq fit-28 ta' Ġunju, 2024, ir-rikorrenti spjegaw li ħassewhom aggravati bis-sentenza appellata, għaliex mhux minnu li huma ma kellhom l-ebda rikonoxximent bħala inkwilini tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, kif ukoll għaliex fil-fehma tagħhom huma m'għandhomx jiġu ppreġudikati minħabba n-non-kuranza u l-leġġerezza min-naħa tal-awtoritajiet milli jieħdu ħsieb u jħarsu l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

6. L-appellanti qalu li bl-aġir tagħha, l-appellata qiegħda tirrikonoxxi u tagħrafhom bħala l-inkwilini tal-fond 121, Triq Marina, Pietà, u għadha tirrikonoxxihom hekk sal-lum. Qalu li fis-sentenza appellata jingħad li qatt ma sar rikonoxximent mill-appellata, u r-rikonoxximent taċitu tal-kirja mhux applikabbli minħabba li *si tratta* ta' art pubblika. L-appellanti qalu li huma ma jaqblux ma' dan l-insenjament. Spjegaw li l-pern tal-materja u l-kirja tal-fond in kwistjoni jduru mal-iskrittura tal-31 t'Awwissu, 1961, li ġiet iffirmata minn missierhom Joseph F. Spiteri. Qalu li permezz ta' din l-iskrittura, ġiet stabbilita l-kirja fuq il-fond 121, Triq Marina, Tal-Pietà, liema kirja kienet ġiet konċessa lil Joseph F. Spiteri għal xahar, u tiġi mġedda kull xahar, tant hu hekk li l-kundizzjoni numru 2 kienet tistipula li "*the lease shall be on a monthly basis.*" L-appellanti qalu li dan ifisser li t-terminu oriġinali ta' lokazzjoni fuq il-fond skada fit-30 ta' Settembru, 1961. Qalu li sussegwentement, qatt ma kien hemm l-ebda skrittura oħra li b'xi mod setgħet emendat, u/jew bidlet dak li kien hemm fl-iskrittura

oriġinali, u għalhekk il-lokazzjoni tal-fond baqgħet hekk regolata bl-iskrittura tal-31 t'Awwissu, 1961. Qalu li għalhekk mit-30 ta' Settembru, 1961 skatta dak li jipprovdi l-artikolu 1536 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi

> "jekk, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri, il-kerrej jibqa' u jiġi mħolli fit-tgawdija tal-ħaġa mikrija lilu, jingħadd li l-kiri ġie mġedded taħt l-istess kondizzjonijiet u bl-istess jeddijiet u obbligi, għal żmien meqjus kif jingħad fl-artikolu 1532, minbarra għal dak li hu raba', illi l-kiri tiegħu jingħadd imġedded għaż-żmien li hu meħtieġ għall-ġabra tal-frottijiet ta' sena."

L-appellanti qalu li għalhekk, fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 1532 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kirja tal-fond baqgħet tiġi mġedda għal xahar wara ieħor. Qalu wkoll li huwa proprju hawnhekk fejn għandu jkun meqjus dak li għamlet l-Awtorità, fejn sa mill-għeluq tat-terminu oriġinali u anki wara li ġie nieqes missierhom, l-appellata ma ħadet ebda passi, għajr għal dawk odjerni sabiex tiżgombra lil Joseph F. Spiteri u lil min kien qiegħed jokkupa l-fond, iżda baqgħet taċċetta l-ħlas tal-kera, pagament wara pagament u bil-quddiem, b'konsegwenza li l-kirja baqgħet tiġi mġedda bis-saħħa tal-operat tal-imsemmija dispożizzjoni. L-appellanti saħqu li minkejja li l-appellata tgħid li huma ma jgawdu minn ebda titolu fuq il-fond, hija għarfithom bħala inkwilini fuq il-fond, u dejjem aċċettat il-kera mingħandhom, anki meta kienu għaddejjin il-proċeduri quddiem it-Tribunal. Qalu li l-Awtorità appellata saħansitra bidlet l-isem indikat fuq l-irċevuti sabiex jirrifletti l-bidla fl-inkwilin. L-appellanti qalu li filwaqt li dan l-aħħar punt ġie pożittivament mifhum mit-Tribunal, l-istess ma jistax jingħad fir-rigward tat-tiġdid tal-kirja, u l-aċċettazzjoni min-naħa tal-appellata tal-ħlasijiet tal-kera li effettivament u kontestwalment wasslu għat-tiġdid taċitu tal-imsemmija lokazzjoni, u b'hekk għar-rikonoxximent tagħhom. L-appellanti qalu li mill-provi jirriżulta li l-appellata baqgħet taċċetta l-ħlas tal-kera bi tliet xhur

bil-quddiem, anki waqt l-istadju tal-proċeduri quddiem it-Tribunal, tant hu hekk li l-appellanti saħansitra ħallsu l-kera bil-quddiem sa meta jiskadi anki t-terminu ta' dan l-appell. Qalu li Oswald J. Spiteri nnifsu xehed li huwa baqa' jiġġestixxi n-negozju mill-imsemmi fond, u kien regolarment iħallas il-kera lill-appellata. Huwa qal ukoll li m'għandu l-ebda ħlas ta' kera pendenti mal-appellata. L-appellanti qalu li dan ġie kkonfermat mid-dokumentazzjoni ppreżentata matul dawn il-proċeduri fejn ġew ippreżentati irċevuti tal-kera li jkopru il-perijodu sal-31 ta' Marzu, 2024. Qalu li wara dan il-perijodu, l-appellata ħarġet fattura oħra għall-ħlas tal-kera, b'dan illi huma għandhom il-kera fuq il-fond imħallsa sat-30 ta' Ottubru, 2025. L-appellanti qalu li filwaqt li t-Tribunal f'dan ir-rigward iddikjara li dak insenjat f'kawżi oħra, japplika biss għal kirjiet privati u mhux għal kirjiet ta' fondi pubbliċi jew art pubblika li huma ttrattati taħt reġim legali differenti, il-*lex specialis* fil-proċeduri odjerni huma d-dispożizzjonijiet kontenuti fil-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, jew l-Att dwar Artijiet tal-Gvern, imma madankollu dan l-Att ma jipprovdi xejn in kuntrarju ta' dak li jipprovdi l-Kodiċi Ċivili, anzi jibqa' sieket. L-appellanti qalu li 'l hekk imsejħa *lex generalis* għandha tapplika, u la l-artikolu 1532 u lanqas l-artikolu 1536 tal-Kap. 16 ma jipprovdu għal xi forma ta' esklużjoni għall-kirjiet ta' proprjetajiet jew artijiet pubbliċi, u li kieku l-leġislatur ried tali esklużjoni, dan kien jipprovdi għaliha.

7. It-tieni aggravju tal-appellanti huwa li huma m'għandhomx jaħtu għan-nuqqas ta' manutenzjoni min-naħa tal-appellata. L-appellanti qalu li t-Tribunal kien korrett meta osserva li l-appellata naqset milli tagħti attenzjoni meritevoli lill-fond. L-appellanti qalu li l-ħsarat li l-fond huwa afflitt bihom, ma sarux illum imma numru ta' snin ilu, kif jirriżulta mill-ittri mibgħuta minn Joseph F. Spiteri, li dejjem żamm lill-appellata infurmata b'dak li kien qiegħed jiġri, u b'dak li kien

qiegħed jagħmel, kif fil-fatt għamlu is-suċċessuri tiegħu, li bil-limitazzjonijiet tagħhom dejjem ippruvaw jipproteġu il-fond. L-appellanti qalu li filwaqt li huma mhumiex isejsu dan l-aggravju fuq il-parti tas-sentenza li sabet lill-appellata responsabbli għan-nuqqas ta' tiswijiet strutturali li kellhom isiru tul is-snin, dan l-aggravju huwa msejjes fuq il-fatt li huma m'għandhomx isofru l-konsegwenzi għal dan in-nuqqas tal-appellata, u jispiċċaw żgumbrati. Qalu li huma dejjem ħadu ħsieb il-fond, inkluż riċentement fejn sabiex jipproteġuh ħadu għadd ta' miżuri biex jeliminaw il-perikolu li jista' jkun hemm fil-fond, kif jidher ċar mid-dokumentazzjoni esebita. L-appellanti għamlu riferiment għas-sentenza tat-Tribunal, fejn ingħad li ma jirriżultax li dawn il-ħsarat huma dovuti għal xi nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja min-naħa tal-*ante causa* tagħhom, u sostna li dawn il-ħsarat huma dovuti għan-nuqqas min-naħa tal-awtoritajiet governattivi li kienu fid-dover jagħmlu tiswijiet strutturali straordinarji matul is-snin. L-appellanti qalu li minkejja dan l-insenjament, it-Tribunal wasal għad-deċiżjoni li t-talba tal-Awtorità appellata għall-iżgumbrament tagħhom mill-fond, kienet impellenti li tittieħed, anki in vista tan-natura tal-ħsarat li hemm fil-fond. L-appellanti qalu li huwa proprju dwar dan li huma qegħdin jappellaw.

8. L-appellanti qalu li ladarba ġie kkonfermat li kienu l-entitajiet governattivi responsabbli li naqsu milli jieħdu l-miżuri neċessarji sabiex jipproteġu l-fond, u ġie enfasizzat li l-appellanti ma kellhom ebda ħtija jew responsabbilità x'iġorru, huma m'għandhomx għalfejn ibatu l-konsegwenzi b'mod personali. Żiedu jgħidu li l-artikolu rilevanti tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta li miegħu torbot il-bażi legali ċċitata mill-appellata għall-iżgumbrament tagħhom, huwa l-artikolu 9(1)(d)(v), li jipprovdi li,

> "L-awtorità kompetenti tista' tordna l-iżgumbrament ta' kull persuna minn kull art u t-tneħħija minn hemm ta' kull oġġett mobbli, meta minkejja li dik l-art tkun qiegħda tiġi minn dik il-persuna okkupata b'titolu validu dan: jikser jew jonqos milli jwettaq imqar kundizzjoni waħda li tkun indikata fil-kuntratt li bis-saħħa tiegħu l-art tkun qed tiġi okkupata."

L-appellanti qalu li ladarba huma għandhom titolu sabiex jokkupaw il-fond, qatt ma jista' jiġi ordnat l-iżgumbrament tagħhom mill-fond, għaliex huma qatt ma kisru xi waħda mill-kundizzjonijiet li kienu indikati fil-kuntratt li bih il-fond kien qiegħed jiġi okkupat, għaliex kienet l-appellata u l-awtoritajiet governattivi li naqsu milli jżommu l-fond fi stat tajjeb. Komplew jgħidu li huwa għalhekk li huma ma jaqblux mas-sentenza appellata, għaliex filwaqt li ġie osservat li huma ma kisru l-ebda waħda mill-kundizzjonijiet tal-kirja, l-iżgumbrament tagħhom ġie ordnat għaliex huma kisru xi kundizzjoni jew oħra tal-kuntratt ta' lokazzjoni, xi ħaġa li anki t-Tribunal innifsu għaraf li mhijiex minnha. L-appellanti qalu li huwa għalhekk li l-iżgumbrament tagħhom taħt dan l-artikolu ma jistax jirnexxi.

9. L-appellanti qalu li ħassewhom aggravati wkoll għaliex it-Tribunal naqas milli jikkunsidra l-fattispeċie tas-sitwazzjoni tagħhom meta pprefiġġa terminu perentorju ta' sebat ijiem sabiex huma jiżgumbraw mill-fond. L-appellanti qalu li mill-fond 121, Marina Street, Tal-Pietà, huma jiġġestixxu n-negozju tal-kumpannija, liema negozju huwa wieħed importanti ferm għas-soċjetà appellanta, fejn fost affarijiet oħra jsir *servicing* u manutenzjoni ta' makkinarju importanti tal-isptarijiet lokali u barranin. L-appellanti qalu li dan kollu kellu jiġi kkunsidrat qabel jiġi ffissat it-terminu biex jiżgumbraw mill-fond. L-appellanti qalu wkoll li min-naħa tal-appellata ma nġabet l-ebda prova għaliex għandu jsir l-iżgumbrament immedjat tagħhom mill-fond. Qalu li f'każ li din il-Qorti

tiddeċiedi li hemm raġuni ġusta u sufficjenti fil-liġi sabiex jiġu żgumbrati mill-fond, il-Qorti għandha tipprefiġġi terminu ulterjuri għall-iżgumbrament.

<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>

10. L-appellata wieġbet li l-ordni ta' żgumbrament inħareġ abbażi tal-artikolu 9(1)(a) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, li jagħtiha l-fakoltà li tordna l-iżgumbrament ta' kull persuna minn kull art, u t-tneħħija minn hemm ta' kull oġġett mobbli, meta dik il-persuna tkun qiegħda tokkupa l-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi. L-appellata qalet li l-ordni ta' żgumbrament saret ukoll *ai termini* tal-artikolu 9(1)(d)(v) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, jiġifieri li l-appellata jkollha l-jedd tagħti ordni ta' żgumbrament lil kull persuna minn kull art u t-tneħħija minn hemm ta' kull oġġett mobbli, meta minkejja li dik il-persuna tkun qiegħda tokkupa b'titolu validu, din tikser jew tonqos milli twettaq imqar kundizzjoni waħda li tkun indikata fil-kuntratt li permezz tiegħu l-art tkun qiegħda tiġi okkupata. L-appellata qalet li kien minħabba f'din l-ordni li l-appellanti ħassewhom aggravati, u kien għalhekk li huma intavolaw appell minnha quddiem it-Tribunal, u talbuh jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal- Awtorità tal-Artijiet.

11. L-appellata qalet li l-ordni ta' żgumbrament mill-fond inħarġet għaliex l-appellanti m'għandhom l-ebda titolu validu fil-liġi il-fond. Spjegat li dan il-fond kien mikri lil Joseph Hubert Spiteri, ossija Hubert Spiteri, li ġie nieqes fis-16 ta' Frar, 2018, u minkejja li jirriżulta li fil-passat kienet saret talba minn Oswald Spiteri sabiex it-titolu ta' din il-kirja jdur fuq ismu, u b'hekk ikun rikonoxxut mill-Awtorità tal-Artijiet bħala l-kerrej tal-istess fond, dan ir-rikonoxximent baqa' ma

seħħ qatt, u huwa għalhekk li ħadd mill-appellanti m'għandhom xi titolu validu fil-liġi fuq il-fond. L-appellata qalet li oriġinarjament il-kirja kienet ingħatat lil missier l-appellant, permezz ta' kuntratt tal-1 ta' Frar, 1961, sabiex jiġġestixxi n-negozju mill-fond, u sabiex jużah bħala r-residenza tiegħu, liema kirja kienet suġġetta għal numru ta' kundizzjonijiet. L-appellata qalet li apparti l-ordni ta' żgumbrament li minnha l-appellanti ressqu appell, huma kienu infurmati wkoll permezz ta' ittra legali tas-6 ta' Settembru, 2023, li huma kellhom jivvakaw mill-fond, u dan minħabba l-istat kritiku u perikolanti tal-fond għaliex kien hemm riskju imminenti ta' kollass. L-appellata qalet li minkejja li l-appellanti ġew interpellati diversi drabi, inkluż b'att ġudizzjarju u b'ittra legali, sabiex jiżgumbraw mill-fondi, huma xorta waħda baqgħu jokkupaw il-fond, u baqgħu joperaw in-negozju mill-istess fond.

12. B'riferiment għall-ewwel aggravju sollevat mill-appellanti, l-appellata qalet li mhuwiex minnu li dawn kienu rikonoxxuti bħala inkwilini tal-fond. Qalet li l-aħħar persuna rikonoxxuta kien Joseph Spiteri, u ma sar l-ebda rikonoxximent ulterjuri fir-rigward ta' xi persuna jew persuni oħra. L-appellata qalet li r-rikonoxximent fit-titolu ta' kiri, dejjem kien ta' persuni naturali u qatt ma sar rikonoxximent ta' xi kumpannija li kienet jew li għadha topera mill-fond. Qalet li l-kirja tal-fond in kwistjoni kienet oriġinarjament tgħajjat lid-defunt Joseph F. Spiteri, u sussegwentement kien ġie rikonoxxut ibnu Hubert Spiteri, li llum ukoll ġie nieqes. L-appellata qalet li filwaqt li l-kerrej seta' jiġġestixxi n-negozju tiegħu mill-fond in kwistjoni, huwa ċar li din il-kirja ma setgħetx tiġi trasferita lil terzi, anke jekk dawn it-terzi jkunu msieħba fil-kumpannija li tkun qed tiġġestixxi fil-fond in kwistjoni, jew b'xi mod tkun ikkontribwiet għall-ispejjeż relatati mal-fond. L-appellata qalet li huwa proprju għalhekk li kull

sottomissjoni li saret mill-appellanti, li l-pagament tal-kera ma jistax jitqies li jammonta għal rikonoxximent, lanqas b'mod taċitu, ta' dawk il-persuni li ħallsu l-kera tal-fond in kwistjoni. L-appellata qalet ukoll li fid-19 ta' Ottubru, 2022, Oswald Spiteri għamel talba f'ismu personali sabiex jiġi rikonoxxut, u dan il-fattur jindika li huwa kien konxju tal-fatt li huwa ma kienx rikonoxxut fil-kirja tal-fond. L-appellata kompliet tgħid li hija ma pproċessat l-ebda talba għal rikonoxximent fil-kirja tal-fond in kwistjoni, u l-appellanti huma konxji ta' dan għaliex huma qatt ma rċevew rikonoxximent mingħand l-Awtorità tal-Artijiet, u l-irċevuta tal-kera għadha toħroġ f'isem Hubert Spiteri, anke fil-preżent. L-appellata qalet li d-deċiżjoni li fuqha ġie msejjes l-appell, hija ordni ta' żgumbrament *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk għandu japplika dak ir-reġim legali. Qalet ukoll li hija kienet proċeduralment korretta meta bbażat l-ordni ta' żgumbrament fuq id-dettami tal-artikolu 9(1)(d)(v) tal-Kap. 573, u dan għaliex l-appellanti qegħdin jokkupaw il-fond mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

13. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-appellanti, l-appellata qalet li dan jittratta l-istat perikolanti tal-fond in kwistjoni, fatt dan li ġie msemmi kemm fl-ordni ta' żgumbrament, kif ukoll fl-ittra legali li ntbagħtet lill-appellanti, fejn dawn ġew mitlubin jivvakaw b'mod immedjat mill-fond minħabba fl-istat allarmanti li jinsab fih. L-appellata qalet li dawn il-ħsarat ma sarux millum għal għada, iżda ilhom jinġemgħu għal għadd ta' snin, u kien dan in-nuqqas ta' manutenzjoni ordinarja tul is-snin li wassal għat-tiġrif li jinsab fih il-fond llum il-ġurnata. L-appellata qalet li l-Perit Edward Said, mill-NGO Friends of Villa Frere, wieġeb fl-affermattiv meta mistoqsi jekk kienx hemm tiswijiet li setgħu jsiru fil-fond sabiex tiġi minimizzata l-ħsara li saret. Il-Perit Edward Said ikkonferma li tul

is-snin ftit li xejn saret manutenzjoni ordinarja. Il-Perit Said xehed li x-xogħol meħtieġ li jsir huwa ta' natura urġenti, għaliex jekk ma jsirx, il-fond jista' tikkollassa. Il-Perit Edward Said ikkonferma wkoll li s-soqfa huma kkundannati. L-appellata qalet li minkejja t-twissijiet li ntbagħtu tul is-snin, l-appellanti xorta waħda għadhom jokkupaw il-fond sal-lum il-ġurnata. Qalet ukoll li hija kellha obbligu tiżgombra lill-okkupanti mill-fond minħabba n-nuqqas ta' sigurtà u l-periklu għan-nies li jistgħu jkunu għaddejjin mill-inħawi.

14. L-appellata qalet li l-fond għandu importanza storika minħabba l-ġonna famużi tiegħu, tant hu hekk li hemm NGOs li għandhom ir-rwol li jieħdu ħsieb ir-restawr ta' dan il-fond. Qalet li però l-inkwilini kellhom l-obbligu li jieħdu ħsieb il-manutenzjoni tal-fond tul is-snin, skont dak stipulat fi klawsola 16 tal-ftehim tal-kirja. Qalet ukoll li l-kundizzjoni numru 3 tal-istess kuntratt, tistipula li kwalunkwe manutenzjoni meħtieġa fil-fond in kwistjoni, għandha ssir a spejjeż tal-inkwilin. L-appellata qalet li kien hemm nuqqas ta' responsabbilità u negliġenza kbira li wasslu sabiex il-fond jispiċċa fis-sitwazzjoni kritika li jinsab fiha fil-preżent. L-appellata qalet li minkejja li l-appellanti ġabu prova li saru xi xogħlijiet, inkluż tikħil, tibjid tal-faċċata u t-tqegħid ta' ġakkijiet, xorta waħda huwa mistenni minnhom livell ogħla ta' xogħol u kura tal-fond. Qalet li huwa għalhekk li l-Perit Edward Said qal li minn dak li seta' jikkonstata, ftit li xejn saru tiswijiet ordinarji tul is-snin. L-appellata qalet li bħala *bonus paterfamilias,* hija ma tistax taċċetta t-talba ta' Oswald Spiteri fir-rigward tal-fond in kwistjoni, minħabba l-istat kritiku li tinsab fih illum il-ġurnata. L-appellata qalet ukoll li hija ma tkunx qiegħda taqdi r-rwol tagħha ta' missier tajjeb tal-familja li kieku kellha toħroġ xi rikonoxximent fuq il-fond. L-appellata saħqet li l-ordni ta' żgumbrament min-naħa tagħha saret b'mod ġust, raġonevoli u fuq bażi legali,

għaliex l-istat perikolanti tal-fond huwa wieħed reali. Qalet ukoll li kien għalhekk li t-Tribunal ikkonkluda li d-deċiżjoni tagħha kienet waħda raġonevoli, u li kellha tittieħed malajr minħabba n-natura tal-ħsarat li hemm fil-fond.

15. B'riferiment għat-terminu ta' sebat ijiem sabiex il-fond jiġi vvakat, l-appellata qalet li huwa ċar li l-appellanti qegħdin jirreżistu milli jivvakaw l-fond għaliex huma jiġġestixxu n-negozju tagħhom minn hemm hekk. L-appellata qalet li m'hu veru xejn li hija naqset milli ġġib provi dwar il-fatt li l-fond għandu jiġi vvakat b'mod urġenti u mill-aktar fis possibbli, u dan għaliex il-fond jinsab fi stat kritiku ħafna, u hemm riskju tal-kollass tiegħu. L-appellata qalet li kien il-Perit Edward Said li kkonferma li fl-opinjoni professjonali tiegħu, l-interventi meħtieġa fil-fond kellhom isiru b'mod immedjat, u li hemm il-ħtieġa li jinbidlu s-soqfa tax-xorok, liema intervent ma jistax isir jekk l-appellanti jibqgħu jokkupaw il-fond. L-appellata qalet li prova akbar minn din ma setgħetx iġġib, u mingħajr ebda ombra ta' dubju għandu jirriżulta li dawn il-konstatazzjonijiet ġew studjati bir-reqqa mit-Tribunal, li wasal biex ikkonferma l-ordni ta' żgumbrament tal-appellanti mill-fond.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

16. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet li saru mill-appellata.

L-Ewwel Aggravju: *[Dwar it-titolu tal-appellanti fuq il-fond]*

17. L-appellanti jgħidu li t-Tribunal kien żbaljat meta ddeċieda li l-appellata setgħet toħroġ ordni ta' żgumbrament, billi huma ma jgawdu l-ebda titolu validu fuq il-fond. L-appellanti jgħidu li dan mhuwiex minnu, u bl-azzjoni tagħha l-appellata qiegħda tirrikonoxxihom bħala inkwilini almenu fuq il-fond 121, Triq Marina, Tal-Pietà. Qalu li l-kirja li ngħatat bl-iskrittura tal-31 t'Awwissu, 1961 baqgħet tiġġedded b'mod taċitu xahar wara xahar, u l-kera dejjem ġiet aċċettata mill-appellata.

18. Il-Qorti eżaminat bir-reqqa l-atti li t-Tribunal kellu quddiemu, u senjatament l-ittra tat-30 ta' Mejju, 1961, li permezz tagħha l-*Accountant General* informa lil Joseph E. Spiteri li l-Gvern ta' Malta kien dispost li jikirlu l-fond magħruf bħala 'Villa Frere' in konnessjoni mal-ġestjoni tan-negozju tiegħu, kif ukoll sabiex huwa jkun jista' juża parti minn dan il-fond bħala residenza tiegħu u tal-familja tiegħu. Jirriżulta mill-atti li la s-soċjetà rikorrenti u lanqas Oswald Spiteri qatt ma ġew rikonoxxuti fil-kirja tal-fond, u l-uniċi persuni li kienu rikonoxxuti bħala inkwilini kienu missier l-appellant, l-inkwilin oriġinali, Joseph Spiteri, u sussegwentement ġie rikonoxxut ukoll ibnu Hubert Spiteri. L-appellant Oswald J. Spiteri huwa konsapevoli li huwa qatt ma ngħata xi forma ta' titolu fuq il-fond, u lanqas ġie rikonoxxut bħala inkwilin, tant hu hekk li fid-19 ta' Ottubru, 2022, huwa ressaq talba quddiem l-Awtorità appellata sabiex jiġi rikonoxxut bħala inkwilin. Dan ifisser li filwaqt li l-appellant jibbaża l-ewwel aggravju tiegħu fuq il-premessa li huwa għandu titolu fuq il-fond, dan mhuwiex minnu għaliex la kien hemm rikonoxximent espress tiegħu bħala inkwilin, u lanqas rikonoxximent taċitu. L-iskrittura lokatizja oriġinali tal-31 ta' Awwissu, 1961 tgħid ukoll li,

> *"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."*

19. Il-fatt li l-kera baqgħet tiġi aċċettata mill-appellata m'huwa tal-ebda sostenn għas-sottomissjoni tal-appellanti li huma jgawdu titolu validu fuq il-fond, għaliex li kieku verament humwa għandhom titolu validu, ma kienx ikun hemm il-ħtieġa li jitolbu lill-appellata tirrikonoxxihom fil-kirja tal-fond. Mill-atti jirriżulta wkoll li tali rikonoxximent ma ngħata qatt, għaliex kieku kien hemm xi dokument li jikkonferma dan, kien żgur jiġi ppreżentat fl-atti ta' dawn il-proċeduri. Lanqas ma nġabet xi forma ta' prova li f'xi żmien ġiet rikonoxxuta bħala inkwilina s-soċjetà appellanta, għaliex mill-provi miġjuba, jirriżulta biss li l-uniċi persuni li kienu rikonoxxuti fil-kirja mill-appellata kienu Joseph F. Spiteri u warajh Hubert Spiteri. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis li l-ewwel aggravju tal-appellanti mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

It-Tieni Aggravju: *[L-istat tal-fond]*

20. L-appellanti jgħidu wkoll li huma ħassewhom aggravati għaliex it-Tribunal donnu li qiegħed jimputa fuqhom ir-responsabbilità għan-nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond tul is-snin, u jgħidu li fi kwalunkwe każ huma ma kellhom l-ebda obbligu jagħmlu tiswijiet straordinarji fil-fond. Qalu li fil-fatt it-Tribunal irrikonoxxa li tul is-snin l-awtoritajiet qajla taw każ it-talbiet tal-appellanti u l-ilmenti tagħhom, li l-fond kien fi stat ta' periklu, imma issa it-Tribunal qiegħed jagħti raġun lill-appellata fir-rigward tal-ordni ta' żgumbrament maħruġa

minnha abbażi tal-fatt li l-fond qiegħed fi stat ta' periklu strutturali, u għalhekk hemm il-ħtieġa li huma jiżgumbraw minnu.

21. Il-Qorti tirrileva li t-talba għall-iżgumbrament tal-appellanti mill-fond, ma saritx wara li ġie stabbilit li fil-fond hemm ħsarat li ma jistgħux jistennew aktar biex jiġu indirizzati, imma primarjament għaliex l-appellanti m'għandhom l-ebda titolu fuq il-fond. L-urġenza li l-fond jirritorna lura fil-pussess tal-appellata, li wasslet għall-impożizzjoni ta' terminu qasir li ġie prefiss mit-Tribunal sabiex l-appellanti jiżgumbraw mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, hija konsegwenza tal-istat strutturalment perikolanti li jinsab fih il-fond. Mix-xhieda tal-Perit Edward Said, jirriżulta li t-tiswijiet li huma meħtieġa fil-fond ma jistgħux jistennew aktar, hemm soqfa kkundannati, u hemm ukoll ir-riskju li parti mill-fond jisfronda għal ġot-triq minn fejn jgħaddu n-nies. Quddiem sitwazzjoni bħal din, din il-Qorti ma tistax tifhem għal liema raġuni l-appellanti qegħdin jinsistu li għandhom jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond, aktar u aktar meta jirriżulta li waħda mill-kmamar li l-aktar li qiegħda fi stat ta' perikolu proprju tintuża bħala uffiċċju mill-appellant. Li kieku l-appellanti kellhom xi forma ta' titolu validu fuq il-fond, aktarx li kienu jkunu ġustifikati li jressqu dan it-tieni aggravju tagħhom, li m'għandhomx ikunu huma li jġarrbu l-konsegwenzi tal-istat li tħalla fih il-fond, minkejja d-diversi ilmenti li saru dwar il-qagħda tiegħu tul is-snin. Imma l-iżgumbrament tal-appellanti ntalab għaliex jirriżulta li huma m'għandhom l-ebda titolu fuq il-fond, u ċioé *ai termini* tal-artikolu 9(1)(a) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta.

22. L-appellanti jilmentaw ukoll dwar it-terminu qasir ħafna impost fuqhom mit-Tribunal sabiex jiżgumbraw mill-fond, u filwaqt li f'ċirkostanzi normali huwa

minnu li terminu ta’ sebat ijiem biex wieħed jiżgombra minn fond bin-negozju tiegħu, jista’ jitqies li huwa qasir wisq u kważi anki irraġonevoli, fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, il-Qorti tqis li kull ġurnata żejda li fiha l-appellanti jibqgħu fl-okkupazzjoni tal-fond, qiegħda tipperikola lilhom u lill-pubbliku bla bżonn, bil-konsegwenzi serji li din is-sitwazzjoni tista’ ġġib magħha. Il-Qorti tqis li l-loġika tgħidlek li kellhom ikunu l-appellanti li jiżgumbraw minn jeddhom mill-fond sabiex jimmitigaw id-danni u l-ħsara kemm għalihom, għall-proprjetà tagħhom u għall-pubbliku in ġenerali, u sabiex jevitaw li jesponu terzi għal danni mingħajr bżonn. Għaldaqstant tqis li anki dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta’ u tiddeċiedi dwar l-appell odjern billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, huma a karigu tal-appellanti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur