MALTA

# QORTI TAL-APPELL
**(Sede Inferjuri)**

**ONOR. IMĦALLEF**
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tas-27 ta' Novembru, 2024

Appell Inferjuri Numru 124/2023 LM

**Victor Diacono (K.I. nru. 476358M) u**
**Marcel Diacono (K.I. nru. 226152M)**
*('l-appellanti')*

***vs.***

**L-Awtorità tal-Artijiet**
*('l-appellata')*

**Il-Qorti,**

**<u>Preliminari</u>**

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Victor Diacono (K.I. nru. 476358M)** u **Marcel Diacono (K.I. nru. 226152M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija fit-3 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 tar-rikorrenti u l-eċċezzjonijiet tal-intimata **Awtorità tal-Artijiet** [minn issa 'l quddiem 'l-appellata'], kif ġej:

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

## Fatti

2. Permezz tar-rikors imressaq minnhom quddiem it-Tribunal, ir-rikorrenti spjegaw li fl-10 ta' Novembru, 2023, ir-rikorrent Victor Diacono ġie notifikat bl-ittra uffiċjali 4653/2023 sabiex ir-rikorrenti jiżgumbraw mill-appartament Flat 1, Block 1, 1st Floor, Misraħ San Ġwann, il-Belt Valletta [minn issa 'il quddiem 'il-fond'] fi żmien tletin (30) jum min-notifika lilhom tal-ittra, u dan *ai termini* tal-artikolu 9(1)(d)(iii) tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti qalu li filwaqt li l-imsemmija ordni ta' żgumbrament tirrikonoxxi l-kirja tagħhom fuq il-fond, qiegħda tfittex li tittermina l-kirja minħabba allegat *non uso.* Ir-rikorrenti qalu li l-fond inkera lilhom għal skop kummerċjali, u sa riċentement huma kienu jagħmlu użu minnu bħala uffiċċju jew maħżen. Qalu wkoll li sussegwentement, fil-fond kien qiegħed isir xogħol ta' *refurbishment* b'infiq ta' kapital konsiderevoli, u l-fond ma setax jintuża waqt li kienu għaddejjin dawn ix-xogħlijiet. Ir-rikorrenti qalu wkoll li meta tali xogħlijiet kienu waslu biex

jitlestew, huma ġew infurmati minn uffiċjali tal-Awtorità tal-Ippjanar li minkejja n-natura kummerċjali tal-kirja tagħhom, l-Awtorità tal-Ippjanar kienet qiegħda tqis li dan il-fond seta' jintuża biss għal skopijiet residenzjali, u kien ser jinħareġ *Stop & Enforcement Notice* b'multa kuljum, bil-possibilità li l-fond jiġi ssiġillat jekk ir-rikorrenti jerġgħu jiftħu l-fond bħala uffiċċju. Ir-rikorrenti qalu li għalhekk huma sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn l-Awtorità tal-Artijiet kienet qiegħda tgħid li l-fond jista' jintuża biss għal skop kummerċjali, filwaqt li l-Awtorità tal-Ippjanar qiegħda tgħid li l-fond jista' jintuża biss għal skop residenzjali. Qalu li l-inkwilini f'din is-sitwazzjoni ddeċidew li jwellu l-kirja billi jbiegħu l-avvjament tagħhom skont kif tippermetti l-liġi, u fil-fatt għandhom akkwirent prospettiv, kif jista' jikkonferma n-Nutar Ruben Debono li assista fiċ-ċertifikazzjoni tad-dokumentazzjoni relattiva. Ir-rikorrenti, hawnhekk l-appellanti, qalu li huma kienu fil-proċess li jippreżentaw l-applikazzjoni relattiva lill-Awtorità tal-Ippjanar bid-dokumentazzjoni annessa, meta ġiet intavolata l-ittra uffiċjali li ġiet innotifikata lilhom. Qalu li l-proċess tal-applikazzjoni ġie ostakolat u stultifikat mill-Awtorità tal-Artijiet stess, billi l-proċess ta' applikazzjoni jirrikjedi l-preżentata tal-kuntratt tal-kirja, u l-Awtorità tal-Artijiet mitluba tipprovdi kopja tal-istess kuntratt, baqgħet inadempjenti, bi ksur tal-obbligi tagħha dwar id-*data* personali, u mbagħad ġiet intavolata l-ittra uffiċjali impunjata. Qalu li għaldaqstant in-*non uso* temporanju li ġie kkonstatat mill-Awtorità intimata, ma kienx fil-kontroll tagħhom, u huwa ġustifikat bix-xogħlijiet ta' *refurbishment* li saru fil-fond, u min-nuqqas ta' koperazzjoni tal-Awtorità intimata stess. Qalu li huma għandhom interess li jitħallew ibiegħu l-avvjament kif tippermettilhom il-liġi. Ir-rikorrenti talbu li t-Tribunal jiddeċiedi li l-ordni ta' żgumbrament innotifikata lilhom hija mingħajr bażi legali.

3. L-intimata wieġbet li d-deċiżjoni tagħha hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza, u hija deċiżjoni li ttieħdet wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi rilevanti. Qalet li l-kirja in kwistjoni ġiet itterminata minħabba n-*non uso* tal-fond, wara serje ta' rapporti u spezzjonijiet minn uffiċjali tagħha tal-infurzar, li kkonfermaw li l-fond kien ilu ma jintuża għal numru ta' snin. Qalet ukoll li mill-ispezzjonijiet li saru, ma jirriżultax li kien qed isir xi *refurbishment* b'infiq ta' kapital konsiderevoli, anzi sena wara l-oħra l-fond baqa' kif kien bi ftit tibdil, u anki meta sar xi tibdil, il-fond baqa' ma ġiex utilizzat skont it-termini tal-kuntratt. L-intimata qalet li s-sitwazzjoni fir-rigward tal-fond hija li jew sar xi tibdil imma l-fond baqa' ma jiġix użat, inkella x-xogħol mibdi baqa' ma ġiex konkluż minkejja t-trapass taż-żmien. L-intimata żiedet tgħid li hija tat l-opportunità lir-rikorrenti sabiex jispjegaw is-sitwazzjoni, u anki talbithom jipprovdu kontijiet tal-enerġija sabiex jippruvaw b'mod konkret li l-fond kien qiegħed jintuża. Qalet li minkejja li permezz ta' din l-opportunità li hija tathom, seta' jiġi kjarifikat kull dubju, u minkejja diversi interpellazzjonijiet, din l-informazzjoni baqgħet qatt ma ġiet ipprovduta. L-intimata qalet ukoll li hija qatt ma ġiet notifikata b'xi problema ta' multa kuljum imposta mill-Awtorità tal-Ippjanar, u lanqas ma hija nfurmata b'xi applikazzjonijiet oħra li ġew sottomessi jew li ser ikunu sottomessi lill-Awtorità tal-Ippjanar kif ingħad mir-rikorrenti. L-intimata qalet ukoll li lanqas instbet evidenza li meta ġiet mitluba, hija naqset milli tippreżenta d-dokumentazzjoni mitluba minnha kif allegat mir-rikorrenti. L-intimata qalet li n-*non uso* tar-rikorrenti qiegħed jarrekalha preġudizzju bħala s-sid tal-fond in kwistjoni.

## **Is-Sentenza Appellata**

4. Permezz tas-sentenza appellata, it-Tribunal iddeċieda billi ordna l-iżgumbrament tar-rikorrenti mill-fond, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

*Illi l-Awtorità 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, ir-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 però 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-Appell 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'potenzjalità jħaddan l-istess post mil-lokalità 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 mhijiex il-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 ppruvat 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 kwistjoni u mhux tal-avvjament. Dan qiegħed jingħad in vista ta’ dak li xehed Dr. Gauci nnifsu, u ċioe, li l-appartament in kwistjoni kien se jutilizzah bħala uffiċċju legali jekk huwa jkollu l-kirja fuq ismu. Ċertament dak li semmai seta’ jiġi mwilli bħala avvjament ma kellu x’jaqsam xejn ma’ uffiċċju 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 uffiċċju ta’ avukat, huma kienu se jiġu rinfaċċjati 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-Awtorità 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-Awtorità 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 xogħlijiet 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 xogħlijiet ta’* refurbishment *l-appartament*

*loġikament ma setax jintuża. Kif intqal aktar 'il fuq, prova sodisfaċenti ta' dawn ix-xogħlijiet hija ineżistenti. Il-verità 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 diġà ngħad aktar '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-Awtorità 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."*

**<u>L-Appell</u>**

5. Fir-rikors tal-appell imressaq fl-24 ta' Ġunju, 2024, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata, u minflok tilqa' l-appell tagħhom u tiċħad ir-risposta tal-Awtorità intimata, u dan filwaqt li tikkundanna lill-Awtorità intimata għall-ispejjeż taż-żewġ istanzi.

6. L-appellanti qalu li huma jħossuhom aggravati għaliex il-konklużjoni raġġunta fis-sentenza appellata, hija bbażata fuq konsiderazzjonijiet irrilevanti u kontradittorji, u hija bbażata fuq provi inammissibbli jew inkonklużivi. L-appellanti qalu li l-kwistjoni kollha formanti l-mertu ta' dawn il-proċeduri, hija l-allegazzjoni ta' *non uso* tal-fond, u għalhekk l-Awtorità appellata kellha tipprova li l-appellanti ma kinux qegħdin jagħmlu użu mill-fond. Qalu li l-konsiderazzjonijiet li saru mit-Tribunal, fis-sens li ma nġabet l-ebda prova tal-avvjament li Dr Gianfranco Gauci kien interessat li jixtri, hija għal kollox irrilevanti, u l-kwistjoni tal-avvjament issemmiet fix-xhieda tagħhom sempliċiment sabiex ifissru x'kienu l-pjanijiet tagħhom, u x'kienu l-fatti li wasslu

sabiex ir-residenti tal-blokka marru jilmentaw mal-Awtorità tal-Artijiet. Qalu li din ma kinitx kwistjoni ċentrali għall-kawża, u m'għandha l-ebda rilevanza għall-kwistjoni tan-*non uso.* L-appellanti qalu li l-istess argument jgħodd għar-rimarka tat-Tribunal fis-sens li ma saritx prova tar-*refurbishment,* u dan għaliex din il-kwistjoni tqajmet biss sabiex l-appellanti juru x'kienu l-intenzjonijiet tagħhom. Qalu li sarx ir-*refurbishment* jew le, hija kwistjoni għal kollox irrilevanti għas-sejbien ta' *non uso,* u għall-fini tal-allegazzjoni tan-*non uso,* l-unika kwistjoni rilevanti hija jekk effettivament huma kinux qegħdin jagħmlu użu kummerċjali mill-fond lokatizju jew le.

7. L-appellanti qalu wkoll li t-Tribunal għamel għadd ta' konsiderazzjonijiet kontradittorji fil-konfront tagħhom, għaliex huma kellhom il-ħsieb li jagħmlu użu mill-fond bħala uffiċċju. Qalu li sabiex jagħmlu hekk, huma kellhom bżonn il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, imma r-residenti fil-blokka ħolqulhom ostakoli biex ma jkunux jistgħu jiksbu l-permess għall-bdil tal-użu. Qalu li billi l-użu mhux kopert b'permess, huwa użu illegali, u huma ma jistgħux jużaw il-fond bħala uffiċċju għaliex b'hekk ikunu qegħdin jesponu lilhom infushom għall-ħruġ ta' *enforcement notice,* apparti l-penali ta' €50 kuljum. L-appellanti qalu li skont il-ftehim lokatizju, il-fond jista' jintuża għal kwalunkwe skop kummerċjali, u ma kien hemm bżonn tal-ebda prova li sabiex il-fond jintuża bħala uffiċċju, kien meħtieġ il-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, għaliex dan jirriżulta mil-liġi nfisha, daqs kemm jirriżulta mil-liġi stess li min jagħmel użu minn proprjetà mingħajr il-permessi meħtieġa, huwa espost għall-ħruġ ta' *enforcement notice* u multa kuljum. Qalu li billi m'hemmx għalfejn issir prova ta' dak li jirriżulta mil-liġi stess, meta t-Tribunal stqarr li kien konxju li hemm il-ħtieġa ta' permess tal-ippjanar

sabiex ikun hemm bdil fl-użu, il-konklużjoni tat-Tribunal li ma saritx prova ta' dan, hija għal kollox kontradittorja.

8. B'riferiment għall-aspett probatorju ta' din il-vertenza, l-appellanti qalu li li min jallega jrid jipprova, u fil-każ odjern l-Awtorità appellata qiegħda tallega n-*non uso,* u għalhekk sta għaliha li tipprova dan. L-appellanti qalu li l-provi li straħ fuqhom it-Tribunal sabiex wasal għall-konklużjoni li jissussisti n-*non uso* huma kollha inammissibbli, fosthom ix-xhieda tal-uffiċjal Martin Bajada, li sussegwentement ikkonferma li ma kienx hu l-persuna li għamel l-ispezzjonijiet fil-fond, u għalhekk ix-xhieda tiegħu tammonta għal *detto del detto.* L-Awtorità ma ressqitx bħala xhieda lill-ispetturi li għamlu l-ispezzjoni fis-sena 2020, u għalhekk m'hemm l-ebda prova skont il-liġi li saret tali spezzjoni. Ir-ritratti esebiti in atti ma ġewx ikkonfermati bil-ġurament minn min ħadhom, u għalhekk huma inammissibbli għaliex kwalsiasi dokument, inkluż ritratti li ma jkunux ikkonfermati bil-ġurament tal-persuna li ħadithom, huwa inammissibbli. L-appellanti qalu wkoll li x-xhud Ivan Chircop, li xehed fit-13 ta' Mejju, 2024, naqas milli jikkonferma r-rapporti tal-ispezzjonijiet li suppost saru, u ma kkonferma ebda ritratt. Qalu li l-uniċi ritratti li għamel riferiment għalihom dan ix-xhud u li jinsabu in atti, kienu ttieħdu minn ħaddieħor, u għalhekk Ivan Chircop ma setax jikkonfermahom. L-appellanti qalu wkoll li mix-xhieda ta' Ivan Chircop lanqas biss jirriżulta meta saret l-ispezzjoni li xehed dwarha, u li l-*inspection report* tal-2003 lanqas biss huwa ffirmat.

9. L-appellanti qalu li stranament it-Tribunal, filwaqt li rrikonoxxa li l-Awtorità naqset milli tressaq l-aħjar provi, fl-istess ħin ikkonkluda li kien hemm provi biżżejjed tan-*non uso* allegat. Qalu li għalhekk hemm element ta' kontro-

sens f'din il-parti tad-deċiżjoni. L-appellanti qalu li sabiex wasal għall-konklużjoni tiegħu, it-Tribunal straħ fuq ir-ritratti u fuq il-konsum baxx tad-dawl u l-ilma. Qalu li r-ritratti ma ġewx ikkonfermati bil-ġurament minn min ħadhom u għalhekk huma inammissibbli, u l-ammissjoni ta' prova dokumentarja mingħajr il-konferma bil-ġurament ta' min irrediġa tali dokument, tesponi lill-parti li kontra tagħha tintuża l-prova għal preġudizzju, għaliex iċċaħħad lil din il-parti mid-dritt tal-kontro-eżami. Qalu li kieku min ħa r-ritratti xehed sabiex jikkonfermahom, huma kien ikollhom l-opportunità li jagħmlulu l-kontro-eżami, imma bil-mod kif mexa t-Tribunal, huma sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ir-ritratti tqiesu bħala prova valida mingħajr ma huma kellhom l-opportunità jikkonfrontaw lil min ħadhom. Qalu li dan jammonta għal preġudizzju proċedurali fil-konfront tagħhom.

10. Fir-rigward tal-kwistjoni tal-konsum tad-dawl u l-ilma, l-appellanti qalu li din ukoll hija prova inkonklussiva, u li m'għandha tingħata ebda piż. Qalu li l-użu permess tal-fond huwa kwalsiasi użu kummerċjali, u minn żmien għal żmien il-fond intuża għal diversi użi kummerċjali, inkluż bħala uffiċċju u anki bħala maħżen, bil-ħsieb li jinqaleb mill-ġdid għal uffiċċju. Qalu wkoll li ma kien hemm l-ebda ħtieġa li l-maħżen jinfetaħ kuljum, u huwa għalhekk li fil-fond hemm konsum tad-dawl u l-ilma baxx. Qalu li huwa għalhekk li l-prova tad-dawl u l-ilma hija waħda inkonklussiva. Qalu li l-prova tan-*non uso* trid tkun attendibbli u tali li tikkonvinċi lill-ġudikant, li tkun persważiva u ma tħalli ebda ombra ta' dubju, u f'każ ta' dubju, id-dubju għandu jmur favur il-kerrej. Qalu li għalhekk it-Tribunal ma kellux l-elementi probatorji suffiċjenti sabiex jasal għall-konklużjoni tan-*non uso,* u għalhekk is-sentenza għandha tiġi revokata.

**Ir-Risposta tal-Appell**

11. L-appellata wieġbet li l-aggravji tal-appellanti mhumiex ibbażati fuq punti ta' liġi iżda fuq fatti, u għalhekk l-appell għandu jitqies li huwa bla bażi. Qalet li jidher li l-aggravji tal-appellanti huma maqsuma fi tlieta, jiġifieri fuq il-fehma tagħhom li t-Tribunal għamel konsiderazzjonijiet irrilevanti, fuq il-fehma tagħhom li t-Tribunal għamel konsiderazzjonijiet kontradittorji, u fuq il-fehma tagħhom li t-Tribunal mexa fuq provi inammissibli jew inkonklussivi. Qalet li hija ma tistax tifhem kif l-appellanti jgħidu li l-argument tat-Tribunal li f'dan il-każ ma nġabet l-ebda prova li kien hemm xi avvjament li seta' jinbiegħ, u li ma nġabet l-ebda prova li fil-fond sar xi *refurbishment,* hija irrilevanti, għaliex kienu l-appellanti stess li quddiem it-Trbunal ippreżentaw l-argument bil-provi li l-fond ma kienx qiegħed jintuża għaliex kien ser jinbiegħ l-avvjament, u li kien ser isir *refurbishment* li sewa somma sostanzjali. Qalet li għaldaqstant kienu l-appellanti stess li quddiem it-Tribunal ressqu għadd ta' provi li kienu irrilevanti sabiex jiġu kkunsidrati.

12. L-appellata qalet li la hi u lanqas it-Tribunal ma kellhom xi prova li ġiet sottomessa quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar xi applikazzjoni għal permess għal bdil ta' użu, u lanqas li skattat xi multa kuljum. Qalet li dan jirriżulta mil-liġi, imma l-ewwel irid ikun hemm applikazzjoni ta' bdil ta' użu, u biex tiskatta l-multa jrid ikun hemm azzjoni ta' infurzar. L-appellata qalet li t-Tribunal qal li kien konxju li jrid isir bdil fl-użu, imma b'daqshekk ma jfissirx li kien hemm attwalment applikazzjoni mal-Awtorità tal-Ippjanar. Żiedet tgħid li jekk hemm applikazzjoni bħal din, l-appellanti messhom ġabu quddiem it-Tribunal imqar in-

numru tal-applikazzjoni tal-ippjanar, u għalhekk ir-raġunament tal-appellanti f'dan ir-rigward huwa wkoll wieħed kontradittorju.

13. L-Awtorità appellata qalet li l-argument tal-appellanti li min jallega n-*non uso* jrid jippruvah, kien diġà skartat preliminarjament mit-Tribunal. Kompliet tgħid li l-proċeduri quddiem it-Tribunal huma regolati bil-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, u li kieku l-argument tal-appellati kellu mis-sewwa, kull darba li deċiżjoni tagħha tiġi appellata, jkun hemm il-ħtieġa tal-inverżjoni tal-provi. Qalet li dan ma kienx l-ispirtu li bih sar il-Kap. 573, u li kieku dan għandu mis-sewwa, din l-intenzjoni kienet tkun kristallizzata fil-liġi.

14. L-appellata qalet li altru milli ma kienx hemm provi konkreti, u semmiet ix-xhieda ta' Reuben Bonnici in rappreżentanza ta' ARMS Limited, li ppreżenta kopja tal-kontijiet tal-konsum tad-dawl u l-ilma tal-fond in kwisjtoni mill-2010 'l hawn. L-appellata qalet li Ivan Chircop, uffiċjal tal-infurzar tagħha, xehed li minn spezzjoni li għamel irriżultalu li l-fond in kwistjoni ma kienx qiegħed jiġi użat, u l-ewwel darba li mar fuq il-post ma fetaħlu ħadd, u għalhekk waħħal avviż li kien hemm il-ħtieġa li ssir spezzjoni. L-appellata qalet ukoll li wara ftit sigħat minn x'ħin twaħħlet in-notifika, kien ċempillu Victor Diacono, u Chircop reġa' aċċeda fil-fond il-ġimgħa ta' wara, u ħa xi ritratti. Qalet li Chircop spjega li minn dak li ra hu, kollox kien baqa' kif inhu mill-ispezzjoni li kienet saret fl-2020minn uffiċjal ieħor tal-appellata. Qalet li għalhekk il-provi huma ċari u mhux *detto del detto,* u r-ritratti li ttieħdu huma ġuramentati. Qalet ukoll li għall-kuntrarju, filwaqt li l-appellant jgħid li min jallega fatt irid jippruvah, imbagħad huwa lanqas biss ġab prova sodisfaċenti sabiex jiġġustifika n-*non uso,* minkejja li saħaq li dan il-fond ma kienx qiegħed jintuża għax kien qiegħed jiġi *refurbished.* L-appellata qalet li

Martin Bajada xehed bħala *Head of Section* tas-Sezzjoni tal-*Enforcement,* u għalhekk xehed bħala l-persuna responsabbli mis-Sezzjoni u mill-azzjonijiet li saru, u għalhekk ċertament li dak li qal mhux *detto del detto.*

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

15. 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-Awtorità appellata.

*L-Ewwel Aggravju:* *[It-Tribunal wasal għad-deċiżjoni tiegħu wara li għamel konsiderazzjonijiet irrilevanti u kontradittorji]*

16. L-appellanti jgħidu li t-Tribunal għamel għadd ta' konsiderazzjonijiet li kienu irrilevanti għall-vertenza li kellu quddiemu. Jgħidu li kienet l-appellata li kellha ġġib il-prova li l-fond ma kienx qiegħed jintuża minnhom, u sabiex iddeċieda li l-fond ma kienx qiegħed jintuża, it-Tribunal semma per eżempju li ma kien hemm l-ebda avvjament li seta' nxtara minn Dr Gianfranco Gauci, u ma nġabet l-ebda prova li fil-fond sar jew kien qiegħed isir xi *refurbishment.*

17. Il-Qorti kkunsidrat dan l-aggravju fit-tul, u kkunsidrat ukoll il-pożizzjoni li ħadet l-appellata, li l-appell intavolat mill-appellanti huwa msejjes fuq punti ta' fatt, u għalhekk għandu jitqies li huwa inammissibli. Il-Qorti sejra tidħol f'dawn l-aggravji għaliex min-natura tagħhom huma maħsuba sabiex jolqtu s-sentenza mogħtija mit-Tribunal, u biex jikkonvinċu lil din il-Qorti li din is-sentenza hija

żbaljata jew hija msejsa fuq konsiderazzjonijiet li huma żbaljati, u għalhekk sejra ssir inġustizzja magħhom f'każ li s-sentenza appellata tiġi kkonfermata minn din il-Qorti. Fl-ewwel lok, il-Qorti tqis li kienu l-appellanti li kellhom jippruvaw li huma qegħdin jagħmlu użu mill-fond b'mod regolari, u li qegħdin jonoraw it-termini tal-ftehim lokatizju. F'dan ir-rigward, kienu l-appellanti li ppruvaw jikkonvinċu lit-Tribunal li l-avvjament tan-negozju tagħhom kien ser jiġi akkwistat minn terz. It-Tribunal qies korrettement li meta sar il-ftehim mat-terz, l-appellanti kienu ilhom li waqfu mill-attività ekonomika li kienu jiġġestixxu, u ma kien hemm l-ebda avvjament x'jiġi ttrasferit lit-terz. Il-Qorti tqis li t-Tribunal kien korrett fl-analiżi tiegħu. It-Tribunal qies li t-terz, Dr Gianfranco Gauci, kien ser jakkwista mingħand l-appellanti l-kirja tal-fond, u mhux l-avvjament tan-negozju. L-appellanti qalu li konsiderazzjoni irrilevanti oħra li għamel it-Tribunal kienet marbuta mal-kwistjoni tar-*refurbishment* li kellu jsir fil-fond, u qalu li min-naħa tagħhom huma semmew ir-*refurbishment* bħala prova tal-intenzjonijiet tagħhom. L-appellanti qalu li dawn kienu konsiderazzjonijiet irrilevanti li daħal fihom it-Tribunal, għaliex huma jistgħu jagħmlu mill-fond kull forma ta' użu ta' natura kummerċjali.

18. Il-Qorti tirrileva li t-trasferiment tal-avvjament tan-negozju u r-*refurbishment* li suppost li kellu jsir fil-fond, issemmew mit-Tribunal biss sabiex fuqhom jibbaża l-konklużjoni tiegħu li l-fond ma kienx qiegħed jintuża għall-iskop li għalih inkera, jew addirittura ma kien qiegħed jintuża xejn, għaliex l-appellanti ilhom li refgħu min-negozju, u għaliex huma naqsu milli jġibu prova li fil-fond għamlu r-*refurbishment* li jallegaw li għamlu. Fil-fatt it-Tribunal irrimarka li f'każ li l-appellanti riedu jikkonvinċu li għamlu xi *refurbishment* fil-

fond, kien hemm għadd ta' provi dokumentarji u anki xhieda li setgħu jressqu sabiex jikkonfermaw din il-pożizzjoni tagħhom, iżda minn dan kollu l-appellanti ma ressqu xejn, la irċevuti, la prova ta' oġġetti mixtrija, u lanqas xhieda ta' persuni li ħadmu fil-fond. Kien għalhekk li t-Tribunal ma kienx konvint li fi snin riċenti l-fond intuża mill-appellanti għall-ġestjoni ta' xi attività kummerċjali, u lanqas li fi snin riċenti l-fond ma kienx qiegħed jintuża minħabba li fih kien qiegħed isir xi xogħol ta' *refurbishement*. B'hekk it-Tribunal qies li l-appellanti naqsu milli jiġġustifikaw għal liema raġuni l-fond fi snin riċenti kien qiegħed jinżamm magħluq. It-Tribunal qies ukoll, fil-fehma ta' din il-Qorti b'mod korrett, li sabiex il-fond jibda jintuża bħala uffiċċju, kien hemm il-ħtieġa tal-permess tal-Awtorità tal-Ippjanar, u ma nġabet ebda prova tal-applikazzjoni tal-ippjanar li setgħet saret, u lanqas ma ġiet ippreżenta prova li l-appellanti weħlu xi multa, jew li dawn talbu xi informazzjoni lill-appellata li din naqset li tgħaddilhom, kif ġie allegat minnhom. Fi kwalunkwe każ ma jirriżultax li saret xi konsiderazzjoni marbuta mal-fatt li l-appellanti kienu qegħdin jittentaw jibdlu n-natura tal-użu tal-fond, li wasslet għall-ħruġ tal-ittra uffiċjali li qiegħda tiġi kkontestata minnhom f'dawn il-proċeduri, u għalhekk il-Qorti mhijiex sejra tidħol f'dan l-aspett tal-ilment tal-appellanti għaliex huwa għal kollox irrilevanti. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li l-ewwel aggravju tal-appellanti mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

*It-Tieni Aggravju:* *[It-Tribunal ikkunsidra provi inammissibbli jew inkonklussivi]*

19. L-appellanti jgħidu li huma ħassewhom aggravati wkoll għaliex it-Tribunal ikkunsidra diversi provi li kienu inammissibbli jew inkonklussivi, sabiex wasal

għall-konklużjoni tiegħu li l-fond ma kienx qiegħed jintuża minnhom. L-appellanti għamlu riferiment għax-xhieda ta' Martin Bajada, li qalu li ma kienx il-persuna li għamlet l-ispezzjoni tal-fond, u għalhekk ix-xhieda tiegħu tammonta għal *detto del detto.* Jirriżulta li Martin Bajada huwa jew kien il-Kap tat-Taqsima tal-Infurzar fl-istess Awtorità appellata, u huwa l-persuna li jawtorizza l-ispezzjonijiet li jsiru, u kull uffiċjal li jagħmel l-ispezzjonijiet tal-proprjetà amministrata mill-Awtorità tal-Artijiet jirrapporta lura lilu bil-konstatazzjonijiet tiegħu. Ċertament li din ix-xhieda ma tammontax għal *detto del detto,* għaliex il-persuna li tat ix-xhieda tagħha quddiem it-Tribunal, hija l-persuna inkarigata mit-Taqsima tal-Infurzar. Mhuwiex mistenni li l-Kap ta' Taqsima tal-Infurzar tal-Awtorità tal-Artijiet, jmur personalment hu ġo fond sabiex ikun jista' jagħti d-dettalji tas-sejbiet tal-Awtorità quddiem qorti jew tribunal. Mhuwiex minnu lanqas li l-*case officer report* esebit huwa nieqes minn firma, għaliex id-dokument esebit mill-Awtorità appellata *a folio* 48 tal-atti tat-Tribunal, fih il-firem ta' diversi uffiċjali tal-istess Awtorità, inkluż s-CEO u ċ-Chairman tagħha, u għalhekk dak li kkonstataw l-uffiċjali li marru fil-fond in kwistjoni, kien *endorsed* mill-ogħla uffiċjali tal-istess Awtorità, liema uffiċjali għandhom ir-rappreżentanza legali u ġuridika tagħha skont l-artikolu 6 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta. B'riferiment għax-xhieda mogħtija mill-uffiċjal Ivan Chircop, il-Qorti tirrileva li fix-xhieda tiegħu, li kienet waħda qasira ħafna, dan ikkonferma li kien mar fil-fond in kwistjoni sabiex jagħmel spezzjoni, u qabbel ir-ritratti li ttieħdu minnu waqt l-ispezzjoni li għamel hu, mar-ritratti li ttieħdu qabel minn uffiċjal ieħor li kien għamel spezzjoni tal-fond. L-appellanti, li kienu r-rikorrenti fil-proċeduri quddiem it-Tribunal, kellhom il-libertà li jagħmlu l-kontro-eżami tax-xhud jekk ħassew il-ħtieġa li dan jelabora aktar dwar dak li

kkonstata, imma dan ma sarx. Ma jistgħux issa l-appellanti jinqdew b'dan l-appell sabiex jippruvaw ixejnu l-importanza tax-xhieda mogħtija minn dan l-uffiċjal tal-appellata, li wara kollox kien qiegħed jagħmel xogħlu fil-vesti professjonali tiegħu bħala uffiċjal fit-Taqsima tal-Infurzar tal-Awtorità tal-Artijiet. It-Tribunal, sabiex wasal għall-konklużjoni li l-appellanti ma kienu qegħdin jagħmlu l-ebda użu mill-fond, ikkunsidra l-provi kollha li kellu quddiemu, inkluż il-fatt li r-rappreżentant tal-ARMS ikkonferma li fuq il-fond kien irreġistrat konsum negliġibbli jew ma kien hemm l-ebda konsum. Dawn il-provi kollha, fit-totalità tagħhom, fil-fehma tal-Qorti jeliminaw kull dubju li l-fond ma kienx qiegħed jintuża, u jsaħħu t-teżi tal-appellata li l-ordni ta' żgumbrament kienet ġustifikata, għaliex jirriżulta li l-appellanti m'huma jagħmlu l-ebda użu mill-fond mikri lilhom. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhux mistħoqq, u tiċħdu wkoll.

<u>**Decide**</u>

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

**L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri fiż-żewġ istanzi, għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.**

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.**
**Imħallef**

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**