MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

17 ta' Lulju 2019

Rikors Numru 8/2019

Paul u Doris konjugi Buttigieg u Joseph u Antonia Rita konjugi Buttigieg

Vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fil-21 ta' Jannar 2019 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:-

"ILLI l-esponenti Paul u Doris konjuġi Buttiġieg u kif ukoll Joseph u Antonia Rita konjuġi Buttiġieg huma l-enfitewtae tal-fond ossija ħanut uffiċjalment magħruf bin-numri tmienja u tletin (38) u disgħa u tletin (39), fi Triq it-Teatru l-Qadim, il-Belt Valletta;

ILLI permezz ta' Avviz, il-Gvern tramite d-Dipartiment Proprjeta' tal-Gvern, ħareġ skema għall-għoti ta' ċens temporanju lill-kerrejja/ċenswalisti/operaturi ta' ħwienet li huma proprjetà tal-Gvern, fejn il-kerrejja/ċenswalisti/operaturi li għandhom kirja jew ċens jew li joperaw ħwienet li huma proprjetà tal-Gvern, u allura l-esponenti nklużi, setgħu japplikaw volontarjament sabiex jingħatalhom titlu ta' emfitewsi temporanja skont din l-iskema, u dan kollu kif jirriżulta minn kopja tal-Avviż li ġie ppublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-8 ta' Mejju 2015, li qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat bħala Dokument "A";

ILLI l-esponenti bħala persuni li kellhom ir-rekwiżiti kollha sabiex ikunu eliġibbli u jikkwalifikaw għal din l-iskema kienu għamlu talba sabiex jakkwistaw il-fond de quo b'titolu ta' enfitewsi temporanja rivedibbli mingħand il-Gvern ta' Malta;

ILLI jirriżulta li għat-talba magħmula mill-esponenti fir-rigward ta' din l-iskema, l-Gvern ta' Malta kien proprju aċċetta t-talba tal-esponenti;

ILLI effettivament u in vista ta' din l-aċċettazzjoni da parti tal-Gvern ta' Malta, l-esponenti kollha u l-Gvern ta' Malta kif rappreżentat mill-Aworita' tal-Artijiet kienu ffirmaw Att Pubbliku, u cioe' Kuntratt ta' Enfitewsi Temporanja, fit-tlettax (13) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tmintax (2018), in Atti tan-Nutar Dottor Dorianne Arapa u dan kollu kif jirrizulta minn kopja tal-istess kuntratt hawn anness u mmarkat bħala Dokument "B";

ILLI eventwalment l-esponenti qua enfitewtae xtaqu li jiddisponu mill-fond u għal dan il-għan kienu talbu minn qabel il-permess tal-Gvern ta' Malta bil-miktub u dan kollu ai termini tal-Artikolu 35 tal-fuq imsemmi Kuntratt Pubbliku ta' Enfitewsi Temporanja;

ILLI permezz ta' deċiżjoni maħruġa mill-Bord tal-Gvernaturi tal-konvenuta Awtorita' tal-Artijiet, l-applikazzjoni tal-esponenti għall-Authorisation to Transfer Utile Dominium Shop fuq il-fond Shop 38 & 39 Triq it-Teatru l-Antik, Valletta, ġiet miċħuda, bir-raġuni mogħtija tkun "abbażi tal-Policy tal-Bord tal-Awtorita' tal-Artijiet li jridu jgħadduu 10 snin mid-data tal-konċessjoni";

ILLI l-esponenti jħossu ruħhom aggravati minn din id-deċiżjoni tal-Awtorita' Konvenuta, u għalhekk permezz tal-preżenti qegħdin jinterponu din l-umli appell mill-istess deċizjoni quddiem dan l-Onorabbli Tribunal;

ILLI jibda biex jingħad li l-esponenti qegħdin jipprevalixxu ruħhom mill-fakulta' mogħtija lilhom permezz tal-Artikolu 57 tal-Att dwar l-Awtorita tal-Artijiet (Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta);

ILLI l-esponenti ġew notifiki bid-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet meħuda fl-4 ta' Diċembru 2018 u sussegwentement ppublikata fil-21 ta' Diċembru 2018, proprju fl-4 ta' Jannar 2019 u perċio' qegħdin jintavolaw din l-appell entro l-perjodu ta' għoxrin (20) ġurnata hekk kif stipulata u kontemplata fil-Liġi;

ILLI l-aggravvju tal-esponenti huwa ċar u manifest u jikkonsisti fil-fatt li l-Bord tal-Awtorita' tal-Artijiet ma' għamilx apprezzament tajjeb tal-ftehim li wara kollox jirregola ir-relazzjoni bejn il-Partijiet u wasal ghal konkluzjoni erronja u kif ukoll applika kondizzjoni inezistenti u mhux applikabbli bejn il-partijiet;

ILLI bir-rispett kollu lejn il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet dan wasal għad-deċiżjoni tiegħu mingħajr ma għamel ebda sforz diliġenti sabiex jeżamina akkuratament il- Kuntratt Pubbliku ta' Enfitewsi Temporanja;

ILLI fil-fatt fil-Kuntratt Pubbliku ta' Enfitewsi Temporanja datat it-tlettax (13) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tmintax (2018) in Atti tan-Nutar Dottor Dorianne Arapa, ma hemm xejn li jistipula xi kundizzjoni li jridu jgħaddu għaxar (10) snin mid-data tal-konċessjoni, sabiex l-inkwilin u/jew l-enfitewtae jkun jista' jiddisponi mill-fond;

ILLI ai termini tal-klawsola numru ħamsa u tletin (35) tal-Kuntratt Pubbliku ta' Enfitewsi Temporanja datat it-tlettax (13) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tmintax (2018) in Atti tan-Nutar Dottor Dorianne Arapa, l-unika kundizzjoni hija proprju li ssir talba minn qabel lill-Gvern ta' Malta bil-miktub għal tali permess;

ILLI jirriżulta li l-esponenti ottempera ruħu ma' din il-kundizzjoni u l-Bord tal-Awtorita' tal-Artijiet ma seta' qatt jirrifjuta l-applikazzjoni tal-esponenti għall-Authorisation to Transfer Utile Dominium Shop fuq il-fond Shop 38 & 39 Triq it-Teatru l-Antik, Valletta;

ILLI effettivament dak li jirregola l-ftehim bejn il-Partijiet huwa proprju Kuntratt Pubbliku ta' Enfitewsi Temporanja, u żgur mhux xi Policy tal-Bord tal-Awtorita'. Illi inoltre ma hemm ebda referenza fil-kuntratt li għar-relazzjoni bejn il-partijiet huma applikabbli policies tal-Awtorita u għalhekk id-deċiżjoni tal-Awtorita hija żbaljata għax ibbażata fuq kawżali ħżiena;

ILLI bl-istess mod ma kien hemm ebda referenza ghal ebda policy meta giet mniehda l-iskema ghall-ghoti ta cens temporanju – vide DOK. A – u b'hekk ma kien hem ebda tali referenza la meta giet pubblikata l-iskema fil-Gazzetta tal-Gvern, la fl-applikazzjoni relattiva u lanqas fil-kuntratt pubbliku bejn il-partijiet;

ILLI kieku verament l-Awtorita' riedet taghmel din il-policy applikabbli, kienet issir referenza ghaliha bhala kondizzjoni fl-att notarili, kif del resto isir f'kuntratti ohra fejn ikun involut il-Gvern jew entita' ohra;

ILLI kieku r-rikorrenti kienu jafu b'din is-sitwazzjoni, huma lanqas kienu japplikaw taht l-iskema u ma kinux jirrinunzjaw ghall-kirja meta finanzjarjament kienet aktar vantaggjuza ghalihom in kwantu l-kera li tithallas kienet aktar baxxa;

ILLI inoltre, it-talba taghhom ghat-trasferiment, ma kinitx ser tkun ta' ebda pregudizzju ghall-Awtorita, kif ser jigi spjegat waqt is-smigh u t-trattazzjoni tal-kaz;

ILLI permezz tal-kuntratt fuq imsemmi, l-esponenti akkwistaw drittijiet reali, liema drittijiet reali huma min-natura tagħhom trasferibbli u ma jista' jkun hemm ebda ostakolu għal trasferiment ta dritt reali, kif ser jigi spjegat waqt is-smiegħ u t-trattazzjoni tal-każ.

GĦALDAQSTANT u in vista tas-suespost l-esponenti umilment u bir-rispett jitolbu lil dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu:

1. *Jiddikjara li r-rifjut/caħda tal-Bord tal-Awtorita' tal-Artijiet għall-Authorisation to Transfer Utile Dominium Shop fuq il-fond Shop 38 & 39 Triq it-Teatru l-Antik, Valletta ma tiswiex u m'għanda ebda bażi fil-liġi;*

2. *Iħassar, jirrevoka u jikkanċella d-deċiżjoni meħuda mill-Bord tal-Awtorita' tal-Artijiet li biha ċaħdet it-talba tar-rikorrenti għall-Authorisation to Transfer*

Utile Dominium Shop fuq il-fond Shop 38 & 39 Triq it-Teatru l-Antik, Valletta.

U dan skont dawk il-provvedimenti li dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jagħti. "

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** ipprezentata fil-11 ta' Frar 2019 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-
"

1. *Illi l-esponenti applikaw sabiex jingħatalhom titlu ta' emfitewsi temporanja skont l-iskema maħruġa mill-Gvern tramite id-Dipartiment Proprjeta` tal-Gvern għall-għoti ta' ċens temporanju lil kerrejja/ċenswalisti/operaturi ta' ħwienet li huma proprjeta` tal-Gvern, u dan kollu kif jirriżulta minn kopja tal-Avviż li ġie ppublikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-8 ta' Mejju 2015;*
2. *Illi l-esponenti kellhom ir-rekwiżiti kollha sabiex ikunu eliġibbli u jirriżulta li l-Gvern ta' Malta kien proprju aċċetta din it-talba tal-esponenti;*
3. *Illi in vista ta' din l-aċċettazzjoni, l-esponenti kollha u l-Gvern ta' Malta kif rappreżentat mill-Awtorita` tal-Artijiet kienu ffirmaw Att Pubbliku, u ċioe' Kuntratt ta' Enfitewsi Temporanja, fit-tlettax ta' Ġunju tas-sena elfejn u tmintax, in Atti tan-Nutar Dottor Dorianne Arapa;*
4. *Illi eventwalment l-esponenti qua enfitewtae xtaqu li jiddisponu mill-fond u kienu talbu minn qabel il-permess tal-Gvern ta' Malta bil-miktub ai termini tal-Artikolu 35 imsemmi Kuntratt Pubbliku ta' Enfitewsi Temporanja;*
5. *Illi l-applikazzjoni tal-esponenti għall-Authorisation to Transfer Utile Dominium Shop fuq il-fond Shop 38 & 39 Triq it-Teatru l-Antik, Valletta, ġiet miċħuda mill-Bord tal- Gvernaturi tal-konvenuta Awtorita` tal- Artijiet, bir-raġuni mogħtija tkun "abbażi tal-Policy tal-Bord tal-Awtorita` tal-Artijiet li jridu jgħaddu 10 snin mid-data tal- konċessjoni";*
6. *Illi l-esponenti jħossu ruħhom aggravati mid-deċiżjoni tal-Awtorita' għar-ragunijiet illi ssemmew fir-rikors promutur u għaldaqstant talbu lil dan l-Onorabbli Tribunal:*
   - *Jiddikjara li r-rifjut/ċaħda tal-Bord tal-Awtorita' tal-Artijiet għall-Authorisation to Transfer Utile Dominium Shop fuq il-fond Shop 38 & 39 Triq it-Teatru l-Antik, Valletta ma tiswiex u m'għanda ebda bażi fil-liġi;*
   - *Iħassar, jirrevoka u jikkanċella d-deċiżjoni meħuda mill-Bordtal-Awtorita' tal-Artijiet li biha ċaħdet it-talba tar-rikorrenti għall-Authorisation to Transfer Utile Dominium Shop fuq il-fond Shop 38 & 39 Triq it-Teatru l-Antik, Valletta.*

7. *Illi bħala argumenti biex isostnu t-teżi tagħhom ir-rikorrenti qalu illi:*
   a. *Il-Bord tal-Awtorita' tal-Artijiet m'ghamilx apprezzament tajjeb tal-ftehim li wara kollox jirregola ir-relazzjoni bejn il-Partijiet u wasal ghal*

konkluzjoni erronja u kif ukoll applika kondizzjoni inezistenti u mhux applikabbli bejnet il-partijiet;

b. *Illi fil-kuntratt ta' emfitewsi m'hemm xejn li jistipula li jridu jghaddu ghaxar snin mid-data tal-koncessjoni sabiex l-inkwilin u /ew l-enfitewta jkun jista' jiddisponi mill-fond;*

c. *Illi l-unika kundizzjoni hija propju li ssir talba minn qabel lill-Gvern ta' Malta bil-miktub ghal tali permess;*

d. *Illi l-Bord ma seta' qatt jirrifjuta l-applikazzjoni tal-esponent;*

e. *Illi ma hemm ebda referenza fil-kuntratt li ghar-relazzjoni bejn il-partijiet huma applikabbli policies tal-awtorita';*

f. *Illi ma kien hemm referenza ghall-ebda policy fl-iskema; u*

g. *Illi drittijiet reali huma drittijiet minn natura taghhom trasferibbli u ma jista' jkun hemm ebda ostakolu ghal trasferiment ta' dritt reali;*

8. *Illi l-Awtorita' tirribatti:*

   a. *Illi m'huwiex minnu li l-Bord ghamel apprezzament hazin tal-ftehim jew li wasal ghal xi konkluzjoni erronja. Lanqas ma applika kondizzjoni inezistenti bejnet il-partijiet ghaliex huwa mexa fuq il-kundizzjonijiet illi kien hemm imposti fl-iskema u fil-kuntratt ta' bejniethom;*

   b. *Illi ghalkemm fil-kuntratt ma tissemma l-ebda 10 snin mid-data tal-koncessjoni ghad-disponiment tal-fond, fi klawsola 35 hemm cara kristall il-kundizzjoni illi tghid "L-enfitewtae ma jistghux jikru jew jiddisponu mill-fond jew parti minnu b'ebda mod jew titolu minghajr ma jitolbu minn qabel il-permess tal-Gvern ta' Malta bil-miktub, liema kunsens jista liberament jigi michud mill-Gvern skont id-diskrezzjoni asssoluta tieghu" liema kundizzjoni tfisser ukoll illi m'hemm l-ebda limitazzjoni fil-limiti tar-raguni u tmexxija amministrattiva tajba, illi hija eskluza bhala raguni valida li fuqha l-Bord jista' jichad applikazzjoni;*

   c. *Illi ghaldaqstant m'huwiex minnu illi l-unika kundizzjoni kienet illi ssir talba bil-miktub biex johrog permess sabiex l-emfitewtae jiddisponu mill-propjeta';*

   d. *Illi lanqas m'huwa minnu illi l-Bord ma seta' qatt jirrifjuta l-applikazzjoni, anzi, l-Bord seta' jirrifjuta stante li l-partijiet ikkuntrattaw illi l-'kunsens jista' liberament jigi michud mill-gvern skont id-diskrezzjoni assoluta tieghu.';*

   e. *Illi ghalkemm m'hemm l-ebda referenza ghal policies, il-fatt illi d-decizjoni ttiehdet skont policy tal-Awtorita' u mhux arbitrarjament hija xi haga lawdevoli ghaliex tassigura illi l-Awtorita' timxi l-istess ma kulhadd;*

   f. *Illi l-Bord kellu kull dritt bil-liġi li jagħmel policies inkluż il-policy msemmija.*

g. Illi l-Avukat Ġenerali kien ukoll esprima ruħħu fuq dan is-suġġett f'artikolu li kiteb fid-Dritt "Keeping One's Word: The Protection of Legitimate Expectations in Administrative Law", Id-Dritt Vol. XVIII, pp. 4-5 fejn qal 'turn arounds in policy may be entirely 'legal' from a purely formal point of view' għalkemm ikkonċeda li 'they will hurt fairness if they breach a promise made to an individual who acted in reliance upon it, and incurred some form of expense or detriment as a result.' Ta min wieħed jgħid illi fil-każ in dizamina lanqas jista' wieħed jgħid li kien hemm legitimate expectation illi trasferimenti futuri jiġu miċħuda jew li kien hemm xi 'breach of promise'!

h. Illi m'huwiex minnu illi drittijiet reali ma jistghawx jigu maghmula kundizzjonijiet fuqhom. Tant hu hekk illi f'kuntratti ta' emfitewsi mhux biss huwa normali li jkun hemm kundizzjonijiet izda wkoll illi meta jigi mifdi c-cens l-istess kundizzjonijiet jibqghu jghabbu lil propjeta' sakemm ma jinxtarax id-dirett dominju u s-sussegwenti nuda propjeta' f'liema kaz jinxtraw ukoll il-kundizzjonijiet!

9. *Illi barra minn hekk, Art7(2)(c) tal-Kap 563 jagħmilha l-funzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet illi "tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika" w'għaldaqstant l-Awtorita' kienet fid-dittijiet pjeni tagħha li tiehu tali decizjoni;*

10. *Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorità tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons" u sejset id-deċiżjonijiet tagħha fuq il-fatti li kellha quddiemha;*

11. *Illi t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda stante li ma ġiet indikata l-ebda bażi legali fondata, mill-istess rikorrenti, li tikkostitwixxi raġuni valida kemm fil-fatt u kemm fid-dritt amministrattiv li timmerita reviżjoni ta' dan l-għemil amministrattiv;*

12. *Illi rigward l-aggravji fit-totalita' tagħhom u bla preġudizzju għas-suespot id-deċiżjoni mill-Awtorità intimata dwar l-imsemmija applikazzjoni kienet meħuda wara li ġie kkunsidrat l-aħjar użu illi għandu jsir mis-sit in kwistjoni, skond il-prinċipju tar-raggjonevolezza liema ragunijiet gew debitament notifikati lir-rikorrenti;*

Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir- rikorrenti bl-ispejjeż interament għall-istess rikorrenti."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra li r-rikors thalla ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassewhom aggravati b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` ta' l-Artijiet datata 4 ta' Dicembru 2018 u komunikata lilhom permezz ta' ittra datata 21 ta' Dicembru 2018 li permezz taghha gew mgharrfa illi l-applikazzjoni taghhom ghall-awtorizzazzjoni tat-trasferiment tal-*utile dominium* ta' hanut numru 38 u 39, Triq it-Teatru l-Antik, Valletta kienet qieghdha tigi michuda abbazi ta' *policy* tal-Bord tal-Awtorita` tal-Artijiet li jridu jghaddu ghaxar (10) snin mid-data tal-koncessjoni.

Ir-rikorrenti jsostnu illi huma kienu jiddetjenu l-hanut in kwisjtoni b'kera meta gew a konoxxenza li kienu eligibbli sabiex japplikaw ghal skema mahruga mid-Dipartiment tal-Proprjeta` tal-Gvern sabiex l-istess hanut jinghatalhom b'titolu ta' cens temporanju. Eventwalment huma ghamlu kuntratt, li kopja tieghu tinsab esebita a fol. 12 *et sequitur* tal-process, fejn gie koncess lilhom titolu ta' cens temporanju ghal hamsa u erbghin (45) sena versu l-hlas annwali ta' hdax-il elf u hamsa u ghoxrin ewro (€11,025) fuq il-hanut in kwistjoni. Ftit tax-xhur wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ir-rikorrenti ddecidew li jiddisponu mill-fond skont klawsola 35 tal-kuntratt u ghalhekk ressqu talba lill-Awtorita` intimata sabiex taghti l-kunsens taghha. Jispjegaw pero` illi fl-4 ta' Jannar 2019 ircevew decizjoni li permezz taghha gew infurmati li t-talba taghhom kienet giet michuda peress li kien hemm *policy* li tistipula li qabel tigi kkunsidrata tali talba jridu jghaddu ghaxar (10) snin mid-data tal-koncessjoni. Jispjegaw li din il-*policy* qatt ma kienu semghu biha. Jispjegaw li kieku huma kienu a konoxxenza tal-istess *policy* zgur li ma kinux interessati jikkonvertu t-titolu taghhom. Jispjegaw illi huma lkoll anzjani u ghalhekk ma kienx jaghmel sens li jidhlu ghal dak il-piz kieku kienu jafu bl-istess *policy*.

Ikkunsidra:

Illi l-fatti ta' dan l-appell huma pjuttost semplici. Ir-rikorrenti kienu l-inkwilini rikonoxxuti tal-hanut li jgib in-numru 38 u 39, Triq it-Teatru l-Antik, Valletta. Fl-2015 thabbret skema li min kellu hanut f'certu nhawi fil-Belt b'titolu ta' kera seta' jitlob li jibda jiddetjeni l-istess fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja u dan skont kif jirrizulta minn Dokument A a fol.6 *et sequitur* tal-process. L-istess skema kellha numru ta' kundizzjonijiet, **fosthom illi jekk ic-censwalisti jkunu jixtiequ jitrasferixxu l-koncessjoni enfitewtika iridu l-ewwel jiksbu l-kunsens bil-miktub tal-Kummissarju tal-Artijiet u li dan il-kunsens seta' liberalment jigi michud mill-Gvern skont id-diskrezzjoni assoluta tieghu**. Ir-rikorrenti ghazlu li jxolju t-titolu ta' kera li kellhom ghar-ragunijiet spjegati minnhom fix-xhieda taghhom u ghazlu li jidhlu ghal kuntratt taht l-iskema msemmija hawn fuq. Il-kundizzjoni dwar trasferimenti futuri elenkata fil-Gazzetta tal-Gvern tat-8 ta' Mejju 2015 giet riflessa fi klawsola 35 tal-kuntratt li gie pubblikat fit-13 ta' Gunju 2018 bejn ir-rikorrenti u l-Awtorita` intimata (Dokument B a fol. 12 *et sequitur*).

Jirrizulta wkoll illi **wara li giet pubblikata l-iskema fil-Gazzetta tal-Gvern pero` qabel gie ffirmat il-kuntratt hawn fuq imsemmi,** il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita`

intimata, fit-13 ta' April 2018, hareg *policy* illi matul l-ewwel ghaxar snin mit-trasferiment tal-hwienet taht l-imsemmija skema ma jippermettix trasferiment da parti tal-enfitewta lil terzi.

Illi r-rikorrenti jishqu illi d-decizjoni appellata hija nulla u monka peress li mhix motivata u nieqsa minn kull kunsiderazzjoni legali. Illi t-Tribunal ma jaqbilx illi tali decizjoni mhix motivata. Il-motivazzjoni hija proprju c-citata *policy*. Ma hemmx bzonn hafna elaborazzjoni biex wiehed jifhem ir-raguni tar-rifjut. Ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed jigi michud.

It-Tribunal se jinvesti issa l-mertu, u cioe` jekk il-Bord kienx ragjonevoli meta applika *policy* li r-rikorrenti ma kinux a konoxxenza taghha meta huma ffirmaw il-kuntratt ta' cens temporanju. F'dan ir-rigward it-Tribunal jaghmel referenza ghal kawza simili izda mhux totalment identika fl-**ismijiet Suzanne Frendo et vs l-Awtorita' ta' l-Artijiet** deciza mill-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fis-6 ta' Mejju 2019 fejn intqal hekk:

"Fis-sentenza t-Tribunal qal, "Illi mhux gust li minn wara daharhom iddaħħlet policy li ppregudikat kull talba tagħhom għall-ewwel għaxar snin tal-kuntratt, u dan anke f'kaz li l-Gvern ma jkun se jiġi preġudikat bl-ebda mod. Il-qorti tifhem li wara d-divjet li hemm fi klawżola 35 tal-kuntratt, hemm il-ħsieb li min jingħata konċessjoni enfitewtika m'għandux jispekula bil-ħwienet li huma proprjeta' tal-Gvern ta' Malta. Suzanne Frendo qalet li minħabba l-eta' tagħha u ta' oħtha "għandna l-ħsieb li nieqfu naħdmu f'qasir żmien (fol. 55). Il-qorti tifhem li dik kienet xi ħaġa li kienu diġa' raw u ddeċidew dwarha meta ffirmaw il-kuntratt. Fil-fatt l-istess xhud kompliet tgħid, "Nafu li bit-titolu ta' kera li kellna ma stajniex ngħaddu l-ħanut lil ħaddieħor, u meta nieqfu naħdmu kien ikollna nċeduh lura lill-Gvern (fol. 55). Fil-fatt il-kuntratt kien pubblikat fil-15 ta' Jannar 2018 u f'inqas minn ahrejn wara talbu lill-Awtorita' għall-kunsens sabiex jikru l-fond lil terzi. Hu evidenti li l-appellati riedu li wara li jieqfu mix-xogħol ikollhom introjtu ieħor minn kirja lil terzi. Pero' meta ffirmaw il-kuntratt b'dik il-klawżola, żgur li kienu jafu bir-riskji li kienet iġġorr magħha klawżola 5 35. Għalhekk il-qorti ma tistax taqbel ma' Frendo li lmentat, "... aħna ninsabu f'sitwazzjoni fejn matul l-għaxar snin li ġejjin inkunu ħallasna lill-Gvern mal-€180,000 f'ċens, flok ċirka €26,000 f'kera, mingħajr ma ksibna ebda benefiċċju. Anzi qegħdin insofru preġudizzju. Fl-ewwel lok policy tista' tinbidel. Fit-tieni lok il-kalkoli kellhom isiru qabel iffirmaw il-kuntratt.

Dan lanqas mhu każ fejn wieħed jista' jagħmel argument ta' legitimate expectation meta tqis dak li tipprovdi klawżola 35 tal-kuntratt. Il-klawżola hi ċara u għalhekk m'hemmx expectation. Dan apparti li m'hemmx provi li jindikaw li l-appellati kienu ngħataw x'jifhmu li l-kunsens biex jikru jingħata faċilment mill-Awtorita'. Il-qorti żżid li fir-rikors promotur lanqas ma jissemma l-kunċett ta' legitimate expectation.

Id-deċiżjoni hi ta' awtorita' pubblika. Filwaqt li persuna privata tista' tagħmel li trid bi ħwejjiġha, awtorita' pubblika trid taġixxi fl-interess tal-gid komuni. Għalhekk kieku d-direttarju kien persuna privata ma kienx ikollu jagħti raġuni għalfejn jiċħad li jagħti l-kunsens lill-enfitewta sabiex jikri l-fond. Mhux l-istess fil-każ ta' awtorita' pubblika li

ma tgawdix minn 'unfettered discretion'. F'dan il-kuntest il-qorti tirreferi għall-ktieb Administrative Law, H.W.R. Wade & C.F. Forsyth (Għaxar Edizzjoni):

"The powers of public authorities are therefore essentially different from those of private persons. A man making his will may, subject to any rights of his dependants, dispose of his property just as he may wish. He may act out of malice or a spirit of revenge, but in law this does not affect his exercise of his power. In the same way a private person has an absolute power to allow whom he likes to use his land, to release a debtor, or, where the law permits, to evict a tenant, regardless of his motives. This is unfettered discretion. ***But a public authority may do none of these things unless it acts reasonably and in good fatih and upon lawful and relevant grounds of public interest. So a city council acted unlawfully when it refused unreasonably to let a local rugby football club use the city's sports ground, though a private owner could of course have refused with impunity. Nor may a local authority arbitrarily release debtors, and if it evicts tenants, even though in accordance with a contract, it must act reasonably and 'within the limits of fair dealing'.*** *The whole conception of unfettered discretion is inappropriate to a public authority, which possesses powers solely in order that it may use them for the public good."*[1]

Fis-sentenza citata l-Qorti ta' l-Appell waslet ghall-konkluzjoni illi m'hemm xejn irragjonevoli f'*policy* li ma tippermettix l-ispekulazzjoni tal-proprjeta` tal-Gvern, iktar u iktar meta tikkunsidra li fil-kuntratt hemm *blanket clause* li tipprojbixxi lill-enfitewta milli jikri l-fond lil terzi u li ghalhekk tista' tghid li l-*policy* kienet diga *engrained* fil-kuntratt ta' enfitewsi.

It-Tribunal jirrileva illi l-unika differenza bejn il-kaz odjern u dak citat hawn fuq hija li fil-kaz odjern il-*policy* kienet diga vigenti meta gie ffirmat il-kuntratt filwaqt li fl-kaz ta' Frendo il-*policy* ddahlet wara li gie ffirmat il-kuntratt ta' enfitewsi.

Jirrizulta illi l-*policy* in kwistjoni ddahhlet bil-ghan li ma jkunx hemm spekulazzjoni ta' art pubblika. Huwa ferm ovvju, tenut l-eta` tar-rikorrenti, illi l-hsieb taghhom kien li jghaddu d-drittijiet taghhom lil terzi bi gwadann ghalihom. It-Tribunal jissottolineja, kif diga ghamel fil-kaz ta' Frendo, illi l-art pubblika mhux qieghda hemm biex tigi spekulata minn min ghandu xi titolu koncess lilu mill-Gvern. It-Tribunal jirrileva illi r-rikorrenti, filwaqt li setghu ma kinux jafu bil-*policy*, madankollu certament kienu jafu li riedu l-permess tal-Gvern qabel jikru jew jiddisponu mill-fond, **<u>liema kunsens seta' jigi liberament michud fid-diskrezzjoni assoluta tal-Awtorita` intimata</u>**. Kwindi l-possibilita` li dak li kienu qeghdin jimmiraw ghalih ma jsehhx kienet wahda reali. Jekk forsi huma haduha *for granted* li l-kunsens kien se jinghata zgur kien kalkolu hazin da parti taghhom.

Illi l-poteri ta' dan it-Tribunal huma li jirrevedi jekk id-decizjoni appellata ttihditx b'mod gust u ragjonevoli. Issa huwa veru li r-rikorrenti ma kinux jafu bil-*policy* vigenti msemmija iktar 'il fuq, pero`, meta l-Bord applikaha bl-ebda mod ma kien qieghed ikun ingust jew irragjonevoli. Il-Bord ghandu d-dmir li jamministra l-art pubblika bl-iktar

[1] Pagna 296

mod ghaqli u f'dan il-kaz il-*policy* msawwra minnu ghandha l-ghan li dan isir. Fl-opinjoni tat-Tribunal, jekk wiehed ma jaqbilx mal-*policy* kif introdotta mill-Bord jista' jkun li ghandu toroq ohra disponibbli biex jattakka l-istess *policy* pero` certament ladarba l-Bord applika l-*policy* b'mod oggettiv ma jistghax jinghad illi d-decizjoni tieghu hija wahda difettuza.

Ghaldaqstant, it-Tribunal iqis illi l-Awtorita` intimata ma kinitx la ingusta u lanqas irragjonevoli fl-applikazzjoni tal-imsemmija *policyi* fil-kaz odjern.

Madankollu t-Tribunal jawspika illi jekk fil-futur isiru kuntratti ohra taht l-istess skema, min ikun se jidhol f'tali kuntratti ghandu jkun infurmat mill-Awtorita` intimata dwar il-*policy* in kwisjtoni.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti u fit-termini hawn fuq enuncjati, qieghed jichad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur