MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

Illum 10 ta' Dicembru 2019

Rikors Numru 50/2019

Jonathan Attard

Vs

L-Awtorita` ta' l-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors promutur tar-rikorrent ipprezentat fis-6 ta' Gunju 2019 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:

"Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Timothy Ellis tad-disgha u ghoxrin (29) ta' Settembru tas-sena elfejn u sbatax (2017), kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument JA1", l-esponenti akkwista l-utile dominju temporanju taz-zmien li fadal tal-fond bin-numri tlett mija erbgha u ghoxrin (324) u tlett mija hamsa u ghoxrin (325), Triq Manwel Dimech, Sliema.

Illi l-esponenti stabbilixxa r-residenza tieghu f'dan il-fond.

Illi meta ghalaq ic-cens temporanju l-esponenti talab, inkluz permezz ta' ittra datata dsatax (19) ta' Gunju 2018 u ittra ohra tas-sebgha u ghoxrin (27) ta' Dicembru elfejn u tmintax (2018), kopja ta' liema qegħdin jiġu hawn annessi u immarkati bħala "Dokument JA2" u "Dokument JA3", illi c-cens temporanju gravanti r-residenza tieghu 324 u 325, Triq Manwel Dimech, Sliema jigi konvertit f'cens perpetwu ai termini tal-Artikolu 12(4) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi in segwitu ghal korrispondenza skambjata mal-Awtorita` intimata, l-esponenti rċieva deċiżjoni ta' l-intimata Awtorità ta' l-Artijiet permezz ta' ittra datata nhar l-ghoxrin (20) ta' Mejju tas-sena elfejn u dsatax (2019), kopja ta' liema qegħda tiġi hawn annessa u immarkata bħala "Dokument JA4", li biha ġie infurmat illi t-talba tiegħu ma ġietx milqugħa "peress li jirrizulta li l-post huwa zghir wisq biex jista' jitqies residenzjali ghalhekk mhux applikabbli l-

Kap. 158. Ghalhekk ma jistax jilqa' t-talba ghall-konverzjoni tac-cens temporanju ghal wiehed perpetwu." Flimkien mal-ittra imsemmija tal-20 ta' Mejju 2019 l-esponenti gie mgharraf ukoll bid-dritt tieghu li jappella dina d-decizjoni quddiem dan it-Trinunal ai termini tal-Artikolu 57 tal-Kap. 563.

Illi r-raġuni mogħtija mill-Awtorità ta' l-Artijiet, hawn intimata, hija waħda għal kollox zbaljata billi l-esponenti jokkupa l-fond in kwistjoni bhala residenza tieghu u ghalhekk jissodisfa r-rekwiziti kollha tal-artikolu 12 tal-Kap 158, u dana kif ser jigi ppruvat aħjar matul it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

Illi d-decizjoni tal-intimata Awtorità ta' l-Artijiet hija ukoll bi ksur tal-ligi, senjatament l-Artikolu 12(4) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, li jaghti d-dritt lill-esponenti jikkonverti c-cens temporanju ghal wiehed perpetwu, u huwa obbligu tal-intimata Awtorità ta' l-Artijiet li timxi skond il-ligi u ghalhekk li tikkonverti c-cens ghal wiehed perpetwu, kif fil-fatt taghmel l-Awtorita` f'kazijiet ta' din ix-xorta.

Illi apparti minn hekk, l-Awtorita` intimata ma ghandha ebda kompetenza sabiex tiddeciedi, kif fil-fatt ghamlet, jekk fond huwiex zghir wisq sabiex jitqies bhala wiehed residenzjali. Din hija kompetenza tal-Awtorita` tal-Ippjanar li approvat illi l-fond mertu ta' dan ir-rikors jista' jintuza ghal skopijiet residenzjali kif fil-fatt gja giet infurmata l-Awtorita` intimata.

Għaldaqstant l-esponenti umilment jitlob illi dana l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jħassar, jirrevoka u jannulla d-deċiżjoni hawn impunjata ta' l-Awtorità ta' l-Artijiet kontenuta fl-ittra fuq imsemmija datata nhar l-ghoxrin (20) ta' Mejju tas-sena elfejn u dsatax (2019), prevja d-dikjarazzjoni illi r-rikorrent ghandu d-dritt jikkonverti c-cens temporanju tal-fond bin-numri 324 u 325, Triq Manwel Dimech, Sliema f'wiehed perpetwu, u dana taħt dawk il-provvedimenti kollha illi dana l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xierqa u opportuni."

Ra r-risposta tal-Awtorita` intimata u tal-Ufficju Kongunt pprezentata fid-19 ta' Gunju 2019 fejn eccepew is-segwenti:-

"

1. *Illi d-decizjoni mehuda mill-Bord tal-Gvernaturi hija wahda gusta u timmerita konferma 'in toto' minn dan it-Tribunal.*

2. *Illi l-Awtorita' ticcara li hija ghandha kull jedd skont il-ligi tevalwa jekk fond huwix idoneju bhala fond residenzjali. Dan ghaliex fl-ewwel lok hija l-'bare owner' tal-imsemmi fond u fit-tieni lok hija ghandha setgha, jew ahjar l-obbligu skont il-ligi li tamministra bhala 'bonus paterfamilias' il-proprjeta' tal-Gvern. Per konsegwenza kif jista' jkun l-Awtorita' ma tidholx f'dan, jekk l-applikant Jonathan Attard klien qed jaghmel rikjesta li l-Awtorita' tapplika l-Art. 12[4] tal-Kap. 158 li wiehed mill-pre-rekwisiti sabiex din id-disposizzjoni tal-ligi tigi applikata huwa appuntu li l-fond jaqa' taht id-definizzjoni ta' 'residenza'. Din ghalhekk agixxiet fil-'vires' taghha u skont il-principji amministrattivi ben stabbiliti meta esercitat d-diskrezzjoni taghha u anzi tat spjegazzjoni ghad-decizjoni taghha permezz t'ittra mibghuta lill-Appellant datata 20/V/2019;*

3. *Illi jsegwi ghalhekk li t-Tribunal mhux ser jissostitwixxi b'decizjoni tieghu dak li iddecidiet korrettement l-Awtorita'. Hawnhekk l-Awtorita' Appellata taghmel riferenza ghas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 12 t'April, 1999 fl-ismijiet; 'Debono*

v. Awtorita' Dwar it-Trasport Pubbliku' li qalet li meta jkun hemm stharrig gudizzjarju "ma jfissirx li l-Qorti [f'dan il-kaz it-Tribunal] ser tesamina l-mertu tal-kaz quddiem l-Awtorita', imma jekk l-Awtorita' waslet ghad-decizjoni taghha abbazi ta' 'improper purpose' jew konsiderazzjonijiet irrilevanti."

4. *Fil-kuntest jidhol l-element ta' dak li huwa "ragonevoli" ('reasonableness') u li ghandu jkun segwit minn awtorita' pubblika meta tiddeciedi jew tezercita d-*diskrezzjoni taghha.

H.W.R Wade (Administrative Law") jikkumenta hekk –

"A person in whom is vested a discretion must exercise hi discretion upon reasonable grounds. A discretion does not empower a man to do what he likes merely because he is intended to do so – he must not in the exercise of his discretion do what he likes but what he ought. In other words, he must by the use of his reason ascertain and follow the course which reason directs. He must act reasonably."

Ikompli hekk –

"The doctrine that powers must be exercised reasonably has to be reconciled with the no less important doctrine that the court must not usurp the discretion of the public authority which Parliament appointed to take the decision. Within the bounds of legal reasonableness is the area in which the deciding authority has genuinely free discretion. If it passes those bounds, it acts ultra vires. The court must therefore resist the temptation to draw the bounds too tightly, merely according to its own opinion. It must strive to apply an objective standard which leaves to the deciding authority the full range of choices which the legislature is presumed to have intended. Decisions which are extravagant or capricious cannot be legitimate. But if the decision is within the confines of reasonableness, it is no part of the court's function to look further into its merits.

With the question whether a particular policy is wise or foolish the court is not concerned ; it can only interfere if to pursue it is beyond the powers of the authority. As Lord Halisham L.C. has said [in re W (An Infant) – 1971 –A.C. 682 at 700] two reasonable persons can perfectly reasonably come to opposite conclusions on the same set of facts without forfeiting their title to be regarded as reasonable. This is not therefore the standard of "the man on the Clapham omnibus'. It is the standard indicated by a true construction of the Act which distinguishes between what the statutory authority may or may not be authorised to do. It distinguishes between proper use and improper abuse of power. It is often expressed by saying that the decision is unlawful if it is one to which no reasonable authority could have come.

Lord Greene MR fil-kawza "Associated Provincial Picture Houses Ltd. V. Wednesbury Corporation" [1948] 1 KB 223 ighid hekk –

"It is true that the discretion must be exercised reasonably. Now what does that mean? Lawyers familiar with the phraseology commonly used in relation to the exercise of statutory discretion often use the word 'unreasonable' in a rather comprehensive sense. It has frequently been used and is frequently used as a general description of the things that must not be done. For instance, a person entrusted with a discretion must, so to speak, direct himself properly in law. He must call his own attention to the matters which he is bound to consider. He must exclude from his consideration matters which are irrelevant to what he has to consider.

5. *Illi minn hawn johrog car illi l-Awtorita' Appellata applikat id-diskrezzjoni taghha fil-parametri tar-ragjonevolezza u ghall-konsiderazzjonijiet li huma rilevanti ghall-kaz li kellha quddiema u kellha kull jedd li twettaq dan u dana sabiex tipprocessa l-applikazzjoni ta' Jonathan Attard. Ghalhekk ma jistax iregi l-argument imressaq mir-Appellant fir-Rikors tal-Appell tieghu li l-Awtorita' Intimata kellha biss tapplika l-Art. 12[4]. Jemergi mill-istess disposizzjoni tal-ligi li sabiex din tigi applikata kemm rekwisiti li jridu jigu soddisfatti qabel ma' l-Awtorita' tapplika amministrattivament tali disposizzjoni u tiehu decizjoni. Isegwi ghalhekk li l-Awtorita' kellha tidhol jekk il-fond in kwistjoni hux 'reisdenza' ai fini u effetti kollha tal-ligi. Jirrizulta mill-atti esebiti mal-presenti Risposta li l-fond 'de quo' huwa ta' kejl ta' circa 37 metri kawri? Kif jista' bid-dovut rispett dan jitqies bhala residenza? Kif tista' l-Awtorita' Intimata ma tidholx f'dan il-mertu u ma taqdix dmirha sew li tara li dak li qed jigi mitlub lilha jaghmel sens kemm fattwali ghal min qed jiddikjara ta' lanqas li ser jghix f'dan l-imsemmi fond u kemm minn ottika legali? Tkun qieghda anzi tinqis minn dmirha jekk ma twettaqx dan!*

6. *Illi ghalhekk bhala konkluzjoni jsewgi mis-suespost li l-Awtorita' Appellata agixxiet skont principji amministrattivi u issodisfatt il-principju tar-ragjonevolezza ghad-decizjoni taghha [Vide ukoll zewg sentenzi fl-ismijiet 'CCD Limited v. Awtorita' Dwar it-Trasport ta' Malta' - PAQC datata 17/6/2013 u tal-Qorti tal-Appell datata 18/7/2017]. L-Awtorita' kellha diskrezzjoni li hija ezercitat fil-limiti tar-ragjonevolezza u per konsegwenza dan it-Tribunal ghandu jkun soddisfatt li l-Awtorita' Appellata mxiet legalment korrett. M'ghandu l-ebda bazi l-argument imressaq mill-Appellant li l-Awtorita' Intimata ma kelliex jedd jew il-'vires' li tidhol f'dan il-punt ghaliex da nil-punt kellha tidhol fih u dhalet fih l-Awtorita' tal-Ippjanar. Din tal-ahhar m'hemmx dubbju li tkopri l-fond in kwistjoni bil-permess relattiv mill-aspett ta' ippjanar, pero' hija l-Awtorita' tal-Artijiet li tamministra l-proprjeta' tal-Gvern u li tiddieciedi jekk tapplikax l-Art. 12[4] tal-Kap. 158;*

7. *L-istess argumenti t'hawn fuq japplikaw ghal kollox ghall-Ufficcju Kongunt li ghal xi raguni jinsab Intimat ukoll fir-Rikors tal-Appell.*

Ghaldaqstant l-Esponenti qed jitolbu li l-appell hekk kif imressaq jigi respint a spejjez interament tar-Rikorrent."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent hassu aggravat b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` ta' l-Artijiet datata 5 ta' April 2019 u komunikata lilu permezz ta' ittra datata 20 ta' Mejju 2019 li permezz taghha gie mgharraf illi t-talba tieghu biex jikkonverti

cens temporanju ghal wiehed perpetwu kienet qieghda tigi michuda peress li l-fond kien wiehed wisq zghir biex jista' jitqies bhala wiehed residenzjali.

Illi mill-atti jirrizulta illi fid-29 ta' Settembru 2017 ir-rikorrent akkwista l-*utile dominium* temporanju tal-fond 324/325, Triq Manwel Dimech, Sliema suggett ghac-cens temporanju ta' tlieta u disghin centezmu (€0.93c) fis-sena pagabbli lill-Ufficcju Kongunt.[1]

Illi mill-provi jirrizulta illi qabel ma r-rikorrent xtara l-*utile dominium* in kwistjoni huwa kien ha parir minghand Nutar, liema Nutar da parti tieghu kien ikkomunika mal-Ufficju Kongunt fejn da parti tieghu dan l-Ufficju kkonferma li ladarba jaghlaq cens temporanju ta' dar ta' abitazzjoni okkupata minn cittadin Maltin, dan ikollu d-dritt li jikkonverti c-cens ghal wiehed perpetwu. Dan gie konfermat permezz ta' email datata 11 ta' Awwissu 2017.[2] Ir-rikorrent jispjega illi wara li akkwista c-cens temporanju huwa beda joqghod fil-fond in kwistjoni u mill-ewwel ikkomunika mal-Ufficju Kongunt biex issir il-konverzjoni tac-cens ghal wiehed perpetwu. Jispjega illi kien ukoll irregolarizza xi affarijiet mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Fl-14 ta' Novembru 2017 kiteb ittra ohra, pero` madankollu sat-18 ta' Gunju 2018, u cioe` l-gurnata li fiha ghalaq ic-cens temporanju huwa baqa' minghajr risposta minghand l-Ufficju Kongunt. Ghalhekk fid-19 ta' Gunju 2018 huwa rega' kiteb lill-Ufficju Kongunt pero` xorta baqa' minghajr risposta. Ghalhekk rega' kiteb ittra ohra fit-23 ta' Awwissu 2018 pero` ma rcieva l-ebda risposta. Ittra ohra nkitbet mill-konsulent legali tar-rikorrent fis-27 ta' Dicembru 2018. Fid-19 ta' Frar 2018 ir-rikorrent ircieva ittra biex jikkomunika mat-*techinical officers* tal-Awtorita` intimata, liema ufficjali accedew fuq il-post in kwisjtoni sabiex ikejjluh u jiehdu xi ritratti. Peress li ghaddew xi xhur u ma' sema' xejn huwa mar ikellem lill-ufficjali tal-*customer care* fejn qalulu li r-residenza tieghu kienet se tinhareg b'*tender* peress li kienet zghira wisq bhala residenza, anke jekk l-Awtorita` ta' l-Ippjanar kienet diga irregolarizzat il-posizzjoni tieghu li l-post jista' jitqies bhala residenza. Ir-rikorrent jispjega illi ghalkemm il-post in kwisjtoni fih 37 metru kwadru huwa jghix komdu fih. L-istess issostni mart ir-rikorrent.

Ikkunsidra:

Illi l-pern principali ta' dan l-appell huwa jekk il-fond in kwistjoni jikkwalifkawx jew le bhala fond residenzjali. Filwaqt li r-rikorrenti jishaq li hu jghix b'mod normali fl-istess fond, l-Awtorita` intimata ssostni li dan il-fond ma jistghax jikkwalifika bhala tali peress li hu zghir wisq biex wiehed jghix go fih. Tishaq ghalhekk li r-rikorrent ma jikkwalifkax biex japplika ghall-konverzjoni tac-cens temporanju gravanti l-istess fond ghal wiehed perpetwu.

---

[1] Dok JA1 a fol. 4
[2] Dok A a fol. 46

Illi siccome` t-talba tar-rikorrent hija wahda ai termini tal-artikolu 12 (4) u (6) tal-Kapitolu 158 ikun siewi li jigi ccitat l-istess artikolu u cioe`:-

"(4) Meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' ***dar ta' abitazzjoni*** ***okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħ****u fi żmien dak l-egħluq, li ma tkunx enfitewsi msemmija fis-subartikolu (2)(a) jew (b), l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f'waħda perpetwa taħt l-istess kondizzjonijiet ta' enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirreferu għaż-żmien u għaċ-ċens. Iċ-ċens li jkollu jitħallas b'effett mill-konversjoni tal-enfitewsi f'waħda perpetwa u sakemm jgħaddu ħmistax-il sena minn dik id-data jkun daqs sitt darbiet iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dik il-konversjoni, u wara dan għandu jiżdied kull ħmistax-il sena b'daqstant miċ-ċens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon miegħu ż-żieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmi ċens ikun ġie stabbilit l-aħħar.*

(6) Meta l-enfitewta jew min ikun qed jokkupa d-dar ikollu jedd jikkonverti enfitewsi temporanja f'waħda perpetwa taħt is-subartikolu (4) jew (5), dan jista' jitlob li jsir kuntratt nutarili f'dan is-sens, u l-padrun dirett jew il-proprjetarju għandu jilqa' dik it-talba."

Illi m'hemmx dubju f'mohh dan it-Tribunal illi r-rikorrent qieghed juza l-imsemmi fond bhala dar ta' abitazzjoni u ma tqajjem l-ebda dubju illi huwa cittadin Malti. Kwindi il-prerekwiziti elenkati fil-ligi huma sodisfatti. Minn qari tal-ligi ma jirrizultax illi din timponi x'qies ghandha tkun id-dar ta' abitazzjoni. Fil-fatt, jirrizulta illi f'Gunju 2018 ir-rikorrent applika ghal *"regularization of existing residence"* mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, liema permess gie moghti, anke jekk wara li ttiehdet id-decizjoni appellata. Kwindi min-naha ta' ppjanar ma hemm l-ebda diffikulta biex dan il-fond jitqies bhala wiehed residenzjali.

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal ir-rikorrent pprova b'mod sodisfacjenti illi huwa qieghed jabita fl-imsemmi fond. Dan huwa korroborat kemm mill-kontijiet ta' servizzi bhal dawl, televizjoni u internet u kif ukoll mir-Registri Elettorali esebiti minn fejn jirrizulta illi l-awturi tieghu kienu registrati fl-istess fond sa mill-inqas minn April 2006 sal-2011, filwaqt li r-rikorrent beda jidher bhala registrat fl-indirizz tal-fond in kwistjoni minn April 2018. Illi fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal, ghalkemm il-fond huwa zghir, ma jfissirx li mhuwiex abitabbli. Illi dak li riedet tezamina l-Awtorita` intimata biex tara jekk ir-rikorrent jikkwalifikax jew le biex jikkonverti c-cens tieghu f'wiehed perpetwu huwa jekk il-fond in kwistjoni iservix bhala dar ta' abitazzjoni u jekk ir-rikorrent kienx cittadin Malti. Fil-fehma umli ta' dan it-Tribunal, meta l-Awtorita` intimata hadet in konsiderazzjoni l-qies tal-fond, hija hadet in konsiderazzjoni materji irrilevanti ghat-talba li kellha quddiemha.

Ghaldaqstant, in kwantu r-rikorrent irnexxielu jikkonvinci lil dan it-Tribunal li l-fond in kwisjtoni qieghed jintuza minnu bhala dar ta' abitazzjoni, jikkwalifikah biex jitlob lill-istess Awtorita` intimata, ai termini tal-artikolu 12 (6) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tersaq ghall-kuntratt tal-konverzjoni tac-cens f'wiehed perpetwu.

Ghal dawn ir-ragunijiet it-Tribunal qieghed jannulla d-decizjoni appellata u jistieden lill-Awtorita` intimata terga' tikkonsidra mill-gdid it-talba tar-rikorrent fid-dawl ta' dak li ntqal hawn fuq.

DECIDE

Ghaldaqstant, it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq moghtija qieghed jilqa' l-appell tar-rikorrent u jichad ir-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita` intimata.

____

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

Diane Gatt
Deputat Registratur