MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2020

Appell Inferjuri Numru 60/2018/1 LM

Joseph Zahra (K.I. 545075M)
(l-appellat)

***vs*.**

Awtorità tal-Artijiet
(l-appellanta)

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata l-**Awtorità tal-Artijiet** [minn issa 'l quddiem "l-Awtorità appellanta"] mid-deċiżjoni mogħtija fil-20 ta' Diċembru, 2018, [minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"], mit-Tribunal

ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem "it-Tribunal"], li permezz tagħha ddeċieda billi laqa' t-talba tar-rikorrent **Joseph Zahra (K.I. numru 545075M)** [minn issa 'l quddiem "l-appellat"] skont it-termini hemm imfissra u rrevoka d-deċiżjoni appellata u b'hekk ċaħad ir-risposta tal-Awtorità appellanta, bl-ispejjeż kontra l-istess Awtorità appellanta.

Fatti

2. Il-fatti ta' dan l-appell jirrigwardaw deċiżjoni[1] tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità appellanta tas-17 ta' Mejju, 2018, [minn issa 'l quddiem "id-deċiżjoni appellata"], li permezz tagħha ġiet miċħuda l-applikazzjoni tal-appellat għal *"Proposed Alterations to Existing Building for public use at Mambo Beach, Armier, Mellieħa"* [minn issa 'l quddiem "l-applikazzjoni"]. L-imsemmi appellat kien ingħata konċessjoni ta' enfitewsi temporanja fuq l-art mingħand l-Awtorità appellanta permezz ta' kuntratt pubbliku[2] tas-17 ta' Mejju, 2012, b'dana li sussegwentement akkumulaw arretrati konsiderevoli. Ir-raġuni li ngħatat lilu għar-rifjut tal-permess mingħand l-Awtorità appellanta bħala sid l-art, kienet li "ma kienx hemm bdil sostanzjali fiċ-ċirkostanzi" li kienu jimmeritaw deċiżjoni mod ieħor.

Mertu

3. L-appellat intavola proċeduri quddiem it-Tribunal permezz tal-preżentata ta' rikors fit-28 ta' Ġunju, 2018, għar-revoka tad-deċiżjoni appellata

[1] Dok. A *a fol.* 3.
[2] Dok. AG2 *a* fol. 54.

u għal ordni u dikjarazzjoni li ma kienx hemm lok għal ebda oġġezzjoni għall-applikazzjoni tiegħu min-naħa tal-Awtorità appellanta.

4. L-Awtorità appellanta wieġbet billi spjegat li r-raġuni għar-rifjut min-naħa tagħha kienet li l-appellat kellu ammont ta' arretrati konsiderevoli dovuti lilha.

Is-Sentenza Appellata

5. It-Tribunal wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

> *"**Ikkunsidra**:*
>
> *Mill-provi jirriżulta illi fl-2014 ir-rikorrent applika mal-Awtorità tal-Ippjanar biex jagħmel xi tibdiliet strutturali f'sit miżmum minnu b'titolu ta' enfitewsi temporanja konċessa lilu mill-predeċessur tal-Awtorità intimata. Illi din l-applikazzjoni kienet tirrigwarda* "Construction of Bulk LPG Installation and replacement of existing cesspit". *Din l-applikazzjoni ġiet approvata mill-Awtorità tal-Ippjanar fl-2015 fejn id-dokumenti approvati kienu jinkludu wkoll żvilupp madwar l-istabbiliment ta' mwejjed u siġġijiet. Jirriżulta illi sussegwentement ir-rikorrent kien reġa' applika mal-Awtorità tal-Ippjanar għal* "internal alterations and placing of tables and chairs as already indicated in PA 2159/14 drawings 50A and 50B".
>
> *Minn dokument ippreżentat mill-Perit Rueben Sciortino a fol. 129 jirriħulta illi fit-23 ta' Marzu 2018, intbagħtet emejl lill-istess Perit li l-applikazzjoni tiegħu mal-Awtorità intimata rigward is-sit Mambo Beach, Armieri, Mellieħa, kienet ġiet irċevuta. Sussegwentement, fit-8 ta' Mejju 2018, ġiet meħuda deċiżjoni mill-Bord tal-Gvernaturi illi l-applikazzjoni kienet qiegħda tiġi rifjutata peress li r-rikorrent kellu ammonti ta' arretrati dovuti versu l-Awtorità intimata (a fol. 196) u dan minkejja l-*board memo *tat-2 ta' April 2018 fejn ġie rikkomandat mill-*case officer *li tingħata l-*clearance. *Jirriżulta illi però wara din il-*board memo *ir-rikorrent effetwa pagament fl-24 ta' April 2018 u dan kif jirriżulta mil-lista ta' transazzjonijiet a fol.*

219. Għalhekk, meta ġie skopert dan il-fatt, reġgħet telgħet board memo *oħra quddiem il-Bord fejn ġie indikat li r-rikorrent kien ħallas is-somma fuq indikata u li kien se jsir ħlas ulterjuri sal-aħħar ta' Ġunju (a fol. 190) u għal darb'oħra ir-rakkomandazzjoni kienet biex jingħata l-*clearance. *Madankollu l-Bord żamm ferm mal-ewwel deċiżjoni tiegħu stante li ħass li xorta kien għad hemm ammont kbir ta' arretrati x'jitħallsu. Din id-deċiżjoni ġiet meħuda fis-17 ta' Mejju 2018 u hija l-mertu ta' dan l-appell. Mil-lista ta' transazzjonijiet esebita a fol. 162 jirriżulta illi r-rikorrent fil-fatt għamel pagamenti ulterjuri ta' €34,750 fit-28 ta' Ġunju 2018, fl-10 ta' Awwissu 2018 u fis-27 ta' Settembru 2018 biex b'hekk il-bilanċ dovut f'Settembru 2018 kien ta' €52,125 (ara lista ta' transazzjonijiet a fol. 219).*

*Illi għalhekk it-Tribunal irid jara jekk l-Awtorità intimata imxietx b'mod raġonevoli u ġust meta waslet għad-deċiżjoni tagħha fis-17 ta' Mejju 2018. Jirriżulta illi l-bażi tar-rifjut għall-*clearance *hija li ma kienx hemm tibdil konsiderevoli fiċ-ċirkostanzi mill-ewwel deċiżjoni tagħha tat-8 ta' Mejju 2018. Illi t-Tribunal kellu l-okkażjoni jifli l-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika li minnhom jirriżultaw bosta kondizzjonijiet fosthom illi l-enfitewta ma jistax jagħmel xogħlijiet jew alterazzjonijiet/addizzjonijiet strutturali fis-sit mingħajr il-kunsens bil-miktub tal-Kummissarju tal-Artijiet. Illi skont klawsola 20 tal-imsemmi kuntratt, il-Gvern jista' jxolji l-kuntratt jekk, fost affarijiet oħra, l-enfitewta jkun moruż fil-ħlas ta' tlett snin konsekuttivi ta' ċens. Di più l-enfitewta u martu ipotekaw il-ġid kollu tagħhom preżent u futur versu l-Gvern bħala garanzija tal-pagamenti taċ-ċens u l-adempjiment tal-obbligazzjonijiet kollha assunti fuq l-istess kuntratt.*

Illi għalhekk, meta l-Awtorità intimata ħadet in konsiderazzjoni li hemm ammonti ta' arretrati dovuti u bbażat id-deċiżjoni tar-rifjut abbażi ta' din iċ-ċirkostanza, kienet qiegħda tieħu in konsiderazzjoni ċirkostanza irrilevanti, fis-sens illi jekk kienu dovuti xi arretrati l-istess kuntratt jistipula x'azzjoni tista' tieħu l-Awtorità intimata. Però, fl-opinjoni tat-Tribunal l-Awtorità intimata ma setgħetx tiġġustifika r-rifjut tagħha abbażi tal-fatt li r-rikorrent kien moruż fil-ħlas taċ-ċens.

Għaldaqstant fil-fehma tat-Tribunal l-Awtorità intimata kellha tara biss jekk l-iżvilupp propost kienx aċċettabli jew le u ma kellhiex tidħol fi kwistjonijiet ta' arretrati għaliex hi kellha a disposizzjoni tagħha dak kollu stipulat fil-kuntratt ta' enfitewsi biex tissalvagwardja l-posizzjoni tagħha viż-a-viż l-ħlas taċ-ċens. Ma hemm l-ebda klawsola fil-kuntratt illi l-kunsens tal-Awtorità intimata ma jingħatax jekk ikun hemm xi arretrati dovuti. Klawsola 7 tal-kuntratt ta' enfitewsi hija ntiża sabiex l-enfitewta jgħarraf lis-sid jekk ikun jixtieq jagħmel xi alterazzjonijiet/addizzjonijiet strutturali però ma tistax tiġi interpretata li tista' sservi bħala xi sanzjoni kontra l-enfitewta jekk hu jkun moruż fil-ħlas taċ-ċens.

Iktar minn hekk, it-Tribunal huwa tal-fehma illi għandu raġun ir-rikorrent li ma fehemx id-deċiżjoni tal-Awtorità intimata għaliex huwa ma kienx mgħarraf li kienet ittieħdet deċiżjoni preċedenti. Għalhekk l-Awtorità intimata tisħaq li d-deċiżjoni tat-8 ta' Mejju 2018 kienet ġiet notifikata lir-rikorrent, ma hemm ebda prova dwar dan. Iżda anke kieku għall-grazzja tal-argument, din id-deċiżjoni kienet ġiet notifikata, l-inqas li l-Awtorità intimata setgħet tagħmel hija li tinforma lir-rikorrent li kienet se terġa' tikkunsidra l-applikazzjoni tiegħu biex b'hekk wieħed ikun infurmat li hemm proċess amministrattiv għaddej fil-konfront ta' applikazzjoni sottomessa minnu. Jirriżulta ampjament ċar illi f'dan il-proċess amministrattiv kien hemm nuqqasijiet amministrattivi. It-Tribunal jifhem li forsi l-Awtorità intimata kienet ġenwina u riedet tirrimedja żball li ħadu uffiċjali tagħha, però għamlet żball ieħor illi reġgħet bdiet proċess amministrattiv mingħajr ma infurmat lill-applikant. Applikant għandu jinżamm infurmat bil-proċessi kollha li jkunu qegħdin isiru fil-konfront tiegħu da parti tal-amministrazzjoni.

Għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-opinjoni illi l-Bord tal-Gvernaturi għandu jerġa' jirrikonsidra l-applikazzjoni tar-rikorrent mingħajr ma jieħu in konsiderazzjoni ċirkostanzi li m'għandhomx x'jaqsmu strettament mal-mertu tal-applikazzjoni, u ċioe' għandu jibbaża d-deċiżjoni tiegħu jekk hux aċċettabbli jew le għall-Awtorità intimata li tagħti clearance *lir-rikorrent biex iwettaq l-iżvilupp mitlub minnu. Jekk l-Awtorità intimata jidhrilha li hemm xi tip ta' morożità fil-ħlas taċ-ċens hija għandha dawk l-għodod kuntrattwali a disposizzjoni tagħha li tista' tagħmel użu minnhom jekk ikun il-każ però fl-umli opinjoni tat-Tribunal għandha żżomm din l-applikazzjoni distinta minn kwalunkwe ħlas dovut lilha.*

Għalhekk it-Tribunal huwa tal-opinjoni illi d-deċiżjoni appellata għandha tiġi revokata u rikonsiderata mill-Awtorita' intimata."

<u>L-Appell</u>

6. L-Awtorità appellanta ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fid-9 ta' Jannar, 2019, fejn talbet sabiex din il-Qorti tirrevoka u tħassar is-sentenza appellata u dan filwaqt li tilqa' l-aggravji tagħha u tikkonferma d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tagħha tas-17 ta' Mejju, 2018, skont dawk l-ordnijiet li tikkunsidra xierqa, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat. Hija ressqet is-

segwenti aggravji: (a) it-Tribunal naqas milli jikkonsidra li skont il-Kap. 563 hija għandha tamministra l-proprjetà bħala *bonus paterfamilias*; (b) hija ma setgħetx taċċetta li jsiru żviluppi fil-proprjetà filwaqt li tibda proċeduri fir-rigward tal-morożità tal-ħlas; (ċ) jekk tagħmel dan hija kienet ser tkun kostretta li tintavola għadd kbir ta' kawżi għal miljuni ta' Euro u b'hekk tkun ġiet sprovvista minn soluzzjoni wisq inqas burokratika u ekwa; (d) mhux sew li persuna tibqa' tarrikixxi ruħha minn fuq dahar il-poplu mingħajr ma tħallas dak dovut; (e) jekk ma ttiħditx id-deċiżjoni appellata kienet ser tonqos milli tamministra l-proprjetà tal-Gvern kif inhu doveruż li tagħmel; (f) id-deċiżjoni appellata ma kinetx waħda mhux raġjonata; (ġ) iċ-ċirkostanza li ttieħdet inkonsiderazzjoni ma kinetx irrilevanti; (g) ma kienx hemm pattwit fil-kuntratt ta' bejn il-kontendenti li f'każ ta' morożità ma jingħatax permess għal żvilupp; (ħ) kull proċess ulterjuri seħħ sabiex l-Awtorità appellanta tgħin lill-appellat; u (h) il-ħlas li sar mill-appellat ma saldax id-debitu tiegħu mal-Awtorità appellanta.

<u>Ir-risposta tal-appell</u>

7. Fit-tweġiba tiegħu għall-appell, l-appellat jissottometti li l-aggravji mressqa mill-Awtorità appellanta huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u l-appell interpost għandu jiġi miċħud, filwaqt li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata bl-ispejjeż kontra l-Awtorità appellanta.

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

8. Din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tas-soċjetà appellanta, u dan fid-dawl tar-risposta tal-appellat u tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fis-sentenza appellata.

9. Il-Qorti tibda billi tgħid li kif sewwa josserva l-appellat, l-ebda aggravju mressaq mill-Awtorità appellanta huwa ta' natura legali. Tirrileva li bla dubju l-għan tad-deċiżjoni appellata kien wieħed tajjeb u intiż sabiex jitħallsu qabelxejn u minnufih l-arretrati dovuta mill-appellat mingħajr ma tirrikorri għall-proċeduri legali ta' spiża sostanzjali. L-Awtorità appellata tinsisti fuq l-obbligi tagħha taħt il-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta u li hija mxiet bħala *bonus paterfamilias,* iżda l-Qorti ma taqbilx li b'hekk dan kien jagħtiha d-dritt li tabbuża mill-klawsola 7 tal-kuntratt bil-għan li jiġu saldati l-arretrati minflok ma hija tipproċedi legalment filwaqt opportun għall-ħlas tal-arretrati. Il-Qorti tgħid li l-għan tal-klawsola 7 huwa ċar u intiż sabiex ma jsirx tibdil strutturali jew żvilupp ieħor mingħajr il-kunsens tal-Awtorità appellata bil-għan li s-sit jiġi miżmum kif inhu, sakemm mhux awtorizzat mod ieħor.

10. Hawnhekk it-Tribunal sewwa jagħraf li meta l-Awtorità appellata ħadet inkonsiderazzjoni l-arretrati dovuti u b'hekk ma tatx il-permess tagħha sabiex l-appellat jagħmel tibdil strutturali fis-sit, hija kienet ħadet ċirkostanza irrilevanti għaliex il-kuntratt kien jipprovdi għal dik l-azzjoni li setgħet tieħu l-Awtorità appellanta f'dik l-eventwalità u proprju hawnhekk tagħmel riferiment għall-klawsola 20 ta' dak il-kuntratt. Għalkemm fil-prattika l-Awtorità appellata jista' jkollha raġun, ma jistax jingħad li hija kienet legalment korretta u kif

sewwa irrileva t-Tribunal, hija ma setgħetx tiġġustifika d-deċiżjoni appellata permezz tal-fatt li r-rikorrent kien moruż fil-ħlas taċ-ċens dovut. Wara kollox kif ukoll tajjeb qal it-Tribunal, il-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika ma jagħti l-ebda dritt lill-Awtorità appellanta sabiex iżżomm il-kunsens tagħha f'każ fejn l-enfitewta jkun moruż fiċ-ċens.

11. Għaldaqstant il-Qorti ma ssibx l-aggravji tal-Awtorità appellanta ġustifikati u tiċħadhom.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi l-Qorti tiddeċiedi dwar l-appell tal-Awtorità appellanta billi tiċħdu u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż a karigu tal-Awtorità appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur