MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-3 ta' Frar, 2021

Appell Inferjuri Numru 103/2019/1 LM

Saviour Vella (K.I. 6161G)
("l-appellat")

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet
("l-appellanta")

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata, hawnhekk "l-appellanta" **Awtorità tal-Artijiet**, mid-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva (minn issa 'l quddiem "it-Tribunal"), fl-10 ta' Lulju, 2020 (minn issa 'l quddiem "id-deċiżjoni appellata"), in segwitu għal proċeduri mibdija mir-

rikorrent, hawnhekk "l-appellat", **Saviour Vella**, wara li dan ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-awtorità intimata tal-1 ta' Ottubru, 2019, fejn it-Tribunal laqa' l-appell tar-rikorrent u konsegwentement irrevoka u annulla d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi.

Fatti

2. Fit-8 ta' Frar, 2019 Ir-rikorrent għamel applikazzjoni quddiem l-awtorità intimata (numru ta' referenza GLA7/2018/0036), sabiex jingħata konċessjoni enfitewtika għal perijodu ta' ħamsin (50) sena rigward razzett tal-majjali magħruf bħala 'Farm 4', Triq il-Ġnien, l-Għasri, Għawdex ("il-fond"), li r-rikorrent jiddetjeni b'titolu ta' qbiela. Din l-applikazzjoni tar-rikorrent ġiet miċħuda mill-Bord tal-Gvernaturi tal-awtorità intimata b'deċiżjoni tal-1 ta' Ottubru, 2019 ("id-deċiżjoni tal-Bord"), għaliex dan ma qabilx mal-għoti ta' dan ir-razzett tal-majjali b'titolu enfitewtiku għall-ħamsin sena li ġejjin, billi dan jinsab f'żona residenzjali. Il-Bord osserva wkoll li f'din l-applikazzjoni ma kienx hemm talba simili mill-koinkwilini l-oħra, liema talba f'dan il-każ kienet meħtieġa.

Mertu

3. Ir-rikorrent ħassu aggravat bid-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi, u għalhekk fis-16 ta' Ottubru, 2019 interpona appell quddiem it-Tribunal, fejn issottometta li l-awtorità intimata m'għandhiex il-*vires* li topponi għal tali applikazzjoni għaliex ir-rikorrent *qua* applikant kiseb il-permessi kollha mill-awtoritajiet rispettivi fir-rigward tal-istess razzett. Żied jgħid li l-awtorità

intimata aġixxiet *ultra vires* il-poteri tagħha, għaliex il-fatt li r-razzett inkwistjoni qiegħed f'żona residenzjali, mhijiex materja li taqa' fil-mansjonijiet tal-awtorità intimata, imma hija kwistjoni li taqa' fir-responsabbiltà tal-Awtorità tal-Ippjanar, li ħarġet il-permessi relattivi fir-rigward tas-sit imsemmi. Ir-rikorrent qal li għalhekk il-bażi tar-rifjut tal-awtorità intimata imur oltre l-kompetenzi tagħha. Ir-rikorrent qal ukoll li d-deċiżjoni tal-Bord hija nieqsa minn kull motivazzjoni sabiex huwa seta' jifhem kif u abbażi ta' liema *policies* u prinċipji ttieħdet l-imsemmija deċiżjoni. Ir-rikorrent qal ukoll li f'kull każ, l-applikazzjoni tiegħu saret skont il-*policies* viġenti. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, l-appellant talab lit-Tribunal jilqa' l-appell tiegħu fir-rigward tad-deċiżjoni meħuda mill-awtorità intimata.

4. L-awtorità intimata spjegat li r-rikorrent kien ippreżenta l-applikazzjoni tiegħu fit-8 ta' Frar, 2019 għat-trasferiment b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal perijodu ta' ħamsin sena tal-fond li jintuża bħala razzett tal-majjali. L-awtorità intimata spjegat li l-Bord tal-Gvernaturi, permezz ta' deċiżjoni mogħtija fl-1 ta' Ottubru, 2019, irrifjuta t-talba tiegħu għaliex il-Bord ma qabilx mal-għoti ta' ċens tal-fond għal perijodu ta' ħamsin sena peress li dan il-fond jinsab f'żona residenzjali. Il-Bord osserva wkoll li fl-applikazzjoni ma kienx hemm talba simili mill-koinkwilini, liema talba f'dan il-każ kienet neċessarja. L-awtorità intimata spjegat li l-artikolu 7(2)(ċ) tal-Kap. 563 jagħmilha ċara li waħda mill-funzjonijiet tagħha hija li tamministra l-art pubblika sabiex isir l-aħjar użu minnha, u għalhekk kienet qiegħda taġixxi fil-mansjonijiet tagħha meta ħadet l-imsemmija deċiżjoni. L-awtorità intimata qalet li hija hi li għandha r-responsabilità li tara li jsir l-aħjar użu tal-art, u mhux l-awtorità tal-Ippjanar li

għandha funzjonijiet oħra x'taqdi. Qalet li bid-deċiżjoni tal-Bord, l-awtorità intimata bl-ebda mod mhija qiegħda taffettwa l-permessi jew id-deċiżjonijiet li ħadet l-Awtorità tal-Ippjanar f'dan ir-rigward, u d-deċiżjoni tal-Bord dwar it-talba għal għoti ta' art pubblika b'titolu ta' ċens temporanju għal perijodu ta' ħamsin sena, taqa' fil-funzjonijiet tal-istess Bord, u għalhekk dan l-aggravju ma jreġix u għandu jiġi miċħud. L-awtorità intimata qalet li f'dan il-każ ir-rikorrent ma semma xejn dwar il-fatt li l-Bord irrileva wkoll li ma kienx hemm talba simili mill-koinkwilini mat-talba tiegħu, liema nuqqas fih innifsu għandu jwassal għaċ-ċaħda tat-talba tal-applikant għaliex tali talba mill-koinkwilini mal-applikazzjoni tiegħu hija meħtieġa, indipendentement mir-raġunijiet l-oħra mogħtija għar-rifjut. Żiedet tgħid li ladarba r-rikorrent ma ressaq l-ebda aggravju dwar dan il-punt, dan ifisser li huwa mhux jappella minn din il-parti tad-deċiżjoni tal-Bord, u d-deċiżjoni tal-Bord tibqa' valida għaliex ma saritx ukoll applikazzjoni mill-koinkwilini mat-talba oriġinali tar-rikorrent. L-awtorità intimata kkonkludiet billi qalet li hija tat ir-raġuni tagħha skont il-prinċipju stabbilit li awtorità pubblika trid tagħti raġunijiet għad-deċiżjonijiet tagħha, u sejset id-deċiżjoni tagħha fuq il-fatti li kellha quddiemha.

5. Ir-rikorrent ippreżenta kopja ta' kuntratt iffirmat minnu fis-7 ta' Settembru, 2006 mad-Dipartiment tal-Iżvilupp Rurali, li permezz tiegħu huwa ngħata fondi bħala għajnuna biex ikompli bit-tkabbir tal-majjali, kif ukoll kopja ta' kuntratt tal-5 ta' Diċembru 2009, li permezz tiegħu huwa ngħata għajnuna finanzjarja għall-immodernizzar ta' strutturi agrikoli permezz ta' skema ta' fondi tal-Unjoni Ewropea. **Oliver Magro**, *senior officer* fl-uffiċċju legali tal-Awtorità tal-Ippjanar, xehed quddiem it-Tribunal, li r-rikorrent kien issottometta applikazzjoni fl-14 ta' Marzu, 2005 rigward il-fond numru 4, Triq il-Ġnien, l-

Għasri sabiex jissanzjona xi strutturi li kellu mingħajr permess, fosthom demmiela u ufiċċju mar-razzett tal-majjali eżistenti.

6. Xehdet ukoll **Henriette Butzulu Caruana**, in rappreżentanza tal-Aġenzija għall-Pagamenti Agrikoli u Rurali, li qalet li r-rikorrent kien ibbenefika minn żewġ għotjiet magħrufa bħala 'tal-investimenti'. Spjegat li l-benefiċjarju ta' dawn it-tipi ta' fondi jkun obbligat li jibqa' jopera l-investiment għal perijodu ta' ħames snin minn meta jinħareġ l-aħħar pagament. Qalet li dan il-perijodu ta' żmien issa għadda, u għalhekk ir-rikorrent m'għadx għandu obbligi taħt il-kuntratti dwar fondi Ewropej. Qalet li minkejja li l-Aġenzija tkun tat tali fondi, dawn bl-ebda mod ma jagħtu xi dritt legali lill-persuna fuq il-proprjetà li tkun qiegħda tintuża minnha. Żiedet tgħid li l-Aġenzija mhux dejjem tagħmel verifiki dwar it-titolu fuq l-art, għalkemm il-benefiċjarju tal-fondi jrid jiddikjara li għandu dritt juża l-art qabel jingħata l-fondi, u l-fondi dejjem iridu jintużaw rigward l-art li jingħataw għaliha u fuq ebda art oħra.

7. Permezz ta' nota ppreżentata fit-22 ta' Ġunju 2020, l-awtorità intimata ppreżentat kopja tal-applikazzjoni tar-rikorrent rigward is-sit inkwistjoni, flimkien ma' kopja ta' applikazzjoni li r-rikorrent kien għamel mal-Awtorità tal-Ippjanar sabiex jissana xi żvilupp illegali li kellu fuq is-sit, kif ukoll kopja ta' pjanta tas-sit bid-diversi applikazzjonijiet li saru dwaru mal-awtorità intimata fuqu, u kopja tal-minuti tal-Bord tal-Gvernaturi tal-awtorità intimata rigward l-applikazzjoni tar-rikorrent, fejn jirriżulta li r-razzett kien inbena bi ksur tal-kundizzjonijiet tal-kirja u mingħajr il-kunsens tal-Awtorità tal-Artijiet, li hija s-sid tal-art. Mid-dokumenti ppreżentati jirriżulta li dan it-*tenement* kien mikri lil diversi persuni *in solidum,* u r-rikorrent għandu permess validu maħruġ mill-

Awtorità tal-Ippjanar li permezz tiegħu ssanzjona diversi strutturi li huwa għamel fis-sit sabiex fih ikun jista' jrabbi l-majjali.

8. Permezz tat-talba tiegħu lill-awtorità intimata, ir-rikorrent talab li r-razzett inkwistjoni jiġi ttrasferit lilu b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' ħamsin sena. Mill-minuti tal-laqgħa tal-Bord tal-Gvernaturi tal-awtorità intimata li saret fl-1 ta' Ottubru, 2019, jirriżulta li l-Bord iddeċieda li l-applikazzjoni tar-rikorrent tiġi rifjutata għaliex ir-razzett inkwistjoni jinsab f'żona residenzjali u peress li mal-applikazzjoni tar-rikorrent ma kienx hemm inkluża wkoll talba simili mill-koinkwilini.

9. Quddiem it-Tribunal xehed ukoll **Malcolm Scerri**, *senior manager applications* mal-awtorità intimata, li qal li r-razzett mertu ta' dawn il-proċeduri jinsab mibni fuq art tal-Gvern, u minkejja li oriġinarjament il-kirja ngħatat lil numru ta' inkwilini b'mod solidali, kien hemm uħud mill-inkwilini li ħarġu mill-kirja u talbu li jiġu rikonoxxuti waħedhom. Ix-xhud spjega li r-rikorrent għadu jifforma parti mill-kirja li ngħatat oriġinarjament u għalhekk iħallas il-kera flimkien ma' ħaddieħor.

Is-Sentenza Appellata

10. Permezz ta' deċiżjoni mogħtija fl-10 ta' Lulju, 2020, it-Tribunal laqa' l-appell tar-rikorrent, u b'hekk irrevoka u annulla d-deċiżjoni tal-Bord, wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità intimata datata 1 ta' Ottubru 2019 li permezz tagħha ġie mgħarraf li t-talba tiegħu*

għal għoti ta' ċens għal ħamsin (50) sena għal razzett tal-ħnieżer fir-rigward tal-fond "Farm 4", Triq il-Ġnien, Għasri, Għawdex, kienet qiegħda tiġi rifjutata peress li ż-żona kienet waħda għal żvilupp residenzjali. In oltre, il-Bord tal-Gvernaturi osserva li ma kienx hemm talba tal-ko-inkwilini l-oħra.

Oliver Magro *senior officer fl-uffiċċju legali tal-Awtorità tal-Ippjanar, stqarr illi fl-2006 l-Awtorità kienet ħarġet permess lir-rikorrenti biex jissanzjona xi strutturi, bini ta' demmiela u kif ukoll uffiċċju mar-razzett tal-ħnieżer eżistenti u dan kif jirriżulta mill-permess numru PA 01396/05 esebit* a fol. 42 et sequitur*.*

Henriette Butzulu Caruana*, uffiċjal fl-Aġenzija għall-Pagamenti Agrikoli u Rurali, stqarret illi r-rikorrent kien ġie mogħti fondi Ewropej rigwardanti struttura ta' demmiela u għal makkinarju ieħor. Hija stqarret illi l-fondi li jingħataw bl-ebda mod ma jagħtu xi dritt legali fuq il-proprjetà li dwarha jkunu ngħataw l-istess fondi.*

Marthese Debono*, in rappreżentanza tal-Awtorità tal-Ippjanar, esebiet kopja ta'* Temporary Provisional Scheme *tal-1998, kopja tal-Pjan Lokali rigwardanti s-sit in kwistjoni u kif ukoll* site plan *approvata, minn fejn jirriżulta illi l-istess sit huwa f'żona ta' żvilupp.*

Ikkunsidra:

Illi mill-provi jirriżulta illi r-rikorrent għandu titolu ta' qbiela fuq l-art mertu ta' dan l-appell, fuq liema art huwa għandu razzett. Jirriżulta wkoll illi matul is-snin ir-rikorrenti bbenefika minn skemi tal-Ministeru tal-Agrikoltura biex ikun jista' jimmodernizza l-operat ta' dan ir-razzett u dan kif jirriżulta mill-kuntratti esebiti a fol. 21 et sequitur *tal-proċess.*

Illi jirriżulta wkoll illi r-rikorrent għamel applikazzjoni mal-Awtorità intimata sabiex l-istess razzett jiġi konċess lilu b'titolu ta' ċens għal żmien ħamsin (50) sena. It-Tribunal jifhem li r-rikorrent għamel din it-talba biex ikollu moħħu mistrieħ li għal ċertu numru ta' snin huwa jkollu titolu aktar sod minn dak li għandu bħalissa.

Madankollu l-Awtorità intimata kienet tal-fehma illi tali konċessjoni ma kellhiex tingħata għaliex ir-razzett jinsab f'żona ta' żvilupp u wkoll għaliex ma kienx hemm talba tal-ko-inkwilini.

Illi dan it-Tribunal se jindirizza l-ewwel il-kwistjoni tar-rifjut a bażi tal-fatt illi s-sit in kwistjoni qiegħed f'żona ta' żvilupp.

*It-Tribunal josserva illi ġie ppruvat illi fl-2006 ir-rikorrenti ottjena permess mingħand l-Awtorità tal-Ippjanar "*to sanction roofing over of part of layers shed and construct manure clamp, cesspit, roof over yards and office with an existing pig/poultry farm*".*

(fn. 3: Dokument OM1 a fol. 42 et seq.*) Illi f'dak iż-żmien li saret l-applikazzjoni għal żvilupp mal-Awtorità tal-Ippjanar, sabiex tkompli tiġi proċessata l-istess applikazzjoni fejn l-Awtorità intimata tkun is-sid, l-applikant kellu jinnotifika lill-predeċessur tal-Awtorità bl-istess applikazzjoni fejn setgħet imbagħad da parti tagħha toġġezzjona għal tali żvilupp. Fil-każ in eżami ma jirriżultax illi saret xi oġġezzjoni u fil-fatt il-permess għall-iżvilupp inħareġ.*

Illi t-Tribunal josserva illi fl-2006, u ċioe meta ħareġ il-permess għall-iżvilupp, iż-żona in kwistjoni kienet diġà żona ta' żvilupp residenzjali. (fn. 4: Ara l-Pjan Lokali tal-1998 esebit bhala Dokument PA1 a fol. *74) Madankollu ma jirriżultax illi l-predeċessur tal-Awtorità intimata kellha xi problema li jsir l-iżvilupp mitlub mir-rikorrent anke jekk dan sar f'żona ta' żvilupp residenzjali. Jirriżulta wkoll illi biex jattwa l-imsemmi żvilupp fir-razzett tiegħu, ir-rikorrent ottjena ammont ta' fondi biex jimmodernizza l-operat tiegħu, u ċioe wieħed u għoxrin elf, mija u tnejn u tmenin euro u tnax-il ċenteżmu (€21,182.12) permezz ta' kuntratt li sar fis-7 ta' Settembru 2006 (fn. 5:* A fol. *21) u somma oħra ta' tlieta u tmenin elf u tmintax-il euro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€83,018.67) permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Diċembru 2009. (fn. 6:* A fol. *25) Parti minn dawn is-somom ġew minn fondi tal-Unjoni Ewropea, u ċioe minn taxxi li d-diversi Stati Membri jikkontribwixxu kull sena, liema taxxi eventwalment kienu nġabru mingħand id-diversi ċittadini tal-Istati Membri. Minn eżami tal-kuntratt tal-5 ta' Diċembru 2009 jirriżulta illi l-ammont mogħti mill-Aġenzija għall-Pagamenti fi ħdan il-Ministeru għar-Riżorsi u l-Affarijiet Rurali kien biss parti minn somma ikbar li kien se jinvesti r-rikorrenti u dana peress li s-somma totali tal-investiment kienet dik ta' ċirka mija u sitta u sittin elf euro (€166,000).*

Illi t-Tribunal josserva wkoll illi ma jirriżultax li qatt saru xi lmenti minn xi residenti li jgħixu fil-viċin, fis-sens illi l-imsemmi razzett kien qiegħed jirrekalhom xi inkonvenjent. Minn dak sottomess mid-difensur tal-Awtorità intimata jidher li din ma kinitx xi konsiderazzjoni li ttieħdet biex l-istess Awtorità rrifjutat it-talba tar-rikorrent. Jirriżulta illi r-raġuni prinċipali li ġiet rifjutata t-talba hija li l-Awtorità intimata trid li ma tippreġudikax is-sit b'għoti ta' titolu reali għaliex jista' jkun li fil-futur hija jkollha pjanijiet oħra għall-istess sit. B'titolu ta' kirja l-Awtorità għandha l-flessibiltà li x'ħin trid tista' ttemm l-istess titolu (fn. 7: Artikolu 24 tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta), filwaqt li titolu ta' ċens għandu rammifikazzjonijiet legali kemmxejn differenti.

Illi dan it-Tribunal, kif dejjem osserva, jifhem illi l-Awtorità intimata għandha d-dover li tara li jsir l-aħjar użu tal-art pubblika u jifhem ukoll, kif spjegat id-difensur tal-istess Awtorità, li għandha jkollha foresight *tal-potenzjal tal-art pubblika. It-Tribunal jaqbel ma' dan l-argument u ma jsibx li l-ewwel tliet aggravji tar-rikorrent, u ċioe li l-awtorità intimata m'għandhiex il-*vires *li topponi għal tali applikazzjoni jew li marret* ultra vires

il-poteri tagħha għaliex il-materja taqa' strettament fil-mansjoni tal-Awtorità tal-Ippjanar. It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-poter tal-Awtorità intimata huwa wieħed vast u wiesgħa u jista' f'xi każijiet ikun parallel ma' poteri ta' awtoritajiet pubbliċi oħra. Però, fl-aħħar mill-aħħar, hija l-Awtorità intimata li tirregola l-aħjar użu tal-art pubblika, u dan dejjem sakemm id-deċiżjonijiet tagħha ikunu raġonevoli fiċ-ċirkostanzi ta' kull każ.

Però, min-naħa l-oħra, dan il-każ għandu l-fattispeċi partikolari tiegħu. Hawnhekk it-Tribunal għandu quddiemu raħħal li ilu għal żmien twil jokkupa l-art bi qbiela, rawwem fuq l-istess art negozju u investa fih diversi fondi, fosthom dawk pubbliċi. It-Tribunal għalhekk jifhem li r-rikorrent jixtieq ikollu xi ftit serħan il-moħħ li jkollu ċertu sigurtà li l-investiment tiegħu, li wara kollox il-predeċessur tal-Awtorità intimata ma oġġezzjonax għalih, mhux se jisfuma fix-xejn minħabba t-titolu li għandu preżentement fuq l-art in kwistjoni.

*Illi għalhekk it-Tribunal jifhem li hawnhekk irid jintlaħaq bilanċ bejn dak li qed jitlob ir-rikorrent u l-aħjar użu tal-art pubblika. Illi l-Awtorità intimata, fl-eżerċizzju tad-diskrezzjoni tagħha kienet tal-fehma illi ma setgħetx tmejjel il-miżien favur it-talba tar-rikorrent għaliex kienet se tippreġudika l-potenzjal tal-art in kwistjoni. Illi mis-*site plans *esebiti minn Malcolm Scerri, uffiċjal tal-Awtorità intimata, jirriżulta illi l-area in kwistjoni hija primarjament waħda rurali, għalkemm f'żona ta' żvilupp residenzjali. Illi jirriżulta wkoll illi r-rikorrent ilu snin jiġġestixxi l-attività tiegħu fuq l-istess sit mingħajr ebda problemi. It-Tribunal jifhem illi sabiex jintlaħaq bilanċ bejn id-diversi aspettattivi/drittijiet jista' jkun diffiċli. Madankollu meta t-Tribunal ħa in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ huwa tal-fehma illi l-Awtorità intimata setgħet tat lok għal diskussjoni fuq it-termini tal-konċessjoni u mhux irrifjutat mill-ewwel it-talba tar-rikorrent. It-Tribunal josserva illi l-Bord tal-Gvernaturi mar kontra r-rakkomandazzjoni magħmula fl-*Application report *fejn kien ġie rakkommandat illi t-talba tar-rikorrent tintlaqa'. (fn. 8: Dokument B* a fol. *96)*

Illi t-Tribunal iqis illi t-talba tar-rikorrent mhix waħda irraġonevoli meta wieħed iqis l-investiment li sar fir-razzett in kwistjoni u li l-istess attività hija sors prinċipali tal-għajxien tar-rikorrent. It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorità intimata ma tatx il-piż dovut lil dawn iż-żewġ elementi meta wieħed jikkonsidra li hija f'pożizzjoni li tinnegozja t-termini ta' konċessjoni enfitewtika jekk din tiġi milqugħa għal dak li jirrigwarda korrispettiv ta' ċens u perijodu ta' żmien. Però, iktar minn hekk, l-Awtorità intimata trid tieħu in konsiderazzjoni fid-deċiżjoni tagħha illi dak kollu li sar fuq l-art in kwistjoni, sar bil-barka tal-predeċessur tagħha. Li kieku fiż-żmien li r-rikorrent għamel l-applikazzjoni għal żvilupp kien hemm xi oġġezzjoni da parti tal-predeċessur tagħha allura r-rikorrent forsi ma kienx jagħmel l-investiment li għamel.

*Illi fir-rigward tar-rifjut il-fatt li ma hemmx talba mill-ko-inkwilini l-oħra, it-Tribunal josserva illi filwaqt li hu minnu li r-riċevuti tal-qbiela jgħajtu lir-rikorrent u lil ċerta Mary Calleja, l-istess rappreżentant tal-Awtorità intimata stqarr li dawn setgħu baqgħu joħorġu fuq żewġ inkwilini anke jekk Calleja ħarġet mill-qbiela. In fatti fl-*Application Report *esebit* a fol. *96 mill-awtorità intimata jirriżulta illi fil-konklużjoni ġie mniżżel hekk, "*Applicant Mr Saviour Vella is the recognised tenant (red 56) and is a registered/licensed livestock farmer". *Illi fl-ebda mument ma ssemmew ko-inkwilini oħra f'dan ir-rapport. Illi dan it-Tribunal għandu dubju dwar jekk jeżistix jew le ko-inkwilin ieħor u għaldaqstant jistieden lill-Bord jindaga iżjed fuq din il-kwistjoni. Però, anke jekk jeżisti ko-inkwilin, it-Tribunal huwa tal-fehma illi qabel ikun hemm rifjut abbażi ta' xi nuqqas ta' kunsens ta' ko-inkwilin, l-Awtorità intimata għandha tagħti l-opportunità lill-applikant iġib l-istess kunsens, anke jekk timponi termini entro liema tali kunsens irid jiġi sottomess.*

Illi għalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma illi jkun xieraq li l-istess Awtorità terġà tikkonsidra t-talba tar-rikorrenti.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti ***biss****, qiegħed jirrevoka u jannulla d-deċiżjoni appellata.*

In vista tal-kunsiderazzjonijiet magħmula, l-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

<u>L-Appell</u>

11. Permezz tar-rikors tal-appell intavolat fit-30 ta' Lulju, 2020 l-Awtorità appellanta talbet lil din il-Qorti,

"... jogħġobha tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva fl-ismijiet premessi tal-10 ta' Lulju, 2010 u tipprovdi minflok billi tilqa' l-aggravji tal-1 ta' Ottubru, 2019 u tagħti dawk l-ordnijiet li tikkunsidra li jkunu xierqa, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."

12. L-awtorità appellanta tgħid li ħasset ruħha aggravata bid-deċiżjoni tat-Tribunal fejn qal li (i) hija messha daħlet f'diskussjonijiet dwar it-termini tal-konċessjoni u mhux irrifjutat mill-ewwel it-talba tar-rikorrent; (ii) li t-talba tar-rikorrent mhijiex waħda irraġonevoli meta wieħed iqis l-investiment li r-rikorrent għamel fir-razzett inkwistjoni u li din l-attività hija s-sors prinċipali tal-għajxien tiegħu; (iii) li l-appellanta ma tatx il-piż dovut lil dawn iż-żewġ elementi meta wieħed jikkonsidra li hija f'pożizzjoni li tinnegozja t-termini ta' konċessjoni enfitewtika jekk din tiġi milqugħa għal dak li jirrigwarda l-korrispettiv taċ-ċens u l-perijodu ta' żmien li għalih tingħata konċessjoni enfitewtika; (iv) li l-awtorità appellanta naqset milli tieħu konsiderazzjoni tal-fatt li dak kollu li sar fuq l-art inkwistjoni sar bil-barka tal-predeċessur tagħha, u li kieku l-predeċessur tal-awtorità oġġezzjona għal xi żvilupp li wera l-interess li jagħmel ir-rikorrent, forsi dan ma kienx jagħmel l-investiment li għamel fuq l-art.

13. L-awtorità appellanta spjegat li hija ma tixtieqx li tintrabat b'titolu bħalma hija konċessjoni enfitewtika għal perijodu ta' ħamsin sena, għaliex jekk tagħmel dan ikun ferm diffiċli għaliha li tieħu l-art lura. Qalet li hija għandha dover li tara li jsir l-aħjar użu mill-art pubblika, u li għandu jkollha l-*foresight* dwar il-potenzjal tal-art pubblika, fatt li ġie rikonoxxut mit-Tribunal. Qalet li l-fatt li hija rrifjutat li tagħti din l-art b'titolu ta' ċens temporanju għal perijodu ta' ħamsin sena ma jfissirx li hija ser taqbad u tieħu l-art lura mingħand l-appellat, imma jfisser biss li hija mhijiex disposta li tintrabat dwar l-użu ta' din l-art għal tul ta' żmien, partikolarment meta din hija art fabbrikabbli, għaliex jekk tagħmel dan, ma jkunx qiegħed isir l-aħjar użu minn mis-sit.

14. L-awtorità appellanta qalet ukoll li t-Tribunal kien żbaljat fl-interpretazzjoni tiegħu tal-liġi meta saħaq li l-Awtorità setgħet tinnegozja l-perijodu tal-konċessjoni enfitewtika. Żiedet tgħid li l-liġi ma tagħtix lill-Awtorità tal-Artijiet is-setgħa li tinnegozja t-terminu taċ-ċens u jekk se tapplika l-artikolu tal-*policy* relattiv, iċ-ċens għandu jkun ta' ħamsin sena. L-awtorità intimata ċċitat l-artikolu relattiv 31(g)(C) li jgħid hekk: "*Trasferiment b'titolu ta' ċens temporanju: (ċ) jekk tikkonsisti f'art li tiġi mogħtija għal ħamsin (50) sena għall-irziezet lir-raħħala liċenzjati u, jew reġistrati.*" Kompliet tgħid li huwa għalhekk li d-deċiżjoni tat-Tribunal dwar dan il-punt hija żbaljata u għalhekk għandha tiġi annullata.

15. L-awtorità appellanta qalet ukoll li l-appellat kiser il-kundizzjonijiet tal-qbiela meta bena r-razzett u mhux ċar jekk huwa qattx talab il-permess tal-Awtorità biex jagħmel dan.

16. L-awtorità appellanta qalet ukoll li lanqas mhuwa ċar jekk l-appellat qattx innotifikaha bl-iżvilupp li għamel jew li kien ser jagħmel. Qalet li d-deċiżjoni semmiet biss li huwa "kellu jinnotifika", però ma tgħidx jekk dan sarx. Tgħid li l-fatt li l-predeċessur tal-Awtorità ma opponiex għal tali żvilupp, ma jfissirx illi dan fil-fatt kien ġie notifikat kif suppost. Qalet li ma nġabet l-ebda prova ta' tali notifika u lanqas ma nġabet xi prova li l-Awtorità tal-Ippjanar qabel ħarġet il-permess, aċċertat ruħha li tali notifika kienet saret. Qalet li l-Awtorità tal-Ippjanar normalment tibqa' għaddejja irrispettivament min-notifika tas-sidien, għaliex id-drittijiet ta' terzi xorta waħda kienu ssalvagwardjati fil-permessi li toħroġ, bħalma jirriżulta mill-permess maħruġ u miġjub bħala prova, fejn dan

ħareġ '*saving third party rights*'. Qalet li għalhekk "it-Tribunal żbalja ukoll meta ħa dan bħala preambolu biex jissostanzja d-deċiżjoni tiegħu".

17. L-awtorità appellanta qalet li t-Tribunal kien żbaljat ukoll meta ikkonsidra li t-talba tar-rikorrent mhijiex waħda irraġonevoli meta wieħed iqis l-investiment li sar fir-razzett inkwistjoni u li l-imsemmija attività hija s-sors prinċipali tal-għajxien għar-rikorrent. Qalet li l-appellat għamel l-imsemmija spejjeż meta kien jaf li huwa ma kellux titolu fuq l-art, u l-fatt li ġab permess tal-iżvilupp, anke jekk innotifika lid-Dipartiment tal-Artijiet u dan ma qal xejn, ma jeżonerax lill-appellat milli jottjeni l-permessi tas-sid tal-art biex jagħmel żvilupp li qatt ma seta' jagħmel bit-titolu li kellu, irrispettivament mil-liġijiet tal-ippjanar. Qalet li għalhekk din il-konsiderazzjoni tat-Tribunal hija waħda li huwa messu qatt ma għamel biex wasal għad-deċiżjoni tiegħu.

18. L-awtorità appellanta qalet li dak li huwa rilevanti huwa li jsir l-aħjar użu mill-art u li jingħata l-ogħla valur lis-sit, u mhux jekk il-ġirien joġġezzjonawx jew le. Qalet li fil-fatt għall-ġirien ma tagħmel l-ebda differenza jekk l-art tingħatax bi qbiela jew b'titolu ta' ċens.

19. L-awtorità appellanta qalet li f'dan il-każ kien hemm raġunijiet oħra li mmotivaw ir-rifjut tagħha, u kien ikun inutli li wieħed iġib il-kunsens, għax it-talba xorta waħda kienet tkun irrifjutata għal dawn ir-raġunijiet.

Ir-Risposta tal-Appell

20. L-appellat **Saviour Vella** fir-risposta tiegħu qal li s-sentenza mogħtija mit-Tribunal hija waħda ġusta u timmerita konferma fl-intier tagħha, għaliex l-aggravji li jsawru dan l-appell ma fihom ebda siwi.

21. L-appellat qal li l-ewwel aggravju tal-awtorità ma jagħmilx sens u dan għaliex bħalma għamel it-Tribunal, wieħed għandu jara l-istampa kollha u jifhem għaliex l-appellat intavola l-applikazzjoni tiegħu. Qal li huwa qatt ma kellu dubju dwar il-fatt li huwa kellu titolu legali fuq l-art, imma peress li kien diġà inkorra spejjeż kbar, inkluż l-infiq ta' fondi miksuba mill-Unjoni Ewropea, fl-ammonti ta' €21,182.12 u €83,019.637, huwa ried ikun ċert li wara li jagħmel dan l-investiment, ma tiġix l-Awtorità u ddur fuqu biex tirrikjama lura l-istess art. Żied jgħid li dan ir-razzett huwa l-uniku sors ta' għajxien tiegħu. Qal li mhux ġust li l-Awtorità tgħid li hija m'għandha l-ebda interess li tirrikjama l-art lura, għaliex huwa min-naħa tiegħu ma kienx ser jibqa' juża l-art bil-mod kif kien qiegħed jagħmel qabel, imma kien ser jagħmel żvilupp tagħha, liema żvilupp jirrikjedi element ta' ċertezza u serħan tal-moħħ, u dan mhux biss mill-aspett finanzjarju, imma anki fir-rigward tal-intrapriża tiegħu. L-appellat qal li għalhekk dan l-ewwel aggravju għandu jiġi skartat kompletament.

22. B'riferiment għat-tieni u l-ħames aggravji tal-awtorità appellanta, l-appellat qal li sa fejn dawn il-lanjanzi huma msejsa fuq konsiderazzjonijiet u apprezzament fattwali li għamel it-Tribunal fid-deċiżjoni tiegħu, tali aggravji huma legalment inammissibbli u improponibbli, u f'kull każ ma fihom ebda siwi. Qal li huwa m'għandux għalfejn jagħmel rassenja sħiħa tad-deċiżjonijiet li

jaffermaw il-prinċipju tal-insindikabbilità mill-Qorti tal-Appell għal dak li huwa apprezzament tal-provi. Qal li sakemm ma jirriżultax apprezzament tal-provi tant żbaljat b'mod gravi li jkun jimmerita li din il-Qorti ta' reviżjoni tagħmel apprezzament mill-ġdid tal-fatti tal-każ, din il-Qorti m'għandhiex tiddisturba d-deċiżjoni tat-Tribunal dwar l-apprezzament tal-fatti miġjuba quddiemu. L-appellat qal li huwa ġie mgħarraf li l-Bord tal-Gvernaturi ma qabilx mal-għoti tal-fond b'ċens għal ħamsin sena, għaliex dan jinsab f'żona residenzjali. Qal li għalhekk jirriżulta li d-deċiżjoni tal-awtorità appellanta kienet iddur mal-post fejn jinsab ir-razzett u mal-fatt li l-koinkwilini ma rreġistraw ebda talba simili għall-għoti tal-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja. Qal li l-awtorità appellanta stess qalet li hija vestita bid-dritt li tara li jsir l-aħjar użu tal-art, u l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità ippronunzja ruħu dwar l-għoti tal-art b'ċens għal ħamsin sena, liema deċiżjoni taqa' fil-limiti tar-responsabbiltajiet tal-istess Bord. Jgħid li għalhekk kienet l-Awtorità stess li ppronunzjat ruħha dwar il-poter vestit fiha f'dan is-sens, tant hu hekk illi r-raġunijiet ta' rifjut kienu kompletament differenti u mhux veru li l-Awtorità ma kellhiex il-mansjoni li tikkunsidra tali ċens. L-appellat qal li jekk l-Awtorità saret taf issa li d-deċiżjoni ta' rifjut tagħha kienet waħda mingħajr bażi legali, mhux ġust li issa tipprova tikkammuffa dan l-iżball b'raġuni diversa u ġdida għar-rifjut tal-applikazzjoni inkwistjoni. L-appellat jgħid li huwa kellu titolu validu fuq l-art inkwistjoni, jiġifieri titolu ta' qbiela, u fuq din l-art huwa għandu r-razzett. Jgħid li għalhekk mhux veritier li tiġi l-Awtorità u tgħid li huwa għamel dan l-iżvilupp mingħajr ma kellu titolu legali fuq l-art. L-appellat qal li huwa kellu titolu ta' qbiela fuq l-art, kien intitolatat li jibbenefika mis-sussidju tal-Gvern skont l-iskemi tal-Unjoni Ewropea, u kien ukoll kiseb il-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar fir-rigward ta' dan l-iżvilupp. Qal

li l-unika raġuni għalfejn ressaq l-applikazzjoni quddiem l-predeċessur tal-Awtorità, kien biss sabiex ikollu rasu mistrieħa li għal ċertu numru ta' snin huwa jkollu titolu aktar sod minn dak preżenti u dan stante l-ammont ta' flejjes investiti minnu fis-sit.

23. L-appellat qal li jrid jiġi ċċarat li l-applikazzjoni ġiet rifjutata u l-Bord ma qabilx mal-għoti tal-fond b'titolu ta' ċens għal ħamsin sena għaliex il-fond jinsab f'żona residenzjali. Il-Bord osserva wkoll ma kienx hemm it-talba tal-koinkwilini flimkien mal-applikazzjoni, li kienet neċessarja. L-appellat jgħid li minkejja dan, it-tielet aggravju tal-Awtorità jsemmi deċiżjoni ta' rifjut kompletament differenti minn dik li ngħatat fid-deċiżjoni ta' rifjut, għaliex l-Awtorità issa qiegħda tgħid li "mhuwiex ċar" jekk l-appellat kisirx il-kundizzjonijiet tal-qbiela meta bena r-razzett. L-appellat jgħid li din ir-raġuni ma ġietx imsemmija fid-deċiżjoni ta' rifjut u lanqas fir-risposta tal-awtorità appellanta quddiem it-Tribunal, u għalhekk dan l-aggravju għandu jiġi skartat kompletament. L-appellat qal li mhux ġust li l-awtorità appellanta tibbaża l-aggravju tagħha fuq il-kliem "mhuwiex ċar", u din l-inċertezza da parti tal-Awtorità ma kellhiex tħalli impatt fuq id-deċiżjoni dwar l-applikazzjoni.

24. B'riferiment għar-raba' aggravju, l-appellat qal li anki hawnhekk mhuwiex ċar l-Awtorità fuq xiex qiegħda tibbaża l-aggravju tagħha. L-appellat jgħid li minkejja li l-awtorità appellanta tgħid li hija qatt ma ġiet notifikata b'dan l-iżvilupp, fil-mori tal-proċeduri quddiem it-Tribunal huwa ppreżenta *Certificate of Ownership B* fejn jingħad espliċitament li l-awtorità appellanta kienet ġiet notifikata b'dan l-iżvilupp mill-appellat fl-14 ta' Marzu, 2005, u tali prova ma ġiet ribattuta b'ebda prova oħra min-naħa tal-istess awtorità.

25. B'riferiment għas-sitt u s-seba' aggravji, l-appellat jgħid li dawn l-aggravji ma fihom xejn ta' siwi. Jgħid li fid-deċiżjoni ta' rifjut tal-applikazzjoni mertu ta' dan l-appell, l-Awtorità kienet sostniet li waħda mir-raġunijiet ta' rifjut kienet li fl-applikazzjoni m'hemmx it-talba tal-koinkwilini li kienet meħtieġa flimkien mat-talba tiegħu. Qal li għalhekk ma jagħmilx sens li l-awtorità appellanta tgħid li n-nuqqas ta' oġġezzjoni mill-ġirien tiegħu huwa irrilevanti, għaliex kienet l-istess Awtorità li tat piż lit-talba u l-approvazzjoni tal-koinkwilini, u jgħid li għalhekk is-sitt aggravju huwa frivolu. Jgħid ukoll li s-seba' aggravju jġib fix-xejn is-sitt aggravju, għaliex jekk verament it-talba tal-koinkwilini hija irrilevanti, minkejja li fid-deċiżjoni tal-Bord din ġiet deskritta bħala "neċessarja", ma jagħmilx sens li din tingħata bħala raġuni għad-deċiżjoni ta' rifjut. Jgħid li għal dawn ir-raġunijiet l-aggravji mogħtija mill-awtorità appellanta għandhom jiġu miċħuda.

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

26. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-awtorità appellanta, flimkien mas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellat fit-tweġiba tiegħu, u dan fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fis-sentenza appellata.

L-ewwel aggravju: *L-awtorità appellanta tgħid li ma tridx tintrabat b'ċens għal ħamsin sena għaliex dan ifisser li ser ikun ferm diffiċli għaliha li tieħu l-art lura*

27. L-awtorità appellanta tgħid li r-raġuni ewlenija għar-rifjut tagħha tal-applikazzjoni tal-appellat, hija li ma tridx tintrabat bl-għoti tal-art b'ċens temporanju għall-ħamsin sena, għaliex b'tali konċessjoni lill-appellat, ikun ferm diffiċli għall-awtorità appellanta li tieħu lura s-sit lura. L-awtorità appellanta tgħid li hija għandha obbligu li tassigura li jsir l-aħjar użu mill-art, u huwa mill-aktar neċessarju li hija jkollha l-*foresight* meħtieġa dwar il-potenzjal tas-sit. Żiedet tgħid, li għad li l-applikazzjoni tal-appellat ġiet rifjutata, b'daqshekk ma jfissirx li hija għandha interess li taqbad u tieħu s-sit lura mingħandu.

28. L-appellat wieġeb billi saħaq li huwa kellu titolu legali fuq l-art, u kien għalhekk li għamel spejjeż konsiderevoli u investa fiha, anki billi kiseb fondi permezz ta' skemi tal-Unjoni Ewropea. L-appellat jgħid li huwa għamel applikazzjoni sabiex jingħata s-sit b'enfitewsi temporanja, għax ried ikollu ċertezza fit-titolu u ma riedx li l-awtorità appellanta ddur fuqu u tirrikjama l-art mingħandu. L-appellat spjega li dan ir-razzett huwa l-uniku sors ta' għajxien tiegħu u li biex jiżviluppah huwa jrid ċertezza u serħan il-moħħ li din l-art ser tibqa' fil-pussess tiegħu.

29. Il-Qorti tqis illi l-appellat intavola l-applikazzjoni tiegħu mal-awtorità appellanta wara li kien ilu jiddetjeni l-art b'titolu ta' qbiela għal diversi snin. Tul dawn is-snin huwa ħadem l-art, bena strutturi li llum jintużaw bħala razzett għat-trobbija tal-majjali, kiseb fondi sabiex jinvesti fl-operat tar-razzett, u llum għadu għaddej bl-intrapriża tiegħu, tant hu hekk li qiegħed ifittex li jakkwista titolu aktar b'saħħtu fuq is-sit, sabiex ikollu s-serħan il-moħħ li għall-ħamsin sena li ġejjin, dan jibqa' fil-pussess tiegħu.

30. Fl-ittra ta' rifjut tagħha, l-awtorità appellanta infurmat lill-appellat li l-applikazzjoni tiegħu kienet qiegħda tiġi rifjutata għal żewġ raġunijiet ewlenin – il-fatt li dan ir-razzett jinsab f'żona residenzjali, u l-fatt li din l-art hija mqabbla lil numru ta' persuni u koinkwilini oħra li ma applikawx ukoll sabiex din l-art tkun tista' tingħata b'titolu ta' ċens temporanju. Filwaqt li l-awtorità appellanta tat l-aċċertazzjoni tagħha lill-appellat li f'dan l-istadju hija m'għandha l-ebda intenzjoni li tirriprendi l-pussess tas-sit, imma hija tqis li ħamsin sena huwa perijodu twil wisq sabiex tikkommetti ruħha dwar l-użu ta' dan is-sit, partikolarment meta dan huwa fabbrikabbli. L-Awtorità appellanta tispjega li bħala sid tal-art u bħala entità fdata bir-responsabbilità li tassigura li l-art pubblika tintuża bl-aħjar mod, hija tqis li m'għandhiex tintrabat li tagħti l-art sabiex tintuża bħala razzett għat-trobbija tal-majjali għall-ħamsin sena li ġejjin. L-awtorità appellanta tgħid li l-fatt li din l-art tinsab f'żona ta' żvilupp u hija art 'fabbrikabbli', kienet ir-raġuni li wasslitha biex tirrifjuta l-applikazzjoni tal-appellat. Il-Qorti tqis illi l-applikazzjoni tal-appellat ħolqot sitwazzjoni fejn l-awtorità appellanta kellha tagħżel jekk għandhiex tikkommetti ruħha fir-rigward tal-użu ta' din l-art għal perijodu ta' ħamsin sena, li huwa meqjus bħala perijodu ta' żmien konsiderevoli, jew inkella għandhiex taċċetta li din l-art tibqa' tintuża kif kienet tintuża mill-appellat matul is-snin li għaddew b'titolu ta' qbiela. Dan is-sit huwa kkunsidrat bħala art fabbrikabbli, anki jekk fl-inħawi immedjati tiegħu m'hemmx djar meqjusa bħala 'residenzjali', huwa proprjetà tal-Gvern ta' Malta, li ilu mikri lill-appellat u lil numru ta' gabillotti oħra għal diversi snin, u qiegħed jintuża prinċipalment għal skopijiet agrikoli u għat-trobbija tal-annimali. L-Awtorità tal-Artijiet, filwaqt li tirrikonoxxi l-intrapriża tal-appellat u l-fatt li dan is-sit huwa s-sors ewlieni tal-għajxien tiegħu, qiegħda tgħid li hija

tkun qiegħda tonqos mill-*foresight* rikjesta li kieku kellha taċċetta li dan is-sit jibqa' jintuża għall-iskop li qiegħed jintuża fil-preżent għall-ħamsin sena li ġejjin. Il-*policy* li *ai termini* tagħha l-appellat għamel l-applikazzjoni tiegħu għall-konverżjoni tat-titolu minn wieħed ta' qbiela għal wieħed ta' ċens temporanju, hija *policy* li ma tippermetti l-ebda negozjar dwar it-terminu tal-konċessjoni enfitewtika temporanja. Jista' jagħti l-każ li fil-futur l-awtoritajiet governattivi jikkunsdraw tibdil fil-*policy* u jaqblu li konċessjonijiet simili jkunu jistgħu jingħataw għal perijodu iqsar ta' żmien, imma l-*policy* li applika taħtha l-appellat, tispeċifika li l-konċessjoni enfitewtika temporanja trid tkun għal perijodu ta' ħamsin sena. Huwa minnu li t-tul ta' żmien li għalih tista' tingħata konċessjoni ta' dan it-tip, huwa wieħed konsiderevoli, meta wieħed jikkunsidra li hawnhekk qegħdin nitkellmu fuq art pubblika li l-amministrazzjoni tal-pajjiż tista' teħtieġ għal għanijiet oħra. L-appellat irid jifhem li f'każ li huwa jingħata titolu ta' ċens temporanju fuq is-sit, dan xorta waħda jkun jista' jittieħed mill-pussess tiegħu, inkluż bil-mezz tal-esproprjazzjoni f'każ li l-Gvern ikun jeħtieġ l-art għal skopijiet pubbliċi, u għalhekk l-appellat xorta waħda mhux ser ikollu s-serħan il-moħħ li jixtieq bil-bidla fit-titolu minn dak ta' qbiela għal dak ta' ċens. Min-naħa l-oħra, f'każ li l-awtorità appellanta tikkonċedi din l-art bit-titolu mitlub mill-appellat, ser ikun ferm aktar diffiċli għaliha li tirriprendi f'qasir żmien il-pussess tas-sit f'każ li dan ikun meħtieġa għal skopijiet pubbliċi. L-awtorità appellanta diġà spjegat li f'dan l-istadju hija m'għandha l-ebda ħsieb li tieħu l-art mill-pussess tal-appellat, imma fl-istess ħin trid tassigura li f'każ li tinqala' l-ħtieġa li tieħu din l-art f'idejha, hija ma jkollhiex tgħaddi minn proċeduri legali twal u li jinvolvuha f'ħafna spejjeż. Il-Qorti hawnhekk tqis li jrid jinħoloq bilanċ, bejn id-drittijiet tal-appellat min-naħa waħda, u l-ġid komuni li l-awtorità

appellanta għandha obbligu li taħseb għalih ukoll. In vista ta' dan, din il-Qorti tqis illi dan l-aggravju huwa ġustifikat, u tilqgħu.

It-tieni aggravju: *żball fl-interpretazzjoni tal-liġi għaliex it-termini tal-konċessjoni ma jistgħux jiġu nnegozjati*

31. L-awtorità appellanta tgħid li t-Tribunal kien żbaljat meta fil-konsiderazzjonijiet tiegħu qies li hija għandha s-setgħa li tinnegozja t-termini tal-konċessjoni enfitewtika mitluba mill-appellat, għaliex il-*policy* huwa ċar billi konċessjoni enfitewtika bħal din tista' tingħata biss għal perijodu ta' ħamsin sena. L-appellat iwieġeb għal dan l-aggravju billi jgħid li dan hu msejjes fuq punti fattwali, u għalhekk din il-Qorti ta' reviżjoni għandha tiċħdu, għaliex mhux ammissibbli li Qorti fi grad ta' appell tagħmel apprezzament mill-ġdid tal-fatti tal-każ.

32. Fil-każ odjern jirriżulta mill-provi prodotti li l-applikazzjoni tal-appellat saret taħt *policy* li tgħid li raħħala jew bdiewa li jrabbu ċerti annimali, jistgħu japplikaw mal-Awtorità tal-Artijiet sabiex it-titolu ta' qbiela li huma għandhom, jiġi kkonvertit f'titolu ta' ċens temporanju għal ħamsin sena. Jirriżulta wkoll li din il-*policy* ma tippermetti l-ebda negozjar tat-terminu ta' żmien li għalih tista' tingħata l-konċessjoni. Jirriżulta għalhekk li t-Tribunal ma kienx korrett meta stieden lill-appellanta tinnegozja t-termini tal-konċessjoni mitluba mill-appellat, għaliex il-*policy* ma tippermettix negozjati bħal dawn. L-Awtorità tal-Artijiet tista' tiddeċiedi biss fuq applikazzjoni li jkollha quddiemha, u f'ċirkostanzi bħal dawn ma tistax minn jeddha taqbad u tinnegozja perijodu ta' żmien iqsar minn

dak stipulat fil-*policy*. Għaldaqstant dan it-tieni aggravju tal-awtorità appellanta huwa wkoll ġustifikat, u qed tilqgħu.

It-tielet aggravju: ksur tal-kundizzjonijiet tal-qbiela

33. L-awtorità appellanta tgħid li f'dan il-każ l-appellat kiser il-kundizzjonijiet tal-qbiela għaliex mhuwiex ċar jekk dan talabx il-permess tal-Awtorità tal-Artijiet, jew tal-predeċessur tagħha, qabel bena r-razzett inkwistjoni. L-appellat laqa' għal dan l-aggravju billi qal li huwa kien innotifika lid-Dipartiment tal-Artijiet meta kien ser jibni r-razzett tiegħu, u għalhekk dan l-aggravju huwa mingħajr bażi.

34. Il-Qorti kkunsidrat li dan l-aggravju bl-ebda mod ma jinfluwixxi fuq id-deċiżjoni li ħadet l-Awtorità tal-Artijiet li ma tikkonvertix it-titolu ta' qbiela li għandu l-appellat f'titolu ta' ċens temporanju. Dan għaliex li kieku l-awtorità appellanta kellha raġuni għalfejn taħseb li kien hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-qbiela, din kellha, u għad għandha, kull opportunità li tistwixxi proċeduri legali fil-konfront tal-appellat sabiex tassigura li dan jikkonforma mal-kundizzjonijiet tal-qbiela. F'dan il-każ ma jirriżultax li r-rifjut tal-Awtorità kien immovitat mill-fatt li l-appellat qiegħed jagħmel użu mill-art mhux skont il-kundizzjonijiet tal-kirja li ngħatatlu, u għalhekk m'għandux ikun li l-Awtorità tinvoka l-ksur tal-kundizzjonijiet tal-qbiela bħala aggravju, għaliex din il-lanjanza fl-ebda waqt ma tqajmet matul il-proċeduri quddiem it-Tribunal. Il-Qorti tirrileva li f'każ li lill-awtorità appellanta jirriżultalha ksur bħal dan, din tista' tagħmel użu minn proċeduri u dispożizzjonijiet oħra tal-liġi sabiex tassigura li l-

art tibqa' tintuża għall-iskop li għalih inkriet oriġinarjament u li ma jkun hemm l-ebda ksur bħal dak li qiegħda tilmenta dwaru. Għaldaqstant tqis li t-tielet aggravju mhux mistħoqq, u tiċħdu.

Ir-raba' aggravju: *mhux ċar jekk l-appellat innotifikax lid-Dipartiment tal-Artijiet bl-iżvilupp li għamel*

35. L-awtorità appellanta tgħid li mill-provi ma jirriżultax ċar jekk l-appellat kienx innotifika lill-predeċessur tagħha bl-iżvilupp li huwa kien ser jagħmel fuq l-art, u għalhekk il-fatt li ma ġiet irreġistrata l-ebda oġġezzjoni għall-iżvilupp li għamel l-appellat fuq l-art mikrija lilu, m'għandu jfisser xejn, għaliex mill-provi ma jirriżultax jekk l-appellat kienx innotifika lill-predeċessur tal-appellanta bl-imsemmi żvilupp. L-appellanta tgħid li l-Awtorità tal-Ippjanar toħroġ il-permessi relattivi irrispettivament min-notifika tas-sidien, bil-*caveat* li l-jeddijiet ta' terzi jiġu salvagwardjati.

36. Il-Qorti tqis li r-rimarki tat-Tribunal f'dan ir-rigward kienu gratuwiti għall-aħħar, għaliex l-eventwalità li d-Dipartiment tal-Artijiet seta' kien innotifikat bl-istrutturi li bena l-appellat fuq l-art, bl-ebda mod ma kellha tinċidi fuq id-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi li jirrifjuta li jikkonverti t-titolu tal-appellat minn wieħed ta' qbiela għal wieħed ta' ċens temporanju, għar-raġunijiet mogħtija minnu, li ma kinux jinkludu l-fatt li s-sit qiegħed jintuża għat-trobbija tal-annimali jew għax l-appellat seta' bena xi strutturi mingħajr il-permess tas-sid tal-art. L-awtorità appellanta qalet biss li hija ma tixtieqx li tkun marbuta bl-użu tal-art u bil-pussess tagħha mill-appellat għall-ħamsin sena li ġejjin, partikolarment għaliex din l-art hija waħda fabbrikabbli u tista' tkun

ikkunsidrata għal użu ieħor mal-mogħdija tas-snin. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq għaliex it-Tribunal ma kellux għalfejn jidħol f'din il-kwistjoni, u għalhekk tiċħdu. Dan apparti li mill-provi ma jirriżultax li l-appellat kien innotifika lill-awtorità appellanta, jew lill-predeċessur tagħha, b'xi żvilupp li ried jagħmel fuq is-sit.

Il-ħames aggravju: *Ir-raġonevolezza tat-talba tal-appellat*

37. It-Tribunal fid-deċiżjoni tiegħu qal li t-talba tal-appellat setgħet titqies li kienet raġonevoli partikolarment minħabba l-fatt li huwa għamel investiment sostanzjali fis-sit. L-awtorità appellanta qalet li l-appellat kien jaf li huwa kien qiegħed jinvesti f'art li ma kinitx tiegħu, u l-iżvilupp li sar mill-appellat ma setax isir bit-titolu li kellu.

38. L-appellat wieġeb li mhux minnu li huwa ma kellu l-ebda titolu fuq l-art, għaliex kellu titolu ta' qbiela, u għaldaqstant huwa kien jikkwalifika għall-għoti ta' sussidju mill-fondi tal-Unjoni Ewropea. Qal ukoll li huwa kien kopert bil-permessi tal-Awtorità tal-Ippjanar biex jagħmel dan l-iżvilupp, u huwa kulma ried kien is-serħan tal-moħħ li għall-ħamsin sena li ġejjn huwa jkun jista' jibqa' jgawdi l-investiment tiegħu fis-sit.

39. Il-Qorti tirrileva li f'dan il-każ ma jistax jintqal li l-appellat ma kellu ebda titolu fuq l-art, għaliex mill-provi jirriżulta li dan kellu titolu ta' qbiela. Jirriżulta wkoll li s-sussidji li ngħata u l-fondi li bbenefika minnhom kienu fondi li huwa seta' jibbenefika minnhom bis-saħħa tat-titolu li kellu, u għalhekk huwa ma ngħata xejn li ma kellux jedd għalih. Ix-xhud Henriette Butzulu Caruana spjegat

li l-appellat kellu terminu ta' ħames snin li fihom kellu jwettaq l-investiment ppjanat minnu fuq l-art, u dan il-perijodu ta' żmien kien ilu li għadda meta nfetħu dawn il-proċeduri. Il-Qorti, filwaqt li tifhem għalfejn it-Tribunal ikkunsidra li l-appellat kien 'raġonevoli' fil-pretensjoni tiegħu li jingħata titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja fuq is-sit, fl-istess ħin tirrileva li l-appellat kien jaf ben tajjeb li huwa kien qiegħed jonfoq flus sostanzjali fuq art mikrija lilu u li ma kinitx proprjetà tiegħu. Ammont konsiderevoli mill-investiment tiegħu, aktar minn €100,000, ingħataw lilu minn fondi tal-Unjoni Ewropea, filwaqt li l-kumplament tal-investiment sar mill-appellat innifsu. Il-Qorti tqis li mhux raġonevoli li l-appellat jippretendi li huwa jingħata jedd fuq l-art inkwistjoni għall-ħamsin sena li ġejjin. Sal-lum għadu ħadd ma qal lill-appellat li din l-art ser tittieħed mill-pussess tiegħu jew ser tingħata għal xi użu ieħor, imma l-awtorità appellanta ssostni li l-ħarsien tal-art pubblika għall-ġid komuni jiddetta li hija ma tintrabatx mal-appellat u tagħtih titolu fuq din l-art għall-ħamsin sena li ġejjin. Huwa għalhekk li din il-Qorti tqis li dan l-aggravju huwa ġustifikat, u tilqgħu.

Is-sitt u s-seba' aggravju: il-koinkwilini

40. L-awtorità appellanta tgħid li lill-ġirien ma tagħmlilhom l-ebda differenza jekk din l-art tingħatax lill-appellat b'titolu ta' qbiela jew b'titolu ta' ċens temporanju, u l-punt huwa l-aħjar użu u l-aħjar valur ta' dan is-sit. Dwar il-proċedura amministrattiva biex jinġieb il-kunsens qabel ir-rifjut, l-awtorità appellanta tgħid li dan kien ikun punt validu li kieku dan kien ser ikun l-unika raġuni tar-rifjut, imma peress li kien hemm raġunijiet oħra, kien ikun inutli li jinġieb dan il-kunsens għaliex it-talba xorta kienet ser tkun rifjutata. L-appellat

jgħid li l-kwistjoni tan-nuqqas ta' oġġezzjoni da parti tal-koinkwilini l-oħra ngħatat piż mill-Bord meta dan ġie biex jiddeċiedi dwar l-applikazzjoni tiegħu, u għalhekk l-appellanta ma tistax issa tgħid li t-titolu tiegħu fuq l-art m'għandu jkun tal-ebda rilevanza għall-koinkwilini l-oħra.

41. Il-Qorti tqis li l-kwistjoni tal-kunsens tal-koinkwilini ssemmiet mill-awtorità appellanta fir-raġunijiet mogħtija minnha għar-rifjut tal-applikazzjoni tal-appellat. Jirriżulta li l-art mikrija lill-appellat tifforma parti minn *tenement* akbar li oriġinarjament kien mikri lil numru ta' persuni, fosthom lill-appellat, li wħud minnhom maż-żmien talbu li ma jibqgħux parti mill-qbiela *in solidum* u li jiġu rikonoxxuti bħala gabillotti fuq porzjonijiet diviżi tal-art. Mix-xhieda mogħtija mir-rappreżentant tal-awtorità appellanta, mhuwiex ċar jekk illum il-ġurnata l-appellat hux rikonoxxut waħdu fil-qbiela, jew inkella għadx hemm l-eredi ta' ċerta Mary Calleja li jħallsu l-qbiela miegħu. Kien f'dan is-sens li l-Bord tal-Gvernaturi tal-awtorità appellanta informa lill-appellat li l-applikazzjoni tiegħu għall-konverżjoni tat-titolu ma setgħetx tiġi kkunsidrata ladarba *prima facie* jidher li hemm persuni oħra rikonoxxuti bħala gabillotti fuq l-art u mhux magħruf jekk dawn għandhomx pretensjonijiet simili għal tal-appellat fir-rigward tal-art li hija mikrija lilhom f'porzjonijiet indiviżi, għalkemm ir-rappreżentant tal-awtorità appellanta xehed li jista' jkun li hemm applikazzjonijiet pendenti sabiex dawn il-koinkwilini jiġu rikonoxxuti bħala gabillotti fuq porzjonijiet diviżi minn din l-art.

42. Il-Qorti tqis li l-awtorità appellanta kellha raġun issemmi l-kirijiet li jistgħu jgawdu minnhom terzi fir-rigward tas-sit inkwistjoni, għaliex legalment ma tistax tinħoloq sitwazzjoni fejn art mikrija lil numru ta' persuni b'mod solidali

tingħata b'titolu ta' ċens temporanju lil wieħed minn dawk l-inkwilini li allura jsir l-enfitewta tal-art, filwaqt li l-koinkwilini l-oħra jibqgħu jżommu l-art b'titolu ta' qbiela. Għall-awtorità appellanta huwa importanti li din tiċċara x'titoli hemm fuq is-sit inkwistjoni u li tassigura li ma tinħoloqx sitwazzjoni ta' kunflitt bejn id-diversi persuni li jkollhom jeddijiet fuq l-art amministrata minnha. Il-Qorti tirrileva li l-bidla minn titolu ta' qbiela għal titolu ta' enfitewsi temporanja tfisser li l-appellat qiegħed jitlob li jingħata jeddijiet reali fuq l-art, liema jeddijiet jistgħu jintirtu mid-dixxendenti tiegħu, filwaqt li għall-koinkwilini li ser jibqgħu jżommu l-art b'titolu ta' qbiela ser ikunu japplikaw regoli diversi, anki dwar il-mod ta' trasferiment tat-titolu fuq l-art. Huma sitwazzjonijiet bħal dawn li l-awtorità appellanta xtaqet li tevita meta speċifikat li f'dan il-każ ma ngħatax il-kunsens tal-koinkwilini l-oħra għall-applikazzjoni tal-appellat, u mhux għaliex il-pożizzjoni tal-koinkwilini l-oħra b'xi mod kienet ser tinfluwixxi d-deċiżjoni tal-awtorità appellanta.

43. In vista ta' dawn il-konsiderazzonijiet, tqis illi dawn l-aggravji huma ġustifikati, u tilqagħhom.

Decide

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi dan l-appell tal-awtorità appellanta, billi filwaqt li tiċħad it-tielet u r-raba' aggravji tagħha, tilqa' l-ewwel, it-tieni, il-ħames, is-sitt u s-seba' aggravji tagħha, tħassar u

tirrevoka s-sentenza appellata, u tikkonferma d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet tal-1 ta' Ottubru, 2019.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-appellat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur