



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Novembru, 2021

Appell Inferjuri Numru 88/2020/1 LM

Lawrence Pavia u martu Georgina Pavia
(l-appellati')

vs.

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

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Awtorità tal-Artijiet**, [hawnhekk 'l-appellanta'], minn deċiżjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], tas-26 ta' April, 2021 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha t-Tribunal laqa' l-appell tar-rikorrenti

Lawrence Pavia u martu Georgina Pavia, [hawnhekk 'l-appellati'], limitament fir-rigward tat-talba tagħhom li d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet mogħtija fid-9 ta' Ottubru, 2020, tiġi annullata u revokata, iżda ma laqax it-talba biex jissostitwixxi d-diskrezzjoni mħollija f'idejn l-Awtorità intimata, filwaqt li ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Awtorità.

Fatti

2. Ir-rikorrenti kienu ffirmaw kuntratt mal-Awtorità intimata għall-kiri tas-sit u l-istrutturi li jinsabu fiż-żona tal-Marnisi, limiti ta' Marsaxlokk [minn issa 'l quddiem 'is-sit'], fit-8 ta' Ottubru, 2019, u permezz tal-applikazzjoni preventiva tagħhom li saret mill-Perit Philip Mifsud, talbu lill-istess Awtorità intimata tagħti l-kunsens tagħha sabiex huma jkunu jistgħu jissottomettu l-applikazzjoni tagħhom ta' *żvilupp ai termini* tal-artikolu 71(4) tal-Att dwar l-Ippjanar tal-Iżvilupp (Kap. 552 tal-Liġijiet ta' Malta). Il-proposta tar-rikorrenti kienet sabiex ikunu jistgħu jirriabilitaw is-sit eżistenti, inkluż billi jeriġu xatba u jagħlqu fetha f'ħajt tas-sejjeħ. L-applikazzjoni kienet taħseb ukoll għall-bini ta' ġiebjja taħt l-art u għal struttura żgħira tal-injam għal faċilitajiet sanitarji, it-tibdil tas-saqaf ta' struttura ta' qabel l-1967 u l-użu tal-istess bħala *artist studio*. Ir-rikorrenti spjegaw li l-applikazzjoni tagħhom kellha magħha d-dokumentazzjoni kollha mitluba u neċessarja sabiex it-talba tagħhom tkun tista' tiġi pproċessata u deciza. Ir-rikorrenti spjegaw li permezz ta' ittra mibgħuta lilhom fid-9 ta' Ottubru, 2020, l-Awtorità intimata kienet infurmathom li t-talba li huma kienu għamlu, ma kinitx qiegħda tiġi milqugħa, u dan għaliex ix-xogħlijiet proposti mir-rikorrenti jmorru kontra l-kundizzjonijiet tal-ftehim ta' qbiela li jirregola l-użu

tas-sit, kif ukoll għaliex ix-xatba proposta ser taffettwa l-jeddijiet ta' passagġ ta' terzi. Qalu li huma ħassewhom aggravati minn din id-deċiżjoni u kien għalhekk li interponew appell minnha.

Mertu

3. Ir-rikorrenti sostnew li fid-deċiżjoni tagħha l-Awtorità intimata ma elaboratx dwar ir-raġunijiet li wassluha biex tirrifjuta l-applikazzjoni tagħhom, u dan għaliex minkejja li l-Awtorità tat żewġ raġunijiet li wassluha għal din id-deċiżjoni, hija m'għamlet xejn sabiex tissostanzja l-konklużjonijiet milfuqa minnha. Ir-rikorrenti qalu li l-intimata ma tatx imqar spjegazzjoni bażika dwar għalfejn qieset li l-applikazzjoni tagħhom tikser il-kuntratt lokatizju, u lanqas ma spjegat x'kien li wassalha għall-konklużjoni li hemm terzi li jgawdu dritt ta' passagġ, u li dan il-jedd ser jiġi ppreġudikat. Ir-rikorrenti qalu li l-intimata kellha tagħti spjegazzjoni xierqa partikolarment għaliex kull talba bħal dik li saret minnhom għandha titqies skont iċ-ċirkostanzi u l-fattispeċie tal-każ partikolari. Qalu li huma jinsabu fil-pożizzjoni diffiċli fejn huma mcaħħda milli janalizzaw u jikkritikaw il-mod kif l-Awtorità intimata waslet għad-deċiżjoni tagħha fir-rigward tal-applikazzjoni tagħhom. Qalu wkoll li f'dan l-istadju huma jistgħu biss jiddikjaraw li jhossuhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Awtorità u m'għandhomx is-serħan tal-moħħ meħtieġ li l-Awtorità ħadet konsiderazzjoni tal-fattispeċie u ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ. Ir-rikorrenti qalu li tali spjegazzjoni hija meħtieġa mhux biss għaliex il-prinċipju fundamentali tat-trasparenza jitlob dan, iżda anki għaliex huma għandhom dritt jingħataw is-sodisfazzjon meħtieġ rigward ir-raġunijiet li wasslu lill-Awtorità intimata tasal għad-deċiżjoni tagħha, sabiex fejn

ma jaqblux ikunu jistgħu jappellaw. Ir-rikorrenti qalu li b'zieda ma' dan, l-Awtorità intimata naqset ukoll milli tispeċifika liema parti tat-talba tagħhom tikser il-kundizzjonijiet tal-qbiela, jew b'liema mod ser tiġi ppreġudikata l-art mikrija lilhom. Ir-rikorrenti qalu li huma mhumiex f'pożizzjoni li jagħrblu l-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-Awtorità għall-konkluzjonijiet tagħha, u ser ikollhom jistrieħu biss fuq asserzjonijiet miġjuba fi stat ta' incertezza dwar x'seta' kkonvinċa lill-Awtorità appellata tasal għad-deċiżjoni tagħha.

4. Ir-rikorrenti ziedu jgħidu li l-Awtorità intimata naqset milli tispjega b'liema mod l-iżvilupp propost minnhom, u l-installazzjoni ta' xatba f'ħajt tas-sejjeħ, ser iwasslu għal preġudizzju fit-tgawdija tad-dritt ta' passaġġ ta' terzi fuq l-art imsemmija. Qalu li din id-deċiżjoni hija waħda abbużiva u meħuda lil hinn minn konsiderazzjonijiet xierqa li kellha tiegħu l-Awtorità intimata. Ir-rikorrenti qalu li d-deċiżjoni nnifisha ma tagħmel l-ebda riferiment għal min huma t-terzi li għandhom jedd ta' passaġġ, u lanqas tidentifika minn fejn jorigina dan il-jedd, u dan id-dritt ta' passaġġ ma jiffigura mkien fil-kuntratt lokatizju li permezz tiegħu r-rikorrenti kisbu t-titolu fuq l-art inkwistjoni. Ir-rikorrenti qalu li l-kuntratt lokatizju mkien ma jispeċifika li hemm xi dritt ta' passaġġ ta' terzi, u għalhekk iqisu li l-pretensjoni tal-eżistenza ta' tali jedd hija waħda assurda għaliex qiegħda xxekkel, tikkundizzjona u tnaqqas it-tgawdija tar-rikorrenti fuq l-art mikrija lilhom. Ir-rikorrenti qalu li kieku kienu jafu li kien hemm jedd ta' passaġġ ta' terzi fuq din l-art, huma kienu joqogħdu lura milli jidhlu għal dan il-ftehim ta' kera, u qalu li l-fatt li l-Awtorità intimata qiegħda tikkundizzjona l-użu u t-tgawdija tar-rikorrenti tal-art mikrija lilhom minħabba pretensjonijiet ta' terzi mhux magħrufa, qiegħed iwassal għal ksur tal-garanzija tal-paċifiku

pussess u tgawdija tal-proprjetà mikrija. Qalu li fil-mument li huma ffirmaw il-kuntratt lokatizju, huma kienu ġew assigurati minn ufficjali fl-Awtorità intimata li l-art mikrija ma kienet ser tkun sugġetta għall-ebda jedd ta' passagġ ta' terzi, u l-gabillotti fil-vicinanzi tal-art kellhom biss jedd ta' passagġ fuq porzjoni oħra ta' art adjaċenti, li ma kinitx mertu tal-kirja inkwistjoni. Ir-rikorrenti qalu li t-terzi li jokkupaw artijiet fil-vicinanzi, għandhom dritt ta' passagġ u aċċess għall-artijiet tagħhom minn toroq pubbliċi u b'modalitajiet varji, u ma jistax jingħad li l-jedd ta' passagġ minn fuq l-art mikrija lir-rikorrenti huwa l-uniku mod ta' aċċess għal dawn l-artijiet. Ir-rikorrenti qalu li għalhekk l-Awtorità intimata bbażat ir-rifjut tagħha fuq konsiderazzjonijiet li ma kinux xierqa, u li ma setgħux iservu bħala raġunijiet validi għad-deċiżjoni tagħha. Ir-rikorrenti qalu li mill-korrispondenza li huma kellhom ma' ufficjali tal-Awtorità, huma ngħataw l-assigurazzjoni li ebda terz ma kellu jedd ta' passagġ fuq l-art inkwistjoni, u għalhekk huma jhossuhom ferm sorpriżi li l-Awtorità intimata ċaħdet it-talba tagħhom abbażi ta' din il-konsiderazzjoni.

5. Ir-rikorrenti qalu wkoll li l-Awtorità intimata naqset milli tikkonsidra b'mod xieraq il-valur storiku u l-potenzjal li għandha l-art inkwistjoni, u l-fatt li huma jixtiequ jinvestu f'din l-art sabiex fil-futur tkun tista' titgawda minn kulhadd, minflok ma tibqa' żdingata u uzata mill-gabillotti sabiex jipparkjaw il-vetturi tagħhom. Komplex jgħidu li l-ħsieb tagħhom kien li jinvestu eluf ta' Euro sabiex itejbu l-valur ta' dan l-ambjent storiku, inkluż ta' strutturi mibnija fit-Tieni Gwerra Dinjija, u dan sabiex siti ta' patrimonju storiku ma jibqgħux fi stat dilapidat u abbandunat. Komplex jgħidu li minn dan kollu l-Awtorità ma kkonidrat xejn, u din ċaħdet it-talba tar-rikorrenti abbażi ta' konsiderazzjonijiet

mhux motivati u msejsa fuq raġunijiet li ma jsibu ebda konfort fattwali jew legali.

6. L-Awtorità intimata fir-risposta tagħha qalet li r-rikorrenti għandhom titolu ta' lokazzjoni fuq is-sit għal perijodu ta' 15-il sena, bi ħlas ta' kera ta' €3,100 fis-sena, liema ammont għandu jiġi rivedut kull ħames snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni jew b'għaxra fil-mija (10%), skont liema jkun l-ogħla. Żiedet tgħid li din il-kirja ngħatat wara l-pubblikazzjoni ta' sejha għall-offerti għall-kiri ta' dan is-sit, liema sejha kienet ġiet ippublikata fit-12 ta' Lulju, 2019. L-intimata qalet li r-rikorrenti talbu permess sabiex ikunu jistgħu jagħmlu xogħlijiet ta' riabilitazzjoni tas-sit, u din l-applikazzjoni tagħhom ġiet rifjutata mill-Awtorità appellanta abbażi tal-fatt li x-xogħlijiet proposti ma kinux ser ikunu konformi mal-kundizzjonijiet tal-qbiela, kif ukoll għaliex dak propost ser jaffettwa l-jeddijiet ta' terzi li għandhom drittijiet fuq is-sit. L-intimata qalet li hija fdata bir-responsabbiltà li tassigura li l-art pubblika tiġi amministrata bl-aktar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu minnha, u għalhekk tali deċiżjoni ttieħdet fil-jeddijiet pjeni tagħha. Qalet ukoll li hija tat raġunijiet għad-deċiżjoni tagħha.

7. L-intimata spjegat li l-jedd ta' passagġ ta' terzi jissemma b'mod ċar fl-Avviż Numru 143 ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-12 ta' Lulju, 2019, u li abbażi tiegħu r-rikorrenti ssottomettew l-offerta tagħhom. L-intimata qalet li dan l-avviż kien jispjega illi, *“[d]an is-sit huwa soġġett għad-dritt ta' passagġ a favur ta' proprjetà adjaċenti. Kwalunkwe żvilupp li jsir fuq is-sit irid jiġi approvat minn qabel mill-Awtorità tal-Artijiet.”* Inoltre, l-intimata qalet li r-rikorrenti kienu ffirmaw dikjarazzjoni li permezz tagħha qablu li huma kienu jafu bil-kundizzjoni attwali tal-fond. L-intimata eċċepiet ukoll li l-kundizzjonijiet tal-

kuntratt jispeċifikaw li kull tilwima, kontroversja jew talba li tirrizulta minn dan il-kuntratt għandha tiġi rizzolta quddiem iċ-Ċentru tal-Arbitraġġ ta' Malta. L-intimata għamlet riferiment ukoll għall-klawsola numru 6 tal-kuntratt ta' lokazzjoni, li tgħid li kull żvilupp propost fuq is-sit irid jiġi approvat minn qabel mill-Awtorità tal-Artijiet, u dan ifisser li filwaqt li l-inkwilin huwa obligat ifittex l-approvazzjoni tal-Awtorità intimata, hija mhijiex obligata li taċċetta kwalunkwe applikazzjoni. Qalet ukoll li meta dawn l-applikazzjonijiet jiġu rifjutati, hija tkun qiegħda taġixxi entro l-jeddijiet u obbligi tagħha.

8. L-Awtorità intimata pprezentat kopja tal-ftehim ta' lokazzjoni tas-sit inkwistjoni li jispeċifika li l-kirja qiegħda ssir għal perijodu ta' ħmistax-il sena, li bdew jgħaddu mit-8 ta' Ottubru, 2019, bil-kera ta' €3,100 fis-sena, b'reviżjoni kull ħames snin, skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni, jew għaxra fil-mija, skont liema tkun l-ogħla. L-iskrittura tgħid ukoll li r-rikorrenti kienu jafu bil-kundizzjoni tal-fond u aċċettaw il-kirja bil-kundizzjonijiet kollha tagħha.

9. L-Awtorità intimata pprezentat ukoll kopja tal-ittra tad-9 ta' Ottubru, 2020 li permezz tagħha hija rrifjutat li tagħti l-kunsens tagħha li ntab mir-rikorrenti, bir-raġunijiet għal tali rifjut.

10. Permezz ta' deċiżjoni preliminari mogħtija mit-Tribunal fil-11 ta' Marzu, 2021, it-Tribunal ċaħad ir-raba' eċċezzjoni sollevata mill-Awtorità intimata dwar in-nuqqas ta' kompetenza tiegħu, u ordna t-tkomplija tas-smiġħ tal-kawża.

11. Ir-rikorrent **Lawrence Pavia** fl-*affidavit* tiegħu spjega li s-sejha għall-offerti għall-kiri *tale quale*, u mhux għal skopijiet residenzjali, tas-sit u l-istrutturi

fl-inħawi tal-Marnisi, fil-limiti ta' Marsaxlokk, kif sugġett għad-dritt ta' passagg' favur proprjetà adjaċenti, inħareġ mill-Awtorità intimata fit-12 ta' Lulju, 2019. Ir-rikorrent spjega li l-pjanti mad-dokument tas-sejha għall-offerti kellhom żewġ marki rettangolari, wieħed bl-aħmar li jimmarka s-sit, u l-ieħor bil-blù li jimmarka d-dritt ta' aċċess, u għalhekk kien ovvju għar-rikorrenti li d-dritt ta' aċċess jew passagg' kien jirreferi għal dik il-parti mmarkata bil-blù u mhux għall-parti mmarkata bl-aħmar. Qal ukoll li hu u martu tefgħu l-offerta tagħhom fl-10 ta' Settembru, 2019, u fit-18 ta' Settembru 2019 huma ġew infurmati li s-sejha ġiet aġġudikata favur tagħhom. Ir-rikorrent qal li wara li ngħatat lilhom din l-informazzjoni, huwa u martu għamlu kuntatt ma' żewġ uffiċjali mill-Awtorità intimata sabiex jikkonfermaw li d-'dritt ta' passagg' li hemm riferiment għalih fis-sejha għall-offerti huwa dak immarkat bil-blù fuq il-pjanti ppubblikati mill-istess Awtorità, u kien għalhekk li huma ddeċidew li jfirmaw il-kuntratt ta' kera mal-Awtorità tal-Artijiet. Ir-rikorrent kompli jgħid li l-Awtorità pprovdiet abbozz ta' kuntratt li ma kien jagħmel l-ebda riferiment għal xi jedd ta' passagg', għajr fuq il-pjanti. Qal li meta hu u martu marru jfirmaw il-kuntratt, huma kienu akkumpanjati mill-Avukat Carmel Cascun u min-Nutar Nicholas Briffa, u qabel iffirmaw talbu konferma li ma kien hemm l-ebda dritt ta' passagg' jew aċċess fuq il-parti mmarkata bl-aħmar, u li d-dritt ta' aċċess kien fuq il-parti mmarkata bil-blù. Ir-rikorrent qal li meta hu u martu ħadu pussess tal-art, huma bdew inadffuha mill-ħmieġ u l-iżdingar li sabu fiha, u li kien akkumula tul is-snin, għaliex dan is-sit kien jintuża għall-parkeġġ ta' vetturi u biex jgħaddu minn fuq vetturi sabiex jilħqu għelieqi oħrajn li faċilment jintlaħqu mit-triq. Ir-rikorrent qal li wieħed mill-bdiewa mill-ewwel waqaf jagħmel użu minn din l-art, iżda bidwi ieħor ried ikompli jagħmel użu minn dan is-sit sabiex jasal fl-għelieqi

tiegħu, anki jekk kien hemm aċċess għalihom minn toroq pubbliċi. Qal ukoll li bħala parti mir-riabilitazzjoni tas-sit, huma bdew jirrangaw il-ħitan tas-sejjeħ li kienu ġġarrfu tul is-snin, u dan bi spiża konsiderevoli, u jixtiequ jkomplu billi jirrangaw is-saqaf tal-istruttura li hemm fis-sit li qiegħed fi stat ħażin ħafna, kif ukoll jixtiequ jagħmlu xatba u jagħlqu b'ħajt tas-sejjeħ il-parti li tissepara s-sit minn għelieqi ta' terzi. Ir-rikorrent qal li huwa u martu jixtiequ jirriabilitaw dan is-sit billi jżirgħu għadd ta' sigar taż-żebbuġ, kif ukoll billi l-istruttura jagħmluha *artist studio*, u biex fiha jaħżnu l-għodda agrikola.

12. Dan gie kkonfermat ukoll mir-rikorrenti l-oħra **Georgina Pavia**, li fl-*affidavit* tagħha qalet li l-konferma tal-uffiċjali tal-Awtorità intimata li d-dritt ta' aċċess huwa biss minn fuq il-parti mmarkata bil-blù, ingħatat lilha u lir-raġel tagħha minn uffiċjali tal-Awtorità fil-preżenza tal-Avukat Cascun u tan-Nutar Briffa.

13. **Eric Bartoli Pavia** fl-*affidavit* tiegħu qal li fit-30 ta' Marzu, 2020 huwa kien ikkuntattja għan-nom tar-rikorrenti lil Dr Carina Nagiah mill-Awtorità intimata, fejn talab kjarifika dwar jekk fuq il-parti mmarkata bl-aħmar fuq il-pjanta kienx hemm xi dritt ta' passagġ ta' terzi. Ix-xhud ippreżenta kopja tal-korrispondenza li kellu ma' Dr Nagiah, fejn permezz ta' ittra tal-5 ta' Mejju, 2020, din infurmatu li r-rikorrenti kienu aċċettaw il-kundizzjonijiet anċillari mas-sejħa għall-offerti, inkluż il-fatt li l-għalqa hija sugġetta għad-dritt ta' passagġ favur proprjetà adjaċenti.

14. **L-Avukat Carmel Cascun** fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa kien preżenti mar-rikorrenti waqt l-iffirmar tal-ftehim ta' kera mal-Awtorità intimata, u meta daħlu

fl-uffiċċju quddiem rappreżentanti tal-Awtorità, Lawrence Pavia kien staqsa lil wieħed mill-uffiċjali għal konferma dwar jekk l-inkwilini kellhomx id-dritt ta' użu esklussiv tal-kamra u l-għalqa li qegħdin jikru. Żied jgħid li l-uffiċjal uriehom pjanta tas-sit, u qalilhom li s-sit delinejat bl-aħmar fuq il-pjanta, u li juri l-kamra u l-għalqa, huwa għall-użu esklussiv tal-inkwilini, filwaqt li l-parti tas-sit delineata bil-blù hija passagġ maħsub għall-użu komuni, inklużi terzi.

15. **Norton Chalker**, uffiċjal tal-Awtorità appellata, spjega li s-sit inkwistjoni kien ħareġ għall-kiri permezz ta' sejħa għall-offerti, u l-kirja giet aġġudikata favur ir-rikorrenti għaliex l-offerta tagħhom kienet l-oġġla waħda. Kompla jgħid li l-kirja kienet għal ħmistax-il sena, li bdiet tgħodd mill-2019, u l-kera hija ta' €3,100 fis-sena, rivedibbli kull ħames snin. Ix-xhud spjega illi huwa kien hejja rapport dwar it-talba tar-rikorrenti, fejn kien irrakkomanda li t-talba għall-bini ta' ġiebjja u li jsir ristrutturar fuq il-binja eżistenti tiġi milqugħa, filwaqt li rrakkomanda li x-xatba u l-bini tal-ħajt tas-sejjeħ ma jiġux approvati peress li kien hemm dritt ta' passagġ favur proprjetà adjaċenti. Ix-xhud speċifika li huwa kien il-*case officer* li għamel ir-rakkomandazzjonijiet lill-Bord, u qabel għamel ir-rakkomandazzjonijiet tiegħu, huwa kien analizza l-*file* tal-Awtorità. Qal li fost il-korrispondenza li sab kien hemm ittra tal-Perit Karm Farrugia li kien qiegħed jikteb għan-nom ta' ċertu 'Cassar', li kien qiegħed jivvanta jedd ta' passagġ fuq din l-art. Ix-xhud qal li mill-konstatazzjonijiet li huwa għamel, irriżultalu li kien hemm aċċess immarkat bl-aħdar, li jaqsam it-*tenement* min-naħa għal oħra, li kien jindika li dan il-passagġ qiegħed jintuża mill-proprjetajiet li jmissu miegħu. Ix-xhud qal li l-projbizzjoni ewlenija fir-rigward ta' din l-art hija li ma tistax tintuża għal skopijiet residenzjali, u l-użu ta' din l-art huwa maħsub li jkun

wieħed agrikolu. Qal ukoll li huwa min-naħa tiegħu kien favur li l-istruttura li hemm fuq l-art tigi rrangata, anki jekk il-proposta tar-rikorrenti hija li din tintuża bħala *artist studio*. F'xhieda li ta sussegwentement fuq talba tal-Awtorità intimata, ix-xhud qal li fis-sejħa għall-offerti inkwistjoni kien ġie indikat dritt ta' passagġ ta' proprjetà adjaċenti li tmiss mal-bordura l-ħamra fuq il-pjanta.

16. **Il-Perit Philip Mifsud** xehed li huwa kien ingħata inkarigu mir-rikorrent fir-rigward ta' din l-art fil-Marnisi, u spjega li r-rikorrent kien infurmah li din l-art kienet fil-pussess tiegħu. Qal li huwa sar jaf li din l-art kienet prattikament mitluqa u r-rikorrent xtaq jibdilha fi ġnien, u kien hemm anki xi binjiet mitluqa li r-rikorrent xtaq li jirrangja. Qal ukoll li huwa kien aċċeda fuq is-sit, u minn *aerial photos* tal-1967 kien sab li din l-art ma kellha l-ebda użu agrikolu, iżda pjuttost kienet art abbandunata. Qal ukoll li kien sar *survey* tal-art u ġie propost li jiħhawlu s-sigjar, tizdied il-ħamrija, u jiġu restawrati l-ħitan u l-istrutturi li kien hemm. Ix-xhud qal li r-rikorrent huwa artist, u dan xtaq li fis-sit ikollu post għall-meditazzjoni, *kitchenette* żgħira, u maħżen sabiex fih ir-rikorrent ikun jista' jpoġġi l-affarijiet li jikkrea. Qal ukoll li r-rikorrent ingħata sugġeriment sabiex jaħseb għal faċilitajiet sanitarji billi jagħmel struttura tal-injam, kemm jista' jkun temporanja u maqtugħa mill-kumplament tal-istruttura ħalli din kemm jista' jkun tibqa' fl-istat oriġinali tagħha. Ix-xhud qal li kien sab li kien hemm bħal fetha f'ħajt minnhom li kienet tgħaqqad din l-art ma' art adjaċenti, li r-rikorrent xtaq li jagħlaq billi jkompli bil-bini tal-ħajt tas-sejjeħ. Ix-xhud ikkonferma li kien l-uffiċċju tiegħu li ħa ħsieb l-applikazzjoni inkwistjoni mal-Awtorità tal-Artijiet. Qal ukoll li l-proposti tar-rikorrent kienu kollha marbuta mal-fatt li huwa xtaq jagħmel użu agrikolu minn din l-art, tant hu hekk li dan anki xtaq li jzid il-ħamrija

fil-post. Għad-domandi li sarulu in kontroezami, ix-xhud qal li lilu kien irriżultalu li din l-art ma kellhiex użu agrikolu, iżda kienet qiegħda tintuża bħala forma ta' passagġ. Qal li meta tkellem dwar dan mar-rikorrent, dan kien infurmah li l-proprjetà inkwistjoni hija proprjetà tal-Gvern u għalhekk ma jista' jkun hemm l-ebda servitù fuqha, u kien għalhekk li huwa xtaq li kull fetħa fil-ħajt tingħalaq. Ix-xhud qal ukoll li l-għalqa adjaċenti għall-art mertu ta' dawn il-proċeduri, għandha aċċess alternattiv.

Is-Sentenza Appellata

17. Permezz ta' sentenza mogħtija fis-26 ta' April, 2021, it-Tribunal laqa' t-talbiet tar-rikorrenti, limitatament fir-rigward tat-talba tagħhom sabiex id-deċiżjoni tal-Awtorità appellata mogħtija fid-9 ta' Ottubru, 2020, tiġi annullata u revokata, iżda ma laqax it-talba tagħhom sabiex it-Tribunal jissostitwixxi d-diskrezzjoni mħollija f'idejn l-Awtorità intimata, kif ukoll ċaħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorità intimata, u dan wara li għamel is-segweni konsiderazzjonijiet:

"Ikkunsidra

Illi jirriżulta li t-talba tar-rikorrenti ġiet rifjutata abbażi ta' żewġ raġunijiet, u cioè:

- 1. Illi x-xogħlijiet proposti ma kinux konformi mal-kundizzjonijiet tal-qbiela fuq is-sit; u*
- 2. Ix-xatba li kienet qiegħda tiġi proposta kienet se taffettwa ħażin id-dritt ta' passagġ ta' terzi.*

L-ewwel raġuni – xogħlijiet mhux konformi mal-kundizzjonijiet tal-qbiela

Illi t-Tribunal fela sew il-kuntratt ta' kera ffirmat bejn il-partijiet fit-8 ta' Ottubru, 2019. Minn dan il-kuntratt jirriżulta illi l-oġġett tal-kuntratt kien il-kiri ta' 'sit u strutturi fil-Marnisi Area ta' Marsaxlokk muri bl-aħmar fuq il-pjanta P.D. 298_66_A-2'. Illi din il-pjanta li tinsab esebita a fol. 67, liema pjanta turi sit delinejat bl-aħmar u sit immarkat bil-blù. Huwa paċifiku li s-sit immarkat bl-aħmar huwa s-sit in kwistjoni

filwaqt li s-sit immarkat bil-blù huwa deskritt fuq l-istess pjanta bħala 'right of access'. Illi fl-istess pjanta m'hemm l-ebda indikazzjoni illi s-sit immarkat bl-aħmar għandu xi passaġġ favur terzi fih.

Illi minn qari tal-istess kuntratt jirriżulta wkoll illi l-istess sit ma jstax jintuża għal skopijiet residenzjali. Jirriżulta li din hija l-uniku projbizzjoni imposta fuq l-użu tal-istess sit. Kwindi t-Tribunal jinnota illi meta fid-deċiżjoni appellata ssir referenza għal "Agricultural Lease Agreement (qbiela)" dan huwa fattwalment żbaljat. Il-kirja de quo mhix kirja agrikola iżda kirja ta' sit u strutturi fejn l-uniku projbizzjoni ta' użu hija dik residenzjali. Kwindi jirriżulta illi l-Awtorità intimata, meta ġiet biex tikkunsidra t-talba tar-rikorrenti, telqet fuq sieq żbaljata meta kkunsidrat il-kirja de quo bħala waħda ta' qbiela.

Illi mir-rapport tal-case officer report jirriżulta illi kien hemm rakkomandazzjoni favorevoli fir-rigward tar-ristrutturar tal-istruttura u tal-bini ta' ġiebjja. Madankollu din il-konsiderazzjoni ġiet skartata għal kollox meta t-talba ġiet deċiża mill-Awtorità, u dan bla ma ngħatat l-ebda raġuni plawsibbli.

Illi t-Tribunal josserva illi ai termini tal-kuntratt tal-kirja, ir-rikorrenti huma obbligati li jagħmlu l-manutenzjoni meħtieġa. Jirriżulta illi l-istruttura li hemm fil-post għandha bżonn manutenzjoni biex ma tiġġarrafx. Il-fatt li dan is-sit inkera mhux bi qbiela ifisser illi r-rikorrenti jistgħu jutilizzawh kif jixtiequ huma, sakemm ma jużawh bħala fond residenzjali. Il-fatt li r-rikorrenti jridu jagħmlu artist studio biex jeżerċitaw id-delizzju tagħhom ma hux kunfligġenti mal-ebda klawsola tal-kuntratt. Li jkun hemm faċilitajiet sanitarji li jikkumplementaw l-ambjent rurali lanqas ma huma xi ħaġa li se tikser xi klawsola tal-kuntratt. Dan dejjem soġġett imbagħad għall-iskrutinju tal-Awtorità tal-Ippjanar.

Illi għalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-ewwel raġuni mogħtija mill-Awtorità intimata għaċ-ċaħda tat-talba tar-rikorrenti hija legalment skorretta.

It-tieni raġuni – dritt ta' passaġġ ta' terzi

Illi jirriżulta illi d-deskrizzjoni tas-sit fis-sejħa għall-offerti kienet is-segwent:

*"Kiri tale quale mhux għal skopijiet residenzjali tas-Sit u l-Istrutturi fil-Marnisi Area limiti ta' Marsaxlokk kif muri bl-aħmar fuq il-pjanta P.D. 298_66_A-2. **Dan is-sit huwa soġġett għad-dritt ta' passaġġ a favur ta' proprjetà adjaċenti.** (fn. 1 Enfasi tat-Tribunal). Kwalunkwe żvilupp li jsir fuq is-sit, irid jiġi approvat minn qabel mill-Awtorità tal-Artijiet (fn. 2 Dokument A a fol. 135)."*

Madankollu meta ġie redatt il-kuntratt iffirmit bejn il-partijiet id-deskrizzjoni ta' dan is-sit kienet is-segwent, u cioè:

“Sit u l-istrutturi fil-Marnisi Area limiti ta’ Marsaxlokk kif muri bl-aħmar fuq il-pjanta P.D. 298_66_A_2.”

Illi l-pjanta hija komuni kemm għas-sejha għall-offerti u kemm għall-kuntratt. Jiġi osservat illi fil-kuntratt ma jissema l-ebda dritt ta’ passaġġ fuq is-sit a favur ta’ terzi. Di più ir-rikorrenti, u terzi, xehdu bil-ġurament illi qabel ma ffirmaw il-kuntratt huma staqsew jekk fuq l-istess sit jeżistix xi dritt ta’ passaġġ u l-uffiċjali tal-Awtorità weġbuhom fin-negattiv.

Illi dak li jorbot lill-partijiet huwa dak li hemm stipulat fil-kuntratt iffirmit fit-8 ta’ Ottubru, 2019. Fl-istess kuntratt, kif ġià ngħad, ma ssir referenza għall-ebda dritt ta’ passaġġ ta’ terzi ħlief għall-pjanta annessa mal-istess kuntratt li turi dritt ta’ passaġġ fuq barra tas-sit in kwistjoni. Illi għalhekk, meta r-rikorrenti daħlu għall-kuntratt de quo huma ma ntrabtu illi jagħtu l-ebda dritt ta’ passaġġ lil terzi minn fuq is-sit mikri lilhom.

Illi jirrizulta b’mod ċar illi l-għelieqi fil-madwar għandhom aċċess adegwat minn bnadi oħra u m’hemm l-ebda bżonn li biex wieħed jidhol fl-għalqa adjaċenti għas-sit in kwistjoni jgħaddi minn fuq dan is-sit. Skont dak li jirrizulta mill-provi, it-terzi li qegħdin jippretendu dan id-dritt ta’ passaġġ kienu wkoll issottomettew l-offerta tagħhom għas-sit in kwistjoni. Jista’ jkun li qabel ma s-sit ġie aġġudikat favur ir-rikorrenti huma ħolqu xi tip ta’ passaġġ, però dan bl-ebda mod ma jidher li kien ġie konċess mill-Awtorità tal-Artijiet jew mill-predeċessuri tagħha. Għallinqas dan it-Tribunal ma ġie fornit bl-ebda prova dwar dan.

Illi għalhekk, fil-fehma tat-Tribunal, anke t-tieni raġuni mogħtija mill-Awtorità intimata hija waħda li m’għandha l-ebda bażi legali. Kemm il-pjanta annessa mas-sejha għall-offerti u kemm dik annessa mal-kuntratt ma jindikaw l-ebda dritt ta’ passaġġ fuq is-sit in kwistjoni u kwindi r-rikorrenti m’hu se jkunu qegħdin ifixklu l-ebda aċċess ta’ terzi jekk huma jkomplu jibnu l-ħajt tas-sejjeħ u jinstallaw xatba biex jagħlqu l-konfini tas-sit in kwistjoni.

Finalment it-Tribunal jirrileva illi l-kompetenza tiegħu hija biss waħda ta’ reviżjoni u għalhekk ma jistax jilqa’ t-talbiet tar-rikorrenti fit-totalità tagħhom stante li huma qegħdin jitolbu wkoll li t-Tribunal jordna lill-Awtorità tagħti l-kunsens tagħha għal dak li qegħdin jitolbu.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premissi, qiegħed jilqa’ l-appell tar-rikorrenti limitatament fir-rigward tat-talba tagħhom sabiex id-deċiżjoni appellata tiġi annullata u revokata iżda mhux qiegħed jilqa’ t-talba biex jissostitwixxi

d-diskrezzjoni mħollija f'idejn l-Awtorità intimata, filwaqt li jiċċhad l-eċċezzjonijiet rimanenti tal-Awtorità intimata.

Spejjeż a karigu tal-Awtorità intimata.”

L-Appell

19. L-Awtorità appellanta ressqet l-appell tagħha mis-sentenza appellata fil-5 ta' Mejju, 2021, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex,

“... tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva datata sitta u għoxrin (26) ta' April, elfejn u wieħed u għoxrin (2021), fl-ismijiet suesposti, b'dan illi tikkonferma r-risposta tal-Awtorità appellanta pprezentata quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva fis-sbatax (17) ta' Novembru, 2020; u għalhekk tikkonferma wkoll id-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet mogħtija fid-disgħa (9) ta' Ottubru, elfejn u għoxrin (2020), b'dan illi tilqa' l-appell tal-Awtorità appellanta.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi ġudizzjarji kontra l-appellanti Lawrence u Georgina Pavia.”

20. L-appellanta qalet li hija ħasset ruħha aggravata bid-deċiżjoni tat-Tribunal, u qalet li t-Tribunal naqas milli jagħti l-piż mistħoqq għall-fatt li l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' kiri ffirmit bejn il-partijiet juri d-dritt ta' passaggġ ta' terzi. L-appellanta qalet li filwaqt li t-Tribunal irrikonoxxa li kien hemm pjanta annessa mal-kuntratt, u li din kienet l-istess pjanta li kienet annessa mas-sejħa għall-offerti, u li tirreferi għad-dritt ta' passaggġ ta' terzi fir-rigward tal-proprjetà li fuqha għandhom titolu l-appellati, l-istess Tribunal naqas milli jikkonsidra l-fatt li ladarba din il-pjanta kienet parti mill-kuntratt, dik il-pjanta u d-drittijiet murija fuqha kellhom is-saħħa tal-kuntratt. L-appellanta qalet li *ai termini* tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta, hija għandha l-obbligu li tamministra l-art fl-aħjar interess tal-poplu Malti u Għawdx, u kien għalhekk li t-talbiet tal-appellati ġew

miċhuda minnha. Qalet li dwar dan il-punt, it-Tribunal kellu jikkonsidra x-xhieda tal-*case officer* Norton Chalker tat-12 ta' April, 2021, li skont l-appellanta kkonferma li l-pjanta annessa mal-kuntratt hija l-istess pjanta li kienet annessa mas-sejha għall-offerti, u li kienet tirreferi għad-dritt ta' passagg ta' terzi.

21. L-appellanta qalet li mkien ma gie ppruvat li ufficjali tal-Awtorità tal-Artijiet wegħdu li dan is-sit kien ħieles mill-jeddijiet ta' terzi. Qalet li għajr għall-*affidavit* tal-appellati, imkien ma gie ppruvat li l-appellati kellhom xi garanzija bil-miktub mill-Awtorità tal-Artijiet li ttihom dritt ineħhu d-drittijiet ta' terzi fuq is-sit.

22. L-appellanta qalet ukoll li l-eżistenza tad-dritt ta' passagg kien ikkonfermat mill-Perit tal-appellati quddiem it-Tribunal. Qalet li għalhekk it-Tribunal naqas milli jieħu konjizzjoni ta' dak li gie kkonfermat mill-Perit tal-appellati, ċjoé l-eżistenza tad-dritt ta' passagg. L-appellanta għamlet riferiment speċifiku għall-parti tax-xhieda tal-Perit Philip Mifsud fejn dan qal li r-ritratti mill-ajru juru li din l-art ma kellhiex użu agrikolu, iżda kienet tintuża bħala speċi ta' passagg. L-appellanta qalet li din ix-xhieda tikkonferma li d-dritt ta' passagg kien jeżisti, u li l-appellati kienu jafu bl-eżistenza ta' dan id-dritt, u għalhekk l-Awtorità tal-Artijiet ma setgħetx tinjora l-eżistenza ta' tali dritt fid-deċiżjoni tagħha.

23. L-appellanta qalet ukoll li t-Tribunal naqas milli jikkonsidra li fil-kuntratt ta' kiri l-Awtorità tal-Artijiet irriservat id-dritt li tiċhad kull applikazzjoni. Komplet tgħid li fi klawsola 6 tal-kuntratt jinsab stipulat li kwalunkwe żvilupp li jsir fuq is-sit irid jigi approvat minnha, u għalhekk hija aġixxiet skont it-termini

tal-kuntratt u fl-aħjar interess amministrazzjoni tal-art meta rrifjutat li tħalli dan l-iżvilupp isir.

24. L-Awtorità appellanta qalet li fil-fehma tagħha t-Tribunal kien ferm frettoluż meta wasal għad-deċizzjoni appellata , u daqstant ieħor kien frettoluż meta ġie biex jattribwixxi l-ispejjeż lill-Awtorità appellanta. Qalet li meta wieħed jikkonsidra li l-appell quddiem it-Tribunal intlaqa' biss limitatament, u li t-Tribunal ikkonkluda li t-talbiet tal-appellati ma jistgħux jintlaqgħu fit-totalità tagħhom, din il-Qorti għandha tiddeciedi li kull parti għandha tbatl l-ispejjeż tagħha.

Ir-Risposta tal-Appell

25. Fir-risposta tagħhom, l-appellati qalu li l-appell intavolat mill-Awtorità appellanta huwa għalkollox infondat fil-fatt u fid-dritt u għandu jigi miċhud fl-intier tiegħu. B'riferiment għall-ewwel aggravju, l-appellati wiegħbu li mill-atti jirrizulta li l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' kera ma kienet tindika l-ebda jedd ta' passagġ favur terzi minn fuq is-sit mikri lill-appellati. Qalu wkoll li Norton Chalker fil-kontroezami tiegħu xehed li skont il-pjanta annessa mas-sejha għall-offerti, id-dritt ta' passagġ huwa min-naħa ta' quddiem tal-proprjetà, u mill-kuntratt imkien ma jirrizulta d-dritt ta' passagġ fuq is-sit mertu tal-kirja. Qalu li għalhekk huma jinsabu perplessi bl-aggravju tal-Awtorità appellanta, li qiegħda tinsisti li d-dritt ta' passagġ kien jiffirma parti mill-kuntratt lokatizju u li dan messu ġie kkonsidrat mit-Tribunal. L-appellati qalu li quddiem it-Tribunal irrizulta bl-aktar mod ampju li d-dritt ta' passagġ inkwistjoni ma kienx jiffirma

parti mill-kuntratt bejn l-appellati u l-appellanta, u la ġie msemmi fil-kuntratt u lanqas ma kien indikat fil-pjanta annessa mal-istess. L-appellati qalu li l-fatt li kien indikat biss fl-avviż tas-sejha għall-offerti, mhuwiex suffiċjenti sabiex ikun kundizzjoni tal-kirja. L-appellati qalu li l-affarijiet kienu jieħdu xejra oħra li kieku d-dritt ta' passagġ kien imsemmi fil-kuntratt lokatizju, jew li kieku verament ġiet annessa l-pjanta li turi dan id-dritt ta' passagġ, jew inkella li kieku sar riferiment ġeneriku għall-kundizzjonijiet tas-sejha għall-offerti bħala formanti parti integrali mil-lokazzjoni. Qalu iżda li minn dan kollu ma sar xejn, u issa l-appellanta qiegħda tagħmel argumenti li mhumiex sopportati minn provi oħra sabiex tirrimedja n-nuqqasijiet tagħha. L-appellati qalu li għalhekk din il-Qorti, bħat-Tribunal qabilha, għandha tasal għall-konklużjoni li l-jedd ta' passagġ inkwistjoni ma jirriżulta minn ebda ftehim mil-huq bejn il-partijiet, u għalhekk m'għandux jiġi kkunsidrat bħala raġuni għalfejn kellha tiġi miċhuda t-talba tagħhom. Barra minn hekk l-appellati qalu wkoll li l-appellanta naqset milli tindaga dan il-jedd pretiż fuq l-art tagħha minn fejn joħroġ, ta' min hu, kif u meta ġie kostitwit, u kif jimpingi fuq l-amministrazzjoni ta' proprjetà tal-appellanta, kif ukoll x'effett dan għandu jkollu fuq il-jeddijiet li hija tagħti lil terzi. L-appellati qalu li dawn in-nuqqasijiet, flimkien man-nuqqas tal-appellanta li tikkundizzjona l-kirja għall-jedd ta' passagġ, wasslu biex it-Tribunal ikkonkluda li l-jedd ta' passagġ ma kellux jiġi kkunsidrat mill-appellanta meta din ġiet biex tiddeċiedi dwar it-talba tal-appellati.

26. B'riferiment għat-tieni aggravju, l-appellati qalu li l-Awtorità qiegħda tilmenta għaliex imkien ma ġie ppruvat li uffiċjali tagħha wegħdu li dan is-sit kien ħieles minn jeddijiet ta' terzi. L-appellati qalu li huma jinsabu sorpriži b'dan

L-aggravju għaliex dan jimplika li l-inkwilin b'xi mod għandu jagħmel il-prova li s-sid kellu l-obbligu li jggarantili l-użu paċifiku ta' dak mikri lilu. L-appellati għamlu riferiment għad-dispost tal-artikolu 1539 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid li sid il-kera huwa obligat, min-natura stess tal-kuntratt u mingħajr il-ħtieġa ta' xi ftehim speċjali, iqis li l-inkwilin ikollu t-tgawdija bil-kwiet tal-ħaġa mikrija lilu għaž-żmien kollu tal-kirja. Qalu wkoll li l-preżunzjoni legali hija li s-sid għandu l-obbligu li jggarantixxi l-użu paċifiku tal-ħaġa mikrija lill-inkwilin, u jekk il-kirja ser tkun sugġetta għal xi jedd vantat minn terzi fuq il-ħaġa mikrija, ikun jinkombi fuq is-sid li dan jitniżżel u jiġi indikat fuq il-kuntratt tal-kiri bħala kundizzjoni tal-kirja, u b'hekk jegħleb il-preżunzjoni *juris tantum* ikkreata mil-ligi. L-appellati qalu wkoll li ladarba dan ma sarx, huma ma kellhom l-ebda obbligu igibu prova in sostenn ta' preżunzjoni legali li topera favur tagħhom. Huma qalu wkoll li r-rappreżentanti tal-Awtorità appellanta kienu tawhom l-assigurazzjoni li ma kien hemm l-ebda jedd ta' passagġ fuq l-art mertu tal-kirja, kif ukoll li din ix-xhieda mogħtija bil-ġurament bl-ebda mod ma giet ikkontestata jew kontradetta mill-appellanta quddiem it-Tribunal, b'dan li għalhekk din titqies li akwixxiet għall-istess. L-appellati qalu li dan ifisser li l-appellanta ma setgħetx tibbaża l-aggravju tagħha fuq attakk fuq ix-xhieda mogħtija u l-kredibilità tagħhom, meta kienet hija stess li naqset milli tagħmel imqar domanda waħda in kontroezami biex tikkontesta l-kontenut ta' din ix-xhieda.

27. B'riferiment għat-tielet aggravju tal-appellanta, jiġifieri li l-appellati kienu jafu bid-dritt ta' passagġ u għalhekk huma aċċettaw il-kirja minkejja li kienu jafu b'dan il-jedd, l-appellati wiegħbu li l-fatt li jista' jkun hemm fiżikament jedd ta' passagġ preċedenti għall-kirja, ftit li xejn jagħmel differenza għar-risoluzzjoni ta'

din il-materja. Qalu li meta l-appellanta ddecidiet li tikri din l-art lilhom, hija ħadet ir-responsabbiltà li tikri din l-art skont il-kundizzjonijiet tal-lokazzjoni indikati fil-kuntratt ta' kiri, irrISPettivament minn x'uzu kien isir minn din l-art fis-snin precedenti. Qalu wkoll li jekk l-Awtorità appellanta riedet tikri l-art sugġetta għal dak li kien jigrì fuqha, din messha daħħlet tali kundizzjoni fil-kirja, u b'hekk l-appellati kienu jkunu f'pożizzjoni li jqisu jekk jidħlux għall-kirja jew le. L-appellati qalu li kien ir-rappreżentant tal-Awtorità stess, Norton Chalker, li in kontroezami ammetta li ma kellu assolutament ebda konoxxenza tal-origini ta' dan il-jedd pretiż u lanqas min kien qiegħed jivvanta din il-pretensjoni. Qalu wkoll li lanqas l-identità kompluta tat-terz injot ma rriżultat lill-appellanta u lit-Tribunal, aħseb u ara kemm dan il-jedd pretiż ta' passagġ kellu jikkundizzjona l-kirja tal-appellati.

28. B'riferiment għar-raba' aggravju tal-appellanta, l-appellati qalu li dan l-aggravju huwa l-aktar wieħed li ssorprendihom, u dan għaliex jimplika li ladarba hemm din il-klawsola fil-kuntratt lokatizju, l-Awtorità tista' tagħmel li trid, u tgħaddi minn fuq id-drittijiet mogħtija lill-inkwilini mil-liġi u mill-kuntratt innifsu. L-appellati qalu li dan l-argument iġib fix-xejn id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 563, li jipprovdi għal mekkanizmu ġudizzjarju proprju biex jiġu mistħarrġa kwistjonijiet bħal dik mertu ta' dawn il-proċeduri. Qalu li kienet l-Awtorità appellanta stess li fl-ittra tad-9 ta' Ottubru, 2020 li infurmat lill-appellati li d-deċiżjoni tagħha setgħet tiġi appellata *ai termini* tal-artikolu 57 tal-Kap. 563. L-appellati jistaqsu jekk ladarba l-Awtorità għandha diskrezzjoni tevalwa talba għall-iżvilupp, hijiex qed tgħid li d-deċiżjoni tagħha mhijiex sugġetta għall-istħarriġ ġudizzjarju li joħroġ mil-liġi, u li għandu jiġi injorat il-jedd li jagħti l-Att kostituttiv tal-istess Awtorità li decìżjoni tagħha tista' tiġi appellata, u jekk l-Awtorità hijiex 'il fuq

minn kull skrutinju ġudizzjarju fejn id-diskrezzjoni tagħha tiġi eżercitata ħażin. L-appellati qalu li l-fatt li l-Awtorità rriservat li tiċċad applikazzjoni mhijiex raġuni li tiġġustifika r-revoka tas-sentenza tat-Tribunal, u dan billi l-eżercizzju ta' tali diskrezzjoni huwa mogħti lill-Awtorità fl-istess qies u bl-istess mod li huwa mogħti lill-appellati d-dritt li jitolbu l-istħarriġ ġudizzjarju dwar kif tiġi eżercitata tali diskrezzjoni. L-appellati qalu li dan l-aggravju huwa maħsub mill-appellanta biex iġib fix-xejn il-proċess ta' stħarriġ ġudizzjarju li l-liġi stess taħseb għalih, u għalhekk għandu jiġi miċċud.

29. L-appellati qalu li huma jinsabu sorpriżi wkoll mill-fatt li l-appellanta appellat mill-parti tad-deċiżjoni dwar kif għandhom jiġu deċiżi l-ispejjeż, u dan għaliex l-eċċezzjonijiet tagħha ġew miċċuda kollha u hija ma ngħatat raġun fuq l-ebda binarju. L-appellati ziedu jgħidu li mhux talli din il-Qorti għandha tikkonferma d-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal, talli l-appellanta għandha tiġi kkundannata tħallas spejjeż doppji għaliex l-aggravji tagħha huma frivoli u vessatorji.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

30. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji mressqa mill-Awtorità appellanta fid-dawl ta' dak li ddeċida t-Tribunal, u dan filwaqt li ser tieħu wkoll inkonsiderazzjoni s-sottomissjonijiet tal-appellati. Ir-rikorrenti ressqu appell quddiem it-Tribunal wara li ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorità appellanta, meta din irrifjutat li tagħti l-kunsens tagħha sabiex l-appellati jkunu jistgħu jagħmlu xi xogħlijiet fuq art mikrija lilhom mill-istess Awtorità, għaliex fil-fehma tagħha x-xogħlijiet proposti ma jikkonformawx mal-

liġi li tirregola kirjiet agrikoli, kif ukoll għaliex xatba li l-appellati pproponew li jagħmlu f'haġt tas-sejjeħ li jiċċirkonda l-istess art, sejra timpedixxi d-dritt ta' passagġ ta' terzi. It-Tribunal laqa' t-talbiet tal-appellati, mingħajr ma ssostitwixxa d-diskrezzjoni tal-Awtorità appellanta bid-diskrezzjoni tiegħu, u huwa għalhekk li l-Awtorità appellanta qiegħda tressaq appell mid-deċiżjoni tat-Tribunal għaliex hażsitha aggravata b'dak li ġie deċiż.

L-ewwel aggravju: [it-Tribunal ma tax il-piż mistħoqq lill-pjanta annessa mal-kuntratt ta' kiri li turi d-dritt ta' passagġ ta' terzi]

31. L-Awtorità appellanta qalet li hija hażsset ruħha aggravata bis-sentenza appellata fejn it-Tribunal osserva li l-pjanta li kienet annessa mas-sejħha għall-offerti, ġiet annessa wkoll mal-kuntratt lokatizju tat-8 ta' Ottubru, 2019, u l-kuntratt ma jagħmel l-ebda riferiment għad-dritt ta' passagġ ta' terzi. It-Tribunal osserva wkoll li kien hemm xhieda tal-appellati u ta' terzi, li kkonfermaw li qabel l-appellati ffirmaw il-kuntratt ta' kiri, dawn staqsew jekk fuq is-sit jeżistix dritt ta' passagġ, u ġew infurmati li mhemmx. It-Tribunal ikkonkluda li dak li jorbot lill-partijiet huwa dak li hemm stipulat fil-kuntratt tat-8 ta' Ottubru, 2019, fejn ma sar l-ebda riferiment għad-dritt ta' passagġ ta' terzi, hliet għall-pjanta annessa mal-kuntratt li turi dritt ta' passagġ barra mis-sit.

32. L-appellanta qalet li minkejja li t-Tribunal ikkonstata li kien hemm pjanta annessa mal-kuntratt, u din il-pjanta kienet l-istess waħda li kienet annessa mas-sejħha għall-offerti, it-Tribunal naqas milli jikkonsidra illi dik il-pjanta u d-drittijiet murija fuqha għandhom l-istess saħħa tal-kuntratt.

33. Il-Qorti tqis li l-unika haġa li kellha tagħmel sabiex tiddetermina jekk dak li qiegħda tgħid l-Awtorità appellanta f'dan l-aggravju tagħha għandux mis-sewwa, huwa li teżamina l-pjanti esebiti mill-partijiet fil-proċess, sabiex tara jekk dan il-jedd ta' passagġ kienx inkluż fl-imsemmija pjanti, u dan ladarba l-Awtorità appellanta qiegħda tinsisti li l-pjanta annessa kemm mas-sejha għall-offerti kif ukoll mal-kuntratt hija l-prova regina tal-eżistenza ta' dan id-dritt ta' passagġ. Il-Qorti, wara li qieset id-depożizzjoni tal-appellati u tal-Avukat Cascun, li kollostnew li qabel gie ffirmat il-kuntratt ta' kiri, ufficjali tal-Awtorità appellanta kkonfermaw li fuq l-art inkwistjoni m'hemm l-ebda jedd ta' passagġ ta' terzi, eżaminat il-pjanti esebiti, minn fejn jirriżulta ċar li l-art mikrija lill-appellati hija dik delinejata bl-aħmar fuq il-pjanta PD No 298_66_A_2. Id-dritt ta' passagġ li qiegħda tagħmel riferiment għalih l-Awtorità appellanta huwa dak indikat b'bordura blù, u mill-pjanta inkwistjoni jidher ċar li dan il-passagġ huwa maqtugħ kompletament mill-art delinejata bl-aħmar. Dan ifisser li m'hemm l-ebda jedd ta' passagġ fuq xi parti mill-art mikrija, iżda l-jedd ta' passagġ huwa limitat għall-art delinejata bil-blù, u li twassal għall-art mikrija lill-appellati. Ladarba skont l-Awtorità appellanta, il-pjanta hija l-qofol tal-argument tagħha li fuq l-art mikrija lill-appellati hemm jedd ta' passagġ, l-Awtorità appellanta kellha tispjega b'mod aktar konvinċenti b'liema mod il-pjanta annessa mas-sejha għall-offerti u mal-kuntratt, tindika li minn fuq il-parti delinejata bl-aħmar hemm xi jedd ta' passagġ. Dan għaliex il-parti delinejata bil-blù, u li fuqha hemm dritt ta' passagġ, tasal eżatt sal-art mikrija lill-appellati, li iżda fuq il-pjanta tidher interkjuża u delinejata bl-aħmar kollha kemm hi, mingħajr ma jidher li hemm xi *overlapping* bejn iż-żewġ borduri, u mingħajr l-ebda fetħa jew sinjal li jista' jindika li hemm dritt ta' aċċess għal terzi minn fuqha. Għaldaqstant il-Qorti

mhijiex konvinta minn dak li qiegħda ssostni l-Awtorità appellanta, u qiegħda tiċhad dan l-aggravju għaliex la mill-provi miġjuba u mix-xhieda li nstemgħet, u lanqas mill-pjanti esebiti, ma jirriżulta dak li qiegħda ssostni l-Awtorità appellanta. Il-Qorti taqbel mat-Tribunal li d-dritt ta' passaggġ qiegħed fuq art barra tas-sit mikri lill-appellati, u fuq is-sit mikri lill-appellati mhuwa indikat l-ebda jedd ta' passaggġ jew aċċess ieħor. Tqis għalhekk li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċhdu.

It-tieni aggravju: [Ebda prova li uffiċjali tal-Awtorità wegħdu li dan is-sit kien ħieles minn drittijiet ta' terzi]

34. L-Awtorità appellanta tgħid li għajr għal dak li ntqal fl-*affidavits* tal-appellati, imkien ma gie ppruvat li xi uffiċjal tal-Awtorità tal-Artijiet ta garanzija lill-appellati li huma kellhom jedd ineħħu d-drittijiet li jgawdu terzi fuq is-sit.

35. Il-Qorti tqis li għaladarba diġà esprimiet ruħha dwar l-eżistenza o meno ta' xi dritt ta' passaggġ ta' terzi, dak kollu li jista' jintqal b'rabta ma' dan it-tieni aggravju huwa superfluwu. Ma kinux biss l-appellati li xehdu li huma ngħataw garanzija li fuq l-art mikrija lilhom m'hemm l-ebda jedd ta' passaggġ ta' terzi, iżda hemm ukoll l-*affidavit* tal-Avukat Carmel Cascun, li kien preżenti waqt l-iffirmar tal-kuntratt. Mill-proċess jirriżulta wkoll li minkejja li kien hemm korrisondenza li turi li l-appellati talbu konferma bil-miktub dwar l-eżistenza o meno ta' xi dritt ta' passaggġ, din baqgħet ma ngħatatilhomx, għalkemm il-Qorti m'għandhiex għalfejn tiddubita x-xhieda mogħtija mill-Avukat Carmel Cascun, partikolarment meta l-Awtorità appellanta għazlet li ma tagħmel l-ebda kontroezami lix-xhieda li kkonfermaw bil-ġurament li kien hemm uffiċjali tal-

Awtorità appellanta li qalu li fuq l-art mikrija lill-appellati, dik delinejata bl-aħmar fuq il-pjanti, m'hemm l-ebda jedd ta' passagg jew access favur terzi. Fi kwalunkwe każ il-Qorti m'għandhiex għalfejn toqgħod fuq dak li qalu x-xhieda, meta l-pjanta hija cara u titkellem waħedha. Fil-proċess hemm ukoll għadd ta' ritratti li jindikaw l-art li hemm dritt ta' passagg fuqha fejn ezatament tinsab. Il-Qorti ma tistax tifhem għal liema raġuni l-appellanta issa qiegħda tgħid li l-appellati mkien ma ngħataw xi forma ta' assicurazzjoni li huma ser ikunu jistgħu jcaħħdu terzi mill-jeddijiet tagħhom, u dan għaliex imkien ma giet ippruvata l-eżistenza ta' dan il-jedd li suppost għandhom terzi fuq l-art mikrija lill-appellati. Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhux iġustifikat, u tiċħdu wkoll.

It-tielet aggravju: [l-eżistenza tad-dritt ta' passagg kienet ikkonfermata mill-Perit inkarigat mill-appellati]

36. L-appellanta qalet li anki l-Perit Philip Mifsud inkarigat mill-appellati kkonferma li hemm dritt ta' passagg fuq l-art mikrija lill-appellati. L-Awtorità appellanta għamlet riferiment għall-fatt li l-Perit Mifsud xehed li mill-*aerial photos* huwa seta' jikkonstata li l-art inkwistjoni kienet tintuża bħala forma ta' passagg, u li huwa ddiskuta dan mal-appellat, li infurmah li l-art inkwistjoni hija art tal-Gvern li fuqha ma jista' jkun hemm l-ebda servitù.

37. Il-Qorti qieset illi mill-atti jirrizulta li qabel l-art inkwistjoni inkriet lill-appellati, din l-art kienet waħda abbandunata, li kienet tintuża bħala parkeġġ għall-vetturi jew anki bħala mogħdija għal persuni li riedu jaċċedu għar-raba' tagħhom minn fuqha, anki jekk ma kellhom l-ebda jedd jagħmlu dan. Fl-2019 l-Awtorità appellanta ħarġet sejha għall-offerti għall-kiri ta' din l-art, bl-unika

restrizzjoni fuqha tkun li din ma tistax tintuza għal skopijiet residenzjali. Il-Qorti tqis illi kwalsiasi użu li kien isir minn din l-art fil-passat, kien jinkludi użu li jista' jitqies bħala illeċitu jew illegali, partikolarment l-abbandun ta' materjal jew l-ipparkjar ta' vetturi fuq art li għandha potenzjal li tintuza għal skopijiet agrikoli. Madanakollu l-Qorti taqbel li l-kirja inkwistjoni ma tistax titqies bħala kirja agrikola, għax anki l-korrispettiv li qiegħed jithallas mill-appellati għall-kiri ta' din l-art jindika li din l-art ma nkrietx bħala 'qbiela'. Il-fatt li kien hemm individwi li kienu jużaw din l-art sabiex jaċċedu għar-raba' tagħhom, ma jfissirx li dawn għandhom jedd kweżit jibqgħu jagħmlu użu minn din l-art għal dan l-iskop, partikolarment meta l-pjanta li kienet annessa mas-sejha għall-offerti għall-kiri tal-art, kienet tindika b'mod ċar li l-art li giet mikrija lill-appellati ma kienet sugġetta għall-ebda jedd bħal dan. Din is-sejha għall-offerti kienet mgħarrfa lill-pubbliku, u għalhekk f'każ li xi persuni li għandhom art adjaċenti kellhom oġġezzjoni għall-fatt li d-dritt ta' passagġ huwa biss dak delinejat bil-blù, dawn setgħu faċilment jagħmlu l-oġġezzjonijiet tagħhom magħrufa. Servitù, partikolarment dik li tagħti dritt ta' passagġ, tigi ffurmata b'mod li tkun tal-inqas inkonvenjent għas-sid tal-fond servjenti, u għalhekk ladarba t-terzi li qegħdin jippretendu dan id-dritt ta' passagġ għandhom mod ieħor kif jilħqu l-art tagħhom, dawn għandhom jagħmlu użu minn tali mogħdijiet jew passagġi alternattivi. Barra minn hekk mill-provi lanqas biss jirriżulta min huma t-terzi li għandhom dritt għat-tgawdija ta' dan il-passagġ, jew kemm ilhom igawdu dan il-jedd. Għaldaqstant il-Qorti tqis li dan l-aggravju mhux iġustifikat, u tiċċdu wkoll.

Ir-raba' aggravju: [it-Tribunal naqas milli jikkonsidra li l-Awtorità zammet il-jedd li tiċhad kull applikazzjoni, skont l-istess kuntratt ta' kiri ffirmat mill-appellati]

38. L-appellanta għamlet riferiment għall-klawsola partikolari fil-kuntratt ta' kiri inkwistjoni, li tgħid li kwalunkwe żvilupp li jsir fuq is-sit jeħtieġ l-approvazzjoni minn qabel tal-Awtorità appellanta.

39. Il-Qorti tirrileva li minkejja l-ħtieġa li l-Awtorità appellanta trid tagħti l-approvazzjoni tagħha għal kull tip ta' żvilupp qabel dan iseħħ, madanakollu l-istess Awtorità għandha l-obbligu li tagħti raġunijiet għad-deċiżjonijiet tagħha. Il-Kap. 563 imbagħad jagħti lil kull min iħossu aggravat b'xi deċiżjoni tal-Awtorità, il-jedd li jressaq appell minn tali deċiżjoni, kif fil-fatt għamlu r-rikorrenti meta resqu quddiem it-Tribunal għaliex ma qablux mar-raġunijiet mogħtija mill-appellanta fid-deċiżjoni tagħha. Huwa minnu li l-Awtorità għandha l-jedd li tiċhad u tirrifjuta kwalunkwe applikazzjoni li ssirilha, iżda dan irid isir b'mod li jkun raġunat u li jirrispetta l-prinċipji ta' ġustizzja naturali. F'dan il-każ, hija l-pjanta stess annessa kemm mas-sejha għall-offerti, kif ukoll mal-kuntratt lokatizju, li tiddelinea sa fejn hemm drittijiet li għandhom jitgawdew minn terzi, u liema hija l-art li fuqha l-appellati ngħataw jeddijiet lokatizji, fejn ma jirriżultax li hemm il-jedd ta' passagġ jew mogħdija li l-Awtorità appellanta qiegħda ssostni li hemm. Dan ifisser li minkejja li l-Awtorità appellanta kienet qiegħda taġixxi entro l-poteri mogħtija lilha mil-liġi meta esigiet li jkun hemm l-approvazzjoni tagħha qabel isir kwalsiasi żvilupp fuq l-art mikrija lill-appellat, fl-istess waqt din ma kinitx korretta meta rrifjutat il-kunsens tagħha abbażi tal-interpretazzjoni tagħha li fuq l-art hemm dritt ta' passagġ favur terzi, għaliex

dan il-jedd bl-ebda mod ma jirrizulta. Tqis għalhekk li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċċdu.

Il-ħames aggravju: [l-ispejjeż]

40. L-Awtorità appellanta ssostni li ladarba t-talbiet tal-appellati ntlagħu b' mod limitat, id-deċiżjoni dwar l-apporzjonament tal-ispejjeż kellha tirrifletti dan, b'tali mod li kull parti kellha tiġi kkundannata tħallas l-ispejjeż tagħha.

41. Il-Qorti tirrileva li f'dan il-każ it-Tribunal ma setax jilqa' t-talbiet kollha li sarulu mill-appellati għaliex it-Tribunal ma jistax jissostitwixxi d-diskrezzjoni tal-Awtorità bid-diskrezzjoni tiegħu. Iżda t-Tribunal ddecieda li d-deċiżjoni tal-Awtorità appellanta għandha tiġi annullata u revokata, filwaqt li ċaħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-istess Awtorità. It-Tribunal applilka l-prinċipju li l-parti telliefa għandha tagħmel tajjeb għall-ispejjeż tagħha, stante li bl-ebda mod ma jista' jintqal li dak li ddecieda dwaru t-Tribunal b'xi mod ta raġun lill-Awtorità appellanta għall-pożizzjoni li ħadet f'dawn il-proċeduri. Għaldaqstant tqis illi dan l-aggravju ukoll mhuwiex ġustifikat, u tiċċdu.

Decide

Għar-raġunijiet premissi, din il-Qorti qiegħda tiddeciedi l-appell imressaq mill-Awtorità appellanta billi tiċċdu, filwaqt li qiegħda tikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

Spejjeż tal-proċeduri fl-ewwel istanza jibqgħu kif decizi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tal-Awtorità appellanta.

Moqrija.

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

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**