MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

31 ta' Jannar 2022

Rikors Numru 80/2021

Xwejni Holiday Complex Company Limited (C1560) preċedentement magħrufa bħala Gozo Corinthia Hotel Limited

vs

Awtorita' tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors **tas-soċjeta` rikorrenti** ppreżentat fid-29 ta' Lulju 2021 kif sostitwit fit-30 ta' Lulju 2021 li permezz tiegħu ppremettiet is-segwenti:-

*"Illi b'deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet (l-"**Awtorità**") datata 12 ta' Lulju 2021, l-istess Awtorità ddeċidiet illi l-Awtorità ma kienetx tenuta li tirrispetta r-riduzzjoni fiċ-ċens pagabbli lilha in konnessjoni mal-konċessjoni enfitewtika ta' art f'Għawdex magħrufa bħala ta' Xwejni. Għal kull buon fini, kopja tad-deċiżjoni hija anessa ma din l-oġġezzjoni u mmarkata Dokument "**A**".*

Illi s-soċjetà esponenti tħossa aggravata b'din id-deċiżjoni u għalhekk qiedgħa tinterponi din-oġġezzjoni ai termini tal-artiklu 57 tal-Kap. 573 tal-liġijiet ta' Malta quddiem dan it-Tribunal.

A. L-AGGRAVJI

L-aggravji huma ċari u manifesti u, b'mod suċċint jikkonsistu fis-segwenti:

1. *Illi l-Awtorità naqset milli tipprovdi motivazzjoni ċara u preċiża għaliex qiedgħa tasal għall-konklużjoni li waslet għaliha fid-deċiżjoni, u b'hekk poġġiet lill-esponenti f'posizzjoni li ma jistax jikkontesta kif jixraq u b'mod komprensiv, dik-id-deċiżjoni stante li huwa propju sprovvist mir-raġunijiet li wasslu għal dik id-deċiżjoni; u*

2. *Illi r-riduzzjoni ta' ċens pagabbli fill-kuntest tal-art in kwistjoni ilu in vigore sa mill-1974, u espressament prorogat fl-1984, u li min dak iż-żmien iċ-ċens li dejjem tħallas mill-esponent kien dejjem dak ridott, u allura dan huwa propju ċ-ċens li dejjem tħallas għall-aħħar 50 sena; u cioe kemm qabel meta l-art in kwistjoni kienet għada tal-Knisja kif ukoll wara meta l-istess art iddevolviet għand l-Awtorità;*

   Illi fil-frattemp u matul in-negozjati bejn l-esponent u l-Awtorità, din tal-aħħar kienet diġa aċċettat li "r-rata ta' ċens annwu u temporanju ta' Ewro167,516 ......ser tibda titħallas bir-rata ta' Ewro 16,751.60 fis-sena" u li din il-konċessjoni tibqa tgħodd sakemm tibda tiġi żviluppata l-art in kwistjoni. Illi d-deċiżjoni odjerna għalhekk hija waħda li tinnega dak l-ewwel ftehim, li għandu rilevanza ġuridika bejn il-partijiet, stante li kien diġa ntlaħaq bejn l-Awtorità u l-esponenti, propju dwar il-ħlas ta' ċens b'riduzzjoni sakemm l-art tkun tista' tiġi żviluppata.

B. ***IL-FATTI***

1. *Permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-nutar Victor Bisazza tat-3 t'Ottubru 1969 il-Knisja Arċipretali taż-Żebbuġ Għawdex ikkonċediet lill-esponenti b'titolu ta' emfitewsi temporanju ta' ħamsin (50) sena, prorogabbli għal perjodi ulterjuri ta' ħamsin sena l-wieħed, erba' biċċiet art aħjar deskritti fl-istess kuntratt, u hawnhekk kollettivament imsejħa "l-artijiet ta' Xwejni", taħt dawk il-pattijiet u kundizzjonijiet imsemmija fl-istess kuntratt. Kopja tal-istess kuntratt qiegħed jiġi hawn annessa u markata Dokument "**B**".*

2. *Illi permezz t'ittra datata 12 ta' Frar 1974 il-Kurja tal-isqof t'Għawdex, fuq il-firma tal-Mons Tumas Curmi, aċċettat illi r-rata ta' ċens annwu li kellha titħallas fuq l-artijiet ta' Xwejni tiġi ridotta min elfejn sitt mija u sittin liri Maltin (LM2,660) għas-somma ta' mitejn u sittin liri Maltin (LM260), sakemm l-istess artijiet ikun żviluppabbli. L-istess qbil kellu terminu definit ta' seba (7) snin. Is-soċjetà esponenti dejjem ħallset din ir-rata ta' ċens ridotta. Kopja tal-ittra hija annessa u markata Dokument "**C**".*

3. *Peress illi is-sitwazzjoni tal-artijiet rigwardanti l-artijiet tax-Xwejni ma nbidlitx, u cioe kienu għadhom mhumiex fabbrikabbli, fis-16 ta' Lulju 1984, is-soċjetà esponenti talbet lill-Kurja tal-isqof t'Għawdex biex testendi l-ftehim li kien hemm fir-rigward tal-ħlas ridott ta' ċens oltre s-seba' (7) snin inizjali.*

4. *Permezz t'ittra datata 19 ta' Lulju 1984, mill-uffiċju parrokjali ta' Żebbuġ, Għawdex it-talba tas-soċjetà esponenti biex tibqa' tapplika r-rata ta' ċens ridotta ta' LM260 fis sena sakemm tiġi żviluppata l-art, ġiet aċċettata. Hawnhekk ma ġie stabbilit ebda terminu għal din il-konċessjoni ta' ħlas ta' ċens ridott – iżda kellu jibqa japplika tul il-konċessjoni enfitewtika sakemm l-art tiġi żviluppata. Kopja tal-ittra hija annessa u markata Dokument "**D**".*

5. *Is-sitwazzjoni baqgħat hekk sal-aħħar tal-konċessjoni enfitewtika, u l-istess soċjetà esponenti dejjem ħallset ir-rata ta' ċens ridotta u kemm il-paroċċa ta' Żebbuġ Għawdex u sussegwentement l-Uffiċċju Konġunt tal-Gvern ta' Malta dejjem aċċettaw tali ħlas għas-saldu taċ-ċens annwu. Kopja tar-riċevuti huma hawn annessi u mmarkati Dokument "**E**".*

6. *Fil-25 t'Ottubru 2016 is-soċjetà esponenti kitbet lid-direttur tal-Uffiċju Konġunt (kopja hawn annessa u mmarkata Dokument "**F**"), li kienet qiedgħa teżerċita d-dritt li*

tipproroga l-konċessjoni emfitewtika għal perjodu ta' ħamsin sena oħra, bil-premessa illi għandhom jiġu diskussi it-termini tar-rata ta' ċens pagabbli.

7. *Illi permezz t'ittra uffiċjali tad-29 t'April 2019 (kopja hawn annessa u mmarkata Dokument "**G**") l-istess soċjetà esponenti tenniet l-intenzjoni tagħha li tipproroga l-konċessjoni enfitewtika.*

8. *Illi sussegwentement il-partijiet daħlu fi skambju ta' korrispondenza b'email bejniethom fejn jirriżulta ċar li kienu waslu fi ftehim li għandha ssir il-proroga, inkluż arranġament li permezz tiegħu s-soċjetà esponenti kellha tħallas ir-rata ridotta ta' ċens annwu u cioe ta' Ewro 16,751 minflok ir-rata ta' Ewro 167,516, sakemm l-artijiet ta' Xwejni jkunu jistgħu jiġu żviluppati.*

9. *Illi in segwitu għal dawn l-iskambji L-avukat Marisa Grech f'email tat-30 ta Settembru 2019 kienet ipproponiet abbozz tal-att finali ta' proroga (ara Dokument "**H**") u b'email oħra tas-26 ta' Mejju 2020 abbozz ta' skrittura privata li permezz tagħha l-Awtorità kienet qed taċċetta li ssir riduzzjoni amministrattiva ta' ħlas ta' ċens annwu in konnessjoni mal-artijiet ta' Xwejni (ara Dokument "**I**" anness").*

10. *Illi mis-suespost jirriżulta ċar illi anki l-Awtorità mhux talli kienet konxja, talli effettivament aċċettat li d-dinamika ekonomika li kienet tipprevali tul it-terminu kollu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika, u cioe li l-artijiet ta' Xwejni ma kienux fabbrikabbli, ma kienu qatt jistgħu jiġġustifikaw ir-rata ta' ċens inkorporata fil-kuntratt oriġinali u li allura kien hemm raġunijiet altru milli ġustifikati għaliex kella ssir riduzzjoni amministrattiva tal-istess rata ta' ċens annwu. Tant huwa hekk illi l-istess Awtorità kienet diġa abbozzat skrittura privata biex tkun tista sseħħ din ir-riduzzjoni amministrattivament, salv illi talvolta l-artijiet ta' Xwejni jkunu fabbrikabbli, allura dak l-arranġament amministrattiv kellu jispiċċa u r-rata ta' ċens kuntrattwali kella terġa tkun reintegrata biex tirrifletti l-valur tal-istess artijiet (Ara Dokument "**J**" anness).*

11. *Dawn il-fatti manifestament jixhdu li kien intlaħaq ftehim bejn il-partijiet li kien jirrifletti żewġ punti kardinali: (i) illi kellha ssir il-proroga tal-konċessjoni enfitewtika taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet oriġinali; u (ii) li amministrattivament l-Awtorità kienet qiedgħa taċċetta li sakemm l-artijiet ta' Xwejni jsir żvilupp fuqhom ir-rata ta' ċens annwu kellha tkun waħda ridotta min dik kuntrattwalment pattwita. Kull ma kellu jsir kien appuntament biex jiġi ppublikat l-att finali ta' proroga u tiġi ffirmata l-iskrittura privata tal-arranġament amministrattiv.*

12. *Fil-frattemp jidher illi fl-Awtorità kien hemm tibdil fit-tmexxija u dak illi kien diġa mifthiem mal-amministrazzjoni preċedenti f'daqqa waħda donnu ma baqgħax validu. Is-soċjetà esponenti tissottometti illi l-Awtorità kienet kommessa bl-arranġamenti li kienu diġa saru – u bħala awtorità pubblika ma tistax u m'għandix tinnega drittijet ġja vestiti f'ċittadin, u li jkunu ħolqu aspettattivi leġittimi fl-istess, sempliċiment għaliex ikun inbidel il-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità. Il-ftehim ma kienx tal-Kap-Eżekuttiv iżda tal-Awtorità u l-istess Awtorità għandha tirrispetta l-istess.*

Għar-raġunijiet suesposti is-soċjetà esponenti titlob li dan it-Tribunal joġgħbu:

1. *Jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità datata 12 ta' Lulju 2021 bir riferenza P190/2003 li kopja tagħha hija hawn annessa u markata Dokument "A";*

2. *Jordna li għandha ssir il-proroga tal-konċessjoni enfitewtika fuq l-artijiet ta' Xwejni għal perjodu ieħor ta' ħamsin (50) sena bil-pattijiet u kundizzjonijiet maqbula bejn l-Awtorità u s-soċjetà konvenuta skont l-abbozz mibgħut mill-Awtorità lis-soċjetà konvenuta, inkluż li l-Awtorità għandha tirrispetta li r-rata ta' ċens annwu fuq l-artijiet ta' Xwejni għandha tkun amministrattivament ridotta għall-ammont ta' Ewro 16,751 kif indikat fl-abbozz ta'l-skrittura privata ppreparata mill-Awtorità stess u komunikata lis-soċjetà esponenti permezz t'email datata 26 ta' Mejju 2020 u li kopja tagħha hija annessa u mmarkata Dokument "I" ma dan ir-rikors."*

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fis-16 ta' Awwissu 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi din hija risposta għar-rikors ta' Appell ta' Xwejni Holiday Complex Limited (C1560) preċedentament magħrufa bħala Gozo Corinthia Hotel Limited quddiem dan l-Onorabbli Tribunal*
2. *Illi s-Soċjeta' rikorrenti talbet estensjoni ulterjuri ta' ħamsin (50) sena fuq konċessjoni emfitewtika fuq erba' (4) biċċiet ta' art bil-kejl ta; 337.24 sqm, 14,613.65 sqm, 13,489.52 sqm u 1461.36sqm , kif ukoll talbet għall-proroga ta' riduzzjoni taċ-ċens imħallas fuq l-istess Bord*
3. *Illi permezz ta email datata tnax (12) ta' April elfejn wieħed u għoxrin (2021) , il-Kap Eżekuttiv tal-Awtorita' tal-Artijiet informat lir-rappreżentanti tas-soċjeta rikorrenti li :-*
   ' The Lands Authority Board of Governors has approved the extension to the emphyteutical grant in accordance with the original contract , but did not agree that there should be a concession for any form of reduction of the gorund rent due'
4. *Illi s-soċjeta rikorrenti a bażi ta' email mibgħuta fis-sebgħa u għoxrin (27) ta' April, talbet għar-rikonsiderazzjoni ta' din id-deċiżjoni;*
5. *Illi l-Bord tal-Gvernaturi a bażi ta' deċiżjoni ippublikata fi tnax (12) ta' Lulju elfejn wieħed u għoxrin (2021), reġgħa kkonferma d-deċiżjoni ikkomunikata mill-Kap Eżekuttiv fi tnax (12) ta' April tas-sena elfejn wieħed u għoxrin (2021) u informa lis-soċjeta rikorrenti li :*
   a. *..ikkonferma d-deċiżjoni mesemmija peress li l-Bord ma jaqbilx li l-Awtorita; kienet laħqet xi ftehim legalment sostenibbli mas-soċjeta' Gozo Corinthia Hotel Ltd dwar ir-riduzzjoni fiċ-ċens pagabbli, kif qiegħed jiġi pretiż'*
6. *Illi s-soċjeta' rikorrenti ħassitha aggravata mid-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet u interponiet dan l-appell quddien dan l-Onorabbli Tribunal*
7. *Illi l-Awtorita' tal-Appella tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tas-Soċjeta' rikorrenti:-*
   I. *Illi t-talba tal-Soċjeta' appellanta għandha tiġi miċħuda stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza, liema deċiżjoni ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti;*

II. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet imkien ma ntrabtet legalment sabiex tirriduċi ċ-ċens bil-mod propost mis-soċjeta' rikorrenti;*
III. *Illi l-Awtorita' intimata hija obbligata bil-liġi a bażi ta' Artikolu 7(2) (c) tal-Kapitlu 563 ta' Malta li jistipula li l-Awtorita għandha:- tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjarużu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art litifforma parti mill-isfera pubblika bħall-perimetru tal-kosta, ix-xtut, portijiet, mollijiet, puntuni,portbeaches, postijiet ta' nżul, irmiġġi, kanali,akwadotti, lagi, spieri naturali, irdum, widien, pjazez pubbliċi, toroq, sqaqien, korsiji, rotot ta' aċċess għall-postijiet pubbliċi oħra inkluż dawk li jwasslu għall-perimetru tal-kosta, boskijiet, parki, żoni ta'importanza ekoloġika jew ambjentali u s-siti ta'importanza kulturali, soċjali, jew storiċi;*
IV. *Illi għalhekk l-Awtorita' tal-Artijiet għandha d-dover sabiex tamministra bl-aħjar mod possibli u skont il-potenzjal tagħhom artijiet li huma tagħha*
V. *Illi għalhekk isegwi illi l-Awtorita' intimata kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni meta ċaħdet l-applikazzjoni odjerna*
VI. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet tirriserva li tipprovdi raġunijiet ulterjuri*

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli Tribunal , u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smigħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet ippublikata t-tnax (12) ta' Lulju, elfejn wieħed u għoxrin (2021)."

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

Ra li r-rikors tħalla għal-lum għal sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassitha aggravata b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 12 ta' Lulju 2021 li permezz tagħha ġiet infurmata li deċiżjoni li ttieħdet preċedentement mill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata kienet qiegħda tiġi kkonfermata. Din id-deċiżjoni kienet tirrigwarda ċaħda għar-riduzzjoni ta' ċens pagabbli lill-istess Awtorita` dwar biċċa art ġewwa x-Xwejni, Żebbuġ, Għawdex.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi permezz ta' kuntratt datat 3 ta' Ottubru 1969[1] il-Knisja Arċipretali taż-Żebbuġ, Għawdex kienet tat lis-soċjeta`

[1] Dokument B a fol. 11 *et sequitur*

Gozo Corinthia Hotel Limited b'titolu ta' subenfitewsi għal żmien ħamsin sena, prorogabbli għal perjodi ta' ħamsin sena-il wieħed, erba' (4) biċċiet art ġewwa ż-Żebbuġ, Għawdex u dan kif aħjar murija fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt li tinsab esebita a fol. 17 tal-proċess.

Illi r-rikorrenti ppreżentat ukoll ittra ffirmata minn ċertu Mons. Tumas Curmi[2], liema ittra pero` fil-maġġorparti kbira tagħha mhix daqshekk leġibbli, li r-rikorrenti tgħid li ġiet redatta fl-1974 fejn is-subċens ġie ridott minn Lm2660 għal Lm260 sakemm l-istess artijiet isiru żviluppabbli, liema riduzzjoni kienet valida għal 7 snin. Permezz ta' ittra datata 19 ta' Lulju 1984 issir referenza għall-ftehim tat-12 ta' Frar 1974 fejn ir-rikorrenti u l-Arċipriet taż-Żebbuġ ftehmu li l-konċessjoni speċjali dwar ir-riduzzjoni tas-sub ċens tiġi estiża sa meta tibda tiġi żviluppata l-art in kwistjoni.

Illi l-artijiet in kwistjoni kienu għaddew għand il-Gvern ta' Malta permezz tal-ftehim li kien sar fil-bidu tas-snin disgħin bejn l-Istat Malti u s-Santa Sede. L-istess artijiet, wara l-imsemmi ftehim, bdew jiġu amministrati mill-Uffiċju Konġunt. Mill-kuntratt ippubblikat fl-1969 jirriżulta li l-intenzjoni tar-rikorrenti kienet li tinbena lukanda, pero` skont dak relatat minn Jean-Pierre Schembri, Kap Eżekuttiv tar-rikorrenti, fl-affidavit tiegħu, ma hemm l-ebda applikazzjoni jew permess maħruġ biex l-istess artijiet jiġu żviluppati. Huwa kkonferma wkoll li l-istess artijiet qegħdin f'żona barra mill-iżvilupp.

Mid-diversi riċevuti esebiti jirriżulta illi tul is-snin dan is-sub ċens ridott baqa' jiġi mħallas lill-Kurja u sussegwentement lill-Uffiċju Konġunt. Jirriżulta wkoll illi fil-25 ta' Ottubru 2016 ir-rikorrenti bagħtet ittra legali lill-Uffiċju Konġunt biex tinformah bl-intenzjoni tagħha li ġġedded is-sub ċens għal ħamsin sena oħra u sabiex jinbdew diskussjonijiet dwar ir-reviżjoni tal-ħlas tas-sub ċens għall-istess perjodu.[3] Fl-2019, ir-rikorrenti ppreżentat ukoll ittra uffiċjali stante li ma kellha ebda risposta għall-ittra legali tagħha tal-2016.

Mil-emejls skambjati u mix-xhieda prodotti jirriżulta illi wara l-intavolar tal-ittra uffiċjali bdew skambji ta' diskussjonijiet bejn ir-rappreżentanti tar-rikorrenti u uffiċjali tal-Awtorita` intimata b'dawn id-diskussjonijiet iwasslu għal abbozzar ta' ftehim li ġie ppreżentat mir-rikorrenti a fol. 69 tal-proċess. F'dan l-abbozz l-Awtorita` intimata stipulat is-segwenti, u cioe`:

"Sinjur,

---

[2] Dokument C a fol. 20
[3] Dokument F a fol. 47

B'referenza għall-ittra tiegħek tal-............., nixtieq ngħarrfek li l-Awtorita` tal-Artijiet qed tilqa' t-talba tiegħek. Għaldaqstant issir riferenza għal dak konċess permezz ta' ittra datata 19/07/1984 mill-Arċipriet taż-Żebbuġ Għawdex, sabiex iċ-ċens jiġi ridott sakemm meta tibda tiġi żviluppata l-art in kwistjoni. L-Awtorita tal-Artijiet bħala suċċessur fit-titolu tal-Parroċa taż-Żebbuġ Għawdex qed tonera u tikkonferma tali konċessjoni b'riferenza għaċ-ċens kif rivedut permezz tal-kuntratt ta' proroga fl-atti tan-Nutar........ tal-......... Għaldaqstant ir-rata ta' ċens annwu u temporanju ta' €167,516 kif stipulata fl-imsemmi att ser tibda titħallas bir-rata ta' €16,751.60 fis-sena.

Hekk kif stipulat fil-konċessjoni tal-1984, din il-konċessjoni tallum tibqa' wkoll tgħodd sakemm tibda tiġi żviluppata l-art in kwistjoni u skont dawk il-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.

Il-kontenut ta' din l-ittra qed jiġi maqbul miż-żewġ partijiet illum...........

Awtorità tal-Artijiet *Corinthia"*[4]

Sussegwentement ġie redatt abbozz ta' kuntratt notarili kif jirriżulta mid-dokument J esebit a fol. 70.

Illi wara li ġie maqbul dan kollu kien fadal biss li tissolva kwistjoni dwar ir-reġistrazzjoni tal-imsemmija artijiet mar-Reġistru tal-Artijiet. Fil-fatt fis-27 ta' Mejju 2020, Dr. Marisa Grech, *Acting Chief Officer* tal-Awtorita` intimata, infurmat lis-Sur Schembri bis-segwenti, u cioe`: *"The deed will be published soon after the Joint Office finalises the registration with Land Registry Gozo in accordance with what is stipulated in CAP 358."*[5] Fil-21 ta' Diċembru 2020, Dr. Grech infurmat lis-Sur Schembri permezz ta' emejl illi *"Joint Office informed me that the Land Registry applications were finally submitted and approved and they shall be sending me the relative file. I will then get approval for publication and to appear on contract and hopefully we will close the case."*

Illi jirriżulta illi waqt id-diskussjonijiet msemmija hawn fuq, il-Kap Eżekuttiv tal-Awtorita` intimata ta' dak iż-żmien, u cioe` s-Sur James Piscopo, kien intiż dwar din il-kwistjoni u anke involva ruħu biex il-kwistjoni tiġi finalizzata. Illi jirriżulta li meta kien kollox lest sabiex jiġi ffirmat il-ftehim, it-talba tar-rikorrenti marret għall-approvazzjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata, liema Bord, ai termini tal-artikolu 8 tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta għandu r-responsabbilita` iwettaq ix-xogħol tal-Awtorita`. It-talba jirriżulta li ġiet diskussa fil-laqgħa tal-Bord tal-11 ta' Marzu 2021 fejn l-istess Bord inkariga lill-Viċi Ċermen biex jirrelata dwar ċerti aspetti tal-istess materja.[6] Fil-laqgħa sussegwenti tad-29

[4] Esebit a fol. 69
[5] Esebita a fol. 162
[6] Dokument MG2 a fol. 195

ta' Marzu 2021 il-Bord approva l-proroga tal-enfitewsi iżda ma qabilx li għandha tiġi konċessa xi riduzzjoni kwalsiasi fl-ammont taċ-ċens li jrid jitħallas.[7] Jirriżulta li din id-deċiżjoni ma ġietx komunikata b'mod formali lir-rikorrenti u kien biss wara li s-Sur Schembri bagħat emejl fid-9 ta' April 2021[8] lill-Kap Eżekuttiv il-ġdid, u cioe` s-Sur Robert Vella, li l-istess wieġbu permezz ta' emejl fit-12 ta' April 2021 li l-Bord kien ħa d-deċiżjoni tiegħu kif spjegat hawn fuq.[9] Sussegwenti għal din il-komunikazzjoni, is-Sur Schembri bagħat emejl datata 27 ta' April 2021 fejn talab lill-Kap Eżekuttiv biex id-deċiżjoni tiġi riveduta għar-raġunijiet imressqa minnu fl-istess emejl u li jiffurmaw parti sostanzjali mill-aggravji mressqa f'dan l-appell.[10] Permezz ta' ittra datata 12 ta' Lulju 2021, u cioe` d-deċiżjoni appellata, is-Sur Schembri ġie nfurmat li l-Bord irrikonsidra d-deċiżjoni tiegħu fejn infurmah ukoll li l-Bord ma jaqbilx illi l-Awtorita` intimata kienet laħqet xi ftehim legalment sostenibbli mas-soċjeta` Gozo Corinthia Hotel Ltd dwar ir-riduzzjoni fiċ-ċens pagabbli kif pretiż minnu.[11]

Dr. John Vassallo, Ċermen tal-Bord tal-Gvernaturi, fost affarijiet oħra, spjega illi l-Bord ħa l-pariri legali internament u kien ġie mogħti l-parir li l-Gvern ma jistax jitqies bħala suċċessur fit-titolu ta' *side agreement* li ma jiffurmax parti mill-kuntratt.

Ikkunsidra:

Illi l-pern ta' dan l-appell idur mal-fatt jekk l-Awtorita` intimata kinitx jew le ġustifikata fid-deċiżjoni tagħha li ma takkordax talba tar-rikorenti biex ikun hemm riduzzjoni fil-ħlas tas-sub-ċens impost permezz tal-kuntratt tal-1969 u kif ġie konċess lilha mill-Arċipriet taż-Żebbuġ, Għawdex permezz ta' ittra datata 12 ta' Frar 1974 u ittra ulterjuri tad-19 ta' Lulju 1984.

Illi ma hemmx kontestazzjoni li kien hemm diskussjonijiet ma' uffiċjali tal-Awtorita` intimata, fosthom l-eks Kap Eżekuttiv, sabiex jiġi prorogat is-sub ċens u li l-istess sub-ċens jiġi mħallas f'ammont ridott stante li l-art għadha mhix fabrikabbli. Illi dawn id-diskussjonijiet waslu għal abbozz ta' ftehim biex jiġi prorogat is-sub ċens u titħallas rata ridotta ta' sub-ċens. Illi, pero`, meta l-materja ġiet diskussa fil-Bord tal-Gveranturi ma kienx hemm qbil li l-ħlas tas-sub ċens jiġi ridott u dana għaliex fi kliem iċ-Ċermen ma kien hemm l-ebda *policy* tal-Gvern li taħseb għal dan u għaliex il-Gvern ma

[7] Esebit a fol. 194
[8] Esebita a fol. 177
[9] Esebita a fol. 176
[10] Dokument M a fol. 175-176
[11] Dokument A a fol. 8

jistax jitqies bħala suċċessur fit-titolu ta *side agreement* li ma jiffurmax parti mill-kuntratt.

Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi biex jasal għal deċiżjoni dwar din il-vertenza irid iħares lejn l-Att Dwar Proprjtajiet Ekkleżjastiċi (Kapitolu 358 tal-Liġijiet ta' Malta), liema Att ġie promulgat sabiex *"jipprovdi għat-twettiq tal-Ftehim iffirmat fit-28 ta' Novembru,1991, bejn is-Santa Sede u Malta dwar it-trasferiment lill-Istat ta' dik il-proprjetà immobbli f'Malta li ma hijiex meħtieġa mill-Knisja Kattolika għal skopijiet pastorali u għad-definizzjoni ta' ċerti kwistjonijiet li għandhom x'jaqsmu mar-relazzjonijiet bejn il-Knisja u l-Istat dwar proprjetà."*

Illi permezz ta' artikolu 8 tal-imsemmi Att ġie stipulat is-segwenti, u ċioe`:

"8.Bla ħsara għal dak provdut fl-artiklu 4 tal-Ftehim, jew għalfejn xi disposizzjoni oħra tal-Ftehim tipprovdi mod ieħor, il-Gvern jissuċċedi lil entijiet ekklesjastiċi f'kull dritt reali, interessi, obbligi, piżijiet (minbarra piżijiet piji) u azzjonijiet relattivi għal proprjetajiet trasferiti bis-saħħa tal-Ftehim."

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, il-ftehim bejn ir-rikorrenti u l-Kurja Arċiveskovili ta' Għawdex, kif rappreżentata mill-Arċipriet taż-Żebbuġ, Għawdex, sabiex jiġi ridott is-sub ċens sakemm l-art "tibda tiġi żviluppata", huwa obbligu assunt minn Entità Ekkleżjastika, liema obbligu għaldaqstant issuċċieda għalih il-Gvern ta' Malta.

Illi filwaqt li dan it-Tribunal jifhem li l-Awtorita` intimata għandha l-obbligu li tamministra l-beni tal-Gvern b'dik id-diliġenza ta' *bonus paterfamilias* min-naħa l-oħra ma tistax twarrab dawk l-obbligi li għaddew għandha b'suċċessjoni mingħand il-Knisja.

Illi għaldaqstant dan it-Tribunal iqis illi l-Awtorita` intimata trid tonora dak li ġie miftiehem bejn ir-rikorrenti u l-entitajiet ekkleżjastiċi u dan in linea ma' artikolu 8 tal-Kapitlu 358 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Bord tal-Gvernaturi kien legalment żbaljat meta ddeċieda li seta' jwarrab fil-ġenb dan l-obbligu assunt mill-ante kawża tiegħu u dan għar-raġunijiet appena spjegati.

Illi pero` dan it-Tribunal ma jistax ma jagħmilx is-segwenti osservazzjoni. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal hija prattika amministrattiva ħażina li jsiru diskussjonijiet u ftehim bejn uffiċjali tal-Awtorita` intimata u l-parti interessata mingħajr ma jkun hemm imqar xi tip ta' direzzjoni tal-Bord tal-

Gvernaturi fil-mumenti inizjali ta' tali diskussjonijiet. Illi talba bħal dik in kwistjoni kellha tibda l-*iter* tagħha billi titla' quddiem il-Bord la huwa l-istess Bord li fl-aħħar mill-aħħar irid jiddeċiedi fuqha. Jekk imbagħad il-Bord ikun jaqbel fil-prinċipju ma' dak mitlub sta għall-uffiċjali tal-Awtorita` li jħejju r-rapporti u l-istimi neċessarji biex għal darb'oħra jitilgħu quddiem il-Bord għall-approvazzjoni tiegħu. Hawnhekk il-Bord sab quddiemu *fait accomplit* u l-kwistjoni ġiet quddiemu wara sentejn ta' diskussjonijiet li ma kienx parti minnhom. Illi għalhekk, f'dan il-każ jirriżulta li l-proċess beda minn denbu.

Illi fl-aħħarnett, it-Tribunal jagħmel referenza għat-tieni talba tar-rikorrenti fejn talbet lil dan it-Tribunal jordna li ssir il-proroga tal-konċessjoni enfitewtika skont l-abbozz miftiehem bejn il-partijiet, inkluż li titħallas rata ta' ċens annwu u perpetwu ridotta għall-ammont ta' €16,751. Kif inhu risaput, din it-talba ma tistax tiġi akkolta stante li l-kompetenza ta' dan it-Tribunal hija limitata sabiex tirrevedi att jew deċiżjoni ta' awtorita` pubblika u mhux biex tissotitiwixxi d-diskrezzjoni li l-istess awtorita` għandha. Għalhekk din it-talba se tiġi miċħuda.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, filwaqt li qiegħed jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u għaldaqstant jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta fl-ittra tagħha tat-12 ta' Lulju 2021 esebita in atti bħala Dokument A a fol. 8 tal-proċess, jiċħad it-tieni talba u jiċħad ukoll ir-risposta tal-Awtorita` intimata.

Spejjeż a karigu tal-Awtorita` intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur