MALTA

# QORTI TAL-APPELL
**(Sede Inferjuri)**

**ONOR. IMĦALLEF**
**LAWRENCE MINTOFF**

Seduta tas-7 ta' Ottubru, 2022

Appell Inferjuri Numru 114/2020 LM

**Carmelo Borg u Emanuela Borg**
*('l-appellanti')*

***vs.***

**L-Awtorità tal-Artijiet**
*('l-appellata')*

**Il-Qorti,**

**Preliminari**

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Carmelo Borg** u **Emanuela Borg**, hawnhekk 'l-appellanti', minn sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva (minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'), tal-1 ta' Ġunju, 2021, (minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'), li permezz tagħha t-Tribunal ċaħad l-appell tar-rikorrenti mid-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tat-12 ta'

Novembru, 2020, u konsegwentement laqa' r-risposta tal-Awtorità intimata, sabiex b'hekk id-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità intimata ġiet ikkonfermata wkoll mit-Tribunal.

**Fatti**

2. L-appellanti huma proprjetarji ta' żewġ biċċiet art fi Triq il-Baltiku, San Ġiljan, liema art komplessivament fiha l-kejl ta' elfejn, erba' mija u ħamsa u sittin metru kwadru (2,465 m.k). Fis-sena 2019, l-Awtorità intimata ħarġet sejħa għall-offerti għall-għoti ta' konċessjoni enfitewtika ta' feles art tal-kejl ta' mitejn u tmienja u sebgħin metru kwadru (278 m.k.) fl-istess żona, liema art tinsab proprju f'nofs iż-żewġ biċċiet art proprjetà tal-appellanti. Kien għalhekk li l-appellanti għamlu l-offerta tagħhom għax-xiri ta' din l-art, u fil-5 ta' Marzu, 2020 ġie ffirmat il-kuntratt pubbliku li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmija porzjon art b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' ħamsa u erbgħin (45) sena, kif suġġetta għaċ-ċens annwu u temporanju ta' sitt elef, disa' mija u ħamsa u tletin Euro (€6,935), li jiżdied kull għaxar snin skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja. L-art in kwistjoni tinsab f'żona tal-iżvilupp, u għalhekk l-appellanti għamlu *Planning Control Application* (numru PC 60/20) fejn talbu li jiġi definit x'tip ta' żvilupp jista' jsir fiż-żona. L-appellanti spjegaw li ladarba l-Awtorità tal-Artijiet hija sid ta' parti minn din l-art, din għandha tagħti l-kunsens tagħha, anki jekk l-iżvilupp propost minnhom mhux ser jolqot jew jaffettwa l-art amministrata mill-Awtorità tal-Artijiet. L-appellanti spjegaw li l-permess partikolari jipprevedi żvilupp ta' bini fuq l-art tal-appellanti, filwaqt li fuq il-porzjon art li hija proprjetà tal-Gvern, huwa previst li jsir *landscaping* tal-wiċċ

tal-art u t-tħaffir ta' mina minn taħt, li tkun tista' sservi ta' passaġġ għall-parkeġġi li hemm fil-kumplament tal-art. L-appellanti spjegaw li għalhekk l-iżvilupp maħsub li jsir fuq l-art tal-Gvern huwa minimu, u ser isir taħt l-art biss. L-appellanti spjegaw li għall-bidu, il-periti tal-Awtorità appellata qablu mal-proposta tagħhom, u r-rakkomandazzjoni mogħtija fil-*case officer report* hija li għandu jingħata kunsens għall-iżvilupp propost mill-appellanti. Iżda l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità appellata ċaħad it-talba tal-appellanti, wara li qies li l-proposta tinvolvi tibdil fil-kundizzjonijiet tat-*tender,* u għalhekk iddeċieda li t-talba tal-appellanti ma tistax tiġi milqugħa.

**<u>Mertu</u>**

3. Permezz tar-rikors tal-appell *ai termini* tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, ippreżentat mill-appellanti quddiem it-Tribunal, l-appellanti spjegaw li huma ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Awtorità appellata, għaliex fl-ewwel lok din naqset milli telabora dwar ir-raġunijiet li wassluha biex tirrifjuta l-applikazzjoni tal-appellanti, u dan għaliex minkejja li l-Awtorità appellata ddikjarat li kien hemm tibdil fil-kundizzjonijiet tat-*tender,* ma semmietx għal liema minn dawn il-kundizzjonijiet kienet qegħda tirreferi. L-appellanti qalu li għalhekk id-deċiżjoni tal-Awtorità għandha titqies li hija nulla, u għandha tiġi revokata għaliex mhijiex motivata kif titlob il-liġi.

4. L-appellanti spjegaw li l-applikazzjoni tagħhom ġiet rifjutata mill-Bord għaliex kien ser ikun hemm tibdil fil-kundizzjonijiet tas-sejħa għall-offerti, u l-kundizzjoni numru tlieta tal-konċessjoni enfitewtika tispeċifika li s-sit irid jintuża

bħala *green area,* u l-enfitewta ma jkunx jista' jtella' bini jew strutturi mingħajr ma jingħata l-permess tal-Awtorità tal-Artijiet. L-appellanti spjegaw li bl-applikazzjoni tagħhom, huma m'għandhomx l-intenzjoni li jiżviluppaw l-art in kwistjoni, iżda li s-sottoswol ta' din l-art iservi bħala passaġġ biex persuni u vetturi jkunu jistgħu jgħaddu minn taħtu, mingħajr ma jiġi ppreġudikat l-użu tal-art bħala *green area,* b'mod li s-sottoswol jintuża sabiex tittaffa l-problema tat-traffiku fiż-żona.

5. L-appellanti spjegaw ukoll li t-tieni kundizzjoni fil-kuntratt tispeċifika li l-enfitewta m'għandux jagħmel tħaffir fuq is-sit sabiex ifittex l-ilma mingħajr il-kunsens tal-awtoritajiet governattivi, u qalu li din hija l-unika limitazzjoni li saret fir-rigward tat-tħaffir li jista' jsir fuq l-art. L-appellanti sostnew li m'hemm l-ebda kundizzjoni oħra li tittratta l-użu li jista' jsir mis-sottoswol, sakemm dan jibqa' jintuża bħala *green area,* u għalhekk ma kien hemm l-ebda tibdil fil-kundizzjonijiet stipulati fil-konċessjoni enfitewtika.

6. L-appellanti spjegaw ukoll li huma ħassewhom aggravati bid-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet, għaliex l-Awtorità appellata f'sitwazzjoni simili għal dik odjerna, tat permess li jiġi żviluppat is-sottoswol ta' *green area* jew *public open space,* u għalhekk jikkontendu li l-Awtorità għandha tuża l-istess kejl fid-deċiżjoni odjerna u ma tbiddilx jew tvarja l-parametri ta' dawn id-deċiżjonijiet mingħajr raġuni valida. Flimkien mar-rikors tal-appell tagħhom quddiem it-Tribunal, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tad-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità tal-Artijiet bid-data tat-12 ta' Novembru, 2020, kopja tal-konċessjoni enfitewtika li ngħatat fil-5 ta' Marzu, 2020, pjanta li turi l-pożizzjoni tal-passaġġ u tal-artijiet in kwistjoni, pjanta u illustrazzjoni magħmula mill-Perit

Robert Grech li turi l-proġett kif imfassal, u dokument imħejji mill-Perit Robert Grech bid-data tal-4 ta' Diċembru, 2020, fir-rigward ta' diversi permessi li nħarġu fuq siti maħsuba biex iservu bħala *public open spaces.*

7. Fir-risposta tagħha għall-appell intavolat quddiem it-Tribunal, l-Awtorità appellata spjegat li l-applikazzjoni tal-appellanti titlob sabiex jinbidel iż-*zoning,* u l-iżvilupp propost minnhom jinvolvi parkeġġ, uffiċini, żvilupp residenzjali, u faċilitajiet komunitarji u sportivi, u għalhekk jekk t-talba tagħhom tiġi milqugħha, ser ikun hemm ksur tal-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika, senjatament il-klawsola numru tlieta li tistipula li dan is-sit irid jintuża biss bħala *green area.* L-Awtorità appellata spjegat li skont is-sejħa għall-offerti maħruġa, ġie speċifikat li l-art ħarġet b'*tender* bil-kundizzjoni li din tibqa' *green area* skont il-pjan lokali, u għalhekk l-Awtorità tal-Artijiet kienet ġusta meta ċaħdet it-talba, għaliex it-talba kif proposta kienet ser twassal biex jiġi affettwat il-karattru u l-potenzjal tal-art adjaċenti. L-Awtorità intimata spjegat li hija tat ir-raġunijiet tagħha għar-rifjut, skont l-obbligu tagħha li tagħti raġuni għad-deċiżjonijiet amministrattivi li jittieħdu, u għalhekk għandu jsegwi li hija kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni tagħha meta ċaħdet l-applikazzjoni tal-appellanti. L-Awtorità intimata finalment spjegat li hija ddeċidiet skont l-obbligi legali imposti fuqha bl-artikolu 7(2)(ċ) tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, li jagħmilha ċara li hija għandha l-obbligu li tamministra bl-aktar mod assolut u sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta, u ta' kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika.

8. Waqt il-proċeduri quddiem it-Tribunal, xehdet **Dr Anita Giordimaina,** Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet, li spjegat li l-*file* tal-

applikazzjoni in kwistjoni kien jinkludi minuta indirizzata lilha u applikazzjoni dwar iċ-*change of zoning.* Ix-xhud spjegat li l-art proprjetà tal-Gvern tinsab ċirkondata minn proprjetà privata, u l-Bord kien awtorizza t-trasferiment ta' din l-art b'titolu ta' ċens temporanju għal ħamsa u erbgħin (45) sena bil-kundizzjoni li din tibqa' *public open space.* Ix-xhud spjegat li s-sidien tal-art privata pproċedew mal-Awtorità tal-Ippjanar b'applikazzjoni għal bidla fiż-*zoning,* imma l-Awtorità tal-Artijiet ma kinitx disposta li tagħti l-kunsens tagħha għal dan.

9. L-appellant **Carmelo Borg**, fix-xhieda tiegħu quddiem it-Tribunal spjega li s-sejħa għall-offerti fir-rigward tal-art tal-kejl ta' mitejn u tmienja u sebgħin metru kwadru (278 m.k.), kienet tistipula li l-art kellha tibqa' *green area.* Spjega li l-art in kwistjoni tinsab f'nofs l-art privata tiegħu, u l-ħsieb tiegħu huwa li l-passaġġ jibqa' *pedestrian area* kif rikjest, u minn taħt issir mina. Qal ukoll li huwa kien qiegħed josserva wkoll il-kundizzjoni li din l-art ma titħaffirx għall-ilma. L-appellant qal li huwa m'hu jikser l-ebda waħda mill-kundizzjonijiet tas-sejħa għall-offerti. L-appellant speċifika wkoll li t-tibdil fiż-*zoning* intalab minnu fir-rigward tal-art privata tiegħu, u mhux fir-rigward tal-kumplament tal-art.

10. **Il-Perit Robert Grech** fix-xhieda tiegħu qal li r-rikorrenti daħħlu applikazzjoni 'PLA1' quddiem l-Awtorità tal-Artijiet sabiex ikollhom *clearance* mill-Awtorità bħala sid tal-art fir-rigward tal-applikazzjoni li qegħdin jipproponu li jressqu quddiem l-Awtorità tal-Ippjanar. Ix-xhud speċifika li l-art taqa' kollha fil-limiti taż-żona tal-iżvilupp, u l-ħsieb tal-appellanti huwa li jinbnew żewġ blokok fuq l-art b'*mixed use.* Ix-xhud speċifika li l-*mixed use* propost mhux

neċessarjament huwa maħsub li jsir fuq l-art mogħtija b'ċens mill-Awtorità tal-Artijiet.

11. Il-**Perit Carmen Sutton**, *senior architect* fl-Awtorità tal-Artijiet, spjegat li filwaqt li min-naħa tal-Awtorità tal-Ippjanar l-applikazzjonijiet jissejħu 'PC applications', fir-rigward tal-Awtorità tal-Artijiet l-applikazzjonijiet jissejħu 'PLA2s', u dawn jikkonċernaw tibdil fiż-żoni, tibdil fl-allinjament tat-triq, u tibdil fin-natura ta' ċerti artijiet. Qalet li hija kienet il-*case officer* f'dan il-każ, u l-inkarigu tagħha kien li tagħmel rapport bir-rakkomandazzjonijiet tagħha. Ix-xhud speċifikat ukoll li waħda mill-kundizzjonijiet tal-għoti tal-art b'titolu ta' ċens temporanju, kienet tistipula li l-art tibqa' tintuża bħala *green area* skont il-*policies* tal-Awtorità tal-Ippjanar, u kien abbażi ta' din l-informazzjoni li hija ħarġet ir-rakkomandazzjonijiet tagħha lill-Bord, wara li qieset id-daqs u l-għamla tal-art, kif ukoll il-potenzjal tal-art adjaċenti. Qalet li meta ssottomettiet il-konklużjonijiet tagħha lill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità, ġie deċiż li qabel tittieħed deċiżjoni finali dwar il-proposta, tintalab aktar informazzjoni mingħand il-perit inkarigat mill-proġett. Għad-domandi li sarulha in kontro-eżami, il-Perit Sutton spjegat li hija rrakkomandat li l-Bord tal-Gvernaturi jagħti l-kunsens tiegħu għal dak propost.

## <u>Is-Sentenza Appellata</u>

12. Permezz tas-sentenza mogħtija fl-1 ta' Ġunju, 2021, it-Tribunal iddeċieda li l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

*Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta f'ittra datata 12 ta' Novembru, 2020 indirizzata lir-rikorrent Carmelo Borg li permezz tagħha ġie nfurmat li l-applikazzjoni tiegħu għal "*Change of zoning for a site within the development zone from Public Open Space NHRL01 to mixed Class uses, including parking, offices, shops, residences, sports and community facilities in Triq il-Baltiku, San Ġiljan" *kienet qiegħda tiġi rifjutata minħabba li l-proposta tinvolvi bdil fil-kundizzjonijiet tat-tender.*

*Illi mill-provi jirriżulta illi permezz ta' kuntratt datat 5 ta' Marzu, 2020, ir-rikorrenti kienu akkwistaw mingħand l-Awtorità intimata permezz ta' titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' ħamsa u erbgħin (45) sena is-sit tal-kejl ta' ċirka mitejn u tmienja u sebgħin metri kwadri (278 m.k.) fi Triq il-Baltiku, San Ġiljan. (fn. 1 – dokument B a fol. 6* et sequitur)

*Illi mir-risposta tal-Awtorità intimata jirriżulta illi l-oġġezzjoni tagħha kienet bażata fuq klawsola 3 tal-imsemmi kuntratt li tgħid is-segwenti:*

*"*Dan is-sit irid jintuża bħala żona Green Area. L-enfitewta ma jkunx jista' jtella' ebda xorta ta' bini jew strutturi, jekk qabel ma jingħatax lilu l-permess bil-miktub mill-Awtorità tal-Artijiet."

*Illi mill-provi prodotti mir-rikorrent jirriżulta illi dak propost huwa li s-sit jintuża bħala passaġġ pedonali u taħtu jiġi mħaffer sabiex fuq numru ta' livelli jkun hemm passaġġ għall-vetturi u n-nies.*

*Il-Perit Carmen Sutton, Perit fi ħdan l-Awtorità intimata, xehdet li f'dan il-każ hija kienet inkarigata sabiex tipprepara r-rakkomandazzjonijiet tagħha dwar l-applikazzjoni in kwistjoni. Spjegat li l-art in kwistjoni ma tistax tiġi assenjata użu differenti mill-art adjaċenti minħabba d-daqs tagħha. Madanakollu spjegat ukoll illi l-użu tal-istess sit kien jaqa' fir-responsabbilità tal-Awtorità tal-Ippjanar u/jew Awtoritajiet oħra. L-Awtorità intimata setgħet biss tirrakkomanda bdil tal-użu mil-lat finanzjarju in linea mal-obbligi tagħha taħt il-Liġi, u ċioe li l-istess art tkun użata bl-aktar mod vantaġġjuż li jista' jrendi lill-Awtorità intimata. Spjegat ukoll illi jekk jiġi approvat il-bdil tal-użu, l-applikant kellu jiġi nfurmat stante li dan jista' jwassal għal bdil fil-kundizzjonijiet tal-kuntratt ta' ċens bi gwadann għall-applikant, li jfisser li l-applikant ikun irid jixtri dak il-gwadann.*

***Ikkunsidra:***

*Illi t-Tribunal jibda biex jinnota illi r-rikors tal-appell fih bażikament erba' aggravji. Illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri jirriżulta illi l-partijiet ikkonċentraw fuq l-aħħar tliet aggravji, tant li l-Awtorità intimata lanqas fir-risposta tagħha ma indirizzat l-ewwel*

*aggravju tar-rikorrenti li permezz tiegħu ssottometta illi l-Awtorità intimata ma elaborat assolutament xejn dwar ir-rifjut tagħha fis-sens li ma semmietx liema fost il-ħafna kundizzjonijiet kienet qiegħda tirreferi għalihom. Lanqas ma jirriżulta li l-istess aggravju ġie trattat waqt is-sottomissjonijiet finali.*

*Madankollu, it-Tribunal iħoss li l-ewwel u qabel kollox għandu jittratta l-istess aggravju la darba ġie mressaq mir-rikorrenti.*

*Mid-dokument esebit bħala Dokument A mar-rikors promutur jirriżulta illi r-raġuni mogħtija mill-Awtorità intimata għar-rifjut tal-applikazzjoni hija s-segwenti:*

"Il-Bord innota li l-proposta tinvolvi bdil fil-kundizzjonijiet tat-tender u għalhekk ma tistax tiġi milqugħa."

*Illi minn qari ta' tali deċiżjoni jirriżulta li din tagħmel referenza għall-fatt li l-proposta tar-rikorrent tinvolvi bdil fil-kundizzjonijiet tat-*tender. *Kien biss fil-kors tas-smigħ ta' dawn il-proċeduri li ntefa' dawl dwar liema kundizzjonijiet kienu qegħdin jiġu nvokati mill-Awtorità intimata. Illi t-Tribunal jirrileva li ta' spiss qiegħed jiltaqa' ma' deċiżjonijiet mill-aktar xotti meta l-Awtorità intimata tgħaddi biex tiċħad applikazzjoni. Dan m'għandux ikun għaliex iċ-ċittadin għandu jifhem mill-ewwel, mingħajr ħafna* guess work, *ir-raġuni għala l-Awtorità intimata tkun qiegħda tiċħad applikazzjoni. Illi fil-każ preżenti l-Awtorità intimata, ben konxja tad-diversi kundizzjonijiet imsemmija fil-kuntratt ta' ċens temporanju, fid-deċiżjoni tagħha, għażlet li tfassal id-deċiżjoni notifikata mingħajr xi referenza għal xi klawsola speċifika. Illi għalkemm fil-fehma ta' dan it-Tribunal dan waħdu ma hux biżżejjed biex jannulla d-deċiżjoni appellata, huwa awspikabbli li malli persuna tirċievi deċiżjoni amministrattiva, din għandha titqiegħed f'pożizzjoni li tifhem mill-ewwel ir-raġuni wara tali deċiżjoni.*

*Illi sorvolat l-ewwel aggravju, it-Tribunal se jgħaddi biex jindirizza r-rimanenti aggravji. Illi jirriżulta illi l-pern prinċipali tal-kwistjoni odjerna huwa jekk l-Awtorità intimata kinitx ġustifikata jew le fir-rifjut tagħha għat-talba tar-rikorrenti sabiex jinħareġ il-kunsens tagħha sabiex sit mogħti b'ċens lir-rikorrenti jinbidel l-użu tiegħu. Jiġi rilevat illi dak li jorbot lill-partijiet huma t-termini u kundizzjonijiet maqbula bejniethom fil-kuntratt ta' enfitewsi temporanja datat 5 ta' Marzu, 2020. Ir-risposta għar-risoluzzjoni ta' dan l-appell tista' biss tinstab f'qari tal-istess kuntratt.*

*Illi kif ġia ingħad aktar 'il fuq, fi klawsola 3 tal-kuntratt ġie stipulat illi s-sit in kwistjoni jintuża biss bħala żona* Green Area *u li l-ebda strutturi jew bini ma jista' jittella' mingħajr il-permess bil-miktub tal-Awtorità intimata. In oltre ai termini ta' klawsola 9 ġie maqbul illi l-enfitewta ma għandux joħloq ebda servitù fuq l-istess sit a favur ta' proprjetà adjaċenti.*

*Illi r-rikorrenti jissottomettu illi huma mhumiex ħa jkunu qegħdin jiksru l-ebda obbligu assunt minnhom għax is-sit se jibqa'* green area *b'dana illi jiġi żviluppat f'passaġġ pedonali, filwaqt li taħtu se jsiru mini biex jgħaddu l-vetturi u n-nies. Illi fil-fehma tat-Tribunal, bl-iżvilupp kif propost se tkun qiegħda tinħoloq servitù favur proprjetà adjaċenti peress li kif spjega kemm ir-rikorrent u kemm il-Perit tiegħu se jkunu qegħdin jgħaddu vetturi u nies li jkunu qegħdin jagħmlu użu mill-proprjetà adjaċenti. Illi però, minn dak li xehdet Dr Anita Giordmaina jirriżulta illi din il-kunsiderazzjoni ma kinitx waħda mill-kunsiderazzjonijiet li għamel il-Bord stante li l-istess Bord ankra r-rifjut tiegħu ma' klawsola 3. Għaldaqstant dan it-Tribunal se jeżamina jekk id-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi kinitx ġustifikata meta wieħed iqis l-imsemmija klawsola.*

*Illi jibda biex jiġi osservat illi r-rifjut isemmi "*bdil fil-kundizzjonijiet tat-tender". *It-Tribunal jirrileva illi l-ebda dokument ta' sejħa għall-offerti ma ġie ppreżentat fil-mori ta' dawn il-proċeduri. Il-provi kollha daru mal-kuntratt imsemmi iktar 'il fuq. Kwindi t-Tribunal ma jistax jivverifika x'kienu l-kundizzjonijiet tat-*tender *imsemmija fid-deċiżjoni appellata. Minkejja dan kollu, ladarba sar il-kuntratt, huwa l-istess kuntratt li jagħmel liġi bejn il-partijiet.*

*Illi minn qari ta' klawsola 3 huwa ċar li l-Awtorità intimata ma riedet li jsir l-ebda żvilupp fuq is-sit in kwistjoni u li kellu jintuża biss bħala* green area. *Filwaqt li fil-kuntratt hemm referenza biss "għat-tlugħ" ta' bini u strutturi, huwa ċar li dak li kellha f'moħħha l-Awtorità intimata huwa li ma seta' jsir l-ebda tip ta' żvilupp fuq l-istess sit. Huwa pjuttost ċar li dak propost mir-rikorrenti jammonta għal żvilupp veru u proprju u dan għaliex se tinbidel kompletament l-istruttura ta' taħt il-wiċċ tal-istess sit u dan kif jirriżulta mill-pjanta a fol. 95 tal-proċess. Mill-istess pjanta jirriżulta illi taħt is-sottoswol tas-sit in kwistjoni se jinbidel f'passaġġi f'*parking area *filwaqt li fil-livell tat-triq se jibqa' jservi ta' passaġġ pedonali. Illi dan it-Tribunal huwa tal-fehma illi, għall-inqas bl-iżvilupp tas-sottoswol, ir-rikorrenti se jkunu qegħdin imorru kontra dak dettat fi klawsola 3 għaliex se jkunu qegħdin itellgħu strutturi li jservu ta' passaġġ għal vetturi u nies li jagħmlu użu mill-istess parkeġġ.*

*Illi kwindi, fil-fehma tat-Tribunal, l-Awtorità intimata kienet ġustifikata meta rat illi dak propost kien se jmur kontra l-obbligi assunti mir-rikorrenti fi klawsola 3 tal-kuntratt.*

*Għaldaqstant, filwaqt li t-Tribunal jawspika illi d-deċiżjonijiet tal-Awtorità intimata jkunu aktar dettaljati, ma jsib xejn x'jiċċensura fir-raġunijiet tal-istess Awtorità u kwindi jikkonferma d-deċiżjoni appellata.*

***Decide***

*Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrent u konsegwentement jilqa' r-risposta tal-Awtorità intimata.*

*Spejjeż a karigu tar-rikorrent.*

## L-Appell

13. L-appellanti ressqu l-appell tagħhom minn din is-sentenza tat-Tribunal permezz ta' rikors tal-appell tas-16 ta' Ġunju, 2021, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex jogħġobha tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, u minflok tilqa' t-talbiet tagħhom.

14. L-appellanti spjegaw li huma ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza tat-Tribunal għaliex id-desinjazzjoni tal-art bħala *green area* mhijiex waħda li saret mill-Awtorità tal-Ippjanar imma saret mill-Awtorità appellata, u dan għaliex l-Awtorità tal-Ippjanar tikkonsidra l-art in kwistjoni bħala waħda *within scheme* minkejja li hija *public open space,* fejn jista' jsir żvilupp taħt l-art sakemm l-ispazju jibqa' wieħed miftuħ, għalkemm l-ebda kriterji ta' żvilupp ma ġew definiti. L-appellanti qalu li għalhekk hija l-Awtorità appellata biss li tikkonsidra l-art inkwistjoni bħala *green area,* u din il-frażi trid tingħata tifsira skont il-kuntratt pubbliku li permezz tiegħu ġie impost l-obbligu li l-art tinżamm bħala *green area.* L-appellanti qalu li l-kuntratt ma jagħti l-ebda definizzjoni ta' x'inhi *green area* u jillimita ruħhu biss għal dak li tistipula l-klawsola 3 tal-kuntratt li tgħid li, "*dan is-sit irid jintuża biss bħala żona green area. L-enfitewta ma jkunx jista' jtella' ebda xorta ta' bini jew strutturi, jekk qabel ma jingħatax lilu l-permess bil-miktub mill-Awtorità tal-Artijiet.*" L-appellanti qalu li għalhekk skont il-kuntratt, ma jista' jittella' ebda bini jew struttura oħra mingħajr il-

kunsens tal-Awtorità appellata, u din il-klawsola ma tipprojbix kull tip ta' żvilupp, għaliex li kieku dik kienet l-intenzjoni, il-kuntratt kien jgħid hekk speċifikament. L-appellanti qalu li l-iżvilupp ta' mina taħt parti mill-art mhijiex suġġetta għall-projbizzjoni tal-klawsola 3, u dak propost minnhom m'għandux jiġi rrifjutat abbażi ta' din il-klawsola, aktar u aktar meta l-funzjoni tal-iskemar tispetta lill-Awtorità tal-Ippjanar u mhux lill-Awtorità tal-Artijiet.

15. L-appellanti qalu li l-klawsola 3 ma tipprojbix kull tip ta' żvilupp, iżda tippermetti li jsir żvilupp sakemm dan ikun approvat mill-Awtorità appellata. Qalu li dan ifisser li l-approvazzjoni o meno tal-Awtorità appellata għandha tkun ibbażata fuq raġunijiet leġittimi, u għalhekk it-Tribunal ma kienx korrett meta kkonkluda li l-iżvilupp inkwistjoni kellu jiġi miċħud għaliex jikser id-dettami tal-klawsola 3, meta dik il-klawsola tipprovdi li l-Awtorità appellata tista' tapprova l-iżvilupp. L-appellanti komplew jgħidu li ladarba m'hija ser tittella' l-ebda struttura fuq l-art, u hija prassi regolari għall-Awtorità li tagħti permess li ssir mina taħt proprjetà tagħha, ma kien hemm xejn li kellu josta l-approvazzjoni tal-Awtorità appellata

16. L-appellanti finalment qalu li f'dan il-kuntest irid jiġi rilevat li llum hija prassi li jsiru mini taħt żoni riservati għall-pubbliku u dan sabiex itejbu l-aċċess għall-proprjetà, u semmew xi istanzi fejn sar dan. L-appellanti qalu li huwa prinċipju ta' dritt bażilari u ta' amministrazzjoni korretta li d-deċiżjonijiet għandhom ikunu konsistenti, u għandu jirriżulta li l-Awtorità konsistentement approvat żvilupp taħt l-art li ma jaffettwax il-wiċċ tal-art.

**<u>Ir-Risposta tal-Appell</u>**

17. Fir-risposta tagħha, l-Awtorità appellata wieġbet li l-aggravji tal-appellanti huma infondati fil-fatt u fid-dritt. B'riferiment għall-ewwel aggravju tal-appellanti, fejn ingħad li hija biss l-Awtorità appellata li qegħda tqis l-art in kwistjoni bħala *green area* b'differenza mill-Awtorità tal-Ippjanar, l-Awtorità appellata qalet li dwar dan il-punt xehdet fid-dettall il-Perit Carmen Sutton, li spjegat li fil-mument tal-applikazzjoni, l-art mertu tal-każ odjern kienet skemata bħala *green area* mill-Awtorità tal-Ippjanar. It-*tender* sabiex tingħata l-konċessjoni enfitewtika, kien isemmi ċar li l-konċessjoni kienet qegħda tingħata suġġett li l-art tibqa' *green area,* u fil-klawsola 3 tal-kuntratt hemm stipulat li din l-art għandha tibqa' tintuża bħala *green area,* u dan anke kif kien jistipula t-*tender.*

18. B'riferiment għat-tieni aggravju, u għall-mod kif l-Awtorità appellata użat id-diskrezzjoni tagħha biex ħadet id-deċiżjoni finali, l-appellata qalet li l-Perit Sutton spjegat pass pass kif ittieħdet id-deċiżjoni finali. Spjegat li d-deċiżjoni ttieħdet abbażi ta' tliet fatturi, jiġifieri li t-*tender* inħareġ suġġett li l-art tibqa' *green area,* li l-klawsola 3 tal-kuntratt li bih l-appellanti ntrabtu mal-Awtorità dwar il-konċessjoni enfitewtika, ukoll isemmi li l-art trid tibqa' *green area,* u li kull żvilupp irid jiġi approvat mill-istess Awtorità, u l-awtorità kompetenti responsabbli biex tapprova tibdil ta' *zoning,* mhijiex l-Awtorità tal-Artijiet iżda l-Awtorità tal-Ippjanar. L-appellata spjegat li għalhekk fil-mument li fih ittieħdet id-deċiżjoni, l-Awtorità tal-Artijiet użat id-diskrezzjoni tagħha b'mod għaqli u skont il-liġi, abbażi tal-informazzjoni pprovduta lilha.

19. B'riferiment għat-tielet aggravju tal-appellanti, l-Awtorità appellata qalet li hija qiegħda toġġezzjona li jissemmew każijiet fejn skont l-appellanti hija aġixxiet b'mod differenti, u għalhekk qegħda titlob l-isfilz ta' dik il-parti tal-appell fejn jissemmew dawn il-każijiet, għaliex jekk ma jsirx hekk l-appellanti jkunu qegħdin jitħallew iressqu provi ġodda, liema provi qatt ma ssemmew qabel l-appell odjern. Qalet ukoll li fil-mertu ma nġabet l-ebda prova li dawn il-permessi kkwotati mill-appellanti kienu simili għall-każ odjern. Żiedet tgħid li l-Qorti kemm-il darba kellha okkażjoni tiddeċiedi fuq dan il-punt, u d-deċiżjoni dejjem tkun li l-Awtorità tal-Artijiet għandha tiddeċiedi fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-art u mhux skont jekk hemmx każijiet oħra simili jew le. L-Awtorità appellata żiedet tgħid li l-liġi tpoġġi fuqha l-obbligu li meta tiġi biex teżerċita d-diskrezzjoni tagħha fir-rigward ta' talba bħal dik mertu tal-każ odjern, l-Awtorità tiddetermina jekk b'dak mitlub hux ser ikun qiegħed isir l-aħjar użu tal-art pubblika.

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

20. Din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellanti, u dan fid-dawl tar-risposta tal-Awtorità appellata u tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fis-sentenza appellata.

*L-ewwel aggravju:* *[l-Awtorità appellata ddesinjat l-art bħala* 'green area'*]*

21. L-appellanti qalu li fil-każ odjern id-desinjazzjoni tal-art bħala '*green area*' ma saritx mill-Awtorità tal-Ippjanar, iżda mill-Awtorità tal-Artijiet, u dan sar

mingħajr ma ngħatat definizzjoni tal-kunċett ta' '*green area*'. Jgħidu li skont iż-*zoning* tal-Awtorità tal-Ippjanar, l-art in kwistjoni tinsab fl-iskema tal-iżvilupp, minkejja li hija maħsuba biex tkun *public open space,* u lanqas il-kuntratt li permezz tiegħu huma akkwistaw il-konċessjoni enfitewtika tal-art ma jipprojbixxi l-iżvilupp tal-art bil-mod kif propost minnhom.

22. Il-Qorti tibda billi tirrileva li l-feles art inkwistjoni li jinsab bejn l-artijiet tal-appellanti, huwa amministrat mill-Awtorità appellata *qua* direttarja, filwaqt li l-appellanti ngħataw il-konċessjoni enfitewtika temporanja fuq din l-art għal perijodu ta' ħamsa u erbgħin (45) sena. Il-kundizzjonijiet u r-restrizzjonijiet marbuta mal-użu tal-imsemmi feles art huma delineati fil-kuntratt tal-konċessjoni enfitewtika, li fil-klawsola numru 3 tiegħu jispeċifika li l-art għandha tintuża bħala *green area,* u li ebda bini ma jista' jsir fuq din l-art mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-Awtorità appellata. Filwaqt li huwa minnu li l-liġi tagħna ma tagħti l-ebda definizzjoni ta' *green area,* madanakollu m'għandu jkun hemm l-ebda dubju dwar it-tifsira ta' dan it-terminu, u tal-fatt li art maħsuba biex tintuża bħala *green area* m'għandu jitħalla jsir l-ebda żvilupp fiha. Barra minn hekk, il-klawsola numru 9 tal-konċessjoni enfitewtika tispeċifika li fuq dan il-feles art ma tista' tinħoloq l-ebda servitù sabiex isservi l-art adjaċenti. Din il-Qorti tqis illi kif sewwa iddeċieda it-Tribunal, b'dak li qiegħed jiġi propost mill-appellanti, fuq din l-art ser tinħoloq servitù bit-tħaffir ta' mina sabiex isservi bħala passaġġ għall-vetturi. Għalhekk kellu raġun il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità appellata li jiddeċiedi li bl-iżvilupp propost mill-appellanti ser ikun hemm tibdil fil-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika, liema tibdil ma jistax isir mingħajr tibdil fil-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika,

partikolarment fl-ammont taċ-ċens annwu li jitħallas mill-enfitewti. Mill-provi jirriżulta ċar li meta ġiet ikkuntrattata l-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni, l-art kienet maħsuba li titħalla bħala '*green area*', u għalhekk l-appellanti kienu mgħarrfa sa mill-bidu bir-restrizzjonijiet fuq din l-art. Tant kienu jafu b'dawn ir-restrizzjonijiet, li l-appellanti ppruvaw iduru magħhom billi fl-iżvilupp propost minnhom fasslu passaġġ minn taħt l-art għall-vetturi, u sostnew li dan il-feles art partikolari mhux ser jiġi żviluppat minnhom. Dan iżda ma jirriflettix il-fatt li b'dak propost l-appellanti sejrin mhux biss jiżviluppaw il-livell ta' taħt l-art, iżda sejrin ukoll joħolqu servitù fuq l-art sabiex isservi lill-art adjaċenti. Kienu dawn il-konsiderazzjonijiet li għamel il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità appellata meta ddeċieda li l-applikazzjoni tal-appellanti kif proposta għandha tiġi rifjutata. Wara li qieset il-provi kollha prodotti, din il-Qorti tikkonkonkludi li m'hemm xejn x'jiġi ċċensurat la fid-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità appellata u lanqas fid-deċiżjoni tat-Tribunal, u għalhekk tqis li l-ewwel aggravju tal-appellanti mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

*It-tieni aggravju:* *[il-klawsola 3 ma tipprojbix kull xorta ta' żvilupp]*

23. L-appellanti jgħidu li huma ħassewhom aggravati bis-sentenza appellata għaliex il-klawsola numru 3 tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika ma tipprojbix kull xorta ta' żvilupp, u l-imsemmija klawsola għandha tinftiehem li jista' jsir żvilupp, sakemm dan jiġi approvat mill-Awtorità tal-Artijiet. Jgħidu wkoll li hija prassi regolari li l-Awtorità appellata tippermeti t-tħaffir ta' mini taħt proprjetà u art tagħha.

24. Il-Qorti hawn tirrileva li l-fatt li l-Awtorità tal-Artijiet tesiġi li kull żvilupp fuq art tagħha jew amministrata minnha, irid ikun kopert bl-approvazzjoni espliċita tagħha, jaqa' pjenament fil-poteri u fid-drittijiet li għandha l-Awtorità tal-Artijiet bħala sid tal-art. Il-fatt li jista' jintalab permess għal żvilupp, u li tali permessi jistgħu jingħataw f'ċerti ċirkostanzi, ma jfissirx li tali permessi għandhom jingħataw kull meta jintalbu. Il-konċessjoni enfitewtika li qablu dwarha u ffirmaw għaliha l-appellanti, tgħid ċar li l-art għandha titħalla bħala *green area,* u kull żvilupp fuqha jrid ikun kopert bil-permess tal-Awtorità tal-Artijiet. Fil-każ odjern il-permess intalab iżda ma ngħatax, għar-raġunijiet spjegati mill-Awtorità appellata. Fi kwalunkwe każ, l-appellanti jafu ben tajjeb li qegħdin jitolbu xi ħaġa li tmur kontra l-kundizzjonijiet tal-konċessjoni enfitewtika li ntrabtu biha huma. Il-Qorti tirrileva wkoll li għalkemm fl-istadju tal-ġbir tal-provi quddiem it-Tribunal ma ġietx ippreżentata kopja tas-sejħa għall-offerti li ħarġet l-Awtorità tal-Artijiet, huwa l-kuntratt li jorbot lill-partijiet, u dan il-kuntratt jistipula bl-aktar mod ċar li l-art għandha tintuża bħala '*green area*', u li f'każ li l-enfitewta ikun irid jagħmel xi żvilupp fuq l-art, dan għandu jfittex li jingħata l-approvazzjoni tal-Awtorità tal-Artijiet għal dan. Madankollu ma jfissirx li din l-approvazzjoni bilfors għandha tingħata, partikolarment fejn l-għoti ta' tali approvazzjoni jista' jfisser ksur ta' kundizzjoni oħra fil-kuntratt, jiġifieri dik li fuq l-art ma tinħoloq l-ebda servitù favur l-art adjaċenti. Barra minn hekk l-Awtorità appellata lanqas ma tista' tmur kontra l-kundizzjonijiet tas-sejħa għall-offerti, għaliex jekk tagħmel dan tista' tkun qegħda tesponi ruħha għall-azzjonijiet ta' terzi dwar ksur tal-kundizzjonijiet tat-*tender*. Tqis għalhekk li dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu.

*It-tielet aggravju:* *[konsistenza fid-deċiżjonijiet tal-Awtorità appellata]*

25. L-appellanti jgħidu li huwa prinċipju ta' dritt bażilari u ta' amministrazzjoni korretta li d-deċiżjonijiet tal-Awtorità appellata jkunu konsistenti, u jsemmuistanzi fejn l-Awtorità tal-Artijiet tat il-permess tagħha għat-tħaffir ta' mina f'artijiet amministrati minnha, imma fil-każ odjern ma ġarax hekk.

26. Il-Qorti tirrileva li l-Awtorità tal-Artijiet hija obbligata tamministra l-art pubblika fl-aħjar interess tal-ġid komuni u b'mod li jissarraf fl-aħjar benefiċċju kemm għall-pubbliku b'mod ġenerali kif ukoll għall-pajjiż. Għalkemm l-appellanti semmew istanzi fejn l-Awtorità appellata tat permess sabiex jinħolqu servitujiet fuq l-artijiet amministrati minnha, l-appellanti ma ġabu l-ebda prova sabiex juru jekk il-każijiet imsemmija minnhom kienux regolati minn kundizzjonijiet identiċi għall-konċessjoni enfitewtika mogħtija lilhom. Tqis għalhekk li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

## <u>Decide</u>

**Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi l-appell tal-appellanti billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.**

**L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom ikunu a karigu tal-appellanti.**

Moqrija.

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

**Rosemarie Calleja**
**Deputat Reġistratur**