QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Sitta u u għoxrin (26) ta' Marzu 2024

Rikors Numru 28/2021 FDP

Fl-ismijiet

William (K.I. 0436350M) u Anna (K.I. 616150M) konjuġi Arena

vs.

L-Awtorita' tad-Djar u l-Awtorita' tal-Artijiet għal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 14 ta' Jannar 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

L-Oġġett tal-Kawża

1. *Illi r-rikorrent ilu għomru sħiħ jgħix fil-fond bin-numru 2A, fi Triq l-Imtieħen, il-Belt Valletta, (il-'***Proprjeta***`') b'titolu ta' kera. Il-Proprjeta' hija proprjeta' tal-Gvern ta' Malta amministrata mill-Awtorita' tad-Djar skont il-Kap. 261 tal-Liġijiet ta' Malta (kopja tal-aħħar fattura tal-kera u prova tal-ħlas tal-kera hija annessa u mmarkata bħala* ***Dok. WA1****);*

2. *Illi filwaqt li din il-Proprjeta` hija waħda u infatti għandha entratura waħda, hija kienet ġiet konċessa b'żewġ kirjiet, waħda residenzjali f'isem id-defunta Vincenza Arena, li tiġi omm ir-rikorrent, u l-oħra hija kirja kummerċjali f'isem ir-rikorrenti nniffsu;*

3. *Illi żmien twil ilu, kamra fuq wara tal-Proprjeta` kienet tintuża bħala 'Laundry' iżda din l-attivita' kummerċjali ilha 'l fuq minn ħamsa u għoxrin (25) sena li ntemmet, tant illi lura fis-snin disgħin, ir-rikorrent kien informa lil dak li preċedentement kien id-Dipartiment tal-Proprjeta' tal-Gvern u talab*

illi l-kirja kummerċjali tintemm u tibqa' biss dik residenzjali fuq l-istess Proprjeta`;

4. *Illi lura fis-sena elfejn u erbatax (2014), il-Gvern tramite l-Awtorita' tad-Djar, ħareġ skema bl-isem ta' 'Sir Sid Darek' skont l-Att biex Iħajjar Persuni Jsiru Sid Dahrom (Kap. 328 tal-Liġijiet ta' Malta), liema skema tati l-opportunita' lill-inkwilini fi proprjeta' tal-Gvern sabiex jixtru dik l-istess proprjeta' tale quale bi prezz issussidjat, u ċioè b'sussidju li jammonta għal ħamsin fil-mija (50%) tal-valur tal-proprjeta', soġġett illi l-inkwilin ma jkollux assi kapitali li jeċċedu l-mija u ħamsin elf Ewro (€150,000);*

5. *Illi, ir-rikorrenti xtaq jipprevalixxi ruħu minn din l-iskema, u wara li aċċerta ruħu li jissodisfa l-kundizzjonijiet kollha sabiex ikun jista' jikkwalifika biex jixtri l-Proprjeta`, issottometta l-applikazzjoni tiegħu skont kif titlob il-proċedura maħruġa mill-Awtorita' tad-Djar stess (kopja tal-iskema hija annessa u mmarkata bħala* **Dok. WA2***);*

6. *Illi minkejja li l-applikazzjoni tar-rikorrenti kienet tissodissfa l-kriterji li tirrikjedi l-iskema, nhar l-erbatax (14) ta' Lulju, 2020, huwa ġie nformat mill-Awtorita' tad-Djar illi l-applikazzjoni tiegħu kienet qiegħda tiġi rifjutata stante li, skont l-Awtorita' tad-Djar, il-Proprjeta` ma setgħetx tiġi mibjugħa (kopja ta' din il-korrespondenza hija annessa u mmarkata bħala* **Dok. WA3***);*

7. *Illi fid-dawl tar-rifjut tal-applikazzjoni tiegħu mingħajr ebda raġuni valida u ċara, ir-rikorrent ħassu serjament ippreġudikat b'din l-azzjoni amministrattiva da parti tal-Awtorita' tad-Djar u għaldaqstant ipprova jikseb spjegazzjoni mingħand l-Awtorita' intimata;*

8. *Illi wara li r-rikorrent, tramite l-avukati tiegħu, tkellem ma' rappreżentanti mill-Awtorita' tad-Djar permezz tat-telefown bil-għan illi jingħata tali spjegazzjoni għar-rifjut, huwa ġie biss infurmat illi l-Awtorita` ma kinitx f'posizzjoni illi tbiegħ il-propjeta' in kwistjoni għaliex "proprjeta` fil-Belt mhux qiegħda tinbiegħ";*

9. *Illi sussegwentement, permezz ta' ittra legali datata wieħed u għoxrin (21) ta' Lulju 2020, ir-rikorrenti interpella lill-Awtorita' sabiex formalment tipprovdi raġuni/jiet ċari u mhux ambigwi għalfejn l-applikazzjoni tiegħu ma ntlaqatx (kopja tal-ittra legali hija annessa u mmarkata bħala* **Dok. WA4***);*

10. *Illi minkejja li pprova jottjeni raġuni/jiet għal tali rifjut diversi drabi, għajr għal dak li ġie informat b'mod informali kif premess, ir-rikorrent baqa' ma rċieva ebda risposta mingħand l-Awtorita' tad-Djar, u għalhekk ħass illi ma kellux għażla oħra għajr illi jintavola il-presenti rikors a tenur tal-Artikolu 469A tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ġaladarba d-deċiżjoni tal-imsemmija Awtorita' tikkostitwixxi 'Azzjoni Amministrattiva' kif imfissra fl-Artikolu 469A(2).*

<u>Ir-Raġuni tat-Talba</u>

1. *Illi r-rikorrenti qiegħed jilmenta speċifikament għaliex fl-ittra mibgħuta lilu mill-Awtorita' tad-Djar datata erbatax (14) ta' Lulju, 2020 bid-deċiżjoni dwar l-applikazzjoni tiegħu biex jibbenefika mill-iskema 'Sir Sid Darek', huwa ma ġie mogħti ebda raġuni sodisfaċenti għalfejn il-Proprjeta` okkupata minnu b'titolu ta' kera ma tistax tiġi mibjugħa lilu taħt l-imsemmija skema;*

2. *Illi minkejja li reġa' pprova jottjeni spjegazzjoni sodisfaċenti mill-Awtorita' intimata, din tal-aħħar ma tat ebda raġuni għar-rifjut tagħha u wisq anqas tat raġuni valida, tant illi lanqas biss wieġbet għall-ittra legali mibgħuta mill-konsulent legali tal-esponenti tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Lulju 2020;*

3. *Illi konsegwentement, ir-rikorrenti ħassu aggravat minn dan l-aġir u d-deċiżjoni da parti tal-Awtorita' tad-Djar;*

4. *Illi ir-raġuni illi ingħata l-esponenti ma kenitx suffiċjenti biżżejjed sabiex fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, ir-rikorrenti ikun jista' jifhem għalfejn ġie skwalifikat minn din l-iskema, speċjalment fid-dawl tal-fatt illi huwa ssodisfa l-kundizzjonijiet kollha stipulati u ppubblikati mill-Awtorita' tad-Djar stess;*

5. *Illi filwaqt illi huwa minnu illi l-Awtorita' tad-Djar tgawdi ċertu livell ta' diskrezzjoni fl-amministrazzjoni tal-iskema in kwistjoni, huwa ben stabbilit illi dik id-diskrezzjoni trid titwettaq fil-parametri tal-liġi relattiva, b'mod raġonevoli, b'ekwita' u ħaqq u mingħajr abbuż ta' dik l-istess diskrezzjoni[1] u għandha tissejjes fuq kunsiderazzjonijiet relevanti b'ħarsien tar-regoli tal-ġustizzja naturali[2];*

6. *Illi huwa ben stabbilit, anke fil-ġurisprudenza, illi awtorita' pubblika, skont kif imfissra fl-Artikolu 469A(2) tal-Kap. 12, mhux biss marbuta illi ssegwi l-proċedura stabbilita, iżda wkoll għandha tassigura illi l-aġir tagħha ma jkunx jmur kontra l-prinċipji ta' ġustizzja naturali jew kontra l-Kostituzzjoni;*

7. *Illi jiġi rilevat ukoll, illi anke r-raġuni illi l-esponenti ingħata b'mod informali, kif ġie spjegat, hija inaċċettabbli, mhux biss għaliex hija xorta waħda vaga, iżda kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża odjerna, xorta waħda tikser il-prinċipji preċitati;*

8. *Illi kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet 'A&J Hili Ta' Miema Limited vs. Kummissarju tat-Taxxi Fuq il-Valur Miżjud', "il-prinċipji ta' ġustizzja naturali jitqiesu dejjem materja ta' dritt, anzi ta' dritt pubbliku, u n-nuqqas ta' osservanza tagħhom jagħti mhux biss dritt ta' appell meta dan hu konċess (anke jekk limitatament fuq punt ta' dritt), iżda ukoll għad-dritt ta' review mill-Qrati ordinarji."[3]*

9. *Illi in ogni każ u mingħajr preġudizzju, irrispettivament minn jekk l-Awtorita' tad-Djar għandhiex raġun fil-mertu dwar ir-rifjut jew le, il-fatt illi ma ġietx mogħtija raġuni valida u spjegazzjoni sodisfaċenti lir-rikorrent, saħansitra anke wara li huwa talabha formalment u b'mod ċar tramite ittra legali, huwa*

---

[1] Vincianne Mifsud vs. Direttur tal-Edukazzjoni et, Prim'Awla, 28 ta' Frar, 2019
[2] Henry Calleja vs. Kummissarju tal-Artijiet, Prim'Awla, 26 ta' Marzu, 2009
[3] A&J Hili Ta' Miema Limited vs. Kummissarju tat-Taxxi Fuq il-Valur Miżjud, Prim'Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 14 ta' Ottubru, 2004

aġir ta' inaċċettabbli li jmur kontra il-prinċipji tal-ġustizzja naturali u/jew għandu jitqies bħala abbuż tad-diskrezzjoni tal-istess Awtorita', partikolament meta d-deċiżjoni jidher li hija msejjsa fuq konsiderazzjonijiet inaċċettabbli;

10. *Illi din il-kawża qiegħda ssir wkoll fil-konfront tal-Awtorita` tal-Artijiet, bħala sid tal-proprjeta` in kwistjoni, għal kull interess li jista' jkollha fil-kawża odjerna.*

<u>Talbiet</u>

Għaldaqstant, in vista tal-premess, ir-rikorrent jitlob bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni u/jew provvediment neċessarju u/jew opportun, ai termini tal-Artikolu 469A tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta:

1. *Tiddikjara illi fit-teħid tad-deċizjoni rigward l-applikazzjoni b'referenza HAA 157/2012 kif ikkomunikata lill-esponenti permezz tal-ittra datata 14 ta' Lulju 2020 l-Awtorita` tad-Djar naqset milli tosserva l-prinċipji tal-ġustizzja naturali jew ħtiġijiet proċedurali mandatorji u/jew illi tali azzjoni amministrattiva tikkostitwixxi abbuż tas-setgħa tal-Awtorita' tad-Djar billi din saret għal għanijiet mhux xierqa u/jew hi msejjsa fuq konsiderazzjonijiet mhux rilevanti;*

2. *Konsegwentement tiddikjara illi din id-deċiżjoni hija nulla, invalida u/jew mingħajr effett;*

3. *Tiddikkjara u tiddeċiedi illi l-Awtorita' tad-Djar aġixxiet in mala fede u għaldaqstant hija responsabbli ai termini tal-Artikolu 469A(5) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta għad-danni kollha sofferti u li għad jistgħu jiġu sofferti mir-rikorrent bħala riżultat dirett tal-Azzjoni Amministrattiva;*

B'riżerva għal kwalsiasi azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti, inkluż għall-kumpens ta' danni li r-rikorrent jista' jsofri kawża tal-aġir tal-Awtoritajiet intimati jew minn minnhom.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa qed tiġi nġunta in subizzjoni.

2. Rat illi fil-25 ta' Frar 2021, l-intimata Awtorita' tad-Djar laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiża:

    1. *Illi it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

    2. *Illi f' dan il-każ ma jeżistux l-estremi u, jew l-elementi biex japplika l-Art 469A tal-Kodiċi Ċivili.*

3. *Illi jiġi rilevat li l-atturi ġia kienu ingħataw raġuni għaliex ma setgħux jibbenefikaw mill-iskema sir sid darek. Tant li huma ġew infurmati verbalment illi l-Awtorita' ma kenitx qed tippermetti li jsir bejgħ ta' propjeta' fil-Belt Valletta; dan huwa konfermat fir-Rikors Ġuramentat. Inoltre intbagħtet ittra li tindika il-propjeta' mikrija lill-atturi ma setgħetx tiġi mibjugħa.*

4. *Illi intant referenza ampja issir għall-Artiklu 12 tal-iskema mertu tal-kawża. Dan l-artiklu jipprovdi hekk:*

   "L-Awtorità tirriżerva d-dritt ukoll li tirrifjuta kull applikazzjoni għax-xiri fost oħrajn iżda mhux biss, proprjetà li jkollha valur storiku, irziezet, farmhouses, vilel u proprjetà oħra b'potenzjal ta' żvilupp, u dan fid-diskrezzjoni assoluta tagħha. Id-deċiżjoni tal-Awtorità tad-Djar tkun finali."

   *Kopja tal-iskema hija annessa mar-rikors ġuramentat – attenzjoni tingħata lill-Art 12 tal-iskema taħt it-titolu **"Projbizzjoni tal-Bejgħ fl-Interess Pubbliku".***

5. *Illi għalhekk ma kien hemm ebda lok li issir din il-kawża għax allaħares il-Gvern ikun imxekkel milli jieħu id-deċiżjonijiet li għandu jieħu biex jipproteġi, jamministra jew jisfrutta bl-aqwa mod il-propjeta' tiegħu.*

6. *Illi hija politika ("policy") tal-Awtorita' tad-Djar li propjeta' governattiva fil-Belt u f' ċerti żoni oħra ma tinbigħx u dan kif jirriżulta mid-dokument hawn annessi bħala Dok BB1. Kien ovvjament deċiż li bejgħ ta' propjetajiet fil-Belt Valletta ma jsirx u din il-projbizzjoni saret minħabba Interess Pubbliku. L-iskop ta' din il-policy huwa ovvju.*

7. *Illi ma kien hemm xejn li jmur kontra l-ġustizzja naturali – dan ma kienx każ fejn l-Awtorita' qed tagħmel xi ġudizzju w il-prinċipji ta' ġustizzja naturali ma japplikawx meta l-Awtorita' tkun qed twettaq il-policies tagħha. L-Awtorita' tad-Djar ma tistax u ma għandhiex tiġi imxekkla milli toħloq u twettaq "policies" lanqas permezz tal-Art 469A.*

8. *Illi ma kien hemm ebda abbuż tas-setgħat mogħtija lill-Awtorita' tad-Djar – l-iskema apposta tindika li l-Awtorita' għandha diskrezzjoni li tagħżel fejn tħoss li mhux fl-interess tagħha li tapplika l-iskema. Issa f' dan il-każ din l-għażla ma saritx biss fil-konfront tal-attur imma fil-konfront tal-postijiet goveranattivi kollha fil-Belt Valletta (kif ukoll żoni oħra) u dan għal raġunijiet ovvji. U inoltre ma kien hemm ebda għan mhux xieraq u ma kien hemm ebda għan imsejjes fuq xi kunsiderazzjoni mhux rilevanti.*

9. *Illi l-allegazzjoni tal-atturi li l-Awtorita' tad-Djar aġixxiet in mala fede hija allegazzjoni ridikola li lanqas biss tirriżulta mill-premessi stess tar-rikors*

ġuramentat. Ma hemm xejn li jindika jew jagħti ħjiel ta' xi mala fede. Anzi jingħad li r-rikors ġuramentat innifsu jikkonferma li l-avukat tal-attur stess, fuq it-telefon, ingħata l-ispjegazzjoni korretta u vera u ċioe' li propjetajiet fil-Belt Valletta ma kinux qed jinbiegħu u dan skont "policy" tal-istess Awtorita' tad-Djar.

10. *Illi anke skont dak indikat fl-Art 469A (5) ma hemmx lok li l-Awtorita' tad-Djar teħel ebda danni kif mitluba. Inoltre dak mitlub mill-attur raġjonevolment u legalment seta' jiġi rifjutat mill-Awtorita' anke a bażi tal-istess skema.*

11. *Illi ħadd ma għandu jkollu id-dritt jimponi fuq il-Gvern liema propjeta' għandu jbigħ u huwa għalhekk li ġie inkluż l-Art 12 fl-iskema mertu ta' din il-kawża. L-atturi ovvjament qed jippretendu li għandhom dritt jixtru bil-fors u, jew li din il-Qorti tagħtihom palata biex l-Awtorita' tad-Djar inġustament tiġi suxxettibbli għal ħlas ta' xi danni u hekk l-atturi ikunu jistgħu jakkwistaw mingħand il-Gvern il-benefiċċji li kienu ser jakkwistaw bix-xiri bl-irħis ta' din il-propjeta'.*

12. *Illi l-ittra mibgħuta mill-Awtorita' lill-atturi fil-fatt tagħti raġuni għaliex l-atturi ma setgħux jibbenefikaw mill-iskema – fil-fatt l-ittra tgħid li "l-propjeta' mikrija lilek ma tistax tiġi mibjugħa." U din kienet il-verita'. L-awtorita' ma setgħetx tmur kontra il-policy tagħha stess. Din ukoll tirrifletti l-informazzjoni li ngħata telefonikament l-avukat tal-attur meta ġie infurmat li l-propjetajiet fil-Belt Valletta ma kinux qed jinbigħu.*

Għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda kollha, bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa nġunti għas-subizzjoni.

3. Rat illi fl-4 ta' Marzu 2021, l-intimata Awtorita' tal-Artijiet laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

    1. *Illi ma huwiex qed jiġi kontestat li l-Awtorita' esponenti hija sid il-proprjeta' konċernata;*

    2. *Illi, preliminarjament, din il-kawża tfalli fil-konfront tal-Awtorita' esponenti u dan għar-raġuni li l-atturi naqsu milli jibagħtu ittra uffiċċjali jew protest lill-esponenti, u dan ai termini tal-artikolu 460 tal- Kodiċi Ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta);*

    3. *Illi, in linea preliminari, mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, din il-kawża tfalli fil-konfront tal-Awtorita' esponenti peress illi kif indikat mill-atturi stess l-Awtorita' eċċipjenti ma kienet involuta bl-ebda mod f'diskussjonijiet jew fit-teħid tad-deċiżjoni lamentata. Isegwi għalhekk illi ma hemm xejn x' jiġi mistħarreġ fil-konfront tagħha ai termini tal-artikolu 469A tal-Kap. 12;*

4. *Illi, inoltre, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Awtorita' esponenti ma hijiex il-leġittimu kuntradittur f'din il-kawża u dan għar-raġuni li lanqas ma kellha xi parteċipazzjoni diretta jew anke indiretta fl-iskema offruta mill-Awtorita' tad-Djar li għaliha qed issir referenza mill-atturi u dan anke għaliex l-Awtorita' esponenti u l-Awtorita' tad-Djar huma żewġ awtoritajiet kompletament separati;*

5. *Illi, preliminarjament, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti, kif jispeċifikaw ir-rikorrenti stess fir-rikors promotur tagħhom, ma rċeviet ebda korrispondenza fir-rigward tal-Applikazzjoni għall-iskema Sir Sid Darek, għaldaqstant l-Awtorita' tal-Artijiet ma għandhiex twieġeb għat-talbiet attriċi;*

6. *Illi, preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi jridu jindikaw il-jedd legali u l-interess ġuridiku li abbażi tiegħu intavolaw din il-kawża u dan għas-segwenti raġunijiet:*

   i. *L-atturi qatt ma kienu rikonoxxuti fuq il-fond residenzjali. Huwa minnu li omm l-attur William Arena kienet rikonoxxuta fuq din il-proprjeta', madanakollu l-atturi naqsu milli jipprovdu d-dokumenti meħtieġa sabiex isir trasferiment ta' rikonoxximent, jiġifieri illum-ilġgurnata l-atturi ma humiex rikonoxxuti uffiċċjalment mill-Awtorita' esponenti;*

   ii. *L-atturi, għalkemm rikonoxxuti fuq il-fond kummerċjali, stqarrew kemm-il darba huma stess li dan il-fond qiegħed jintuża bħala post residenzjali u mhux bħala fond kummerċjali – kif inhu l-iskop prinċipali tal-kirja eżistenti. Tant hu hekk illi l-atturi talbu lill-Awtorita' biex il-kirja tal-fond kummerċjali tinqeleb għal waħda residenzjali;*

7. *Illi fil-mertu, mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jipprovaw dak li huma qed isostnu fil-kawża tagħhom u juru kif jikkwalifikaw għall-iskema in kwistjoni;*

8. *Isegwi illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Awtorita' eċċipjenti ma rrekat u ma setgħat tirreka qatt danni lill-atturi;*

9. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-Awtorita' esponenti bl-ebda mod ma kkontribwiet għal din il-kwistjoni u m'għandhiex tiġi kkundannata tbati spejjeż għal din il-kawża, inklużi tagħha;*

10. *Illi, f'kull każ, il-pretensjonijiet tal-attur huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

12. *Bl-ispejjeż.*

4. Rat id-dokumentazzjoni ppreżentata mill-partijiet mal-atti fuq imsemmija, ossija:

a. Riċevuta tal-Lands Authority għall-fond 2a, Triq l-Imtieħen, Valletta f’isem Vincenza Arena għall-perjodu ta’ 1 ta’ April 2020 sa 30 ta’ Ġunju 2020 versu l-ħlas ta’ €12.82. (fol 8)

b. Riċevuta tal-Lands Authority għall-ħanut 2a, Triq l-Imtieħen, Valletta f’isem Vincenza Arena għall-perjodu ta’ 1 ta’ Jannar 2020 sa 30 ta’ Ġunju 2020 versu l-ħlas ta’ €232.93. (fol 9)

c. Skema tal-Awtorita’ tad-Djar għax-xiri ta’ djar ta’ abitazzjoni mħabbra fil-21 ta’ Frar 2014 – Sir Sid Darek. (fol 10)

d. Ittra datata 14 ta’ Lulju 2020 fejn l-applikazzjoni tar-rikorrenti ġiet miċħuda. (fol 17)

e. Korrispondenza tal-konsulent legali tar-rikorrent, datat 21 ta’ Lulju 2020. (fol 18)

f. Interoffice Memo tal-Housing Authority Board datata 11 ta’ Settembru 2018 intitolata ‘Sale of High Value Properties’. (fol 28)

Provi

5. Rat l-affidavit ta’ **William Arena**, ppreżentat fit-8 ta’ Lulju 2021 (fol 40) u rat id-dokumentazzjoni minnu ppreżentata, ossija:

    a. Applikazzjoni għal xiri da’ parte tar-rikorrent mal-Awtorita’ tad-Djar datata 11 ta’ Ġunju 2020. (fol 42)

6. Semgħet ix-xhieda ta’ **Dr Bryony Balzia Bartolo**, Manager fid-Dipartiment Legali tal-Awtorita’ tad-Djar, prodotta mir-rikorrenti u mogħtija fis-16 ta’ Marzu 2022. (fol 47)

7. Rat kuntratt datat 15 ta’ Diċembru 2020 fejn fond ġewwa Triq San Duminku, Valletta ġie akkwistat minn okkupanti tiegħu mingħand l-Awtorita’ tal-Artijiet, liema kuntratt kien ippubblikat fl-atti tan-Nutar Reuben Debono, minnu stess ippreżentat fid-29 ta’ Settembru 2022. (fol 59)

8. Semgħet ix-xhieda ulterjuri ta’ Dr Bryony Balzia Bartolo, prodotta mir-rikorrenti u mogħtija fid-29 ta’ Settembru 2022, fejn ġiet mitluba teżebixxi konvenju datat 3 ta’ Mejju 2019 (fol 67) u kuntratt datat 15 ta’ Diċembru 2020, li kopja tiegħu kien ġie eżebit min-Nutar Reuben Debono stess.

9. Rat illi fid-29 ta’ Settembru 2022, ir-rikorrenti ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x’jippreżentaw.

10. Rat l-affidavit ta’ Dr bryony Balzia Bartolo ippreżentat fl-1 ta’ Diċembru 2022. (fol 82)

11. Rat l-affidavit ta’ **Dr Marisa Grech**, Chief Officer Expropriation & Contracts Division fi ħdan l-Awtorita’ tal-Artijiet (fol 84), flimkien ma’ dokumentazzjoni minnha ppreżentata, ossija pjanti tal-fond meritu tal-kawża odjerna.

12. Rat illi fl-14 ta' Marzu 2023, il-Qorti ddikjarat l-istadju tal-ġbir tal-provi bħala magħluq u differiet il-kawża għas-sottomissjonijiet finali bil-miktub.

13. Rat is-sottomissjonijiet rikorrenti ppreżentati bil-miktub fl-24 ta' Ottubru 2023. (fol 91)

14. Rat is-sottomissjonijiet tal-Awtorita' tad-Djar ippreżentati fit-12 ta' Jannar 2024. (fol 105)

15. Rat is-sottomissjonijiet tal-Awtorita' tal-Artijiet ippreżentati fis-16 ta' Jannar 2024.

16. Rat illi fis-16 ta' Jannar 2024, il-kawża ġiet differita għas-sentenza.

Fatti

17. Jirriżulta illi r-rikorrenti William u martu Anna Arena jirrisjedu ġewwa fond 2A, Triq l-Imtieħen, Valletta, liema fond kien mikri lil missier William Arena, ossija Anthony Arena, u sussegwentement omm ir-rikorrent William Arena, ossija Vincenza Arena, ġiet rikonoxxuta bħala inkwilina fis-16 ta' Settembru 1991.

18. Jirriżulta illi Vincenza Arena mietet, għalkemm ir-rikorrent naqas milli jindika meta mietet, filwaqt illi r-rikorrent William Arena ma jidhirx illi huwa rikonoxxut bħala l-inkwilin uffiċċjali tal-fond, u dana kif jidher mir-riċevuta eżebita mir-rikorrent stess, li juri illi r-residenza, li hija reġistrata mal-Awtorita' tal-Artijiet bħala Propjeta' Nru 072997, għadha ssejjaħ bħala inkwilina lil Vincenza Arena. (fol 8)

19. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi r-rikorrent, f'ismu personali, għandu wkoll mikri ħanut, fl-istess indirizz, ossija 2A, Triq l-Imtieħen, Valletta, liema propjeta' hija reġistrata mal-Awtorita' tal-Artijiet bħala Propjeta' Nru 072996.

20. Jirriżulta illi permezz ta' applikazzjoni datata 11 ta' Ġunju 2020 (fol 42), ir-rikorrent William Arena, kemm f'ismu u f'isem ommu l-mejta Vincenza Arena, filwaqt illi indika li t-tnejn kienu '*Recognised Tenant*' filwaqt illi applika sabiex jibbenefika mill-Iskema 'Sir Sid Darek' maħruġa mill-Awtorita' tad-Djar fis-sena 2014.

21. Jirriżulta illi, permezz ta' Ittra datata 14 ta' Lulju 2020, ir-rikorrent ġie mgħarraf illi:

> *"Din l-applikazzjoni qiegħda tiġi ritornata lilek peress l-propjeta' mikrija lilek ma tistax tiġi mibjugħa"*

22. Jirriżulta illi, sussegwentement, permezz ta' Ittra datata 21 ta' Lulju 2020, r-rikorrent talab spjegazzjoni mingħand l-Awtorita' tad-Djar, għal liema ittra ma jidhirx illi kien hemm risposta da' parte tal-Awtorita' tad-Djar, u għalhekk, fl-14 ta' Jannar 2021, ir-rikorrent intavola l-proċeduri odjerni a tenur tal-Artikolu 469A tal-Kap 12, biex jikkontesta d-deċiżjoni tal-Awtorita', fejn talab illi dina tiġi dikjarata nulla u invalida.

Ikkunsidrat

23. Jirriżulta illi l-bażi tal-azzjoni odjerna hija skema mħabbra mill-Awtorita' tad-Djar fis-sena 2014 u applikata minn dak iż-żmien, imsejjħa Sir Sid Darek, fejn persuna tista' tapplika biex tixtri "appartament/dar/maisonette tal-Awtorita' tad-Djar jew tal-Gvern" w l-fond jigi sussidjat għal ħamsin fil-mija tal-valur tal-propjeta, mill-Awtorita' stess.

24. Jirriżulta illi, fil-każ odjern, jidher illi r-rikorrent William Arena applika sabiex jibbenefika minn tali skema għal dak illi jirrigwarda r-residenza 2A, li hija indikata bħala Propjeta Nru 072997 mal-Awtorita' tal-Artijiet.

25. Jirriżulta illi, fi kliem l-iskema stess, dina

> *"... hija intiża biex tħajjar inkwilini ta' appartamenti, djar u maisonettes tal-Awtorita' tad-Djar u tad-Dipartiment tal-Propjeta' tal-Gvern isiru sidien ta' darhom u jkomplu jużawhom bħala residenza ordinarja tagħhom"* (fol 10)

26. Jirriżulta wkoll illi, skond il-kundizzjonijet tal-Iskema, f'artikolu 12 li tipprovdi dwar 'Projbizzjoni tal-Bejgħ fl-Interess Pubbliku", hemm ipprovdut illi: (fol 16)

> *"L-Awtorita' tirriserva d-dritt ukoll li tirrifjuta kull applikazzjoni għax-xiri fost oħrajn iżda mhux biss propjeta' li jkollha valur storiku, riziezet, farmhouses, vilel u propjeta' oħra b'potenzjal ta' żvilupp, u dan fid-diskrezzjoni assoluta tagħha. Id-deċiżjoni tal-Awtorita' tad-Djar tkun finali."*

27. Jirriżulta wkoll illi b'deċiżjoni interna meħuda mill-Awtorita' tad-Djar fil-11 ta' Settembru 2018, kien ġie deċiż illi ċerti propjetajiet ma jibqgħux jitqiesu għal fini tal-iskema Sir Sid Darek, u dawna kienu s-segwenti: (fol 28)

    1. *All premises in Valletta except for flats in Old Slave Prison Block where a substantial number of flats has (sic) already been sold;*
    2. *All ex-services properties in Pembroke;*
    3. *All ex-services properties in Mtarfa;*
    4. *Premises at Dar ir-Risq, Triq ix-Xatt, Isla.*

28. Jirriżulta illi r-rikorrent, in sostenn tal-kontestazzjoni tiegħu li d-deċiżjoni tal-Awtorita' tad-Djar kienet waħda in mala fede u mhux in osservanza tal-prinċipji tal-ġustizzja naturali, eżebixxa kuntratt t'akkwist minn residenti ta' propjeta' ġewwa l-Blokk Nru 3, Triq San Duminku, Valletta, u saħaq illi la darba tali propjeta' kienet inbiegħet, dak ifisser illi l-propjeta' tiegħu messha kienet meqjusa wkoll biex tibbenefika mill-Iskema.

29. Jirriżulta, madanakollu, illi minkejja illi l-konvenju sar fit-3 ta' Mejju 2019 u l-kuntratt finali eventwalment sar fil-15 ta' Diċembru 2020, tali propjeta' kienet tinstab ġewwa l' hekk imsejjaġ Old Slave Prison Block, liema propjeta' kienet speċifikatament ġiet indikata bħala propjeta' illi setgħet tibqa' tinbiegħ.

Ikkunsidrat

30. Il-Qorti tosserva illi permezz tal-azzjoni odjerna, ir-rikorrenti qiegħed jiltob lill-Qorti sabiex tiddikjara illi d-deċiżjoni sabiex l-propjeta' tiegħu ġewwa 2A, Triq l-Imtieħen, il-Belt ma tinbiegħlux taħt l-iskema ta' Sir Sid Darek kienet waħda skorretta u ħażina, u saħansitra waħda bbażata fuq malafede.

31. Il-Qorti tirrivela, madanakollu, illi mill-assjem tal-fatti kif ppreżentati quddiemha, d-deċiżjoni tal-Awtorita' tad-Djar kienet waħda ġusta u ben motivata, peress illi bbażata fuq direzzjoni diskussa u meħuda mill-istess Awtorita' f'Settembru tas-sena 2018, fejn kienet iddeċidiet illi "historical properties with a very high potential" kellhom jiġu esklużi minn tali Skema.

32. Il-Qorti tosserva illi l-Awtorita' kellha kull dritt, jekk mhux dover, illi tassikura li propjetajiet ta' "valur storiku" kif ukoll propjeta' 'b'potenzjal ta' żvilupp" ma jkunux ikkunsidrati bħala benefiċċjarji tal-Iskema Sir Sid Darek, u għalhekk id-deċiżjoni tal-Awtorita' kienet waħda ġusta u ben motivata.

33. Il-Qorti, madanakollu, ma tistax ma tosservax in-nuqqas tal-Awtorita' illi tiġġustifika d-deċiżjoni tagħha b'raġunament u spjegazzjoni ċara. Jirriżulta, di fatti, illi l-unika ħaġa illi l-Awtorita' qalet meta ċaħdet it-talba tar-rikorrent, kien illi:

> *"Din l-applikazzjoni qiegħda tiġi ritornata lilek peress l-propjeta' mikrija lilek ma tistax tiġi mibjugħa"*

34. Din il-Qorti ma tistax ma tosservax illi kieku l-Awtorita' tat motivazzjoni ċara u spjegata 'l għaliex it-talba tar-rikorrent kienet qiegħed tiġi miċħuda, ir-rikorrent kien jitqiegħed f'posizzjoni ferm aħjar biex jikkunsidra jekk jikkontestax id-deċiżjoni tal-Awtorita' quddiem il-Qorti, kif attwalment għamel, liema konsiderazzjonijiet huwa ma setgħax jagħmel peress illi l-Awtorita' kienet xotta fir-risposta tagħha, u ma tat ebda motivazzjoni.

35. Tali nuqqas ċertament ma jistax jgħaddi inosservat, w il-Qorti ser tqis tali nuqqas fil-kap tal-ispejjeż.

Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti u semgħet x-xhieda;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex tiddeċiedi l-vertenza billi:

Tiċħad t-talba tar-rikorrenti kif dedotta.

Dwar Spejjeż, ir-rikorrent għandu jerfa' l-ispejjeż tiegħu, filwaqt illi l-Awtorita' tad-Djar għandha terfa' l-ispejjez tagħha u tal-Awtorita' tal-Artijiet.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur