MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

13 ta' Ġunju 2024

Rikors Numru 133/2023

John Borg u Yolanda Borg

Vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **John Borg u Yolanda Borg** ippreżentat fil-11 ta' DiĊembru 2023 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

1. *Illi l-esponent kien ipprezenta talba biex ikun jista' jissanzjona t-titjib ta' tinda koperta mill-applikazzjoni bin-numru PA/00770/21 u propona tibdil minuri.*

2. *Illi L-Awtorita tal-Artijiet tat decizjoni ta' 'Grant Consent' ghat-talba maghmulha mill-esponent, skond ittra datata 20 ta' Novembru, 2023, Land File No L/386/1962.*

3. *Illi pero, din id-decizjoni ta' 'Grant Consent' harget taht is-segwenti kondizzjonijiet, li qeghdin jigu riprodotti hawnhekk:*
    a. *"All documents submitted with the application were complete, correct, accurate and true.*
    b. *The proposed development does not run counter to conditions contained in the concession.*
    c. *No third-party rights are being infringed by the proposed development.*
    d. *It shall not confer any rights over the Government property, which were not previously vested.*
    e. *The Lands Authority is in no way to be held responsible for any expenses incurred in seeking the Planning Authority approval.*

f. ***Consent is being granted without prejudice to the Lands Authority's right to proceed with the disposal of the airspace by public tender.”***

4. *...*
5. *Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet hawn premessi l-esponent jitlob bir-rispett li dan l-Onorabbli Tribunal joghgbu:*
   a. *Qabel xejn u qabel is-smiegh ta' dan l-appell skont il-ligi, dan it-Tribunal jiddikjara ghall kull bon fini li qed jissospendi l-effetti tal-kundizzjonijiet datata 20 ta' Novembru, 2023.*

   b. *Jiddikjara in linja ta' revizjoni tad-decizjoni tal-Awtorita tal-Artijiet Intimata, illi l-'Grant Consent' inghata bil-kundizzjoni (f) lill-esponent John Borg, u li ghalhekk tirriforma d-decizjoni tal-Awtorita tal-Artijiet datata 20 ta' Novembru, 2023 fil-konfront tal-Esponent u konsegwentement jigu accettati l-oggezzjonijiet tal-esponent ghal wahda mir-ragunijiet sumenzjonati;*

   c. *Jordna lill-Intimata Awtorita tal-Artijiet sabiex f'dan il-kaz taghti l-kunsens taghha minghajr kundizzjoni (f);*

   d. *Jordna kwalunkwe provvediment iehor xieraq u opportun fic-cirkostanzi.*

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** ippreżentata fit-3 ta' Jannar 2024 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. llli din hija risposta għar-rikors ta' Appell ta' John u Yolanda Borg quddiem dan I-OnorabbIi Tribunal

2. llli r-rikorrent permezz ta' applikazzjoni, bin-numru ta' referenza PLA1/2023/0087 talab Iill-Awtorità intimata sabiex jissanzjona tinda bil-permess PA 00770/21 'To sanction the upgrading of tent and proposed minor amendments as per attached and stamped plans'

3. llli I-Awtorità tal-Artijiet approvat din I-applikazzjoni soġġett għal numru ta' kundizzjonijiet;

4. IIli I-appellanti f'dan ir-rikors mhumiex qed jappellaw mid-deċiżjoni intiera tal-Awtorità tal-Artijiet, stante li jaqblu mad-deċiżjoni ta' approvazzjoni, iżda mhumiex jaqblu mal-kundizzjoni 'f' imposta f'dik I-istess deċiżjoni u ċioe li l-Awtorità intimata qed tissalvagwardja d-dritt tagħha li titrasferixxi I-arja tas-sit mertu tal-każ odejrn;

5. llli r-rikorrent ħassu aggravat mid-deċiżjoni sureferita u għalhekk interpona dan I-Appell quddiem dan I-Onorabbli Tribunal;

6. Illi I-Awtorità appellata tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tar-Rikorrent:-

I. Illi preliminarjament, I-Awtorità intimata tikkontendi li dan I-appell huwa irritwu stante li qed isir appell mhux minn deċiżjoni tal-Awtorità iżda minn kundizzjoni marbuta ma' dik id-deċiżjoni;

II. llli għalhekk preliminarjament ir-rikorrent irid jiddikjara jekk mhuwiex qed jappella minn deċiżjoni fit-totalità taghha jew minn kundizzjoni li waħda li hu marbuta ma' dik id-deċiżjoni

III. llli Kapitolu 490 taI-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi li att amministrattiv jinkludi I-ħruġ mill-amministrazzjoni pubblika ta' ordni, liċenza, permess, warrant, awtorizzazzjoni, konċessjoni, deċiżjoni jew ċaħda ta' xi talba magħmula minn membru tal-pubbliku, iżda ma tinkludix miżura li tittieħed għall-organizzazzjoni interna jew ta' amministrazzjoni fi ħdan I-istess amministrazzjoni pubblika.

IV. llli kundizzjoni li hi imposta ma' deċiżjoni ma tinkwadrax fid-definizzjoni ta' att amministrattiv li t-TribunaI tar-Reviżjoni għandu I-kompetenza li jirrevedi;

V. llli se mai, ir-rikorrenti kellhom jagħmlu applikazzjoni oħra, li hi dik li jixtru I-arja tas-sit odjern biex imbagħad kien ikun hemm deċiżjoni oħra tal-Awtorità fuq jekk hux ser tapprova o meno tali talba, liema deċiżjoni setgħet tkun appellabbli quddiem dan I-istess Tribunal;

VI. llli għalhekk preliminarjament I-Awtorità intimata tikkontendi li ma jistax isir appell minn kundizzjoni marbuta ma' deċiżjoni jekk ma jsirx appell mid-deċiżjoni kollha tal-Awtorità intimata, liema deċiżjoni hi datata 20 ta' Novembru, 2023,

VII. IIli inoltre, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni preliminari, b'dak li qed jiġi kontestat f'dan I-appell, li kieku kellu jseħħ, kieku l-Awtorità intimata kienet taġixxi ultra vires u dan għaliex kienet effettivament tneħħi kundizzjoni 'f' kienet tkun qed tmur kontra Artikolu 31 tal-Kapitolu 573, li jistipola li kull trasferiment li ma jsirx skont Artikolu 31 tal-istess Kapitolu li ebda art ma tista' tiġi trasferita jekk mhux bil-metodi previsti fl-ArtikoIu ġia riferit;

VIII. Illi inoltre, b'dak li qed jikkontendi r-rikorrent, jinkiser il-prinċipju sagrosant ta' pacta sun servandi, peress li l-kuntratt ta' emfitewsi, speċifikament klawsola 9, jispeċifika li I-arja ma kinitx qed tiġi trasferita u I-emfitewta seta' biss juża limitatament dik I-arja bil-metodi kif previsti fl-istess kuntratt li jiskadi fl-2055, kif ukoll li kien responsabbli sabiex iżomm fi stat tajjeb I-istess arja

IX. Illi finalment, I-Awtorità taI-Artijiet hija s-sid tal-art u għandha kull dritt li timponi dawk il-kundizzjonijiet sabiex bħala bonus pater familias tistabilixxi I-aħjar użu tal-art

X. Illi għalhekk t-talba tal-appellant għandha tiġi miċħuda stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza liema deċiżjoni ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti.

XI. Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha I-Awtorità tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormai stabbilit, "the duty to give reasons";

XII. Illi għalhekk isegwi illi I-Awtorità intimata kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni meta imponiet il-kundizzjoni 'f'

XIII. Illi I-Awtorità tal-Artijiet qed tirriserva li tipprovdi argumenti ulterjuri

Għaldaqstant I-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan I-Onorabbli 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 taI-Awtorità taI-Artijiet fl-interità tagħha.

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata komunikata lilhom permezz ta' ittra datata 20 ta' Novembru 2023 li permezz tagħha ġew infurmati li t-talba tagħhom għall-kunsens tal-Awtorita` *"to sanction the upgrading of tent covered by PA/00770/21 and proposed minor alterations, as per attached and stamped plans"* kienet qiegħda tiġi milqugħa bil-kundizzjonijiet segwenti, u ċioe`:

"This consent is being granted under the following conditions:

a) *All documents submitted with the application were complete, correct, accurate and true;*
b) *The proposed development does not run counter to conditions contained in the concession;*
c) *No third party rights are being infringed by the proposed development;*
d) *It shall not confer any rights over the Government property, which were not previously vested;*
e) *The Lands Authority is in no way to be held responsible for any expenses incurred in seeking the Planning Authority's approval;*
f) ***Consent is being granted without prejudice to the Lands Authority's right to proceed with the disposal of this airspace by public tender*."**

Illi r-rikorrenti ma qablux mal-imposizzjoni ta' kundizzjoni (f) stante li skont huma din ma tagħmel ebda sens fiċ-ċirkostanzi u hija waħda irraġjonevoli.

Mill-provi prodotti quddiem dan it-Tribunal jirriżulta illi permezz ta' kuntratt datat 19 ta' Lulju 2006, il-Gvern kien ikkonċeda favur ir-rikorrenti u żewġha Joseph Borg biċċa art b'ċens għal ħamsin (50) sena ġewwa San Pawl il-Baħar. Din il-konċessjoni kienet tikkomprendi stabbiliment ħdejn il-baħar mingħajr l-arja tiegħu. Madankollu ċ-ċenswalisti kienu obbligati li jieħdu ħsieb il-

manutenzjoni tal-bejt u kellhom id-dritt ipoġġu fuqu tankijiet tal-ilma, *antennas* jew *satellite dishes* u *air conditioning units*.

Minn dak li xehed u esebixxa Norton Chalker, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, jirriżulta illi l-arja ta' fuq l-istabbiliment konċess lir-rikorrenti u żewġha ma kinitx inkluża fil-konċessjoni enfitewtika. Madanakollu jirriżulta illi fuq din l-arja qiegħda tiġi ġestita *cafeteria*. Irrimarka wkoll illi minn spezzjoni li saret fl-2022, l-operatur li kien qed jopera l-fond mogħti b'ċens ma kienx rikonoxxut mill-Awtorita` intimata.[1] Spjega wkoll illi l-applikazzjoni odjerna kienet tirrigwarda, fost affarijiet oħra, sanzjonar ta' tined li diġa kienet eżistenti fuq l-arja in kwistjoni, dwar liema pero` r-rikorrenti u żewġha qatt ma kisbu l-kunsens mingħand l-Awtorita` intimata. Fis-seduta tal-11 ta' April 2024, is-Sur Chalker ippreżenta pjanta tal-ambjenti li ġew konċessi b'ċens lir-rikorrenti u żewġha.[2]

Ian Galea, uffiċjal tal-Awtorita` tal-Ippjanar, xehed dwar applikazzjonijiet u permessi li jolqtu l-fond jew l-arja in kwistjoni, u ċioe`:

1. PB/5031/87 li kien jitratta applikazzjoni minn ċertu Francis Mifsud *"to carry out alterations at Hotel International Beach Concession"*, fejn id-Dipartiment tal-Artijiet kien ta l-kunsens tiegħu taħt ċerti kundizzjonijiet;[3]
2. PA/7365/98 li kien jitratta applikazzjoni *"to regularize building from accepted to as built"* li dwarha kienet saret notifika lill-Kummissarju tal-Artijiet;[4]
3. PA/4664/05 kien jitratta dwar applikazzjoni mressqa minn ċertu George Falzon *"to change of use from bar to catering establishment".* Din l-applikazzjoni ma kinitx notifikata lill-predeċessuri tal-Awtorita` intimata. Is-sid tas-sit ġie indikat bħala ċertu Francis Mifsud;[5]
4. PA/770/21 kien jitratta dwar applikazzjoni mressqa minn ċertu Charles Azzopardi *"to sanction Class4D as built. Application includes sanctioning of wooden room that will be dismantled every winter, sanctioning of chiller, gate, tent, and glazed apertures".* F'din l-applikazzjoni l-applikant kien indika li mhux is-sid u kien innotifika lil Yolanda Borg;[6]

---

[1] Dokument NC2 a fol. 102
[2] Dokument NC4 a fol. 285
[3] Dokument IG4 a fol.253 *et sequitur*
[4] Dokument IG5 a fol. 260 *et sequitur*
[5] Dokument IG1 a fol. 134 *et sequitur*
[6] Dokument IG2 a fol. 155 *et sequitur*

Ir-rikorrent John Borg xehed illi huwa ressaq applikazzjoni mal-Awtorita` tal-Ippjanar għan-nom ta' ommu Yolanda Borg. Spjega li hu ma qabilx mal-kundizzjoni appellata stante li din ma kellha x'taqsam xejn minn aspett ta' ppjanar.

Ikkunsidra:

Illi qabel ma jgħaddi biex jeżamina l-mertu t-Tribunal se jitratta xi eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-Awtorita` intimata.

Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħha l-Awtorita` intimata eċċepiet li l-appell odjern huwa irritu u null stante li ma sarx appell minn deċiżjoni tagħha iżda minn kundizzjoni marbuta ma' deċiżjoni u wkoll li l-kundizzjoni mposta ma tinkwadrax fid-definizzjoni ta' "att amministrattiv". Din il-linja ta' ħsieb tkopri mill-ewwel sas-sitt eċċezzjoni.

Illi mingħajr ħafna ħela ta' ħin, dan it-Tribunal ma jaqbel assolutament xejn ma' dak eċċepit mill-Awtorita` intimata. Illi kull min iħossu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata għandu dritt jappella quddiem dan it-Tribunal. L-aggravju ta' persuna jista' jkun fir-rigward tad-deċiżjoni sħiħa jew inkella ta' parti minn dik id-deċiżjoni. Illi l-leġislatur ma eskludiex illi persuna aggravata tista' tappella minn parti minn deċiżjoni tal-Awtorita` intimata. Kwindi, fil-fehma tat-Tribunal, l-Awtorita` intimata m'għandhiex raġun fl-eċċezzjonijiet tagħha. Lanqas għandha raġun tisħaq illi jekk ir-rikorrenti ma qablux mal-kundizzjoni (f) allura kellhom jippreżentaw applikazzjoni oħra biex jixtru s-sit odjern biex imbagħad ikun hemm deċiżjoni oħra tal-Awtorita` fuq hekk, u jekk tkun deċiżjoni fin-negattiv imbagħad ikollhom dritt jappellaw minn dik id-deċiżjoni. Din l-eċċezzjoni hija għal kollox irrilevanti fil-kuntest ta' dan l-appell.

Illi għaldaqstant it-Tribunal se jgħaddi biex jeżamina l-mertu u l-aggravji tal-appellanti.

Mill-provi prodotti, u senjatament mill-permess ta' żvilupp PB/5031/87 u PA/7365/98, jirriżulta illi l-istat li fih tinsab l-arja tas-sit konċess permezz tal-kuntratt tal-2006 ilu hekk, u ċioe` żviluppat bħala stabbiliment, minn qabel ma ngħatat il-konċessjoni enfitewtika lir-rikorrenti u żewġha. Madanakollu meta ġie konċess iċ-ċens favur il-konjuġi Borg, l-arja fejn hemm dan l-istabbiliment fil-livell tat-triq ġiet eskluża u din il-kundizzjoni ġiet aċċettata miċ-ċenswalisti. L-uniku drittijiet konċessi favur tagħha fuq l-arja tal-konċessjoni kienu biss li jkollhom tankijiet tal-ilma, *antennas, satellite dishes* u *units tal-airconditioning*. Pero`, bħala fatt jirriżulta illi fuq l-arja hemm stabbiliment tal-ikel u dan kif

jirriżulta anke mid-diversi ritratti u pjanti li ġew esebiti mal-applikazzjonijiet sottomessi lill-Awtorita` tal-Ippjanar.[7] L-istat oriġinali ta' kif kien is-sit tinsab muri f'ritratt anness ma' applikazzjoni għall-iżvilupp a fol. 263 tal-proċess.

Illi r-rikorrenti, permezz ta' dawn il-proċeduri, qegħdin jikkontendu li l-impozizzjoni ta' kundizzjoni illi l-kunsens għal dak mitlub kien qed jingħata mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tal-Awtorita` intimata li tiddisponi b'sejħa għall-offerti mill-arja tas-sit konċess lilhom, kienet waħda irraġjonevoli u mhux ġusta fiċ-ċirkostanzi.

Illi mill-*case officer report* ippreżentat a fol. 86 u 87 tal-proċess jirriżulta illi fuq is-sit fejn qiegħed jintalab il-kunsens tal-Awtorita` intimata hemm *cafeteria*. Mill-istess rapport jirriżulta illi f'xi żmien il-Bord tal-Gvernaturi ġie a konoxxenza illi l-istabbiliment kopert biċ-ċens kien qed jiġi ġestit minn terzi bi ksur tal-konċessjoni enfitewtika. Waqt spezzjoni li saret mis-Sezzjoni tal-Infurzar fl-24 ta' Ottubru 2022, ċertu Carlo Azzopardi qal lill-uffiċjali tal-Infurzar li kien ilu jopera l-imsemmi stabbiliment għal dawk l-aħħar ħames snin.

Illi għalhekk ħareġ biċ-ċar illi r-rikorrenti, qua ċenswalista, m'għandha ebda drittijiet fuq l-arja tas-sit konċess lilha, ħlief għal dawk regolati bil-kuntratt u li ġew elenkati iktar 'il fuq. It-Tribunal ifakkar illi l-Awtorita` intimata, qua amministratur tal-art pubblika, għandha kull dritt **u dover** li tiżvolġi tali amministrazzjoni *qua bonus paterfamilias*. Illi bil-kundizzjoni imposta l-Awtorita` intimata riedet tikkawtela l-pożizzjoni u d-drittijiet li hija teżerċita fuq l-arja in kwistjoni sabiex il-kunsens li kienet qed tagħti biex jiġu sanzjonati xi tined li hemm fuq l-arja in kwistjoni, ma jiġix interpretat b'xi mod illi kienet qed tirrinunzja għal xi drittijiet li hija għandha fuq l-istess arja. Jirriżulta illi minkejja li l-applikant ma għandu ebda titolu fuq l-istess arja, għajr għal dak li ngħad iktar 'il fuq, l-Awtorita` intimata xorta tat il-kunsens tagħha biex jiġu sanzjonati tined. Din mhix il-proċedura solitament adoperata mill-Awtorita` li solitament tesiġi li biex wieħed jottjeni l-kunsens tagħha biex jipproċedi mal-Awtorita` tal-Ippjanar irid imqar ikollu xi forma ta' titolu, anke prekarju, fuq is-sit li dwaru ssir l-applikazzjoni. Madanakollu, għal raġunijiet li dan it-Tribunal ma jistax jifhem, l-Awtorita` intimata kienet komda li tagħti l-kunsens tagħha. Pero` lil hinn minn dan kollu, il-fatt jibqa' illi r-rikorrenti m'għandhom ebda raġun fl-aggravji tagħhom u ma jistgħux jiddettaw lill-Awtorita` x'kundizzjonijet għandha timponi sakemm dawn ikunu raġjonevoli, kif fil-każ in eżami huma. Dan iktar u iktar meta m'għandhom ebda titolu kwalsiasi fuq l-art li fuqha qed

[7] Ara per eżempju pjanta a fol. 153

jitolbu l-kunsens tal-Awtorita` intimata sabiex jipproċedu bl-applikazzjoni tagħhom mal-Awtorita` intimata.

Finalment it-Tribunal jordna li kopja ta’ din is-sentenza tiġi notifikata lill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata sabiex jivverifikaw jekk il-proċess li bih ġiet proċessata l-applikazzjoni tar-rikorrenti kienx wieħed korrett.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrenti, u filwaqt li jiċħad l-ewwel sitt eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata, jilqa’ l-kumplament tal-eċċezzjonijiet, u għaldaqstant jikkonferma d-deċiżjoni appellata fl-intier tagħha.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur