QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 29 ta' Ottubru, 2024.

Numru 6

Rikors numru 28/21/2 FDP

William u Anna konjuġi Arena

v.

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

Il-Qorti:

1. Din hi azzjoni ta' stħarriġ ġudizzjarju a tenur tal-Art. 469A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġew tajjeb miġbura fil-qosor mill-Ewwel Qorti kif ġej:

"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-Awtorità tal-Artijiet bħala Proprjetà 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 proprjetà hija reġistrata mal-Awtorità tal-Artijiet bħala Proprjetà 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-Awtorità 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-proprjetà mikrija lilek ma tistax tiġi mibjugħa"*

22. Jirriżulta illi, sussegwentement, permezz ta' Ittra datata 21 ta' Lulju 2020, r-rikorrent talab spjegazzjoni mingħand l-Awtorità tad-Djar, għal liema ittra ma jidhirx illi kien hemm risposta da' parte tal-Awtorità 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-Awtorità, fejn talab illi dina tiġi dikjarata nulla u invalida."

3. L-atturi talbu lill-Qorti:

"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-Awtorità 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-Awtorità 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-Awtorità 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;"

4. B'sentenza tas-26 ta' Marzu 2024 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ċaħdet it-talbiet tal-atturi iżda ddeċidiet li l-attur jerfa' l-ispejjeż tiegħu filwaqt li l-Awtorità tad-Djar terfa' l-ispejjeż tagħha u dawk tal-Awtorità tal-Artijiet wara li kkunsidrat li:

> "30. Il-Qorti tosserva illi permezz tal-azzjoni odjerna, ir-rikorrenti qiegħed jiltob lill-Qorti sabiex tiddikjara illi d-deċiżjoni sabiex l-proprjetà 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-Awtorità tad-Djar kienet waħda ġusta u ben motivata, peress illi bbażata fuq direzzjoni diskussa u meħuda mill-istess Awtorità 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-Awtorità kellha kull dritt, jekk mhux dover, illi tassikura li propjetajiet ta' "valur storiku" kif ukoll proprjetà 'b'potenzjal ta' żvilupp" ma jkunux ikkunsidrati bħala benefiċċjarji tal-Iskema Sir Sid Darek, u għalhekk id-deċiżjoni tal-Awtorità kienet waħda ġusta u ben motivata.
>
> 33. Il-Qorti, madanakollu, ma tistax ma tosservax in-nuqqas tal-Awtorità illi tiġġustifika d-deċiżjoni tagħha b'raġunament u spjegazzjoni ċara. Jirriżulta, di fatti, illi l-unika ħaġa illi l-Awtorità qalet meta ċaħdet it-talba tar-rikorrent, kien illi:
>
> > *"Din l-applikazzjoni qiegħda tiġi ritornata lilek peress l-proprjetà mikrija lilek ma tistax tiġi mibjugħa."*
>
> 34. Din il-Qorti ma tistax ma tosservax illi kieku l-Awtorità 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-Awtorità quddiem il-Qorti, kif attwalment għamel, liema konsiderazzjonijiet huwa ma setgħax jagħmel peress illi l-Awtorità 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."

5. L-atturi ħassewhom aggravati bl-imsemmija sentenza u appellaw minnha. Jilmentaw li l-aggravju tagħhom huwa li l-Ewwel Qorti ma messhiex sabet li d-deċiżjoni tal-Awtorità tad-Djar kienet waħda ġusta u ben motivata għaliex:

(i) Meta applika kien jissodisfa l-kundizzjonijiet kollha tal-iskema skont il-*policy* ppubblikata. Din il-*policy* ma kinitx teskludi proprjetà fil-Belt. L-esklużjoni kienet ibbażata fuq *memo* tal-11.09.2018 li ma kienx jifforma parti mill-*policy* għaliex qatt ma kien disponibbli għall-pubbliku. L-Awtorità tad-Djar la mxiet b'mod trasparenti u lanqas raġonevoli meta bbażat ir-rifjut tagħha fuq *memo* sigrieta.

(ii) L-Awtorità tad-Djar kellha mhux biss tagħti lill-attur ir-raġunijiet għar-rifjut tagħha, imma wkoll tagħtih l-opportunità jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu. Għalhekk kisret il-prinċipji tal-ġustizzja naturali.

(iii) Skont l-Artikolu 12 tal-iskema mertu tal-kawża hekk kif ippubblikat l-Awtorità irriservat d-dritt 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,' - dan ma jfissirx li tali diskrezzjoni tista' tintuża b'mod abbużiv u assolut. In fatti, fix-xhieda ta' Dr Bryony Balizia Bartolo ikkonfermat hi stess li l-'*memo*' qatt ma ġiet ippubblikata u li l-istess '*memo*' ma tifformax parti integrali mill-kundizzjonijiet tal-iskema in kwistjoni.

(iv) Billi l-appellanti ma kellhomx aċċess għal din il-'*memo*' u l-istess skema ma kinitx tipprovdi l-ebda limitazzjoni fuq liema propjetajiet l-Awtorità tista' tbiegħ jew le, l-appellanti kellhom aspettattiva leġittima illi l-applikazzjoni tagħhom kienet ser tiġi aċċettata fuq il-kriterji u fil-parametri ta' dak illi l-Awtorità ippublikat;

(v) L-Awtorità kellha obbligu illi tonora applikazzjoni illi saret leġittimament mal-'*policy*' ippublikata minna stess u l-iskuża tad-diskrezzjoni wiesgħa tal-Awtorità u l-użu tal-'*memos*' illi allegatament kien enforzabbli iżda qatt ma kienu pubbliċi, mhi xejn għajr abbuż tas-setgħat amministrativi tal-Awtorità intimata;

(vi) L-Awtorità ma tistax tiggranfa ma' klawsola fil-*policy* illi tgħid li l-Awtorità tista' tirrifjuta diskrezzjoni assoluta tagħha l-bejgħ ta' kwalunkwe proprjetà ta' *inter alia* valur storiku, u tgħid li qed tapplika

dan għall-propjetajiet tal-Belt Valletta, għajr fejn dehrilha illi kellhom jinbiegħu il-propjetajiet fl-istess Belt Valletta (inkluż propjetajiet illi jinstabu f'Old Slave Prison Block).

6. Din il-Qorti ma taqbel xejn mal-aggravji tal-appellanti.

7. Għalkemm il-*memo* ma ġietx ippubblikata, ir-rifjut tal-Awtorità tad-Djar kien jaqa' fil-parametri tar-riżerva li għamlet permezz tal-Artiklu 12 tal-Iskema li jipprovdi dwar 'Projbizzjoni tal-Bejgħ fl-Interess Pubbliku", hemm ipprovdut illi:

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

8. Jidher li l-proprjetà *de quo* mhux biss tinstab il-Belt imma tifforma parti minn bini storiku. Jirriżulta ukoll illi mhux fuq proprjetajiet il-Belt biss kien hemm din ir-ristrezzjoni iżda anke f'Pembroke, fl-Imtarfa u l-Isla, u din id-deċiżjoni ttieħdet ferm qabel ma l-attur applika għal tali skema. M'hemm xejn irraġonevoli għall-Awtorità tad-Djar li tħares il-patrimonju Malti. Anzi kif sewwa rrimarkat l-ewwel Qorti, bħala entità governattiva għandha l-obbligu li tagħmel dan.

9. Għaldaqstant l-attur ma kienx jissodisfa l-kundizzjonijiet kollha tal-iskema skont il-*policy* ppubblikata.

10. Ma nkiser l-ebda prinċipju ta' ġustizzja naturali. Meta l-attur ilmenta, saret komunikazzjoni bit-*telefon* li fiha ġew spjegati r-raġunijiet għar-rifjut tal-applikazzjoni tiegħu. Huwa minnu li l-*office memo* ma ġietx ippubblikata, u f'dan ir-rigward l-attur jargumenta illi huwa safa' mċaħħad minn informazzjoni utli għalih, iżda l-iskema nnifisha tagħmilha ċara permezz tal-Artiklu 12 li l-Awtorità għandha dritt tirrifjuta applikazzjoni għax-xiri ta' dar jekk il-proprjetà jkollha valur storiku u għalhekk mhux kull applikazzjoni tintlaqa' awtomatikament.

11. L-Awtorità tad-Djar għandha s-setgħa li tirregola l-*policy* tagħha skont kif awtorizzata mil-liġi. Għalhekk ċertament setgħet teskludi mill-iskema tagħha ċerta proprjetà fil-Belt Valletta. B'daqshekk ma kinitx qiegħda taġixxi in *mala fede* jew tkun diskriminatorja. Lanqas kienet qiegħda tapplika l-klawżola 12 għal għanijiet mhux xierqa jew irrelevanti.

12. Mal-kunsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti, din il-Qorti żżid li l-attur ma kienx irreġistrat bħala inkwilin residenzjali fuq il-proprjetà in kwistjoni. Kien irreġistrat biss bħala inkwilin kummerċjali. Għalhekk l-iskema lanqas biss kienet tapplika għalih.

13. Tħares minn fejn tħares lejha, id-doljanza tal-appellanti m'għandha l-ebda bażi.

14. L-Awtorità tad-Djar tilmenta dwar il-kap tal-ispejjeż iżda m'għamlet l-ebda appell prinċipali jew inċidentali fir-rigward.

Decide

15. Għal dawn il-motivi l-appell huwa miċħud u s-sentenza tal-Ewwel Qorti kkonfermata. Spejjeż tal-ewwel istanza kif deċiżi minn dik il-Qorti; spejjeż tal-appell a kariku tal-appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Robert G. Mangion
Imħallef

Grazio Mercieca
Imħallef

Deputat Reġistratur
da