**MALTA**
**TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA**
**MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA**

**26 ta' Novembru 2018**

**Rikors Numru 51/2018**

**Emanuel Vella**

**Vs**

**Awtorita` ta' l-Artijiet**

## It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Emanuel Vella** pprezentat fl-4 ta' Lulju 2018 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

"

1. *Illi dan huwa appell ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta minn deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet li ttieħdet fit-23 ta' Frar 2018, u ġiet ikkomunikata lill-esponent fis-17 ta' Mejju 2018, hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok. A****;*

2. *Illi l-esponent ilu jikri l-fond kummerċjali bl-indirizz 3, Misraħ iż-Żjara tal-Papa, Mellieħa, u li qabel kien bl-indirizz 3, Mellieħa Square, Mellieħa, sa mis-snin sittin, l-ewwel fuq missieru u sussegwentament fuqu personali;*

3. *Illi fl-1 ta' Ottubru tas-sena elfejn u tnax (2012), tramite r-rappreżentant legali tiegħu għamel talba lill-Uffiċċju Konġunt sabiex il-fond lilu mikri jibqa' jintuża għal skopijiet kummerċjali kif effettivament huwa mikri, iżda li jiġi mibdul minn 'Public Service Garage' għal 'bar/snack bar' skont kif jinħarġu l-permessi mill-awtoritajiet, kif ikkonfermat fl-annessa kopja tal-ittra mmarkata bħala* ***Dok. B****;*

4. *Illi din it-talba kienet ġiet mwieġba sentejn wara, preċiżament fid-9 ta' Ottubru tas-sena elfejn u erbatax (2014), fejn kien informat li l-Uffiċċju Konġunt ma jsib l-ebda oġġezzjoni fil-prinċipju li jkun hemm it-tibdil propost, provdut li jkunu ottenuti l-permessi neċessarji, kif ikkonfermat fl-ittra hawn annessa u mmarkata bħala* **Dok. Ċ***;*

5. *Illi insegwitu tar-risposta surreferita, l-esponent applika mal-Awtorita` tal-Ippjanar u ottjena l-permess neċessarju, b'referenza PA/00750/14, hawn anness u mmarkat bħala* **Dok. D***, liema permess kien rikjest mill-istess Uffiċċju Konġunt biex jitwettaq it-tibdil fil-fond kummerċjali;*

6. *Illi kif ordnat mill-istess Uffiċċju Konġunt, fl-ittra surreferita u mmarkata bħala* **Dok. Ċ***, l-esponent, wara li ottjena l-permess tal-Awtorita' tal-Ippjanar, talab il-kunsens tal-Uffiċċju Konġunt biex ikun jista' jibda x-xogħlijiet skont il-permess ta' żvilupp li ottjena;*

7. *Illi l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet f'laqgħa li saret fit-23 ta' Frar 2018, iddeċieda li ma jilqax it-talba tal-esponent għaliex ingħad li "l-applikant ma ġabx prova li għandu permess ta' bdil ta' kundizzjoni";*

8. *Illi għal raġuni mhux magħrufa mill-esponent, id-deċiżjoni li ttieħdet mill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet fit-23 ta' Frar 2018, ma kinitx ikkomunikata lilu qabel is-17 ta' Mejju 2018, iġiefiri tlett (3) xhur wara u l-istess ittra bid-deċiżjoni kienet tagħmel referenza għal indrizz zbaljat ta' 3, Mellieħa Square, Mellieħa, meta l-indirizz tal-fond illum huwa 3, Misraħ iż-Żjara tal-Papa, Mellieħa, kif spjegat aktar il-fuq;*

9. *Illi l-motivazzjoni tal-Bord tal-Gveranturi tal-Awtorita` tal-Artijiet hija errata, hekk kif l-esponent segwa l-proċedura neċessarja u f'kull stadju dejjem fittex li jottjeni l-kunsens tal-awtorita` kkonċernata, dak iż-żmien l-Uffiċċju Konġunt;*

10. *Illi daqstant ieħor hija bla bazi l-konklużjoni tal-istess Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet li "l-applikant ma ġabx prova li għandu permess ta' bdil ta' kundizzjoni", meta dan jirriżulta b'mod ċar u inekwivoku mid-dokumenti annessi in sostenn ta' dan l-appell, liema dokumenti wieħed għandu jifhem li jinżammu fil-file relattiv li l-Awtorita` intimata żżomm fl-arkivji tagħha;*

11. *Illi l-esponent, permezz tar-rappreżentant legali tiegħu pprova jivverifika l-file relattiv, billi intbgħatet ittra lill-Kap Eżekuttiv tal-Awtorita` tal-Artijiet, is-Sur Carlo Mifsud, fejn saret talba a tenur tal-artiklu 52 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex l-appellant jara d-deċiżjonijiet kollha li jirrigwardaw l-applikazzjoni magħmula lill-Awtorità flimkien mad-dokumenti relattivi, inklużi r-raġunijiet għall-għoti ta' tali rifjut. Liema ittra hija datata 23 ta' Mejju 2018 u qiegħda hawn annessa bħala* **Dok. E***;*

12. *Illi sa erbatax (14)–il jum wara li kienet ikkomunikata d-deċiżjoni lill-esponent u tmien (8) t'ijiem wara li saret it-talba, l-Awtorita` intimata baqgħet inadempjenti u ma tagħtx*

*aċċess lill-esponent għal file in kwistjoni fi żmien raġonevoli biex ikun formulat dan ir-rikors u mressaq fil-perjodu ta' għoxrin (20) jum stabbilit bil-liġi;*

13. *Illi l-esponent huwa aggravat b'din id-deċiżjoni u għalhekk qed iressaq dan l-umli appell ai termini tal-artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta;*

14. *Illi l-aggravju tal-appellant huwa ċar u manifest billi ma jidhirx li hemm raġuni valida għaliex tali talba għal bdil fl-użu tal-fond kummerċjali in kwistjoni kellha tiġi miċħuda;*

15. *Illi l-esponent jirriserva li jagħmel dawk is-sottomissjonijiet kollha neċessarji wara li jkun ingħata aktar informazzjoni dwar il-propjeta` in kwistjoni u ai termini tal-artiklu 52 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta;*

***TALBA***

***Għaldaqstant, għar-raġunijiet suesposti u għar-raġunijiet kollha li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, l-esponent, filwaqt li jagħmel referenza għall-provi kollha miġjuba minnu u għall-provi kollha li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell qiegħed umilment jitlob lil dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-appellat Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet, meħuda fit-23 ta' Frar 2018 u kkomunikata lill-esponent fis-17 ta' Mejju 2018 u konsegwentement jordna li t-talba għal bdil fl-użu tal-fond in kwistjoni tiġi milqugħa, u dana salv kwalsijasi provvediment ieħor li dan it-Tribunal jidhirlu xieraq u opportun, u bl-ispejjeż kontra l-Awtorita` intimata."***

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 25 ta' Gunju 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

*"*

1. *Illi r-rikorrent talab l-Awtorita' esponenti permezz ta' applikazjoni sabiex isir bdil fl-użu tal-fond numru 3, Mirsraħ iż-Żjara tal-Papa, Mellieħa, u li qabel kien bl-indirizz 3, Mellieħa Square, Mellieħa;*

2. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 23 ta' Frar, 2018 irrifjutat l-imsemmija talba 'peres li l-applikant ma ġabx prova li għandu permess ta' bdil ta' kundizzjonijiet. Jekk mingħajr dan il-permess l-applikant jixtieq ibiddel il-kundizzjonijiet, ikollu jipprovdi pjanti u l-allokazzjoni toħroġ b'tender';*

3. *Illi wara li ngħatat l-imsemmi rifjut ir-rikorrenti talab lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex 'iħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-appellat Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet, meħuda fit-23 ta' Frar 2018 u kkomunikata lill-esponent fis-17 ta' Mejju 2018m u konsegwentement jordna li t-talba għal bdil fl-użu tal-fond in kwistjoni tiġi milqugħa'.*

4. *Illi r-rikorrent tenna illi ħassu aggravat mid-deċiżjoni tal-Awtorita' għaliex ma jidhirx li hemm raġuni valida għaliex tali talbi għal bdil fl-użu tal-fond kummerċjali in kwistjoni kellha tiġi miċħuda;*

5. *Illi skont Art.2 tal-Att Dwar Artijiet tal-Gvern, Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, il-bidla illi l-applikant in kwistjoni xtaq illi jagħmel tammonta għal trasferiment liema trasferiment neċessarjament irid isir skont l-imsemmi Att Art 31 w'għaldaqstant ma jistax sempliciment isir billi l-Bord tal-Gvernaturi jilqa' talba mill-applikant;*

6. *Illi senjatament Art 2 jgħid is-segwenti :*

   *'"trasferiment" tfisser it-trasferiment jew l-għoti ta' xi art bi kwalunkwe titolu jkun li jkun, magħduda, iżda bla ħsara għall-ġeneralità ta' dak li ntqal qabel:*

   *(a) kull kirja jew encroachment jew jedd ieħor ta' użu kif ukoll l-għoti ta' kull jedd reali jew personali f'xi art jew fuqha;*

   *(b) it-tiġdid ta' kull jedd reali jew personali f'xi art jew fuqha, sew jekk taċitu jew espress b'pattijiet u b'kundizzjonijiet ġodda (b'dan illi żieda fil-kera, fiċċens jew fil-kumpens għall-użu m'għandhiex titqies bħala kundizzjoni ġdida), iżda inkluż kull tiġdid ta' kull jedd reali jew personali f'xi art jew fuqha, oriġinarjament magħmul b'mod konformi ma' riżoluzzjoni speċjali tal-Kamra, ukoll meta dan isir blistess pattijiet u kundizzjonijiet;*

   *Filwaqt illi Art. 31 jagħmilha ċara illi l-ebda art li tkun propjeta' tal-gvern 'ma tista' tiġi trasferita kemm-il darba dak it-trasferiment ma jsirx skont xi waħda mid-dispożizzjonijiet' tal- imsemmi artiklu illi jinkludu sejħiet għall-offerti jew trasferiment b'irkant;*

7. *Illi Art7(2)(c) tal-Kap 563 jagħmilha l-funzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet illi "tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika" w'għaldaqstant l-Awtorita' kienet fid-dittijiet pjeni tagħha li tiehu tali decizjoni;*

8. *Illi ghalkemm ir-rikorrent isostni illi hemm il-provi kollha annessi mar-rikors promutur rigward il-bdil fil-kundizzjoni, dan m'huwiex minnu. Mar-rikors promutur kien hemm 'no objection in principle' mill-Ufficju Kongunt u l-premessi tal-Awtorita' tal-Ippjanar, pero' dawn m'humiex bidla fil-kundizzjoni tal-kirja kif tezigi l-ligi w'ghaldaqstant huma bla effett ghall-ligi rigwardanti l-artijiet tal-gvern;*

9. *Illi t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda stante li ma ġiet indikata l-ebda bażi legali fondata, mill-istess rikorrenti, li tikkostitwixxi raġuni valida kemm fil-fatt u kemm fid-dritt amministrattiv li timmerita reviżjoni ta' dan l-għemil amministrattiv;*

10. *Illi rigward l-aggravji u bla preġudizzju għas-suespot id-deċiżjoni mill-Awtorità intimata dwar l-imsemmija applikazzjoni kienet meħuda wara illi rat illi l-kriterji rikjesti mill-ligi ma kienux gew sudisfatti, liema ragunijiet gew debitament notifikati lir-rikorrenti;*

11. *Illi li kieku l-Bord kellu jaccedi ghar-rikjesta tar-rikorrent ikun qieghed jikser il-ligi ghaliex ikun qieghed jaghmel trasferiment b'metodu li m'huwiex elenkat fl'Artiklu 31;*

12. *Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorità tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons" u sejset id-deċiżjonijiet tagħha fuq il-fatti;*

*Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talba mressqa quddiemu mis-soċjetà rikorrenti bl-ispejjeż interament għall-istess soċjetà rikorrenti."*

Ra l-affidavit tar-rikorrent u sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ra li r-rikors thalla ghal-lum ghas-sentenza.

**Ikkunsidra:**

Illi r-rikorrent hassu aggravat b'decizjoni tal-Awtorita` intimata komunikata lilu permezz ta' ittra datata 17 ta' Mejju 2018 li permezz taghha giet mgharraf illi t-talba tieghu ghal bdil fl-uzu tal-fond numru 3, Mellieha Square, Mellieha kienet qieghed tigi michuda peress li ma gabx prova illi ghandu permess ta' bdil ta' kundizzjonijiet. Gie infurmat ukoll illi jekk jixtieq ibiddel il-kundizzjonijiet, irid jipprovdi pjanti u l-allokazzjoni tohrog b'*tender*.

**Ir-rikorrent** xehed permezz ta' affidavit fejn spjega li l-fond in kwisjtoni jiftakru f'idejn nannuh John Mary Fenech li kien jopera minnu *petrol station tax-Shell.* Sussegwentement il-fond ghadda ghand missieru Anthony Vella u mbaghad ghandu. Jispjega li mill-1972 operaw minnu *Taxi and Car hire*. Jghid li xi snin ilu kien sar progett ta' pavimentar minghajr parkegg fil-pjazza in kwistjoni u ghalhekk in-negozju tieghu ha daqqa ta' harta. Ghalhekk iddecieda li jbiddel il-generu u jibda jiggestixxi l-istess fond bhala *restaurant*. Ghalhekk fl-2012 ikkorrisponda ma' certu Vincent Gilson, ufficjal tad-Dipartiment ta' l-Artijiet, u fl-2014 ircieva li ma kien hemm l-ebda oggezzjoni biex isir dan il-bdil. Ghalhekk huwa pproceda biex jikseb il-permessi necessarji mill-Awtorita` ta' l-Ippjanar, liema permessi gew approvati fl-2016. Dwar dan huwa informa lill-Awtorita` intimata u f'Mejju 2018 gie infurmat bid-decizjoni appellata. Jispjega illi huwa segwa l-procedura indikata mill-Awtorita` nnifisha.

**Carlo Mifsud**, *ex CEO* tal-Awtorita` intimata, spjega illi l-*file* in kwistjoni kien gie pprezentat bhala *board memo* u in vista li kien hemm talba biex tinbidel in-natura tal-kirja kummercjali huwa ressqu lill-Bord biex japprovah. Jispjega li fl-istess *file* kien hemm *clearance* biex ir-rikorrent ikun jista' japplika mal-Awtorita` ta' l-Ippjanar halli jkun jista' jaqleb din il-kirja u cioe` l-applikant kien gie infurmat bis-segwenti "*I refer to the Planning application. The department as the owner of the property finds no objection in principle to propose change of use provided that all necessary permits are obtained. Please note that no works are to commence on*

*sit prior to our written consent to start works and a new lease agreement is drawn up."*[1] Jispjega li originarjament din kienet kirja kummercjali koncessa mill-Knisja u ma rrizultalux li kien hemm xi ftehim bil-miktub fir-rigward. Ghaldaqstant meta huwa ra li li kien biss se jinbidel il-generu, fl-opinjoni tieghu, din ma kinitx bidla f'xi kundizzjoni li timmerita li jerga' johrog *tender* u ghalhekk huwa rrakkomanda lill-Bord tal-Gvernaturi li l-permess jinghata.

**Dr. Anita Giordmaina**, in rapprezentanza tal-Awtorita` intimata, xehdet illi hija tokkupa l-kariga ta' Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi. Hija spjegat illi meta l-applikazzjoni odjerna giet ipprezentata lill-Bord huwa kellu a disposizzjoni tieghu l-inkartament kollu tal-file tal-Awtorita`, inkluz l-applikazzjoni u l-pjanti relattivi. Hija spjegat li l-ligi tesigi illi meta jkun hemm applikazzjoni ghal bdil fl-uzu dan jikkostitwixxi *disposal* gdid.

**Ikkunsidra:**

Illi l-fatti ta' dan il-kaz huma s-segwenti:-

1. F'xi zmien mhux maghruf inghatat mill-Kurja Arciveskovili koncessjoni ghal skop kummercjali lin-nannu tar-rikorrent tal-fond numru 3, Misrah iz-Zjara tal-Papa, Mellieha. Eventwalment permess tal-ftehim li kien hemm bejn il-Knisja u l-Istat il-fond ghadda fil-poter tal-Gvern ta' Malta;
2. Dan il-fond ghadda ghand missier ir-rikorrent u eventwalment ghand ir-rikorrent fejn mis-sebghajnijiet ilhom joperaw *Taxi and Car hire;*
3. Xi snin ilu kien sar progett ta' pavimentar fl-imsemmija pjazza fejn bazikament irrenda inoperabbli n-negozju tar-rikorrent;
4. Ghaldaqstant ir-rikorrent fl-2014 applika ma' dak iz-zmien il-MEPA ghal "*proposed change of use from class 4 to class 4D + proposed outside tables and chairs + excavation of basement storage under shop";*[2]
5. Ir-rikorrent innotifika din l-applikazzjoni lid-Dipartiment tal-Artijiet, skond kif kienet il-procedura dak iz-zmien;
6. Permezz ta' ittra datta 9 ta' Ottubru 2014 id-Dipartiment tal-Artijiet infurmah illi l-istess Dipartiment ma ghandu l-ebda oggezzjoni fil-principju li jinbidel il-generu tan-negozju salv li jgib il-permessi kollha necessarji;[3]
7. Il-MEPA harget il-permessi necessarji bid-decizjoni tkun pubblikata fis-16 ta' Marzu 2016 liema permessi gew mghoddija lill-Awtorita` intimata flimkien mal-pjanti rilevanti.[4]

Illi ghalhekk it-Tribunal huwa rinjfaccat b'sitwazzjoni fejn il-predecessur tal-Awtorita` in kwistjoni kienet harget *no objection in priciple* li abbazi taghha r-rikorrent kompla bl-applikazzjoni tieghu quddiem il-MEPA sakemm eventwalment wara tliet (3) snin inhariglu l-permess ta' zvilupp, u wara li hareg l-istess permess l-Awtorita` intimata cahditlu t-talba sabiex ikun jista' jattwa tali zvilupp peress li skond hi ir-rikorrent "ma gabx prova li ghandu permess ta' bdil ta' kundizzjonijiet". Illi gie stabbilit illi kuntratt bil-miktub dwar il-kirja in kwistjoni ma hemmx. Il-kirja kienet dejjem wahda kummercjali tant li n-nannu tar-rikorrent kien jopera *petrol station* u hu u missieru kienu joperaw *taxi and car hire*. Illi la darba ma jirrizultax li kien hemm

[1] A fol. 120
[2] A fol. 124
[3] A fol. 120
[4] A fol. 110

kuntratt bil-miktub, allura l-Awtorita` intimata ma tistghax tippretendi li r-rikorrent ghandu jgib xi prova li ghandu permess li jibdel il-kundizzjonijiet. Lanqas hi ma setghet tivverifika jekk dan kienx il-kaz, fin-nuqqas ta' kuntratt bil-miktub. Ghaldaqstant l-iktar li setghet taghmel huwa li tonora n-*no objection* li kien hemm da parti tal-predecessur taghha u li in vista taghha r-rikorrent ghamel ammont kbir ta' spejjez biex applika ghall-bdil tal-generu tan-negozju tieghu. Huwa veru li l-Awtorita` intimata ghandha poter assolut fir-rigward tal-amminstrazzjoni tal-art pubbliku, pero` dan il-poter huwa limitat bir-ragjonevolezza. Dak li ragjonevolment intrabat li jaghmel il-predecessur taghha ma tistghx thottu minghajr ebda raguni valida. U ghal dan it-Tribunal, ir-raguni moghtija fid-decizjoni appellata mhix ragunata ghaliex la ma kienx hemm kuntratt kif tista' qatt tippretendi lir-rikorrenti igib il-prova tal-bahh?

Ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi hemm lok li d-decizjoni appellata tigi revokata fl-intier taghha u li l-Awtorita` intimata terga' tikkunsidra l-applikazzjoni tar-rikorrent fid-dawl tal-enuncjazzjonijiet maghmula iktar 'il fuq. Madankollu t-Tribunal ma jistghax jordna li t-talba in kwistjoni tigi milqugha mill-Awtorita` intimata. Din id-diskrezzjoni tibqa' dejjem f'idejn l-Awtorita` intimata b'dana illi l-*buon sens* jitlob li l-istess Awtorita` tiehu in kunsiderazzjoni dak kollu li nghad hawn fuq.

**DECIDE**

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jilqa' l-appell tar-rikorrent fit-termini enuncjati u qieghed ghalhekk jiddikjara d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 23 ta' Frar 2018 bhala wahda nulla u irritwali u ghaldaqstant ihassarha u jirrevokaha, filwaqt li jichad l-eccezzjonijiet tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita` intimata.

**Dr. Charmaine Galea**
**President tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva**

**Diane Gatt**
**Deputat Registratur**