MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

15 ta' Jannar 2019

Rikors Numru 65/2018

Suzanne Frendo u Marie Claire Sacco

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Suzanne Frendo u Marie Claire Sacco** pprezentat fit-13 ta' Lulju 2018 li permezz tieghu ppremettew is-segwenti:-

"Illi huma kienu jgawdu minn titolu ta' lokazzjoni fuq il-hanut 289, igib l-isem "R. Kind", fi Triq ir-Repubblika, Valletta, li kienu jikru minghand il-Gvern ta' Malta bil-kera ta' €2,626.74 fis-sena (Dokti. A u B).

Illi permezz ta' Notifikazzjoni tal-Gvern ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern Nru. 19,423 tat-8 ta' Mejju 2015, Avviz tal-Gvern Nru. 400 (Dok. C), il-Gvern habbar "Skema ghall-ghoti ta' cens temporanju lill-kerrejja/censwalisti/operaturi ta' hwienet li huma proprjeta' tal-Gvern". Kif jirrizulta mill-anness Dok. C, fost dettalji ohra, fl-imsemmija Notifikazzjoni hemm imsemmija it-"Termini tal-Koncessjoni Emfitewtika", fosthom dawk li jirregolaw "Trasferimenti Futuri tal-Koncessjoni Emfitewtika".

Fit-28 ta' Marzu 2016 ir-rikorrenti, bhala l-inkwilini tal-hanut fuq identifikat, ipprezentaw applikazzjoni lill-Awtorita' intimata u hallsu "is-somma amministrattiva ta' hames mitt euro (€500) li ma tinghatax lura ghall-ebda raguni" (Dok. D).

Eventwalment, fl-4 ta' Dicmembru 2017, ir-rikorrenti gew informati li t-talba taghhom giet accettata mill-Awtorita' intimata (Dok. E), u fil-15 ta' Jannar 2018, permezz ta' att notarili pubblikat min-Nutar Dottor Dorianne Arpa (Dok. F), gie finalizzat il-ftehim bejn ir-rikorrenti u l-istess Awtorita'. Permezz ta' tali att fl-ewwel parti gie terminat b'effett immededjat id-dritt ta' inkwilinat li kienu jgawdu r-rikorrenti fuq il-hanut de quo, u fit-tieni parti l-istess

hanut gie koncess lilhom b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' hamsa u erbghin (45) sena dekorribbli mid-data tal-att.

*Filwaqt li in precedenza r-rikorrenti kienu jhallsu lill-Awtorita' intimata kera ta' €2626.74 fis-sena, issa gie li b'effett mill-15 ta' Jannar 2018, ic-cens annwu dovut minnhom lill-Gvern huwa ta' €17,050 – **awment ta' izjed minn 600% fuq l-ammont ta' kera precedenti**.*
Jinghad illi dan l-ammont ta' cens annwu ma giex stabilit bi ftehim bejn il-partijiet, izda gie determinat unilateralment mill-Awtorita' intimata.

Klawsola 35 (i) tal-imsemmi att notarili taghti l-fakolta lir-rikorrenti li jiddisponu mill-hanut de quo favur terzi bil-mod hemm provdut, basta li qabel ikunu ottjenew il-permess tal-Gvern ta' Malta bil-miktub, liema permess jista' jigi liberament michud mill-Gvern skont id-diskrezzjoni assoluta tieghu.

Klawsola 37 tal-istess att imbaghad tipprovdi li Il-Gvern ikun intitolat ghall-hlas ta' "laudemium" fuq kull trasferiment tal-Proprjeta'; dan il-"laudemium" ghandu jkun daqs sena cens……".

Ir-rikorrenti ghandhom rispettivament, Suzanne Frendo 62 sena u Marie Claire Sacco 60 sena, u kien fid-dawl ta' din il-konsiderazzjoni li huma pprezentaw l-applikazzjoni taghhom lill-Awtorita' intimata kif premess, u accettaw li jhallsu canone ta' €17,050 fis-sena flok il-kera precedenti ta' €2626.74 fis-sena.

Infatti kieku ghazlu li jkomplu jzomm il-hanut b'titolu ta' lokazzjoni, una volta li fil-futur vicin jigu li jirtiraw, ir-rikorrenti kienu jkunu kostretti jirritornaw il-hanut lill-Gvern u jirrinuzjaw ghall-kirja peress li din ma tkunx tista' tigi trasferita lil terzi.

Kif provdut fl-imsemmija klawsola 35 (i) tal-precitat kuntratt, permezz ta' ittra datata 1 ta' Marzu 2018, u acknowledged mill-Awtorita' intimata fis-6 ta' Marzu 2018, ir-rikorrenti ressqu talba lill-Awtorita' intimata sabiex jottjenu l-kunsens taghha halli huma jkun jistghu jikkoncedi l-hanut de quo b'titolu ta' lokazzjoni lil terzi (Dok. G). Una volta moghti tali kunsens kien ikun dovut lill-Awtorita' intimata id-dritt tal-"laudemium" kif mahsub fil-klawsola 37.

*Permezz ta' ittra datata 8 ta' Gunju 2018 (Dok. H), **u notifikata lir-rikorrenti fit-3 ta' Lulju 2018,** l-Awtorita' intimata infurmat lir-rikorrenti illi b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi mehuda fil-5 ta' Gunju, 2018, it-talba tieghek giet michuda.*

*Ir-raguni dedotta mill-Awtorita' intimata ghal tali cahda hija Peress li hija policy tieghu li matul l-ewwel 10 snin mit-trasferiment tal-hwienet bl-iskema ma jippermettix trasferiment u jichad l-istess kif ghandu dritt skont il-klawsoli tat-trasferiment fil-kuntratt **<u>u peress li dan mhux vantagguz ghall-Awtorita' tal-Artijiet.</u>***

Illi kif ser jigi provat waqt is-smiegh ta' dan ir-Rikors, fl-ebda stadju precedenti ghall-pubblikazzjoni tal-precitat kuntratt tal-15 ta' Jannar 2018, l-Awtorita' intimata ma tat xi hjiel dwar l-imsemmija "policy".

Din il-"policy" la tissemma fl-Avviz tal-Gvern Nru. 400, la tissemma fil-formola tal-applikazzjonijiet ghall-iskema, u lanqas tissemma mkien fl-att notarili tal-15 ta' Jannar 2018.

Huwa sottomessa li tali "policy" kellha tingieb a konjizzjoni tar-rikorrenti, u tal-pubbliku in generali, a tempo debito u mhux ex post factum.

Li kieku tali "policy" ingiebet a konjizzjoni tar-rikorrenti meta thabbret l-iskema, jew almenu in extremis qabel il-15 ta' Jannar 2018, huma ma kienux ikunu interessati li jikkonvertu t-titolu taghhom.

Jigi wkoll notat illi fid-Dok. H il-motivazzjoni tar-rifjut da parte tal-Awtorita' inimata hija u peress li dan (il-kunsens mitlub) mhux vantagguz ghall-Awtorita' tal-Artijiet.
F'kaz li t-talba taghhom kellha tigi accetta mill-Awtorita' intimata, ir-rikorrenti ma jaraw xejn li mhux vantagguz ghall-Awtorita' tal-Artijiet.

A contrario sensu r-rikorrenti jistaqsu xi zvatagg jista' jkun hemm ghall-Awtorita' intimata fil-kaz li t-talba taghhom kellha tigi accettata?

Huwa sottomess li l-Awtorita intimata ma ssofri l-ebda svantagg kwalsiasi.

Kif jirrizulta mid-Dok. F, l-uniku dritt li l-Awtorita' intimata irriservat favur taghha fil-kaz li hi taghti l-kunsens taghha ghat-trasferiment mitlub lilha mir-rikorrenti hu ***li hija tithallas il-"laudemium"****.*

Dan id-dritt huwa rikonoxxut mir-rikorrenti u m'huwiex kontestat.

Bir-rifjut tal-Awtorita' intimata huma r-rikorrenti li gew kostretti jsofru svantagg konsiderevoli u oneru finanzjarju gravuz.

Bl-att tal-15 ta' Jannar 2018 gie li r-rikorrenti rrinunzjaw ghad-dritt ta' lokazzjoni, u flok kera ta' €2626.74 fis-sena dahlu ghall-piz ta' €17,050 kanone fis-sena ghall-ewwel hames snin, li jizdied bir-rata ta' 10% kull hames snin sussegwenti.

B'hekk fl-ewwel ghaxar (10) snin jigi li r-rikorrenti ser ikunu hallsu lill-Gvern mal €180,000 – biex b'hekk sabu ruhhom f'sitwazzjoni ferm aghar milli kienu qabel !

Dan oltre l-ispejjez notarili u dritt tal-boll ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt fl-ammont ta' €11,375

Ir-rikorrenti ghalhekk qeghdin jipprezentaw dan l-Appell mid-decizjoni tal-Awtorita intimata tal-5 ta' Gunju 2018, bil-mod kif mahsub fl-artikolu 57 tal-Kap. 563.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, filwaqt li jirriservaw id-dritt li jressqu kull prova lilhom permessa skond il-ligi, ir-rikorrenti jitobu bir-rispett li dan it-Tribunal jilqa' l-appell taghhom billi:

(i) Ihassar u jirrevoka d-decizjoni mehuda mill-Awtorita' intimata fil-5 ta' Gunju 2018, li permezz taghha t-talba tar-rikorrenti mghamulha lil dik l-Awtorita' permezz tad-Dok. G giet michuda;

U

(ii) Tordna lill-istess Awtorita intimata sabiex tikkoncedi lir-rikorrenti l-kusens mitlub lilha kif premess."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 6 ta' Awissu 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrenti permezz ta' skema għal 'trasferimenti futuri tal-konċessjoni emfitewtika' talbu lill-Awtorita' esponenti sabiex il-kirja tal-fond in kwistjoni bin-numru 289, li jġib l-isem "R.Kind", fi Triq ir-Repubblika, Valletta tiġi regolarizzata;*

2. *Illi din it-talba ġiet milqgħua u għalhekk ġie redatt kuntratt quddiem in-Nutar Dottor Dorianne Arpa fil-ħmistax (15) ta' Jannar, 2018, fejn fl-ewwel parti ta' l-att ġie itterminat kwalunkwe kirja fuq il-proprjeta' u fit-tieni parti ta' l-istess att saret l-għotja ta' konċessjoni enfitewtika temporanja;*

3. *Illi fis-sitta (6) ta' Marzu, 2018, ir-rikorrenti talbu lill-Awtorita` intimata sabiex jottjenu l-kunsens tagħha sabiex ikunu jistgħu jikkonċedu l-ħanut b'titolu ta' lokazzjoni lil terzi;*

4. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata ħamsa (5) ta' Ġunju, 2018, irrifjutat it-talba tal-esponenti u dan stante illi 'hija policy tiegħu li matul l-ewwel 10 snin mit-trasferiment tal-ħwienet bl-iskema ma jippermettix trasferiment u jiċħad l-istess kif għandu dritt skont il-klawsoli tat-trasferiment fil-kuntratt u peress li dan mhux vantaġġjuż ggal Awtorita` tal-Artijiet;*

5. *Illi skont il-Gazzetta tal-Gvern ta' Malta 19,423 taħt 'trasferimenti futuri tal-konċessjoni emfitewtika' hemm miktub biċ-ċar illi 'dan il-kunsens <u>jista' liberalment jiġi miċħud mill-Gvern skont id-diskrezzjoni assoluta tiegħu'.</u>*

6. *Illi wara li ngħatat l-imsemmi rifjut ir-rikorrenti talbu lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex iħassar u jirrevoka id-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita` intimata u tordna lill-istess Awtorita` sabiex tikkonċedi lir-rikorrenti l-kunsens mitlub lilha;*

7. *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;*

8. *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 kienet fid-drittijiet pjeni taghha meta hadet id-decizjoni li fuqha qed jigi maghmul dan l-appell;*

9. *Illi kienu r-rikorrenti stess illi ffirmaw min jeddhom ghall-kuntratt li fih l-Awtorita' zammet id-dritt illi tichad trasferimenti futuri mir-rikorrenti ghal terzi;*

10. *Illi hija massima legali ben saputa illi pacta sunt servanda, w'ghaldaqstant l-Awtorita' esponenti ma tistax tinstab illi hadet decizjoni li ma kienetx fid-diskrezzjoni taghha li tiehu jekk hija mxiet mal-kuntratt, kif fil-fatt ghamlet;*

Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talba mressqa quddiemu mir-rikorrenti fl-intier taghha ghaliex hija nfondata fil-fatt u fid-dritt a bazi tar-ragunijiet suesposti."

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-rikorrenti hassewhom aggravati b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` ta' l-Artijiet datata 5 ta' Gunju 2018 u komunikata lilhom permezz ta' ittra datata 8 ta' Gunju 2018 li permezz taghha gew mgharrfa illi l-applikazzjoni taghhom ghal trasferiment ta' hanut gewwa 289, Triq ir-Repubblika, Valletta kienet qieghdha tigi michuda peress li kienet *policy* tal-Awtorita` li matul l-ewwel 10 snin mit-trasferiment tal-hwienet bl-iskema ma jigix permess trasferiment u wkoll peress li ma kienx vantaggjuz ghall-istess Awtorita`.

Mill-provi prodotti jirrizulta illi permezz ta' kuntratt pubbliku datat 15 ta' Jannar 2018 ir-rikorrenti u l-Awtorita` intimata xoljew kirja li r-rikorrenti kellhom fuq il-fond, *ossia* hanut, bin-numru 289, Triq ir-Repubblika, Valletta filwaqt li l-Awtorita` ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-istess rikorrenti l-istess hanut ghal perjodu ta' hamsa u erbghin sena versu c-cens annwu ta' sbatax-il elf u hamsin ewro (€17,050).

Suzanne Frendo xehdet illi l-kirja tal-hanut *de quo* kienet tghajjat lil ommha pero` eventwalment gew rikonoxxuti hi u ohta Marie Claire Sacco bhala inkwilini tal-istess hanut. Tispjega li peress li kienu konxji li b'titolu ta' kera ma setghux jghaddu l-hanut lil terzi, u stante li kienu qed jikbru fiz-zmien, hi u ohtha ppartecipaw fi skema mhabbra mill-Gvern li min kellu hanut proprjeta` tal-Gvern mikri lilu setgha' jaghmel talba biex izommu b'cens temporanju. Ghalhekk huma ghamlu tali talba li giet milqugha u dahlu ghal cens annwu ta' sbatax-il elf ewro fis-sena bil-hsieb li meta jirtiraw mix-xoghol ikunu jistghu jikru l-hanut lil terzi. Tispjega illi lilhom hadd ma kien qalilhom bil-*policy* citata fl-ittra tar-rifjut.

James Piscopo, *Chief Executive Officer* tal-Awtorita` intimata, xehed illi l-*policy* msemmija fid-decizjoni tar-rifjut giet adottata mill-Bord tal-Gvernaturi fi-13 ta' April 2018.

Dr. Anita Giordmaina, Segretarja tal-Bord tal-Awtorita` intimata, esebiet kopja tal-Gazzetta tal-Gvern datata 8 ta' Mejju 2015 li permezz taghha giet imnedija l-iskema tal-koncessjoni in kwistjoni.

Ikkunsidra:

Illi l-fatti ta' dan l-appell huma pjuttost semplici. Ir-rikorrenti kienu l-inkwilini rikonoxxuti tal-hanut li jgib in-numru 289, Triq ir-Repubblika, Valletta. Fl-2015 thabbret skema li min kellu hanut fil-Belt b'titolu ta' kera seta' jitlob li jibda jiddetjeni l-istess fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja u dan skont kif jirrizulta minn Dokument AG1 a fol.105 *et sequitur* tal-process. L-istess skema kellha numru ta' kundizzjonijiet, fosthom illi jekk ic-censwalisti jkunu jixtiequ jitrasferixxu l-koncessjoni enfitewtika iridu l-ewwel jiksbu l-kunsens bil-miktub tal-Kummissarju tal-Artijiet u li dan il-kunsens seta' liberalment jigi michud mill-Gvern skont id-diskrezzjoni assoluta tieghu. Ir-rikorrenti ghazlu li jxolju t-titolu ta' kera li kellhom ghar-ragunijiet spjegati minnhom fix-xhieda taghhom u ghazlu li jidhlu ghal kuntratt taht l-iskema msemmija hawn fuq. Il-kundizzjonijiet elenkati fil-Gazzetta tal-Gvern tat-8 ta' Mejju 2015 gew riflessi fi klawsola 35 tal-kuntratt li sar fil-15 ta' Jannar 2018 bejn ir-rikorrenti u l-Awtorita` intimata (Dokument F a fol. 14 *et sequitur*).

Illi jirrizulta wkoll illi wara li gie ffirmat il-kuntratt hawn fuq imsemmi, il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata hareg *policy* illi matul l-ewwel ghaxar snin mit-trasferiment tal-hwienet taht l-imsemmija skema ma jippermettix trasferiment da parti tal-enfitewta lil terzi.

Illi ai termini tal-artikolu 14 (1) (a) tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta (Att dwar l-Awtorita` ta' l-Artijiet) il-funzjonijiet tal-Bord tal-Gvernautir għandhom jinkludu l-funzjoni li jistabbilixxi l-linji regolatorji li għandhom jiġu segwiti mill-Awtorità. Jinghad ukoll li fid-determinazzjoni ta' dawn ir-regoli, il-Bord għandu jsegwi linji gwida li jistgħu jiġu stabbiliti mill-Gvern. Illi l-*iter* tal-*policy* in kwistjoni ma tirrizulta minn imkien fl-atti. Lanqas ma gie stabbilit x'wassal ghal din il-*policy* u lanqas jekk il-Bord segwiex xi linji gwida li gew stabbiliti mill-Gvern.

Illi, pero` sar x'sar da parti tal-Bord, ir-rikorrenti naturalment ma setghux ikunu konxji ta' din il-*policy* la darba fid-data li gie ppubblikat il-kuntratt ma kinitx tezisti, kif *del resto* ma kinitx tezisti meta huma ghamlu t-talba in kwistjoni lill-Awtorita` intimata. Nonostante dan, jirrizulta car illi l-Gvern zamm id-dritt ai termini ta' klawsola 35 tal-kuntratt tal-15 ta' Jannar 2018 illi jichad liberament u fid-diskrezzjoni assoluta tieghu talbiet ghal kiri tal-hanut in kwisjtoni.

Illi fl-opinjoni tat-Tribunal, ghalkemm m'hemm l-ebda kwistjoni illi r-rikorrenti kienu konxji li talba ghal permess sabiex jikru l-fond *de quo* lil terzi setghet tigi liberament michuda mill-Gvern, ma hux gust li wara li gie ffirmat il-kuntratt inharget *policy* li tippregudika serjament lir-rikorrenti. Din il-*policy* caqalqet il-lasti ghar-rikorrenti ghaliex jista' jkun li kieku kienet vigenti fil-mument tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ma kinux jidhlu ghalih. Illi mhux gust li minn wara daharhom iddahhlet *policy* li ppregudikat kull talba taghhom ghall-ewwel ghaxar snin tal-kuntratt, u dan anke f'kaz li l-Gvern ma jkun se jigi pregudikat bl-ebda mod.

Min-naha l-ohra irid jinghad illi l-art pubblika mhux qieghda hemm biex tigi spekulata minn min ghandu xi titolu koncess lilu mill-Gvern. Jirrizulta mill-affidavit tar-rikorrenti illi l-iskop taghhom kien li jikru l-hanut lil terzi stante li huma kienu qeghdin jikbru fl-eta` u kienu jafu li la darba jirtiraw il-kirja kienet se tigi fi tmiemha. Quddiem dan it-Tribunal ma ngabet l-ebda prova dwar x'intenzjonijiet kellhom ir-rikorrenti, u cioe` x'tip ta' ftehim kienu se jidhlu fih ma' terzi. It-Tribunal huwa tal-fehma illi kull talba simili derivanti minn kuntratti li saru qabel dahlet in vigore l-*policy* ta' April 2018 ghandha tigi ezaminata mill-Awtorita` intimata fuq il-merti taghha u fejn tara lok ta' spekulazzjoni b'art pubblika ghandha tiehu d-decizjoni infurmata fejn tezamina x'tip ta' ftehim l-enfitewta jkun irid jidhol fih. Pero` hija wkoll il-fehma tat-Tribunal illi ghal kuntratti li saru qabel ma dahlet *in vigore* l-*policy* m'ghandhiex tigi applikata l-istess *policy* li ma tippermettix assolutament trasferimenti f'kull kaz fl-ewwel ghaxar snin tal-kuntratt.

Di piu` it-Tribunal josserva illi ma giex spjegat x'kien se jkun l-izvantagg bit-talba in kwistjoni da parti tal-Awtorita` intimata ghalkemm din ir-raguni inghatat fid-decizjoni appellata.

Ghalhekk it-Tribunal huwa tal-opinjoni li d-decizjoni appellata ghandha tigi revokata u l-Awtorita` intimata ghandha tirrikonsidraha mill-gdid minghajr ma tiehu kont tal-*policy* li tipprojbixxi t-trasferiment tal-hanut *de quo* fl-ewwel ghaxar snin mill-koncessjoni.

Finalment it-Tribunal jirrileva illi huwa ma jistghax jilqa' t-talba tar-rikorrenti *in toto* u dan senjatament fejn intalab li dan it-Tribunal *"jordna lill-istess Awtorita` intimata sabiex tikkoncedi lir-rikorrent l-kunsens mitlub lilha"*. It-tħassir ta' deċiżjoni min-naħa tat-Tribunal iġib biss li l-istess Tribunal jerġa' jgħaddi l-każ ghad-decizjoni lill-Awtorita` intimata għall-kunsiderazzjoni mill-ġdid tal-każ. Jista' jkun li l-każ partikolari jitlob li t-Tribunal jindika lill-awtorita' pubblika li tkun li, meta tqis mill-ġdid il-każ, il-konsiderazzjonijiet tagħha jkunu fuq il-linji suġġeriti fis-sentenza li fiha l-egħmil amministrattiv ikun ġie mistħarreġ bhal ma jawspika li jsir fil-kaz odjern.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jilqa' l-appell tar-rikorrenti fit-termini hawn fuq enuncjati u jichad ir-risposta tal-Awtorita` intimata u b'hekk ihassar u jirrevoka d-decizjoni appellata datata 5 ta' Gunju 2018.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita` intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur