MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

14 ta' Marzu 2019

Rikors Numru 97/2018

Anthony Barbara u Marie Louise Barbara

Vs

Kummissarju tal-Artijiet u b'digriet tal-15 ta' Ottubru 2018 isem l-intimat gie jaqra Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-konjugi Barbara pprezentat fid-19 ta' Awwissu 2018 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:-

A. Dikjarazzjoni ċara u korretta tas-suġġett u r-raġuni għat-talba:-
"

1. *Illi dan ir-rikors tal-appell qiegħed isir mill-esponenti Anthony Barbara u Marie Louise Barbara kontra deċiżjoni meħuda mill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' intimata datata t-3 ta' Settembru 2018 (File Number T1135/1997/5 (B/F)) għat-talba għal "Approval for Development" magħmula mill-esponenti, liema talba ġiet miċħuda għax:*

   "Il-Bord innota li l-kuntratt oriġinali ma jipprovdix għal aktar minn unit residenzjali wieħed u peress li huwa konxju li qed tiġi proposta liġi f'dan ir-rigward u dan biex ma jippreġudikax il-posizzjoni meta qed tiġi proposta liġi f'dan ir-rigward."

2. *Illi l-esponenti ħassew ruħhom aggravati minn dina d-deċiżjoni għal diversi raġunijiet kif ser jiġu spjegati f'aktar dettal f'dan ir-rikors tal-appell;*

3. *Illi dan l-appel qiegħed isir ai termini tal-Kap. 563 u l-Kap 573 tal-Liġjiet ta' Malta;*

B. Esposizzjoni ċara u dettaljata tal-fatti tal-każ, kif jafhom ir-rikorrenti:-

4. *Illi permezz ta' kuntratt ta' kompro-vendita datat id-29 ta' Lulju 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, l-esponenti xtraw u akkwistaw il-maisonette, li kien fi stat ta' ġebel u saqaf, mingħajr isem u numru, li jinsab fl-ewwel sular sovrapost għal maisonette ieħor propjeta' ta' John Borg u Alexandra Borg fi Triq San Anard, San Ġwann, mibnija dawn iż-żewġ maisonettes fuq il-plot A tal-Artijiet "Tal-Knisja l-Ġdida" konfinanti mill-punent mat-triq, tramuntana ma' beni ta' John Parnis u nofsinhar ma' beni ta' Josianne Camilleri, kif soġġett għaċ-ċens annwu u temporaneu ta' tletin lira (LM 30) għaż-żmien li fadal sal-erbatax (14) ta' Awwissu tas-sena elfejn sebgħa u ħamsin (2057) pagabbli lili Mary Yvonne Benċini, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tiegħu nkluż l-arja libera, u bil-pussess vakanti;*

5. *Illi permezz ta' kuntratt ta' fidi datat l-ewwel ta' Marzu elfejn u ħdax magħmul fl-atti tan-Nutar Dottor William Azzopardi, l-esponenti Anthony Barbara u Marie Louise Barbara akkwistaw id-dirett dominju temporanju u ċ-ċens annwu u temporanju relattiv u mhux rivedibbli komplessiv ta' tnax-il ċentezmu tal-Ewro liema ċens jiskadi fl-erbatax ta' Awwissu tas-sena elfejn u sebgħa u ħamsin (14/8/2057) u sussegwenti piena propjeta' wara din l-iskadenza tal-maisonette numru wieħed u tletin (31) bl-isem Mon chateau illi tinsab fl-ewwel sular sovraposta għall-maisonette propjeta' ta' John u Alexandra Borg fi Triq San Anard, San Ġwann, mibnija dawn iż-żewġ maisonettes fuq il-plot "A" tal-artijiet tal-Knisja l-Ġdida, bid-drittijiet u l-pertinenzi relattivi kollha;*

6. *Illi fil-bidu tas-sena 2017 l-esponenti talbu lill-Awtorita' intimata ttihom permess sabiex huma jkunu jistgħu jagħtu b'titolu ta' donazzjoni lill-uliedhom l-arja sovrastanti l-maisonette tagħhom bil-għan li din tinbena f'rispettiv għal kull wild. Illi l-Awtorita' intimata tat il-kunsens tagħha għal dan it-trasferiment u żvilupp u filfatt, b'żewġ kuntratti pubbliċi datati is-26 ta' Ottubru 2017 fl-atti tan-Nutar Anthony Bonniċi, l-esponenti taw b'donazzjoni lil binhom Jake Barbara l-arja tal-kejl ta' ċirka mija sitta u sittin metru kwadru (166m2) intiża għal kostruzzjoni ta' appartament li ser ikun enumerat bin-numru mhux uffiċjali tnejn (2) filwaqt li taw lil binhom Damian Barbara l-arja tal-kejl ta' ċirka mija sitta u sittin metru kwadru (166m2) intiża għal kostruzzjoni ta' appartament li ser ikun enumerat bin-numru mhux uffiċjali tlieta (3);*

7. *Illi f'Jannar 2017 l-esponenti bdew bix-xogħolijiet ta' kostruzzjoni tal-appartamenti msemmija u llum-il-ġurnata dawn huma lesti u kompluti;*

8. *Illi l-esponenti jixtiequ li jċekknu r-residenza tagħhom peress li t-tfal tagħhom ser jieħdu l-istat tagħhom u m'għadx għandhom il-bżonn ta' residenza mdaqqsa. Aktar minn dan, l-esponenti qed jikbru wkoll u mhux se jkollhom is-saħħa, fis-snin li ġejjin, li jieħdu l-iskariġġ li jibnu penthouse u jbiddlu r-residenza tagħhom;*

9. *Illi f'dan id-dawl l-esponenti saqsew lill-Awtorita' intimata l-permess li jiżviluppaw l-arja sovrastanti l-appartamenti numru 3 f'penthhouse bil-għan li din tkun ir-residenza tagħhom. Meta għamlu tali talba, madanakollu, l-uffiċjali tal-Awtorita' intimata informawhom sabiex l-Awtorita' tikkonsidra din it-talba favorevolment, l-esponenti ma jistax ikollhom żewġ residenzi f'isimhom u b'hekk l-esponenti ffirmaw konvenju ma' terzi għall-bejgħ tal-maisonette tagħhom. Dan għamluħ sabiex l-unika*

propjeta' li jkollhom fuq isimhom tkun l-arja li fiha qed jipproponu li tinbena l-penthouse.

10. *Illi b'ittra datata t-3 ta' Settembru 2018, l-esponenti rċevew ir-rifjut tal-Awtorita' għal din it-talba u b'hekk l-esponenti, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 57 tal-Kap. 563 qed jinterponu dan l-umli appell skont id-disposizzjonijiet tal-Kap 490 tal-Liġijiet ta' Malta;*

11. *Illi bid-dovut rispett, ir-raġuni mogħtija mill-Awtorita' intimata hija waħda skarna u ma tipprovdi ebda forma ta' motivazzjoni u għaldaqstant tmur kontra l-prinċipji tal-ġustizzja naturali. Huwa ormai issa stabbilit li l-prinċipji tal-ġustizzja naturali jinvolvu wkoll l-obbligu fuq min qed jiġġudika li jimmotiva d-deċiżjoni tiegħu billi jingħataw ir-raġunijiet b'mod koerenti u konsistenti ma' dak li jkun ġie premess u mal-konklużjonijiet. Fid-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' intimata, l-unika forma ta' raġunijiet li jingħataw huma:-*

    i. *li l-kuntratt oriġinali ma jipprovdix għal aktar minn unit residenzjali wieħed; u*
    ii. *peress li huwa konxju li qed tiġi proposta liġi f'dan ir-rigward u dan biex ma jippreġudikax il-posizzjoni meta qed tiġi proposta liġi f'dan ir-rigward;*

12. *Illi dwar l-ewwel "raġuni" jingħad, bid-dovut rispett, li l-kuntratt oriġinali jipprovdi għall-akkwist ta' maisonette u l-arja sovrastanti tagħha u dan propju għax dik kienet il-konfigurazzjoni tal-propjeta' fl-1992. Illi l-kuntratt oriġinali imkien ma jimponi xi kondizzjoni li ma jistax isir żvilupp tal-arja sovrastanti. Illi di piu', ħarsa lejn l-artikolu (5) tal-kuntratt tal-2011 li biħ l-esponenti akkwistaw iċ-ċens temporanju, dan jipprekludi lill-esponenti milli jagħmlu żvilupp ta' din l-istess propjeta'. Illi in tema, l-istess att jiddeskrivi "żvilupp ta' propjeta'" bħala li tfisser u tinkludi biss xogħlijiet ta' renovazzjoni jew rikostruzzjoni tal-istess fond kif kien oriġinalment bl-istess numru ta' fondi ta' abitazzjoni.*

13. *Illi b'hekk, l-iżvilupp propost mill-esponenti ma jikser ebda provediment la tal-kuntratt oriġinali u lanqas tal-kuntratt ta' fidi. Tant hu hekk li l-istess Awtorita' intimata diġa tat il-kunsens tagħha għall-iżvilupp tal-arja bil-kostruzzjoni ta' żewġ appartamenti;*

14. *Illi għar-rigward tat-tieni "raġuni", bid-dovut rispett hija d-deċiżjoni tal-Awtorita' li ma tilqax it-talba tal-esponenti li ħolqot preġudizzju u mhux il-fatt li l-Awtorita' hija konxja li hemm proposta liġi f'dan ir-rigward. Illi huwa prinċipju bażilari li deċiżjoni għandha tittieħed fuq il-liġi li tkun applikabbli u viġenti fil-pajjiż fil-mument tad-deċiżjoni u ma tista qatt tittieħed deċiżjoni għax hemm proposta xi liġi. Di piu', l-esponenti jistaqsu lil min hu indirizzat il-kliem "dan biex ma jippreġudikax il-posizzjoni meta qed tiġi proposta liġi f'dan ir-rigward" u ċioe', il-posizzjoni ta' min ma tiġix ippreġudikata? Tal-esponenti jew tal-Awtorita'? Jekk qed jirreferi għall-posizzjoni tal-esponenti, mela d-deċiżjoni tiegħu diġa' ppreġudikat serjament il-posizzjoni tagħhom, jekk hija l-posizzjoni tal-Awtorita' intimata, mela dan huwa abbuż flagranti ta' posizzjoni dominanti peress li tali deċiżjoni tonqos minn kull forma ta' oġġettivita' u ċertezza legali;*

……

D. Ir-Rimedju mitlub:-

Għaldaqstant, l-esponenti, filwaqt li jagħmlu referenza għall-atti kollha preżentati u għall-provi mressqa, filwaqt li jirriżervaw li jressqu kull prova oħra permessa bil-liġi, jitolbu li dan it-Tribunal jogħġbu jilqa' l-appell odjern u jħassar u jirrevoka l-imsemmija deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet;

Bl-ispejjeż kontra l-intimat."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` tal-Artijiet** datata 10 ta' Ottubru 2018 li permezz tagħha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrenti talbu l-Awtorita' esponenti permezz ta' applikazjoni datata 5 ta' Marzu, 2018 għall-'approval for development';*

2. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 28 t'Awwissu, 2018 irrifjutat il-kunsens tagħha peress li 'l-Bord innota li l-kuntratt oriġinali ma jipprovdix għal aktar minn unit residenzjali wieħed u peress li huwa konxju li qed tiġi proposta liġi f'dan ir-rigward u dan biex ma jippreġudikax il-posizzjoni meta qed tiġi proposta liġi f'dan ir-rigward';*

3. *Illi wara li ngħatat l-imsemmi rifjut ir-rikorrenti talab lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex 'jħassar u jirrevoka l-imsemmija deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet';*

4. *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" u għaldaqstant l-Awtorita' kienet fid-dittijiet pjeni tagħha li tiehu tali decizjoni;*

5. *Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorità tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons";*

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

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassewhom aggravati b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet datata 28 ta' Awwissu 2018 u komunikata lilhom permezz ta' ittra datata 3 ta' Settembru 2018 li permezz taghha gew mgharrfa illi l-applikazzjoni taghhom ghal *approval for development* fuq il-fond 31, Mon Chateau, Triq San Anard, San Gwann kienet qieghda tigi michuda peress li l-Bord innota li l-kuntratt originali ma jipprovdix ghal aktar minn *unit* residenzjali wiehed u peress li huwa konxju li qed tigi proposta ligi f'dan ir-rigward u dan biex ma jippregudikax il-posizzjoni meta qed tigi proposta ligi f'dan ir-rigward.

Jirrizulta illi fid-29 ta' Lulju 1992 ir-rikorrenti xtraw il-fond bin-numru 31, Triq San Anard, San Gwann minghand certu Bernardette Sciberras, liema fond kien soggett ghac-cens annwu u temporanju ta' tletin lira maltin (Lm30) pagabbli lil Mary Yvonne Bencini. Fuq l-att tal-bejgh deher ukoll id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali stante li r-rikorrenti kienu bbenefikaw minn skema ta' sussidju fuq l-imghax fuq is-self li kienu hadu minghand il-Lohombus Corporation Limited. Anthony Barbara jistqarr illi wara li gie ppubblikat il-kuntratt huwa skopra illi tnax-il centezmu tal-ewro mic-cens kienu pagabbli lill-Ufficcju Kongunt u ghalhekk ic-cens kien maqsum bejn l-imsemmija Mary Yvonne Bencini u l-imsemmi Ufficcju. Eventwalment huwa feda kemm il-parti tac-cens dovuta lil Bencini u kif ukoll dik dovuta lill-Ufficcju Kongunt (Dok AB2).

Jirrizulta illi fis-26 ta' Ottubru 2017, permezz ta' zewg kuntratti separati, ir-rikorrenti taw b'donazzjoni liz-zewgt itfal taghhom, l-arja tal-fond numru 31, Triq San Anard, San Gwann, liema donazzjonijiet kienu approvati mill-Awtorita` tal-Artijiet tant illi fuq il-kuntratti rispettivi deher il-Gvern ta' Malta li ta l-permess sabiex ir-residenza msemmija tigi konvertita f'aktar minn *unit* wahda ghal skop ta' abitazzjoni a favur ulied ir-rikorrenti.

Dr. Anita Giordmaina, Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata, stqarret illi fil-kuntratt ta' fidi ta' cens li sar mal-Ufficcju

Kongunt kienu dahlu diversi kundizzjonijiet u li d-decizjoni appellata kienet proprju qed tirreferi ghal dan il-kuntratt meta rreferiet ghall-"kuntratt originali". Dwar ir-raguni ulterjuri li nghatat fir-rifjut, u cioe` li kienet qed tigi proposta ligi li tista' tolqot applikazzjonijiet simili, ix-xhud ma kellha l-ebda informazzjoni pero` kienet konxja li xi membru tal-Bord kien semma' dan il-punt pero` ma gie eleborat xejn fir-rigward.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirrizulta illi l-kwistjoni centrali ta' dan l-appell hija l-interpretazzjoni tal-kuntratt ta' fidi ta' cens datat 1 ta' Marzu 2011 ippubblikat min-Nutar Dr. William Azzopardi u esebit a fol 19 *et seq* tal-process.

Filwaqt li l-Awtorita` intimata tissottometta illi skont l-istess kuntratt ma jistax jinbena iktar minn *unit* residenzjali wiehed, ir-rikorrenti jsostnu li mhemm l-ebda kundizzjoni fl-istess kuntratt li tpoggi dan il-limitu fuqhom.

Illi ghal stampa iktar cara tal-kwistjoni t-Tribunal se jiccita l-kundizzjonijiet l-iktar rilevanti mill-kuntratt hawn fuq citat:-

"It-trasferiment tal-propjeta` immobbli qieghed isir u jigi accettat bhala soggett:

(3) ghall-kundizzjoni, salv il-kundizzjoni f'paragrafu erbgha (4) li l-akkwirenti ma jkunux jistghu jittrasferixxu l-proprjeta' hawn fuq imsemmija taht l-ebda titolu, sa massimu ta' hames (5) snin mid-data effettiva u li tul iz-zmien ta' ghoxrin (20) sena mid-data effettiva din l-istess proprjeta' ghandha tintuza biss ghal skopijiet residenzjali u li ma tistax tigi zviluppata.

(4) Salv ghall-paragrafu precedenti, l-akkwirenti jkollhom id-dritt li wara dan il-kuntratt u fi zmien hames (5) snin mid-data effettiva jitolbu bil-miktub lill-Gvern ta' Malta a spejjez taghhom sabiex jittrasferixxu din il-proprjeta' lil terzi bil-kundizzjoni li l-istess Gvern jirrinunzja ghall-kundizzjonijiet imsemmija f'paragrafu (3), liema rinunzja tinkludi l-kancellament totali tal-ipoteka specjali u l-privilegg specjali fuq hlas ta' hamsa u ghoxrin fil-mija (25%) fuq il-prezz tal-bejgh iddikjarat fuq il-kovenju ffirmat bejn il-venditur u terzi u li jkun irregistrat mall-Kummissarju tat-Taxxi Interni, liema prezz irid jigi sussegwentament konfermat fuq il-kuntratt ta' bejgh.

(5) L-akkwirenti jew is-successuri taghhom jkollhom id-dritt li wara hames (5) snin mid-data effettiva jittrasferixxu l-proprjeta' hawn fuq imsemmija bi kwalunkwe titolu lil terzi minghajr ma jinkorru l-penali, izda tibqa' l-kundizzjoni illi fi zmien ghoxrin (20) sena mid-data effettiva l-proprjeta' hawn fuq imsemmija tkun trid tibqa' tintuza mill-akkwirenti jew is-successuri taghhom ghal skopijiet residenzjali u li ma jista' jsir l-ebda zvilupp b'din l-istess proprjeta'.

(6) (i) Salvi l-paragrafu precedenti, l-akkwirenti jew is-successuri taghhom fi zmien ghoxrin (20) sena mid-data effettiva jkunu jistghu (a) jizviluppaw il-proprjeta' taghhom jew (b) ma jibqghux juzaw din il-proprjeta' ghal skopijiet residenzjali fuq hlas ta' penali bil-persentaggi hawn taht indikati:

(a) Jekk dan isir bejn l-ewwel (1) u l-hames (5) sena mid-data effettiva l-hlas ikun ta' hamsa u ghoxrin fil-mija (25%) fuq stima li ssir minn zewg periti fit-Taqsima Proprjeta' tal-Gvern;

(b) Jekk dan isir bejn is-sitt (6) u l-ghaxar (10) sena mid-data effettiva l-hlas ikun ta' ghoxrin fil-mija (20%) fuq stima li ssir minn zewg periti fit-Taqima Proprjeta' tal-Gvern;

(c) Jekk dan isir bejn il-hdax (11) u l-hmistax (15) -il sena mid-data effettiva l-hlas ikun ta' hmistax fil-mija (15%) fuq stima li ssir minn zewg periti fit-Taqsima Proprjeta' tal-Gvern;

(d) Jekk dan isir bejn is-sittax (16) u l-ghoxrin (20) sena mid-data effettiva l-hlas ikun ta' ghaxra fil-mija (10%) fuq stima li ssir minn zewg periti fit-Taqsima Proprjeta' tal-Gvern;

F'dan il-kaz il-Gvern jirrinunzja ghall-kundizzjonijiet kollha nkluz il-kancellament totali tal-ipoteka u l-privilegg.

F'dan il-kaz l-akkwirenti jiddikjaraw bil-miktub li ma jaqblux mal-valur stabbilit mill-Periti Proprjeta' tal-Gvern, l-akkwirenti a spejjez taghhom stess ghandhom jirreferu l-kaz minnufih ghall-Arbitragg ta' Malta kif ikun in forza f'dak il-mument.

6(ii) Izda l-penali msemmija f'paragrafu sitta subinciz wiehed (6)(i) ma japplikawx f'kaz li l-akkwirenti jottjenu permess bil-miktub mill-Gvern ta' Malta wara li jkunu ghamlu talba sabiex jikkonvertu r-residenza taghhom f'aktar minn unit wahda ghal skop ta' abitazzjoni a favur id-dixxendenti, l-axxendenti lineari, l-ahwa jew il-konjugi rispettivi taghhom.
Jekk wara l-hrug ta' dan il-permess mill-Gvern ta' Malta jsir trasferiment ta' kwalunkwe unit jew units mill-akkwirenti a favur id-dixxendenti, axxendenti lineari jew l-ahwa u l-konjugi rispettivi taghhom, dawn tal-ahhar ikunu marbuta li ma jitrasferux l-istess unit jew units lil terzi sal-gheluq tal-ghoxrin (20) sena mid-data effettiva. F'kaz li l-akkwirenti l-godda jkunu jridu jittrasferixxu lil terzi huma jkunu marbuta li jhallsu l-persentaggi msemmija f'paragrafu sitta subinciz wiehed (6) (i) fuq il-prezz tal-bejgh iddikjarat fuq il-konvenju ffirmat bejn il-venditur u terzi u jkun irregistrat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni, liema prezz irid jigi sussegwentament konfermat fuq il-kuntratt tal-bejgh."

Ghalhekk skont kundizzjoni numru 3 hawn fuq citata, ir-rikorrenti ma setghux jittrasferixxu l-fond in kwistjoni sa hames snin mid-data effettiva (li skont l-istess kuntratt hija 16 ta' Novembru 2009) u li sa ghoxrin sena mid-data effettiva l-fond kellu jintuza biss bhala residenza u bl-ebda mod ma jigi zviluppat.

Madankollu kundizzjoni numru 4 jimmodifika r-restrizzjonijet ta' kundizzjoni numru 3 fis-sens illi r-rikorrenti setghu, bil-permess tal-Gvern, jitrasferixxu l-fond lil terzi **fi zmien hames snin mid-data effettiva** versu l-hlas ta' hamsa u ghoxrin fil-mija (25%) fuq il-prezz tal-bejgh iddikjarat fuq il-konvenju.

Iktar minn hekk, skont kundizzjoni numru 5, ir-rikorrenti setghu **wara hames snin mid-data effettiva** jittrasferixxu l-fond lil terzi bil-

kundizzjoni illi sa zmien ghoxrin sena mid-data effettiva l-fond jibqa' jintuza ghal skopijiet residenzjali u li ma jsir l-ebda zvilupp bl-istess proprjeta`.

Madankollu, skont kundizzjoni numru 6, ir-rikorrenti jew is-successuri taghhom, setghu **<u>fi zmien ghoxrin sena mid-data effettiva</u>** (a) jizviluppaw il-fond in kwistjoni jew (b) ma jibqghux juzaw il-fond ghal skopijiet residenzjali fuq hlas ta' penali kif indikat fl-istess klawsola.

Illi t-Tribunal huwa tal-opinjoni illi meta wiehed ihares lejn il-kuntratt fit-totalita` tieghu isib li fuq l-istess kuntratt il-Gvern stess, permezz ta' kundizzjoni numru 6 kien ikkonceda illi jekk fi zmien ghoxrin sena mid-data effettiva r-rikorrenti riedu jizviluppaw il-proprjeta` taghhom jew juzawha ghal skopijiet mhux residenzjali, huma setghu jaghmlu dan versu l-hlas ta' penali. Jirrizulta illi t-talba tar-rikorrenti saret lill-Awtorita` tal-Artijiet fl-2018 u kwindi dsatax-il sena mid-data effettiva u kwindi japplika subinciz (d) ta' klawsola 6 (i) tal-kuntratt in ezami.

Illi l-Awtorita` intimata tissottometti illi dak li qieghed jigi prospettat mir-rikorrenti jrid jigi moqri fid-dawl tad-definizzjoni ta' "zvilupp ta' proprjeta" fil-parti definizzjonali tal-kuntratt u cioe` li *"tfisser u tinkludi biss xoghlijiet ta' renovazzjoni jew rikostruzzjoni tal-istess fond kif kien originalment bl-istess numru ta' fondi ta' abitazzjoni."* Madankollu meta wiehed jaqra l-kuntratt fit-totalita` tieghu jifhem li l-ispirtu tieghu hu li l-hsieb tal-Gvern kien li r-rikorrenti jistghu jizviluppaw basta jhallsu penali. Tant hu hekk li l-istess penali giet rinunzjata mill-istess Gvern fil-kaz li r-rikorrenti jottjenu permess minghand il-Gvern biex jikkonvertu r-residenza taghhom f'aktar minn unit wahda ghal skop ta' abitazzjoni favur id-dixxendenti, l-axxendenti lineari, l-ahwa jew il-konjugi rispettivi taghhom. Dan ifisser li l-Gvern fl-istess kuntratt kien qieghed jikkontempla zvilupp tal-istess proprjeta` f'iktar minn unit wiehed kemm favur familjari tar-rikorrenti, u kemm favur terzi, pero` fl-ahhar kaz, jekk dan isir fi zmien ghoxrin sena mid-data effettiva kienu dovuti l-penali. Illi huwa car illi meta f'paragrafu sitta tal-kuntratt jissemma zvilupp tal-proprjeta` dan mhux qieghed ifisser zvilupp kif imfisser fil-parti definizzjonali ghaliex altrimenti anke jekk ir-rikorrenti jaghmlu xoghlijiet ta' renovazzjoni kien se jkollhom ihallsu l-penali!

It-Tribunal ma jarax illi l-Bord tal-Gvernaturi kellu xi diskrezzjoni biex jirrifjuta l-applikazzjoni tar-rikorrenti ghaliex il-kuntratt jitkellem car.

Ghalhekk jirrizulta illi d-decizjoni appellata hija difettuza stante li l-Bord tal-Gvernaturi ghazel li jieqaf fuq kundizzjoni numru 3 sabiex iddecieda l-applikazzjoni tar-rikorrenti, mentri t-talba tar-rikorrenti tidhol perfettament entro t-termini ta' klawsola 6 (i) tal-imsemmi kuntratt. Li ried jaghmel il-Bord huwa li johrog l-istima ghall-hlas ta' ghaxra fil-mija (10%), liema stima ghandha ssir minn zewg periti tal-Awtorita` intimata. F'kaz li r-rikorrenti ma jaqblux mal-imsemmija stima, huma ghandhom jirreferu l-kaz ghall-Arbitragg.

Illi t-Tribunal lanqas ma jsib li taghmel sens it-tieni raguni moghtija mill-Awtorita' intimata. Ladarba ssir talba lil Awtorita` amministrattiva din trid tigi deciza skont il-ligijiet vigenti u mhux tigi rifjutata ghaliex tkun qed tigi proposta xi ligi. Il-ligi qieghda hemm biex tohloq ic-certezza dwar id-drittijiet u l-obbligi tac-cittadini f'socjeta`. Kwalunkwe ligi prospettata mill-amministrazzjoni ma tistax tippregudika talbiet pendenti li legittimament ikunu saru taht il-ligijiet vigenti jew addirittura abbazi ta' kuntratti li l-amministrazzjoni tkun partecipi fihom.

Ghaldaqstant it-Tribunal qieghed jannulla d-decizjoni tal-Awtorita` intimata datata 28 ta' Awwissu 2018 (Dokument LC9 a fol. 111 tal-process).

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jilqa' l-appell tar-rikorrenti u jichad ir-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita` intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur