MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

Illum 18 ta' Dicembru 2019

Rikors Numru 58/2019

Christopher Vella, Rita Vella, Simon Peter Vella
u Maggie Anton Vella Zarifa

Vs

L-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Christopher Vella, Rita Vella, Simon Peter Vella u Maggie Anton Vella Zarifa** ipprezentat fis-26 ta' Gunju 2019 li permezz tieghu ppremetta s-segwenti:-

"

1. *Illi din l-oggezzjoni qieghda ssir mir-rikorrenti rigward decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet tad-29 ta' Mejju 2019 u gew notifikati biha fil-11 ta' Gunju 2019.*

2. *Illi r-rikorrenti ressqu talba lill-Awtorita' sabiex jottjenu l-kunsens taghha halli huma jkunu jistghu jitrasferixxu l-koncessjoni enfitewtika tal-hanut No.92, fi Triq Republic Street, Valletta lil terzi.*

3. *Illi permezz tad-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet tad-29 ta' Mejju 2019 [file number R15/97 (BF)], it-talba tar-rikorrenti giet michuda ghas-segwenti raguni:*
   *'L-Awtorita' tal-Artijiet b'referenza ghall-applikazzjoni tieghek taht **l-Iskema tal-Hwienet tal-Belt** inkonnessjoni mal-hanut **No.92** fi triq, **'Republic Street, Valletta'** tinfurmak illi b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi mehuda fl-24 ta' Mejju 2019, it-talba tieghek giet michuda peress li ma ghaddewx 10 snin minn meta beda jiddekorri c-cens skont il-Policy tal-Awtorita'.' (Kopja annessa u mmarkata DOK A).*

4. *Illi r-rikorrenti hassewhom aggravati b'din id-decizjoni hawn fuq citata u minnha qeghdin jinterponu dan l-umli appell.*

5. *Illi l-**fatti fil-qosor** huma s-segwenti:*

(i) Illi sa mis-sena 1955, Emanuele Vella missier Christopher Vella u Simon Peter Vella kien jokkupa dan il-hanut b'titolu ta' kera;

(ii) Illi sa mis-sena 2007 ir-rikorrenti bdew jokkupaw dan il-hanut b'titolu ta' kera;

(iii) Illi l-Gvern kien habbar skema ghall-ghoti ta' cens temporanju lill-kerrejja/censwalista operaturi ta' hwienet li huma propjeta' tal-Gvern;

(iv) Illi r-rikorrenti kienu gew infumati verbalment li wiehed mill-vantaggi ta' din l-iskema kien li huma jkunu jistghu jitrasferixxu l-hanut lil terzi;

(v) Illi r-rikorrenti ddecidew li jidhlu f'din l-iskema u ghaldaqstant bhala l-inkwilini tal-hanut fuq identifikat, ipprezentaw applikazzjoni lill-Awtorita' flimkien mas-somma amministrattiva ta' hames mitt ewro (€500) li ma tinghatax lura ghall-ebda raguni.

*(vi) Illi l-applikazzjoni tar-rikorrenti giet accettata u **fis-27 ta' Marzu 2018,** permezz ta' att notarili ppubblikat min-Nutar Dottor Dorianne Arapa gie finallizzat il-ftehim bejn ir-rikorrenti u l-istess Awtorita'. Permezz ta' tali att fl-ewwel parti gie terminat b'effett immedjat id-dritt tal-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 ghal perjodu ta' hamsa u erbghin sena dekorribbli mid-data tal-att;*

(vii) Illi c-cens annwu dovut minnhom lill-Gvern huwa ta' sitt mija u tnejn u ghoxrin ewro (€622), awment ta' sitt mitt darba aktar mill-kera precedenti;

(viii) Illi fil-kuntratt imkien ma hemm indikat li r-rikorrenti ma jistghux jitrasferixxu l-hanut lil terzi matul l-ewwel ghaxar snin;

(ix) Illi meta kien iffirmat il-kuntratt, l-Awtorita' intimata kienet konxja li Christopher Vella u Simon Peter Vella huma ufficjali tal-Gvern u ghalhekk huma qatt ma setghu joperaw dan il-hanut;

(x) Keona Marie Vella bint Christopher Vella u Rita Vella tinsab ghaddejja minn sfidi kbar ta' mard fejn sahansitra anke kienet ghal bosta drabi rikoverata go sptar gewwa l-Ingilterra ghal kura u ghalhekk il-ġenituri taghha ma jistghux joperaw l-hanut;

*(xi) Illi l-Awtorita' cahdet it-talba tar-rikorrenti minhabba policy li kienet introdotta **fit-13 t'April 2018;***

(xii) Illi skont din il-policy sabiex il-hanut ikun trasferit lil terzi jehtieg li jkunu ghaddew ghaxar snin minn meta beda jiddekorri c-cens;

(xiii) *Illi bejn id-data ta' meta kien iffirmat il-kuntratt bejn ir-rikorrenti u l-Awtorita' u d-data ta' meta ddahlet il-policy* ***kull ma kienu ghaddew huma sbatax-il gurnata biss*** *u ghaldaqstant dakinhar li kien iffirmat il-kuntratt certament li l-Awtorita' kienet taf li se ddahhal fis-sehh din il-policy u xorta wahda ma nfurmatx lir-rikorrenti b'dan il-fatt;*

(xiv) *Illi l-Awtorita' mhux biss zgwidat kompletament lir-rikorrenti meta verbalment gew infurmati li wiehed mill-vantaggi ta' din l-iskema kien li huma jkunu jistghu jitrasferixxu l-hanut lil terzi izda fl-istess kuntratt l-Awtorita' nkludiet diversi klawsoli li permezz taghhom l-Awtorita' tat x'tifhem b'mod car u tond lir-rikorrenti li huma setghu jitrasferixxu l-hanut lil terzi. Dan qed jinghad b'mod partikolari ghal klawsola 35 (ii), klawsola 36 u klawsola 37;*

(xv) *Illi filwaqt li r-rikorrenti jirrikonoxxu li awtorita' pubbblika ghandha tagixxi fl-interess tal-gid komuni madanakollu awtorita' pubbblika m'ghandha l-ebda dritt li tipprova tinqeda u tinheba taht il-frazi 'fl-interess tal-gid komuni' sabiex tabbuza mill-poter li hija ghandha;*

(xvi) *Illi bl-akbar rispett dak li ghamlet l-Awtorita' jista' jitqies bhala daylight robbery u ghaldaqstant il-policy introdotta fit-13 t'April 2018 ghandha titqies bhala rrita u nulla u certament m'ghandhiex tkun il-konsegwenza sabiex ir-rikorrenti jigu mwaqqfa milli jitrasferixxu dan il-hanut lil terzi;*

(xvii) *Illi l-esponenti, ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi qeghdin minn issa jirriservaw l-pozizzjoni Kostituzzjonali taghhom.*

6. *Illi* ***l-ewwel aggravju*** *huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:*
Illi l-Bord tal-Gvernaturi ghall-Awtorita' tal-Artijiet bl-akbar rispett ma seta' qatt jistrieh fuq policy introdotta mill-Awtorita' sbatax-il gurnata biss wara li kien iffirmat il-kuntratt bejn ir-rikorrenti u l-istess Awtorita'.

Bl-akbar rispett b'dispjacir ir-rikorreti jissottomettu li l-mod ta' kif agixxiet l-Awtorita' kollox jipponta f'direzzjoni wahda u cioe' li l-Awtorita' agixxiet maghhom in male fede.

It-timeframe ta' bejn is-27 ta' Marzu 2018 meta gie ffirmat il-kuntratt u t-13 t'April 2018 meta giet introdotta l-policy li l-Bord tal-Gvernaturi ghall-Awtorita' tal-Artijiet strah fuqha biss biex cahhad lir-rikorrenti milli jitrasferixxu l-hanut lil terzi jindika bic-car li meta l-Awtorita' ffirmat dan il-kuntratt kienet diga' ddecidiet li mmedjatament wara li jkun gie ffirmat dan il-kuntratt tintroduci din il-policy. Minkejja dan l-Awtorita' ghazlet li ma tinfurmax b'dan il-fatt lir-rikorrenti u 'nasbithom', billi l-ewwel halliet lir-rikorrenti fl-ghama ta' din il-policy li l-Awtorita' kienet diga' taf li ha timplimenta, gie ffirmat il-kuntratt u sbatax-il gurnata biss wara li r-rikorrenti u l-Awtorita' ffirmaw il-kuntratt, l-Awtorita' mplimentat din il-policy.

Illi dan kollu bl-akbar rispett irendi l-policy introdotta mill-Awtorita' fit-13 t'April 2018 bhala wahda rrita u nulla u li ghandha tkun skartata ghaliex Awtorita'

m'ghandha qatt timplimenta policy li permezz taghha l-istess Awtorita' trendi lilha nnifisha ghal abbuz ta' poter.
Bl-akbar rispett l-Bord tal-Gvernaturi ghal-Awtorita' tal-Artijiet ma kellu qatt jistrieh fuq din il-policy sabiex jirrifjuta t-talba tar-rikorrenti.

7. *Illi minghajr pregudizzju ghal-aggravji precedenti* ***t-tieni aggravju*** *huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:*

Illi qabelxejn ir-rikorrenti jirrilevaw li ***l-uniku raguni*** *li ta l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet tad-29 ta' Mejju 2019 [file number R15/97 (BF)], sabiex cahad it-talba tar-rikorrenti kienet minhabba l-policy introdotta mill-Awtorita' fit-13 t' April 2018.*

Madanakollu ghal kull buon fini r-rikorrenti umilment jissottomettu li l-Awtorita' bl-akbar rispett ma tistax tincita klawsola 35 tal-kuntratt bhala raguni valida sabiex ir-rikorrenti jigu mcahhda milli jitrasferixxu l-hanut lil terzi.

Dan qed jinghad ghaliex fil-kuntratt tas-27 ta' Marzu 2018 ma hemmx biss klawsola 35, izda hemm mas-sebgha u erbghin klawsola. Dawn is-sebgha u erbghin klawsola ma kenux negozzjabbli u kienu mposti fuq ir-rikorrenti mill-Awtorita' stess. Ghaldaqstant klawsola 35 m'ghandhiex tigi interpretata daqslikieku fil-kuntratt kien hemm dik il-klawsola biss.

Klawsola 35 ghandha tkun interpretata wara li ssir analizi profonda tal-klawsoli l-ohra kollha tal-kuntratt. Fost l-ohrajn klawsola numru 35 (ii) stess tindika li : 'L-Enfitewtae ma jistghux jikkoncedu l-fond b'titolu ta' sub-enfitewsi.'

Fi klawsola numru 36 huwa ddikjarat illi 'f'kull trasferiment li jista' jkun hemm fil-futur, il-proprjeta' ma tistax qatt tinqasam, iżda trid tiġi trasferita intiera.'.

Permezz ta' klawsola numru 37 l-Awtorita' mponiet fuq ir-rikorrenti li:
Il-Gvern ikun intitolat għall-ħlas ta' "laudemium" fuq kull trasferiment tas-sit; dan il-"laudemium" għandu jkun daqs sena ċens. F'kas ta' trasferiment causa mortis ma jithallasx laudemium.

Kemm-il darba dak li lilu jkun ġie trasferit is-sit ma jħallasx il-"laudemium" fi żmien tletin (30) ġurnata mill-att relattiv tat-trasferiment, huwa jeħel penali ta' hamsin ewro (€50) per diem u dana sakemm jottempra ruhu, minbarra l-ħlas tal-istess "laudemium" u dana minghajr pregudizzju ghad-dritt tal-Gvern li jittermina l-kuntratt ta' enfitewsi.

Ma' kull trasferiment dak li lilu jkun ġie trasferit is-sit għandu jissottometti a spejjeż tiegħu kopja tal-kuntratt ta' trasferiment lill-Gvern ta' Malta fi żmien tletin (30) ġurnata mill-publikazzjoni tal-kuntratt. Jekk huwa jonqos li jagħmel dan jeħel penali ta' mitejn u hamsin ewro (€250).'

Ghalhekk certament l-interpretazzjoni ta' klawsola 35 (i) ghandha tkun interpretata wara li ssir analizi tal-klawsoli kollha ndikati fil-kuntratt u ghalhekk ir-rikorrenti umilment jissottomettu li din il-klawsola ghandha tkun interpretata li l-kunsens sabiex il-hanut jkun trasferit lil terzi '...jista' liberament jiġi miċħud mill-Gvern

*skont id-diskrezzjoni assoluta tagħhom.', **f'kaz li l-Gvern ikun se jsofri xi pregudizzju.***

Certament li kieku r-rikorrenti nghataw il-kunsens sabiex huma jkunu jistghu jitrasferixxu l-hanut lil terzi bil-kundizzjonijiet imposti fil-klawsoli tal-kuntratt tas-27 ta' Marzu 2018 il-Gvern ma kien se jsofri l-ebda pregudizzju. Anzi b'din id-decizjoni addirittura huma r-rikorrenti li qeghdin isofru minn pregudizzju rrimedjabbli.

8. *Illi minghajr pregudizzju ghall-aggravji precedenti **t-tielet aggravju** huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:*

   Illi l-Awtorita' mill-mument li r-rikorrenti bhala l-inkwilini tal-hanut fuq identifikat, ipprezentaw applikazzjoni lill-Awtorita' flimkien mas-somma amministrattiva ta' hames mitt ewro (€500) li ma tinghatax lura ghall-ebda raguni, sabiex il-hanut jkun koncess lir-rikorrenti b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' hamsa u erbghin sena dekorribbli mid-data tal-att kienet diga' taf li Christopher Vella u Simon Peter Vella huma ufficjali tal-Gvern (l-Awtorita' kienet ilha konxja minn dan il-fatt sa mill-anqas is-sena 2005) u ghalhekk huma qatt ma setghu joperaw dan il-hanut.

   Minkejja li l-Awtorita' kienet konxja minn dan il-fatt, l-Awtorita' xorta wahda accettat l-applikazzjoni taghhom. L-Awtorita' dahlet ghal tali kuntratt tas-27 ta' Marzu 2018 ben konxja li r-rikorrenti ma setghux joperawh huma l-hanut.

   Bl-akbar rispett ladarba l-Awtorita' kienet taf sa minn qabel l-iffirmar tal-kuntratt li r-rikorrenti ma kinux se jkunu huma li joperaw il-hanut u xorta wahda laqghet l-applikazjoni taghhom u ffirmat maghhom il-kuntratt tas-27 ta' Marzu 2018, issa ma tistax tirrifjuta t-talba tar-rikorrenti sabiex titrasferixxi l-hanut lil terzi a bazi ta' policy li giet introdotta mill-Awtorita stess sbatax-il gurnata biss wara l-kuntratt tas-27 ta' Marzu 2018.

9. *Illi minghajr pregudizzju ghall-aggravji precedenti **r-raba' aggravju** huwa car u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:*

   Illi bint Christopher Vella u Rita Vella tinsab ghaddejja minn sfidi kbar ta' mard fejn sahansitra anke kienet rikoverata go sptar gewwa l-Ingilterra ghall-kura ghal diversi drabi fejn illum il-gurnata ghandha hsara rreparabbli fil-mohh minhabba l-erba' operazzjonijiet li hija ghamlet fl-Ingilterra u ghalhekk lanqas il-genituri taghha ma jistghu joperaw il-hanut.

   Mart Simon Peter Vella minn naha l-ohra ta' kuljum ghal hinijiet twal tassisti lit-tifla Keyona Marie fil-bzonnijiet taghha u t-taghlim akkademiku.

   Illi sabiex Keyona Marie tiehu l-kura necessarja, Christopher u Rita Vella kellhom u ghad ghandha spejjez kbar. L-Awtorita' (li tirrapprezenta l-istat) f'dan il-kaz ghandha thares l-interess tal-gid komuni billi tikkonsidra li f'kazijiet eccezzjonali bhalma huwa l-mard, l-interess komuni ghandu jkun li nghinu lill-vulnerabbli u naghtuhom is-sapport kollu necessarju sabiex jikkumbattu l-isfidi li jkunu qeghdin

jiffacjaw. Huwa fid-dmir tal-istat li jghin lil dawn l-individwi u lill-familjari taghhom sabiex bl-ghajnuna tal-istat hajjithom tkun xi ftit aktar facli.

B'dispjacir ir-rikorrenti umilment jissottomettu li f'dan il-kaz qed jigri l-kuntrarju ghaliex minflok ma gibna l-ewwel l-interess komuni u tajna l-ghajnuna lill-vulnerabbli spiccajna nghakksu lill-vulnerabbli u naghmlulu hajtu aktar difficli milli hi.

Ghaldaqstant l-esponenti filwaqt li jaghmlu referenza ghas-suespost, jirriservaw id-dritt li jressqu l-argumenti taghhom u l-provi ammissibbli fil-ligi, jitolbu bir-rispett illi dan it-Tribunal joghgbu jilqa l-aggravvji taghhom u konsegwentament ihassar u jirrevoka d-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet tad-29 ta' Mejju 2019 u jiddisponi bil-kaz skont il-ligi."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` tal-Artijiet** datata 18 ta' Lulju 2019 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrenti talbu l-Awtorita' esponenti permezz ta' applikazzjoni datata (16) sittax ta' Jannar elfejn u dsatax (2019) dwar Shop no 92 Republic Street, Valletta. (Ara Dok A anness)*

2. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 24 ta' Mejju, 2019 irrifjutat il-kunsens tagħha peress li ma għaddewx 10 snin minn meta beda jiddekorri ċens, skont il-Policy tal-Awtorita`. Dan wara illi fl-Application report kien rakkomandat illi l-Bord 'may wish to approve the said lease as per conditions no 35-37 in emphytheutical deed at Red 99' (Ara Dok B anness);*

3. *Illi l-Awtorita' ghamlet dan b'diligenza wara illi stenniet id-decizjoni tal-Qorti tal-Appell fil-kawza ta' Suzanne Frendo vs l-Awtorita' liema sentenza kienet titratta kaz simili ghall-kaz odjern sabiex hija timxi b'rettezza. Tant hu minnu dan illi l-minuti tal-Board Meeting 190305_51 jghid bic-car illi 'Il-file jibqa' pendenti sabiex jigi deciz il-kaz ta' Suzanne Frendo vs l-Awtorita' tal-Artijiet.' (Ara Dok C anness) u huwa biss wara li nqata' dak il-kaz illi regghet telghet Bord, kif jidher car mill-Minuti tal-Board Meeting 190524_84. (Ara Dok D anness).*

4. *Illi r-rikorrenti tennew illi ħassewhom aggravati mid-deċiżjoni tal-Awtorita' għar-raġunijiet illi ssemmew fir-rikors promutur u talbu illi dan it-Tribunal jogħġbu jilqa' l-aggravvji tagħhom u konsegwentament jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet tad-29 ta' Mejju 2019 u jiddisponi bil-każ skont il-liġi;*

5. *Illi primarjament l-Awtorita' tirrimarka illi t-talba tar-rikorrenti hija sabiex tithassar jew tigi revokata decizjoni tad-29 ta' Mejju, 2019 meta fil-fatt id-decizjoni mehuda fil-kaz odjern kienet mehuda fl-24 ta' Mejju, 2019 u ghaldaqstant ghandha tigi michuda;*

6. *Illi cio nonostante u bla pregudizzju ghal dan, rigward l-ewwel aggravju l-Awtorita' tirribatti illi huwa rrelevanti kemm kien ilu li gie ffirmat il-kuntratt bejniet il-kontendenti qabel ma harget il-policy tal-Awtorita`. Li huwa relevanti huwa l-fatt illi tali policy saret mill-Awtorita' meta kellha kull dritt illi taghmilha skont il-ligi u dan kif anka gie ritenut f'kazijiet simili fuq l-istess skema mill-Qorti tal-Appell;*

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

8. *Illi l-Awtorita' ma trendi lilha nnifisha kolpevoli tal-ebda abbuz ta' poter billi timplimenta l-ligi f'dan ir-rigward;*

9. *Illi rigward it-tieni aggravju, r-rikorrenti resqu min jeddhom għall-kuntratt li fih l-Awtorita' zammet id-dritt illi tiċħad trasferimenti futuri mir-rikorrenti għal terzi u għaldaqstant kellha kull dritt tieħu d-deċizjoni li ħadet stante d-dictum legali tal-pacta sunt servanda;*

10. *Illi klawsola 35 hija cara kristall u ma taghti l-ebda lok ghal interpretazzjoni diametrikament opposta kif donnu qed jinsisti r-rikorrenti, la jekk tinqara wahedha u lanqas jekk jinqara flimkien ma' klawsoli ohra;*

11. *Illi rigward it-tielet aggravju l-Awtorita' tikkontendi illi hija ma tistax tinzamm bl-ebda mod responsabbli ghall-fatt illi r-rikorrenti dahlu ghall-kuntratt skont l-iskema odjerna meta huma ma kinux f'pozizzjoni illi joperaw il-hanut taghhom;*

12. *Illi l-fatt illi huma ma kinux f'pozizzjoni li joperaw l-imsemmi hanut ma tirrendix il-kuntratt taghhom mal-Awtorita' wiehed specjali. Huwa kuntratt validu fil-ligi u kienet responsabbilita' taghhom illi jaraw illi jekk kienu dehlin ghal kuntratt illi ma kienx fl-interess taghhom li jidhlu ghalih ma jaghmlux dan;*

13. *Illi huma kellhom jiehdu inkonsiderazzjoni klawsola 35 fost ohrajn meta kienu qed jiddeciedu jekk l-imsemmi kuntratt kienx ser ikun fl-ahjar interess taghhom. L-interess tal-Awtorita' hija li taghmel l-ahjar uzu mill-propjeta' tal-Gvern fil-parametri li ttiha l-ligi, xejn aktar u xejn anqas;*

14. *Illi inoltre 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 li kellha quddiemha;*

15. *Illi rigward l-aggravji fit-totalita' tagħhom u bla preġudizzju għas-suespost id-deċiżjoni mill-Awtorità ntimata dwar l-imsemmija applikazzjoni kienet meħuda wara li ġie kkunsidrat l-aħjar użu illi għandu jsir mis-sit inkwistjoni, skont il-prinċipju tar-raġonevolezza, liema ragunijiet gew debitament notifikati lir-rikorrenti;*

Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrenti bl-ispejjeż interament għall-istess rikorrenti."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Sema' t-trattazzjoni 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 24 ta' Mejju 2019 li permezz taghha gew infurmati illi t-talba taghhom sabiex jikru l,-hanut Numru 92, Triq ir-Repubblika, Valletta lil terzi kienet qieghda tigi mihuda *"peress li ma ghaddewx 10 snin minn meta beda jiddekorri cens, skond il-Policy tal-Awtorita`."*

Mill-provi prodotti jirrizulta illi permezz ta' kuntratt pubbliku datat 27 ta' Marzu 2018 ir-rikorrenti u l-Awtorita` intimata xoljew kirja li r-rikorrenti kellhom fuq il-fond, *ossia* hanut, bin-numru 92, 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 (45) sena versu c-cens ta' sitt mija u tnejn u ghoxrin ewro (€622) fis-sena.

Christopher Vella spjega illi l-hanut *de quo* kien ilu mikri lill-familja tieghu minn zmien is-sittinijiet sakemm eventwalment, fl-2007 l-istess hanut dar b'kera fuqu u fuq huh flimkien man-nisa taghhom. Jispjega li meta fl-2016 harget l-iskema li min kellu hanut b'kera fi Triq ir-Repubblika, il-Belt seta' jinqaleb ghal titolu ta' cens temporanju, huwa kien ghaddej minn problemi kbar ta' mard li kellha t-tifla tieghu. Jispjega illi wara li ha l-pariri li kellu jiehu dwar jekk setghax jikri l-istess fond wara li jaghmel il-kuntratt, huwa applika ghall-iskema bl-iskop li eventwalment iwelli l-istess hanut u dan peress li hu u l-familjari tieghu ma setghux ikomplu joperaw. Jispjega li meta waslu ghall-kuntratt hadd ma kien indikalu li kienet se tohrog xi *policy* li ma setghux jaghtu b'kera l-istess fond. Kull ma kien infurmat kien li ghandu jaghmel talba lill-Awtorita` intimata u li l-kunsens seta' jigi liberament michud. Jispjega illi huwa ghalhekk applika biex igib il-kunsens tal-Awtorita` intimata biex ikun jista' jikri l-istess fond, liema kunsens gie michud abbazi ta' *policy* li kienet tghid illi fl-ewwel ghaxar snin mill-koncessjoni enfitewtika ic-censwalist ma jistghax jikri lil terzi.

Ikkunsidra:

Illi l-fatti ta' dan l-appell huma pjuttost semplici. Ir-rikorrenti kienu l-inkwilini rikonoxxuti tal-hanut li jgib in-numru 92, 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 Avviz tal-Gvern Nuru 400 ippubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-8 ta' Mejju 2015 u esebita bhala Dok A a fol. 219 *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 minn Christopher Vella fix-xhieda tieghu 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 fis-27 ta' Marzu 2018 bejn ir-rikorrenti u l-Awtorita` intimata (Dokument B a fol. 13 *et sequitur*).

Illi jirrizulta wkoll illi wara li gie ffirmat il-kuntratt hawn fuq imsemmi, il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata, u precizament fit-13 ta' April 2018,[1] 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-Gvernaturi 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. Pjuttost mid-dokumenti esebiti mir-rikorrenti jirrizulta illi l-iskema kienet intiza sabiex jinqatghu certi abbuzi li kienu qed isiru fejn persuna li jkollha fond tal-Gvern tissulloka u taghmel gwadann minn fuqu minghajr ma' l-Gvern ikun konsapevoli.

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.

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.

[1] Ara minuti tal-Bord a fol. 226

Illi dak li sar bl-imsemmija *policy* huwa li l-Gvern nehha kull diskrezzjoni li arroga fuqu permezz tal-kuntratt in kwistjoni, li pero`, poggiet f'posizzjoni zvantaggjata lir-rikorrenti. Illi l-kundizzjonijiet ta' kuntratt iridu jigu segwiti miz-zewg nahat. Dak li gara b'din il-*policy* huwa li l-Awtorita` intimata biddlet il-kundizzjonijiet tal-kuntratt b'mod illi d-diskrezzjoni li tat lilha nnifisha fl-istess kuntratt, issa giet inezistenti. Dan naturalment bi pregudizzju ghar-rikorrenti.

Illi dan it-Tribunal mhux qieghed ipoggi f'dubju illi l-Awtorita` intimata ghandha kull dritt tezercita d-diskrezzjoni taghha u dana ghaliex fid-diskrezzjoni taghha ghandha tamministra bl-ahjar mod possibbli l-artijiet pubblici. Pero`, m'ghandhiex tabdika milli tezercita tali diskrezzjoni billi ddahhal *policy* li tolqot minghajr ebda distinzjoni persuni li dahlu f'kuntratti simili ghal dak tar-rikorrenti *in buona fede*. Jekk wiehed ihares lejn il-klawsoli tal-kuntratt ma hemm xejn li jqarreb lejn l-imsemmija *policy*. Anzi, bil-kuntrarju, wiehed jifhem illi censwalist se jkun jista' japplika ghal trasferiment, u sahansitra hemm regolat kif ghandu jsir it-transferiment jekk l-Awtorita` intimata taghti l-kunsens taghha ghall-istess.

Illi dan it-Tribunal huwa konxju tas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **Suzanne Frendo et vs l-Awtorita` ta' l-Artijiet** deciza fis-6 ta' Mejju 2019 u tapprezza r-ragunament fl-istess sentenza. Pero`, bir-rispett kollu lejn dik il-Qorti, it-Tribunal ma jhossx illi c-cittadini ghandhom jigu trattati b'dan il-mod minn awtorita` pubblika. Id-dritt li l-Awtorita` intimata ma taghtix il-kunsens taghha dejjem jista' jibqa' hemm minghajr ma wiehed jirrikorri ghal *policy* daqshekk drakonjana. Filwaqt li kull min dahal ghal kuntratt taht l-iskema kien ben konxju illi l-Awtorita` intimata setghet tichad liberament il-kunsens taghha ghat-trasferiment, il-fatt li issa m'hemm l-ebda cans li dak il-kunsens jinghata jbiddel kompletament dak li gie miftiehem fuq il-kuntratt, liema *policy* allura tikkwalifika bhala tibdil unilaterali tal-istess kuntratt.

Dana kollu maghdud, min-naha l-ohra it-Tribunal jixtieq jenfasizza illi l-art pubblika mhux qieghda hemm biex tigi spekulata minn min ghandu xi titolu koncess lilu mill-Gvern.

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.

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 24 ta' Mejju 2018.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita` intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur