

is-sid tal-art għandu jedd jimponi l-kundizzjonijiet li jidhrulu xierqa biex jiproteġi kemm l-interessi tiegħu bħala s-sid tal-art, kif ukoll f'dan il-każ biex jiproteġi l-interess ġenerali - peress li f'dan il-każ is-sid tal-art huwa l-Gvern ta' Malta, kif rappreżentat mill-Awtorità appellanta, u peress f'dan il-każ irid jintwera bl-aktar mod ċar li l-Gvern qiegħed jimponi restrizzjonijiet fl-interess ġenerali, u mhux biss għaliex għandu s-setgħa jagħmel dan bħala s-sid tal-art, huwa mill-aktar impellenti li l-Awtorità appellanta tagħti raġunijiet u spjegazzjoni ċara għad-deċizzjoni li hija tiegħu



MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Kompetenza Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Mejju, 2021

Appell Inferjuri Numru 91/2019/1 LM

Michealangelo Zerafa
("l-appellat")

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet
("l-appellanta")

Il-Qorti,

Preliminari

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Awtorità tal-Artijiet**, hawnhekk "l-appellanta", minn sentenza tat-**Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva** (minn

issa 'l quddiem "it-Tribunal"), tas-17 ta' Frar, 2020 (minn issa 'l quddiem "is-sentenza appellata"), li permezz tagħha t-Tribunal laqa' l-appell tar-rikorrent **Michealangelo Zerafa** (hawnhekk "l-appellat") u rrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet li kienet aċċettat li tinħareġ sejha għall-offerti għall-bejgħ tas-sit inkwistjoni, bil-kundizzjoni li dan jintuza biss bħala *front garden* mill-akkwiredent tiegħu.

Fatti

2. Ir-rikorrent ressaq appell quddiem it-Tribunal wara li kien talab il-kunsens tal-Awtorità tal-Artijiet sabiex jitħalla jipproċedi bl-applikazzjoni għad-*Disposal by Tender* fuq sit indikat fuq il-pjanta bir-referenza PD 2012_0916_A, liema sit huwa proprjetà tal-Gvern ta' Malta, u għalhekk l-art inkwistjoni hija amministrata mill-Awtorità tal-Artijiet. L-Awtorità intimata kienet wiegħbet illi permezz ta' deċiżjoni meħuda fl-20 ta' Awwissu, 2019, il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità ddecieda li t-talba tar-rikorrent għall-ħruġ ta' sejha għall-offerti sabiex isir it-trasferiment tat-titolu fuq dan is-sit, kienet qiegħda tiġi milqugħa bil-kundizzjoni li dan is-sit jintuza biss bħala *front garden*.

Mertu

3. Fir-rikors tiegħu quddiem it-Tribunal, ir-rikorrent qal li huwa ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni għaliex fil-fehma tiegħu l-Awtorità intimata m'għandhiex il-*vires* li timponi kundizzjoni dwar l-użu tas-sit bħala *front garden*. Qal li meta l-Awtorità intimata ħadet din id-deċiżjoni, hija kienet qiegħda taġixxi

ultra vires il-poteri tagħha, għaliex fil-fehma tar-rikorrent kundizzjoni bħal din dwar l-użu tal-art għandha tiġi deciza u determinata mill-Awtorità tal-Ippjanar, u zied jgħid li f'dan il-każ jista' jkun li l-Awtorità tal-Ippjanar stess ma takkordax permess biex din l-art tintuża bħala *front garden*. Ir-rikorrent qal li l-impożizzjoni ta' tali kundizzjoni hija nieqsa minn kull motivazzjoni li tista' twasslu jifhem kif u abbażi ta' liema *policies* u prinċipji ttieħdet din id-deċiżjoni mill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità. Ir-rikorrent qal li d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata tista' tiġi riveduta fis-sens li ma tinkludix din il-kundizzjoni, u li jekk jiġri hekk ma jinħoloq l-ebda preġudizzju, għaliex l-applikazzjoni tiegħu hija konformi mal-*policies* eżistenti u viġenti. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, ir-rikorrent talab lit-Tribunal jemenda d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata.

4. L-Awtorità intimata ma pprezentat l-ebda risposta għar-rikors tar-rikorrent, iżda pprezentat nota ta' sottomissjonijiet fejn spjegat il-pożizzjoni tagħha. L-Awtorità intimata qalet li r-rikorrent kien ressaq talba sabiex l-Awtorità toħroġ sejha għall-offerti għall-bejgħ ta' porzjon art fi Triq Xandru Damato, iż-Żurrieq, liema art hija indikata fuq pjanta annessa mal-applikazzjoni tiegħu. L-Awtorità intimata spjegat li l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità ddecieda li din it-talba għandha tiġi milqugħa bil-kundizzjoni li l-art tintuża biss bħala *front garden*. Żiedet tgħid li l-artikolu 7(2)(ċ) tal-Kap. 563 jagħmilha ċara li l-Awtorità tal-Artijiet għandha l-funzjoni li tamministra bl-aktar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta, u ta' kull art li tiffirma parti mill-isfera pubblika, u għalhekk l-Awtorità intimata kienet qiegħda teżercita d-drittijiet tagħha *qua* sid tal-art meta ħadet tali deciżjoni. Komplet tgħid li l-Awtorità ma gietx stabbilita biex awtoritajiet oħrajn jieħdu d-

deċiżjonijiet għaliha, iżda biex tkun hi li tgħaddi l-aħjar ġudizzju dwar l-aħjar użu li għandu jsir minn art pubblika. L-Awtorità intimata eċċepiet li anki jekk il-pjanijiet lokali għaż-żona ma jippermettux li fuq l-art isir *front garden*, l-Awtorità ħasset li l-unika eventwalità fejn kienet lesta li taċċetta l-applikazzjoni tar-rikorrent kienet jekk l-imsemmija art ir-rikorrent jagħmilha *front garden*. L-Awtorità intimata qalet li hija ma kinitx moralment konvinta li l-art inkwistjoni għandha tingħata biex isir żvilupp ieħor fuqha. Qalet ukoll li f'dan il-każ, ir-rikorrent mhux jitlob li d-deċiżjoni tal-Bord tiġi annullata, iżda qiegħed jitlob biss li d-deċiżjoni dwar il-kundizzjoni marbuta mal-użu tal-art għandha tiġi emendata, u qalet li t-Tribunal m'għandux il-*vires* biex jieħu deċiżjoni b'hal din.

5. Ir-rikorrent ippreżenta kopja tal-ittra li ntbagħtet lil mill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità intimata, bid-data tal-20 ta' Awwissu, 2019, fejn huwa ġie infurmat illi t-talba tiegħu għat-trasferiment tas-sit inkwistjoni kienet qiegħda tiġi milqugħa, imma l-art għandha tintuża biss b'hal *front garden*. Quddiem it-Tribunal xehed **Oliver Magro**, *Senior Officer* fl-uffiċċju legali tal-Awtorità tal-Ippjanar, li qal li s-sit inkwistjoni qiegħed fl-iskema tal-iżvilupp, u qal li kif qiegħed l-*alignment* fil-preżent, fuq l-art inkwistjoni m'hemmx *front garden* approvat. Qal li kif inhi l-iskema fil-preżent, u skont il-pjan lokali, ma jistax jingħata permess biex fuq l-art inkwistjoni jsir *front garden*. Qal li wieħed jista' japplika biex jiżviluppa din l-art, minħabba l-mod kif tidher il-linja tal-bini, iżda ma jistax isir *front garden*.

6. Quddiem it-Tribunal xehdet ukoll **Dr Marija Sara Vella**, Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità intimata, li qalet li hija kienet preżenti waqt is-seduta tal-Bord tal-Gvernaturi fejn giet diskussa l-applikazzjoni tar-rikorrent. Ix-

xhud ikkonfermat li l-Bord kien iddeċieda li s-sit li applika fuqu r-rikorrent għandu jintuża biss bħala *front garden*, u ziedet tgħid li l-Bord wasal għal din il-konklużjoni wara li kien hemm rakkomandazzjonijiet minn uffiċjali tal-Awtorità sabiex is-sit, li għandu l-kejl ta' madwar 69 metru kwadru, jinbiegħ.

Is-Sentenza Appellata

7. Permezz tad-deċiżjoni mogħtija fis-17 ta' Frar, 2020, it-Tribunal iddeċieda li l-appell tar-rikorrent għandu jiġi milqugħ, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet datata 13 ta' Awwissu, 2019 li permezz tagħha gie infurmat illi l-applikazzjoni tiegħu għal disposal by tender ta' sit muri bl-aħmar fuq PD 2012_0916_A kienet qiegħda tiġi milqugħa, b'dana illi l-użu tal-istess sit għandu jkun għal front garden biss. Ir-rikorrent ħassu aggravat fir-rigward tar-restrizzjoni imposta mill-Awtorità intimata dwar l-użu tas-sit.

Illi għalkemm l-Awtorità intimata hija kontumaci, dan it-Tribunal ħass il-ħtieġa li rappreżentant tagħha jiġi prodott ħalli jitfa' aktar dawl dwar ir-raġunijiet li wasslu għad-deċiżjoni odjerna. Fil-fatt xehdet Dr Marija Sara Vella, in rappreżentanza tal-istess Awtorità, li esebiet il-board memo li telgħet quddiem il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità intimata qabel ma ttieħdet id-deċiżjoni in kwistjoni. Illi mill-istess board memo esebita a fol. 27 jirriżulta illi r-rakkomandazzjoni lill-Bord kienet li s-sit in kwistjoni joħroġ b'outright sale. Mill-minuti moqrija seduta stante mix-xhud jirriżulta illi l-Bord qabel ma' din id-dikjarazzjoni, però zied illi l-użu tas-sit għandu jinżamm bħala front garden.

Illi iktar minn hekk ir-rappreżentant tal-Awtorità intimata ma kinitx f'pożizzjoni li tagħti raġuni wara l-impożizzjoni tar-restrizzjoni de quo. Iġifieri dan it-Tribunal għandu quddiemu deċiżjoni li hija mankanti minn kwalunkwe raġunar u motivazzjoni għaliex il-Bord impona tali restrizzjoni. Dan ma jinftiehemx aktar u aktar meta wieħed iqis li skont ir-rappreżentant tal-Awtorità tal-Ippjanar, Oliver Magro, is-sit in kwistjoni huwa fl-iskema ta' bini residenzjali u dan kif jirriżulta minn Dok. OM1 a fol. 18 tal-

proċess. Però iktar minn hekk, skont l-istess xhud, jekk illum il-ġurnata wieħed japplika għal żvilupp ta' front garden fuq l-istess sit ma jistax għax mhux approvat fil-Pjan Regolatur tal-2006 għaż-żona in kwistjoni. Illi filwaqt li t-Tribunal ħa konjizzjoni tan-nota ta' sottomissjonijiet tal-Awtorità intimata li fiha issostni li l-Awtorità qua amministratur tal-artijiet pubbliċi għandha dover li tara li jsir l-aħjar użu tal-art, jirrileva illi nota ta' sottomissjonijiet ma tistax tissostitwixxi risposta vera u proprja għall-azzjoni rikorrenti jew inkella tagħmel tajjeb għal dak li r-rappreżentant tagħha ma setax iwiegħeb għalih fuq il-pedana tax-xhieda. Dan qiegħed jingħad bla ebda disrispett lejn ix-xhud għaliex it-Tribunal jifhem li x-xhud, qua Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi, ma kinitx parteċipi fid-deċiżjoni meħuda u kwindi l-informazzjoni li setgħet tforni lil dan it-Tribunal kienet waħda limitata. F'dan il-punt it-Tribunal josserva illi ta' spiss qiegħed jiġri f'appelli ta' din ix-xorta illi x-xhud rappreżentant tal-Awtorità intimata ma jkunx persuna li tkun parti mid-deċiżjoni u kwindi t-tagħrif li jista' jagħti lil dan il-Bord dwar id-deċiżjoni meħuda tkun waħda limitata. It-Tribunal huwa tal-fehma illi din il-prassi mhix waħda ideali biex l-Awtorità intimata tispejga eżatt lil dan it-Tribunal il-motivazzjoni wara d-deċiżjonijiet meħuda minnha u li allura difiżi minnha fi proċeduri simili.

Illi għalhekk it-Tribunal isib li r-restrizzjoni imposta ma hijjex waħda raġonevoli fiċ-ċirkostanzi spjegati hawn fuq. U dan għaliex min jiġi aġġudikat it-tender b'dik ir-restrizzjoni ma jistax jagħmel l-użu impost mill-Awtorità intimata. Jekk l-Awtorità intimata hija disposta li dan is-sit joħroġ b'tender m'għandhiex tillimita l-użu tiegħu għal front garden mingħajr raġuni illi almenu tiegħu konfort minn pjanijiet u/jew policies tal-ippjanar maħruġa mill-awtorità kompetenti, kif tagħmel normalment f'każi illi jolqot xi tip ta' żvilupp.

*Illi fl-aħħarnett, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, l-Awtorità intimata irrilevat illi t-talba tar-rikorrenti mhijjex illi tannulla d-deċiżjoni iżda li "**jemenda d-deċiżjoni tal-Awtorità appellata** ... b'dan illi din id-deċiżjoni ma tkunx limitata għal kundizzjoni ċitata ...". Għaldaqstant targumenta illi t-talba m'għandhiex tintlaqa' għaliex dan it-Tribunal m'għandux il-vires illi jieħu tali deċiżjoni.*

Illi huwa ċar illi r-rikorrent filwaqt li qiegħed jaqbel ma' parti mid-deċiżjoni, mhux qiegħed jaqbel ma' parti oħra mill-istess deċiżjoni. U għalhekk huwa f'dan is-sens li qiegħed jitlob li d-deċiżjoni tiġi emendata. Fil-fehma ta' dan it-Tribunal din it-talba ma teżorbitax il-vires ta' dan it-Tribunal u filwaqt illi jirrileva illi huwa ma jistax jissostitwixxi d-diskrezzjoni fdata f'idejn l-Awtorità intimata bid-diskrezzjoni tiegħu, ma jistax jemenda hu d-deċiżjoni appellata. Li jista' jagħmel dan it-Tribunal, u fil-fatt hekk se jagħmel, huwa li jirrevoka parti mid-deċiżjoni biex terġa' tittieħed mill-ġdid.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jirrevoka d-deċiżjoni appellata in kwantu tirreferi għall-kundizzjoni imposta sabiex is-sit jiġi użat biss bħala front garden.

Bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata.”

L-Appell

8. L-Awtorità appellanta ressqet l-appell tagħha mis-sentenza appellata fid-9 ta' Marzu, 2020, fejn talbet lil din il-Qorti sabiex,

“... jogħgħobha tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva fl-ismijiet premessi tas-17 ta' Frar, 2020, u ttiprovdi minflok billi tilqa' l-aggravji tal-Awtorità, tikkonferma d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet tat-13 t'Awwissu, 2019 u tagħti dawk l-ordnijiet li tikkunsidra li jkun xierqa, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.”

9. L-Awtorità appellanta tgħid li hija tħoss ruħha aggravata bis-sentenza appellata, għaliex fil-fehma tagħha, it-Tribunal m'għandux jemenda deċiżjoni tal-Awtorità u jissostitwixxi lilu nnifsu fil-ħruġ ta' *policies* li tiddeċiedi dwarhom l-Awtorità minn żmien għal żmien, u għalhekk it-Tribunal mexxa *ultra vires* id-diskrezzjoni tal-Awtorità. Qalet ukoll li huwa s-sid tal-art li għandu jiddeċiedi dwar il-kundizzjonijiet tat-trasferiment u t-Tribunal m'għandux jassumi li d-deċiżjoni kienet mingħajr motivazzjoni għax is-Segretarja tal-Bord ma ftakritx x'intqal waqt il-laqgħa tal-Bord. Komplet tgħid li f'dan il-każ il-Bord kellu jimxi mal-pjan regolatur preżenti, u ma kellux għalfejn jispjega dak li jirriżulta minn apprezzament tal-pjan regolatur. Qalet ukoll li s-sid għandu dritt jimponi kull kundizzjoni li huwa jħoss li hija xierqa biex jiproteġi kemm l-interessi tiegħu fis-

sens li jara li jgħib l-aħjar valur għall-proprjetà, kif ukoll f'dan il-każ l-Awtorità tal-Artijiet għandha l-obbligu li tħares l-interess tal-pubbliku b'mod generali. L-appellanta kompliet tgħid li r-restrizzjonijiet mill-Awtorità tal-Artijiet u mill-Awtorità tal-Ippjanar huma differenti u indipendenti minn xulxin. F'dan ir-rigward spjegat li filwaqt li r-restrizzjonijiet imposti mill-Awtorità tal-Artijiet huma restrizzjonijiet kuntrattwali li kull sid għandu jedd jimponi fuq min ser jużufruwixxi mill-art, ir-restrizzjonijiet impost mill-Awtorità tal-Ippjanar huma relatati biss mal-aspett tal-ippjanar, li jaqgħu taħt pjan regolatur li jista' jinbidel minn żmien għal żmien. L-Awtorità appellanta qalet ukoll li hemm istanzi fejn minkejja li l-pjan regolatur jiddisponi mod, il-partijiet jidhlu f'kuntratt bejniethom li jgħid mod ieħor, u ċċitat l-eżempju tas-servitù tal-*altius non tollendi*, fejn minkejja li l-*policies* tal-ippjanar ikunu jippermettu t-tluġħ ta' bini sa ċertu ammont ta' sulari, il-partijiet bejniethom ikunu ftiehem dwar il-limitazzjoni tal-għoli. L-Awtorità appellanta qalet ukoll li s-sid ma jistax ikun deprivat mid-dritt tiegħu li jikkontrolla l-mod kif għandu jsir l-aħjar użu mill-proprjetà tiegħu, irrISPETTIVAMENT minn x'jgħidu l-*policies* tal-ippjanar. Qalet li persuna li titlob li tinħareġ sejha għall-offerti, dejjem jibqgħalha d-dritt li ma tapplikax f'każ li l-kundizzjonijiet imposti fis-sejha għall-offerti ma jogħgħubhiex. L-Awtorità appellanta qalet li hija ħassitha aggravata wkoll għaliex anki f'każ li t-Tribunal ħass li d-deċiżjoni tagħha ma kinitx waħda ġusta, id-deċiżjoni tat-Tribunal ma kellhiex tkun li dan jirrevoka d-deċiżjoni appellata inkwantu biss għaliex tirreferi għall-kundizzjoni imposta sabiex is-sit jiġi użat biss bħala *front garden*, imma semmai kellu jannulla d-deċiżjoni tal-Bord fl-intier tagħha u jibgħatha lura lill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità sabiex tiġi deċiża mill-ġdid.

Ir-Risposta tal-Appell

10. Fir-risposta tiegħu l-appellat qal li d-deċiżjoni tat-Tribunal hija korretta u timmerita konferma. Spjega li l-Awtorità appellanta kienet kontumaċi fil-proċeduri quddiem it-Tribunal, u qal li għalhekk din il-Qorti għandha toqgħod attenta għaliex jista' jkun li l-Awtorità appellanta qiegħda tuża dan l-appell sabiex tqajjem argumenti varji li fil-fehma tal-appellat m'għandhom l-ebda bażi legali, u li huma tardivi u mingħajr ebda *vires* f'dan l-istadju tal-appell. Kompla jgħid li fil-fehma tiegħu l-Awtorità appellanta qiegħda tapprofitta ruħha mill-proċedura tal-appell sabiex tagħmel tajjeb għan-nuqqasijiet tagħha fil-kors tal-proċeduri quddiem it-Tribunal. L-appellat qal li l-Awtorità appellanta naqset, u minkejja dan m'għamlet ebda tentattiv sabiex tipprevalixxi ruħha mid-dritt mogħti lilha *ai termini* tal-artikolu 158(10) tal-Kap. 12 sabiex tipprova tiġġustifika l-kontumaċja tagħha. Qal li għalhekk issa l-Awtorità appellanta ma tistax tippretendi li għandha "raguni tajba" sabiex tiġġustifika t-talba tagħha li tipproduċi xi provi f'dan l-istadju tal-appell. L-appellat qal li fil-fehma tiegħu, l-appell odjern jittratta l-mertu ta' din il-kwistjoni, liema mertu ma ġiex ikkontestat fi stadju preċedenti. Qal li l-Awtorità tal-Artijiet ma tistax tippretendi li din il-Qorti takkordalha opportunità f'dan l-istadju sabiex tikkontesta l-mertu, u zied jgħid li f'dan ir-rigward l-appell għandu jitqies frivolu u vessatorju. Qal ukoll li l-appell sar biex itawwal inutilment il-proċeduri ġudizzjarji, għad-dannu tiegħu.

11. B'riferiment għall-ewwel tliet aggravji tal-Awtorità appellanta, l-appellat qal li din ma tistax f'dan l-istadju tagħmel akkużi frivoli ta' din ix-xorta, għaliex

hija kellha l-opportunità li tqajjem dawn l-eċċezzjonijiet quddiem it-Tribunal, xi haġa li hija naqset milli tagħmel. L-appellat staqsa liema huma l-*policies* li qiegħda tagħmel riferiment għalihom l-Awtorità appellanta, u qal li t-Tribunal tant kien jaf x'inhom jagħmel, li minn jeddu staqsa lis-Segretarja tal-Bord tispjega r-raġuni għaliex il-Bord kien iddeċieda li l-użu ta' dan is-sit għandu jiġi limitat għal *front garden*. L-appellat għamel riferiment għax-xhieda ta' Dr Marija Sara Vella, u qal li permezz ta' din ix-xhieda t-Tribunal ipprova kemm-il darba jifhem ir-raġunament tal-Awtorità bid-domandi li bdew isiru lix-xhud, imma minkejja x-xhieda tar-rappreżentanta tal-Awtorità, it-Tribunal xorta waħda ma wasalx għal konkluzjoni ċara dwar x'immotiva din id-deċiżjoni min-naħa tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità. L-appellat qal li l-Awtorità appellanta ma tistax tippona subgħajha lejn it-Tribunal meta hija stess naqset mill-obbligu tagħha li tagħti spjegazzjoni ċara dwar ir-rakkomandazzjoni li hija għamlet.

12. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-Awtorità appellanta, l-appellat qal li donnha li din qiegħda tippretendi li t-Tribunal kellu jaqbad u jiddeċiedi li hija kellha raġuni valida, meta r-raġunament u d-deliberazzjonijiet li għamlet l-Awtorità meta ħadet id-deċiżjoni tagħha ma jirriżultaw minn imkien. L-appellat qal li t-Tribunal huwa marbut li jeżamina u jiddeċiedi skont il-provi li jkollu quddiemu, u f'dan il-każ deher ċar li l-kundizzjoni tal-*front garden* giet imposta mingħajr ebda motiv validu.

13. B'riferiment għat-tielet aggravju, l-appellat qal li huwa ma jistax jara fejn huwa l-interess pubbliku li għamlet riferiment għalih l-Awtorità appellanta bl-impożizzjoni ta' din il-kundizzjoni. Qal li jekk l-appellanta verament temmen fl-

interess pubbliku, qabel tieġu deċiżjoni b'hal din kellha tassigura ruħha li kellha raġuni valida għaliha.

14. L-appellat għamel riferiment ukoll għar-raba', il-ħames u s-sitt aggravji sollevati mill-Awtorità appellanta, u qal li in suċċint l-appellanta qiegħda tgħid li hija awtorità awtonoma u għalhekk m'għandhiex tagħti rendikont lil xi awtorità oħra, kif ukoll li b'halha sid l-art hija għandha tiddeċiedi dwar il-kundizzjonijiet li għandha timponi, mingħajr ma tagħti raġuni lil ħadd. L-appellat qal li minkejja li l-Awtorità tal-Artijiet u l-Awtorità tal-Ippjanar huma żewġ awtoritajiet separati, it-tnejn li huma għandhom jimxu id f'id u qatt kontra xulxin, u dan sabiex jiġi assigurat li l-prinċipji tal-ġustizzja naturali jiġu mħarsa. L-appellat qal li l-awtoritajiet governattivi kollha għandhom iħarsu r-regoli tal-ġustizzja naturali, għaliex dawn il-prinċipji huma l-bażi fundamentali kemm tal-qasam amministrattiv, kif ukoll tal-qasam ġudizzjarju. Qal li dawn huma regoli involabbli li jeżiġu l-parità ta' trattament mal-applikanti f'kull settur, u huwa għalhekk li t-Tribunal kellu jisħaq fuq l-importanza ta' dawn il-prinċipji. Qal li l-Awtorità appellanta hija bil-wisq żbaljata jekk taħseb li għaliex hija separata u distinta, għandha awtonomija li tmur lil hinn mill-prinċipji ta' ġustizzja naturali.

15. B'riferiment għas-sitt aggravju tal-Awtorità appellanta, l-appellat qal li fil-fehma tiegħu dan l-aggravju qajla jagħmel sens, u dan għaliex l-unika raġuni għaliex it-Tribunal iddeċieda li jirrevoka parti mid-deċiżjoni biex terġa' tittieħed mill-ġdid, huwa għaliex intwera mill-provi li r-restrizzjoni arbitrarja imposta mill-Awtorità ma kellha l-ebda bażi jew raġuni għal xiex tiġi imposta, u kien għalhekk li t-Tribunal wasal għall-konklużjoni li wasal għaliha. Qal li f'każ li dak li qiegħda

tippretendi l-Awtorità appellanta jigi milqugh minn din il-Qorti, u d-deċiżjoni tiġi annullata fl-intier tagħha, sabiex tiġi evalwata mill-ġdid mill-Bord, il-Bord żgur li sejjer jirrifjuta l-applikazzjoni tal-appellat, u dan għaliex kif jirrizulta mix-xhieda ta' Oliver Magro, din iż-żona ma tista' tiġi mgħoddija lil hadd sabiex tintuża esklussivament bħala *front garden*.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

16. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-Awtorità appellanta fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula mit-Tribunal fis-sentenza appellata, u tas-sottomissjonijiet magħmula mill-appellat fir-risposta tiegħu. Fl-ewwel lok jintqal li dawn il-proċeduri nbew mir-rikorrent wara li kien ressaq applikazzjoni quddiem l-Awtorità tal-Artijiet sabiex din toħroġ sejha pubblika għall-offerti għat-trasferiment ta' biċċa art tal-kejl ta' ftit anqas minn 70 metru kwadru b'titolu ta' bejgħ. Jirrizulta li minkejja li l-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità appellanta laqa' t-talba tal-appellat u kkonċeda li joħroġ għall-bejgħ is-sit inkwistjoni permezz ta' sejha għall-offerti, l-istess Bord iddeċieda li din l-art għandha tkun suġġetta għall-użu esklussiv bħala *front garden* mill-persuna li favur tagħha tiġi aġġudikata s-sejha. L-appellat ma qabilx ma' din il-kundizzjoni imposta mill-Awtorità appellanta u għalhekk ressaq appell mid-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi quddiem it-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva. It-Tribunal, wara li kkonsidra li mill-provi rrizulta li f'każ li din l-art tibqa' suġġetta għar-restrizzjoni li għandha tintuża biss bħala *front garden*, l-Awtorità tal-Ippjanar ma tkunx tista' toħroġ permess għal tali użu minhabba r-restrizzjonijiet

imposti bil-pjan lokali li jirregola l-iżvilupp li jista' jsir fiż-żona, laqa' l-appell tal-appellat, u b'hekk irrevoka l-parti tad-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi li tirregola l-użu li jista' jsir minn din l-art mix-xerrej tagħha bħala *front garden* biss.

17. L-aggravji sollevati mill-Awtorità appellanta jistgħu b'mod ġenerali jinqasmu fi tnejn. Fl-ewwel lok l-Awtorità qiegħda tgħid li ladarba hi s-sid tal-art, hija għandha l-jedd timponi kundizzjonijiet dwar il-mod kif għandha tiġi ttrasferita din l-art, u fit-tieni lok tgħid li f'każ li t-Tribunal ħass li d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi ma kinitx waħda ġusta, dan ma kellux jirrevoka biss parti mid-deċiżjoni, iżda kellu jannulla d-deċiżjoni tal-Bord u jerga' jibgħat il-każ quddiemu sabiex dan jiġi deċiż mill-ġdid.

18. Qabel tgħaddi biex tindirizza l-aggravji sollevati mill-Awtorità appellanta, din il-Qorti sejra tgħaddi biex tindirizza l-lanzanza sollevata mill-appellat fir-risposta tal-appell tiegħu, peress li jirrizulta li l-Awtorità appellanta kienet kontumaċi fil-proċeduri quddiem it-Tribunal. L-appellat jgħid li minkejja li lejn tmiem dawk il-proċeduri l-appellanta pprezentat nota ta' sottomissjonijiet fejn spjegat il-pożizzjoni tagħha, l-appellanta baqgħet qatt ma ġġustifikat il-kontumaċja tagħha. L-appellat jallega li l-appellanta qiegħda tapprofitta ruħha mill-proċedura tal-appell, sabiex tagħmel tajjeb għan-nuqqasijiet tagħha quddiem it-Tribunal, billi tqajjem argumenti dwar il-mertu tal-kwistjoni, meta hija naqset milli tagħmel dan quddiem it-Tribunal. L-appellat qal li minn dan għandu jsegwi li l-appell tal-appellanta huwa frivolu u vessatorju, u din il-Qorti

għandha tordna lill-Awtorità appellanta tħallas l-ispejjeż doppji in vista ta' dan in-nuqqas.

19. Minkejja li naqset li tippreżenta risposta bl-eċċezzjonijiet tagħha, l-appellanta ppreżentat nota ta' sottomissjonijiet, fejn kif sew irrileva it-Tribunal, hija qajmet argumenti li soltu jitqajmu f'nota ta' eċċezzjonijiet. Iżda din il-Qorti mhijiex tal-fehma li l-Awtorità appellanta qiegħda tinqeda b'dan l-appell sabiex b'xi mod tagħmel tajjeb għal xi nuqqas tagħha quddiem it-Tribunal. Filwaqt li huwa ferm diffiċli li l-kontumaċja ta' awtorità pubblika bħala mhija l-Awtorità appellanta tiġi ġġustifikata, tenut kont ir-riżorsi li din għandha għad-dispożizzjoni tagħha biex tiffunzjona, u twieġeb għall-atti notifikati lilha fil-ħin, din il-Qorti mhijiex disposta li tqis li l-preżentata tar-rikors tal-appell qiegħda tintuża sabiex b'xi mod jiġi ssanat xi nuqqas tal-Awtorità appellanta fil-proċeduri quddiem it-Tribunal. L-aggravji sollevati mill-Awtorità appellanta jindirizzaw id-deċiżjoni mogħtija mit-Tribunal, u għalhekk din il-Qorti mhix disposta li tqis li r-rikors tal-appell sar sabiex b'xi mod l-appellanta tagħmel tajjeb għall-kontumaċja tagħha, għalkemm kien ikun ferm aħjar li kieku din għarfet twieġeb fil-ħin, u aktar minn hekk għarfet tressaq provi li jindirizzaw il-lanjanza ewlenija tal-appellat, jiġifieri li l-appellanta naqset milli tagħti raġunijiet jew motivazzjoni għad-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi inkwistjoni.

L-Ewwel Aggravju: l-Awtorità bħala s-sid tal-art

19. Il-Qorti kkonsidrat l-ewwel aggravju mqajjem mill-Awtorità tal-Artijiet, fejn din qalet li t-Tribunal ma kellux jemenda d-deċiżjoni u jissostitwixxi lillu nnifsu fil-ħruġ ta' *policies* li tiddeċiedi dwarhom l-Awtorità minn żmien għal

żmien, u minħabba f'hekk "it-Tribunal mexa *ultra vires* id-diskrezzjoni tal-Awtorità biex tamministra l-proprjetà bl-aħjar mod". Il-Qorti hija tal-fehma li bħala sid tal-art, u bħala l-awtorità fdata bl-amministrazzjoni tal-proprjetà pubblika fil-pajjiż, l-Awtorità tal-Artijiet għandha l-*vires* li tiddeċiedi dwar il-*policies* li għandhom jirregolaw it-trasferiment tal-art amministrata minnha, u dan għaliex bħala awtorità pubblika, hija għandha r-responsabbiltà li tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod, mhux biss sabiex tassigura li tikseb l-aħjar valur għall-art li tkun ser tiġi ttrasferita, imma anki sabiex tassigura li din l-art tintuża b'mod li jirrispetta l-interess pubbliku b'mod aktar wiesgħa u ġenerali. Huwa għalhekk li din il-Qorti tqis li t-Tribunal ma kellux ikun hu li jiddeċiedi liema parti tad-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi kellha tiġi emendata, u li jordna lill-Awtorità tal-Artijiet toħroġ is-sejha għall-offerti mingħajr il-kundizzjoni li originarjament kienet imposta minnha. Huwa minnu li minkejja li l-proċeduri bejn il-partijiet ilhom għaddejjin diversi xhur, l-Awtorità tal-Artijiet baqgħet ma ċcaratx il-posizzjoni tagħha u għadha ma tatx ir-raġuni għad-deċiżjoni tagħha li l-art inkwistjoni tista' tinbiegħ biss sabiex tintuża bħala *front garden*. F'każ li dan jirrizulta minn xi *policy* tal-Awtorità, dan irid jiġi spjegat minnha, u l-Awtorità għandha l-obbligu wkoll li tgħid x'inhi r-raġuni għalfejn din il-*policy* tfasslet b'dan il-mod.

Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju huwa ġustifikat u tilqgħu, b'salvagwardja waħda, li l-appellanta għandha fi kwalunkwe każ tagħti raġunijiet u timmotiva d-deċiżjoni tagħha.

It-Tieni Aggravju: Is-sid għandu jedd jiddeċiedi hu dwar il-kundizzjonijiet tat-trasferiment

20. L-Awtorità qalet li hija bħala s-sid tal-art għandha jedd tiddeċiedi u timponi limitazzjonijiet dwar kif għandha tiddisponi mill-art amministrata minnha, u f'dan il-każ it-Tribunal ma kellux jassumi li għaliex is-Segretarja tal-Bord ma ftakritx id-dettalji ta' dak li gie diskuss waqt il-laqgħa tal-Bord, id-deċiżjoni tal-Bord kienet mingħajr motivazzjoni. L-Awtorità qalet ukoll li l-Bord kellu bilfors jimxi mal-pjan regolatur preżenti, u ma kellux għalfejn jispjega dan, għaliex il-motivazzjoni tiegħu tirriżulta minn apprezzament tal-pjan regolatur.

21. Il-Qorti tqis li filwaqt li l-Awtorità tal-Artijiet hija korretta meta tgħid li bħala s-sid tal-art, hija għandha jedd timponi kundizzjonijiet u limitazzjonijiet dwar l-użu li jista' jsir mill-art, madanakollu il-bqija ta' dak li qalet fis-sottomissjonijiet tagħha taht dan l-aggravju huwa kontradittorju, partikolarment għaliex mill-provi jirriżulta li skont il-pjan regolatur, l-art mertu ta' dawn il-proċeduri taqa' fil-linja tal-bini, u għalhekk ma jidhirx li tista' tintuża bħala *front garden*. In vista ta' din il-kontradizzjoni manifesta, bejn dak li qiegħda tgħid l-Awtorità appellanta f'dan l-aggravju, jiġifieri li hija mxiet mal-pjan regolatur, u dak li jirriżulta mill-provi, jiġifieri li mill-pjan regolatur ma jirriżultax li din l-art tista' tintuża bħala *front garden*, huwa mill-aktar impellenti li l-Awtorità appellanta tagħti raġunijiet u spjegazzjoni aktar ċara għad-deċiżjoni li hija ħadet.

Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju huwa misthoqq u tilqgħu, b'salvagwardja waħda, li l-appellanta għandha fi kwalunkwe każ tagħti raġunijiet u timmotiva d-deċiżjoni tagħha.

It-Tielet Aggravju: Is-sid għandu dritt jimponi kundizzjonijiet sabiex jipproteġi l-interessi tiegħu, u f'dan il-każ biex iħares l-interess pubbliku

22. Dwar dan l-aggravju, din il-Qorti ftit għandha x'izzid. Diġà gie spjegat li s-sid tal-art għandu jedd jimponi l-kundizzjonijiet li jidhrulu xierqa biex jipproteġi kemm l-interessi tiegħu bħala s-sid tal-art, kif ukoll f'dan il-każ biex jipproteġi l-interess ġenerali. Imma peress li f'dan il-każ is-sid tal-art huwa l-Gvern ta' Malta, kif rappreżentat mill-Awtorità appellanta, u għaliex f'dan il-każ irid jintwera bl-aktar mod ċar li l-Gvern qiegħed jimponi restrizzjonijiet fl-interess ġenerali, u mhux biss għaliex għandu s-setgħa jagħmel dan bħala s-sid tal-art, kien mill-aktar importanti li l-Awtorità appellanta timmotiva u tagħti r-raġunijiet għad-deċiżjoni li ħadet. Minn dak li ntqal anki fil-proċeduri ta' dan l-appell, din il-Qorti għad m'għandhiex spjegazzjoni ċara dwar ir-raġuni għalfejn l-Awtorità tal-Artijiet iddeċidiet li tittrasferixxi l-art, imma li timponi kundizzjoni jew limitazzjoni fuq l-użu tagħha.

Għaldaqstant il-Qorti tilqa' dan l-aggravju billi, filwaqt li tirrikonoxxi li l-Awtorità appellanta bħala sid tal-art għandha l-jedd li timponi kundizzjonijiet dwar l-użu li jista' jsir minn din l-art, qiegħda tistabbilixxi wkoll li l-Awtorità appellanta għandha obbligu li tagħti raġunijiet u li timmotiva d-deċiżjonijiet tagħha.

Ir-Raba' Aggravju: L-Awtorità tal-Artijiet u l-Awtorità tal-Ippjanar jiffunzjonaw b'mod indipendenti minn xulxin

23. L-Awtorità appellanta qalet ukoll li f'dan il-każ, ir-restrizzjonijiet imposti mill-Awtorità tal-Ippjanar dwar l-użu tal-art m'għandhomx x'jaqsmu mar-restrizzjonijiet imposti mill-awtorità appellanta bħala s-sid tal-art, u qalet li l-ppjan regolatur imfassal mill-Awtorità tal-Ippjanar jista' jinbidel minn żmien għal żmien. Fil-fehma ta' din il-Qorti, dawn l-argumenti mqajma mill-Awtorità appellanta fir-rikors tal-appell tagħha, minkejja li jistgħu jkunu validi, jagħmlu aktar oneruż l-obbligu fuq l-Awtorità li hija tagħti r-raġunijiet għad-deċizzjonijiet li tkun ħadet. Huwa minnu li l-Awtorità tal-Artijiet għandha l-funzjoni u l-obbligu li tamministra bl-aħjar mod il-proprjetà pubblika fil-pajjiż, filwaqt li l-Awtorità tal-Ippjanar hija l-entità li tirregola l-iżvilupp li jista' jsir fuq l-art madwar il-pajjiż, inkluża l-art pubblika. Huwa minnu wkoll li dawn l-entitajiet jaħdmu b'mod separat u distint minn xulxin u għalhekk dak li tiddeċiedi awtorità waħda mhux bilfors ikun magħruf mill-awtorità l-oħra. Imma proprju għaliex fiċ-ċentru ta' dan kollu hemm l-individwu, li applika sabiex biċċa art 'tal-Gvern' tinħareġ għall-bejgħ, u dan l-istess individwu sab li l-kundizzjonijiet imposti mill-Awtorità tal-Artijiet imorru kontra dak li tippermetti l-Awtorità tal-Ippjanar, huwa mill-aktar importanti li l-awtorità appellanta tagħti r-raġunijiet għad-deċizzjonijiet tagħha. F'dan ir-rigward il-Qorti tirrileva li wieħed mill-membri fuq il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet bil-liġi jrid ikun membru fuq il-Bord tal-Awtorità tal-Ippjanar, u għaldaqstant din l-anomalija u dan il-kunflitt bejn dak li qegħdin jiddeċiedu dawn iż-żewġ awtoritajiet separatament aktar u aktar ma tinfthimx. Barra minn hekk l-argument tal-appellanta li hija ma kellhiex għalfejn tispjega r-

raġunijiet għad-deċiżjoni tagħha għaliex din ttieħdet wara dak li jirriżulta minn apprezzament tal-pjan regolatur, aktar jinstema' fieragħ u bla bażi, għaliex proprju f'dan il-każ jirriżulta li ġara l-oppożizzjoni.

Għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhux jidher mistgħoq, u tikkonferma.

Il-Ħames Aggravju: Il-pjan regolatur jista' jippermetti ċertu żvilupp, iżda l-partijiet bejniethom jistgħu jiftiehem mod ieħor

24. Permezz ta' dan l-aggravju, l-Awtorità appellanta għib l-eżempju ta' sitwazzjonijiet fejn minkejja li l-pjan regolatur ikun jippermetti l-iżvilupp sa ċertu għoli, il-partijiet bejniethom jiftiehem li joħolqu s-servitù tal-*altius non tollendi*, u għalhekk jiftiehem li min ikun akkwista l-art jista' jżviluppa biss sa ċertu għoli. Fil-fehma tal-Qorti dan l-argument qajla jregi fir-rigward tas-sitwazzjoni odjerna. Dak li tgħid l-Awtorità appellanta japplika biss għal sitwazzjoni fejn minkejja li l-akkwiredent ta' biċċa art jaf li jista' jżviluppa sa ċertu għoli, minhabba li l-pjan regolatur jippermetti tali żvilupp, hu minn jeddu jagħzel li jaqbel ma' min qiegħed ibiġhlu l-art li jżviluppa biss sa ċertu għoli, u dan jista' jkun għal raġunijiet diversi. Is-sitwazzjoni odjerna hija waħda kompletament differenti. F'dan il-każ l-akkwiredent prospettiv tal-art qiegħed jintalab jaqbel ma' kundizzjoni li tirrestringi l-użu tal-art, u li tmur kontra dak li jipprovdi l-pjan regolatur. L-akkwiredent prospettiv mhux jaqbel mal-impożizzjoni ta' din il-kundizzjoni, partikolarment minhabba li hu ma jafx x'inhi r-raġuni għalfejn għet imposta, u kien għalhekk li huwa istitwixxa l-proċeduri quddiem it-Tribunal ta' Revizzjoni Amministrattiva għaliex f'aggravju bis-sitwazzjoni li nholqot.

Tqis għalhekk li dan l-aggravju mhuwiex gústifikat u tičdu.

Is-Sitt Aggravju: F'każ li l-kundizzjonijiet imposti mis-sid ma jogħgħbux lil min qiegħed japplika għall-akkwist tal-art, dan dejjem għandu l-għażla li ma jippartećipax fis-sejha għall-offerti

25. Il-Qorti tirrileva li meta art tinħareg għall-bejgħ b' sejha għall-offerti mill-Awtorità appellanta, m'hemm l-ebda ċertezza li l-aġġudikazzjoni ser issir favur l-applikant. Il-proċess tas-sejha għall-offerti jista' jattira ċertu ammont ta' interess, partikolarment minn residenti li joqogħdu fl-inħawi fejn tkun tinsab l-art, u għalhekk l-applikant, ossija l-appellat f'dan il-każ, ma jistax iqis dan il-proċess bħallikieku huwa għandu xi jedd aktar minn ħaddieħor sabiex jakkwista l-art, għaliex il-proċess marbut mat-trasferiment tal-art mill-Awtorità tal-Artijiet, ikun għadu bilkemm beda. Il-Qorti hija tal-fehma li s-sid tal-art għandu l-jedd jimponi kull kundizzjoni li jidhiru li għandu jimponi qabel jaċċetta li jbigħha, partikolarment meta, kif inhu l-każ odjern, is-sid hu l-Gvern ta' Malta li għandu l-obbligu jassigura li qiegħed jikseb l-aħjar prezz għall-art li ser ibigħ, kif ukoll għandu l-jedd jimponi restrizzjonijiet dwar l-użu li jista' jsir mill-art. Huwa ben risaput ukoll li ħafna drabi l-Awtorità tal-Artijiet ma tippermettix li jkun hemm *outright sale*, imma tippreferi żżomm xi forma ta' interess jew jedd, anki jekk residwu f'dik l-art. Hekk pereżempju ħafna drabi d-deċiżjoni tal-Awtorità tkun li t-trasferiment isir b'titolu ta' ċens jew kera, sabiex l-Awtorità ma tiżvestix ruħha kompletament mill-jeddijiet tagħha fuq l-art amministrata minnha. F'dan il-każ iżda gie deċiż li l-art għandha tinbigħ, imma li għandha tkun imposta

kundizzjoni fuq l-użu li jista' jsir mill-art, jiġifieri bħala *front garden*. L-appellat jgħid li ladarba l-pjan regolatur għaż-żona ma jippermettix li f'dik il-parti tat-triq ikun hemm *front garden*, l-Awtorità appellanta ma tistax timponi kundizzjoni bħal din fuq min juri interess fl-akkwist tal-art.

26. Imma l-Qorti mhijiex tal-istess fehma tal-appellat. F'dan il-każ, l-Awtorità appellanta bħala s-sid tal-art, kellha l-jedd li timponi kundizzjonijiet li jirrestringu l-użu li jista' jsir mill-art, imma b'salvagwardja waħda – li hija tagħti raġunijiet u timmotiva d-deċiżjoni tagħha. Huwa l-fatt li l-Awtorità appellanta ma tatx raġunijiet u ma mmotivatx id-deċiżjoni tagħha, li jirrendi d-deċiżjoni tagħha waħda sindakabbli u li ma tistax tiġi ssanata mit-Tribunal, u mhux il-fatt li l-Awtorità hadet id-deċiżjoni li timponi kundizzjoni fuq il-mod kif tista' tiġi utilizzata l-art. Ta' min ifakkar li wieħed mill-prinċipji ta' ġustizzja naturali huwa li għal kull deċiżjoni li tittieħed, trid tingħata r-raġuni li wasslet għaliha.

Għaldaqstant il-Qorti tilqa' dan l-aggravju billi, filwaqt li tirrikonoxxi li l-Awtorità appellanta bħala sid tal-art għandha l-jedd li timponi kundizzjonijiet dwar l-użu li jista' jsir minn din l-art, qiegħda tistabbilixxi wkoll li l-Awtorità appellanta għandha obbligu li tagħti raġunijiet u li timmotiva d-deċiżjonijiet tagħha.

Is-Seba' Aggravju: il-'vires' tat-Tribunal

27. L-Awtorità appellanta qalet li t-Tribunal ma setax jiddeċiedi li jannulla biss parti mid-deċiżjoni tagħha, jiġifieri l-parti fejn giet imposta l-kundizzjoni li l-art trid tintuża biss bħala *front garden*, iżda kellu l-obbligu li jibgħat l-atti lura quddiem il-Bord tal-Gvernaturi sabiex dan jagħti r-raġunijiet għad-deċiżjoni

tiegħu. Il-Qorti tirrileva li f'dan il-każ it-Tribunal għamel l-almu tiegħu biex jistabilixxi l-motiv wara d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi, anki billi sema' x-xhieda tas-Segretarja tal-Bord, li iżda m'għarfitx tagħti twegiba dwar ir-raġuni għad-deċiżjoni tal-Awtorità. B'hekk Tribunal qabilha, din il-Qorti hija tal-fehma li din l-attitudni mhijiex aċċettabbli, u l-Awtorità appellanta għandha toqgħod attenta li x-xhieda li jittellgħu jixhdu quddiem il-Qrati għandhom ikunu f'pożizzjoni li jistgħu jwiegħbu għad-domandi li jsirulhom. F'dan il-każ ma jistax jittqies li huwa aċċettabbli li s-Segretarja tal-Bord, li qalet li kienet prezenti meta ttieħdet id-deċiżjoni mill-Bord, tixhed quddiem it-Tribunal li hija ma kinitx taf x'kienet r-raġuni li wasslet għad-deċiżjoni tal-Bord li l-applikazzjoni tal-appellat tiġi milqugħa, filwaqt li għet imposta kundizzjoni fuq l-użu tal-art, li din tista' tintuża biss b'hekk *front garden*. L-appellat jgħid li l-biżgħa tiegħu f'dan l-istadju hija li f'każ li l-atti jintbagħtu lura quddiem it-Tribunal sabiex dan jiddeċiedi dwar l-applikazzjoni tiegħu mill-ġdid, hemm ir-riskju li l-Awtorità tiddeċiedi li ma toħroġ is-sejha għall-offerti għall-bejgħ ta' din l-art. Il-Qorti għal darb'oħra tirrileva li l-appellat m'għandu l-ebda raġuni għal xiex jaħseb li huwa ser ikun ippreferut fuq applikanti oħra għall-akkwist tal-art, jew li hemm xi ċertezza assoluta li l-aġġudikazzjoni tas-sejha għall-offerti ser issir favur tiegħu. Għall-Qorti mhux aċċettabbli li awtorità pubblika b'hekk hija l-Awtorità tal-Artijiet tagħmel att amministrattiv, b'hekk huwa l-ħruġ ta' sejha għall-offerti sabiex ikun jista' jsir it-trasferiment tal-art, mingħajr ma tagħti raġunijiet dwar id-deċiżjoni tagħha li timponi restrizzjonijiet fuq tali trasferiment.

Għaldaqstant il-Qorti tqis li t-talba tal-appellat għandha titressaq mill-ġdid quddiem il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità appellanta, sabiex wara li jieħu

konjizzjoni tal-konsiderazzjonijiet magħmula minn din il-Qorti f'din is-sentenza, jagħti deċizzjoni fir-rigward tal-imsemmija talba li tkun tinkludi r-raġunijiet u l-motivazzjonijiet tal-Awtorità appellanta għad-deċizzjoni li tkun ħadet.

Decide

Għar-raġunijiet premissi, din il-Qorti qiegħda tiddeċiedi l-appell tal-Awtorità appellanta billi tilqgħu, u filwaqt li tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, qiegħda tħassar ukoll id-deċizzjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità tal-Artijiet tat-13 ta' Awwissu, 2019, u qiegħda tordna lill-istess Bord tal-Gvernaturi li jerga' jikkunsidra mill-ġdid it-talbiet tal-appellat u jagħti deċizzjoni mmotivata dwar l-imsemmija talbiet.

Fiċ-ċirkostanzi tal-każ, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi li l-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

**Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef**

**Rosemarie Calleja
Deputat Registratur**