MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-26 ta' Ottubru, 2022

Appell Inferjuri Numru 80/2021 LM

Xwejni Holiday Complex Company Limited (C 1560)
('l-appellati')

vs.

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

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mill-intimata **Awtorità tal-Artijiet** [hawnhekk 'l-appellanta'], minn sentenza tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva [minn issa 'l quddiem 'it-Tribunal'], tal-31 ta' Jannar, 2022 [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'], li permezz tagħha t-Tribunal laqa' l-ewwel talba tas-soċjetà rikorrenti **Xwejni Holiday Complex Company Limited (C 1560)**

[hawnhekk 'l-appellata'], u għalhekk irrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta fl-ittra tagħha tat-12 ta' Lulju, 2021, ċaħad it-tieni talba u ċaħad ukoll ir-risposta tal-intimata.

Fatti

2. Fir-rikors tagħha quddiem it-Tribunal, is-soċjetà rikorrenti spjegat li hija ħassitha aggravata b'deċiżjoni tal-intimata tat-12 ta' Lulju, 2021, li permezz tagħha għarrfet lis-soċjetà rikorrenti li hija ma kinitx tenuta tirrispetta r-riduzzjoni fiċ-ċens pagabbli lilha in konnessjoni mal-konċessjoni enfitewtika ta' art f'Għawdex magħrufa bħala 'Ta' Xwejni'. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li l-Awtorità tal-Artijiet naqset milli tipprovdi motivazzjoni ċara u preċiża għaliex waslet għall-konklużjoni li waslet għaliha fl-imsemmiija deċiżjoni tagħha, u b'hekk poġġiet lis-soċjetà rikorrenti f'sitwazzjoni li ma tistax tikkontesta kif jixraq u b'mod komprensiv dik id-deċiżjoni. Ir-rikorrenti spjegat ukoll li r-riduzzjoni fiċ-ċens pagabbli għall-art in kwistjoni ilha *in vigore* mill-1974, u din kienet espressament ipprorogata fl-1984, u minn dak iż-żmien iċ-ċens imħallas kien dejjem fl-ammont ridott maqbul bejn il-partijiet. Is-soċjetà rikorrenti qalet li għalhekk iċ-ċens imħallas fl-aħħar ħamsin sena dejjem kien imnaqqas, kemm meta l-art kienet amministrata mill-entitajiet ekkleżjastiċi, kif ukoll meta l-art bdiet tiġi amministrata mill-intimata. Is-soċjetà rikorrenti qalet li matul in-negozjati li saru bejnha u l-intimata, din tal-aħħar kienet aċċettat li ċ-ċens annwu u temporanju ta' €167,516 jibda jitħallas bir-rata ta' €16,751.60 fis-sena, sakemm l-art tibda tiġi żviluppata. Is-soċjetà rikorrenti qalet li għalhekk din id-

deċiżjoni tal-Awtorità intimata tmur kontra l-ewwel ftehim, li għandu rilevanza ġuridika bejn il-partijiet.

Mertu

3. Fir-rikors tagħha quddiem it-Tribunal, is-soċjetà rikorrenti spjegat li permezz ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tat-3 ta' Ottubru, 1969, il-Knisja Arċipretali taż-Żebbuġ, Għawdex kienet ikkonċeditilha b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien ħamsin (50) sena, prorogabbli għal perijodi ulterjuri ta' ħamsin sena l-wieħed, erba' biċċiet art imsejħa kollettivament 'l-artijiet ta' Xwejni', bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet imsemmija f'dak il-kuntratt. Permezz ta' ittra tat-12 ta' Frar, 1974, il-Kurja tal-Isqof t'Għawdex aċċetat li ċ-ċens annwu u temporanju li kellu jitħallas fuq dawn l-artijiet, kellu jiġi ridott għal LM260 fis-sena (minn LM2,660) sakemm l-art issir żviluppabbli. Dan il-ftehim kellu terminu definit ta' seba' snin. Is-soċjetà rikorrenti spjegat li hija dejjem ħallset iċ-ċens b'dan l-ammont ridott. Spjegat ukoll li s-sitwazzjoni fir-rigward ta' dawn l-artijiet baqgħet ma nbidlitx, u għalhekk dawn baqgħu mhux fabbrikabbli, u għalhekk fis-16 ta' Lulju, 1984 is-soċjetà rikorrenti talbet lill-Kurja t'Għawdex testendi l-ftehim fir-rigward tal-ħlas taċ-ċens ridott. Spjegat ukoll li permezz ta' ittra tad-19 ta' Lulju, 1984 mill-Uffiċċju Parrokkjali taż-Żebbuġ, Għawdex, it-talba tas-soċjetà rikorrenti biex tibqa' tapplika r-rata ta' ċens ridott ta' LM260 fis-sena sakemm l-art tiġi żviluppata, ġiet aċċettata. F'dan il-ftehim ma ġie stabbilit l-ebda terminu għall-konċessjoni enfitewtika tal-art bi ħlas ta' ċens ridott, iżda dan il-ftehim kellu jibqa' japplika tul il-konċessjoni enfitewtika sakemm l-art tkun tista' tiġi żviluppata. Is-soċjetà rikorrenti spjegat

li s-sitwazzjoni baqgħet hekk sa tmiem il-konċessjoni enfitewtika, u hija dejjem baqgħet tħallas rata ta' ċens ridott, u dan iċ-ċens ridott dejjem kien aċċettat kemm mill-Parroċċa taż-Żebbuġ, Għawdex u anki mill-Uffiċċju Konġunt tal-Gvern ta' Malta. Is-soċjetà rikorrenti spjegat ukoll li fil-25 ta' Ottubru, 2016 hija kitbet lid-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt sabiex tinfurmah li kienet qegħda teżerċita d-dritt li tipproroga l-konċessjoni enfitewtika għal perijodu ta' ħamsin sena oħra, bil-premessa li għandhom jiġu diskussi t-termini ta' ċens pagabbli. Din l-intenzjoni ġiet imtennija f'ittra uffiċjali tad-29 t'April, 2019. Ir-rikorrenti spjegat li in segwitu għal dawn it-talbiet min-naħa tagħha, kien hemm korrispondenza bejn il-partijiet, minn fejn għandu jirriżulta ċar li dawn kienu waslu fi ftehim li għandha ssir il-proroga, inkluż l-arranġament li permezz tiegħu s-soċjetà rikorrenti kellha tħallas ċens annwu ridott, u ċioé l-ammont ta' €16,751 minflok €167,516, sakemm l-artijiet ta' Xwejni jkunu jistgħu jiġu żviluppati. Is-soċjetà rikorrenti qalet li wara li kien hemm dawn l-iskambji, l-Avukat Marisa Grech mill-Awtorità tal-Artijiet f'*email* tat-30 ta' Settembru, 2019, ippreżentat l-abbozz tal-att finali tal-proroga, u b'*email* oħra tas-26 ta' Mejju, 2020 ppreżentat abbozz ta' skrittura privata li permezz tagħha l-Awtorità intimata kienet qegħda taċċetta li ssir proroga tal-enfitewsi temporanja b'riduzzjoni amministrattiva taċ-ċens annwu temporanju pagabbli għal dawn l-artijiet. Is-soċjetà rikorrenti qalet li minn dan għandu jirriżulta li l-Awtorità intimata kienet konxja, u kienet anki aċċettat, id-dinamika ekonomika li kellha tipprevali tul it-terminu kollu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika, jiġifieri li l-artijiet in kwistjoni ma kinux fabbrikabbli, ma kinitx tiġġustifika r-rata ta' ċens li kienet inkorporata fil-kuntratt oriġinali, u għalhekk kien hemm raġunijiet ġustifikati għar-riduzzjoni amministrattiva taċ-ċens temporanju. Is-soċjetà

rikorrenti spjegat li dan tant huwa minnu, li l-Awtorità intimata kienet diġà abbozzat skrittura privata biex tkun tista' ssir din ir-riduzzjoni amministrattivament, sakemm l-artijiet in kwistjoni jsiru fabbrikabbli, meta allura dan l-arranġament kellu jispiċċa, u r-rata ta' ċens kuntrattwali kellha tiġi reintegrata sabiex tirrifletti l-valur tal-istess artijiet. Is-soċjetà rikorrenti qalet li dawn il-fatti jixhdu li kien hemm ftehim bejn il-partijiet li kien jirrifletti żewġ elementi ewlenin: (i) li kellha ssir proroga tal-konċessjoni enfitewtika taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet oriġinali; u (ii) li amministrattivament l-Awtorità intimata kienet qegħda taċċetta li sakemm l-artijiet ta' Xwejni jsiru żviluppabbli, ir-rata ta' ċens annwu u temporanju kellha tkun waħda ridotta minn dik kuntrattwalment pattwita. Is-soċjetà rikorrenti qalet li dak li kien jonqos li jsir kien appuntament għall-pubblikazzjoni tal-att finali tal-proroga, u sabiex tiġi ffirmata l-iskrittura privata bl-arranġament amministrattiv. Is-soċjetà rikorrenti żiedet tgħid li sussegwentement kien hemm tibdil fit-tmexxija tal-intimata, u bħal donnu dak li kien diġà miftiehem mal-amministrazzjoni preċedenti ma baqgħax validu. Żiedet tgħid li l-intimata kienet kommessa bl-arranġamenti li laħqu saru, u bħala awtorità pubblika m'għandhiex tinnega drittijiet diġà vestiti fiċ-ċittadin, u li jkunu ħolqu fih aspettattivi leġittimi, sempliċement minħabba bidla fil-Kap Eżekuttiv tal-istess Awtorità. Qalet li l-ftehim li sar ma kienx mal-Kap Eżekuttiv, iżda mal-Awtorità, u għalhekk din kellha tirrispetta l-istess ftehim. Permezz tat-talbiet tagħha lit-Tribunal, is-soċjetà rikorrenti talbet għar-revoka tad-deċiżjoni tal-Awtorità tat-12 ta' Lulju, 2021 (ref. P190/2003), kif ukoll talbet lit-Tribunal jordna li ssir proroga tal-konċessjoni enfitewtika fuq l-artijiet in kwistjoni għal perijodu ieħor ta' ħamsin (50) sena, bil-pattijiet u kundizzjonijiet maqbula bejn l-Awtorità u s-soċjetà rikorrenti, skont l-abbozz

mibgħut mill-Awtorità nnifisha, kif ukoll li l-Awtorità għandha tirrispetta li ċ-ċens annwu fuq dawn l-artijiet għandu jkun amministrattivament ridott għal €16,751, kif indikat fl-abbozzi tal-iskrittura privata ppreparata mill-Awtorità intimata, u kkomunikata lis-soċjetà rikorrenti permezz ta' *email* tas-26 ta' Mejju, 2020.

4. Flimkien mar-rikors tagħha, is-soċjetà rikorrenti pprreżentat kopja tad-deċiżjoni tal-Awtorità intimata tat-12 ta' Lulju, 2021; kopja tal-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tat-3 ta' Ottubru, 1969; kopja ta' ittra tat-12 ta' Frar, 1974 mibgħuta mill-Kurja tal-Isqof t'Għawdex; kopja ta' ittra tad-19 ta' Lulju, 1984, mibgħuta mill-Uffiċċju Parrokkjali taż-Żebbuġ, Għawdex; kopji tal-irċevuti taċ-ċens; kopja ta' ittra tal-25 ta' Ottubru, 2016 li s-soċjetà rikorrenti bagħtet lid-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt; kopja ta' ittra uffiċjali tad-29 t'April, 2019 mibgħuta lis-soċjetà rikorrenti; kopja ta' *email* ta' Dr Marisa Grech tat-30 ta' Settembru, 2019 fejn bagħtet l-abbozz finali tal-proroga; kopja ta' *email* tas-26 ta' Mejju, 2020 fejn Dr Marisa Grech bagħtet abbozz tal-iskrittura privata, li permezz tagħha l-intimata kienet qegħda taċċetta li ssir riduzzjoni amministrattiva taċ-ċens annwu.

5. L-intimata fir-risposta tagħha wieġbet li s-soċjetà rikorrenti talbet estensjoni ulterjuri ta' ħamsin (50) sena fuq konċessjoni enfitewtika fuq erba' biċċiet art tal-kejl ta' 337.24 m.k., 14,613.65m.k., 13,489.52m.k., u 1,461.36 m.k., kif ukoll talbet għall-proroga tar-riduzzjoni taċ-ċens. L-intimata spjegat li f'*email* mibgħuta minnha fit-12 ta' April, 2021, il-Kap Eżekuttiv tal-istess Awtorità bagħat jinforma lis-soċjetà rikorrenti li filwaqt li kien qiegħed jaqbel li tingħata l-proroga, ma kienx hemm qbil li għandha tingħata konċessjoni għal

tnaqqis fl-ammont ta' ċens li jitħallas. L-intimata spjegat li permezz ta' *email* mibgħuta fis-27 ta' April, 2021, is-soċjetà rikorrenti talbet li din id-deċiżjoni tiġi kkonsidrata mill-ġdid. Il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità intimata, permezz ta' deċiżjoni ppubblikata fit-12 ta' Lulju, 2021, reġa' kkonferma d-deċiżjoni li l-Bord ma kienx qiegħed jaqbel li l-Awtorità kienet laħqet xi ftehim legalment sostenibbli mas-soċjetà rikorrenti dwar ir-riduzzjoni fiċ-ċens pagabbli. L-Awtorità intimata qalet li t-talbiet imressqa mis-soċjetà rikorrenti għandhom jiġu miċħuda mit-Tribunal, u dan għaliex id-deċiżjoni tal-Awtorità hija ġusta u timmerita konferma billi ttieħdet wara li ġew ikkonsidrati għadd ta' fatturi rilevanti. L-intimata qalet li min-naħa tagħha hija ma ntrabtitx legalment sabiex tirriduċi ċ-ċens bil-mod indikat mir-rikorrenti, u hija għandha l-obbligi tagħha abbażi ta' dak li jipprovdi l-artikolu 72(ċ) tal-Kap. 563. Żiedet tgħid li għalhekk hija għandha d-dover li tamministra bl-aħjar mod possibbli u skont il-potenzjal tagħhom, l-artijiet li huma tagħha, u għalhekk hija kienet qegħda taġixxi entro l-limiti tad-diskrezzjoni tagħha meta ċaħdet l-applikazzjoni tas-soċjetà rikorrenti.

6. **Alfred Pisani**, *Chief Executive Officer* tas-soċjetà rikorrenti, fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa kien firmatarju għas-soċjetà Gozo Corinthia Hotels Limited, illum magħrufa bħala Xwejni Holiday Complex Company Limited, fil-kuntratt pubbliku li kien sar fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza fit-3 ta' Ottubru, 1969, fejn il-Knisja Arċipretali taż-Żebbuġ, Għawdex ikkonċediet lil Xwejni Holiday Complex Company Limited l-artijiet kif deskritti f'dak il-kuntratt, b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal ħamsin sena, prorogabbli għal perijodi ulterjuri ta' ħamsin sena kull wieħed. Ix-xhud qal li dawn l-artijiet ma kinux fabbrikabbli, u li dawn għadhom mhumiex fabbrikabbli sal-lum. Qal ukoll li permezz ta' ittra

tat-12 ta’ Frar, 1974, il-Kurja tal-Isqof t’Għawdex, aċċettat li r-rata ta’ ċens temporanju li kellha titħallas fuq dawn l-artijiet, kellha tiġi ridotta għal LM260 fis-sena minn LM2,660, u dan sakemm l-artijiet isiru żviluppabbli, u s-soċjetà rikorrenti fil-fatt dejjem ħallset dan l-ammont ta’ ċens ridott. Ix-xhud qal li peress li dawn l-artijiet baqgħu mhux fabbrikabli, fit-16 ta’ Lulju, 1984, Xwejni Holiday Complex Limited talbet lill-Kurja tal-Isqof t’Għawdex sabiex testendi l-ftehim fir-rigward tar-rata ta’ ċens ridott pagabbli, oltre s-seba’ snin indikati fl-ittra tat-12 ta’ Frar, 1974. Qal li permezz ta’ ittra tad-19 ta’ Lulju, 1984 indirizzata lilu mibgħuta mill-Uffiċċju Parrokkjali taż-Żebbuġ, Għawdex, it-talba tas-soċjetà rikorrenti biex tibqa’ tħallas ir-rata ta’ ċens ridott ta’ LM260 fis-sena sakemm tiġi żviluppata l-art, ġiet aċċettata. Qal li hawn ma ġie stabbilit l-ebda terminu għal kemm kellha tapplika r-rata ta’ ċens ridotta, iżda din ir-rata ridotta kellha tibqa’ tapplika tul il-konċessjoni enfitewtika, sakemm l-art issir żviluppabbli. Qal li għalhekk baqa’ jsir il-ħlas taċ-ċens skont kif ridott. Ix-xhud kompla jgħid li dawn l-artijiet għaddew għand il-Gvern ta’ Malta skont il-ftehim li kien intlaħaq mas-Santa Sede, u għalhekk dawn l-artijiet bdew jiġu amministrati mill-Uffiċċju Konġunt. Qal li anki hawn, baqgħet tapplika l-istess rata ta’ ċens ridott, u l-Uffiċċju Konġunt dejjem aċċetta tali ħlas għas-saldu taċ-ċens annwu dovut fir-rigward tal-imsemmija artijiet. Ix-xhud kompla jgħid li fil-25 ta’ Ottubru, 2016, is-soċjetà rikorrenti bagħtet tinforma lill-Uffiċċju Konġunt bl-intenzjoni tagħha li teżerċita d-dritt li tipproroga ċ-ċens għal ħamsin sena oħra, u dan kien ifisser ukoll li kellhom jiġu diskussi t-termini tar-rata taċ-ċens pagabbli. Qal li ittra oħra f’dan is-sens intbagħtet lill-Uffiċċju Konġunt fid-29 ta’ April, 2019. Spjega li f’Lulju 2018, is-soċjetà rikorrenti inkarigat lil Jean Pierre Schembri sabiex huwa jiddiskuti u jinnegozja mal-intimata, u anki x-xhud

personalment kellu laqgħat mal-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità ta' dak iż-żmien. Qal li huwa kien ġie infurmat ukoll li Dr Marisa Grech mill-Awtorità intimata kienet iċċirkolat l-abbozz finali tal-proroga, u skrittura privata fir-rigward tar-riduzzjoni taċ-ċens, permezz ta' liema l-Awtorità tal-Artijiet kienet qegħda taċċetta li ssir riduzzjoni taċ-ċens annwu in konnessjoni mal-artijiet mertu ta' dawn il-proċeduri. Ix-xhud qal li minkejja dan kollu, sussegwentement huwa ġie infurmat li l-Awtorità tal-Artijiet kienet ħadet id-deċiżjoni li ma tirriduċix iċ-ċens skont l-abbozz ċċirkolat preċedentement, u għalhekk is-soċjetà rikorrenti ma kellha l-ebda għażla għajr li tistitwixxi l-proċeduri odjerni.

7. **Jean Pierre Schembri**, fl-*affidavit* tiegħu kkonferma li huwa kien ġie inkarigat mis-soċjetà rikorrenti sabiex jieħu ħsieb in-negozjati u d-diskussjonijiet mal-Awtorità tal-Artijiet fir-rigward tal-artijiet f'Ħal-Xwejni, Għawdex, li kienu ngħataw lil Xwejni Holiday Complex Company Limited mill-Knisja Arċipretali taż-Żebbuġ, Għawdex, b'titolu ta' ċens temporanju permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Ottubru, 1969. Din il-konċessjoni enfitewtika ngħatat għal perijodu ta' ħamsin sena, prorogabbli għal perijodi ulterjuri ta' ħamsin sena kull wieħed. Ix-xhud qal li huwa jaf li kienu ntbagħtu żewġ ittri fejn kien hemm qbil fuq rata ta' ċens ridott. Qal ukoll li skont dawn l-ittri, is-soċjetà rikorrenti kellha tħallas 10% taċ-ċens oriġinarjament indikat bħala dovut, u dan sakemm l-art tibqa' mhux żviluppabbli. Qal li din ir-rata ta' ċens ridott ilha tapplika mit-13 ta' Frar, 1974, minkejja li oriġinarjament kellha tapplika biss għal perijodu ta' sebgħa snin, iżda kienet ġiet estiża sabiex tibqa' tapplika mingħajr limitu mid-19 ta' Lulju, 1984. Ix-xhud qal li ċ-ċens ridott dejjem tħallas u ġie aċċettat, u huwa min-naħa tiegħu fl-aħħar sentejn u nofs kellu diskussjonijiet mal-Awtorità tal-Artijiet dwar l-estensjoni tal-ftehim enfitewtiku għal perijodu ulterjuri ta'

ħamsin sena, dwar il-kalkolu taċ-ċens abbażi tal-formula stipulata fil-kuntratt enfitewtiku oriġinali, u għal riduzzjoni fir-rata ta' ċens dovut. Ix-xhud qal li l-artijiet huma maqsuma f'erba' porzjonijiet separati, li flimkien ikopru total ta' 32,464 metri kwadri, li jingħaqdu flimkien permezz ta' medda art ta' 9,000 metru kwadru li hija proprjetà ta' Xwejni Holiday Complex Company Limited. Ix-xhud qal ukoll li fil-preżent la hemm applikazzjoni għal permess għall-iżvilupp ta' din l-art, u lanqas mhemm permess maħruġ għal tali żvilupp, u dawn l-artijiet huma f'żona meqjusa bħala 'ODZ'. Ix-xhud qal li fil-25 ta' Ottubru, 2016, is-soċjetà rikorrenti bagħtet ittra reġistrata lill-intimata, fejn infurmatha bl-intenzjoni tagħha li l-konċessjoni enfitewtika tiġi estiża għal perijodu addizzjonali ta' ħamsin sena. Qal li fid-29 t'April, 2019, is-soċjetà rikorrenti ppreżentat ittra uffiċjali fejn infurmat għal darb'oħra lill-Awtorità intimata bl-intenzjoni tagħha li l-konċessjoni enfitewtika tiġi estiża b'perijodu addizzjonali ta' ħamsin sena. Qal li fit-12 ta' Settembru, 2019, inżammet laqgħa ġewwa l-Awtorità tal-Artijiet mal-Kap Eżekuttiv ta' dak iż-żmien, fejn ġie diskuss il-kalkolu taċ-ċens fid-dawl tal-estensjoni tal-konċessjoni enfitewtika għal perijodu addizzjonali ta' ħamsin sena. Kwistjoni oħra li ġiet diskussa kienet ir-riduzzjoni fir-rata taċ-ċens, u x-xhud qal li waqt l-istess laqgħa l-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità qabel li jkompli japplika ċ-ċens ridott kif preċedentement applikat mill-Knisja. Ix-xhud qal li fit-3 ta' Ottubru, 2019, il-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità tal-Artijiet bagħatlu *email* fejn qallu li l-ħsieb kien li d-dinamika li wasslet għal tnaqqis fir-rata taċ-ċens dovut, kienet għadha teżisti, u għalhekk kien hemm qbil mar-raġunament li wassal biex l-ammont ta' ċens jitnaqqas amministrattivament. Ix-xhud qal li fis-16 ta' Diċembru, 2019, wara li kien hemm diversi diskussjonijiet u komunikazzjonijiet dwar il-kalkolu taċ-ċens,

huwa rċieva *email* mingħand uffiċjal fl-Awtorità tal-Artijiet fejn ġie mgħarraf li l-ammont taċ-ċens fis-sena kellu jkun ta' €167,515.99, u x-xhud qal li dan l-ammont ta' ċens ikun jagħmel sens biss li kieku l-art tista' tiġi żviluppata. Ix-xhud qal li ladarba l-intenzjoni kienet li tiġi applikata riduzzjoni fir-rata ta' ċens dovut *ai termini* tal-konċessjoni enfitewtika, fis-17 ta' Diċembru, 2019 huma qablu mas-somma ta' ċens proposta. Ix-xhud spjega li kien hemm korrispondenza bejn il-partijiet, anki minħabba li nqalgħet problema bir-reġistrazzjoni tal-art. Spjega wkoll li wara xi żmien kien hemm bidla fil-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità intimata, u fit-23 ta' Frar, 2021 esponenti mis-soċjetà rikorrenti kellhom laqgħa mal-Kap Eżekuttiv il-ġdid, fejn ġiet diskussa l-estensjoni tal-konċessjoni enfitewtika u l-iskrittura privata għar-riduzzjoni fir-rata ta' ċens. Ix-xhud qal li għalih din il-kwistjoni kienet magħluqa, iżda l-Kap Eżekuttiv il-ġdid tal-Awtorità kien infurmah li huwa ma kienx neċessarjament ser jagħti l-appoġġ tiegħu għat-tnaqqis fir-rata taċ-ċens. Kompla jgħid li fit-12 t'April, 2021, Robert Vella, Kap Eżekuttiv tal-Awtorità intimata, bagħat jinfurmah permezz ta' *email* li filwaqt li l-Awtorità kienet qegħda tapprova l-estensjoni għall-konċessjoni enfitewtika skont il-kuntratt oriġinali, din ma kinitx qegħda taqbel mat-tnaqqis fir-rata ta' ċens. Ix-xhud kompla jgħid li s-soċjetà rikorrenti oġġezzjonat għal dan permezz ta' *email* tas-27 t'April, 2021, u anki talbet lill-Awtorità intimata tirrikkonsidra d-deċiżjoni tagħha mill-ġdid, iżda r-risposta li ngħataw kienet li l-Awtorità intimata kienet qegħda żżomm ferm mad-deċiżjoni li ħadet. Flimkien mal-*affidavit* tiegħu, ix-xhud esebixxa wkoll kopja tal-korrispondenza li kien hemm mal-Awtorità fuq medda ta' diversi xhur.

8. Quddiem it-Tribunal xehdet **l-Avukat Marisa Grech** in rappreżentanza tal-Awtorità intimata, li tat ir-retroxena tal-għoti tal-artijiet in kwistjoni b'titolu

ta' enfitewsi temporanja. Sussegwentement, l-Awtorità intimata ppreżentat kopja tal-*case officer report* tagħha fir-rigward tal-artijiet in kwistjoni.

9. Xehed ukoll **Dr John Vassallo**, *Chairman* tal-Awtorità intimata, li qal li l-ħidma kollha tal-Awtorità taqa' taħt ir-responsabbilità tal-Bord tal-Gvernaturi. Qal li għalhekk mhux il-każ li d-deċiżjoni finali tkun tal-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità. Ix-xhud spjega li l-każ odjern ġie ttrattat f'żewġ sessjonijiet separati tal-Bord, fejn fl-ewwel ssessjoni kien tħejja rapport legali dwar kif iċ-ċens għandu jiġi diviż minħabba li kien hemm ċerti diffikultajiet bil-kuntratt oriġinali ta' subenfitewsi. Qal ukoll li f'dik il-laqgħa, il-Bord kien inkariga lil Dr Ernest Azzopardi sabiex iħejji rapport għaliex anki hu kellu ċerti riservi dwar ir-rapport. Ix-xhud qal li l-problema ewlenija qamet fit-tieni laqgħa meta saret diskussjoni dwar ir-riduzzjoni amministrattiva taċ-ċens. Ix-xhud qal li m'hemm l-ebda *policy* tal-Awtorità li taħtha jista' jinkwadra l-kunċett ta' tnaqqis amministrattiv taċ-ċens, u ħafna drabi l-kunċett ta' tnaqqis amministrattiv huwa mħaddem mill-awtoritajiet ekkleżjastiċi, li m'għandhomx l-istess *constraints* li għandhom l-entitajiet governattivi meta jamministraw flejjes suġġetti għall-iskrutinju tal-Awditur Ġenerali. Ix-xhud qal li meta l-Gvern Malti ssuċċieda fit-titolu wara l-Knisja, iċ-ċens in kwistjoni kien diġà qiegħed jitħallas b'rata mnaqqsa. Ix-xhud qal ukoll li l-pariri legali li kellha l-Awtorità kienu jgħidu li l-Gvern ma jistax jitqies li huwa suċċessur f'*side agreement* li ma jiffurmax parti mill-kuntratt. Qal ukoll li qatt ma kien hemm deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi li tgħid li ċ-ċens irid jibqa' jiġi aċċettat f'ammont ridott. Ix-xhud qal li dejjem kien hemm il-ħsieb li din ir-riduzzjoni hija *side issue,* u dan il-punt ħasseb lill-esponenti tas-soċjetà rikorrenti, tant hu hekk li Jean Pierre Schembri insista fil-komunikazzjonijiet li

kellu ma' uffiċjali tal-Awtorità intimata, li r-riduzzjoni għandha tidħol fil-kuntratt.

10. **Il-Perit Duncan Mifsud**, Direttur tal-Uffiċċju Konġunt xehed li l-art in kwistjoni għaddiet taħt l-amministrazzjoni tal-Gvern ta' Malta fl-1991, u sussegwentement din l-art ġiet irreġistrata bħala proprjetà tal-Gvern ta' Malta. Ix-xhud ikkonferma li meta sar il-kuntratt oriġinali fl-1969 għall-għoti ta' din l-art b'titolu ta' enfitewsi temporanja, il-ftehim kien li ċ-ċens jitħallas f'ammont ridott sakemm l-art tibqa' waħda mhux fabbrikabbli.

11. **L-Avukat John Vassallo** ppreżenta *affidavit* tiegħu, fejn qal li d-*Deputy Chairman* Dr Ernest Azzopardi, kien wera ċerti riservi f'rapport li kien ħejja għall-Awtorità dwar il-mod kif kellha ssir ir-reviżjoni taċ-ċens fil-kuntest tal-klawsola applikabbli fil-konċessjoni oriġinali. Ix-xhud ippreċiża li minkejja li Dr Azzopardi ntalab jirrelata dwar dan, dan ma ħejja l-ebda rapport bil-miktub. Ix-xhud qal li d-deċiżjoni dwar jekk iċ-ċens kellux jiġi ridott jew le, ittieħdet mill-Bord tal-Gvernaturi kollettivament.

12. Fix-xhieda tiegħu **Dr Ernest Azzopardi** qal li hu *Deputy Chairman* tal-Awtorità tal-Artijiet, u jipprattika l-professjoni ta' ekonomista. Qal li meta l-kwistjoni tar-reviżjoni taċ-ċens fuq l-art mertu ta' dawn il-proċeduri tressqet quddiemu, huwa wera interess għaliex fl-1969 ir-rata taċ-ċens kienet marbuta mal-*gold standard* fi żmien meta fid-dinja kien hemm taqlib kbir fl-*exchange rates*. Qal li apparti li kien hemm kumplikazzjonijiet fir-rigward tal-komputazzjoni taċ-ċens, fl-aħħar mill-aħħar il-kwistjoni kienet dwar jekk ittra

ta' ftehim biex tiġi ridotta ir-rata ta' ċens pagabbli, kinitx parti mill-kuntratt legali li jorbot lill-partijiet.

Is-Sentenza Appellata

13. Permezz tas-sentenza mogħtija fil-31 ta' Jannar, 2022, it-Tribunal iddeċieda li d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta fl-ittra tagħha tat-12 ta' Lulju, 2021 għandha tiġi revokata, ċaħad it-tieni talba, u ċaħad ukoll ir-risposta tal-intimata, u dan wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**Ikkunsidra:***

Illi r-rikorrenti ħassitha aggravata b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta f'ittra datata 12 ta' Lulju, 2021 li permezz tagħha ġiet infurmata li deċiżjoni li ttieħdet preċedentement mill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità intimata kienet qegħda tiġi kkonfermata. Din id-deċiżjoni kienet tirrigwarda ċaħda għar-riduzzjoni ta' ċens pagabbli lill-istess Awtorità dwar biċċa art ġewwa x-Xwejni, Żebbuġ, Għawdex.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi permezz ta' kuntratt datat 3 ta' Ottubru, 1969 (fn. 1- Dokument B a fol. 11 et sequitur) il-Knisja Arċipretali taż-Żebbuġ, Għawdex kienet tat lis-soċjetà Gozo Corinthia Hotel Limited b'titolu ta' subenfitewsi għal żmien ħamsin sena, prorogabbli għal perijodi ta' ħamsin sena-il wieħed, erba' (4) biċċiet art ġewwa ż-Żebbuġ, Għawdex u dan kif aħjar murija fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt li tinsab esebita a fol. 17 tal-proċess.

Illi r-rikorrenti ppreżentat ukoll ittra ffirmata minn ċertu Mons. Tumas Curmi (fn. 2 Dokument C a fol. 20), liema ittra però fil-maġġorparti kbira tagħha mhix daqshekk leġibbli, li r-rikorrenti tgħid li ġiet redatta fl-1974 fejn is-subċens ġie ridott minn LM2,660 għal LM260 sakemm l-istess artijiet isiru żviluppabbli, liema riduzzjoni kienet valida għal 7 snin. Permezz ta' ittra datata 19 ta' Lulju, 1984 issir referenza għall-ftehim tat-12 ta' Frar, 1974 fejn ir-rikorrenti u l-Arċipriet taż-Żebbuġ ftiehmu li l-konċessjoni speċjali dwar ir-riduzzjoni tas-sub-ċens tiġi estiża sa meta tibda tiġi żviluppata l-art in kwistjoni.

Illi l-artijiet in kwistjoni kienu għaddew għand il-Gvern ta' Malta permezz tal-ftehim li kien sar fil-bidu tas-snin disgħin bejn l-Istat Malti u s-Santa Sede. L-istess artijiet, wara l-imsemmi ftehim, bdew jiġu amministrati mill-Uffiċċju Konġunt. Mill-kuntratt

ippubblikat fl-1969 jirriżulta li l-intenzjoni tar-rikorrenti kienet li tinbena lukanda, però skont dak relatat minn Jean-Pierre Schembri, Kap Eżekuttiv tar-rikorrenti, fl-affidavit tiegħu, ma hemm l-ebda applikazzjoni jew permess maħruġ biex l-istess artijiet jiġu żviluppati. Huwa kkonferma wkoll li l-istess artijiet qegħdin f'żona barra mill-iżvilupp.

Mid-diversi riċevuti esebiti jirriżulta illi tul is-snin dan is-sub-ċens ridott baqa' jiġi mħallas lill-Kurja u sussegwentement lill-Uffiċċju Konġunt. Jirriżulta wkoll illi fil-25 ta' Ottubru, 2016 ir-rikorrenti bagħtet ittra legali lill-Uffiċċju Konġunt biex tinfurmah bl-intenzjoni tagħha li ġġedded is-sub-ċens għal ħamsin sena oħra u sabiex jinbdew diskussjonijiet dwar ir-reviżjoni tal-ħlas tas-sub-ċens għall-istess perijodu. (fn. 3 Dokument F a fol. 47) Fl-2019, ir-rikorrenti ppreżentat ukoll ittra uffiċjali stante li ma kellha ebda risposta għall-ittra legali tagħha tal-2016.

Mill-emejls skambjati u mix-xhieda prodotti jirriżulta illi wara l-intavolar tal-ittra uffiċjali bdew skambji ta' diskussjonijiet bejn ir-rappreżentanti tar-rikorrenti u uffiċjali tal-Awtorità intimata b'dawn id-diskussjonijiet iwasslu għal abbozzar ta' ftehim li ġie ppreżentat mir-rikorrenti a fol. 69 tal-proċess. F'dan l-abbozz l-Awtorità intimata stipulat is-segwenti, u ċioe:

"Sinjur,
B'referenza għall-ittra tiegħek tal- ... nixtieq ngħarrfek li l-Awtorità tal-Artijiet qed tilqa' t-talba tiegħek. Għaldaqstant issir referenza għal dak konċess permezz ta' ittra datata 19/07/1984 mill-Arċipriet taż-Żebbuġ Għawdex, sabiex iċ-ċens jiġi ridott sakemm meta tibda tiġi żviluppata l-art in kwistjoni. L-Awtorità tal-Artijiet bħala suċċessur fit-titolu tal-Parroċċa taż-Żebbuġ Għawdex qed tonora u tikkonferma tali konċessjoni b'referenza għaċ-ċens kif rivedut permezz tal-kuntratt ta' proroga fl-atti tan-Nutar ... tal-... . Għaldaqstant ir-rata ta' ċens annwu u temporanju ta' €167,516 kif stipulata fl-imsemmi att ser tibda titħallas bir-rata ta' €16,751.60 fis-sena.

Hekk kif stipulat fil-konċessjoni tal-1984, din il-konċessjoni talllum tibqa' wkoll tgħodd sakemm tibda tiġi żviluppata l-art in kwistjoni u skont dawk il-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati.

Il-kontenut ta' din l-ittra qed jiġi maqbul miż-żewġ partijiet illum ...

Awtorità tal-Artijiet   Corinthia"
(fn. 4 Esebit a fol. 69)

Sussegwentement ġie redatt abbozz ta' kuntratt notarili kif jirriżulta mid-dokument J esebit a fol. 70.

Illi wara li ġie maqbul dan kollu kien fadal biss li tissolva kwistjoni dwar ir-reġistrazzjoni tal-imsemmija artijiet mar-Reġistru tal-Artijiet. Fil-fatt fis-27 ta' Mejju,

*2020, Dr Marisa Grech, Acting Chief Officer tal-Awtorità intimata, infurmat lis-Sur Schembri bis-segwenti, u ċioe: "*The deed will be published soon after the Joint Office finalises the registration with Land Registry Gozo in accordance with what is stipulated in CAP. 358."*(fn. 5 Esebita a fol. 162) Fil-21 ta' Diċembru, 2020, Dr Grech infurmat lis-Sur Schembri permezz ta' emejl illi "*Joint Office informed me that the Land Registry applications were finally submitted and approved and they shall be sending me the relative file. I will then get approval for publication and to appear on contract and hopefully we will close the case."

Illi jirriżulta illi waqt id-diskussjonijiet imsemmija hawn fuq, il-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità intimata ta' dak iż-żmien, u ċioe s-Sur James Piscopo, kien intiż dwar din il-kwistjoni u anke involva ruħhu biex il-kwistjoni tiġi finalizzata. Illi jirriżulta li meta kollox kien lest sabiex jiġi ffirmat il-ftehim, it-talba tar-rikorrenti marret għall-approvazzjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità intimata, liema Bord, ai termini tal-artikolu 8 tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta għandu r-responsabbilità jwettaq ix-xogħol tal-Awtorità. It-talba jirriżulta li ġiet diskussa fil-laqgħa tal-Bord tal-11 ta' Marzu, 2021 fejn l-istess Bord inkariga lill-Viċi Ċermen biex jirrelata dwar ċerti aspetti tal-istess materja. (fn. 6 Dokument MG2 a fol. 195) Fil-laqgħa sussegwenti tad-29 ta' Marzu, 2021 il-Bord approva l-proroga tal-enfitewsi iżda ma qabilx li għandha tiġi konċessa xi riduzzjoni kwalsiasi fl-ammont taċ-ċens li jrid jitħallas. (fn. 7 esebit a fol. 194) Jirriżulta li din id-deċiżjoni ma ġietx komunikata b'mod formali lir-rikorrenti u kien biss wara li s-Sur Schembri bagħat emejl fid-9 ta' April, 2021 (fn. 8 Esebita a fol. 177) lill-Kap Eżekuttiv il-ġdid, u ċioe s-Sur Robert Vella, li l-istess wieġbu permezz ta' emejl fit-12 ta' April, 2021 li l-Bord kien ħa d-deċiżjoni tiegħu kif spjegat hawn fuq. (fn. 9 Esebita a fol. 176) Sussegwenti għal din il-komunikazzjoni, is-Sur Schembri bagħat emejl datata 27 ta' April, 2021 fejn talab lill-Kap Eżekuttiv biex id-deċiżjoni tiġi riveduta għar-raġunijiet imressqa minnu fl-istess emejl u li jiffurmaw parti sostanzjali mill-aggravji mressqa f'dan l-appell. (fn. 10 Dokument M a fol. 175-176) Permezz ta' ittra datata 12 ta' Lulju, 2021, u ċioe d-deċiżjoni appellata, is-Sur Schembri ġie nfurmat li l-Bord ikkonsidra d-deċiżjoni tiegħu fejn infurmah ukoll li l-Bord ma jaqbilx illi l-Awtorità intimata kienet laħqet xi ftehim legalment sostenibbli mas-soċjetà Gozo Corinthia Hotel Ltd dwar ir-riduzzjoni fiċ-ċens pagabbli kif pretiż minnu. (fn. 11 Dokument A a fol. 8)

Dr John Vassallo, Ċermen tal-Bord tal-Gvernaturi, fost affarijiet oħra, spjega illi l-Bord ħa l-pariri legali internament u kien ġie mogħti l-parir li l-Gvern ma jistax jitqies bħala suċċessur fit-titolu ta' side agreement *li ma jiffurmax parti mill-kuntratt.*

Ikkunsidra:

Illi l-pern ta' dan l-appell idur mal-fatt jekk l-Awtorità intimata kinitx jew le ġustifikata fid-deċiżjoni tagħha li ma takkordax talba tar-rikorrenti biex ikun hemm riduzzjoni fil-ħlas tas-sub-ċens impost permezz tal-kuntratt tal-1969 u kif ġie konċess lilha mill-Arċipriet taż-Żebbuġ, Għawdex permezz ta' ittra datata 12 ta' Frar, 1974 u ittra ulterjuri tad-19 ta' Lulju, 1984.

Illi ma hemmx kontestazzjoni li kien hemm diskussjonijiet ma' uffiċjali tal-Awtorità intimata, fosthom l-eks Kap Eżekuttiv, sabiex jiġi prorogat is-sub-ċens u li l-istess sub-ċens jiġi mħallas f'ammont ridott stante li l-art għadha mhix fabbrikabbli. Illi dawn id-diskussjonijiet wasslu għal abbozz ta' ftehim biex jiġi prorogat is-sub-ċens u titħallas rata ridotta ta' sub-ċens. Illi, però, meta l-materja ġiet diskussa fil-Bord tal-Gvernaturi ma kienx hemm qbil li l-ħlas tas-sub-ċens jiġi ridott u dan għaliex fi kliem iċ-Ċermen ma kien hemm l-ebda policy *tal-Gvern li taħseb għal dan u għaliex il-Gvern ma jistax jitqies bħala suċċessur fit-titolu ta'* side agreement *li ma jiffurmax parti mill-kuntratt.*

Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi biex jasal għal deċiżjoni dwar din il-vertenza jrid iħares lejn l-Att dwar Proprjetajiet Ekkleżjastiċi (Kapitolu 358 tal-Liġijiet ta' Malta), liema Att ġie promulgat sabiex "jipprovdi għat-twettiq tal-Ftehim iffirmat fit-28 ta' Novembru, 1991, bejn is-Santa Sede u Malta dwar it-trasferiment lill-Istat ta' dik il-proprjetà immobbli f'Malta li ma hijiex meħtieġa mill-Knisja Kattolika għal skopijiet pastorali u għad-definizzjoni ta' ċerti kwistjonijiet li għandhom x'jaqsmu mar-relazzjonijiet bejn il-Knisja u l-Istat dwar proprjetà."

Illi permezz ta' artikolu 8 tal-imsemmi Att ġie stipulat is-segwenti, u ċioe:

"**8. Bla ħsara għal dak provdut fl-artikolu 4 tal-Ftehim, jew għalfejn xi dispożizzjoni oħra tal-Ftehim tipprovdi mod ieħor, il-Gvern jissuċċedi lil entitajiet ekkleżjastiċi f'kull dritt reali, obbligi, piżijiet (minbarra piżijiet piji) u azzjonijiet relattivi għal proprjetajiet trasferiti bis-saħħa tal-Ftehim.**"

Illi, fil-fehma ta' dan it-Tribunal, il-ftehim bejn ir-rikorrenti u l-Kurja Arċiveskovili ta' Għawdex, kif rappreżentata mill-Arċipriet taż-Żebbuġ, Għawdex, sabiex jiġi ridott is-sub-ċens sakemm l-art "tibda tiġi żviluppata", huwa obbligu assunt minn Entità Ekkleżjastika, liema obbligu għaldaqstant issuċċieda għalih il-Gvern ta' Malta.

Illi filwaqt li dan it-Tribunal jifhem li l-Awtorità intimata għandha l-obbligu li tamministra l-beni tal-Gvern b'dik id-diliġenza ta' bonus paterfamilias min-naħa l-oħra ma tistax twarrab dawk l-obbligi li għaddew għandha b'suċċessjoni mingħand il-Knisja.

Illi għaldaqstant dan it-Tribunal iqis illi l-Awtorità intimata trid tonora dak li ġie miftiehem bejn ir-rikorrenti u l-entitajiet ekkleżjastiċi u dan in linea ma' artikolu 8 tal-Kapitolu 358 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Bord tal-

Gvernaturi kien legalment żbaljat meta ddeċieda li seta' jwarrab fil-ġenb dan l-obbligu assunt mill-ante kawża tiegħu u dan għar-raġunijiet appena spjegati.

Illi però dan it-Tribunal ma jistax ma jagħmilx is-segwenti osservazzjoni. Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal hija prattika amministrattiva ħażina li jsiru diskussjonijiet u ftehim bejn uffiċjali tal-Awtorità intimata u l-parti interessata mingħajr ma jkun hemm imqar xi tip ta' direzzjoni tal-Bord tal-Gvernaturi fil-mumenti inzijali ta' tali diskussjonijiet. Illi talba bħal dik in kwistjoni kellha tibda l-iter tagħha billi titla' quddiem il-Bord la huwa l-istess Bord li fl-aħħar mill-aħħar irid jiddeċiedi fuqha. Jekk imbagħad il-Bord ikun jaqbel fil-prinċipju ma' dak mitlub sta għall-uffiċjali tal-Awtorità li jħejju r-rapporti u l-istimi neċessarji biex għal darb'oħra jitilgħu quddiem il-Bord għall-approvazzjoni tiegħu. Hawnhekk il-Bord sab quddiemu fait accompli *u l-kwistjoni ġiet quddiemu wara sentejn ta' diskussjonijiet li ma kienx parti minnhom. Illi għalhekk, f'dan il-każ jirriżulta li l-proċess beda minn denbu.*

Illi fl-aħħarnett, it-Tribunal jagħmel referenza għat-tieni talba tar-rikorrenti fejn talbet lil dan it-Tribunal jordna li ssir il-proroga tal-konċessjoni enfitewtika skont l-abbozz miftiehem bejn il-partijiet, inkluż li titħallas rata ta' ċens annwu u perpetwu ridotta għall-ammont ta' €16,751. Kif inhu risaput, din it-talba ma tistax tiġi akkolta stante li l-kompetenza ta' dan it-Tribunal hija limitata sabiex tirrevedi att jew deċiżjoni ta' awtorità pubblika u mhux biex tissostitwixxi d-diskrezzjoni li l-istess Awtorità għandha. Għalhekk din it-talba se tiġi miċħuda.

Decide

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, filwaqt li qiegħed jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u għaldaqstant jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata kif kontenuta fl-ittra tagħha tat-12 ta' Lulju, 2021 esebita in atti bħala Dokument A a fol. 8 tal-proċess, jiċħad it-tieni talba u jiċħad ukoll ir-risposta tal-Awtorità intimata.

Spejjeż a karigu tal-Awtorità intimata."

<u>L-Appell</u>

14. L-Awtorità intimata ressqet l-appell tagħha mis-sentenza tat-Tribunal permezz ta' rikors tal-appell tal-21 ta' Frar, 2022, fejn talbet lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka d-deċiżjoni tat-Tribunal tal-31 ta' Jannar, 2022, b'dan illi tikkonferma r-risposta tal-Awtorità appellanta ppreżentata quddiem it-Tribunal

Amministrattiv, u għalhekk tikkonferma wkoll id-deċiżjoni tal-Awtorità appellanta, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjetà appellata.

15. L-appellanta qalet li hija ħassitha aggravata bis-sentenza appellata, u qalet li fl-ewwel lok it-Tribunal naqas milli jagħti l-piż mistħoqq għall-fatt li r-riduzzjoni taċ-ċens mhijiex naxxenti mill-kuntratt li pproroga ċ-ċens. Qalet li l-pern tal-appell tagħha huwa marbut mal-fatt li l-*administrative reduction of ground rent* ġiet miċħuda minnha, filwaqt li l-proroga taċ-ċens għal ħamsin sena oħra ġiet aċċettata. Qalet li t-Tribunal imkien ma semma l-fatt li r-riduzzjoni taċ-ċens ma temanix mill-kuntratt oriġinali ffirmat bejn il-partijiet, iżda minn ittra bejn il-Parroċċa taż-Żebbuġ Għawdex u s-soċjetà appellata. Qalet ukoll li dan ifisser li l-obbligazzjoni li fiha kien hemm il-proroga, hija naxxenti minn kuntratt bejn il-partijiet li ma jagħmel l-ebda riferiment għall-ittra mibgħuta mill-Parroċċa taż-Żebbuġ, Għawdex, u għalhekk ma jagħmel l-ebda riferiment għar-riduzzjoni amministrattiva taċ-ċens. Qalet ukoll li m'hemm ebda obbligu jew kundizzjoni li torbot lill-Gvern ta' Malta u lill-Awtorità appellanta biex jipprorogaw iċ-ċens u jnaqqsuh ukoll. L-appellanta qalet li jekk xejn, ir-riduzzjoni taċ-ċens kienet tapplika biss qabel ġie pprorogat iċ-ċens. Żiedet tgħid li t-Tribunal jidher li qiegħed jibbaża ruħhu fuq l-artikolu 8 tal-Att dwar Proprjetajiet Ekkleżjastiċi (Kap. 358), li fost oħrajn jitkellem dwar l-obbligi tal-Entitajiet Ekkleżjastiċi li jissuċċiedi għalihom l-Gvern. L-appellanta għamlet riferiment għall-ittra li Alfred Pisani kien bagħat lil Monsinjur T. Curmi, Segretarju Amministrattiv tal-Kurja tal-Isqof ta' Għawdex fis-16 ta' Lulju, 1984, li tgħid, "[*a*]*s the position since then has not changed in that no permit has yet been granted to develop the property, I am again obliged to request your Office*

to kindly consider a prolongment of the above mentioned agreement." L-appellanta qalet li fl-istess ittra Pisani jgħid "*the Curia had kindly conceded to reduce the rent",* u għalhekk ma jeżisti l-ebda ftehim vinkolanti, iżda mera konċessjoni. L-appellanta kompliet tgħid li s-soċjetà appellata kienet taf b'dan, tant hu hekk li *f'email* li Jean Pierre Schembri bagħat lil Peter Mamo fil-5 ta' Diċembru, 2019, dan qallu li "*this agreement should be reflected in the deed."* L-appellanta għamlet riferiment ukoll għal ittra tal-Arċipriet taż-Żebbuġ, fejn ingħad li t-talba tas-soċjetà appellata sabiex il-konċessjoni speċjali mogħtija fit-12 ta' Frar, 1974 tiġi estiża u tibqa' tgħodd sakemm l-art issir żviluppabbli, kienet qegħda tiġi approvata. L-appellanta qalet li għalhekk mhux immaġinabbli kif jista' jissussisti obbligu legali b'terminu ta' żmien indefinit, u b'kundizzjoni li tiddependi mill-volontà ta' dak li favur tiegħu tkun saret konċessjoni simili.

16. L-Awtorità appellanta qalet li hija ħassitha aggravata wkoll għax it-Tribunal ma kkonsidrax li ma setgħet tinħoloq l-ebda aspettattiva leġittima għaliex il-komunikazzjoni li saret mal-ex-Kap Eżekuttiv tagħha kienet 'kwalitattiva u soġġettiva' għall-*policies* maħruġa mill-Gvern. L-appellanta għamlet riferiment għal *email* tat-3 ta' Ottubru, 2019 fejn l-ex-Kap Eżekuttiv tagħha James Piscopo kien qal "*[w]e understand that the dynamics that led to a reduction of payment of the ground rent are still similar today. We believe that we can exceed* (sic!) *to this reasoning. Provided this is eventually approved as acceptable government policy."* L-appellanta qalet li għalhekk il-Bord tal-Gvernaturi fittex biex jara jekk teżistix *policy,* iżda ċ-*Chairman* tal-Awtorità spjega li *policy* bħal din ma teżistix, u għalhekk il-Gvern ma jistax jibqa' jħaddem prassi li kienet tħaddem il-Kurja jew l-entitajiet ekkleżjastiċi fil-passat. Qalet li għalhekk ma nħolqot l-ebda aspettattiva leġittima min-naħa tagħha għaliex id-

diskussjoni dejjem kienet qegħda ssir suġġetta li jkun hemm politika tal-Gvern li tindirizza r-riduzzjoni amministrattiva taċ-ċens. L-appellanta qalet li l-artikolu 14 tal-Kap. 563 jipprovdi li l-Bord tal-Gvernaturi għandu l-funzjoni li jistabbilixxi l-linji regolatorji li għandhom jiġu segwiti mill-Awtorità, u fid-determinazzjoni ta' dawn ir-regoli, il-Bord għandu jsegwi l-linji gwida li jistgħu jiġu stabbiliti mill-Gvern. L-appellanta kompliet tgħid li fil-każ odjern ma kien hemm l-ebda linji gwida, u għalhekk il-Bord tal-Gvernaturi ddeċieda li għandu jiċħad it-talba għar-riduzzjoni taċ-ċens.

17. L-appellanta qalet li ħassitha aggravata wkoll għaliex it-Tribunal ma kienx ġust meta qal li hija prattika amministrattiva ħażina li jsiru diskussjonijiet u ftehim bejn uffiċjali tal-Awtorità u l-parti interessata, mingħajr ma jkun hemm xi tip ta' direzzjoni mill-Bord tal-Gvernaturi. Qalet li kieku dak li qed jissuġġerixxi t-Tribunal iseħħ, ix-xogħol tal-Awtorità tal-Artijiet jieqaf kompletament għaliex huwa impossibbli li tintalab direzzjoni mill-Bord tal-Gvernaturi għal kull deċiżjoni li trid tittieħed. L-appellanta qalet li skont l-artikolu 13 tal-Kap. 563, il-Bord jiġi ppreżentat b'rakkomandazzjonijiet jew deċiżjonijiet meħuda jew li għandhom jittieħdu mill-Kap Eżekuttiv, u l-Bord għandu jiddiskuti l-imsemmija rakkomandazzjonijiet jew deċiżjonijiet. Qalet li skont dan l-artikolu, il-Bord jista' meta ma jaċċettax dawn ir-rakkomandazzjonijiet jgħaddihom lill-Uffiċċju tal-Verifika, iżda l-liġi ma timponix obbligu bħal dan. L-appellanta qalet li dan l-artikolu għalhekk jikkonferma li hija prattika stabbilita bil-liġi li jsiru diskussjonijiet u rakkomandazzjonijiet, u imbagħad sta għall-Bord jekk jaċċettax jew le dak li jiġi suġġerit. Qalet ukoll li dan huwa l-ispirtu wara l-promulgazzjoni tal-Kap. 563, li daħħal sensiela ta' *checks and balances* bejn il-Kap Eżekuttiv u l-Bord tal-Gvernaturi.

18. L-appellanta qalet li hija ħassitha aggravata wkoll għaliex it-Tribunal naqas milli jagħmel apprezzament dwar kemm hija aġixxiet fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-art. Qalet li hija għandha obbligu legali *ai termini* tal-artikolu 7(2)(ċ) tal-Kap. 563 li tamministra l-art bl-aħjar mod possibbli, u r-rifjut tat-talba għal tnaqqis amministrattiv taċ-ċens iwassal biex art tal-Gvern tibda trendi introjtu akbar.

Ir-Risposta tal-Appell

19. Fir-risposta tagħha s-soċjetà appellata qalet li d-deċiżjoni tat-Tribunal għandha tiġi kkonfermata fl-intier tagħha. L-appellata għamlet riferiment għall-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tat-3 ta' Ottubru, 1969 fejn il-Knisja Arċipretali taż-Żebbuġ Għawdex ikkonċeditilha erba' biċċiet art b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal ħamsin sena, prorogabbli għal perijodi ulterjuri ta' ħamsin sena kull wieħed. L-appellata għamlet riferiment ukoll għall-korrispondenza li kien hemm fir-rigward tat-tnaqqis amministrattiv taċ-ċens, u għall-fatt li hija dejjem ħallset rata ta' ċens ridott, partikolarment għaliex is-sitwazzjoni fir-rigward ta' dawn l-artijiet baqgħet ma nbidlitx u l-art baqgħet mhux fabbrikabbli. L-appellata għamlet riferiment ukoll għall-ittra tad-19 ta' Lulju, 1984 mill-Uffiċċju Parrokkjali taż-Żebbuġ, Għawdex, li permezz tagħha ġiet aċċettata t-talba tagħha għal riduzzjoni taċ-ċens għall-perijodu kollu li l-art tibqa' mhux żviluppata. L-appellata qalet li hawn ma ġie miftiehem l-ebda terminu għal din il-konċessjoni ta' ħlas ta' ċens ridott. L-appellata qalet li fil-25 ta' Ottubru, 2016 hija kitbet lid-Direttur tal-Uffiċċju Konġunt, fejn infurmatu li kienet qegħda teżerċita d-dritt li tipproroga l-konċessjoni enfitewtika għal perijodu ieħor ta' ħamsin sena, bil-premessa li għandhom jiġu diskussi t-termini

dwar ir-rata ta' ċens pagabbli. Dan ġie ripetut f'ittra uffiċjali tad-29 ta' April, 2019, fejn l-appellata għal darb'oħra infurmat lill-appellanta bl-intenzjoni tagħha li tipproroga l-konċessjoni enfitewtika. Qalet ukoll li sussegwentement, il-partijiet daħlu fi skambju ta' korrispondenza bejniethom, minn fejn jirriżulta li kienu waslu fi ftehim li għandha ssir il-proroga, inkluż arranġament li permezz tiegħu s-soċjetà appellata kellha tħallas rata ridotta ta' ċens annwu għall-imsemmija artijiet. L-appellata qalet li mill-iskambju ta' korrispondenza li kien hemm, għandu jirriżulta li l-Awtorità appellanta mhux biss kienet konxja, iżda kienet ukoll aċċettat li d-dinamika ekonomika li kienet tipprevali tul it-terminu kollu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika, ma kinitx tiġġustifika r-rata ta' ċens inkorporata fil-kuntratt oriġinali, u allura kien hemm raġunijiet ġustifikati għaliex kellha ssir ir-riduzzjoni amministrattiva taċ-ċens. Qalet li dan tant huwa minnu, li l-appellanta kienet diġà abbozzat skrittura privata biex tkun tista' ssir din ir-riduzzjoni amministrattiva, salv li ladarba l-artijiet isiru fabbrikabbli, dak l-arranġament amministrattiv kellu jispiċċa, u r-rata ta' ċens kuntrattwali kellha tiġi reintegrata biex tirrifletti l-valur tal-istess artijiet. L-appellata qalet li l-fatti jixhdu li kien hemm ftehim bejn il-partijiet li kien jipprovdi għall-proroga tal-konċessjoni enfitewtika taħt il-kundizzjonijiet oriġinali, u li amministrattivament l-appellanta kienet qegħda taċċetta li sakemm dawn l-artijiet isir żvilupp fuqhom, ir-rata ta' ċens annwu kellha tkun waħda ridotta u mhux dik kuntrattwalment pattwita. Qalet li għalhekk dak li kien għad fadal isir kien appuntament sabiex jiġi ppubblikat l-att finali tal-proroga, u tiġi ffirmata l-iskrittura privata l-ġdida bl-arranġament amministrattiv.

20. L-appellata qalet li dan kollu baqa' fis-seħħ sakemm kien hemm bidla fil-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità, u dak kollu li kien miftiehem preċedentement bħal

donnu ma baqax validu, u fit-12 ta' Lulju, 2021 il-Bord tal-Gvernaturi ħa deċiżjoni li permezz tagħha ċaħad it-talba għal riduzzjoni tar-rata taċ-ċens pagabbli lill-Awtorità. L-appellata qalet li l-konklużjonijiet li wasal għalihom it-Tribunal huma ġusti u jimmeritaw konferma. B'riferiment għall-ewwel aggravju tal-appellanta, l-appellata qalet li kuntrarjament għal dak allegat mill-appellanta, it-Tribunal mhux biss qies li r-riduzzjoni taċ-ċens ma temanix mill-kuntratt innifsu, iżda minn ittra tal-Arċipriet taż-Żebbuġ, Għawdex, imma kienet proprju n-natura ta' din l-ittra u l-obbligu assunt mill-Knisja, li wasslu lit-Tribunal japplika l-artikolu 8 tal-Kap. 358 tal-Liġijiet ta' Malta għaċ-ċirkostanzi tal-każ.

21. L-appellata qalet li ma kinitx din l-unika konsiderazzjoni li wasslet lit-Tribunal sabiex wasal għall-konklużjonijiet li wasal għalihom, għaliex it-Tribunal qies ukoll li l-Awtorità kienet leħqet ftehmet mas-soċjetà appellata, u għalhekk l-Awtorità ma setgħetx tmur lura mill-kelma li tat wara li kien milħuq il-ftehim u kien għad jonqos biss il-firma finali fuqu. Qalet li hawn si tratta ta' awtorità governattiva li għandha tħaddan u żżomm ferm il-prinċipju magħruf tal-aspettattivi leġittimi. L-appellata qalet li fit-30 ta' Settembru, 2019, Dr Marisa Grech għall-Awtorità tal-Artijiet bagħtet permezz ta' *email* lis-soċjetà appellata, abbozz finali ta' proroga, u *b'email* oħra tas-26 ta' Mejju, 2020 bagħtitilha abbozz finali ta' skrittura privata għar-riduzzjoni amministrattiva taċ-ċens. Qalet li dan kollu wassal biex fiha tnisslet aspettattiva leġittima li kellha ssir il-proroga taċ-ċens taħt il-pattijiet u kundizzjonijiet oriġinali, u li r-rata ta' ċens annwu kellha tkun waħda ridotta minn dik kuntrattwalment pattwita, u dan għaliex l-art baqgħet mhux żviluppabbli. L-appellata qalet li ma kien hemm l-ebda tibdil fiċ-ċirkostanzi fil-perijodu bejn it-30 ta' Settembru, 2019, is-26 ta'

Mejju, 2020, u d-data tad-deċiżjoni tal-Bord fit-12 ta' Lulju, 2021, għaliex l-art baqgħet mhijiex żviluppabbli.

22. B'riferiment għat-tieni aggravju tal-Awtorità, l-appellata qalet li mhux biss il-komunikazzjoni bejnha u l-ex-Kap Eżekuttiv tal-Awtorità kienet waħda 'kwalitattiva u soġġettiva' għal *policies* maħruġa mill-Gvern, talli ma teżistix *policy* dwar ir-riduzzjoni amministrattiva taċ-ċens, u għalhekk il-Bord tal-Gvernaturi ddeċieda kontra riduzzjoni fir-rata taċ-ċens pagabbli. Qalet li kemm l-Awtorità kif ukoll il-Bord tal-Gvernaturi injoraw l-artikolu 8 tal-Kap. 358, li jgħid li l-Gvern issuċċieda lill-awtoritajiet ekkleżjastiċi f'kull dritt reali, interessi, obbligi, piżijiet u addizzjonijiet relattivi għall-proprjetajiet trasferiti bis-saħħa ta' dan il-ftehim bejn il-Gvern Malti u s-Santa Sede. Qalet li għalhekk ma kien hemm bżonn tal-ebda *policy* jew linja gwida, għaliex il-liġi tipprovdi għaċ-ċirkostanzi odjerni. Qalet li kwalunkwe allegat nuqqas, kemm jekk huwa nuqqas min-naħa tal-Awtorità, kif ukoll min-naħa tal-Gvern, inkluż in-nuqqas ta' linji gwida u/jew *policy* dwar il-possibilità ta' riduzzjoni fir-rata taċ-ċens, dan m'għandhiex taħti għalih hi. Qalet li ladarba l-Awtorità targumenta li ma kien hemm l-ebda linji gwida u/jew *policy* da parti tal-Gvern, bħala awtorità pubblika hija kellha iktar tassigura li timxi ma' prinċipji magħrufa, inkluż dawk tal-aspettattivi leġittimi. L-appellata qalet li l-Awtorità appellanta naqset milli tgħid li saru negozjati u li ntlaħaq ftehim ma' wieħed mill-ogħla uffiċjali tal-Awtorità, il-Kap Eżekuttiv tagħha, u għalhekk l-aspettattiva leġittima tagħha inħolqot irrispettivament mill-eżistenza *o meno* ta' linji gwida u/jew *policies.*

23. B'riferiment għat-tielet aggravju tal-appellanta, l-appellata qalet li l-osservazzjoni tat-Tribunal li hija prattika amministrattiva ħażina li jsiru

diskussjonijiet u ftehim bejn l-uffiċjali tal-Awtorità u l-parti interessata, mingħajr ma jkun hemm xi tip ta' direzzjoni mill-Bord tal-Gvernaturi, saret wara li t-Tribunal kien diġà wasal għall-konklużjoni definittiva dwar kif ser jittratta t-talbiet miġjuba quddiemu, u wara li t-Tribunal seta' janalizza l-attitudni u l-passi tal-Awtorità f'sitwazzjonijiet fattwalment simili għall-każ odjern. Qalet li għalhekk m'hemm lok li jitqanqal l-ebda aggravju fir-rikors tal-appell tal-Awtorità f'dan ir-rigward. Qalet li fi kwalunkwe każ. l-osservazzjoni tat-Tribunal hija waħda ġusta u meqjusa, tenut kont li fl-aħħar mill-aħħar l-operat u/jew l-amministrazzjoni tal-Awtorità wasslet għall-ħolqien ta' aspettattiva leġittima.

24. B'riferiment għar-raba' aggravju, l-appellata qalet li l-ebda awtorità m'għandha l-privileġġ li tmexxi l-operat tagħha daqslikieku qegħda tmexxi negozju, u dan għaliex awtorità governattiva għandha tħares prinċipji li l-ebda negozjant m'huwa mgħobbi bihom, inkluż il-prinċipju tal-aspettattivi leġittimi. Qalet li amministrazzjoni ta' art tal-Gvern mhux neċessarjament ser twassal biex trendi l-akbar introjtu, għaliex li kieku jsir hekk, ma jkunx hemm lok fejn artijiet tal-Gvern jintużaw għal proġetti soċjali. Qalet li art tal-Gvern għandha fl-ewwel lok tiġi amministrata b'sens ta' ġustizzja, u partikolarment b'rispett għall-prinċipji li jirregolaw lill-istess Awtorità.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

25. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tikkonsidra l-aggravji sollevati mill-Awtorità appellanta, li ħassitha aggravata bis-sentenza tat-Tribunal, li wasal għall-konklużjoni li din kellha l-obbligu li tonora dak li ġie miftiehem bejn l-awtoritajiet ekkleżjastiċi u s-soċjetà appellata.

L-ewwel aggravju: *ir-riduzzjoni taċ-ċens ma toħroġx mill-kuntratt*

26. L-Awtorità appellanta qalet li hija ħassitha aggravata għaliex it-Tribunal naqas milli jagħti l-piż mistħoqq lill-fatt li r-riduzzjoni taċ-ċens mhijiex naxxenti minn xi kuntratt li kien hemm bejn il-partijiet, iżda minn ittra, jew *side agreement* milħuq bejn il-Knisja Arċipretali taż-Żebbuġ, Għawdex, u s-soċjetà appellata. L-appellanta saħqet li għalhekk hija ma kellha l-ebda obbligu li taċċetta il-ħlas ta' ċens ridott, u dan għaliex it-tnaqqis amministrattiv taċ-ċens sar permezz ta' konċessjoni li ngħatat lis-soċjetà appellata, u mhux minħabba xi ftehim vinkolanti fuqha.

27. Il-Qorti kkonsidrat dan l-aggravju fit-tul. Mill-provi jirriżulta li ftit wara li s-soċjetà appellata ngħatat il-konċessjoni enfitewtika ta' din l-art għal żmien ta' ħamsin sena prorogabbli in perpetwu, kien sar ftehim mal-entità ekkleżjastika li tat il-konċessjoni enfitewtika, li kien jgħid li s-soċjetà appellata kellha tħallas biss 10% tal-ammont taċ-ċens miftiehem fil-kuntratt, u dan għaliex l-art in kwistjoni mhijiex fabbrikabbli. Fil-fatt jirriżulta li s-soċjetà appellata dejjem ħallset l-ammont ridott ta' ċens, għaliex l-art in kwistjoni baqgħet mhux żviluppata, u fil-fatt lanqas hija fabbrikabbli. Ftit qabel l-iskadenza tal-ewwel konċessjoni enfitewtika fl-2016, is-soċjetà appellata kkomunikat mal-appellanta fejn talbet il-proroga tal-enfitewsi temporanja u tas-*side agreement* sabiex iċ-ċens jibqa' jitħallas f'ammont ridott. Kien hemm korrispondenza bejn il-partijiet, u l-indikazzjoni li dejjem ingħatat min-naħa tal-Awtorità tal-Artijiet kienet li l-enfitewsi temporanja kienet ser tiġi pprorogata, u r-rata ta' ċens li kellha titħallas mis-soċjetà appellata, kienet ser tibqa' tkun dik ridotta. Jirriżulta wkoll li fid-diskussjonijiet li saru kienu involuti l-ogħla uffiċjali tal-Awtorità tal-

Artijiet, inkluż il-Kap Eżekuttiv tagħha u l-*Acting Chief Officer*, li saħansitra ħejjiet abbozz ta' ftehim li jipprovdi għal ħlas taċ-ċens f'ammont ridott. Dwar dan l-abbozz kien hemm qbil bejn iż-żewġ naħat, u kien għad jonqos biss li jiġi ffirmat, iżda wara li l-kwistjoni tressqet quddiem il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorità appellanta, is-soċjetà appellata ġiet infurmata li ma kienx għad hemm qbil fuq rata ta' ċens ridott. It-Tribunal sema' x-xhieda taċ-*Chairman* tal-Bord tal-Gvernaturi, li spjega r-raġunijiet għalfejn ittieħdet din id-deċiżjoni, kif ukoll ix-xhieda ta' uffiċjali oħra, li lkoll taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn l-Awtorità appellanta ma ħassitx li kellha tibqa' taċċetta rata ta' ħlas ta' ċens ridott.

28. Il-Qorti tibda billi tgħid li mid-deċiżjoni tat-Tribunal jirriżulta li mhuwiex minnu li dan naqas milli jikkonsidra li r-riduzzjoni fl-ammont taċ-ċens pagabbli ma toħroġx minn kuntratt, imma t-Tribunal qies li l-Awtorità appellanta issuċċediet fit-titolu, f'kull dritt reali, f'kull obbligu, piż u azzjonijiet relattivi li ġew trasferiti lill-Gvern permezz tal-ftehim li sar mas-Santa Sede, u li wassal għall-ħolqien tal-Uffiċċju Konġunt, kif jipprovdi l-artikolu 8 tal-Kap. 358. L-enti ekkleżjastiku li kkonċeda t-titolu fuq l-art, kien aċċetta li sakemm l-art tibqa' mhux żviluppabbli, ikun jagħmel sens ekonomiku li s-soċjetà appellata tħallas ammont ridott ta' ċens, ħlas li jirrifletti l-fatt li ekonomikament is-soċjetà appellata ma tistax tuża l-art kif tixtieq jew sabiex minnha tagħmel profitt. Huwa għalhekk li t-Tribunal iddeċieda li l-Awtorità tal-Artijiet hija marbuta b'dak l-obbligu li daħal għalih l-enti ekkleżjastiku qabilha. It-Tribunal kkonsidra wkoll li kien hemm diversi diskussjonijiet, kien hemm abbozzi ta' ftehim, u kien hemm diversi ċirkostanzi li taw lis-soċjetà appellata x'tifhem li l-appellanta kienet qegħda taċċetta li tipproroga ċ-ċens u li taċċetta ħlas ta' ċens ridott fir-rigward ta' din l-art. Mill-provi jirriżulta li saħansitra l-avukat tal-Awtorità

appellanta, li kienet *Acting Chief Officer* tal-Awtorità, ħejjiet abbozz ta' dan il-ftehim, u l-unika ħaġa li kien għad fadal kienet il-firma tal-partijiet fuqu. Kien dan li wassal lit-Tribunal jiddeċiedi li nħolqot aspettattiva leġittima fis-soċjetà appellata li l-konċessjoni enfitewtika kienet ser tiġi pprorogata bl-istess pattijiet u kundizzjonijiet li kienu jeżistu qabel, inkluż il-kundizzjonijiet li jirregolaw l-ammont taċ-ċens pagabbli, ladarba l-kundizzjonijiet u ċ-ċirkostanzi fir-rigward ta' din l-art baqgħu l-istess.

29. Il-Qorti tqis li s-soċjetà appellata hija ġustifikata fl-aspettattiva tagħha li ċ-ċens jiġi prorogat bl-istess kundizzjonijiet li kienu viġenti qabel, u li r-rata ta' ċens pagabbli ser tibqa' dik ridotta, ladarba ċ-ċirkostanzi fir-rigward tal-art jibqgħu ma jinbidlux. Din l-aspettattiva fis-soċjetà appellata ma nħolqitx minn xi uffiċjal li ma kienx jaf l-obbligi tiegħu x'inhuma, jew il-konsegwenzi ta' dak li kien qiegħed jiġi diskuss x'kienu, iżda minn persuni li kienu jokkupaw l-ogħla karigi fl-Awtorità appellanta. Għaldaqstant kien korrett it-Tribunal fid-deċiżjoni tiegħu li jikkonsidra li mhux biss il-Gvern issuċċieda fit-titolu u fl-obbligi li kellha l-entità ekkleżjastika li kkonċediet l-art lill-appellata, iżda wkoll li jrid jitħares il-prinċipju tal-aspettattivi leġittimi li nħolqu fl-appellata. Il-Qorti għalhekk tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu.

It-tieni aggravju: *l-ebda 'policy' tal-Awtorità fir-rigward tar-riduzzjoni taċ-ċens*

30. L-Awtorità appellanta qalet it-Tribunal injora wkoll il-fatt li ma setgħet tinħoloq l-ebda aspettattiva leġittima fis-soċjetà appellata, u dan għaliex id-diskussjonijiet li saru ma' dak li kien Kap Eżekuttiv tagħha fiż-żmien rilevanti

tmexxew b'mod 'kwalitattiv u soġġettiv' għall-*policies* tal-Gvern. Qalet li ladarba ma teżisti l-ebda *policy* fir-rigward, u m'hemm l-ebda linja ċara mill-Gvern dwar kif għandha timxi l-Awtorità f'ċirkostanzi bħal dawn, hija ma setgħetx tibqa' tħaddem il-prassi li kienet tħaddem l-enti ekkleżjastika li kkonċediet ir-riduzzjoni fl-ammont taċ-ċens pagabbli.

31. Il-Qorti, filwaqt li tirrikonoxxi li m'hemm l-ebda *policy* li tipprovdi għal tnaqqis amministrattiv fir-rata ta' ċens pagabbli f'ċirkostanzi bħal dawn, tirrikonoxxi wkoll li f'dan il-każ kien hemm raġuni ekonomika għalfejn iċ-ċens ġie ridott, la darba l-art ma jista' jsir l-ebda żvilupp fuqha. Jekk din l-art ma tibqax meqjusa bħala art 'il barra mill-konfini tal-iżvilupp, il-valur tagħha u d-dinamika ekonomika bejn il-partijiet tinbidel radikalment, u ma jkunx jagħmel sens li ċ-ċens jibqa' jiġi ridott. F'dan il-każ, l-Awtorità appellanta kellha l-obbligu li żżomm mal-pożizzjoni li kien ħa dak li kien Kap Eżekuttiv tagħha fiż-żmien meta kienu qegħdin isiru t-taħdidiet bejn il-partijiet, li ladarba ċ-ċirkostanzi materjali fir-rigward ta' din l-art baqgħu ma nbidlux, ir-rata taċ-ċens kellha tibqa' tiġi ridotta amministrattivament. Fuq kollox argumentat tajjeb is-soċjetà appellata fir-risposta tagħha, meta qalet li l-fatt li ma teżisti ebda *policy* li tirregola kwistjonijiet bħal dawn, ma kellux iwassal lill-Awtorità appellanta tiddeċiedi li r-riduzzjoni amministrattiva taċ-ċens ma kellhiex tibqa' tapplika f'dan il-każ. Fin-nuqqas ta' *policy* ċara, aktar u aktar kien impellenti għall-appellanta li tħares l-aspettattiva leġittima li nħolqot fil-parti l-oħra, u li tonora dak li kien mhux biss pattwit verbalment, iżda saħansitra inkluż f'abbozz li kull ma kien jonqsu kienet il-firma tal-partijiet. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, tqis li dan it-tieni aggravju mhuwiex ġustifikat, u tiċħdu wkoll.

It-tielet aggravju: *dwar is-suġġeriment tal-Bord li għandu jkun hemm involviment akbar tal-Bord tal-Gvernaturi fl-istadju fejn qed isiru d-diskussjonijiet*

32. L-appellanta qalet li hija ma taqbilx mas-suġġeriment li sar mit-Tribunal, li hija prattika amministrattiva ħażina li jsiru diskussjonijiet bejn uffiċjali tal-Awtorità tal-Artijiet u l-pubbliku mingħajr id-direzzjoni tal-Bord tal-Gvernaturi. L-appellanta spjegat li dan mhux possibbli li jsir minħabba l-volum ta' xogħol, u li f'każ li jsir hekk, ix-xogħol tal-Awtorità jistaġna.

33. Il-Qorti tirrileva li l-osservazzjoni li għamel it-Tribunal tammonta għal ġudizzju fuq l-imġiba amministrattiva tal-Awtorità, għaliex wara kollox it-Tribunal għandu l-obbligu li jagħti ġudizzju fuq il-korrettezza tal-imġiba ta' awtorità pubblika mil-lat amministrattiv. It-Tribunal osserva li mhijiex prattika tajba li jkun hemm diskussjonijiet bejn uffiċjali fi grad għoli fl-Awtorità u l-pubbliku mingħajr ma ssir konsultazzjoni mal-Bord tal-Gvernaturi minn qabel, u dan għaliex kif juri l-każ odjern, hemm ir-riskju li l-Bord tal-Gvernaturi ma jissanax dak li jkun ġie maqbul bejn uffiċjali għolja tal-Awtorità u terzi. Ċertament li ma jistax jingħad li iter proċedurali bħal dak li għandha quddiemha din il-Qorti hawnhekk, huwa wieħed amministrattivament korrett, partikolarment meta fis-soċjetà appellata tnisslet iċ-ċertezza li l-ftehim kien ser jiġi konkluż skont it-termini maqbula bejn il-partijiet, u saħansitra ġie ċċirkolat abbozz finali tal-ftehim li kull ma kien jonqsu kienet il-firma. L-osservazzjoni tat-Tribunal ma kinitx fis-sens li għandha tinkiseb f'kull każ l-approvazzjoni tal-Bord tal-Gvernaturi qabel ma xi uffiċjal tal-Awtorità jippronunzja ruħhu favur jew kontra xi proposta tal-pubbliku, iżda li f'każ bħal dan fejn m'hemmx linji gwida

ċari u fejn il-mertu tal-vertenza hija medda enormi ta' art pubblika, ikun jagħmel sens li l-ewwel tinkiseb id-direzzjoni tal-Bord tal-Gvernaturi, u imbagħad ikun hemm komunikazzjoni mal-parti interessata. Il-Qorti ma ssib xejn x'tiċċensura fl-osservazzjoni li saret mit-Tribunal f'dan ir-rigward, u għaldaqstant tqis li dan l-aggravju mhux ġustifikat, u tiċħdu.

Ir-raba' aggravju: *l-obbligu li l-Awtorità tal-Artijiet tamministra l-art bl-aħjar mod possibbli*

34. L-Awtorità appellanta qalet li t-Tribunal injora l-fatt li f'dan il-każ hija ppruvat tamministra l-art pubblika bl-aħjar mod possibbli, billi ppruvat timmassimizza d-dħul li jagħmel il-Gvern minn art pubblika.

35. Iżda Il-Qorti tirrileva li filwaqt li huwa minnu li l-Awtorità appellanta għandha obbligu li tassigura l-ogħla introjtu għall-erarju pubbliku fir-rigward ta' artijiet amministrata minnha, kien hemm ukoll l-impenn da parti tal-Awtorità li l-art ser tibqa' tiġi konċessa b'rata ta' ċens mnaqqas amministrattivament, b'għarfien tal-fatt li din l-art mhijiex żviluppabbli. L-appellanta bid-deċiżjonijiet tagħha, trid toqgħod attenta li filwaqt li tamministra l-art fdata lilha bl-aħjar mod, fl-istess waqt trid tosserva prinċipji ta' amministrazzjoni tajba li hija marbuta bihom, fosthom il-ħarsien tal-aspettattivi leġittimi indotti fil-persuni li jersqu quddiemha u li jilħqu ftehim magħha. Huwa għalhekk li tqis li dan l-aggravju mhuwiex mistħoqq, u tiċħdu wkoll.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, din il-Qorti tiddeċiedi l-appell imressaq mill-appellanta billi tiċħdu, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha.

L-ispejjeż tal-proċeduri quddiem it-Tribunal għandhom jibqgħu kif deċiżi, filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell huma a karigu tal-appellanta.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur