QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

Onorevoli Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A. Mag. Jur. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta tal-lum il-Gimgha 5 ta' Lulju 2019

Appell numru: 98/2018
Wara sentenza tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva datata 14 ta' Marzu, 2019

Karl Falzon u martu Nadia Falzon
vs.

Awtorita' tal-Artijiet

Il-Qorti;

1. Illi permezz tar-rikors tal-appell odjern il-konjugi Karl u Nadia Falzon appellaw minn sentenza tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva tal-14 ta' Marzu, 2019 li permezz taghha t-Tribunal cahad l-appell taghhom minn decizjoni tal-Awtorita' appellata u kkonferma d-decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet notifikata lilhom permezz ta' ittra datata l-5 ta' Settembru, 2018. Permezz tal-ittra msemmija l-Bord gharrafhom li l-applikazzjoni taghhom ghall-'Request for disposal by title of temporary emphyteusis' fuq il-fond sit Ta' Bellu jew tal-Lewza Siggiewi, kienet

giet michuda.

2. Illi t-Tribunal ta' Revizjoni Amminsitrattiva wasal ghad-decizjoni tieghu kif isegwi:

'Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassewhom aggravati b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet datata 17 ta' Awwissu 2018 u komunikata lilhom permezz ta' ittra datata 5 ta' Settembru 2018 li permezz taghha gew mgharrfa illi l-applikazzjoni taghhom ghal request for disposal by title of temporary emphyteusis kienet qieghda tigi michuda peress li l-Bord innota li din tista' tippregudika d-drittijiet ta' terzi (Dokument KF1 a fol. 4).

Ir-rikorrent Karl Falzon spjega illi hu u martu kienu xtraw proprjeta` gewwa s-Siggiewi b'permess mahrug mill-Awtorita` tal-Ippjanar biex tinbena kcina fuq art tal-Gvern li pero` dak iz-zmien l-istess art kienet imqabbla ghand certa Rose Schembri. Jispjega illi malli saru jafu li l-imsemmi Rose Schembri giet nieqsa huma ghamlu talba biex din l-art tinghata lilhom b'xi titolu.

Dr. Anita Giordmaina, Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi, xehdet illi fuq is-sit in kwistjoni kien hemm talba minn certa Marianna Schembri biex tigi rikonoxxuta bhala l-persuna li lilha tispetta l-qbiela wara l-mewt ta' ohtha Rose Schembri. Tispjega li Marianna Schembri kienet l-unika eredi ta' Rose Schembri. Din it-talba ghar-rikonoxximent kienet ghadha pendenti peress li qieghed isir xi xoghol amministrattiv qabel titla' quddiem il-Bord. Ghalhekk f'dan l-istadju il-Bord hass li kellu jichad it-talba tar-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi l-pern ta' din il-kwistjoni huwa jekk l-Awtorita` intimata imxietx b'mod gust u ragjonevoli meta cahdet talba tar-rikorrenti li tiddisponi minn bicca art li tinsab adjacenti ghar-residenza taghhom.

Mill-kopja tal-file esebit mill-Awtorita` intimata jirrizulta s-segwenti:

1. *Illi din l-art kienet originarjament immobbli ekklezjastika li ghaddiet ghand il-Gvern ta' Malta permezz ta' ftehim ratifikat fit-18 ta' Frar 1998 (a fol. 171). Fl-imsemmija data il-kerrej kienet certa Rose Schembri;*
2. *Fl-2015 certu George Galea nghata permess ta' zvilupp (PA 232/13), minn dak iz-zmien l-Awtorita` ta' Malta ghall-Ambjent u Ippjanar, to construct extension to existing farmhouse plus other additions and alterations, liema addizzjoni kienet se ssir fuq l-art in kwistjoni mqabbla lil Rose Schembri (a fol. 152);*
3. *Fis-17 ta' Novembru 2015 Dr. Karol Aquilina, ghan-nom ta' Rose Schembri, kiteb lid-Direttur Generali tad-Dipartiment tal-Proprjeta` tal-Gvern illi l-klijenta tieghu ma kienet qed taghti l-ebda tip ta' kunsens biex isir xi zvilupp minn terzi fuq ir-raba mqabbla lilha u talbet ukoll lid-Direttur sabiex jiehu dawk il-passi xierqa u opportuni biex jigu mharsa d-drittijiet taghha u kif ukoll dawk tad-Dipartiment qua sid (a fol. 159);*
4. *Fl-10 ta' Marzu 2016 Rose Schembri u Marianne Schembri kitbu personalment lid-Direttur tad-Dipartiment tal-Proprjeta` tal-Gvern fejn infurmawh li l-ghalqa in kwistjoni kienet ilha iktar minn mitt sena ghand il-familja taghhom u ghalhekk xtaqu li tibqa' ghandhom b'xiri jew qbiela (a fol. 146);*
5. *Fil-15 ta' Frar 2016 ir-rikorrenti akkwistaw il-farmhouse maghrufa bhala Id-Dar tal-Garigor, Wied tal-Lewza, Siggiewi skont il-permess tal-MEPA PA 232/13 (fol. 137);*
6. *Fit-30 ta' Gunju 2016 ir-rikorrenti, permezz tal-konsulent taghhom Dr. Matthew Brincat, kitbu lid-Direttur Generali tad-Dipartiment tal-Proprjeta` tal-Gvern fejn infurmah illi Rose Schembri kienet giet nieqsa fis-27 ta' Gunju 2016 u li kienu nteressati jakkwistaw l-art li kienet imqabbla lilha b'titolu ta' piena proprjeta` jew kull titolu iehor (a fol. 129);*
7. *Fis-7 ta' Dicembru 2016 Dr. Karol Aquilina, ghan-nom ta' Marianna Schembri, kiteb lid-Direttur Generali tad-Dipartiment tal-Proprjeta` tal-Gvern u nformah illi Rose Schembri kienet giet nieqsa u li Marianna Schembri kienet l-unika eredi taghha. Fl-istess ittra d-Direttur gie nfurmat illi l-qbiela tal-ghalqa in kwistjoni kienet giet trasferita f'isem Marianna Schembri minghand Rose Schembri fit-28 ta' Settembru 1979 u ghaldaqstant kienet qieghda titlob lid-Direttur jirrikonoxxiha bhala l-kerrej (a fol.117);*

8. *Fis-17 ta' Marzu 2017 intbaghtet ittra ohra minn Dr. Karol Aquilina lill-Kap Ezekuttiv tal-Awtorita` intimata peress li l-klijenta tieghu baqghet bla twegiba (a fol. 116);*
9. *Fil-11 ta' Awwissu 2017 intbaghet reminder ohra (a fol. 109);*
10. *Fis-6 ta' April 2018 regghet intbaghtet reminder (a fol.103);*
11. *Fit-30 ta' Ottubru 2017 sar application report rigward it-talba tar-rikorrenti li tela' quddiem il-Bord tal-Gvernaturi ghad-decizjoni tieghu (a fol. 106);*
12. *Fil-laqgha tal-Bord tad-29 ta' Mejju 2018 l-applikazzjoni thalliet pendenti sakemm tingabar iktar informazzjoni (a fol. 105);*
13. *Fil-laqgha tas-16 ta' Awwissu 2018 il-Bord ra li l-Kap Ezekuttiv tal-Awtorita` intimata kien qieghed jirrakkomanda li t-talba tigi milqugha pero' peress li membru tal-Bord kien talab li l-kaz jigi diskuss f'laqgha plenarja, id-decizjoni thalliet ghall-ghada 17 ta' Awwissu 2018 (a fol. 101);*
14. *Fil-laqgha tas-17 ta' Awwissu 2018 il-Bord ha d-decizjoni illi peress li t-talba tista' tippregudika d-drittijiet ta' terzi ghandha tigi michuda f'dan l-istadju. In oltre l-Bord ordna lill-amministrazzjoni tezamina l-ittra datata 7 ta' Dicembru 2016 u taghmel kull rakkomandazzjoni li jidhrilha opportuna (a fol. 100).*

Ghalhekk, minn dan ir-riassunt tal-file in kwistjoni, jirrizulta illi filwaqt li r-rikorrenti ghandhom permess ta' zvilupp fuq l-art in kwistjoni, min-naha l-ohra hemm terzi li qeghdin jitolbu rikonoxximent bhala kerrejja tal-istess art.

Illi fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal, huwa logiku illi qabel l-Awtorita` tiddisponi mill-art kif rikjest mir-rikorrenti, tigi deciza talba ta' Marianna Schembri kif kontenuta fl-ittra taghha datata 7 ta' Dicembru 2016. F'kaz biss li ma tigix rikonoxxuta bhala kerrejja l-Awtorita` intimata tkun tista' tikkunsidra t-talba tar-rikorrenti.

Illi t-Tribunal jirrileva illi f'dan l-istadju huwa mhux se jippronuncja ruhu dwar jekk l-imsemmija Marianna Schembri ghandhiex dritt jew le tigi rikonoxxuta. L-ewwelnett ghaliex Marianna Schembri mhix parti f'dawn il-proceduri u fit-tieni lok ghaliex tali decizjoni tispetta biss lill-Awtorita` intimata. Dan it-Tribunal jista' biss, semmai, jirrevedi kwalunkwe decizjoni li tista' tasal eventwalment ghaliha l-Awtorita`.

Ghalhekk f'dan l-istadju it-Tribunal ma jsib xejn x'jiccensura mid-decizjoni tal-Awtorita` intimata. Pero` huwa tal-opinjoni illi l-istess Awtorita` ghandha tiddeciedi t-talba ta' Marianna Schembri kemm jista' jkun malajr sabiex ir-rikorrenti jkunu f'posizzjoni li jevalwaw u jirregolaw rwiehhom ahjar fir-rigward tal-art in kwistjoni.

DECIDE

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

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.'

3. L-appellanti appellaw minn din id-decizjoni permezz ta' rikors datat 3 ta' April, 2019 fejn ressqu l-aggravju segwenti:

'Il-motivazzjoni moghtija mit-Tribunal kellha twassal ghad-decizjoni li r-rifjut tal-Awtorita' kien intempestiv, u sussegwentement ghall-akkoljiment tat-talbiet tal-esponenti'

u talbu li din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tghaddi sabiex tilqa' t-talbiet taghhom.

L-Awtorita' appellata rrispondiet li ma tezisti l-ebda raguni valida fil-fatt u fid-dritt ghaliex din il-qorti ghandha tiddistruba d-decizjoni tat-Tribunal.

4. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-konsulenti legali tal-partijiet fis-seduta tal-14 ta' Gunju, 2019 u ddiferiet l-appell ghal-lum ghad-decizjoni.

5. Illi l-fatti dwar dan il-kaz gew abilment elenkati mit-Tribunal kif suespost. Ma jidhirx li bejn il-partijiet hemm xi kontestazzjoni dwar il-fatti. Mill-atti u mit-trattazzjoni quddiem din il-Qorti rrizulta li l-kontestazzjoni principali bejn il-partijiet hija jekk l-Awtorita' kellhiex izzomm lura milli taghti decizjoni fuq it-talba tal-appellanti odjerni li tigi trasferita lilhom b'xi titolu l-ghalqa in kwistjoni qabel ma tiddeciedi finalment talba ohra pendenti minn terz fuq l-istess art ghal rikonoxximent ta' dritt ta' qbiela. L-appellanti jsostnu li l-Awtorita' kellha l-ewwel tiddeciedi l-kwistjoni dwar jekk kellux jigi rikonoxxut it-titolu ta' qbiela u konsegwentement tghaddi ghal decizjoni dwar it-talba taghhom u mhux bil-kontra tant illi t-talba taghha giet rifjutata ghar-raguni li 'tista' tippregudika d-drittijiet ta' terzi' (ara fol. 100). Isostnu wkoll li bid-decizjoni tal-Awtorita' ser ikun difficli hafna ghalihom li jkunu jafu issa x'ser jigri mill-ghalqa u kif u meta jkunu jistghu jergghu jintavolaw it-talba taghhom fuq l-art f'kaz li l-kwistjoni tal-qbiela ma tibqax ta' ostakolu ghall-istess.

Illi da parti taghha l-Awtorita' ssostni li bhala awtorita' relattivament gdida hija sabet bosta talbiet pendenti li ntirtu mid-Dipartiment tal-Artijiet u li fost dawn kien hemm it-talba tat-terz dwar il-qbiela fuq l-ghalqa in kwistjoni. L-istess Awtorita' izda ggustifikat id-decizjoni taghha fil-kaz tal-appellanti odjerni stante li dan tela' quddiem il-Bord tal-Awtorita' l-gdid li fi kliem ir-rapprezentant legali taghha qed jaghmel li jista' sabiex ma jhallix li t-talbiet quddiemu jdumu zmien twil sabiex jigu decizi.

Illi milli fehmet il-Qorti mit-trattazzjoni tal-partijiet u mill-atti, filwaqt li t-talba tal-appellanti telghet quddiem il-Bord, dik tat-terz koncernanti l-qbiela kienet ghadha maqbuda fil-'back-log' tal-kazijiet li ntirtu mid-Dipartiment tal-Artijiet w'ghalhekk giet kreata s-sitwazzjoni fejn it-talba tal-appellanti giet michuda biex ma tippregudikax id-drittijiet tat-terz dwar it-talba tal-qbiela, pendenti li din tigi deciza.

6. Illi minn dak li rat il-Qorti fl-atti u mit-trattazzjoni li saret quddiemha jirrizulta car li logikament id-decizjoni dwar it-talba tal-appellanti odjerni kellha tittiehed wara li tkun giet deciza finalment il-kwistjoni dwar il-qbiela ghaliex fin-nuqqas verament il-Bord ma setax jasal ghal decizjoni konklussiva dwar it-talba tal-appellanti odjerni biex l-art tigi trasferita lilhom. Tant hu hekk li fid-decizjoni l-Bord tal-Gvernaturi kellu jispecifika li t-talba kienet 'qeghdha tigi michuda f'dan l-istadju'. Li kien jaghmel aktar sens li d-decizjoni dwar il-qbiela tittiehed qabel dik tal-appellanti odjerni rrikonoxxih ukoll it-Tribunal fejn fid-decizjoni tieghu iddikjara li:

'huwa logiku illi qabel l-Awtorita' tiddisponi mill-art kif rikjest mir-rikorrenti, tigi deciza t-talba ta' Marianna Schembri kif kontenuta fl-ittra taghha datata 7 ta' Dicembru, 2016.'

L-istess Tribunal kompla li l-Awtorita' ghandha tiddeciedi t-talba dwar il-qbiela kemm jista' jkun malajr sabiex l-appellanti odjerni jkunu jistghu jirregolaw il-pozizzjoni taghhom fir-rigward tal-art in

kwistjoni.

Illi din il-Qorti wara li gharblet l-aggravju ferm dettaljat tal-appellanti, ir-risposta tal-Awtorita' kif ukoll l-atti kollha tal-kaz tqis li l-Awtorita' appellata mihijiex korretta li tinheba wara l-'back-log' taghha stess (ghalkemm verament intiret mid-Dipartiment precedenti) sabiex tiggustifika d-decizjoni afrettata taghha fil-kaz tal-appellanti filwaqt li qed tkaxkar saqajha f'kazijiet ohra specjalment dawk li b'xi mod ikunu qed iwaqqfu jew jostakolaw talbiet ohra ta' terzi bhal fil-kaz tal-appellanti odjerni. Il-buon sens u l-ekonomija tal-gudizzju fil-kaz odjern kellu jwassal lill-Bord tal-Gvernaturi sabiex jitlob li t-talba tat-terz tinhadem u titla' wkoll quddiemu ghad-decizjoni sabiex la darba tkun sorvolata dik it-talba tkun tista' tittiehed decizjoni finali dwar it-talba tal-appellanti. Fuq kollox f'laqgha precedenti l-istess Bord kien gia ddifferixxa d-decizjoni pendenti ghall-gbir ta' aktar informazzjoni (ara fol. 105). Il-Qorti tqis illi kieku d-decizjoni dwar il-qbiela kienet tispetta lil xi dipartiment jew awtorita' ohra, l-Awtorita' appellanta setghet *forsi dato ma non concesso* targumenta li ma tistax thalli t-talbiet taghha pendenti sakemm awtorita' jew dipartiment terz jiehu decizjoni, izda f'dan il-kaz iz-zewg kazijiet jiddependu fuq decizjoni tal-istess Awtorita' ghalhekk il-logika kienet tiddetta li dawn jimxu pari passu u jigi decizi fl-ordni li kien jaghmel l-aktar sens u gustizzja mal-partijiet u cioe' l-ewwel id-decizjoni dwar il-qbiela u konsegwentement tittiehed decizjoni 'finali' u mhux biss 'temporanja' kif fil-fatt sehh dwar it-talba tal-appellanti odjerni. Il-Qorti ma tara l-

ebda bazi fil-ligi sabiex tiggustifika li l-appellanti rcevew decizjoni 'temporanja' dwar it-talba taghhom flok decizjoni finali sabiex b'hekk id-drittijiet baqghu ma gewx kristallizzati. Il-Qorti in vista ta' dak kollu suespost tqis li verament jirrizulta li d-decizjoni tal-Awtorita' fil-konfront tat-talba tal-appellanti kienet wahda ntempestiva ghall-ahhar fic-cirkustanzi, decizjoni li halliet lill-appellanti f'limbu li ma jafux kif ser jaghmlu biex jikkawtelaw il-jedd taghhom li jitolbu li tigi trasferita lilhom l-art in kwistjoni stante li huma m'humiex parti fil-proceduri tat-terz dwar il-qbiela u decizjoni li finalment flok wasslet ghal speditezza fid-decizjonijiet tal-Awtorita' spiccat dahhet lill-partijiet fi proceduri itwal ta' appelli fil-Qrati.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti din il-Qorti tqis li l-aggravju tal-appellanti f'dak li hija ntempestivita' tad-decizjoni tal-Awtorita' huwa gustifikat u ser tghaddi sabiex tilqa' l-aggravju tal-appellanti b'dana li l-atti ghandhom jigu rimessi lill-Awtorita' sabiex tittiehed decizjoni dwar it-talba tal-appellanti konjugi Falzon wara li tkun giet deciza b'mod definittiv il-pretensjoni ta' qbiela da parti ta' terzi fuq l-istess art.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi dan l-Appell billi tilqa' l-aggravju tal-appellanti konjugi Karl u Nadia Falzon u tghaddi sabiex thassar u tirrevoka s-sentenza tat-Tribunal ta' Revizjoni Amministrattiva

appellata datata 14 ta' Marzu, 2019 fl-ismijiet premessi, thassar u tirrevoka d-decizjoni tal-Awtorita' intimata kontenuta fl-ittra ta' rifjut taghha datata 5 ta' Settembru, 2018 u tirrinvija l-atti lura lill-Awtorita' sabiex it-talba tal-appellanti tigi deciza skond il-ligi in linja ma dak hawn fuq deciz.

Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-Awtorita' appellata.

(ft.) Dr. Joanne Vella Cuschieri
Imhallef

(ft.) Maureen Xuereb
Deputat Registratur

Vera kopja

D/Registratur