Qorti tal-Appell

(Kompetenza Inferjuri)

Imhallef Anthony Ellul

Appell numru: 127/2018

**Frank A Said (K.I. 2180G)**

**(appellat)**

**vs**

**Awtorita` tal-Artijiet**

**(appellanti)**

4 Ottubru, 2019.

1. **Din il-kawża hi dwar applikazzjoni tar-rikorrent sabiex jakkwista porzjon art fir-Rabat, Għawdex biswit id-dar tiegħu. L-intimata ċaħdet it-talba għar-raġuni li kien hemm oġġezzjoni mill-Awtorita' tad-Djar.**

2. Permezz ta' ittra datata 1 ta' Novembru 2018, il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet bagħat igħarraf lir-rikorrent li b'deċiżjoni tat-30 ta' ta' Ottubru 2018 l-applikazzjoni tiegħu għal "*Disposal by Tender*" ta' sit f'Triq Wied is-Seqer, Rabat, Għawdex, kienet ġiet miċħuda ***"peress li kien hemm oġġezzjoni tal-Awtorita ` tad-Djar".***

3. Fl-4 ta' Diċembru 2018[1], Frank A Said appella mid-deċiżjoni b'rikors li ppreżenta quddiem it-Tribunal għar-Reviżjoni Amministrattiva.

[1] Fol 1.

4. Fit-3 ta' Ġunju 2019[2], It-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva[3] laqa' t-talba tar-rikorrent u ħassar id-deċiżjoni tal-Awtorita` tal-Artijiet. Mingħajr ma' daħal fil-mertu, spjega li kien ser jilqa' l-appell:

"...*stante li skont il-Bord kien hemm oġġezzjoni da parti tal-Awtorita` tad-Djar mentri fil-fatt tali oġġezzjoni ma jirriżultax li kien hemm għaliex l-oġġezzjoni fil-fatt kienet tad-Dipartiment tal-Artijiet innifsu. Dan l-iżball jirrendi l-istess deċiżjoni monka. Għaldaqstant il-Bord tal-Gvernaturi għandu jerġa' jieħu konjizzjoni tal-istess talba, jara l-file dipartimentali u jerġa' jiddeċiedi mill-ġdid dwar it-talba tar-rikorrenti."*

5. Fil-21 ta' Ġunju 2019 l-intimata appellat mid-deċiżjoni tat-Tribunal, u talbitha tilqa' l-aggravji tagħha, tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tipprovdi minflok billi tikkonferma d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet tat-30 ta' Ottubru 2018 u tagħti dawk l-ordnijiet li tikkunsidra li jkunu xierqa, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra r-rikorrent appellat Frank A. Said.

6. Fil-qosor l-aggravji tal-intimata huma:

(i) Fl-ewwel lok targumenta li ma jeżisti l-ebda dritt li jġiegħel lil xi ħadd ibiegħ jew b' xi mod jittrasferixxi proprjeta` tiegħu jekk mhux speċifikatament premess bil-liġi bħal fil-każ ta' esproprju, subbasta, jew istanzi simili.

(ii) Fit-tieni lok issostni li mill-provi jirriżulta li t-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva kellu informazzjoni suffiċjenti biex jiċħad it-talba, stante l-kwistjoni tal-"*manhole*".

(iii) Fit-tielet lok tilmenta li (kuntrarjament għal dak li irritjena t-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva), ir-raġuni mogħtija mill-Bord tal-Gvernaturi kienet korretta, anke jekk setgħet kienet iktar dettaljata.

(iv) Fir-raba' lok issostni li d-deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi kienet fondata u ma jagħmilx sens li l-proċess jerġa' jibda' mill-bidu, meta huwa manifest x' kien il-*forma mentis* tal-istess Bord.

[2] Fol 138 *et seq*.
[3] Maġistrat Dr Charmaine Galea.

7. Fis-17 ta' Lulju 2019 ir-rikorrent appellat wieġeb biex jgħid għaliex l-aggravji tal-Awtorita` tal-Artijiet huma infondati u għaliex id-deċiżjoni appellata timmerita konferma minn din il-qorti.

**APPLIKAZZJONIJIET GĦALL-ART IN KWISTJONI.**

8. Il-qorti ser issemmi l-applikazzjonijiet li saru fir-rigward tal-art in kwistjoni. Mid-dokumenti li hemm fl-atti jirriżulta li snin qabel l-2018 meta r-rikorrent applika għall-art in kwistjoni, kienet diġa saret applikazzjoni minn **Anthony Said** u **Michael Camilleri**, proprjetarju ta' art li tinsab fuq in-naħa l-oħra tal-art in kwistjoni.

| | |
|---|---|
| 12.01.1995 | **L-Awtorita` tad-Djar** kitbet lil **Michael Camilleri** fejn infurmatu li kienet se ssir spezzjoni tal-art adjaċenti għad-dar tiegħu, li dwarha huwa kien għamel talba. |
| 16.01.1995 | **Mario Camilleri** (indikat fl-ittra bħala li jirrisjedi f'**Plot 75**, Triq Wied Seqer, Victoria, Għawdex), tramite l-avukat tiegħu Dr Michael Grech, wieġeb għal tali ittra u flimkien magħha annetta kopja ta' ittra datata 17.08.1992 li kien bagħat lill-**Kumissarju tal-Artijiet** fejn kien spjegalu kif setgħet tiġi diviża l-art "*bejn il-persuni interessati fiha*". |
| 04.05.1995 | **L-Awtorita` tad-Djar** irrispondiet hekk lid-difensur ta' **Mario Camilleri**:<br><br>*"With reference to your letter dated 16th January 1995, I have been directed to inform you that in view of the existing manhole, the Lands Department feels that land in question should not be disposed of.*<br><br>*Moreover this land in caption belongs to the Lands Department.*<br><br>*Any further correspondence should be addressed to Lands Department."* |
| 23.10.1996 | **Anthony Said** (indikat fl-ittra bħala li jirrisjedi f' **Plot 74**, Triq Wied is-Seqer, Victoria, Għawdex) kiteb lill-**Kummissarju tal-Artijiet** fejn infurmah li kien applika biex jakkwista biċċa art ma' ġenb il-plot tiegħu biex jużaha bħala ġnien. Infurmah li kien lest li joqgħod għal kwalunkwe kundizzjoni li jagħmlulu. |

25.04.2018 **Frank A Said ippreżenta l-applikazzjoni tiegħu mal-Awtoritajiet tal-Artijiet** biex tinħareġ *disposal tender* fir-rigward tar-raba in kwistjoni f' Triq Wied Seqer, Rabat, Għawdex.

09.10.2018 **Frank A Said**, tramite l-avukat tiegħu[4], kiteb lill-**Awtorita` tad-Djar** fejn b'riferenza għall-applikazzjoni tiegħu biex jakkwista l-porzjon art in kwistjoni, (deskritta bħala li tinsab biswit il-fond proprjeta` tiegħu bin-numru **74**, Triq Wied Seqer, Rabat, Għawdex), infurmaha li kien dispost jagħti aċċess għall-*inspection chamber* tad-drenaġġ li tinsab f' tali art, u li kien anke lest li jintrabat li jagħmel dan fil-kuntratt ta' akkwist relattiv.

24.10.2018 **L-Awtorita` tad-Djar** wieġbet lill-avukat ta' Frank A Said u infurmatu li l-art in kwistjoni mhix proprjeta` tagħha, u li għalhekk "*din l-applikazzjoni ma tistax tiġi milqugħa mill-Awtorita` tad-Djar*".

29.10.2018 **Il-Bord tal-Gvernaturi fi ħdan l-Awtorita` tal-Artijiet irċieva l-*Application Report* tal-*Case Officer* relattiv għall-applikazzjoni ta' Frank A Said**. Ir-rapport jispjega li l-art in kwistjoni tikkontjeni *manhole*, jirrakkomanda li t-talba ta' Frank A Said tiġi miċħuda, u anke jagħmel riferenza għall-oġġezzjoni li kienet saret da parti tal-Awtorita` tad-Djar:

"*Disposal of site is not recommended in view of the existing manhole. Email at Red 22[5] from Housing Authority reconfirming that land in question still should not be disposed of.*

*Housing Authority objecting to the sale.*"

30.10.2018 **Il-Bord tal-Gvernaturi, in segwitu għar-rapport, ċaħad l-applikazzjoni ta' Frank A Said. Huwa fid-deċiżjoni tiegħu iddikjara hekk**:

"*Qiegħed jiġi rakkomandat li t-talba tiġi milqugħa[6].*

*Il-Bord jaqbel mar-rakkomandazzjoni u jiddeċiedi li jiċħad it-talba in vista tal-oġġezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar.*"

---

[4] Dr Francienne Muscat (Grech & Grech Associates).

[5] l-Email tad-9 ta' Ottubru 2018 li l-Awtorita` tad-Djar bagħtet lill-Awtorita` tal-Artijiet taqra hekk:
"…***in view of letter dated 23rd September 1994, the Housing Authority's position with regards to this case is still as stated in our letter dated 4th May 1995".***

[6] Dan jidher li huwa *lapsus* peress ir-rakkomandazzjoni fil-fatt kienet li t-talba tiġi **miċħuda.**

01.11.2018 **Il-Bord tal-Gvernaturi** bagħat ittra[7] lil Frank A Said li permezz tagħha **infurmah bid-deċiżjoni li** ttieħdet minnu. Huwa infurmah li:

*"…it-talba tiegħek ġiet miċħuda: Peress li kien hemm oġġezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar."*

18.01.2019 ***Email* mibgħuta mill-Awtorita` tad-Djar lil Frank A Said**, fejn ippreċiżat li hija ma oġġezzjonatx għall-bejgħ tal-art in kwistjoni iżda sempliċiment osservat x' kienet il-pożizzjoni tad-Dipartiment tal-Artijiet (enfasi ta' din il-qorti):

*"I wish to inform you that the land in question is government owned (Lands Authority).*

*In 1994 the Lands Dept informed the Housing Authority that in view of the existing manhole, the department (Lands Dept) did not feel that the land in question should be disposed of.*

*The Housing Authority has not objected to the sale of this land but it took notice ot the Land Department's position and communicated this position when a request for the sale of this land was incorrectly addressed to the Housing Authority."*

**XHIEDA:**

9. **Ir-rikorrent Frank A Said** fl-affidavit tiegħu xehed li huwa wieħed mill-proprjetarji tal-fond bin-numru 74, fi Triq Wied is-Seqer, Rabat, Għawdex. Qal li ma jistax jifhem kif l-Awtorita` tal-Artijiet ċaħdet l-applikazzjoni tiegħu biex tinħareġ *disposal tender* fir-rigward tal-art in kwistjoni minħabba "*oġġezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar*", meta l-istess Awtorita` tad-Djar kienet sostniet li r-raba mhix proprjeta` tagħha u li hija (l-Awtorita` tad-Djar) ma setgħetx tilqa' l-applikazzjoni tiegħu. Dwar il-kontenut tal-ittra tal-Awtorita` tad-Djar tal-4 ta' Mejju 1995[8] isostni li din qatt ma raha, u li:

*"…naħseb li din l-ittra tirrigwarda applikazzjoni li saret mis-sid tal-proprjeta` li tmiss mal-biċċa raba in kwistjoni, min-naħa l-oħra, u mhux il-każ tiegħi."*

[7] Iffirmata mill-imħallef Emeritus Dr Lino Farrugia Sacco (Chairman tal-Bord tal-Gvernaturi).
[8] (liema ittra kienet suġġett tal-email li tissemma' fl-*Application Report* fuq imsemmi).

Fi kwalunkwe każ, in kwantu l-imsemmija ittra tal-Awtorita` tad-Djar tal-4 ta' Mejju 1995 tgħid li d-Dipartiment tal-Artijiet iħoss li l-art in kwistjoni m'għandhiex tiġi trasferita minħabba li fiha "*manhole*", huwa reġa' enfasizza li jekk ir-raba in kwistjoni tiġi trasferita lilu huwa lest jaċċetta diversi kundizzjonijiet biex jiġi assigurat l-aċċess liberu u permanenti għas-*sewer main* u għall-*inspection chamber* tad-drenaġġ.

10. **Il-perit Alex Bigeni** (prodott mir-rikorrent) fix-xiehda tiegħu tal-4 ta' Frar 2019, spjega li l-art in kwistjoni li l-klijent tiegħu ir-rikorrent jixtieq jakkwista fiha konnessjoni tad-drenaġġ għaddejja minnha, kif ukoll tappiera tad-drenaġġ; għalhekk l-istess rikorrent kien talbu jara jsiblux mezz kif l-art xorta tkun tista' tiġi żviluppata. Huwa għamel riferenza għar-rapport tiegħu (fol 7-10) fejn spjega kif l-iżvilupp tal-art kif propost minnu kienet ser tħalli aċċess liberu u permanenti għad-drenaġġ u għat-tappiera.

11. **Karl Borg** (*manager* mal-Awtorita` tal-Artijiet, prodott mir-rikorrent) fix-xiehda tiegħu tal-4 ta' Frar 2019, qal li l-art in kwistjoni kienet inqasmet fi tnejn (Plot A u Plot B) kif muri fuq il-pjanta Dok KB1 esebita minnu seduta stante, pero` ippreċiża li minkejja li inqasmet f' żewġ plots għadha reġistrata f' isem l-Awtorita` tal-Artijiet u ma ġiet assenjata lil ħadd. Kontro-eżaminat huwa ippreċiża illi meta fl-*email* li l-Awtorita` tad-Djar bagħtet lill-Awtorita` tal-Artijiet (cioe` l-email tad-9 ta' Ottubru 2018), iddikjarat li l-pożizzjoni tagħha fir-rigward tal-art in kwistjoni kienet baqgħet l-istess bħal kif kienet dikjarat fl-ittra tal-4 ta' Mejju 1995 (cioe` l-ittra li kienet bagħtet lil Mario Camilleri), effettivament kienet qed tirreferi għall-oġġezzjoni da parti tad-Dipartiment tal-Artijiet u mhux da parti tagħha stess (cioe` tal-Awtorita` tad-Djar).

12. **L-Inġinier Charles Camilleri** (mill-*Water Services Corporation*, prodott mir-rikorrent) fix-xiehda tiegħu tal-14 ta' Marzu 2019 spjega li l-*manhole* li tinsab fl-art in kwistjoni hija xaft fond 'l isfel minn fejn għaddejja mina li tilqa' d-drenaġġ li jkun ġej mil-irħula tal-madwar. Spjega li l-*manhole* hija waħda mill-ftit aċċessi li hemm għall-mina. Qal li l-aċċess jinvolvi li persuna tinżel b'gaġġa, liema gaġġa

tiddendel bil-high up, u ikkummenta li diġa kif inhi l-art illum l-aċċess huwa limitat. Qal li kieku l-Awtorita` tal-Artijiet kellha tiddisponi mill-art in kwistjoni sabiex isir żvilupp dan ikun ta' xkiel għall-imsemmi aċċess.

13. **Ir-rikorrent Frank A Said**, in segwitu għax-xiehda tal-Inginier Camilleri reġa' xehed fit-8 ta' April 2019 u qal li jekk jakkwista l-art huwa kien lest iħalliha vojta bla bini.

*"Litteralment inħalluha kif inhi, kemm jinfetħu t-twieqi għal ġo fiha u forsi, l-iżjed l-iżjed, issir ġnien biex ma jibqgħux residenti jitfgħu ħmieġ hemmhekk…"*

14. **Ix-xhud Karl Borg**, in segwitu għax-xhieda tal-Inginer Camilleri reġa ttella' jixhed fit-8 ta' April 2019. Mistoqsi jekk hux possibbli li l-art tiġi trasferita mingħajr ma jsir żvilupp fuqha, wieġeb li da parti tiegħu ma jistax jieħu deċiżjonjiet. Qal li sta għall-Bord li joħroġ tenders biex artijiet jinbigħu jew jinkrew, bil-kundizzjonijiet li jiddeċiedi l-Bord stess.

**Konsiderazzjonijiet.**

15. Din il-qorti tibda billi ssemmi l-fatti prinċipali:-

- Fl-ittra tal-4 ta' Mejju 1995 l-Awtorita` tad-Djar infurmat lil Mario Camilleri li kien id-**Dipartiment tal-Artijiet** li kien qed joġġezzjona għat-trasferiment tal-art in kwistjoni (mhux hi).

- Għaldaqstant meta l-**Awtorita` tad-Djar**, fl-*email* tad-9 ta' Ottubru 2018 li bagħtet lill-Awtorita` tal-Artijiet fir-rigward tal-art in kwistjoni, iddikjarat li l-pożizzjoni tagħha baqgħet l-istess bħal ma kienet fl-ittra tal-4 ta' Mejju 1995, effettivament ma kienet qegħda tikkonferma l-ebda pożizzjoni da parti tagħha, għaliex fl-ittra tal-4 ta' Mejju 1995 kienet sempliċiment qegħda tikkomunika lil Mario Camilleri l**-oġġezzjoni tad-Dipartiment tal-Artijiet**.

- **L-*Application Report*** relattiv għall-applikazzjoni tar-rikorrent, li jirrakkomanda lill-Bord tal-Gvernaturi biex l-art ma tiġix trasferita minħabba l-"*manhole*" li tinsab fiha, **fih żewġ ineżattezzi**:

    (i) mhux minnu li l-Awtorita` tad-Djar fl-*email* tagħha tad-9 ta' Ottubru 2018 kienet "*reconfirming*" li l-art in kwistjoni ma kellhiex tiġi

trasferita, (dan għaliex, kif ingħad, hija effettivament qatt ma kienet ħadet pożizzjoni dwar it-trasferiment o meno tal-art u għalhekk ma kien hemm xejn x' tikkonferma mill-ġdid);

(ii) mhux minnu li l-Awtorita` tad-Djar kienet "*objecting to the sale*".

- **Dwar (i) ix-xhud Karl Borg mill-Awtorita` tal-Artijiet stess** jikkonferma li l-*email* tad-9 ta Ottubru 2018 tirrigwarda l-oġġezzjoni tal-predeċessur tagħha id-Dipartiment tal-Artijiet u mhux tal-Awtorita` tad-Djar, u li l-Awtorita` tad-Djar fl-1995 kienet sempliċiment ikkomunikat l-oġġezzjoni tad-Dipartiment tal-Artijiet.

- **Dwar (ii) l-Awtorita` tad-Djar stess,** fl-*email* tagħha tat-18 ta' Jannar 2019 lil Frank A Said enfasizzat li hija effettivament ma kinitx oġġezzjonat għat-trasferiment tal-art in kwistjoni, iżda kienet sempliċiment ikkomunikat il-pożizzjoni tad-Dipartiment tal-Artijiet.

- **Il-Bord tal-Gvernaturi** ma kienx korrett meta fit-30 ta' Ottubru 2018 ċaħad it-talba tar-rikorrent.

16. It-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva qal li ladarba l-Bord tal-Gvernaturi ċaħad it-talba "*in vista tal-oġġezzjoni tal-Awtorita` tad-Djar*" meta fil-fatt ma kienx hemm tali oġġezzjoni, dan l-iżball jirrendi d-deċiżjoni tal-Bord monka. Għalhekk ma daħalx fil-mertu tal-kwistjoni, u in vista ta' dak l-iżball ta' fatt annulla d-deċiżjoni tal-Bord, filwaqt li idderiġih biex jara l-*file* dipartimentali u jiddeċiedi mill-ġdid dwar it-talba tar-rikorrent.

17. Din il-qorti issa ser tgħaddi biex tqis l-aggravji tal-Awtorita` tal-Artijiet fid-dawl tas-suespost.

18. **Fl-ewwel aggravju** l-Awtorita` tal-Artijiet targumenta li ma jeżisti l-ebda dritt li abbażi tiegħu tista' tiġi mġieghlha tbiegħ jew tittrasferixxi proprjeta`. Kif wieġeb ir-rikorrent appellat, pero`, dan l-argument ma sarx quddiem it-Tribunal u għalhekk ma jissemmiex fid-deċiżjoni tat-Tribunal. Is-sentenza tat-Tribunal hi bażata biss fuq konsiderazzjoni ta' fatt, ċjoe jekk l-Awtorita tal-Artijiet kinitx oġġezzjonat għall-applikazzjoni. Hu ovvju li ladarba t-Tribunal ikkonkluda li ma kienx hemm oġġezzjoni tal-Awtorita tad-Djar, id-deċiżjoni tal-intimata kienet difettuża. Għaldaqstant, it-Tribunal ma kellux bżonn jikkunsidra l-argument tal-

intimata kellhiex obbligu li tittrasferixxi art tal-Gvern. Għalhekk l-ewwel aggravju hu miċħud.

19. **Fit-tieni aggravju** l-intimata ssostni li mill-provi kellu jirriżulta li t-Tribunal kellu biżżejjed provi biex jiċħad it-talba, stante dak li rriżulta fir-rigward tal-problema tal-*manhole*. Kif wieġeb ir-rikorrent, it-Tribunal għamilha ċara fid-deċiżjoni tiegħu li ma kienx qed jidħol fil-mertu. Il-*manhole* ma tissemmiex fid-deċiżjoni tal-intimata. Dan meta dik l-istess Awtorita qalet li l-art mhijiex tagħha. Għaldaqstant, tiċħad it-tieni aggravju.

20. **Fit-tielet aggravju** l-intimata argumentat illi kuntrarjament għal dak li qal it-Tribunal, ir-raġuni mogħtija (mill-Bord) kienet korretta *"għalkemm l-interpretazzjoni tagħha forsi setgħet daħlet f'aktar dettall"*. Għall-finijiet tal-appell dak li hu rilevanti hi d-deċiżjoni tal-intimata. Mill-atti hu evidenti li l-Awtorita tad-Djar iddikjarat li m'għandha ebda interess fl-art in kwistjoni. Il-fatt li fuqu l-intimata bbażat id-deċiżjoni hu żbaljat. Għaldaqstant, tiċħad it-tielet aggravju.

21. **Fir-raba' aggravju** l-intimata argumentat li jekk il-każ jerġa' jmur quddiem il-Bord għal deċiżjoni, *"ser jerġa' jagħmel l-istess u cioe` jiċħad it-talba"* għaliex il-"*forma mentis*" tiegħu hu manifest. It-Tribunal iddeċieda l-appell a bażi tad-deċiżjoni tal-intimata kif notifikata lir-rikorrent. Mid-deċiżjoni tal-intimata dak li hu evidenti hu biss li l-applikazzjoni kienet miċħuda minħabba l-oġġezzjoni tal-Awtorita tad-Djar. Il-qorti mhijiex ser toqgħod taħseb dwar x'seta' kien il-forma mentis tal-Bord tal-Gvernaturi meta ħa d-deċiżjoni. L-appell tar-rikorrent kienet mid-deċiżjoni tal-intimata kif notifikata lilu permezz tal-avviż li rċieva mingħand l-intimata. Avviż li fih hemm ir-raġuni għalfejn it-talba tiegħu kienet miċħuda. Għaldaqstant, tiċħad ukoll dan l-aggravju.

**Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell tal-Awtorita` tal-Artijiet u tikkonferma s-sentenza tat-3 ta' Ġunju, 2019.**

**Spejjez kollha a karigu tal-appellanti.**

Anthony Ellul.