MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

10 ta' Dicembru 2020

Rikors Numru 38/2020

Sandra Magri Sant Fournier

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors tar-rikorrenti pprezentat fid-9 ta' Gunju 2020 li permezz tieghu ppremettiet is-segwenti:-

"Dikjarazzjoni tas-Suġġett u r-Raġuni għat-Talba

1. *B'ittra datata l-20 ta' Mejju 2020, l-esponenti appellanti ġiet infurmata illi t-talba tagħha għall-applikazzjoni* ***GLA1/2019/0518*** *għal- proprjetà numru 10, Triq is-Salib Imqaddes, Mdina, kienet miċħuda mill-Awtorità tal-Artijiet. Ir-raġuni ċitata fl-istess ittra kienet illi m'hix fl-intenzjoni tal-Awtorità li tiddisponi minn din il-proprjetà. (Dok. 'A')*

2. *L-esponenti ħassitha aggravata minn din id-deċiżjoni, u għaldaqstant, qiegħda tressaq l-oġġezzjonijiet tagħha ai termini tal-artikolu 57 tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta.*

It-Talba

1. *L-esponenti titlob għaldaqstant illi dan it-Tribunal jogħġbu, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni jew ordni meqjusa opportuna fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ: Iħassar id-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet li ġiet riveduta fl-14 ta' Mejju 2020 u komunikata lill-esponenti b'ittra tat-20 ta' Mejju 2020 u jilqa' minflok it-talba tagħha kif magħmula lill-Awtorità intimata (Dok. 'B'), u bl-ispejjeż kontriha*

<u>Espożizzjoni tal-Fatti tal-Każ</u>

Il-fatti tal-każ huma dawn:

1. *L-esponenti hija sid tal-fond numru 1, Sqaq Aragona, Mdina li tinsab biswit il-proprjetà numru 10, Triq is-Salib Imqaddes, Mdina, mertu ta' dan l-Appell u permezz tal-formola GLA1 sottomessa ai termini tal-artikoli 31 A/ 31 B tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti issottomiet applikazzjoni sabiex takkwista il-proprjetà 10, Triq is-Salib Imqaddes, Mdina b'titolu li jkun.*

2. *B'sogħba jingħad illi l-proprjetà in kwistjoni ilha għal dawn l-aħħar snin mitluqa u saħansitra anke mil-ħajt estern jidher li għandha diversi ħsarat, u b'hekk qiegħda tiżvaluta ruħha kulljum. L-esponenti kellha u għad għandha l-intenzjoni illi kemm il-darba tingħata il-pussess tal-imsemmija proprjetà, hija tirranġa il-proprjetà, kemm esternament, kif ukoll internament, hekk kif qiegħda tagħmel fil-proprjetà tagħha, u kif fuq kollox jixraq lil kull propjetà ġewwa l-Imdina. L-esponenti m'hiex taqbel mad-deċiżjoni illoġika tal-Awtorità kif espressa fl-ittra li tibqa' fil-pussess tal-proprjetà fl-istat li hi meta din tista' tbiegħha lill-esponenti b'valur ġust, inkella tagħtiha lilha taħt titolu temporanju, jekk hemm bżonn b'obbligu ta' renovar jew titjib.*

3. *Jekk minkejja id-dikjarazzjoni fl-ittra tal-Awtorità, jirriżulta illi l-istess Awtorità trid tiddisponi xorta waħda mil-proprjetà, ir-rikorrenti kellha tingħata id-dritt, billi il-proprjetà tal-Gvern tinsab biswit mal-proprjetà tal-esponenti hawn fuq imsemmija, ir-rikorrenti kellha tingħata id-dritt tal-ewwel rifjut ai termini tal-artikolu 32 (b) tal-Kap 573, liema dritt ma ngħatax lir-rikorrenti.*

4. *L-esponenti tirriżerva li ġġib raġunijiet oħra waqt is-smigħ ta' dan l-Appell.*

5. ***L-esponenti qiegħda b'daqstant tikkontesta id-deċiżjoni datata l-għoxrin (20) ta' Mejju 2020 għaliex hija materjalment u legalment ħażina, fost l-oħrajn minħabba l-fatt illi kellha tintlaqa' t-talba tal-esponenti illi takkwista l-proprjetà (sew jekk hux b'xiri jew b'kirja).***

6. *Għaldaqstant, l-esponenti hija tal-fehma li d-deċiżjoni meħuda fil-konfront tal-esponenti appellanti rigward l-applikazzjoni tagħha kienet waħda arbitrarju u inġusta.*

...

<u>Ir-Rimedju Mitlub</u>

1. *L-esponenti titlob għaldaqstant illi dan it-Tribunal jogħġbu, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni jew ordni meqjusa opportuna fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ: Iħassar id-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet komunikata lill-esponenti b'ittra tal-20 ta'*

Mejju 2020, u jilqa' minflok it-talba tiegħu kif magħmula lill-Awtorità intimata, u bl-ispejjeż kontriha."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 26 ta' Gunju 2020 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

*" **Dikjarazzjoni tal-Fatti***

1. Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Sandra Magri Sant Fournier K.I 195380M

*2. Illi r-rikorrenti hija sid tal-fond numru 1, Sqaq Aragona, Mdina li tinsab biswit il-propjeta' tal-Joint Office numru **10, Triq is-Salib Imqaddes, Mdina**, li hija l-propjeta mertu ta' dan l-appell*

3. Illi r-rikorrenti ħassitha aggravata minn deċizjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li biha ġiet

*infurmata li ġiet miċħuda l-applikazzjoni tagħha **GLA1/2019/0518** għall-propjeta' numru **10, Triq is-Salib Imqaddes , Imdina** għar-raġuni 'Not in the Lands Authority intentions to dispost this property'*
4. Illi bid-dovut rispett l-Awtorita tal-Artijiet ma taqbilx ma' dan l-Appell minħabba is-sussegwenti raġunijiet :-

Raġunijiet biex jiġi miċħud l-Appell

*I. Illi **Artikolu 7(2) (c) tal-Kapitolu 563** tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha ċar illi sta għall-Awtorita' tal-Artijiet biex "tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika" u'għaldaqstant l-Awtorita' kienet fid-drittijiet pjeni tagħha li tieħu tali deċiżjoni;*

II. Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorità tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons" u sejset id-deċiżjonijiet fuq l-intenzjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li ma tiddisponix minn din l-art stante li l-istess Awtorita' jkollha stampa ċara tal-artijiet tal-Gvern u għalhekk tkun f'pożizzjoni kif dettatt mil-liġi li tamministrahom bl-aħjar mod possibli tagħha fuq il-fatti li kellha quddiemha;

III. Illi hu prinċipju ben stabilit li l-ebda persuna m'għandha xi dritt sagrosant li takkwista art tal-Gvern, jekk l-Awtorita' tal-Artijiet ma tarax li dan ikun fl-aħjar interess tal-pajjiż

IV. Illi l-Awtorita' tal-Artijiet m'uriet l-ebda ħsieb li tiddisponi minn din l-art b'xi kwalunkwe mod li tippermetti l-liġi

V. Illi l-esponenti Awtorita' tirriserva d-dritt li tipprezenta' raġunijiet oħra waqt is-smigħ ta dan l-Appell

Għaldaqstant għar-raġunijiet elenkati hawn fuq, l-esponenti Awtorita titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrenti, filwaqt li jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li tiċħad l-applikazzjoni GLA1/2019/0518. "

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Sema' t-trattazzjoni;

Ra li r-rikors thalla ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti issottomettiet applikazzjoni mal-Awtorita` intimata fejn talbet ***"To acquire by any title whatsoever the property in caption (No. 10, Triq is-Salib Imqaddes, Imdina)."*** Fl-istess applikazzjoni hija gharrfet lill-istess Awtorita` illi **"*This property is attached to my property with address No. 1 Sqaq Aragona, Mdina, which I have restored externally to a very high standard and is currently being restored and refurbished internally.***
The property in caption is currently very in neglect and has its external walls damaged and my intention is to restore and maintain it both internally and externally to a very high standard and in the best manner possible to enhance Mdina's historical heritage."

Illi b'decizjoni datata 14 ta' Mejju 2020 u li giet komunikata lir-rikorrenti permezz ta' ittra datata 20 ta' Mejju 2020, ir-rikorrenti giet mgharrfa illi l-applikazzjoni taghha kienet giet rifjutata stante li **ma kinitx l-intenzjoni tal-istess Awtorita` li tiddisponi mill-istess proprjeta`.**

Malcolm Scerri, ufficjal tal-Awtorita` intimata, stqarr illi l-fond in kwistjoni kien mikri *pero`* l-Awtorita` intimata harget *stop payments* fuq il-kirjiet. Jispjega li *pero`* l-kirja *per se* qatt ma giet terminata u lill-Awtorita` jirrizultalha li l-istess fond huwa abbandunat u vakanti. Jistqarr illi meta giet ikkunsidrata l-applikazzjoni tar-rikorrenti, l-Awtorita` ddeciediet li mhix se tiddisponi mill-istess.

Jispjega in oltre, illi wara li giet sottomessa l-applikazzjoni tar-rikorrenti, l-Awtorita` intimata kienet ordnat li jsir *condition report*. Jghid ukoll illi r-rikorrenti ma kinitx l-uniku persuna li ssottomettiet applikazzjoni dwar il-fond in kwistjoni, izda kien hemm ukoll certu J. Zammit Tabona li kiteb ittra lill-Awtorita` intimata dwar l-istess fond. Jispjega li lir-rikorrent l-Awtorita` gharrfitha formalment bid-decizjoni taghha peress li l-applikazzjoni taghha kienet saret *online*, filwaqt li lis-Sur Zammit Tabona kienet qieghda fil-process li tavzah bid-decizjoni formali taghha.

Ir-rikorrenti tispjega illi hija proprjetarja ta' fond adjacenti ghal dak in kwistjoni. Hija tispjega li mill-2011 il-fond in kwistjoni kien fi stat ta' abbandun u qatt ma rat lil hadd jersaq lejh. Ghalhekk bdiet tinteressa ruhha sabiex takkwista l-istess fond. Ghalhekk hija kkuntattjat lill-Professur Zarb Adami, stante li ismu kien jirrizulta minn fuq plakka fuq il-bieb ta' barra, u dan qalilha li l-fond kien

tal-Ufficju Kongunt u li l-fond kien ilu zmien twil ma jintuza. Ghalhekk ghamlet il-verifiki taghha mal-Ufficju Kongunt, u certu Joe Agius mis-Sezzjoni tal-*Customer Care* idderigiha biex tapplika bid-dritt tal-*first refusal*. L-istess Agius infurmaha illi huma kienu ghamlu spezzjoni u li kellhom ic-cwievet tal-fond. Wara li ghadda xi zmien, ir-ragel taghha kien mar biex jiccekkja dwar fejn kienet waslet it-talba taghha u kien infurmat li kienet qieghda tigi adottata procedura gdida, u cioe`, li wiehed irid iressaq formula specifika ghat-talba li riedet taghmel. Ghalhekk issottomettiet il-formula rikjesta u wara xi zmien irceviet ir-rifjut.

Omar Magri, ir-ragel tar-rikorrenti, spjega illi l-interess fil-fond in kwistjoni beda fl-2016 meta hu u martu kienu qed jirrangaw il-fond taghhom *pero*` l-fond adjacenti kien ilu fi stat hazin minn diversi snin qabel. Jispjega li wara li martu uriet interess li takkwista l-fond huwa kien mar diversi drabi l-Awtorita` intimata, kif ukoll ghamel numru ta' telefonati u baghat numru ta' *emails* biex ikollu *update*. *Pero*` jispjega illi xi xahar qabel, meta kien fil-fond taghhom peress li kien hemm xi *suppliers*, sema' lil xi hadd jghidlu *"Good morning Omar"* u meta hares ra lil Suzanne Zammit Tabona li mxiet u fethet il-bieb tal-fond in kwistjoni u waqfet fil-bieb. Jispjega li lil Suzanne Zammit Tabona kien jafha peress li kienet gara tieghu u li l-fond taghha jigi wkoll magenb il-fond in kwistjoni.

Illi minn *screenshot* esebit mir-rikorrenti jirrizulta illi c-cirkostanza fejn zewgha ra lil Susanne Zammit Tabona tiftah il-fond in kwistjoni grat fil-5 ta' Gunju 2020, u *cioe*` wara li nghatat id-decizjoni appellata.

Jirrizulta wkoll illi fil-11 ta' Awwissu 2020, Spetturi tal-Infurzar tal-Awtorita` intimata marru biex jaghmlu spezzjoni fil-fond in kwistjoni izda ma fethilhom hadd. Ghalhekk hallew avviz imwahhal mal-bieb (esebit a fol. 108) sabiex l-okkupant jikkomunika mal-Ufficjal tal-Infurzar. Skont ix-xhud **Martin Bajada** responsabbli mis-Sezzjoni tal-Infurzar tal-Awtorita` intimata, wara li twahhal dan l-Avviz, l-Ufficjal tal-Infurzar koncernat wara siegha kien ircieva telefonata minghand Joan Zarb Adami fejn infurmatu li xi kultant ikunu fil-fond u xi kultant ma jkunux.

Il-Perit John Schembri stqarr illi huwa kien hejja *condition report* tal-fond in kwistjoni u li meta acceda fuq il-post kienu fethulu terzi li *pero*` ma kienx jafhom *pero*` jiftakar li l-mara u r-ragel li li fethulu kienu ta' mezz'eta`.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ressqet talba lill-Awtorita` intimat sabiex takkwista l-proprjeta` numru 10, Triq is-Salib Imqaddes, Mdina b'titolu li l-Awtorita` jidhrilha li hu xieraq, anke b'obbligu ta' titjib tal-istess proprjeta`.

Illi permezz tad-decizjoni appellata l-Awtorita` intimata infurmata li ma kellhiex hsieb tiddisponi mill-proprjeta` in kwistjoni.

Illi r-rikorrenti tishaq illi din id-decizjoni hija materjalment u legalment hazina, fost ohrajn minhabba l-fatt illi kellha tintlaqa' t-talba taghha li takkwista l-proprjeta`.

Illi t-Tribunal jirrileva illi ai termini tal-artikolu 7 (2) (c) tal-Kapitolu 563 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Awtorita` intimata ghandha d-dmir li *"tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta u kull art li tifforma parti mill-isfera pubblika bħall-perimetru tal-kosta, ix-xtut, portijiet, mollijiet, puntuni, portbeaches, postijiet ta' nżul, irmiġġi, kanali, akwadotti, lagi, spieri naturali, irdum, widien, pjazez pubbliċi, toroq, sqaqien, korsiji, rotot ta' aċċess għall-postijiet pubbliċi oħra inkluż dawk li jwasslu għall-perimetru tal-kosta, boskijiet, parki, żoni ta'importanza ekoloġika jew ambjentali u s-siti ta' importanza kulturali, soċjali, jew storiċi."*

Illi *qua* amministratur tal-art pubblika l-Awtorita` intimata ghandha d-dmir li tara li jsir l-ahjar uzu mill-istess art. U ghaldaqstant l-Awtorita` intimata eccepiet li ebda persuna m'ghandha xi dritt sagrosant li takkwista art tal-Gvern, jekk l-istess Awtorita` ma tarx li dan ikun fl-ahjar interess tal-pajjiz, tenut kont ukoll tal-valur storiku tal-istess fond stante li jinsab gewwa l-Imdina.

Illi l-argument li tqajjem ir-rikorrenti u li fuqu jdur dan l-appell huwa li l-Awtorita` intimata ma laqghatx it-talba taghha filwaqt li ghandha talba simili minn terzi, liema terzi ghandhom access ghall-fond in kwistjoni. U kwindi, ghalkemm mhux b'mod daqshekk dirett, qeghdin jinsinwaw illi l-Awtorita` intimata ghandha hsibijiet ulterjuri kif se tiddisponi minn din il-proprjeta` favur terzi, u kwindi d-decizjoni taghha li m'ghandhiex hsieb li tiddisponi minn din il-proprjeta` m'ghandhiex mis-sewwa.

Illi t-Tribunal jirrileva illi l-kontenut tal-ittra ta' J. Zammit Tabona esebita in atti a fol.31 fil-verita` ma hijiex talba sabiex l-istess Zammit Tabona jakkwista l-fond in kwistjoni izda hija ittra interpellatorja fejn qieghed jinforma lill-Awtorita` intimata bil-hsarat li ghandha l-faccata tal-fond in kwistjoni u jzommha responsabbli ghall-eventwali danni. Ghallinqas quddiem dan it-Tribunal dawn huma l-provi li gew esebiti.

Pero`* min-naha l-ohra, dan it-Tribunal ma jarax ghalfejn ghandu jiddubita minn dak li xehed Omar Magri, u *cioe` li ra lil Susanne Zammit Tabona fil-fond imsemmi, iktar u iktar meta wiehed iqis li zewgha kien proprju ikkomunika mal-Awtorita` intimata dwar l-istat li kien fih il-fond in kwistjoni. Illi permezz tal-ittra fuq imsemmija J. Zammit Tabona informa lill-Ufficjal Kap Ezekuttiv illi l-

faccata tal-fond in kwistjoni kien fi stat hazin hafna u li skont rapport tekniku anness mal-istess ittra kien hemm bzonn ta' riparazzjonijiet li jiswew madwar hamsa u tletin elf ewro (€35,000). Fl-istess ittra s-Sur J. Zammit Tabona gharraf lill-Ufficjal Kap Ezekuttiv li in vista tal-hsarat kbar li hemm fil-faccata tal-fond kien qieghed izomm lill-Awtorita` intimata responsabli ghal kwalunkwe danni li jistghu jigu kkawzati lill-proprjeta` tieghu, li hija adjacenti u in parti sovraposta ghall-fond in kwistjoni.

Jirrizulta illi wara din l-ittra, l-Awtorita` intimata inkarigat lill-Perit John Schembri sabiex jispezzjona l-istess fond. Meta fil-15 ta' Lulju 2019 l-imsemmi Perit mar jaghmel l-spezzjoni in kwistjoni huwa nghata access minn terzi li ddeskrivihom bhala persuna ta' mezz'eta` u jirrizulta li spezzjona kemm il-faccata u kif ukoll l-ambjent intern tal-imsemmi fond. Jirrizulta illi l-inkwilina li lilha kien jghajjat il-fond in kwistjoni, u *cioe`* Joan Zarb Adami illum ghandha sebgha u sittin (67) sena u kwindi ma tistghax tigi deskritta bhala persuna ta' mezz'eta`.[1]

Illi huwa wkoll kemmxejn stramb kif wara ftit minuti li twahhal avviz mill-membri tal-Infurzar tal-Awtorita` intimata mal-bieb tal-fond in kwistjoni sabiex jigu kkuntattjati, dawn gew hekk ikkuntattjati. Hu stramb kif post li ilu abbandunat ghal diversi snin u li ma joqghod hadd fih, malli twahhal avviz gew mill-ewwel ikkuntattjati l-ufficjali tal-infurzar. Illi ghalhekk it-Tribunal ma jaghtix tort lir-rikorrenti li tqis li hemm hafna "kumbinazzjonijiet". Madankollu dan it-Tribunal ma ghandu l-ebda prova illi fil-fatt, jekk inghatat xi cavetta tal-fond in kwistjoni lil terzi, kienet proprju l-Awtorita` intimata li ghaddiet tali cavetta.

Illi *pero`*, lil hinn minn dan kollu, dan it-Tribunal jaqbel mal-Awtorita` intimata illi jekk m'ghandhiex intenzjoni li tiddisponi minn xi fond, hadd m'ghandu dritt li jisfurzaha taghmel hekk. Illi l-Awtorita` intimata ghandha l-obbligu li tiehu hsieb il-proprjeta` pubblika bhall-*bonus paterfamilias* u jekk hi tkun tal-fehma illi l-ahjar mod kif tiehu hsieb proprjeta` hu li ma tbieghhix ma hemm xejn hazin fl-istes decizjoni.

Illi t-Tribunal jirrileva illi jekk *semmai* tali proprjeta` ghad tohrog ghall-bejgh jew kiri fil-futur, ir-rikorrenti se jkollha cans tissottometti l-offerta taghha ghall-akkwist taghha stante li tali processi jridu jsiru b'sejha pubblika ghall-offerti.

Ghaldaqstant, ghalkemm jista' jirrizulta illi huwa veru li terzi ghandhom access ghall-istess fond u dwar dan l-Awtorita` intimata ghandha tinvestiga, it-Tribunal

[1] It-Tribunal wasal ghall-eta` tal-imsemmija persuna minn rikors li pprezentat hi stess u li fih indikat in-Numru tal-Identita` taghha

huwa tal-fehma li ma kien hemm xejn mhux ragjonevoli jew abbuziv fid-decizjoni mehuda mill-istess Awtorita`.

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.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur