MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

16 ta' Dicembru 2021

Rikors Numru 59/2021

Maria Milva Farrugia (KI 519463M) u Mario Farrugia (848154M), Alan Farrugia 478386(M) u Mariano Farrugia 127385(M) għal kull interess li jista' jkollhom
vs.
L-Awtorita' tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors tar-rikorrenti ppreżentat fit-28 ta' Gunju 2021 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:-

"Illi hija kienet wirtet bicca art maghrufa bhala l-ghalqa 'Ta' Madorbu', sive 'Ta' Betti' fil-Qrendi (Ara dok A anness) liema ghalqa kienet mehudha b'cens temporanju minghand l-Ufficju Kongunt, Dipartiment Proprjeta' tal-Gvern;

Illi hija kienet giet rikonoxxuta bhala censwalista temporanja fl-24 ta' Dicembru, 2011 (Ara Dok B anness);

Illi fit-22 ta' April, 2013 l-Ufficju Kongunt wiegeb ittra datata 6 ta' Marzu, 2013 fejn informa lill-esponenti illi ma setghetx tigi milqugha t-talba taghha ghat-tigdid tac-cens qabel ma dan jghalaq fil-15 ta' Awwissu, 2013 pero' galadarba jaghlaq, sakemm din l-art tkun ghadha qed tinhadem, il-prassi kienet illi l-istess art tinghata bi qbiela lill-ex censwalista (Ara Dok C anness);

Illi hija fil-fatt ghamlet talba biex tigi rikonoxxuta bi qbiela stante illi kienet ghadha tinhadem, flimkien ma' talba sabiex l-istess bicca art tinqaleb fuq zewgha Mario Farrugia u fuq uliedha Mariano u Alan (Ara Dok D anness);

Illi fl-24 ta' Jannar, 2017 ir-rikorrenti intalbet taghmel dikjarazzjoni guramentata li kienet tahdem l-art meta skada c-cens u li dak iz-zmien hi kienet censwalista u hija fil-fatt ghamlet dan fis-27 ta' Jannar, 2017 quddiem in-Nutar Bartolomeo Micallef (Ara Dok E u F annessi);

Illi hija dejjem inghatat x'tifhem, kemm bil-fomm u kemm bil-miktub illi hija kienet ser tinghata din l-art bi qbiela kemm-il darba jkollha l-affarijiet skont il-kriterji rikjesti liema kriterji lahqithom billi provdiet id-dikjarazzjoni mahlufa mehtiega, kif mitluba taghmel, li hija kienet censwalista meta skada c-cens u li l-art kienet qieghda tahdimha;

Illi milli jidher din l-art xtaq jakkwista d-drittijiet fuqha Charles Polidano maghruf bhala c-Caqnu u nfatti kien anke avvicina lis-Sur Mario Farrugia, r-ragel tar-rikorrenti fuq l-istess art;

Illi kien hemma nka min kien qieghed jghid lill-familja minn naha tal-Awtorita' tal-Artijiet illi 'din l-art ghac-Caqnu tghodd mhux ghalikom'! u ghaldaqstant meta raw dan, ir-rikorrent ghamlet protest gudizzjajru biex tissalvagwardja l-interessi tagha;

Illi r-rikorrenti wisq tibza' illi f'dan il-kaz kien qed ikun hemm hafna tkaxkir tas-saqajn biex tittiehed decizjoni dwar din l-art biex b'xi mod jew iehor jigi agevolat ic-Caqnu;

Illi b'sorpriza kbira fil-5 ta' Gunju, 2021 ir-rikorrent rceviet ittra li biha giet infurmata illi l-imsemmija art harget b'offerta (u cioe b'tender) fuq il-gazzetta tal-Gvern (Ara Dok G anness), liema tender jidher illi giet irtirata hekk kif jidher fuq is-sit elettroniku tal-Awtorita' Tal-Artijiet (Ara Dok H anness);

Illi l-esponenti jhossuhom aggravati mid-decizjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet illi l-imsemmija ghalqa tinhareg b'tender meta l-istess Awtorita' dejjem taghthom x'jifhmu illi l-istess art kienet ser tinghata lill-esponenti jew min minnhom, bi qbiela;

Illi minbarra dan u anke jekk effettivament din it-tender giet irtirata, id-decizjoni li din l-art tinhareg b'tender saret bla ebda motivazzjoni gusta u minghajr ma nghatat lilhom l-ebda raguni valida ghalfejn wara li kellhom aspettattiva legittima naxxenti minn korripondenza mal-Awtorita' skont il-prassi tal-istess Awtorita', ittiehdet decizjoni differenti minn dik li tinghata lilhom bi qbiela;

Ir-rikorrent ghaldaqstant qed jipprezentaw dan l-Appell mid-decizjoni tal-Awtorita' intimata tas-7 ta' Gunju, 2021 bil-mod kif mahsub mill-Artikolu 57 tal-Kap 563;

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet premessi, filwaqt illi jirrizervaw kull dritt illi jressqu kull prova lilhom permessa skont il-ligi, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Tribunal jilqa' l-appell taghhom billi;

a. *Ihassar u jirrevoka d-decizjoni mehudha mill-Awtorita' intimata fis-7 ta' Gunju, 2021 li permezz taghha l-art in kwistjoni harget b'tender minflok ma nghatat lilhom jew lil min minnhom, bi qbiela kif kellu jkun;*
b. *Tordna illi l-Awtorita' intimata tiehu decizjoni dwar din l-art fi zmien qasir u perentorju ghaliex m'hemm l-ebda raguni valida ghal dewmien ulterjuri;*
c. *Tordna illi l-Awtorita' intimata tiehu din id-decizjoni skont il-prassi tal-Awtorita', u cioe li tinghata bi qbiela, liema prassi giet spjegata lir-rikorrenti anke bil-miktub mill-istess Awtorita' sabiex ma ssirx diskriminazzjoni maghha."*

Ra r-risposta tal-Awtorita` intimata pprezentata fl-10 ta' Settembru 2021 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Maria Milva Farrugia (KI 519463M) u Mario Farrugia (848154M), Alan Farrugia 478386(M) u Mariano Farrugia 127385(M)*

2. *Illi l-appellanti qed jappellaw minn deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet illi 'Sit bl-istrutturi fuqu fi Triq is-Siggiewi, l-Imqabba joħroġ b'tender b'Avviż fil-Gażżetta tal-Gvern P.S.2019_0816 fl-erbgħa (4) ta' Ġunju, 2021 għal kiri tale quale minn sena għal sena, liema deċiżjoni kienet ġiet komunikata permezz ta' ittra, datata sebgħa (7) ta' Ġunju;*

3. *Illi r-rikorrenti ħassu aggravat b'din id-deċizjoni u għalhekk intavola dan l-appell;*

4. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tar-Rikorrent:-*

Elenku ta' Punti fuq l-Aggravji tal-Appell

Eċċezjoni Preliminari

I. *Illi l-mertu tal-appell ġie eżawrit stante li t-tender imsemmi kien irtirat mill-Awtorita' intimata, kif intqal ukoll fir-rikors promotur*
II. *Illi għalekk id-deċiżjoni appellata , ġiet riveduta u inħoloq l-iskop li għalih ġiet intavolat dan l-appell*
III. *Illi għalhekk fl-opinjoni umli tal-Awtorita' intimata, m'għadx hemm lok li jkompli dan l-appell*

Eċċezzjonijiet ulterjuri

Illi issa l-Awtorita' Intimata , bla preġudizzju għall-eċċezzjoni preliminari, tissenjala s-segwenti eċċezzjonijiet ulterjuri

IV. *Illi t-talba tal-appellant għandha tigi miċħuda stante li d-decizjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda gusta fil-forma u fis-sustanza liema deċiżjoni giet meħuda wara li gew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti.*
V. *Illi r-rikorrenti għandhom titlu bi qbiela, liema titlu kien skada u għalhekk l-Awtorita' tal-Artijiet kienet qed taġixxi fi pieni drittijiet tagħha li toħrog din l-art għal sejħa b'tender sabiex tisfrutta l-aħjar potenzjal hek kif obbligata bil-liġi li tamministra l-art fl-aħar interess skont l-Artikolu 7(2)(c) ta' Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta*
VI. *Illi l-Awtorita qed tirriserva argumenti u provi ulterjuri*
VII. *Illi għalhekk m'hemm l-ebda raġuni għala dan l-Appell għandu jintlaqa'*

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli Tribunal , u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smigħ ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet u tiċħad dan l-appell;

Salv kull provediment li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xieraq."

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet;

Ra li r-rikors tħalla għal-lum għal sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorità intimata illi bicca art maghrufa bhala l-ghalqa "Ta' Madorbu" sive "Ta' Betti" fil-Qrendi tinhareg b'*tender* u dan kif gew infurmati permezz ta' ittra datata 7 ta' Gunju 2021. Illi t-Tribunal josserva illi ghalkemm ir-rikorrenti jindikaw din il-bicca art li qieghda gewwa l-Qrendi, l-indikazzjoni tal-art fit-*tender* hija li l-art tinsab gewwa l-Imqabba. Madanakollu fil-kors ta' din il-kawza ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni li l-art mertu ta' dan ir-rikors hija proprju dik li harget b'*tender*.

Illi mill-affidavit tar-rikorrenti Maria Milva Farrugia jirrizulta li hija kienet giet rikonoxxuta bhala enfitewta fuq l-art in kwistjoni wara l-mewt ta' ommha.[1] Illi l-imsemmi cens kien jaghlaq fl-2013. Mill-istess affidavit jirrizulta illi hija kienet talbet li dan ic-cens jigi mixtri/mifdi/mgedded,[2] pero` giet infurmata da parti tal-Ufficju Kongunt li cens ma setax jiggedded qabel jaghlaq.[3] Ghalhekk wara li ghalaq ic-cens fil-15 ta' Awwissu 2013, u precizment fit-18 ta' Novembru 2013, hija kitbet lill-Ufficju Kongunt sabiex tigi rikonoxxuta bi qbiela fuq l-istess art u dan ai termini tal-istruzzjonijiet li kienu nghataw lilha f'ittra datata 22 ta' April 2013.[4] Di piu`, fl-istess ittra ta' Novembru 2013, hija ghamlet talba sabiex bicca mill-istess ghalqa tinqaleb bi qbiela fuq uliedha u fuq zewgha peress li huma wkoll jahdmu l-imsemmija ghalqa. Tispjega li wara l-2015 il-hlas tac-cens ma baqax jigi accettat. Fl-2017 hija rceviet ittra fejn intalbet taghmel dikjarazzjoni li kienet qed tahdem l-art in kwistjoni.[5] Fil-fatt hija pprezentat dak rikjest minnha.[6] Wara dan hija ppruvat taghmel kuntatt mal-persuna responsabbli u wara hafna tentattivi it-tfal taghha iltaqghu ma' Osterius Aquilina.

Tispjega li xi zmien wara din il-laqgha mas-Sur Aquilina, persuna li kienet qieghda tokkupa bicca art biswithom tefa' terrapien u skart gewwa l-ghalqa in kwistjoni. Huma ghamlu kuntatt ma' dan it-terz u dan talabhom biex ibieghulu l-art ghax kienet tghodd ghalih. Huma qalulu li dik l-art kienet tal-Gvern u huwa qatalghom it-telefonata hesrem. Dan kollu gie konfermat minn zewgha Mario Farrugia.

Mariano Farrugia spjega illi fil-laqgha li kellhom ma' Osterius Aquilina, dan qalilhom li t-terz li kien tefa' t-terrapien "jista' jaghmel li jrid" u li l-art in kwistjoni ma tghoddx ghalihom izda ghal dan it-terz. In vista ta' dan huma kitbu

---
[1] Dokument LA1 a fol. 89
[2] Dokument LA2 a fol. 90 u Dokument LA4 a fol. 94
[3] Dokument LA5 a fol. 95
[4] Dokument LA6 a fol. 96
[5] Dokument E a fol. 19
[6] Dokument F a fol. 10

lill-Ombudsman fuq il-kwistjoni.[7] Dan kollu gie konfermat minn huh Alan Farrugia.

Joanie Galea, ufficjal tal-Awtorita` intimata, xehdet illi r-rikorrenti kienu ghamlu ilment mal-Ombudsman rigward din l-art. Hija spjegat li ma kienx car min ta l-ordni biex din l-art tohrog b'*tender*. Tispjega li l-ewwel darba li ssemmiet il-kelma *tender* kien fir-risposta li Dr. Tiffy Anne Farrugia, avukata mal-Awtorita` intimata fl-*internal audit and investigations directorate*, kienet tat lill-Ombudsman.[8]

Osterius Aquilina, wara li saritlu referenza ghal-laqgha li kellu ma' uhud mir-rikorrenti, spjega illi fl-istess laqgha huwa kien semma' li l-art in kwistjoni kienet tajba ghal terz ghaliex kien zbaljat, fis-sens li kien minghalih li l-art kienet taghml parti mill-art okkupata mill-istess terz. Jghid li pero` wara ricerka li kien ghamel il-Perit Duncan Mifsud instab li l-bicca art tar-rikorrenti u dik tat-terz ma kellhomx x'jaqsmu ma' xulxin.

Dr. Tiffany Anne Farrugia spjegat illi hija *liason officer* gewwa l-Awtorita` intimata dwar kwistjonijiet li jigu riferuti mill-Ombudsman. Tispjega li fil-kaz prezenti hija qaghdet fuq dak li kien qalilha l-ufficjal responsabbli mit-Taqsima li maghha kellha x'taqsam il-kwistjoni, u cioe` Osterius Aquilina, u li ghalhekk ir-risposta taghha lill-Ombudsman kienet ibbazata fuq dak li kien qalilha l-istess Aquilina.

Ikkunsidra:

Illi permezz ta' eccezzjoni preliminari, l-Awtorita` intimata, sahqet illi l-iskop ta' dan l-appell illum gie milhuq bl-azzjoni tempestiva li ttiehdet da parti taghha u dana ghaliex is-sejha ghall-offerti li nharget rigwardanti din il-bicca art giet irtirata mill-istess Awtorita` wara li rrizulta li l-istess sejha harget bi zball.

Illi da parti taghhom ir-rikorrenti ma humiex tal-istess fehma u dana ghaliex huma jsostnu li dak li qed jimpunjaw hija proprju d-decizjoni li ttiehdet mill-Awtorita` sabiex l-istess art tinhareg b'sejha ghall-offerti.

Illi dan it-Tribunal jaqbel mas-sottomissjoni tar-rikorrenti. Illi ghalkemm is-sejha ghall-offerti giet irtirata, dan ma jfissirx illi dan it-Tribunal ma jistghax jissindika kif u *come* harget l-istess sejha. Biex harget din is-sejha bilfors li xi hadd ha decizjoni amministrattiva, liema decizjoni giet komunikata lir-rikorrenti. Ghalkemm ma johrogx car min ha l-istess decizjoni, jibqa' l-fatt li l-Awtorita` intimata trid tirrispondi ghal dak li jaghmlu l-ufficjali taghha.

---

[7] Dokument a fol. 127
[8] Dokument LA16 a fol. 124

Illi huwa pjuttost car illi d-direzzjoni li kien hemm da parti tal-Bord tal-Gvernaturi u tal-amministrazzjoni tal-Awtorita` intimata kienet li l-istess art tinghata bi qbiela, u dan anke wara li minn diversi snin qabel din kienet id-direzzjoni tal-predecessur tal-istess Awtorita`. Illi dawn id-direzzjonijiet jirrizultaw mill-*case officer reports* u mill-minuti tal-Bord tal-Gvernaturi, senjatament is-segwenti:-

1. Fis-26 ta' Frar 2020 gie redatt *case officer report* fejn Osterius Aquilina, *Senior Manager Agricultural Property",* rrimarka li *"Abbazi tal-Kapitolu 573 Artikolu 35 (2) naqbel li c-cens annwu ta' din il-proprjeta` ghandu jigi mgedded".* Jirrizulta li l-membri tad-*Disposals Committee* qablu ma' din ir-rakkomandazzjoni u gie deciz li l-art tinghata b'cens bi sbatax-il sena in linea mal-*policy* TCTE (1).[9]
2. Fid-9 ta' Gunju 2020 gie redatt *case officer report* iehor minn Osterius Aquilina fejn gie rimarkat illi "*Abbazi tal-Kapitolu 573 Artikolu 35 (2) l-Awtorita` kompetenti tista' wkoll wara t-tmiem tal-enfitewsi temporanja tiddeciedi li testendi l-enfitewsi temporanja ghal zmien specifiku bi hlas ta' cens rivedibbli fis-sena li jkun jirrifletti l-valur tal-art fis-suq".*[10]
3. Fis-6 ta' Lulju 2020 gie redatt *case officer report* iehor fejn gie rimarkat is-segwenti *"Abbazi ta' dak li s-sinjura Farrugia giet informata u l-ligi prezenti, din l-Awtorita` ghandha tistabilixxi jekk din ghandix tkunx kirja ta' qbiela jew tigdid tal-enfitewsi".*[11]

Illi dan it-Tribunal ma jistax jifhem kif fuq talba wahda gew redatti tliet *case officer reports*. Jekk hemm xi raguni din ma gietx spjegata lil dan it-Tribunal. Pero` li hu zgur hu li minkejja li l-Kumitat tad-Disposals kien ta direzzjoni kif ghandha tigi ndirizzata t-talba, il-kwistjoni marret *at a tangent* biex spicca harget sejha ghall-offerti u dan minkejja direzzjonijiet differenti li nghataw bil-miktub li rrizultaw fil-mori ta' dawn il-proceduri. Illi l-Awtorita` intimata rrilevat li meta ndunat b'dan l-izball hija kienet pronta biex iritirat l-istess sejha ghall-offerti.

Illli l-irtirar tas-sejha ghall-offerti kien pass amministrattiv tajjeb wara li rrizulta li din ma kellha qatt tohrog. Pero` dan it-Tribunal ma jistax jieqaf hemm u ma jevalwax ftit kif imxew l-affarijiet. Illi permezz tal-ewwel talba taghhom ir-rikorrenti qeghdin jitolbu li d-decizjoni kif kontenuta fl-ittra tas-7 ta' Gunju 2021 tigi mhassra u revokata. Ir-rikorrenti ghandhom ragun jghidu li bl-irtirar tas-sejha ghall-offerti biss huma mhumiex sodisfatti u li huma jixtiequ li d-decizjoni li l-art tinhareg b'sejha ghall-offerti tigi mhassra. Hemm distinzjoni bejn li l-Awtorita` tirtira sejha ghall-offerti u li thassar id-decizjoni taghha li l-art tinhareg

[9] Dokument LAX3 a fol. 162
[10] Dokument LAX 1 a fol. 159
[11] Dokument LAX2 a fol. 160

b'sejha ghall-offerti. Il-fatt li s-sejha giet irtirata ma jfissirx li l-Awtorita` ma tistax terga' tohrog l-istess sejha abbazi ta' decizjoni li sa fejn jirrizulta lil dan it-Tribunal ma gietx revokata. Mentri jekk tigi mhassra d-decizjoni li permezz taghha l-art in kwistjoni inharget b'sejha ghall-offerti allura l-istess Awtorita` tkun trid terga' tibda process mill-gdid jekk tkun tal-fehma li l-art in kwistjoni ghandha tohrog b'sejha ghall-offerti.

Illi wara li t-Tribunal ra l-korrispondenza kollha li ghaddiet matul is-snin bejn il-partijiet huwa tal-fehma illi r-rikorrenti nghataw x'jifhmu illi l-art setghet tinghata lir-rikorrenti Maria Milva Farrugia b'xi forma ta' titolu wara li jiskadi c-cens temporanju. Sahanistra Maria Milva Farrugia intalbet taghmel dikjarazzjoni li kienet ghadha qed tahdem l-istess art u li kienet tahdimha meta skada c-cens. Li kieku l-Ufficju Kongunt ma kellux hsieb li jaghti l-istess art b'xi forma ta' titolu lir-rikorrenti ma kellux ghalfejn jitlobha tali dikjarazzjoni.

Illi dan it-Tribunal ma jistax ma jinnutax is-snin twal li ghaddew bejn meta r-rikorrenti Maria Milva Farrugia ghamlet it-talba taghha biex tinghata l-art taht xi forma ta' titolu sa meta irceviet ittra datata 24 ta' Jannar 2017 fejn intalbet taghmel id-dikjarazzjoni msemmija fil-paragrafu precedenti. Illi dan it-tul ta' zmien m'hu xejn hlief sinjal ta' amministrazzjoni hazina ghaliex persuna m'ghandhiex tithalla daqshekk zmien fil-limbu minghajr ebda forma ta' risposta. Iktar minn hekk mill-2017 proprju sad-data tad-decizjoni appellata ma regghet semghet xejn iktar minghand l-Awtorita` intimata, hlief ghal laqgha, li saret ma' Osterius Aquilina, fuq insistenza taghha.

Illi ghalhekk, fil-fehma ta' dan it-Tribunal, dan huwa kaz klassiku ta' amministrazzjoni hazina u jawspika li issa, li l-affarijiet huma cari, l-Awtorita` intimata tipprocessa t-talba tar-rikorrenti fl-iqsar zmien possibbli.

Ghaldaqstant it-Tribunal se jkun qieghed ihassar id-decizjoni tal-Awtorita` intimata li l-art in kwistjoni tinhareg b'sejha ghall-offerti.

Illi permezz tat-tieni talba ir-rikorrenti talbu lil dan it-Tribunal jordna lill-Awtorita` intimata tiehu decizjoni dwar din l-art fi zmien qasir u perentorju. Illi din it-talba illum hija ezawrita ghaliex emerga car mill-provi illi decizjoni diga' ttiehdet u jonqos biss li tigi formalizzata.

Illi permezz tat-tielet talba, r-rikorrenti talbu li l-Awtorita` intimata tigi ordnata tiehu decizjoni skont il-prassi tal-istess Awtorita`, u cioe` li l-art tinghata bi qbiela. Illi f'dan il-kaz ukoll, din it-talba giet ezawrita ghar-ragunijiet li nghataw fil-paragrafu precedenti. Illi dwar jekk l-art tinghatax bi qbiela jew inkella taht xi forma ta' titolu iehor hija fid-diskrezzjoni tal-Awtorita` intimata.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, filwaqt li qiegħed jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jastjeni milli jiehu konjizzjoni tat-tieni u tat-tielet talba stante li l-mertu taghhom gie ezawrit fil-mori, qieghed jichad l-eccezzjonijiet tal-Awtorita` intimata sa fejn dawn huma inkompatibbli ma' dak li ntqal hawn fuq.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita` intimata.

Dr. Charmaine Galea
President tat-Tribunal ta' Reviżjoni Amministrattiva

Diane Gatt
Deputat Reġistratur