MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

Illum 6 ta' Jannar 2022

Rikors Numru 60/21

Elton Penza
Vs

Awtorita` ta' l-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Elton Penza** ippreżentat fit-2 ta' Lulju 2021 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

"Peress illi l-esponenti huwa l-uniku persuna intitolata u awtorizzata li tgawdi kwalsiasi dritt fuq il-fond numru 52, Triq Santu Rokku, Kirkop li kien b'titolu ta' ċens temporanju għand il-mejta Annunzjata Polidano, in-nanna tal-esponenti, u dan kif, jekk jkun il-bżonn jiġi ppruvat fit-trattazzjoni tal-Appell;

Peress illi l-imsemmija Annunziata Polidano mietet fit-12 ta' Ġunju 1987 meta kien għad fadalla xi tletin sena tgawdija tal-imsemmi ċens temporanju;

Peress illi kull min kien werrieta tal-istess mejta Annunzjata Polidano irrinunzja kwalsiasi dritt fuq l-imsemmi fond favur l-esponenti;

Peress illi għal diversi snin l-esponenti u l-familjari viċin tiegħu jużaw l-imsemmi fond bħala villeġġjatura u weekend home

Peress illi b'ittra datata 14 ta' Ġunju 2021 lir-rikorrent l-Awtorita' tal-Artijiet ħarġet rifjut peress li l-fond in kwistjoni m'huwix residenza ordinarja;

Peress illi l-istess Awtorita' illum qed tittratta bl-istess xiber persuni li qed jokkupaw proprjeta' tal-Awtorita' għall-villeġġjatura;

Illi l-aggravju tal-każ huwa sempliċi u manifest;

Illi l-applikazzjoni ġiet rifjutata bla ebda bażi legali u reali u għalhekk jidher li ċ-ċaħda mhux ġustifikata;

Għal dawn ir-raġunijiet ir-rikorrenti qiegħed umilment jitlob sabiex dan it-Tribunal jħassar id-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet fejn irrifjutat it-talba tar-rikorrenti u fiċ-ċirkustanzi jati dawk il-provvedimenti li dan it-Tribunal iħoss li huma opportuni nkluż l-ordni li l-Awtorita' tal-Artijiet taprova l-applikazzjoni għal rikonoxximent tal-esponenti."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` intimata** ppreżentata fis-16 ta' Lulju 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *"Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Elton Penza (KI 433276M);*

2. *Illi l-appellant qed jappella minn deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet datata 14 ta' Ġunju 2021 li peremezz tagħha ġiet irrifjutata mill-istess Awtorita' , it-talba tar-rikorrenti liċ-ċens tmeporanju li skada fl-2017 'jiġi konvertit f'wieħed perpetwu fuq il-fond '52,Triq Santu Rokku, Kirkop', permezz ta' deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata dsatax (19) ta' Mejju, elfejn wieħed u għoxrin (2021)*

3. *Illi r-raġuni għal tali rifjut ġie spjegat permezz ta' ittra datata erbatax (14) ta' Ġunju, elfejn wieħed u għoxrin (2021), li fiha ġiet spjegata r-raġuni għaċ-ċaħda, ossia:-*

   > *'Peress li l-fond fuq imsemmi m'huwiex wieħed ta' residenza ordinarja kif jinftiehem fil-Kap 158 tal-Liġijiet, il-Bord jinfurmak li ser tinħareġ sejħa fuq il-fond'*

4. *Illi r-rikorrenti ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u għalhekk intavola dan l-appel;*

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

Elenku ta' Punti fuq l-Aggravji tal-Appell

I. *Illi l-uniku aggravju tal-appellant hu li 'l-applikazzjoni ġiet rifjutata bla ebda bażi legali u reali u għalhekk jidher li ċ-ċaħda mhux ġustifikata'*

II. *Illi dan l-aggravju ma jissustix stante li l-bażi legali tad-deċiżjoni tal-Awtorita' intimata kienet kwotata fid-deċiżjoni innifisha mibgħutha lir-rikorrenti;*

III. *Illi Artiklu 12(4) ta' Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jistipula :-*

   > *Meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta'* ***<u>dar ta' abitazzjoni</u>***[1] *okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu fi żmien dak l-egħluq, li ma tkunx enfitewsi msemmija fis-subartikolu (2)(a) jew (b), l-enfitewta jkollu l-jedd jikkonverti l-enfitewsi f'waħda perpetwa taħt l-istess kondizzjonijiet ta'enfitewsi temporanja barra minn dawk li jkunu jirreferu għaż-żmien u għaċ-ċens. Iċ-ċens li jkollu jitħallas b'effett mill-konversjoni tal-enfitewsi f'waħda perpetwa u sakemm jgħaddu ħmistax-il sena minn dik id-data jkun daqs sitt darbiet iċ-ċens*

---

[1] Enfasi miżjuda

li kien jitħallas minnufih qabel dik il-konversjoni, u wara dan għandu jiżdied kull ħmistax-il sena b'daqstant miċ-ċens kurrenti, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappr eżenta bi proporzjon miegħu ż-żieda fl-inflazzjoni minn meta l-imsemmiċens ikun ġie stabbilit l-aħħar.(5) Jekk l-enfitewta ma jeżerċitax il-jedd mogħti lilu bis-subartikolu (4) fi żmien sitt xhur mid-data li dak il-jedd ikuneżerċitabbli, dak il-jedd għandu, bil-modifiki meħtieġa, jgħaddi għand min ikun qed jokkupa d-dar li jkollu jedd jitlob, bl-esklużjoni tal-enfitewta, li d-dar ta' abitazzjoni tingħata lilu mill-proprjetarju b'enfitewsi perpetwa taħt l-istess kondizzjonijiet li kienu jiġu applikati kieku l-enfitewta kien ikkonverta l-enfitewsif'waħda perpetwa

IV. *Illi għalhekk it-talba tal-appellant għandha tiġi miċħuda stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza, liema deċiżjoni ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti.*

V. *Illi l-Awtorita qed tirriserva argumenti u provi ulterjuri*

VI. *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 datata erbatax(14) ta' Ġunju, 2021 u tiċħad dan l-appell;
Salv kull provediment li dan l-Onorabbli Tribunal jidhirlu xieraq."

Sema' t-trattazzjoni tad-difensur tal-Awtorita` intimata;

Ra n-Nota ta' Osservazzjonijiet tar-rikorrent;

Ra li r-rikors ġie differit għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata datata 14 ta' Ġunju 2021 li permezz tagħha ġie nfurmat li t-talba tiegħu sabiex ċens temporanju gravanti l-fond numru 52, Triq Santu Rokku, Ħal-Kirkop jiġi konvertit f'wieħed perpetwu kienet ġiet miċħuda.[2]

Ir-rikorrent spjega li fil-fond in kwistjoni kienet toqgħod nanntu u kien ilu diversi snin jitħabat sabiex ikun jista' jiġi rikonoxxut mal-Awtorita` intimata jew il-predeċessur tagħha. Jispjega li hu u l-familja tiegħu kienu jokkupaw il-fond bħala villeġġjatura għal dawn l-aħħar snin. Jispjega wkoll li kien għamel ftehim bil-miktub ma' eredi oħra sabiex huwa jkun jista' jgawdi dan il-fond u sabiex iċ-ċens jinqaleb fuq ismu.

[2] It-Tribunal jirrileva illi fil-proċess ma sabx kopja tad-deċiżjoni appellata. Madanakollu ma jirriżultax li hemm kontestazzjoni dwar il-kontenut tal-ittra kontenenti d-deċiżjoni appellata.

Karl Borg, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, spjega li fl-2018 il-konsulent tar-rikorrent kien kiteb f'isem numru ta' eredi ta' Josephine Penza li kienet ġiet nieqsa fl-2016 sabiex iċ-ċens jinqaleb fuqhom jew inkella sabiex iċ-ċens temporanju jiġi estiż favur l-aħwa Penza. Il-konsulent tal-aħwa Penza kien talab ukoll li f'każ li din it-talba ma tiġix milqugħa, l-imsemmija aħwa jingħataw id-dritt tal-ewwel rifjut. Jispjega li fuq din it-talba ma kien hemm l-ebda deċiżjoni da parti tal-Awtorita intimata pero` jispjega li fl-2020 ir-rikorrent kien talab ir-rikonoxximent tal-Awtorita` wara li ġab l-awtorizzazzjoni tal-werrieta kollha sabiex jiġi rikonoxxut waħdu mill-istess Awtorita`. Ix-xhud spjega li peress li ċ-ċens temporanju skada fl-2017, il-Bord tal-Gvernaturi ordna li ssir valutazzjoni tal-fond sabiex issir sejħa għall-offerti.

Dr. Maxilene Bonnett, *Senior Manager* fis-sezzjoni tar-*Redemption* u *Recognition* fi ħdan il-*Unit* Legali tal-Awtorita` intimata, spjegat li ċ-ċens temporanju in kwistjoni kien skada fl-2017. Preċedentement għal din l-iskadenza kienet saret talba sabiex l-istess ċens jinfeda, pero` dak iż-żmien ma kien hemm l-ebda skema miftuħa. Spjegat li sussegwentement kien hemm talba oħra għal estensjoni taċ-ċens temporanju jew inkella sabiex jingħata d-dritt tal-ewwel rifjut. Wara din kien hemm talba oħra sabiex ir-rikorrent jiġi rikonoxxut mill-Awtorita`. Tispjega li l-Bord tal-Awtorita` ma qabilx li ċ-ċens għandu jiġi konvertit f'wieħed perpetwu peress li l-fond ma kienx wieħed residenzjali u li għalhekk kellu joħroġ għall-bejgħ wara sejħa għall-offerti.

Ikkunsidra:

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi fl-1868 il-fond in kwistjoni kien ġie mogħti b'ċens temporanju lil ċertu Leonardo Sacco għal żmien disgħa u disgħin (99) sena. Sussegwentement fl-1934 dan iż-żmien ġie estiż b'ħamsin (50) sena oħra u dan favur it-tfal ta' Leonardo Sacco. L-istess ċens baqa' jintiret sakemm intiret minn Annunziata Polidano, in-nanna tar-rikorrent. Jirriżulta wkoll illi fl-2016 l-eredi ta' Annunziata Polidano talbu sabiex jifdu ċ-ċens. Pero` din it-talba ġiet rifjutata stante li ma kien hemm l-ebda skema ta' fidi f'dak iż-żmien.

Illi jirriżulta li ċ-ċens temporanju għalaq fl-14 t'Awwissu 2017. Madanakollu fl-2018 ir-rikorrent u l-werrieta l-oħra ta' Annunziata Polidano kienu talbu għal estensjoni tal-imsemmi ċens jew fin-nuqqas għad-dritt tal-ewwel rifjut.[3] Skont ma xehed ir-rikorrent u l-uffiċjal Karl Borg, l-eredi ta' Annunziata Polidano

---

[3] Dokument KB2 a fol. 28

irrinunzjaw għas-sehem tagħhom favur ir-rikorrent[4], wara liema, fl-2020, talab sabiex jiġi rikonoxxut fil-fond flok nanntu.[5]

Illi meta tela' l-*case officer report* quddiem il-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata dan kien jirrigwarda ż-żewġ talbiet imsemmijin fil-paragrafu preċedenti, u cioe` waħda tal-eredi ta' Josephine Penza, u oħra tar-rikorrent. Jirriżulta li eventwalment il-Bord trattahom permezz ta' deċiżjoni waħda, u cioe` dik appellata.

Illi t-Tribunal huwa konxju li minn żmien għal żmien il-Gvern iniedi skemi sabiex ċnus temporanji fuq fondi li jappartjenu lill-Gvern jiġu mixtrija. Pereżempju fl-1 ta' Ottubru 2019 il-Gvern nieda Skema li permezz tagħha min kellu ċnus temporanji fuq fondi residenzjali jew villeġġjaturi seta' jixtri d-dirett dominju.

Illi t-Tribunal jirrileva illi ai termini tal-artikolu 12 (4) tal-Kapitlu 158 tal-Liġijet ta' Malta, biex ċens temporanju ikun jista' jiġi konvertit f'wieħed perpetwu, il-fond irid ikun jikkonsisti f'dar ta' abitazzjoni okkupta minn ċittadin Malti bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Illi minn dak dikjarat mill-istess rikorrenti fil-korrispondenza mibgħuta lill-Awtorita` intimata u fl-affidavit preżentat f'dawn il-proċeduri, il-fond in kwistjoni mhux ir-residenza ordinarja tiegħu iżda użat bħala villeġġjatura. Illi għalhekk hemm nieqes element essenzjali biex ċens temporanju jiġi konvertit f'wieħed perpetwu.

Illi għalkemm kif diġa ingħad iktar 'il fuq l-Awtorita` intimata fl-2019 nediet Skema fejn id-dirett dominju ta' proprjeta` tal-Gvern użata bħala residenza ordinarja jew villeġġjatura jista' jinxtara, jirriżulta li ċ-ċens in kwistjoni għalaq fl-2017. Kwindi din l-Iskema ċertament ma tistax tapplika għaċ-ċens in kwistjoni stante li r-rikorrent mhux iċ-ċenswalist rikonoxxut mill-Awtorita` intimata. Lanqas, jekk għall-grazzja tal-argument wieħed jargumenta li t-talba saret qabel għalaq iċ-ċens, tali ċens ma setax jiġi konveritit f'wieħed perpetwu ai termini tal-artikolu 12 (4) tal-Kapitolu 158 stante li ma jikkwalifikax bħala residenza ordinarja tar-rikorrenti.

Illi għalhekk dan it-Tribunal huwa tal-fehma illi l-ebda waħda mit-talbiet imressqa mir-rikorrent ma setgħu jiġu legalment milqugħa u dana għaliex l-Awtorita` intimata ma kellha l-ebda obbligu legali li tirrikonoxxieh fil-fond in kwistjoni wara li skada ċ-ċens u lanqas kien hemm xi Skema miftuħa meta ċ-ċens kien għadu *in vigore* li huwa seta' jibbenefika minnha.

---

[4] Fil-proċess a fol. 30 ġiet esebita biss l-ewwel paġna ta' skrittura ta' rinunzja fejn jidhru numru ta' ismijiet. Pero` l-korp tal-ftehim innifsu ma ġiex esebit.
[5] Dokument KB3 a fol. 29.

Għaldaqstant it-Tribunal iqis illi l-Awtorita` intimata ddeċidiet it-talba tar-rikorrent b'mod ġust u bi tħaris tal-liġi.

DECIDE

Għaldaqstant, it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti qiegħed jiċħad it-talbiet tar-rikorrenti u jilqa' l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

____

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur