MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

3 ta' Frar 2022

Rikors Numru 82/2021

Jason Grixti
Corinne Grixti
Giovanni Grixti

Vs

L-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Jason Grixti, Corinne Grixti u Giovanni Grixti** ippreżentat fit-3 t'Awwissu 2021 li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:-

"1. Illi l-esponenti ssottomettew applikazzjoni mal-Awtorità Intimata sabiex bħala ċenswalisti jifdu ċ-ċens temporanju tal-propjeta 39, Triq Karmnu Sliema u dan skont l-iskema maħruġa fl-2019 għax-xiri tad-dirett dominju temporanju ta' propjeta tal-Gvern.

2. Illi l-esponenti ġew mgħarrfa permezz ta' ittra datata 7 ta'Lulju 2021 u li ġiet notifikata lill-esponenti nhar l-14 ta' Lulju 2021 illi din it-talba ġiet irrifjutata stante li l-Awotrità qalet li l-propjeta ma kienitx qed tintuża bħala residenza u anqas bħala villeġatura miċ-ċenswalisti inniffsihom;

3. Illi l-esponenti ħass ruħu aggravat minn din id-deċiżjoni u għalhekk qiegħed jinterponi dan l-umli appell;

4. Illi l-Aggravju huwa ċari u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:

a. Illi fl-ewwel lok, l-appellanti jħossuhom aggravati mill-fatt illi l-unika motivazzjoni għaċ-ċaħda għat-talba tiegħu da parti tal-Awtorità tal-Artijiet kienet għaliex l-propjeta

ma kienitx qed tintuża bħala residenza u anqas bħala villeġġatura miċ-ċenswalisti inniffsihom u dan mingħajr ebda kunsiderazzjoni lil fatti speċi tal-każ li b'mod oġġettiv kellhom jwasslu għall-konklużjoni totalment differenti.

b. *Illi l-esponenti jissottomettu li bħala fatt riċentament ġew miżjuda u rikkonoxxutti bħala ċenswalisti l-esponenti Jason u Corrine Grixti, filwaqt li ċ-ċenswalisti ġa esistenti Giovanni Grixti u martu baqgħu bħala fatt rikkonoxxuti bħala ċenswalisti. Illi kif se jiġi ippruvat l-fond fuq imsemmi minn dejjem kienet r-residenza tal-koppja anzjana ergo' Giovanni Grixti u martu. Jason u martu Corrine Grixti koppja relattivament żgħażugħa li għadha qed trabbi t-tfal kellhom l-ħsieb li eventwalment minħabba l-anzjanita taċ-ċenswalisti l-oħra jmorru huma jgħixu f'dan il-fond bit-tfal tagħhom.*

c. *Ġara li fil-11 ta' Frar 2019 laħqet mietet il-mara ta' Giovanni Grixti li kienu ilhom għal żmien twil jgħixu f'dik d-dar su indikata u nel frattemp kienet diġa sottomessa l-applikazzjoni sabiex jinfeda iċ-ċens temporanju skont l-iskema. Ġara li l-esponenti Giovanni Grixtri, peress li kien għamel żmien twil jgħix ma martu fl-istess dar ma baqax jħossu komdu jgħix fil-fond in-kwistjoni u għalhekk iddeċieda li jmur jirrissjedi ġo dar tal-anzjani. Nel frattemp l-awtorita ħadet il-pagament ta' elf ewro (€1,000) għall-applikazzjoni.*

d. *Kien f'dan il-mument meta l-esponenti Giovanni Grixti mar jgħix ġo dar tal-anzjani li ċ-ċenswalisti l-oħra ergo Jason u Corinne Grixti bdew ix-xogħolijiet strutturali fuq il-post sabiex jkun jista jakkomoda lilhom bħala familja żgħażugħa b'żewġ tfal. Kien għalhekk u mingħajr ebda kunsiderazzjoni għall dawn il-fatti speċifiċi ta' dan il-każ li l-Awtorita iddeċideit kif iddeċideit għax skont l-istess awtorita mhu qed joqgħod ħadd fl-istess fond.*

e. *Fil-verita hija l-intenzjoni taċ-ċenswalisti li jirrisjedu fil-fond imsemmi tant li qed jagħmlu l-arranġamenti neċċessarji sabiex jkunu jistu jirrisjedu bħala familja. Għalhekk fiċ-ċirkostanzi partikolari l-esponenti jħossu li d-deċiżjoni tal-awtorita hija waħda għall kollox inġusta.*

Għaldaqstant l-Esponenti umilment jitlobu lil dan l-Onorabbli Tribunal, għar-raġunijiet suindikati, jilqa' l-aggravju tagħhom u jogħġbu jħassar, jirrevoka u jikkanċella d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet datata 7 ta'Lulju 2021 u konsegwentement jordna lill-istess Awtorità sabiex tipproċessa l-applikazzjoni li għanda twassal għal-fidi ta' ċens temporanju tal-fond 39 Triq Karmu Sliema."

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** datata 23 ta' Awwissu 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Corinne Grixti (ID 509473M) U Giovanni Grixti (ID 617744M);*
2. *Illi l-appellant qed jappella minn deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet datata sebgħa (7) ta' Lulju elfejn wieħed u għoxrin (2021) li peremezz tagħha ġiet irrifjutata mill-istess Awtorita' , l-applikazzjoni tar-rikorrenti sabiex jinxtara ċ-ċens temporanju ta 39, Jamar, Triq il-Karmnu, Sliema permezz tal-iskema ' 2019 scheme for the purchase of the temporary direct dominium of Government Property or Leased Property used as an Ordinary Residence or Summer Residence'*
3. *Illi din l-applikazzjoni ġiet rifjutata minħabba li :-*
4. *'Fil-każ tiegħek il-propjeta' mhijiex tintuża bħala residenza u anqas bħala villeġjatura'*

5. *Illi r-rikorrenti ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u għalhekk intavola dan l-appel;*
6. *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-aggravju tar-rikkorenti jiċċentra bażikament fuq spjegazzjoni li qed tingħata fil-mori ta' din il-kawża , liema spjegazzjoni in suċċint tgħid li fil- ħdax (11) ta' Frar 2019 (elfejn u dsatax) mietet il-mara ta' Giovanni Grixti u fil-frattemp ġiet sottomessa l-applikazzjoni għal-fidi ta' ċens . Sadanittant Giovanni Grixti mar f'dar ta' anzjani u u iċ-ċenswalisti l-oħra Jason u Corinne Grixti bdew xogħolijiet strutturali fuq id-dar sabeix takkomad lilhom u żewġt itfal tagħhom*
II. *Jibda billi jingħad li mhu vera xejn li l-applikazzjoni saret bejn il-mewt tas-Sinjura Grixti sa meta Giovanni Grixti mar f'dar tal-anzjani , iżda l-applikazzjoni saret fis-sbatax(17) ta' Ottubru tas-sena elfejn u dsatax(2019 li hija eżatt fl-istess jum li s-Sir Giovanni Grixti mar joqgħod f'dar residenzjali tal-anzjani;*
III. *Illi għalhekk l-Awtorita' tal-Artijiet meta effettivament ġiet biex tiskrutnia din l-applikazjoni kienet preċiża meta ikkostatat li la fil-mument li ġiet sottomessa l-applikazzjoni u wisq inqas meta imbagħad ħarġet id-deċiżjoni tal-applikazzjoni, is-sit tal-każ odjern ma kinx użat bħala dar residenzjali jew summer residence skont ir-rekwiżti tal-iskema tal-2019*
IV. *Illi inoltre l-appellanti fl-ebda punt ma ġabu provi fil-proċess tal-applikazzjoni li d-dar kienet qed tintuża residenza minnhom ;*
V. *Illi dan l-OnorabbliTribunal kemm -il darba ddċeċieda li proċess quddiemu qatt ma għandu jissostitiwxxi dak lil suppost inġieb ai fini tal-applikazzjoni oriġinali quddiem Awtorita', u għalhekk il-proċeduri quddiem il-Qorti ma jistgħux jirranġaw applikazzjoni li tkun difettuża anke għax din l-Awtorita' trid tiġi sindikata fil-Qorti fuq il-ġudizzju u l-proċess tagħha skont l-applikazzjoni kif kienet quddiemha;*
VI. *Illi inoltre fuq il-punt ta' x'jiġi definiti bħala residenza il-Qorti kellha ċans kemm -il darba tirrifletti, pereżempju:-*
   Dr Louis Camilleri vs Valerio Valente noe', Appell Ċivili 28 ta' Mejju 1979 *jingħad:*
   ..fuq l-insenjament ta Laurent : Non si usa della cosa secondo la sua destinazzjione non usandone, dina l-Qorti ripetutament assertit li n-nuqqa ta' użu tal-fond in lokazzjoni għal żmien sostanzjali u tenut kont taċ-ċirkostnzi kollha tal-każ jikkostituwixxu kambjament tad-destinazzjoni tiegħu liema prinċipju japplika sew għall-fondi kummerċjali kemm għad-djar ta' abitazzjoni u in forza tiegħu biss tista u, fil-fattispeċi tal-każ għandha tiġi akkolta d-domanda tar-rikorrent

   Mario Blackman vs John Cuschieri et Appell Ċivili (Inferjuri) 52/1996, 16 ta Diċembru, 2002
   Fil-fehma ta' din il-qorti biex vera tissusisti 'ir-residenza' din għandha tiddenota ċertu grad ta' kontinwita' ta' użu u timmanifesta l-mod kif il-bniedem jorganizza ħajtu u dik tal-familja tiegħu fuq il-post li hu intenda bħala residenza abitwali tiegħu. Is-sempliċi żamma fih ta' għamara jew ħwejjeġ oħra ma jagħmlux mill-fond dak l-użu li jintitola lill-kerrej jirċievi il-protezjoni tal-liġi'

Joseph Vella et -vs- Violet Gingell", 30 ta' Mejju 1997, Appell Ċivili Inferjuri
Din il-qorti taqbel li l-fatt biss li inkwilin minħabba l-eta', is-saħħa u xi raġuni oħra serja temporanjament jallonatana ruħu mill-fond li normalment iservi bħala residenza abitwali tiegħu ma kellux iwassal għall-konlużjoni li dan kien abbanduna l-fond u li ma kienx qed jużah. Ma kellux iwassal għall-konklużjoni tan-non uso b'mod li l-inkwilin jippreġudika l-kirja li kellu. Iżda jekk iċ-ċirkostanzi kienu tali li wasslu għall-konvinċiment - kif ovvjament kienu fil-każ in eżami -illi l-inkwilina kienet abbandunat il-fond għal numru konsiderevoli ta' snin u jkun jidher miċ-ċirkostanzi tal-każ illi ma kelliex, jew ma setgħetx ikollha, intenzjoni jew il-possibilta' li hemm tirritona, dan kellu jwassal għall-konlużjoni illi kien hemm in-non uso li jikkwalifika bħala bdil tad-destinazzjoni

G. Grech & Bros Limited vs George Sammut et, Qorti tal-Appell , Appell Ċivili numru 37/2005/1, 9 ta' April, 2010
Fuq il-fehma tal-Qorti minn dawn il-ftit provi u li l-aktar jinteressaw il-każ hawn prospettat tan-non-użu tal-intimat mill-fond mikri f'dik il-qagħda tas-saħħa tiegħu ma tistax ħlief tikkonkretiżża ruħha f'qagħda ta' abbandun definittiv durevoli u permanenti u mhux sempliċiment waħda satwarju jew temporanja. Hu stabilixxa ruħu b'mod abitwali fid-Dar għall-anzjani u allura għal dak li hu element intenzjonali ta' xi ritorn lura fil-fond dan ċertament ma seta ikollu l-ebda deċiżiva u et sic meta kkonfrontat mal-eżistenza tal-qagħda oġġettiva konkreta li għalih ukoll. Dik id-Dar saret ir-residenza stabilita tiegħu f'sens ta' permanenza fiha'

VII. 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.
VIII. Illi l-Awtorita qed tirriserva argumenti u provi ulterjuri
IX. 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 sebgħa (7) ta' Lulju elfejn wieħed u għoxrin (2021) 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 tad-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 7 ta' Lulju 2021 li permezz tagħha ġew infurmati li l-applikazzjoni tagħhom għall-fidi ta' ċens temporanju tal-fond numru 39, Triq il-Karmnu, Tas-Sliema skont l-Iskema tal-2019 kienet qiegħda tiġi rifjutata peress li l-fond ma kienx qiegħed jintuża la bħala residenza u lanqas bħala villeġjatura.

Minn dak li xehed Jason Grixti, f'Mejju 2016 missieru u ommu xtraw l-utili dominju għaż-żmien li kien fadal ta' sitt snin tal-fond in kwistjoni.[1] Jirriżulta li fil-11 ta' Frar 2019 ommu Paola Grixti ġiet nieqsa fejn ħalliet b'legat is-sehem tagħha mir-residenza in kwistjoni lilu u lil martu Corinne Grixti. Skont Grixti, missieru mar jgħix f'dar tal-anzjani fis-17 ta' Ottubru 2019 u għalhekk hu u martu bdew jaħsbu biex jagħmlu xi xogħolijiet biex eventwalment id-dar issir id-dar ta' abitazzjoni tagħhom. Permezz ta' ittra datata 16 ta' Marzu 2021 hu, martu u missieru ġew rikonoxxuti mill-Awtorita` intimata bħala ko-enfitewti tal-istess fond.[2] Jason Grixti iddikjara li fl-2019 applikaw sabiex jifdu ċ-ċens temporanju u fl-2021 kellhom rifjut tal-applikazzjoni tagħhom.

Dr. Glenice Stivala, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, spjegat illi hija kienet ħejjiet rapport dwar l-applikazzjoni tar-rikorrenti fejn kienet irrakomandat li din tiġi rifjutata stante li l-ebda wieħed mill-applikanti ma kien qiegħed jutilizza l-fond għal skop residenzjali.

Ikkunsidra:

Illi l-Iskema tal-2019 għax-xiri tad-dirett dominju temporanju ta' residenza jew villeġjatura fetħet fl-1 ta' Ottubru 2019 u għadha hekk miftuħa sal-lum.

Illi skont il-definizzjoni ta' "residenza" fil-linji gwida li wieħed isib pubblikati fuq is-sit elettroniku tal-Awtorita` intimata, isib li l-istess frażi tfisser *"fond ta' abitazzjoni użat minn persuna jew persuni biex jabitaw fih. Tinkludi wkoll garaxx/kmamar li imissu mal-fond u li huma użati bħala estensjoni tal-fond ta' abitazzjoni."*

In vista' ta' din id-definizzjoni l-Awtorita` intimata qiegħda tisħaq li siccome` la Giovanni Grixti u lanqas il-konjugi Grixti ma kienu joqogħdu fil-fond in kwistjoni fid-data li ssottomettew l-applikazzjoni, allura huma ma jikkwalifikawx sabiex jużufruwixxu mill-Iskema msemmija hawn fuq.

Illi pero` t-Tribunal jibda mill-ewwel biex josserva illi minn eżami tal-applikazzjoni li tinsab esebita a fol. 112 tal-proċess jirriżulta illi l-applikant kien **biss John Grixti**. Madanakollu l-Awtorita` jirriżulta li bagħtet ittra ta' rifjut tal-applikazzjoni lir-rikorrenti kollha. Għala dan sar ma ġiex spjegat fil-mori ta' dawn il-proċeduri. Kwindi dan it-Tribunal iqis li d-deċiżjonijiet mogħtija fil-konfront ta' Jason Grixti u Corinne Grixti ġew hekk mogħtija meta ma kien hemm l-ebda talba da parti tagħhom għaliex kien biss John Grixti li applika taħt l-Iskema msemmija.

[1] Ara l-kuntratt esebit a fol. 124
[2] Dokument B a fol. 32

Illi għalhekk dan it-Tribunal se jikkonċentra biex jara jekk ir-rifjut fil-konfront ta' John Grixti kienx ġustifikat jew le.

Illi r-raġuni għala l-applikazzjoni fil-konfront ta' John Grixti ġiet rifjutata hija li l-Awtorita` qieset li ladarba fil-ġurnata stess li ġiet intavolata l-applikazzjoni huwa mar jgħix f'dar tal-anzjani, allura kien hemm abbandun tal-fond in kwistjoni u allura ma baqax jirresjedi aktar fih.

In sostenn ta' dan l-Awtorita` intimata tiċċita numru ta' sentenzi illi jekwivalu l-abbandun ta' fond għal *non uso*, liema sentenzi jirrelataw ma' kirjiet. Illi dan it-Tribunal fittex għal xi farka ta' prova li seta' kellha l-Awtorita` dwar is-sitwazzjoni personali ta' John Grixti. Pero` ma sab xejn. L-unika prova li nġabet hija emejl ta' Jason Grixti mibgħuta fuq domanda tal-Awtorita` sena u nofs wara li ġiet intavolata l-applikazzjoni fejn l-istess rikorrent ikkonferma li John Grixti daħal fid-dar tal-anzjani fis-17 ta' Ottubru 2019. Illi ma sar l-ebda tentattiv da parti tal-Awtorita` intimata biex tiġbor iktar informazzjoni dwar il-kundizzjoni ta' John Grixti jew inkella dwar x'kienet l-intenzjoni tiegħu dwar l-istess fond.

Illi għalkemm hawn *non si tratta* ta' kirja taħt id-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, dan it-Tribunal jista' jiġbed ċertu similitudni fejn jirrigwarda t-tifsira tan-*non uso* ta' fond. Di fatti artikolu 1555A tal-Kodiċi Ċivili jistipula illi:

"(1) Fil-każ ta' dar għall-abitazzjoni, in-nuqqas ta' użu għall-abitazzjoni għal perjodu ta' aktar minn tnax-il xahar jitqies bħala użu ħażin tal-ħaġa mikrija skont l-artikolu 1555:[3]

Iżda meta persuna ma tkunx użat il-fond mikri lilha minħabba li hija kienet temporanjament assenti mill-fond minħabba f'xogħol, studji jew kura medika, dan ma jitqiesx bħala użu ħażin.

(2) Fejn inkwilin ta' kirja li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 jiġi rikoverat fi sptar jew f'dar tal-anzjani, fejn l-istituzzjoni tiċċertifika jew fejn jirriżulta b'mod konklussiv li l-istess inkwilin għandu dipendenza permanenti fuq l-istituzzjoni, il-kirja ta' dak il-fond għandha tiġi trasferita lil persuna kif indikata fl-artikolu 1531F:

Iżda meta inkwilin ma jibqax jabita fil-fond minħabba d-dipendenza totali fuq l-istituzzjoni kif ċertifikata mill-istess istituzzjoni jew kif jirriżulta mod ieħor u ma jkunx hemm dritt ta' trasferiment tal-kirja kif fuq imsemmi, jew it-

[3] Enfasi tat-Tribunal

trasferiment ma jkunx aċċettat mill-persuna li tkun tikkwalifika, is-sid ikun jista' jitlob il-ħall tal-kirja."[4]

Illi t-Tribunal jirribadixxi li hawn mhux qed nitkellmu fuq kirja iżda jemmen li għandu jiġbed inferenzi minn dak li tiddisponi l-liġi tal-kera fir-rigward tan-*non uso* ta' fond. Illi dan it-Tribunal bl-ebda mod ma ġie konvint li l-Awtorita` intimata kellha quddiemha xi prova illi John Grixti kien abbanduna l-fond in kwistjoni fis-sens li trid il-liġi jew li kellu xi **dipendenza permanenti** fuq l-istituzzjoni kif imsemmija hawn fuq. Għaldaqstant fil-fehma ta' dan it-Tribunal, l-Awtorita` intimata ma għamlitx assessjar ġust tal-applikazzjoni in kwistjoni.

Illi dan it-Tribunal jirrileva li mhux se jidħol fil-mertu tal-ittra ta' rifjut li ntbagħtet lil Jason u Corinne Grixti. Is-Sinjuri Grixti ma intavolaw l-ebda applikazzjoni taħt l-Iskema u kwindi ma kellha ssir l-ebda deċiżjoni fil-konfront tagħhom. Dak li se jagħmel it-Tribunal huwa sempliċement li jirrevoka d-deċiżjoni fil-konfront tagħhom abbażi tal-fatt li qatt ma kellha toħroġ deċiżjoni jekk huma ma ressqux applikazzjoni f'isimhom.

Għalhekk it-Tribunal filwaqt li se jkun qiegħed jirrevoka d-deċiżjoni maħruġa fil-konfront ta' Giovanni Grixti stante li ma sarx eżerċizzju ġust biex l-Awtorita` waslet għaċ-ċaħda tagħha, qiegħed ukoll jirrevoka d-deċiżjoni fil-konfront ta' Jason u Corinne konjugi Grixti peress li huma qatt ma ssottomettew applikazzjoni f'isimhom.

Illi finalment jiġi rilevat illi dan it-Tribunal ma jistax jilqa' dik il-parti tat-talba tar-rikorrenti fejn intalab li t-Tribunal "jordna lill-istess Awtorita` sabiex tipproċessa l-applikazzjoni li għandha twassal għall-fidi ta' ċens temporanju tal-fond 39, Triq il-Karmnu, Sliema." It-Tribunal filwaqt li se jkun qiegħed jirrevoka d-deċiżjoni appellata ma jistax jissostitwixxi d-diskrezzjoni li għandha l-Awtorita` biex tasal għal deċiżjoni li għad trid tittieħed. Dak li dan it-Tribunal huwa kompetenti li jagħmel huwa li jissindka dik id-diskrezzjoni pero` mhux li jarroga fuqu nnifsu tali diskrezzjoni. Kwindi huwa fid-diskrezzjoni tal-Awtorita`intimata, wara li terġa' tevalwa l-applikazzjoni in kwistjoni, takkordax jew le il-fidi ta' ċens.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jilqa' l-appell tar-rikorrenti limitatament fir-rigward tat-talba tagħhom sabiex id-deċiżjoni appellata tiġi annullata u revokata iżda mhux qiegħed jilqa' t-talba biex

[4] Enfasi tat-Tribunal

jissostitwixxi d-diskrezzjoni mħollija f'idejn l-Awtorita` intimata, filwaqt li jiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Awtorita` intimata.

Spejjeż a karigu tal-Awtorità intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur