MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

21 ta' Lulju 2022

Rikors Numru 111/2021

Perit Charles Buhagiar bħala applikant u in rappreżentanza ta' Antonio Gatt

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors tal-Perit Charles Buhagiar proprio et nomine ippreżentat fl-20 ta' Ottubru 2021 li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

Illi dan huwa appell a tenur tal-Artikolu 57 tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi wara applikazzjoni tal-appellant sabiex biċċa art formanti parti mit-territorji tal-Qanpiena formanti parti mis-sit nru 5, Triq Għar Lapsi, Siġġiewi tingħata lill-appellant b'titolu ta' enfitewżi temporanju, din it-talba ġiet miċħuda b'deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet li ġġib id-data tal-29 ta' Settembru 2021 (Ref GLA7/2021/0913. File number L751/1989).

Illi d-deċiżjoni tal-Awtorita' sabiex tiċħad it-talba appellant kienet għaliex "since part of the site requested is already leased to third parties and thus is being occupied illegally".

Illi l-appellant ħass ruħu aggravat mid-deċiżjoni msemmija u qed jinterponi umli appell mill-istess.

Illi jrid jingħad li minkejja li jissemma' biċċa minn din l-art kienet ġia ngħatat lit-terzi, filfatt ma jirriżultax mill-atti kif u lil min din l-art msemmija kienet ingħatat, u allura din id-deċiżjoni m'hix sostanzjata skont il-liġi.

Illi l-esponent jikkontesta l-varaċita' ta' din id-dikjarazzjoni.

Illi l-esponent ilu jokkupa l-art in kwistjoni għall-oltre 25 sena għaliex din kienet tifforma parti mill-applikazzjoni li huwa għamel sabiex jingħata b'kirja din l-art u oħra li tmiss mal-istess. Tul dan iż-żmien kollu, l-ebda terz ma vvanta xi dritt fuq l-art in kwistjoni u għalhekk l-esponent huwa konvint illi in kwantu qed jingħad li hemm xi titolu favur terz, dan fil-fatt mhux minnu. Jista' jkun illi l-Awtorita' bi żball qed tikkunsidra lill-esponent jista' jkun jitqies erronjament li qed japplika f'ismu.

Illi kif jiġi pruvat, l-art in kwistjoni kienet tħalliet barra errorjament meta l-esponent Antonio Gatt kien talab li l-art in kwistjoni tingħata lilu b'kirja, u minħabb af'hekk, l-esponent kien applika sabiex dan l-iżball ikkoreġi ruħu u tingħatalu in via ta' "encroachment" , u dan kif jirriżulta mill-annessa ittra hawn immarkata Dok. TG.

Illi kif jiġi privat waqt it-trattazzjoni ta' dan l-appell, mat-trapass taż-żmien, l-esponent eriga diversi strutturi fuq l-art in kwistjoni bil-konsapevollezza sħiħa u allura bir-rikonoxximent tal-Awtorita' tal-Artijiet.

Illi għalhekk ma jistax jingħad illi l-okkupazzjoni tal-esponent kienet illegali u mhux rikonoxxuta.

Għaldaqstant l-espponent umilment jitlob għar-raġunijiet fuq esposti li d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet titħassar u minflok tiġi ordnata takkorda lill-esponent it-titolu ta' enfitewżi temporanju kif mitlub minnu.

Ra r-risposta tal-**Awtorita` intimata** ippreżentata fid-9 ta' Novembru 2021 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell tal-Perit Charles Buhagiar bħala applikant u in rappreżentanza ta' Antonio Gatt;*
2. *Illi l-appellant qed jappella minn deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet datata disgħa u għoxrin (29) ta' Settembru, 2021 li permezz tagħha ġiet irrifjutata mill-istess Awtorita' it-talba tar-rikorrent fuq is-sit 5, Triq Għar Lapsi, Siġġiewi biex :*

   Request for Disposal by title of Temporary Emphyteuses in terms of Article 31(g) (C) of Chapter 573 of the Laws of Malta
3. *Illi r-raġuni għal tali rifjut kienet:*

   '.....Since part of site requested is already leased to third parties and thus is being occupied illegally'

4. *Illi r-rikorrenti ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u għalhekk intavola dan l-appell;*
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 parti mis-sit li ntalab sabiex jingħata b'emritewsi lir-rikorrent jinstab mikri għand terzi jew inkella hu proprjeta' tal-Gvern;*

II. *Illi l-fatt li r-rikorrent kien qed jokkupa partijiet minn din l-art b'mod illegali ma jtiħ l-ebda titolu jew drittijiet fuq din l-art;*

III. *Illi mhux kwistjoni li kif qed jittanta jispjega r-rikorrent li l-Awtorita' tal-Artijiet bi żball qed tikkonsidra lil Antonio Gatt bħala terz, imma hemm terzi oħra involuti*

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 meduda 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-Onorabbli 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 disgħa u għoxrin ta' Settembru, 2021 u tiċħad dan l-appell;

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

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' t-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent *pro et nomine* ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` ta' l-Artijiet datata 29 ta' Settembru 2021 li permezz tagħha l-Perit Charles Buhagiar ġie nfurmat illi l-applikazzjoni sottomessa minnu sabiex biċċa art tohroġ b'offerta għal ċens temporanju kienet qiegħda tiġi miċħuda stante li *"part of site requested is already leased to third parties and thus is being occupied illegally."*

Illi jibda biex jiġi ċċarat illi l-applikant f'din il-kwistjoni kien Antonio Gatt u mhux il-Perit Charles Buhagiar. Il-Perit Buhagiar kien il-Perit inkarigat minn Gatt biex jissottometti l-applikazzjoni in kwistjoni mal-Awtorita` intimata. Illi għalkemm fl-applikazzjoni ġie ndikat il-Perit Buhagiar bħala l-applikant, jekk wieħed jara min iffirma l-istess applikazzjoni jsib li bħala applikant iffirmaha Antonio Gatt.[1]

Illi mix-xhieda prodotta jirriżulta illi Antonio Gatt diġa jgawdi minn kirja ta' art ġewwa s-Siġġiewi magħrufa bħala "Tal-Qanpiena, Plot 5, Triq Għar Lapsi, Siġġiewi", filwaqt li ilu jokkupa l-art biswit għal diversi snin tant li bena diversi strutturi. Illi Gatt kien minn dejjem konsapevoli li l-art mertu ta' din il-kawża ma kinitx inkluża fil-kirja konċessa lilu, tant li fl-2004 kiteb lid-Direttur Ġenerali tad-Dipartiment tal-Artijiet biex l-istess art tiġi konċessa lilu b'*encroachment*.[2] Ir-rikorrent spjega li fi tlieta u erbgħin sena li kien ilu jokkupa l-porzjon art in kwistjoni qatt ħadd ma fixklu fil-pussess tiegħu. Ir-rikorrent spjega wkoll li t-territorju mertu tal-applikazzjoni kien dejjem fil-pussess tal-familja tiegħu.

Min-naħa l-oħra, Noel Gauci, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, spjega illi b'referenza għall-pjanta a fol. 66, is-sit immarkat "A" huwa diġa mikri lir-rikorrent, is-sit "B" hija proprjeta` vakanti, u s-sit "C" huwa mqabbel lil terzi.

Karl Borg, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, spjega illi s-sit "C" huwa mqabbel lil Victoria Gatt u lil Joseph u Josephine Claw. Jirriżulta illi Victoria Gatt u Joseph Gatt huma ħut ir-rikorrent u dan kif jirriżulta mill-affidavit ta' Victoria sive Vivi Gatt a fol. 88 tal-proċess. L-imsemmija Victoria Gatt stqarret illi fl-1992 ommha Maria Gatt u ħuha Joseph Gatt kienu akkwistaw mingħand il-Gvern territorju magħruf bħala "Number 4" Tal-Qanpiena ġewwa s-Siġġiewi. Meta ommhom kibret, ħija u ħutha, fosthom ir-rikorrent, qasmu l-art bejniethom. Sa dan it-tant, ħuha r-rikorrent kien talab li jingħata biċċa art oħra b'kera, liema art kienet magħrufa bħala "Number 5" u fil-fatt din ġiet konċessa lilu. Tispjega li din l-art suppost kellha tinkorpora biċċa żgħira mill-art li kellha ommhom u li kien fiha tinda. Tgħid li huma bħala aħwa kienu ftehmu bejniethom li din il-biċċa kellha tifforma parti min-"Number 5". Madanakollu din il-biċċa tħalliet barra bi żball.

Ikkunsidra:

Illi wara li t-Tribunal qies il-provi kollha prodotti u ra d-diversi pjanti esebiti, huwa ċar illi parti mill-art li talab ir-rikorrent hija mqabbla lil terzi, fosthom oħtu Vivianne Gatt. Illi għalkemm Vivianne Gatt qalet li fil-passat kien hemm

[1] Ara fol. 74 u 75 tal-process
[2] Dokument TG a fol. 3

qbil li parti mill-art okkupata minnha tgħaddi għand ir-rikorrent, ma hemm ebda dikjarazzjoni li dan il-ftehim għadu jgħodd sal-lum. Apparti minn hekk, ma tressqet l-ebda prova li l-ko-inkwilini l-oħra kienu wkoll disposti li jagħmlu din il-konċessjoni favur ir-rikorrent. Illi għalhekk ġie ppruvat li parti mis-sit in kwistjoni huwa mqabbel lil terzi *in solidum* kif sostniet l-Awtorita`. Kwindi, l-Awtorita` intimata ma setgħetx taqbad u tikkonċedi xi titolu lir-rikorrent meta parti mis-sit rikjest huwa diġa mikri lil ħaddieħor.

Illi fir-rigward tat-tieni parti tar-raġuni tar-rifjut, u ċioe` li s-sit kien qiegħed jiġi okkupat illegalment, anke hawnhekk l-Awtorita` intimata għandha raġun. It-Tribunal huwa tal-fehma illi l-Awtorita` setgħet artikolat id-deċiżjoni ferm aħjar pero` fis-sustanza d-deċiżjoni hija waħda korretta. Dan qiegħed jingħad peress li *ex admissis* ir-rikorrent stqarr illi huwa ilu jokkupa l-art li dwarha għamel l-applikazzjoni għal madwar tletin sena u wkoll tella' fiha bini kopert bil-permezz tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar, u ċioe` *enclosure* għat-trobbija tal-annimali.

Illi għalhekk għal dak li għandu x'jaqsam mal-parti li hija mikrija lil ħutu, l-Awtorita` intimata kienet korretta meta stqarret li din kienet mikrija lil terzi. Pero` l-istess ħaġa ma tistax tingħad fir-rigward ta' porzjon oħra mertu tal-applikazzjoni peress li rriżulta li din hija art tal-Gvern li ma hi mikrija lil ħadd. Madankollu jirriżulta illi kemm l-art mikrija lil terzi, u kemm is-sit vakanti, qegħdin preżentement jiġu okkupati mir-rikorrent u fihom għandu xi strutturi u dan kif jirriżulta mill-pjanta a fol. 68 tal-proċess.

Illi għalhekk filwaqt li rriżulta illi hija biss parti mill-art li dwarha r-rikorrent applika fuqha li hija mikrija lil terzi, dan it-Tribunal ma jqisx illi l-Awtorita` intimata kienet irraġjonevoli jew b'xi mod vizzjata fid-deċiżjoni tagħha. Il-fatt li kif ingħad, l-istess art hija mikrija lil membri tal-familja tiegħu, xorta waħda dawn huma terzi għall-Awtorita` intimata, u kwindi l-Awtorita` intimata ma setgħetx tikkonċedi l-istess art lir-rikorrent meta hija għandha ftehim ta' kirja ma' ħaddiehor. Illi filwaqt li jista' jkun li l-intendiment tar-rikorrent u ħutu fil-passat kien li biċċa mill-art mikrija lil ħut ir-rikorrent tiġi okkupata minnu, l-Awtorita`qatt ma kkonċediet xi permess taħt kwalunkwe titolu lir-rikorrent biex jokkupaha.

Għaldaqstant it-Tribunal isib li fiċ-ċirkostanzi li ġew ippreżentati quddiemu, l-Awtorita` intimata kienet ġustifikata li tirrifjuta l-applikazzjoni tar-rikorrent abbażi li parti mis-sit huwa diġa' mqabbel lil terzi u wkoll illi kwindi l-istess sit hekk mikri qiegħed jiġi okkupat illegalment.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jiċħad l-aggravji tar-rikorrent u konsegwentement jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Reġistratur