MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

28 ta' Ottubru, 2022

Rikors Numru 36/2022

Rosario u Miriam Agius
Joseph Agius

Vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Rosario Agius, Miriam Agius u Joseph Agius** ippreżentat fl-4 ta' Mejju, 2022, li permezz tiegħu ppremettew is-segwenti:-

Illi l-Awtorita' intimata aċċettat l-offerta tar-rikorrenti ta' sbatax-il elf u mitejn euro (€ 17,200) magħmula skond l-Avviż Nru 16 tat-18 ta' Frar 2022 għall-bejgħ tale quale ta' Sit li jifforma parti minn tlett (3) garaxxijiet bla numru fi Triq il-Kabiri kantuniera ma` triq Nazzareno Sammut, Il-Qrendi murija bl-aħmar u bid-dettalji kollha fuq il-pjanta P.D. 2012_625_A_4_A, kopja ta' liema ittra hija hawn annessa u mmarkata bħala Dok. A.

Illi permezz tal-ittra tal-aċċettazzjoni tal-offerta, ir-rikorrenti ġew infurmati illi mal-iffirmar tal-kuntratt relattiv, l-huma kellhom jħallsu:

i. *L-ammont ta' mitjen u ħamsa u disgħin euro (€ 295) lill-Awtorita' bħala stima tal-periti, kif hemm imniżżel fi klawżola 8 tal-kundizzjonijiet tal-offerta, u kif ukoll;*
ii. *L-ammont ta' kumpens għall-okkupazzjoni illegali li jkopri mis-sena 1996 sas-sena 2021 li jammonta għal erbatax-il elf u seba' mija u sitta u tletin euro u disgħin ċenteżmu (€ 14,736.90), l-ammont għas-*

sena 2022 (b'rata ta' € 688 fis-sena) jinħadem pro rata skond meta jiġi ffirmat il-kuntratt.

Illi l-esponenti jaċċetaw illi jakkwistaw bl-offerta illi għamlu u li jħallsu l-ispejjeż tal-istima peritali, madanakollu l-esponenti ħassewhom aggravati minn din id-deċiżjoni li jħallsu l-ammont mitlub bħala kumpens għall-okkupazzjoni illegali u għalhekk qed jippreżentaw dan l-umli appell.

Illi l-aggravju tal-esponenti huwa ċar u manifest għaliex kwalsiasi ammont marbut ma` okkupazzjoni illegali huwa preskritt bid-dekors ta' ħames ai termini tal-Art 2156(f) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant ċertament li l-Awtorita' ma tistax tippretendi ħlas ta' ammonti li jmorru lura iktar minn ħames qabel id-data tal-ittra tal-Aċċettazzjoni tal-Offerta li kienet l-ewwel interpellazzjoni li saret f'dan is-sens.

Illi għar-raġunijiet premessi, d-deċiżjoni amministrattiva li fuqha hija bbażata hija kjarament abbusiva u llegali.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onroabbli Tribunal li jogħġbu prevja li jingħataw id-dikjarazzjonijiet u l-provvedimenti opportuni:

i. *Jiddikjara u jiddeċiedi li t-talba għall-ħlas tal-okkupazzjoni illegali da parti tal-esponenti kif magħmula fl-Ittra tal-Aċċettazzjoni tal-Offerta datata 14 t'April 2022 hija preskritta bid-dekors ta' ħames snin ai termini tal-Art 2156(f) tal-Kap 16 għas-snin 1996 sa 2016.*

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fit-18 ta' Mejju, 2022, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Rosario u Miriam Agius kif ukoll Joseph Agius;*
2. *Illi r-rikorrenti appellaw quddiem dan l-Onorabbli Tribunal wara li rċeview ittra ta' aċettazzjoni għall-offerta fuq bejgħ tale quale ta' sit li jifforma parti minn tlett garaxxijiet bla numru fi Triq Kabiri ma' Triq Nazzareno Sammut, il-Qrendi, liema ittra kienet tindika ukoll kumpens għall-okkupazzjoni illegali li jkopri mis-sena 1996 sas-sena 2021 lii jammonta għal erbatax -il elf u seba' mija u sitta u tleltin euro u disgħin ċenteżmu (€14,736.90), l-ammont għas-sena 2022 (b'rata ta' €688 fis-sena) jinħadem pro-rata skont meta jiġi ffirmat il-kuntratt*
3. *lli r-rikorrenti ħassewhom aggravati u interponew dan l-appell*

Raġunijiet biex jiġi miċħud l-Appell

I. *Illi l-Awtorita tal-Artijiet aġixxiet skont il-liġi u policies viġenti tal-istess Awtorita, liema liġi u policies jiġu applikati bl-istess mod fil-konfront ta' kulħadd*
II. *Illi l-Awtorita' talbet kumpens għall-okkupazzjoni illegali stante illi parti mis-sit li kienet art amminsitrata mill-Gvern ta' Malta sar bini fuqha mingħajr il-permess tal-Awtoritajiet konċernati;*
III. *Illi għalhekk effetivament ir-rikorrenti kienet qed toqgħid fuq sit li parti minnu hu propjeta' tal-Gvern ta' Mata għal ammont ta' snin;*
IV. *Illi dwar dawn il-fatti ir-rikorrenti hija informata;*
V. *Illi għalhekk id-deċiżjoni tal-Awtorita' kienet waħda ġusta u skont il-liġi;*

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.

B'riserva lli tipprovdi raġunijiet ulterjuri għala dan l-Appell għandu jiġi miċħud;

Bl-ispejjeż kontra l -istess rikorrenti.

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' t-trattazzjoni;

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 14 ta' April 2022, li permezz tagħha ġew infurmati li l-offerta tagħhom għax-xiri ta' sit ġewwa l-Qrendi kienet ġiet aċċettata b'dana illi **kellhom iħallsu kumpens għall-okkupazzjoni llegali mis-sena 1996 sal-2021 fl-ammont ta' erbatax-il elf, seba' mija u sitta u tletin ewro u disgħin ċenteżmu (€14,746.90).**

Illi l-aggravju prinċipali huwa li t-talba għall-ħlas tal-kumpens għall-okkupazzjoni illegali hija preskritta bid-dekors ta' ħames snin ai termini tal-artikolu 2156 (f) tal-Kodiċi Ċivili li jgħid is-segwenti:

*"**l-azzjonijiet għall-ħlas ta' kull kreditu ieħor li ġej minn operazzjonijiet kummerċjali jew minn ħwejjeġ oħra meta l-kreditu ma jkunx jaqa' skond din il-liġi jew liġijiet oħra, taħt preskrizzjoni aqsar jew ma jkunx jirriżulta minn att pubbliku.**"*

Illi l-Awtorita` intimata, fir-risposta tagħha, illimitat ruħha biex tgħid li hija aġixxiet skont il-liġi u *policies* viġenti. Di fatti Ronald Psaila, *Manager* fl-Awtorita` intimata, esebixxa l-*policy* relattiva fir-rigward tal-multa li l-Awtorita` għandha timponi f'każijiet ta' okkupazzjoni llegali ta' art pubblika.[1] Illi ġiet esebita wkoll is-sejħa għall-offerti fejn f'kundizzjoni 7 hemm stipulat is-segwenti:

7. L-Awtorità tal-Artijiet tirriserva d-dritt illi titlob kumpens għal kwalunkwe użu jew okkupazzjoni llegali illi jkun sar fil-passat għar-rigward ta' din il-proprjeta'. Dan il-kumpens għall-okkupazzjoni illegali illi tkun saret, jiġi kkalkulat daqs li kieku din il-proprjetà kellha tiġi mikrija bil-prezz tas-suq. Il-multa għandha tiġi kkalkulata daqs li kieku l-proprjetà kienet ser tinkera fuq is-suq b'mod volontarju.

F'dawk il-każijiet fejn il-proprjetà/sit tkun ser tinbiegħ, għandu jkun stabbilit il-valur tal-kirja bħala 4% tal-valur minimu ddikjarat fis-sejħa u mbagħad il-Perit għandu jnaqqas dan il-valur sena b'sena skond l-Indiċi tal-Inflazzjoni sas-sena li fiha tkun bdiet l-okkuppazzjoni illegali.

F'dawk il-każijiet fejn il-proprjetà/sit tkun ser tiġi trasferita b'kera jew b'ċens, l-ewwel ammont tal-multa għandu jkun il-valur minimu tal-kirja jew taċ-ċens ddikjarat fis-sejħa u mbagħad il-Perit għandu jnaqqas dan il-valur sena b'sena skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni sas-sena li fiha tkun bdiet l-okkuppazzjoni illegali. L-ammont tal-multa għandu jkun l-ammont totali tal-kirja stabbilità għas-snin kollha tal-okkupazzjoni illegali.

Kwindi, dak li r-rikorrent stqarret fl-affidavit tagħha, u ċioe` illi mat-*tender document* imkien ma kien hemm indikat li kien ser ikun dovut xi ħlas ta' kumpens minħabba okkupazzjoni llegali tal-art huwa fattwalment skorrett.

Ikkunsidra:

Illi t-Tribunal josserva illi ma hemmx kontestazzjoni li r-rikorrenti fil-fatt kienu jokkupaw l-art in kwistjoni mis-sena 1996. Lanqas ma jirriżulta li hemm kontestazzjoni dwar il-komputazzjoni li għamlet l-Awtorita` fir-rigward tal-ħlas rikjest għall-okkupazzjoni llegali, għalkemm fl-affidavit tiegħu r-rikorrent Rosario Mifsud jisħaq illi mkien fit-*tender document* ma kien hemm indikat il-mod li bih kienet qiegħda tiġi stmata l-art in kwistjoni, argument li fl-opinjoni

[1] A fol. 29

tat-Tribunal mhuwiex korrett stante li f'kundizzjoni numru 7 dan kollu ġie indikat. L-uniku kontestazzjoni hija li r-rikorrenti jisħaqu illi l-Awtorita` tista' biss titlob ħlas għall-istess okkupazzjoni għal dawn l-aħħar ħames snin.

Illi dan it-Tribunal jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet ***Antonio Ruggier vs Milica Micovic*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-21 ta' April, 2017, fejn intqal hekk:

Skont l-Art 2109(1) tal-Kap 16 –

"Ir-rinunzja għall-preskrizzjoni tista` tkun espressa jew taċita".

Skont l-Art 2109(2) tal-Kap 16 –

"Ir-rinunzja taċita tiġi minn fatt li jissoponi l-abbandun tal-jedd akkwistat".

Ir-rinunzja f'dawn iċ-ċirkustanzi trid tkun waħda ċara u inekwivoka. U rinunzja taċita timmanifesta ruħha biss f'ċirkustanzi li jippresupponu dan l-abbandun b'mod ċar u inekwivoku.

Kif ingħad fil-każ **Id-Direttur tar-Reġistru Pubbliku vs HSBC Bank Malta p.l.c** *deċiż fl-1 ta' Lulju 2014* [2]*–*

"Fis-sentenza tagħha tat-30 ta` Mejju, 2003, fil-kawża ***"Is-soċjeta kummerċjali Dominic Department Stores Limited vs Is-soċjeta kummerċjali Malta Diary Products Limited"*** *il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-*

14. L-Artikolu 2133 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk: "Il-preskrizzjoni tinkiser jekk id-debitur jew il-pussessur jagħraf il-jedd tal-parti li kontra tagħha dik ilpreskrizzjoni kienet bdiet miexja."

Fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti ta` l-Appell tat-30 ta` Mejju, 1952, filkawża fl-ismijiet ***Carmelo Micallef vs Brigadier John Belle Mc Canee noe****. jingħad hekk: "Illi r-rikonjizzjoni interruttiva għar-rinunzja għall-preskrizzjoni kompita tista` tkun diretta u espressa, b`dikjarazzjoni formali tal-volonta` li jiġi rikonoxxut id-dritt; tista` tkun diretta u taċita, b`fatti li fihom infushom immedjatament juru dik il-volonta`; u tista` tkun indiretta jew preżunta, dedotta minn fatti konkludenti inkompatibili malvolonta` tal-preskriventi li jikkontesta leżistenza u l-eżerċizzju tad-dritt. Ir-rinunzja taċita hi kwistjoni tal-volonta` preżunta tad-debitur,* ***u kwindi ma hemmx rinunzja jekk hu jesprimi ruħu b`mod li jimmanifesta pjuttost l-intenzjoni li ma jirrikonoxxix id-dritt;***[3]

[2] Rik Nru 1192/12
[3] Enfasi tal-Qorti

*Ma hemmx dubju li, kif jgħidu Marcade` u Pont (Spiegaz. Teor. Prat. Cod.Nap., XI. P. 190, para. 179), "........... **nel caso di contesa sulla circostanza della ezistenza della ricognizione, la prova appartiene a colui che la invoca[4]..........**"*

*Biex l-attijiet tad-debitur jiġu nterpretati bħala rikonoxximent, jeħtieġ li jkunu univoci ...... Il-Baudry- Lacantinerie (Tratt. Teor. Prat. Dto. Civ., paġ. 393 et seq) jikkontempla diversi każijiet fejn tidħol il-kwistjoni tar-rikonoxximent, u jgħid (ara nota (3) paġ. 393) illi:- **"Dei semplići colloqui tra creditori e debitori non potrebbero evidentemente implicare il riconoscimento del debito"[5] .***

*Fis-sentenza li tat din il-Qorti (PA/NC) fil-kawża **"Perit Joseph Barbara et vs Segretarju tal-War Damage Commission"** ingħad hekk :-*

Illi l-Artikolu 2133 tal-Kap.16 jiddisponi li "Il-preskrizzjoni tinkiser jekk iddebitur jew il-pussessur jagħraf il-jedd tal-parti li kontra tagħha dik ilpreskrizzjoni kienet bdiet miexja".

*"Kif josserva l-Laurent ir-rikonoxximent huwa rinuzia ` Chi riconosce I diritti del creditore fa una rinuncia ..... il riconoscimento implica una rinunzia; coll` ammetere il diritto della persona contro la quale si sta prescrivendo io rinuncio a valermi del tempo gia corso a mio profitto`. Il-ġurisprudenza maltija [Prim Awla **Farrugia vs Perini**] ikkunsidrat l-interruzzjoni anki bħala `l` abdicazione di un diritto` [App.Civ. **Alfred Brownrigg vs Giuseppe Fenech**].*

[.....]

F` dan ir-rigward huwa rilevanti dak li osservat l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawża **Anthony Guillaumier vs Joseph Cassar Aveta** fis-sens li trattattivi bi skop ta` transazzjoni jinterrompu l-preskrizzjoni u jgħatu fondament għarrinuzja interruttiva taċita tal-istess "reggiandosi negli effetti la rinunzia alla prescrizione alla ricognizione, sia pure tacita, del proprio debito sull fondamento che il debitore quando si presta alle trattative, riconosce la sussistenza delle pretese e fa` abbastanza perche` il precetto [tal-liġi] sia sodisfatto [Vol.XXIV.II.589; XXXII.I.639; XVIII.II.621; XLII.I.153]"

...

In tema legali jiġi osservat li l-liġi tistipula li "Tista` ssir rinunzja għall-preskrizzjoni ġia akkwistata" [Art.2108(2)] u fl-Artikolu sussegwenti tgħid

---

[4] Enfasi tal-Qorti
[5] Enfasi tal-Qorti

hekk: "(1) Ir-rinunzja għall-preskrizzjoni tista` tkun espressa jew taċita; (2) Irrinunzja taċita tiġi minn fatt li jissoponi l-abbandun tal-jedd akkwistat".

Illi r-rinunzja leċita għad-dekorriment tal-perijodu preskrittiv estintiv ta` l-azzjoni trid tirriżulta "da un fatto che suppone l`abbandono del diritto acquistato....Comunque sia, non potrebbe esservi dubbio sul pensiero della Corte...... La volonta` tacita` deve essere tanto certa quanto la volonta` espressa....... il fatto deve essere di tale natura, che non lasci nessun dubbio sulla intenzione di abbandonare il diritto acquisito colla prescrizione". Fi kliem ieħor ir-rinunzja għall-preskrizzjoni trid tikun riżultat ta` attijiet jew fatti li ma jistgħux jfissru jew jittieħdu b` ħaġa oħra ħlief bħala rinunzja jew ammissjoni [Vol.XXIX.I.326]. Fil-każ ta` dubbju l-apprezzament għandu jwassal għall-konvinċiment kontra r-rinunzja u mhux favur."

Din il-Qorti stess fil-każ ***Nazzareno Calleja vs A.X.T Properties Limited et deċiż fid-29 ta' Jannar, 2016[6],*** *ukoll elenkat rassenja estensiva ta' ġurisprudenza in materja –*

"Deċiżjoni oħra li għaliha għamel referenza l-kjamat in kawża hija dik ta' ***Mizzi vs Camilleri*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell Inferjuri datata 20 ta' Ottubru, 2004, Appell Ċivili Numru 1590/1998/1. F'din is-sentenza l-Qorti għamlet studju akkurat tal-prinċipji u l-elementi li għandhom iwasslu għar-rinunzja tal-preskrizzjoni minħabba rikonoxximent tad-debitu u żiedet tgħid li tali rikonnoxximent minħabba li jġib miegħu l-abbandun ta' dritt akkwisitiv jinħtieġ li jkun wieħed ċar u inekwivoku u li "fejn jeżisti dubju serju (għal dan) għandu jmur favur dak li kontra tiegħu tkun qegħda tiġi akkampata rinunzja għaddritt".* ***(Kollez. Vol XXXIII pl p44).*** *F'din is-sentenza l-Qorti kienet fil-fatt qed teżamina r-rinunzja tal-preskrizzjoni fejn ikun hemm trattattivi u negozjati bejn il-partijiet; sostniet il-Qorti li dawn ma jwasslu qatt għar-rinunzja tal-preskrizzjoni.*

Fin-nota ta' referenzi tal-istess kjamat in kawża nsibu wkoll referenza għaddeċiżjoni tal-Qorti tal-Appell Ċivili Inferjuri fl-ismijiet ***Austin Psaila vs Lother Slabick*** *deċiża fid-9 ta' Frar, 2005. Hawn ukoll il-Qorti tagħti suċċinċt ta' atti li jistgħu jwasslu għal rikonnoxximent tad-dejn bil-konsegwenza ta' rinunzja għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni:*

"Illi l-ġurisprudenza tgħallem illi għarfien tal-jedd mid-debitur irid ikun wieħed ċar u univoku. Inoltre sempliċi kollokwji jew konversazzjonijiet bejn il-kreditur u d-debitur ma jammontawx għal rikonoxximent tad-dejn u għalhekk ma jistgħu qatt jinterrompu l-preskrizzjoni jew inkella jiġu interpretati bħala

---

[6] Rik Gur 270/14

*rinunzja da parti tad-debitur għal preksrizzjoni li ikun idekorra favur tiegħu. (ara sentenza PA 15.10.2003 – **Perit Arkitett Joseph Barbara vs Segretarju tal-War Damage Commission**, u wkoll Appell Superjuri 30.05.2003 – **Domenic Department Stores Ltd. vs Malta Dairy Products Ltd.)"***

Illi jirriżulta illi r-rikorrenti tefgħu l-offerta tagħhom u kwindi bl-istess sottomissjoni huma kienu qed jaqblu mal-kundizzjonijiet **kollha** tas-sejħa, fosthom kundizzjoni numru 7. Fil-fehma ta' dan it-Tribunal dan ifisser illi meta r-rikorrenti għamlu l-offerta tagħhom huma rrinunzjaw għal kwalunkwe perjodu preskrittiv li seta' għadda favur tagħhom u dana għaliex huma qablu mal-kundizzjonijiet kollha tas-sejħa għall-offerti, fosthom illi l-Awtorita` setgħet titlobha kumpens għall-okkupazzjoni llegali li saret fil-passat. It-Tribunal josserva illi fl-isess sejħa għall-offerti hemm indikat ċar kif seta' jinħadem tali kumpens u kwindi r-rikorrenti ma jistgħux jgħidu li kienet sorpriża meta rċevew il-komputazzjoni għall-okkupazzjoni illegali.

Illi fid-dawl tal-insenjamenti elenkati hawn fuq, u fid-dawl taċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ, it-Tribunal iqis li r-rikorrenti rrinunzjaw għal kwalunkwe perjodu ta' preskrizzjoni li seta' kien laħaq għadda favur tagħhom, u għaldaqstant huwa tal-fehma illi t-talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq espressi u fit-termini hawn fuq premessi, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Spejjeż a karigu tar-rikorrenti.

____

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

____

Diane Gatt
Deputat Reġistratur