MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

13 ta' April, 2023

Rikors Numru 92/2022

Aronne Calleja

vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Aronne Calleja** ippreżentat fit-13 ta' Ottubru, 2022, li permezz tiegħu ppremetta s-segwenti:-

1.Illi permezz ta' ittra uffiċjali presentata mill-Awtorita intimata datata 19 ta' Settembru 2022 (Dokument ASD1) l-esponenti ġie interpellat ai termini tas-sub-artikolu 1(a) tal-Artikolu 9 u tal-Artikolu 10 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiżgombra fi żmien tlettin ġurnata minn parti mir-raba magħrufa bħala tal-Iskalun f'Ta Qali fil-limiti ta' Ħat-Attard referenza indikata Tenement Numru 52809 u dan għax ingħad li r-rikorrenti ma għandux titolu validu fil-liġi u l-effett ta din id-deċiżjoni hija li jekk ma tiġi minn dan t-Tribunal sindakata ssir titolu eżekuttiv.

3.Illi l-esponenti jħossu aggravat b'din d-deċiżjoni unilaterali u li saret mingħajr ma ħadd kiteb jew avviċina lir-rikorrenti u minnha għalhekk bil-presenti qiegħed jressaq umili appell quddiem dan t-Tribunal Onorabbli.

4..Illi l-aggravju huwa ċar u manifest u jikkonsisti fis-segwenti:

a.Illi fl-ewwel lok l-esponenti ma jokkupax l-arti kollha indikata imma parti minnha u dan ilu jagħmel dan għal numru ta' snin senjatament mill-1982 minn meta daħal ma ħuh Joe Calleja li d-Dipartiment tal-Agrikoltura u Sajd b'ittra tagħha tal-21 ta' Ottubru 1982 meta ġie infurmat li ġie magħżul sabiex jaħdem biċċa raba f'Ta Qali (Dokument ASD2) fejn senjatament huwa għamel diversi benefikati fosthom ġibjun u diversi siġar taż-żebbuġ.

b.Illi fit-tieni lok l-esponenti ukoll diversi drabi għamel applikazzjonijiet relattivi għall-istess u mal-Ministeru għall-Isvilupp Sostenibbli, l-Ambjent u Tibdil fil-Klima u kull darba ġie rikonoxxut (Dokument ASD3-5) fejn l-art ġiet reġistrata fuq ismu .
ċ.Illi fit-tielet lok u dan mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti umilment jirrileva li l-ittra uffiċjali indikata hija irita u nulla fil-konfront tiegħu għax ma tinkwadrax bl-indikazzjoni speċifika tal-parti li huwa qiegħed jaħdem kif ukoll anqas mat-termini u binarji tal-liġi.

Għaldaqstant l-appellanti fil-waqt li jagħmel referenza għas-suespost , għall-prova diġa prodotta u dawk produċċibbli quddiem dan it-Tribunal Onorabbli kif ukoll għas-sottomissjonijiet li saru u dawk sollevabbli jitlob bir-rispett li dan it-Tribunal jogħġbu jirrevoka, jħassar u jannulla d-deċiżjoni li ttieħdet mill-Awtorita tal-Artijiet kif kontenuta fl-ittra uffiċjali tas-19 ta' Settembru 2022 u konsegwentement li jingħataw dawk l-ordnijiet jew provvedimenti oħra li jidhirlu xierqa u ġusti. Bl-ispejjes kontra l-imsemmija Awtorita..

Ra r-risposta **tal-Awtorita` tal-Artijiet** ippreżentata fl-1 ta' Novembru, 2022, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

Illi l-Awtorita' ġiet notifikata bir-rikors fl-ismijiet su-ċitati nhar l-erbatax t' Ottubru 2022 u ġiet mogħtija għoxrin ġurnata ċans biex tirrispondi skont il-liġi.

Illi dan l-Appell qiegħed isir minn Ordni ta' Żgumbrament li nħarġet ai termini tal-Artiklu 9, senjatament is-sub Artikolu 1 (a) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tar-rikorrent. Dan abbażi tal-fatt li r-rikorrent kien qiegħed jokkupa din l-art mingħajr titolu validu fil-liġi. Dik l-ordni, komunikata permezz tal-Ittra Uffiċjali fl-Atti tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili bin-numru ta' referenza 3929/2022 inħarġet skont kif trid il-liġi u bil-formalitajiet kollha rekwiżiti.

Illi din l-Ordni ta' Żgumbrament tikkonċerna l-intier ta' tenement ta' Art tal-Gvern bin-numru ta' referenza 052809.

Illi preliminarjament l-esponenti tindika għall kull bon fini li din l-ordni ta' żgumbrament hija l-mertu wkoll tar-Rikors 94/2022 Daren Muscat vs l-Awtorita tal-Artijiet, ukoll pendenti quddiem dan l-Onorabbli Tribunal.

Illi ir-rikorrent ħassu aggravat minn din id-deċiżjoni u konsegwentament intavola dan l-appell, u liema qiegħed jiġi imwieġeb kif ġej;

A. *Illi fl-ewwel lok jiġi senjalat li huwa fl-obbligu tal-Awtorita' tal-Artijiet li tamministra l-art tal-Gvern ta' Malta, u allura l-art tal-pubbliku Malti u Għawdxi kollu, bl-akbar mod assolut u sabiex tassigura li jsir l-aħjar użu tal-istess. Dan jikkomprendi wkoll l-irwol tal-esponenti li tassigura li ma jsir l-ebda abbuż mill-art tal-Gvern.*

   Illi l-esponenti, tkompli billi tindika li di fatti l-art in kwistjoni hija mikrijja lill-terzi u senjatament allokata lill Dipartiment tal-Gvern stess. Din l-art hija wkoll intiża sabiex tintuża għall-proġett ta' portata Nazzjonali, u dan kollu kif ser jiġi ippruvat fil-mori.

Illi aktar minn hekk, l-esponenti konxja, u dan kif jirriżulta wkoll mill-Ordni ta' Żgumbrament stess, li hemm diversi persuni li qegħdin jokkupaw din l-art illegalment, u li ma hijiex okkupata fl-intier tagħha mir-rikorrent. Di fatti, l-esponenti ħarġet din l-ordni fil-konfront ta' sitt persuni. Dan ukoll in linea ma dak li trid il-liġi.

Illi fl-ewwel aggravju tiegħu, ir-rikorrent isostni li huwa ilu jokkupa din l-art għall-numru ta' snin, saħansitra mis- sena 1982 u jagħmel referenza għal-Ittra li huwa irċieva mingħand id-Dipartiment tal-Agrikoltura tal-21 t' Ottubru 1982 "fejn ġie infurmat li ġie magħżul sabiex jaħdem biċċa raba".

Illi l-esponenti tibda billi tindika li l-imsemmijja ittra, ma hija xejn ħlief ittra ambigwa mid-Dipartiment tal-Agrikoltura, u li bl-ebda mod ma tat xi titolu lir-rikorrent fuq l-art in kwistjoni. Dan ikompli jiġi ikkonfermat minn talbiet li saru mill-okkupanti kollha ta' dan it-tenement (inkluż talba minn ħu ir-rikorrent Joe Calleja) mad-Direttur tal-Artijiet sabiex jiġu rikonoxxuti bħala l-gabilotti ta' dan it-tenement, talbiet li qatt ma ġew milqugħa mid-Dipartiment.

Illi in-nuqqas ta' titolu jirriżulta wkoll mill-fatt li r-rikorrent ma għandu l-ebda kuntratt ta' xi kirja agrikola, u bil-wisq anqas xi ktieb tal-qbiela. Di fatti, kif ser jirriżulta fil-mori, ir-rikorrent la qatt ħallas xi qbiela fuq ir-raba li huwa kien qiegħed jokkupa, u lanqas qatt ma ittenta jagħmel dan.

Illi oltre dan, il-fatt li ir-rikorrent ilu jokkupa din l-art għall-perjodu twil ta' żmien, bl-ebda mod ma jiġġustifika l-istess okkupazzjoni. F' dan is-sens l-esponenti tissenjala kif il-preskrizzjoni akkwiżittiva ma tapplikax fil-konfront ta' proprjeta' tal-Gvern ta' Malta, u dan fid-dawl kemm tal-Artiklu 2115 tal-Kodiċi Ċivili u kif ukoll tal-insenjamenti tal-Qrati tagħna. Dan qiegħed jiġi sollevat ukoll fir-rigward tal-benefikati li r-rikorrenti jgħid li għamel fuq din l-art. Benefikati li saru mingħajr il-kunsens ta' sid l-art mill-bidu sal-aħħar.

B. *Illi fit-Tieni lok, r-rikorrent issenjala li huwa kien għamel diversi applikazzjonijiet mal- Ministeru għall-iżvilupp Sostenibbli, l-Ambjent u Tibdil fil-Klima.*

Illi l-esponenti tissenjala primarjament li f' dan l-istadju ir-rikorrent qiegħed jirreferi għall- ARPA Certificate u dokumentazzjoni relata mal-istess. Dokumentazzjoni li bl-ebda mod ma tipprovdi xi jedd jew titolu fuq l-art relatata, imma hija biss dikjarazzjoni tal-bidwi (u li saħansitra lanqas neċċessarjament tiġi ivverifikata b' mod indipendenti mid-Dipartiment konċernat) li huwa qiegħed jaħdem dik ir-raba' partikolari. Rikonoxximent da parti tad-Direttorat tal-Agrikoltura u l-ARPA qatt ma jistgħu jekwivalu għall xi rikonoxximent ta' titolu fuq l-art.
Dan kif senjalat ukoll mill-Qrati tagħna fosthom fil-każ ***Olive Gardens Investments Limited vs Salvu Farrugia et*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-30 ta' Ġunju 2010 fejn intqal is-segwenti: "Hekk per eżempju d-dokumenti esebiti mir-rappreżentanti tal-Għammieri ma jikkrejaw u lanqas ma jindikaw l-ebda titolu ta' qbiela jew xi titolu ieħor, iżda tali reġistrazzjoni kienet issir u għadha issir biss a skop ta' reġistrazzjoni ta' raba'."*

Dan ġie kkonfermat ukoll mill-Qorti tal-Appell fil-każ ***Salkath Limited (C2173) vs. Victor Azzopardi*** *tal-14 ta' Diċembru 2018 fejn ġie irrimarkat illi għalkemm jitniżżlu ismijiet ta' ċerti individwi mar-Reġistru tad-Dipartiment tal-Agrikoltura, dan m'għandu l-ebda piż għall-fini ta' titolu ta' qbiela kif titlob il-liġi.*

C. *Illi fit-Tielet lok, ir-rikorrent isostni li l-Ittra uffiċjali hija irrita u nulla għax ma tinkwadrax bl-indikazzjoni speċifika tal-parti li huwa qed jaħdem u li lanqas hija mat-termini u binarji tal-liġi.*

Illi l-esponenti tissenjala li fl-ewwel lok, ir-rikorrent ma identifikax ma liema termini u ma liema binarji tal-liġi din l-ordni ma hijiex konformi. L-Esponenti b' konvinzzjoni assoluta issostni li di fatti, din l-ordni segwiet l-formalitajiet kollha meħtieġa mill-Kapitlu 573 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Istess ordni identifikat it-tenement in kwistjoni, u ċertament ma hemm l-ebda lok ta' nuqqas ta' identifikazzjoni ta' art. Tant kemm dan hu minnhu, li r-rikorrent stess annetta mar-rikors promotur dokumentazzjoni u site plans relattivi u kif ukoll irrefera b' mod ampju fir-rikors tiegħu għall-art in kwistjoni.

Illi għalhekk, la darba din l-Ordni poġġiet lir-rikorrent f' posizzjoni li fehem liema hija l-art in kwistjoni, mela allura ma hemm l-ebda nuqqas fl-istess ittra uffiċjali. Illi aktar minn hekk, il-Kapitlu 573 bl-ebda mod ma jipprojbixxi lill-Awtorita milli toħroġ xi ordni ta' żgumbrament fil-konfront ta' porżjon sħiħ ta' art okkupat minn aktar minn individwu wieħed. Ir-rekwiżiti tal-Liġi huma biss li jingħataw ir-raġunijiet kollha għall-iżgumbrament, u li jingħata terminu minimu ta' tletin ġurnata sabiex wieħed jiżgombra, kif filfatt sar.

Illi għaldaqstant, l-esponenti tissenjala li hija wettqet l-obbligi kollha imposti fuqha mill-liġi, u kif ser jirriżulta hija għamlet il-verifiċi kollha neċċessarji u ikkunsidrat dak kull ma kien mistenni minnha. Kif su-spjegat, l-esponenti kienet korrettissima meta hija ħarġet l-ordni in kwistjoni, u dan anke in linea mal-obbligu legali tagħha li tassigura u tara li l- art tal-Gvern ta' Malta tiġi Amministrata bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-istess.

Għaldaqstant, dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mir-rikorrent appellanti, u dan bl-ispejjeż interament għall-istess rikorrent appellanti.

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra uffiċjali datata 16 ta' Settembru, 2022, li permezz tagħha ġie interpellat sabiex jiżgombra minn raba magħruf bħala Tal-Iskalun, Ta' Qali, limiti ta' Ħ'Attard u dana għaliex ma kellux titolu validu fil-liġi.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi s-segwenti, u ċioe`:

1. Permezz ta' ittra datata 21 ta' Ottubru, 1982, id-Dipartiment tal-Agrikoltura u s-Sajd, tramite d-Diviżjoni tal-Agrikoltura, kien bagħat ittra lil ċertu Joe Calleja fejn infurmah li kien ġie magħżul sabiex jaħdem biċċa raba f'Ta' Qali li kienet immarkata bl-aħmar fuq pjanta annessa mal-istess ittra.[1] It-Tribunal jinnota li mal-ittra li ġiet ippreżentata in atti ma hemm ebda pjanta;
2. Permezz ta' ittra mhux datata Joe Calleja għarraf lid-Direttur, presumibilment tad-Dipartiment tal-Artijiet, li huwa kien ilu jaħdem l-art in kwistjoni għal erbatax-il sena u għalhekk talab li jingħata rikonoxximent bħala inkwilin;[2]
3. Permezz ta' ittra datata 8 ta' Novembru, 1996, bis-suġġett ikun <u>*Request for recognition of Land use by a number of farmers,*</u> il-Manager ta' Ta' Qali National Park kiteb lill-Kummissarju ta' l-Art fejn infurmah illi "<u>No permits or leasing of land is to be considered or affected</u> before the Ta' Qali Action Plan and the North West Local Plan is completed by the Planning Authority."[3]
4. Permezz ta' ittra datata 15 ta' Settembru, 2010, il-Kummissarju tal-Art informa lill-Ministeru tar-Riżorsi u Affarijiet Rurali illi kien ġie allokat biċċa art immarkata bl-aħmar fuq pjanta annessa mal-istess ittra versu kirja ta' erbat elef, ħames mija u ħamsa u sittin ewro (€4565) fis-sena. Minn eżami tal-pjanta annessa jirriżulta illi l-art mogħtija b'kirja hija l-istess art li dwarha inħarġet l-ittra uffiċjali in kwistjoni;[4]
5. Illi fis-16 ta' Lulju, 2022, ġie redatt rapport minn Joanie Galea, *Manager* fl-Awtorita` intimata, u approvat mill-Kap Eżekuttiv tal-istess Awtorita`, fejn ġie stabbilit illi numru ta' persuni, fosthom ir-rikorrenti, kienu qed jokkupaw l-art in kwistjoni bla titolu u għalhekk ġie rakkomandat li l-okkupanti jiġu żgumbrati minn din l-art.[5] Din ir-

[1] Dokument ASD 2 a fol. 7
[2] Dokument G a fol. 67 – Illi peress li ssemma li Calleja kien ilu jokkupa l-art ghal erbatax-il sena it-Tribunal qed jassumi li din l-ittra nkitbet ċirka fis-sena 1996
[3] Dokument F a fol. 66
[4] Dokument E a fol. 64
[5] Dokument a fol. 45 *et sequitur*

rakkomandazzjoni intlaqgħet mill-Bord tal-Gvernaturi fis-6 ta' Settembru, 2022.[6]

6. Fis-16 ta' Settembru, 2022, ġiet ippreżentata ittra uffiċjali fil-konfront ta' sitt persuni, fosthom ir-rikorrent, li ntalbu jivvakaw l-art in kwistjoni fi żmien tletin (30) ġurnata.[7]

Ir-rikorrent xehed illi fl-1982 l-Gvern kien ta biċċa art lil ħuh Ġużeppi Calleja ġewwa Ta' Qali biex jaħdimha. Spjega li ħuh kien miet fl-2012 u huwa dawwar l-għalqa fuqu mal-Pitkalija. Huwa stqarr li la ħuh u lanqas hu qatt ma ħallsu kera għal din l-art.

Ir-rikorrent ressaq ukoll diversi persuni oħra li jokkupaw partijiet oħra tal-art in kwistjoni li kollha xehdu li kienu qed jokkupaw wara li fil-passat xi familjari jew ħbieb tagħhom kienu ngħataw biċċa raba biex jaħdmuha mill-Ministru tal-Agrikoltura ta' dak iż-żmien. Kollha però stqarrew li ma jħallsu ebda kera.

Ir-rikorrent ressaq ukoll bħala xhud rappreżentant tal-Aġenzija għall-Pagamenti Agrikoli u Rurali li stqarr li r-rikorrent huwa reġistrat mal-istess Aġenzija però ma jiħux sussidju. In kontro-eżami stqarr li l-Aġenzija ma tidħolx fi kwistjonijiet ta' titolu tal-art iżda tara biss li r-raba' reġistrat magħha jkun qiegħed jinħadem.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent jibbaża l-appell tiegħu fuq tlett aggravji, u ċioe`:

1. Illi huwa ma jokkupax l-art kollha indikata fl-ittra uffiċjali iżda parti minnha. Jisħaq ukoll li ilu jokkupa parti mir-raba in kwistjoni mill-1982 ma' ħuh Joe Calleja li kien ingħata din l-art sabiex jaħdimha;
2. Illi huwa għamel diversi applikazzjonijiet mal-Ministeru għall-Iżvilupp Sostenibbli, l-Ambjent u Tibdil fil-Klima, ma' liema saħansitra hemm din l-art reġistrata f'ismu;
3. Illi l-ittra uffiċjali in kwistjoni hija irrita u nulla għax ma tinkwadrax b'mod eżatt il-parti li huwa qed jaħdem.

Illi mill-kwadru tal-fatti li ġie ppreżentat quddiem dan it-Tribunal joħroġ ċar illi r-rikorrent m'għandu ebda titolu validu fuq l-art li qiegħed jokkupa u li dwarha inħarġet l-ittra uffiċjali impunjata.

Illi filwaqt li ġie stabbilit li huwa ma jokkupax l-art kollha li hemm referenza għaliha fl-ittra uffiċjali *de quo,* madanakollu t-Tribunal josserva illi l-ittra

[6] Dokument B a fol. 44
[7] Dokument A a fol. 41

uffiċjali nħarġet fil-konfront ta' sitt okkupanti, fosthom ir-rikorrent. Illi ma ġiex miċħud illi r-rikorrent jaħdem parti mill-art delinejata fil-pjanta annessa mal-istess ittra uffiċjali. Illi għalhekk ma jirriżulta li hemm xejn irritu u null dwar l-istess ittra uffiċjali. Illi kif komunement isir, l-art ikollha *tenement number* u kwalunkwe referenza li ssir għall-art issir b'referenza għall-istess *tenement number*. Illi ma nġabet ebda prova illi l-ittra uffiċjali in kwistjoni qed tirreferi għal xi raba differenti minn dak okkupat mir-rikorrent, anke jekk huwa jokkupa biss parti minnu. Illi r-rikorrent jisħaq ukoll illi l-istess ittra uffiċjali ma tinkwadrax mat-termini u binarji tal-liġi. Illi t-Tribunal eżamina bir-reqqa l-ittra uffiċjali u jqis li tissodisfa r-rekwiżiti kollha msemmija f'artikolu 9 (1) (a) u 10 tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk kemm l-ewwel aggravju u kemm it-tielet aggravju huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi r-rikorrent jisħaq ukoll illi l-predeċessur tiegħu Joe Calleja kien intagħżel biex jaħdem ir-raba in kwistjoni fl-1982. Dan huwa minnu għaliex jirriżulta minn ittra esebita a fol. 7. Illi l-abbli difensur tar-rikorrent saħaq illi din l-art ingħatat b'mod diskrezzjonali mill-Ministru konċernat ta' dak iż-żmien u li ma kien hemm xejn x'iżommu milli jagħmel tali deċiżjoni politika. Illi l-abbli difensur tal-Awtorita` intimata, min-naħa l-oħra saħaq, illi anke jekk *semmai* din kienet deċiżjoni ministerjali, l-istess deċiżjoni ma ttiħditx fil-konfront tar-rikorrenti, iżda ta' terzi.

Illi t-Tribunal ikkunsidra dawn is-sottomissjonijiet u jirrileva illi l-ittra tal-1982 ma tat ebda titolu fuq l-istess art lir-rikorrent li abbażi tiegħu seta' jokkupa l-istess art. Anke jekk għall-grazzja tal-argument wieħed seta' jgħid illi Joe Calleja kellu xi forma ta' titolu prekarju fuq l-istess art, ċertament dan ma japplikax għar-rikorrent li qatt ma ġie rikonoxxut bħala l-kerrej tal-art in kwistjoni. Illi filwaqt li t-Tribunal ħa konjizzjoni tal-fatt illi r-rikorrent huwa reġistrat mal-ARPA, dan bl-ebda mod ma jfisser li għandu xi tip ta' rikonoxximent ta' titolu fuq l-art in kwistjoni. Il-funzjoni tal-ARPA mhix li tagħti rikonoxximent ta' titolu lil min jirreġistra r-raba magħha, iżda l-funzjoni tagħha hija bħala Aġenzija għall-Pagamenti ta' Sussidji fuq art agrikola u ma tidħolx fi kwistjonijiet oltre minn hekk.

Illi mill-provi prodotti ħareġ ukoll illi l-art in kwisjtoni ilha mqabbla lil entita` governattiva oħra sa mill-2010 u kwindi hija din l-entita` li għandha dritt tokkupa l-art in kwistjoni.

Illi għalhekk it-Tribunal huwa tal-fehma illi r-rikorrent qiegħed jokkupa l-art in kwistjoni bla titolu validu fil-liġi.

Għaldaqstant dan it-Tribunal iqis li l-ittra uffiċjali impunjata hija waħda regolari għall-finijet u effetti kollha tal-liġi.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq esposti, qiegħed jiċħad l-appell tar-rikorrent u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata u b'hekk jiddikjara illi l-ittra uffiċjali numru 3929/2022 hija waħda valida għall-effetti kollha tal-liġi fil-konfront tar-rikorrent. Ai termini tal-artikolu 16 (2) tal-Kapitolu 573 tal-Liġijiet ta' Malta it-Tribunal qiegħed jiprefiġġi terminu perentorju ta' sittin (60) ġurnata entro liema r-rikorrent għandu jiżgombra u jneħħi l-oġġetti kollha mobbli mill-art in kwistjoni.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrent.

____

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

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur