



MALTA

**TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA**

16 ta' Awwissu 2023

Rikors Numru 14/2023

Paul Sammut u Maria Stella Fenech

Vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Paul Sammut u Maria Stella Fenech** ipprezentat fl-14 ta' Frar 2023 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

1. *ILLI permezz ta' ittra datata 26 ta' Jannar 2023 (Dok A), l-Awtorità appellata irrifjutat talbiet ta' trasferiment ta' drittijiet ta' kirja agrikola (qbiela) gravanti fuq art agrikola proprjeta' tal-Gvern ai termini tar-Regolamenti tal-Liġi Sussidjarja 573.06 (Fajl Nru: A 392/1997 – Tenement Nru: J45339)*

2. *Illi l-istess ittra tar-rifjut tghid hekk:*

*“Permezz tal-preżenti ittra l-Awtorità tal-Artijiet tixtieq tinfirmak illi t-talba tagħkom bir-referenza nru **AGRII/2021/0678** rigwardanti l-art/r-raba' magħrufa bhala “Parti Mill-Art tal-Bizbizija. Mosta” ma gietx milqugħa u dan stante li l-qiela kienet giet terminata għaliex l-art kienet meħtieġa għal skop pubbliku għal daqstant, l-applikant m'huwiex l-inkwilin rikonoxxut mil-Awtorità tal-Artijiet;*

3. *Illi madankollu jirriżulta illi minkejja li din l-art kienet fi żmien individwata għal bini ta' skola, nhar it-23 ta' Frar 2015, il-Fondazzjoni għall-Iskejjel ta' Ghada kienet kitbet lill-Kummissarju tal-Artijiet illi ma kienx għadhom interessati fl-art in kwistjoni u li kienu qed jiġu mfitxxija siti alternattivi għall-bini ta' din l-iskola (vide ittra immarkata Dok B);*

4. *Illi għalhekk ir-rifjut tal-Awtorita' li tipproċessa it-talba tal-esponenti huwa infondata fil-fatt u fid-dritt;*

GĦALDAQSTANT, in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti, kif ukoll dawg ir-raġunijiet kollha li se jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-Rikors, l-esponenti jitlob bir-rispett lil dan l-Onorabbli Tribunal jħassar u jirrevoka id-deċiżjoni impunjata surreferita, u dan prevja kwalunkwe ordni u/jew provvedimenti meqjus opportuni, bl-ispejjeż kontra l-Awtorita' appellata.

Ra r-risposta tal-Awtorità tal-Artijiet ippreżentata fis-6 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha eċċepiet is-segweni:-

1. *Illi din hija risposta għar-rikors tal-Appell ta' Paul Sammut (K.I. 305050M) u Maria Stella Fenech (K.I. 496959M) li gie notifikat lil Awtorita' esponenti nhar il-ħmistax (15) ta' Frar 2023;*
2. *Illi r-rikorrenti Paul Sammut permezz ta' applikazzjoni bin-numru **AGRII/2021/0678** ('l-applikazzjoni'), talab il-kunsens tal-Awtorita' tal-Artijiet sabiex jittrasferixxi d-drittijiet li kellu fuq ir-raba' bir-referenza ta' tenement storiku bin-numru J45339 u liema art hija magħrufa bħala 'Parti mill-Art tal-Biżbiżija' u kif ukoll magħrufa bħala ta' Zakkarija ġewwa l-Mosta lill-bidwi terz u ċioe lir-rikorrenti l-oħra Maria Stella Fenech;*
3. *Illi din it-talba giet miċhuda mill-Awtorita' tal-Artijiet permezz ta' ittra tas-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 2023, u dan għas-segweni raġuni, u ċioe li **'il-qbiela kienet giet terminata għaliex l-art kienet meħtieġa għal skop pubbliku għaldaqstant, l-applikant m'huwiex l-inkwilin rikonoxxut mill-Awtorita' tal-Artijiet'**;*
4. *Illi l-art mertu ta' dawn il-proċeduri tiffirma parti minn tenement akbar bin-numru E264644, u liema tenement huwa mqabbel lil terzi u dan hekk kif ser jiġi provat fil-mori;*
5. *Illi r-rikorrenti ħassewhom aggravati b'din id-deċiżjoni u għalhekk intavolaw dan l-Appell ai termini tal-Artikolu 57 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta;*
6. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet tirrileva dawn is-segweni punti b'risposta għall-Appell tar-rikorrenti:*

L-Aggravji

- I. *Illi prima facie l-Awtorita' esponenti tissenjala li l-art in mertu ta' dawn il-proċeduri hija milquta minn Dikjarazzjonijiet li giet ippublikata fil-Gazzetta tal-Gvern fit-18 ta' Lulju 2014, bl-Avviż Numru 705, li permezz ta' liema gie ddikjarat li biċċa art fil-Mosta tal-kejl 9,919 metru kwadru li hija proprjeta' tal-Gvern hija meħtieġa għal skop pubbliku u dan skont id-dispożizzjonijiet tal-Att tal-1967 dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba';*
- II. *Illi l-inkwilin li kien rikonoxxut u ċioe s-Sur Paul Sammut kien notifikat b'dawn id-dikjarazzjonijiet permezz ta' Ittra Uffiċjali bin-Numru 2300/2014 u li gie notifikat nhar id-29 ta' Lulju 2014;*
- III. *Illi għaldaqstant permezz tad-dikjarazzjonijiet suindikati, saret it-terminazzjoni tal-kirja tar-raba' sudeskritta li ġgib in-numru ta' referenza ta' tenement storiku bin-numru J45339 u għaldaqstant kwalunkwe dritt jew titolu illi r-rikorrenti seta' kellu gie tterminat bl-istess dikjarazzjonijiet;*
- IV. *Illi l-Awtorita' esponenti għalhekk tirrileva li r-rikorrenti kien konsapevoli tal-fatt illi kwalunkwe dritt jew titolu ta' kirja li seta' kellu fuq din l-art mertu tal-proċeduri odjerni kienu itterminati effettivament kif su-spjegat. Għaldaqstant kull azzjoni legali li setgħet issir b'effett tat-terminazzjoni tal-istess kirja ċertament ma setgħetx titressaq*

quddiem dan l-Onorabbli Tribunal stante li m'huwiex l-forum idoneu sabiex jiddetermina kwistjonijiet ta' natura oħra oltre minn dik ta' revizjoni ta' deċiżjoni li tteħdet mill-Awtorita tal-Artijiet. Dan ai termini tal-Artikolu 57 tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta;

- V. *Illi b'referenza għall-ittra mibgħuta mill- 'Fondazzjoni għall-Iskejjel ta' Għada' tat-23 ta' Frar 2015 annessa mar-rikors promotur u mmarkata bħala 'Dok B', l-Awtorita' esponenti tissenjala li sussegwentement għal dik il-korrispondenza, l-Awtorita' giet mogħtija informazzjoni ulterjuri li tikkonferma li l-art odjerna għadha meħtieġa għal skop pubbliku, u dan kif ser jiġi provat fil-mori;*
- VI. *Illi l-esponenti waslet għad-deċiżjoni tagħha wara li għamlet dawk il-kunsiderazzjonijiet kollha neċessarji skont il-liġi, u għaldaqstant ma jistax jitqies li l-istess deċiżjoni hija infondata la fil-fatt u wisq lanqas fid-dritt;*
- VII. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet għandha l-irwol li tamministra l-art tal-Gvern bl-aħjar mod possibli u għandha taġixxi bħala bonus pater familias u dawn id-dmirijiet u obligazzjonijiet huma naxxenti mill-liġi u proprju Artiklu 7 tal-Kap. 563 tal-Liġijiet ta' Malta u Artiklu 3 tal-Kap. 573 tal-Liġijiet ta' Malta;*
- VIII. *Illi finalment jingħad illi l-Awtorita' esponenti m'aġġixxietx sua sponte iżda aġixxiet skont it-talbiet li kellha a disposizzjoni tagħha minn entitatjiet governattivi oħra, u dan kif ser jiġi pruvat fil-mori;*
- IX. *Illi għaldaqstant in vista tas-suespost, l-esponenti ma setgħet bl-ebda mod tagħti il-kunsens tagħha għat-tali trasferiment ta' drittijiet stante li l-istess art hija mikrija lil terzi.*

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ggħib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li ttiprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smieġh ta' din il-kawża, titlob lil dan l-Onorabbli Tribunal biex jikkonferma d-deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet tas-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 2023 u b'konsegwenza ta' dan, jiċhad it-talbiet kollha mressqa quddiemu mill-appellanti.

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

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

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassewhom aggravati b'deċiżjoni tal-Awtorita' intimata kif kontenuta f'ittra datata 26 ta' Jannar 2023 li permezz tagħha ġew infurmati li t-talba tagħhom għal trasferiment ta' kirja agrikola fuq proprjeta' tal-Gvern ma kinitx giet milqugħa peress li l-qbiela kienet giet terminata għaliex l-istess art kienet meħtieġa għal skop pubbliku u għaldaqstant l-applikant, u ċioe' Paul Sammut, ma kienx l-inkwilin rikonoxxut mill-istess Awtorita'.

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

1. Permezz ta' Avviż Numru 705 ġie dikjarat illi biċċa art fil-Mosta, proprjeta` tal-Gvern, kienu meħtieġa għal skop pubbliku skont id-disposizzjonijiet tal-Att tal-1967 dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba;¹
2. L-inkwilin li favur tiegħu kien hemm il-kirja ta' dawn iż-żewġ biċċiet art, u ċioe` r-rikorrent Paul Sammut, kien ġie notifikat b'dawn id-dikjarazzjonijiet permezz ta' ittra Uffiċjali Numru 2300/2014, u għalhekk ġie nfurmat bit-terminazzjoni tal-qbiela;²
3. Permezz ta' *Allocation Agreement*, fl-2014, il-Gvern ta b'kirja lill-Ministeru tal-Edukazzjoni u x-Xogħol l-art in kwistjoni, biex tinbena u topera skola, liema kirja għadha tithallas sal-ġurnata tal-lum;³
4. Permezz ta' ittra datata 23 ta' Frar 2015, il-Fondazzjoni għall-Iskejjel ta' Għada infurmat lill-Kummissarju ta' l-Artijiet illi l-Ministeru tal-Edukazzjoni u x-Xogħol ma kienx għad għandu bżonn l-art in kwistjoni u kien qiegħed ifittex siti alternattivi biex jibni skola ġdida;⁴
5. Permezz ta' ittra datata 15 ta' Novembru 2018, il-Kap Eżekuttiv ta' Infrastruttura Malta, l-Inġinier Frederick Azzopardi, kiteb lill-Awtorita` tal-Artijiet fejn filwaqt li għamel referenza għat-talba tal-5 ta' Awwissu 2016 għall-espropazzjoni ta' art fi Triq ta' Żejfa u Triq Patri Ġuże Delia, Mosta, infurmaha li kien hemm bżonn li tiġi esproprijata biċċa art oħra biex it-triq tkun tista' tiġi fformata kif suppost. Azzopardi nforma lill-Awtorita` wkoll illi biċċa mill-art oriġinarjament esproprijata ma kinitx ġiet utlizzata għall-iżvilupp tat-triq u għalhekk l-istess art tista' tiġi rilaxxata, liema art ġiet immarkata bil-kulur orangjo fuq pjanta li ntbagħtet mal-istess ittra;⁵
6. Fl-1 ta' Marzu 2019, ċertu Jeffrey Fomosa, uffiċjal ta' Infrastruttura Malta, baġhat emejl lil ċerta Maria Galea, uffiċjal tal-Ministeru tal-Edukazzjoni u x-Xogħol, fejn infurmaha li Infrastruttura Malta kienet se tagħmel xi xogħlijiet fit-triq tas-sit in kwistjoni u kien hemm bżonn li titwessa' t-triq. Infurmaha li diġa` kienet saret talba formali lill-Awtorita` tal-Artijiet biex tiġi akkwistata l-art in kwistjoni. Talabha wkoll li peress li l-proċess tat-trasferiment tal-art huwa wieħed xi ftit twil u x-xogħol kien wieħed urġenti, sabiex tagħti l-kunsens tagħha sabiex ix-xogħolijiet ikunu jistgħu jinbdew sakemm ikun għaddej il-proċess tat-trasferiment;⁶
7. Permezz ta' emejl datata 17 ta' Marzu 2019, Maria Galea baġhatet emejl lil Jeffrey Formosa, ikkupjata lil diversi persuni, fosthom uffiċjal tal-Awtorita` intimata ċertu Herman Borg, illi l-Ministeru kien qiegħed jirrilaxxa l-art in kwistjoni u dan wara li l-Ministru ta' dak iż-żmien ma kellux oġġezzjoni li l-istess art tiġi hekk rilaxxata;⁷
8. Permezz ta' emejl datata 25 ta' Marzu 2019, ċertu Henry Cachia, uffiċjal fil-Ministeru tal-Edukazzjoni u x-Xogħol, kiteb lil ċertu Vincent Scicluna, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, fejn irreferieh għal emejl li d-Direttur Ġenerali kien

¹ A fol. 65

² Dokument E a fol. 64

³ Dokument JG2 a fol. 86 sa 89

⁴ Dokument B a fol. 5

⁵ A fol. 146

⁶ A fol. 108

⁷ A fol. 139 u fol. 142 tal-process 12/23

bagħat lil Infrastruttura Malta fejn infurmah li l-Ministeru ma kellux iktar bżonn l-art in kwistjoni. Fl-istess emejl hemm imniżżel li kienet qed tiġi annessa n-nuqqas ta' oġġezzjoni tal-Ministru u tas-Segretarju Permanenti. Cachia staqsa lil Scicluna jekk dan kienx biżżejjed biex l-Awtorita` intimata tipproċedi jew inkella kienx hemm bżonn li tintbghat emejl lill-Kap Eżekuttiv;⁸

9. Din l-emejl giet imwiegħba dakinhar stess minn Scicluna fejn Cachia gie nformat illi riedet issir talba formali lill-Awtorita` intimata biex il-kirja tiġi terminata bir-raġunijiet għala kienet qed issir tali talba. Cachia wiegħbu lura li kien se jinforma lid-Direttur Ġenerali tal-Istrateġija u s-Support fi hdan il-Ministeru;
10. Permezz ta' emejl datata 5 ta' Mejju 2022, ċertu Mary Rose Deguara, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, kitbet lil uffiċjal tal-Ministeru tal-Edukazzjoni, Sport, Żgħażaġh u Riċerka u Innovazzjoni, fejn talbet konferma tal-informazzjoni li kellha l-Awtorita`, u ċioe` li l-Ministeru ma kienx għad għandu bżonn is-sit in kwistjoni. Infurmatu wkoll illi jekk dan kien il-każ, l-Awtorita` kellha bżonn ittra uffiċjali biex is-sit jiġi rilaxxat, flimkien ma' *site plan* u konferma da parti tal-Ministru konċernat;⁹
11. Permezz ta' emejl datata 19 ta' Diċembru 2022, ċertu Joel Fenech, Assistent Direttur (Logistics) mal-*People Management Department* fil-Ministeru tal-Edukazzjoni, Sport, Żgħażaġh u Riċerka kiteb lil ċertu Mary Rose Deguara, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, li l-Ministeru għad għandu bżonn is-sit in kwistjoni għax kien hemm pjan li tinbena skola ġdida ġewwa l-Mosta.¹⁰

Ikkunsidrat:

Illi wara li t-Tribunal għamel din ir-rassenja kronoloġika ta' dak li sehh f'dawn l-aħħar snin, se jeżamina l-mertu ta' dan l-appell fejn essenzjalment ir-rikorrenti qed isostnu li r-rifjut tal-Awtorita` intimata li tiproċessa t-talba tagħhom huwa infondat fil-fatt u fid-dritt.

Illi ai termini ta' Regolament 7 tal-Legislazzjoni Sussidjarja 576.03 (Regolamenti Dwar Art Agrikola Proprjeta` tal-Gvern) "***kull persuna li għandha art agrikola proprjeta` tal-Gvern ta' Malta b'titolu validu fuq isimha tista' tapplika mal-Awtorità sabiex tittrasferixxi u tassenja d-drittijiet tagħha, jew parti minnhom fuq l-imsemmija art lil terz b'dan illi dak it-terz għandu jkun bidwi bona fede full-time jew part-time irregiŕtrat mad-Direttur tal-Agrikoltura.***"

Illi t-Tribunal eżamina r-raġuni mogħtija mill-Awtorita` intimata għar-rifjut tagħha għat-talba ta' trasferiment magħmula mir-rikorrenti. Din ir-raġuni kienet imsejsa fuq il-fatt li l-qbiela favur Paul Sammut kienet giet terminata snin ilu għaliex l-art kienet meħtieġa għal skop pubbliku, u ċioe` biex tinbena skola, u kwindi l-istess Sammut ma kienx l-inkwilin rikonoxxut tal-istess art. Kwindi mid-data tat-terminazzjoni tal-

⁸ A fol. 110 tal-process 12/23

⁹ Emejl a fol. 42

¹⁰ Dokument C a fol. 38

qbiela, liema terminazzjoni ma jirriżultax li giet b'xi mod kontestata, Paul Sammut safa bla titolu validu fuq l-istess art.

Illi għalhekk fattwalment l-Awtorita` intimata għandha raġun issostni li “*l-applikant mhuwiex l-inkwilin rikonoxxut mill-Awtorita` tal-Artijiet*”. Mid-dokumenti esebiti jirriżulta illi wara t-terminazzjoni tal-qbiela li kien hemm favur Paul Sammut, l-art giet mgħoddija bi qbiela favur il-Ministeru tax-Xogħol u Edukazzjoni sabiex tinbena u topera skola. Madanakollu dan il-pjan ma seħħx, tant li snin wara li giet allokata din l-art, l-istess Ministeru kiteb lill-Awtorita` intimata li ma kienx għad għandu bżonnha. Jirriżulta wkoll illi fil-frattemp Infrastruttura Malta kellha proġett għaddej minn fuq l-istess art, fejn minn dak li fehem it-Tribunal ittiehdet xi biċċa mill-istess art biex tgħaddi triq. Dan it-Tribunal ma għandu ebda indikazzjoni x'fadal illum il-gurnata mill-istess art wara li għaddiet l-imsemmija triq. Pero` mill-korrispondenza li kien hemm bejn il-Kap Eżekuttiv ta' Infrastruttura Malta u l-Awtorita` tal-Artijiet jidher li għad hemm porzjonijiet li ma ntmessux bil-proġett ta' twessiegh tat-triq.

Illi hu x'inhu l-istat tal-art illum il-gurnata, Paul Sammut m'għandu ebda titolu fuq l-istess art. Fil-fehma tat-Tribunal jekk huwa jixtieq li jerga' jingħata l-art in vista li l-proġett maħsub ma sarx, irid ikun hemm proċess amministrattiv li jrid jinbeda biex l-art l-ewwel u qabel kollox tiġi rilaxxata mill-Ministeru tal-Edukazzjoni, li għalkemm matul is-snin ikkonferma li ma kellux bżonn l-art, l-aħħar emejl ta' ċertu Joel Fenech bħal donnu tindika l-oppożizzjoni. It-Tribunal jissollecita lill-Awtorita` tal-Artijiet, *qua* amministratur tal-art pubblika, tindaga sew għalfejn wara konferma li l-art ma kinitx għadha bżonnjuża għall-proġett li kellu l-Ministeru tal-Edukazzjoni, issa qiegħed jingħad mod ieħor. Illi t-Tribunal huwa tal-fehma illi jekk għaxar snin ilu art ingħatat b'kirja sabiex tinbena u topera skola, u dan ma sarx, l-Awtorita` għandha tesiggi spjegazzjoni ċara dwar x'inhu l-intenzjoni tal-Ministeru għal din l-art, u dan għaliex ċertament fuq perjodu ta' disa' (9) snin ma sarx dak li kien hemm maħsub fl-*Allocation Agreement*.

Illi madanakollu, minkejja li hemm nuqqas ta' kjarizza dwar l-użu tal-istess art, dan it-Tribunal ma jsib xejn x'jiċċensura mid-deċiżjoni appellata u dana għaliex Paul Sammut ma seta' qatt japplika biex il-qbiela tiġi trasferita fuq Maria Stella Fenech ladarba hu ma kienx il-kerrej rikonoxxut. Illi ċertament amministrattivament, l-affarijiet setgħu saru aħjar għaliex mhux biżżejjed li l-Awtorita` intimata tiżgura li kerrej ikun qed iħallas il-kirja dovuta, pero` trid tara wkoll illi l-art mogħtija lill-kerrej ikun qed tintuża għall-iskop li ngħatat għalih. Issa fil-każ odjern, l-Awtorita` intimata ilha snin taf li l-art ma kinitx iktar bżonnjuża biex issir skola u baqgħat ma hadet ebda azzjoni, għajr għal emejl li ntbagħtet lill-Ministeru tal-Edukazzjoni biex jagħmel talba formali biex l-istess art tiġi rilaxxata. Illi d-diligenza tal-amministrazzjoni tal-art pubblika ċertament titlob li jsir iktar minn hekk.

Illi għaldaqstant, minkejja dak kollu rilevat hawn fuq, it-Tribunal iqis li d-deċiżjoni appellata hija waħda fattwalment u legalment korretta.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq premessi, qiegħed jiċhad l-appell tar-rikorrenti u konsegwentement jilqa' r-risposta tal-Awtorità intimata.

Spejjeż a karigu tar-rikorrenti.

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

Antonella Cassar
Deputat Registratur