MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

16 ta' Awwissu 2023

Rikors Numru 15/2023

Paul Sammut u Maria Stella Fenech

Vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Paul Sammut u Maria Stella Fenech** ippreżentat 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-Awtorita' 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 393/1997 – Tenement Nru: J45338***)*

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

   "Permezz tal-preżenti ittra l-Awtorita' tal-Artijiet tixtieq tinfurmak illi t-talba tagħkom bir-referenza nru ***AGRI1/2021/0446*** *rigwardanti l-art/r-raba' magħrufa bħala "Parti Mill-Art tal-Biżbiżija. Mosta" ma ġietx milqugħa u dan stante li l-qiela kienet ġiet terminata għaliex l-art kienet meħtieġa għal skop pubbliku għal daqstant, l-applikant m'huwiex l-inkwilin rikonoxxut mil-Awtorita' 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' Għada 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 infondat fil-fatt u fid-dritt;*

GĦALDAQSTANT, in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti, kif ukoll dawk ir-raġunijiet kollha li se jirriżultaw 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 provvediment meqjus opportun, bl-ispejjeż kontra l-Awtorita' appellata.

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

1. *Illi din hija risposta għar-rikors tal-Appell ta' Paul Sammut (K.I. 305050M) u Maria Stella Fenech (K.I. 496959M) li ġie notifikat lil Awtorita' esponenti nhar il-ħmistax (15) ta' Frar 2023;*
2. *Illi r-rikorrenti Paul Sammut permezz ta' applikazzjoni bin-numru* ***AGRI1/2021/0446*** *('l-applikazzjoni'), talab il-kunsens tal-Awtorita' tal-Artijiet sabiex jitrasferixxi d-drittijiet li kellu fuq ir-raba' bir-referenza ta' tenement storiku bin-numru J45338 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 ġiet miċħuda mill-Awtorita' tal-Artijiet permezz ta' ittra tas-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar 2023, u dan għas-segwenti raġuni, u ċioe li '****il-qbiela kienet ġiet 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 tifforma 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-segwenti 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 diversi Dikjarazzjonijiet li ġew ippublikati fil-Gazzetta tal-Gvern fit-18 ta' Lulju 2014, u ċioe;*
   a. *Avviż Numru 706, li permezz ta' liema ġie ddikjarat li biċċa art fil-Mosta tal-kejl 2,010 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';*
   b. *Avviż Numru 707, li permezz ta' liema ġie ddikjarat li biċċa art fil-Mosta tal-kejl 2,910 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';*
   c. *Avviż Numru 708, li permezz ta' liema ġie ddikjarat li biċċa art fil-Mosta tal-kejl 3,995 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 2298/2014 u li ġie notifikat nhar id-29 ta' Lulju 2014;*

III. *Illi għaldaqstant permezz tad-dikjarazzjonijiet suindikati, saret it-terminazzjoni tal-kirja tar-raba' sudeskritta li ġġib in-numru ta' referenza ta' tenement storiku bin-numru J45338 u għaldaqstant kwalunkwe dritt jew titolu illi r-rikorrenti seta' kellu ġie 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 ttieħdet 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' ġiet 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 obbligazzjonijiet 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 ġġib din ir-risposta a konjizzjoni ta' dan l-Onorabbli Tribunal, u tirriserva d-dritt li tipprovdi raġunijiet u provi ulterjuri waqt is-smiegħ 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, jiċħad 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 tħalla għal-lum għal sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassewhom 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 ġiet milqugħa peress li l-qbiela kienet ġiet 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-segwenti, u ċioe`:

1. Permezz ta' tliet Avviżi Numru 706, 707 u 708 ġie dikjarat illi tliet biċċiet 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 il-biċċiet art, u ċioe` r-rikorrent Paul Sammut, kien ġie notifikat b'dawn id-dikjarazzjonijiet permezz ta' ittra Uffiċjali Numru 2298/2014, 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 titħallas 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-espropprazzjoni ta' art fi Triq ta' Żejfa u Triq Patri Ġuże Delia, Mosta, infurmaha li kien hemm bżonn li tiġi esproprjata biċċa art oħra biex it-triq tkun tista' tiġi ffurmata kif suppost. Azzopardi nforma lill-Awtorita` wkoll illi biċċa mill-art oriġinarjament esproprjata ma kinitx ġiet utlizzata għall-iżvilupp tat-triq u għalhekk l-istess art tista' tiġi rilaxxata, liema art ġiet immarkata bil-kulur oranġjo fuq pjanta li ntbagħtet mal-istess ittra;[5]
6. Fl-1 ta' Marzu 2019, ċertu Jeffrey Fomosa, uffiċjal ta' Infrastruttura Malta, bagħat 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 bgħatet 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]

[1] A fol. 61
[2] Dokument E a fol. 59
[3] Dokument JG2 a fol. 84 sa 87
[4] Dokument B a fol.5
[5] A fol. 146
[6] A fol. 115
[7] A fol. 139 u fol. 142 tal-process 12/23

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 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 tintbgħat emejl lill-Kap Eżekuttiv;[8]
9. Din l-emejl ġiet imwieġba dakinhar stess minn Scicluna fejn Cachia ġie nfurmat illi riedet issir talba formali lill-Awtorita` intimata biex il-kirja tiġi terminata bir-raġunijiet għala kienet qed issir tali talba. Cachia wieġbu lura li kien se jinforma lid-Direttur Ġenerali tal-Istrateġija u s-Support fi ħdan 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, Żgħażagħ 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, Żgħażagħ 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 seħħ 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-Leġislazzjoni Sussidjarja 576.03 (Regolamenti Dwar Art Agrikola Proprjeta` tal-Gvern) ***"kull persuna li għandha art agrikola proprjetà 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 irreġistrat 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 ġiet terminata snin ilu għaliex l-art kienet

[8] A fol. 110 tal-process 12/23
[9] Emejl a fol. 36
[10] Dokument C a fol. 32

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-qbiela, liema terminazzjoni ma jirriżultax li ġiet 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 ġiet 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 ġiet 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 ittieħdet xi biċċa mill-istess art biex tgħaddi triq. Dan it-Tribunal ma għandu ebda indikazzjoni x'fadal illum il-ġurnata 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' twessiegħ tat-triq.

Illi hu x'inhu l-istat tal-art illum il-ġurnata, Paul Sammut m'għandu ebda titolu fuq l-istess art. Fil-fehma tat-Tribunal jekk huwa jixtieq li jerġa' 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-oppost. It-Tribunal jissolleċita 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 tesiġi spjegazzjoni ċara dwar x'inhi 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' kjarezza 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 lilu tkun 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 għamlet xejn, għajr għal emejl li ntbagħtet lill-Ministeru tal-Edukazzjoni biex jagħmel talba formali biex l-istess art tiġi rilaxxata. Illi d-diliġenza 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 jiċħad l-appell tar-rikorrenti u konsegwentement jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Spejjeż a karigu tar-rikorrenti.

____

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

____

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur