MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

5 ta' Settembru 2023

Rikors Numru 27/2023

Denise Frendo

Vs

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Denise Frendo** ippreżentat fit-2 ta' Marzu 2023, li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:-

Illi l-esponenti hija l-proprjetarja tal-fond li jismu 'Shekinah' Triq il-Bidnija, Bidnija limiti tal-Mosta liema fond għandu wkoll art mal-madwar u hija murija fuq il-pjanta hawn annessa bħala Dokument A.

Illi numru ta` snin ilu rriżulta illi żewġ porzjonijiet art li qiegħdin fil-pussess tal-esponenti fil-fatt huma reġistrati favur il-Gvern u ċioe l-porzjonijiet indikati bl-ittra A u bl-ittra B fuq il-pjanta Dokument B hawn mehmuża.

Illi għalhekk l-esponenti applikat mal-Awtorità permezz ta` applikazzjoni bir-referenza GLA1/2022/1764 sabiex hija takkwista l-istess porzjonijiet art skond l-iskema relattiva.

Illi dawn l-porzjonijiet art ilhom fil-pussess tal-esponenti sa mill-2008 u illum huma parti mid-dar reesidenzjali tagħha.

Illi hija u dejjem kienet mingħaliha li kienet qed tokkkupa l-art li akkwistat. L-esponenti tiftakar b'mod partikolari illi meta kien ser jitla l-ħajt divizorju fil-parti A kien sar meeting fuq il-post u kien sar ftehim mal-gabillott fejn hija l-linja diviżorja. L-esponenti tiftakar illi l-linja diviżorja kienet ma siġra li kien hemm fil-post. Dwar l-Parti fil-ġemb (porzjoni B) ma kien inqala ebda disgwid dak iż-żmien.

Illi għalhekk l-esponenti bniet il-boundary wall relattiv u ilha in okkupazzjoni tal-art minn dak iż-żmien sal-lum.

Illi meta l-esponenti saret taf li l-porzjonijiet A u B huma reġistrati fuq l-Gvern hija talbet li takkwisthom billi huma inklużi fl-area tad-dar residenzjali tagħha.

Għar-rigward tal-porzjoni indikata bl-ittra B, sar ukoll ftehim verbali mal-gabillott li skond l-awtorita kellu tali porzjoni inkluża fil-kirja tagħha u hie rrenuzjat id-drittijiet tagħha fuq din l-art. Illi l-przjoni art indikata bl-ittra A ma kienetx art li tinħadem. Meta l-esponenti bniet l-ħajt divizorju ma kien ebda sinjali dwar dan anzi l-art kient żdingata u mitluqa għalhekk ma kien hemm ebda suspet jew ħjiel li kien hemm xi gabillott. Ankeillu, l-porzjoni art lil-hinn mil-Porzjoni A ma tinħadimx, hima mimlija għollieq u qasab salvaġġ u mil-2008 qatt ma inħadmet. Jekk din hija fl-area allkata lill xi gabillott, dan l-gabillott ma jaħdimhiex u a direttura jidher ċar li abbandunaha.

Illi b'deċiżjoni tal-Awtorità tal-15 ta` Frar 2023 li ġiet notifikata lill-esponenti numru ta` ġranet wara, l-esponenti ġiet infurmata li t-talba ġiet rifjutata u r-raġuni għar-rifjut kienet illi l-proprjetà rikjesta hija ġewwa tenements li huma ġa mikrija lil terzi.

Illi l-esponenti ħassitha aggravata b'din id-deċiżjoni u għalhekk qiegħda tinterponi dan l-appell.

Illi l-kwistjoni in materja ilha sejra mill-2013 meta għall-bidu l-Kummissarju tal-Artijiet kien talab l-iżgumbrament tal-esponenti mill-porzjoni art fuq imsemmija iżda sussegwentement huwa biddel fehmtu u hu qal li kien bi ħsiebu joħroġ il-proprjetà b'tender. Fl-istess ittra tal-4 ta` Awwissu 2014 però ddikjara illi l-esponenti kellha twettaq ix-xogħolijiet neċessarji li jikkonċernaw l-aċċess liberu għan-nixxiegħa naturali kif ukoll għall-kostruzzjoni ta` ġibjun.

Illi fil-fatt f'din il-parti tal-ittra tal-4 ta` Awwissu 2014 ma kienetx fattwalment korretta billi la hemm nixxiegħa naturali u lanqas ma qatt kien hemm ġibjun u għalhekk min ta din l-informazzjoni lill-Kummissarju tal-Artijiet ta` informazzjoni ħażina għal raġunijiet li huwa biss jaf.

Illi għalhekk huwa evidenti illi ġaladarba l-art hija fil-fatt fil-pussess fiżiku tal-esponenti u ilu hekk sa mis-sena 2008 – u dan in buona fede - dan m'għandux jaffettwa lil kwalunkwe gabillot. Jiġi rilevat ulterjorment illi apparti dan kollu, il-kumplament tal-art li tmiss mal-porzjoni art indikata bl-ittra A, ukoll ma tinħadimx u ilha għexieren ta` snin ma tinħadem u llum-il ġurnata hija kollha għollieq u qasab kif jidher mir-ritratti hawn annessi.

Illi għalhekk l-esponenti jidhrilha illi d-deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet li tirrifjuta l-applikazzjoni tal-esponenti m'għandiex tibqa` fis-seħħ u dan billi d-deċiżjoni li l-art on a matter of principle tkun tista` tiġi trasferita kienet ġa ttieħdet sa mis-sena 2014 u inoltre ma toħloq ebda preġudizzju lil-kwalsijażi gabillott – u dan anke kif jiġi pruvat waq t-trattajoni tal-każ.

Illi f'kull każ, dwar l-porzjoni "B", l-gabillott rrinunzjat għal din l-porzjoni

Għaldaqstant l-esponenti titlob bir-rispett li dan it-Tribunal jogħġbu jilqa` dan l-appell u jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità fuq imsemmija sabiex b'hekk l-applikazzjoni tal-esponenti tkun tista` tkompli tiġi amministrata.

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fl-24 ta' Marzu 2023, li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Denise Frendo (KI 473069M);*
2. *Illi l-appellanta qed tappella minn deċiżjoni tal-Awtorita' tal-Artijiet datata ħmistax ta' Frar, elfejn tlieta u għoxrin (15/02/2023) li permezz tagħha ġiet irrifjutata mill-istess Awtorita' , it-talba tar-rikorrenti biex:*
   Request to the Lands Authrity for the Disposal of Governent Property in terms of Article 31 (a) or 31 (b) of Chapter 573 of the Laws of Malta with reference to your request regarding disposal of site, Land at l-Art tal-Ħotba tal-Qawwi, Limits of Bidnija, Mosta'
3. *Illi r-raġuni li ingħatat mill-Awtorita intimata f'dik l-istess ittra sureferita kienet peress li Requested property lies within the tenement already leased to third parties*
4. *Illi r-rikorrenti ħassitha aggravata b'din id-deċiżjoni u għalhekk intavolat dan l-appell;*
5. *Illi l-Awtorita' tal-Appella tirrileva dawn is-segwenti punti b'risposta għall-Appell tar-Rikorrenti:-*

Elenku ta' Punti fuq l-Aggravji tal-Appell

- I. *Illi kull argument li jipprova jissostanza ir-raġuni ta' dan l-appell a bażi ta' deċiżjoni ta' żgombru li ttieħdet fl-2013 hija waħda irritwa u mhux valida kif ukoll m'għandha x taqsam xejn ma deċiżjoni li ttieħdet imill-Awtorita' intimata u hija mertu tal-appell odjern.*
- II. *Illi f'kullkaż l-Awtorita' intimata ser iġġib il-provi kollha waqt dan l-Appell sabiex tissostanzja d-deċiżjoni li ngħatat għal rifjut, ċioe li din l-art tinsab mikrija lil terzi.*
- III. *Illi inoltre l-Awtorita' tal-Artijiet għandha kull dritt tirrifjuta applikazzjoni li twassal li effettivament tbigħ artijiet li hi tamministra f'isem il-poplu Malti u Għawdxi.*
- IV. *Illi d-deċiżjoni tal-Awtorita' hija waħda ġusta kemm fil-forma kif ukoll fis-sustanza u bbażżata fil-limiti tad-diskrezzjoni mogħtija bil-liġi.*
- V. *Illi inoltre l-Awtorita tal-Artijeit għandha l-obbligu li tamministra l-art tal-Gvern bħala bonus pater familias*
- VI. *Illi l-Awtorita' qed tirriserva argumenti u provi ulterjuri*
- VII. *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-Onoroabbli 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 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;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti ħassitha aggravata b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 15 ta' Frar 2023, li permezz tagħha ġiet infurmata li t-talba tagħha sabiex l-Awtorita` tiddisponi minn sit ġewwa l-Art tal-Ħotba tal-Qawwi, limiti tal-Bidnija, Mosta kienet qiegħda tiġi rifjutata peress li l-istess sit kien jaqa' f'art imqabbla lil terzi.

Illi għall-aħjar intendiment tal-fatti, it-Tribunal qed jissenjala s-segwenti b'mod kronoloġiku:

1. Permezz ta' kuntratt t'akkwist datat 19 ta' Lulju 2002 ir-rikorrent akkwistat il-perjodu ta' ċens rimanenti sas-sena 2115 fuq l-art fejn eventwalment bniet ir-residenza tagħha;[1]
2. Permezz ta' skrittura datata 31 ta' Jannar 2011 il-Kummissarju tal-Artijiet qabbel lil ċertu Hector Carter u Anna Carter biċċa raba ġewwa l-Bidnija li ġġib in-numru ta' reġistrazzjoni J00303;[2]
3. Fil-31 ta' Jannar 2012 il-Kummissarju tal-Artijiet irrikonoxa lil Su Anne Ciantar Carter fil-qbiela minflok il-ġenituri tagħha;[3]
4. Fil-21 ta' Frar 2013, id-Direttur tal-Uffiċju Konġunt irrikonoxxa lil George Sant u Agostino Sant *in solidum* fil-qbiela ta' porzjon raba flok il-ġenituri tagħhom Nicola u Carmela Sant;[4]
5. Fit-12 ta' Settembru 2013, Agostino Sant kiteb lis-Sezzjoni tal-Infurzar tad-Dipartiment Proprjeta` tal-Gvern, fejn infurmahom li ċertu Anġlu, li kellu r-residenza tiegħu tmiss ma' parti mir-raba mqabbel lilu kien waqqa' ħajt tas-sejjieħ u niżel biċċa sew fir-raba tiegħu u dan wara li qabbad wieħed bil-gaffa jħammel u qala' xi siġar u anke kisser u faqa' bir tal-ilma antik ħafna li kien jilqa' l-ilma tax-xita. Konsegwenza ta' dan kienet qed issirlu ħsara fl-uċuħ tar-raba. Huwa nforma lid-Dipartiment li l-istess Anġlu kien bena ħajt fuq l-istess raba u għamilha parti mill-proprjeta` tar-residenza tiegħu. Sant spjega li huwa kellem lil dan Anġlu u qallu biex ma jinżilx iktar mis-siġra tal-lewż li kien hemm fil-kantuniera tal-ħajt tas-sejjieħ, għaliex din kienet timmarka l-qasma

[1] Ara Case Officer report a fol. 40
[2] Dokument A a fol. 160
[3] Dokument C a fol. 168
[4] Dokument D a fol. 169

ta' bejniethom, pero` dan niżel iktar minn din is-siġra, tant li qalagħha u għamel ħafna ħsara;[5]

6. Fit-18 ta' Frar 2014, Dr. Francesca Zarb, għan-nom tad-Direttur tad-Dipartiment Proprjeta` tal-Gvern, kitbet lill-konsulent legali tar-rikorrenti fejn infurmatu li b'referenza għall-korrispondenza preċedenti, fosthom l-ittra tiegħu tat-3 ta' Frar 2014, id-Dipartiment ma kienx f'posizzjoni li jilqa' t-talba tar-rikorrenti stante li l-istess art hija okkupata bi qbiela minn terzi. Fl-istess ittra r-rikorrent ġiet interpellata sabiex tiżgombra mis-sit u tħott kwalunkwe kostruzzjoni li tellgħat immedjatament;[6]
7. Fit-2 ta' April 2014 saret minuta minn Rennie Cachia, Site Technical Officer fil-fajl tal-proprjeta` tar-rikorrent, li tindika li fit-28 ta' Marzu 2014 saret spezzjoni fejn kien hemm preżenti Angelo Zahra u Agostino Sant. Waqt l-istess spezzjoni Zahra u Sant qablu li Zahra kien daħal fuq porzjon art imqabbla lil Sant u dan kif jidher fuq Red 92 u 93. Zahra u Sant esprimew ix-xewqa li jaslu fi ftehim biex jirregolarizzaw il-posizzjoni tagħhom u għalhekk ġie maqbul li jsir appuntament mad-Direttur tad-Dipartiment tal-Artijiet;[7]
8. Fl-4 ta' Awwissu 2014 id-Dipartiment Proprjeta` tal-Gvern bagħat ittra lir-rikorrenti fejn infurmaha li kien lest jikkunsidra li jbigħ il-porzjon art okkupata minnha bla titolu permezz ta' sejħa pubblika b'dana illi sabiex dan isir kellha twettaq xogħolijiet għall-aċċess liberu ta' nixxiegha naturali u kif ukoll tibni ġibjun li kienu jiffurmaw parti mill-art okkupata;[8]
9. Fit-2 ta' Frar 2016 ħareġ Avviż biex Tieqaf u ta' Twettiq fuq is-sit in kwistjoni da parti tal-Awtorita` tal-Ippjanar stante li kien hemm żvilupp mingħajr permess li kien jikkonsisti minn bini ta' kamra, ħajt tal-franka għoli minn filata sa tnejn, kif ukoll ħajt ieħor ċirka tliet filati għoli;[9]
10. Din l-Ordni ma baqgħatx iktar fis-seħħ fit-2 ta' Frar 2017 peress li kien inħareġ permess da parti tal-Awtorita` tal-Ippjanar li ssanzjona l-iżvilupp illegali msemmi fl-Avviż;[10]
11. Fis-7 ta' Marzu 2022 Sue Anne Ciantar Carter għamlet dikjarazzjoni ġuramentata fejn iddikjarat li ma ssibx oġġezzjoni li art murija bl-aħmar fuq pjanta annessa mal-istess dikjarazzjoni ta' ċirka 89 metri kwadri, tiġi f'isem ir-rikorrenti;[11]

[5] Dokument a fol. 147
[6] Dokument a fol. 90
[7] Dokument a fol. 139
[8] Dokument DF a fol. 177
[9] Dokument a fol.136
[10] Dokument a fol. 135
[11] Dokument a fol. 62

Illi minn dan il-kwadru tal-fatti jirriżulta illi f'ċertu punt kien se jkun hemm xi trattattivi bejn Zahra, li f'dawn il-proċeduri qatt ma ġie prodott bħala xhud mir-rikorrenti, Agostino Sant u d-Dipartiment tal-Artijiet. Pero` jirriżulta li dawn it-trattativi ma mxewx ' il quddiem għaliex fi kliem ir-rikorrenti huma ma kinux lesti li jaċċettaw li jagħmlu ġiebja u bir a benefiċċju ta' Sant u dan għaliex fil-fehma tagħha il-kwistjoni kienet ma' sid l-art, u ċioe` l-Gvern, u mhux mal-gabillott.

Ikkunsidra:

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal ma hemm ebda dubju illi ż-żewġ porzjonijiet art delinejati bl-aħmar fuq il-pjanta tar-Reġistru tal-Artijiet esebita a fol. 58 huma proprjeta` tal-Gvern imqabbla lil terzi, u ċioe` lil Ciantar Carter u lill-aħwa Sant. Dwar dan jirriżulta li hemm qbil anke mir-rikorrenti nnifisha stante li din il-pjanta ġiet sottomessa minnha stess mal-applikazzjoni tagħha lill-Awtorita` intimata.

Illi filwaqt li jirriżulta li r-rikorrenti ilha tokkupa l-porzjonijiet ta' art in kwistjoni, fir-rigward tal-porzjon imqabbla lil Sant, dan ċertament ma kinitx qed tagħmlu bl-approvazzjoni tagħhom, tant illi fl-2013 Agostino Sant ipprotesta mal-predeċessur tal-Awtorita` intimata. Illi filwaqt li r-rikorrenti xehdet illi l-ħajt diviżorju inbena ċirka fl-2008 u esebiet *bill of quantities* dwar l-istess xogħolijiet, it-Tribunal iqis li dawn l-istimi la ġew konfermati minn min ħariġhom u wisq inqas ġie stabbilit illi x-xogħol sar fis-sena indikata fuq l-istess dokumenti. L-aħjar prova kienet tkun li jitla' jixhed il-persuna nkarigata mix-xogħolijiet jew inkella *aerial photos* li juru s-sit kif ġie żviluppat matul is-snin. Madanakollu ma ġie ppreżentat xejn minn dan. Illi pero` anke jekk, għall-grazzja tal-argument, dan it-Tribunal kellu joqgħod fuq ix-xhieda tar-rikorrenti illi l-ħitan divizorji saru fl-2008, dan ftit li xejn għandu piż fuq il-mertu ta' dan l-appell. Dana għaliex, anke kieku stess l-awtur tal-aħwa Sant, ta xi kunsens lir-rikorrenti biex tibni fuq l-art imqabbla lilu, dan ma kien jiswa xejn għaliex hu ma kienx sid l-art u kwindi ma setax jagħmel xi tip ta' ftehim bħal dak li allegatament seta' sar. Illi dwar minn min kien intlaħaq dan il-ftehim, dan it-Tribunal għandu dubju wkoll stante li kemm ir-rikorrenti u kemm fit-trattazzjoni orali ġie dikjarat illi dan Sant ma kienx qarib tal-aħwa Sant li huma l-kerrejja preżenti, mentri mid-dokumenti esebiti jirriżulta li l-kerrejja predeċessuri tal-aħwa Sant kienu proprju l-ġenituri tagħhom.

Illi fit-trattazzjoni orali tiegħu, id-difensur tar-rikorrenti saħaq illi l-predeċessur tal-Awtorita` intimata permezz ta' ittra datata 4 ta' Awwissu 2014 kien wera li kien lest li jikkunsidra li l-art in kwistjoni tinħareġ għall-bejgħ wara sejħa għall-offerti. Huwa saħaq li għalhekk issa ma tistax l-Awtorita`

intimata terġa' tmur lura minn dik id-deċiżjoni qisha qatt ma eżistiet. Illi t-Tribunal jirrileva illi filwaqt li fl-ittra tal-4 ta' Awwissu 2014 huwa minnu li l-predeċessur tal-Awtorita` intimata esprima l-fehma li kien lest jikkunsidra li jirregola l-posizzjoni tar-rikorrenti billi joħroġ l-art in kwistjoni għall-bejgħ b'sejħa pubblika għall-offerti, madanakollu rabat din l-intenzjoni ma' żewġ kundizzjonijiet, u ċioe` li r-rikorrenti twettaq xogħolijiet neċessarji għall-aċċess liberu ta' nixxiegħa naturali u wkoll li tibni ġibjun li kienu jiffurmaw parti mill-art li kienet tokkupa. Illi jirriżulta li r-rikorrenti ma qablitx ma' din il-proposta u fil-fatt ma għamlet xejn minn dak rikjest lilha. Pero` lanqas b'xi mod ikkontestat dik id-deċiżjoni b'xi proċeduri legali. Kwindi, fil-fehma tat-Tribunal, la darba r-rikorrenti m'għamlitx dak mitlub mill-predeċessur tal-Awtorita` intimata u wisq inqas ikkontestat dik id-deċiżjoni, l-istess Awtorita` jew il-predeċessur tagħha ma kinux għadhom marbutin mal-kontenut tal-ittra msemmija iktar 'il fuq. Id-Dipartiment tal-Artijiet kien ċar illi kien lest li jikkunsidra li jirregolarizza lir-rikorrenti jekk l-istess rikorrenti taċċetta u tagħmel dak propost mill-istess Dipartiment.

Illi għaldaqstant, la darba meta l-Awtorita` intimata kienet qiegħda teżamina l-applikazzjoni odjerna tar-rikorrenti, irriżultalha li s-sit jifforma parti minn żewġ *tenements* imqabbla lil terzi, allura kellha raġun tirrifjuta l-applikazzjoni tar-rikorrenti. Li kieku l-Awtorita` intimata għamlet mod ieħor kienet tkun ċertament qed tonqos mill-obbligi tagħha ai termini tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta. It-Tribunal għalhekk iqis li r-raġuni mogħtija mill-Awtorita` intimata hija legalment u fattwalment fondata. Di piu`, kif spjegat Joanie Galea, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, sabiex isir kwalunkwe trasferiment ta' qbiela, hemm proċedura li trid tiġi segwita mal-Awtorita` intimata u kwindi, anke jekk semmai Sue Anne Ciantar Carter ma ssibx oġġezzjoni li parti mill-art imqabbla lilha tgħaddi għand ir-rikorrenti, Ciantar Carter u r-rikorrenti għandhom isegwu din il-proċedura, dejjem jekk applikabbli fil-każ tagħhom. Dan qed jingħad fid-dawl illi kif spjegat l-istess Galea, jekk l-iskop ta' art huwa wieħed agrikolu, ġeneralment l-iskop li għalih terġa' tingħata jibqa' agrikolu u mhux biex isir xi tip ta' żvilupp bħal dak li għamlet ir-rikorrenti.

Illi fl-aħħarnett dan it-Tribunal jirrileva illi huwa mħasseb kif minkejja li din il-kwistjoni ilha a konoxxenza tal-Awtorita` intimata u tal-predeċessur tagħha għal iktar minn għaxar snin, qatt ma ttieħdu passi konkreti sabiex art pubblika li ġiet użurpata illegalment tiġi vakata. Għal dan il-għan qiegħed jordna notifika formali ta' din is-sentenza lill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata għal kwalunkwe kunsiderazzjoni tiegħu.

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-raġunijiet hawn fuq espressi, 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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur

Notifika: Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet
Auberge de Baviere
Valletta