MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

11 ta' Settembru 2023

Rikors Numru 29/2023

Saviour Portelli

Vs

Awtorità ta' l-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Saviour Portelli** ippreżentat fis-6 ta' Marzu 2023 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:-

Illi dan hu appell minn deċiżjoni tal-intimata Awtorita' tal-Artijiet tal-15 ta' Frar 2023 li permezz tagħha l-istess Awtorita' irrifjutat talba tal-esponent li kienet saritilha fit-12 ta' Marzu 2022, li ġġib in-numru GLA1/2022/1746, u li biha l-esponent kien talab li jiġi lilu trasferita b'titolu ta' kera ta' għalqa magħrufa bħala 'Ta' San Niklaw', Triq il-Mitjar ta' San Niklaw, Siġġiewi, ta' ċirka sitt elef u disa mitt metru kwadru (6900 m.k.) u liema għalqa ġġib in-numru SGWO 4865223 (qabel L477/65/2266) u kif murija fil-pjanta hawn annessa bħala Dok. 'SP' u fis-Survey-Sheet hawn annessa bħala Dok. 'SP1', a tenur tal-artiklu 31 (a) jew (b) tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta u dan peress illi hu kien ilu jaħdem u jużа din l-art sa minn qabel is-sena 1991, u liema rifjut sar għar-raġuni li "parzjalment din il-propjeta' hi mikrija lill terzi u parzjalment l-art hi soġġetta għal-ordni ta' infurzar mill-Awtorita' tal-Ippjanar", u dan kif joħroġ minn kopja tal-istess ittra tal-Awtorita' hawn annessa bħala Dok. 'A'.

Illi l-fatti huma fil-qosor is-segwenti:

Illi l-esponent ilu jokkupa l-għalqa magħrufa bħala 'Ta' San Niklaw', fi Triq il-Mitjar ta' San Niklaw, Siġġiewi, waħda minn diversi għelieqi magħrufa b'dan l-isem, sa minn qabel is-sena 1991 tant illi fl-20 ta' Awwissu 1991 hu kien għamel talba lid-Dipartiment

tal-Art jirrikonoxxiħ f'din il-biċċa art. Din it-talba kienet ġiet acknowledged fit-2 ta' Settembru 1991 bir-referenza 1477/65/2266. Din it-talba ma kellha l-ebda eżitu.

Fis-snin 2021/2022 l-Awtorita' tal-Artijiet nediet skema ġida magħrufa bħala GLA1, biex dawk li kienu qed jokkupaw xi art tal-Gvern setgħu jitolbu għall-akkwist b'titolu ta' kera. Saħansitra kienet saret laqgħa għal dawk interessati u li l-esponent attenda.

Illi fir-rigward, l-ewwel ħaġa li għamel l-esponent kienet li bgħat email lill-Awtorita' tal-Artijiet fit-12 ta' Jannar 2022 biex jinfurmha li hu kellu applikazzjoni pendenti, u ċioe' dik bir-referenza bir-referenza 1477/65/2266. Madankollu, dakinhar stess, hu ġie nfurmat b'email mill-Awtorita' tal-Artijiet li peress li dik l-applikazzjoni kienet waħda antika hu ried jinkariga perit biex jerġa japplika taħt din l-Iskema 'l ġdida. Illi għalhekk l-esponent inkariga lill Perit is-sur Tihomir Giorgiev biex japplikalu taħt din l-Iskema. Din l-applikazzjoni saret fit-12 ta' Marzu 2022 u ġiet acknowledged b'email tal-Awtorita' tal-Artijiet tas-16 ta' Marzu 2022 taħt in-numru GLA1/2022/1746.

Illi sakemm l-Awtorita' tal-Artijiet iddeċidiet fuq din l-applikazzjoni l-esponent qatt ma ġie avviċinat mill-istess Awtorita' biex jikkjarifikalha xi ħaġa.

Illi għalhekk l-esponent kien sorpriż mhux ftit meta ġie infurmat bil-miktub li l-applikazzjoni tiegħu ma seteghtx tġi milqugħa għar-raġunijiet imsemmija f'dik l-ittra.

Illi l-esponent ħassu aggravat mid-deċiżjoni hawn fuq imsemmija tal-Awtorita' tal-Artijiet u għalhekk qed jinterponi appell minnha lill dan l-Onorabbli Tribunal u dan għar-raġunijiet kif hawn taħt imsemmi:

1. Illi dwar l-ewwel raġuni mogħija mill-Awtorita' intimata għar-rfjut, u ċioe' dik li parzjalment din il-propjeta' hi mikrija lill terzi, l-esponent jissottometti bir-rispett illi:

(a) Hu ilu jokkupa l-art de quo sa minn qabel l-1991 tant illi fl-20 ta' Awwissu 1991 l-esponent kien diġa kiteb lid-Dipartiment tal-Art tal-Gvern biex hu jiġi mogħti titolu ta' kera mill-istess Dipartiment ta' din il-biċċa art u dan kif jidher minn kopja ta' acknowledgement datat it-2 ta' Settembru 1991 bir-referenza 1477/65/2266 u li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness bħala Dok. 'B'. Meta ħarġet l-Iskema GLA1 hu ssottometta dak kollu rikjest, inklużi l-pjanti dwar l-art de quo.

(b) Illi oltre' dan, hu ilu reġistrat għal diversi snin mal-ARPA bħala l-bidwi li jaħdem din il-biċċa art u dan kif jirriżulta wkoll mill-aħħar Ċertfikat tal-Impriża Agrikola (Holding) u Survey-Sheet maħruġa mill-ARPA u li kopja tagħhom huma hawn annesi bħala Dok. 'C1' u 'C2'. Fid-Dok. C2 l-art de quo hi mmarkata bl-linji suwed.
.
(c) Illi f'dawn l-aħħar tnejn u tletin (32) sena l-ebda terza persuna qatt ma vvantat xi titolu fuq din l-art u hu l-unika persuna li okkupa din l-art u għalhekk ma jistax jifhem kif l-Awtorita' appellata issa qed tallega li din l-art hi parzjalment mikrija lill terzi. Illi l-esponent jaħseb illi fil-fatt dak li ġara hu li peress li fl-inħawi ta' din l-art hemm diversi artijiet magħrufa bħala 'Ta' San Niklaw', l-Awtorita' tal-Artijiet appellata bidlet biċċa art m'oħra u/jew m'għandhiex ir-records tagħha miżmuma b'mod tajjeb u dan ciononstante li mal-applikazzjoni tiegħu hemm esebiti l-pjanti preċiżi għal-liema biċċa art l-applikazzjoni tiegħu tirreferi.

2. Illi dwar it-tieni raġuni mogħtija mill-Awtorita' għar-rifjut, u ċioe' dik illi parzjalment l-art hi soġġetta għal-ordni ta' infurzar mill-Awtorita' tal-Ippjanar, l-esponent jissottmetti bir-rispett illi:

(a) Hu sar jaf li kien hemm parzjalment ordni ta' infurzar mill-Awtorita' tal-Ippjanar proprju u preċiżmanet mit-tweġiba ta' rifjut tal-Awtorita' tal-Artijiet li qed tiġi appellata u li ġġib id-data tal-15 ta' Frar 2023.

(b) Appena illi hu sar jaf li kien hemm din l-Ordni hu talab lill Perit tiegħu biex jagħmel il-verifiki meħtieġa u wara li dan għamel hekk dan infurmah illi fil-fatt kien hemm ordni ta' infurzar fuq l-art in kwsitjoni u li kienet b'konessjoni ma' container u struttura oħra tal-metal u dan kif jidher minn kopja tal-istess Ordni li hi hawn annessa bħala Dok. 'D', u li l-Perit Tihomir Giorgiev għaddielu. Fil-fatt, kif jidher minn din l-Ordni, 'Is-Sid/Okkupant' tal-art hu indikat bħala 'Mhux Magħruf'. Hu qatt ma kien ġie innotifikat b'xi mod b'din l-Ordni. Lanqas qatt ma ġie avviċinat mill-Awtorita' tal-Artijiet biex jagħti xi spjegazzjoni dwar dan.

(c) Illi fi kwalsiasi każ, peress li kemm il-container u kif ukoll l-istruttura tal-metal (xi ħadid imwaħħal mal-entratura) imsemmija fl-Ordni ta' Infurzar kienu tneħħew żmien qabel, hu ta struzzjonijiet lill Perit tiegħu biex jitlob lill Awtorita' tal-Ippjanar tneħħi l-Ordni ta' Infurzar. Din it-talba diġa saret, ġiet pproċessata u hu ġie nfurmat mill-Perit tiegħu li l-Ordni ta' Infurzar kienet ġiet imneħħija.

Illi għalhekk, kif jidher mis-suespost, l-Awtorita' tal-Artijiet appellata m'għandha l-ebda raġuni valida la fil-fatt u lanqas fid-dritt għalxiex għandha tirrifjuta li tagħtih b'titolu ta' kera l-art magħrufa bħala 'Ta' San Niklaw', Triq il-Mitjar ta' San Niklaw, Siġġiewi, kif murija fuq il-pjanta Dok. SP u fuq is-Survey-Sheet Dok. SP1, li hu ilu jokkupa għal aktar minn tnejn u tletin sena u dan kif reġa' minnu ġie mitlub bl-applikazzjoni tiegħu li ġġib in-numru GLA1/2022/1746 tat-12 ta' Marzu 2022. Fil-fatt, kieku qabel ma ħadet id-deċiżjoni tagħha tar-rifjut l-Awtorita' tal-Artijiet appellata indagat mal-appellant dwar ir-raġunijiet tagħha għar-rifjut, din il-vertenza setgħet ġiet risolta mingħajr il-ħtieġa tal-esponent li jirrikorri lejn dan l-Onorabbli Tribunal.

Għaldaqstant l-esponent umilment jitlob lill dan l-Onorabbli Tribunal biex wara li jkun sema' l-provi, ikun jogħoġbu, li kemm għar-raġunijiet premessi u kif ukoll għal-raġunijiet oħra li jistgħu jinġiebu 'l quddiem waqt it-trattazzjoni orali ta' dan l-appell, li jirrevoka u jħassar id-deċiżjoni amministrattiva meħuda fil-konfront tiegħu mill-Awtorita' tal-Artijiet appellata u liema deċiżjoni kienet ġiet lilu notifkata b'ittra tal-15 ta' Frar 2023, u dan peress li l-istess deċiżjoni hi waħda żbaljata fil-fatt u fid-dritt u tordna lill Awtorita' tal-Artijiet appellata biex tirrikonoxxi b'titolu ta' kera lill esponent fl-għalqa magħrufa bħala 'Ta' San Niklaw', Triq il-Mitjar ta' San Niklaw, Siġġiewi, kif murija fuq il-pjanta Dok. SP u fuq is-Survey-Sheet Dok. SP1.

Ra r-risposta **tal-Awtorità tal-Artijiet** ippreżentata fis-27 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Saviour Portelli KI0161051M*
2. *Illi l-appellant qed jappella 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:*
3. *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, Triq il-Mitjar ta'San Niklaw, Siġġiewi*

Illi r-raġuni li ingħatat mill-Awtorita intimata f'dik l-istess ittra sureferita kienet peress li
The Disposal of Site cannot be acceeded to since it is partly leased to third parties and partly the subject of unresolved Enforcement action by the Planning Authority

4. *Illi r-rikorrenti ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u għalhekk intavola 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 mill-Appell innifsu intavolat mir-rikorrnti jidher li r-rikorrenti stess qed jammetti u jaċċetta li jissussistu r-raġunijiet indikati mill-Awtorita' intimata li permezz tagħhom, l-istess Awtorita' ċaħdet l-applikazzjoni tar-rikorrenti;*
II. *Illi dawn ir-raġunijiet ta' rifjut ser jiġu ppruvati fil-perkors ta' dan l-appell;*
III. *Illi rwol tal-Awtorita' mhuwiex li tidħol fin-natura ta' alzzjoni ta' infurzar li l-proċess tagħha jkun għaddej minn entita' oħra , iżda illi r-responsabilta' tal-Awtorita' intimata tkun dik li b'xi azzjoni tagħha ma tkunx qed tinċensa fejn hem irregolaritajiet li jaqgħu taħt is-superviżjoni ta' entita' oħra. Għalhekk f'dan il-każ kieku effettivament, l-Awtorita' approvat l-applikazzjoni kien ikun ifisser li qed tapprova irregolaritajiet li qed jiġu eżaminati minn entita' oħra.*
IV. *Illi, di piu'. ma nġiebet l-ebda prova li fil-mument li saret l-applikazzjoni , din l-azzjoni ta' infurzar mill-Awtorita' tal-Ippjanar ma kinitx għadha fis-seħħ*
V. *Illi rigwardanti il-parti mil-propjeta' li qed tinkera minn terzi , il-fatt li effetivament kien hemm okkupazzjoni tar-rikorrent, jekk verament huwa il-każ u f'dan il-każ irid jiġi pruvat mir-rikorrent, ma jneħħi xejn mill- possibilta li parti mis-sit hekk okkupat ikun qed jinkera minn xi persuna oħra;*
VI. *Illi inoltre r-raġunijiet li ngħataw mill-Awtorita' intimata ċertament jilħqu it-tragward prefiss mill-qrati nostrani ta' 'duty to give reasons'*
VII. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet għandha ukoll kull dritt tirrifjuta applikazzjoni biex jinkera sit amministrat minnha;*
VIII. *Illi d-deċiżjoni tal-Awtorita' hija waħda ġusta kemm fil-forma kif ukoll fis-sustanza u bbażżata fil-limiti tad-diskrezzjoni mogħtija bil-liġi.*
IX. *Illi f'kull każ l-Awtorita' intimata ser iġġib il-provi kollha waqt dan l-Appell sabiex tissostanzja d-deċiżjoni li ngħatat għal rifjut*
X. *lli l-Awtorita' qed tirriserva argumenti u provi ulterjuri*
XI. *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;

Ra d-dokumenti kollha ppreżentati;

Sema' x-xhieda;

Sema' t-trattazzjoni;

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorita` intimata kif kontenuta f'ittra datata 15 ta' Frar 2023 li permezz tagħha ġie nfurmat li t-talba tiegħu sabiex l-Awtorita` tiddisponi minn sit ġewwa Triq il-Mitjar ta' San Niklaw, Siġġiewi kienet ġiet rifjutata peress li l-istess sit kien parzjalment mikri lil terzi u kien ukoll suġġett għal Ordni ta' Twettiq u Nfurzar da parti tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar.

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni prinċipalment abbażi tas-segwenti raġunijiet:-

1. Huwa ilu jokkupa l-art in kwistjoni għal ċirka tnejn u tletin (32) sena u ebda terz qatt ma vvanta xi titolu fuq l-istess art, tant li ilu snin twal irreġistrat mal-ARPA bħala bidwi li jaħdem l-istess art;
2. Dwar l-Ordni ta' Nfurzar huwa sar konxju tagħha permezz tad-deċiżjoni appellata u immedjatament inkariga Perit biex jivverifika mal-Awtorita` tal-Ippjanar x'kien l-oġġett tal-istess Ordni. Minn verifiki li għamel il-Perit tiegħu irriżulta li l-Ordni nħarġet għaliex kien hemm *container* u struttura tal-ħadid fis-sit, liema oġġetti kienu pero` tneħħew żmien qabel. Għalhekk ir-rikorrent talab lill-Awtorita` tal-Ippjanar sabiex titneħħa l-Ordni ta' Nfurzar, kif fil-fatt sar.

Ikkunsidra:

Illi t-Tribunal se jikkunsidra l-ewwel aggravju tar-rikorrent, u ċioe` li l-Awtorita` intimata meta ġiet biex tiproċessa l-applikazzjoni rriżultalha li parti mis-sit mitlub kien ġia` mikri lil terzi.

Noel Gauci, *Manager* mal-Awtorita` intimata, pproduċa pjanta spjegattiva dwar liema porzjon kienet intalbet mir-rikorrent, liema porzjon kellha Ordni ta' Nfurzar fuqha u liema porzjon kienet mikrija lil terzi. Dan kollu huwa illustrat fuq pjanta esebita a fol. 42 tal-proċess fejn il-parti delinejata bl-aħmar hija dik mitluba mir-rikorrent, il-parti delinejata bl-aħdar kien hemm Ordni ta' Nfurzar fuqha u l-parti delinejata bil-blue hija mikrija lil terzi.

Illi waqt ix-xhieda tiegħu Noel Gauci ġie mistoqsi jekk kienx jaf lil min kienet mikrija din l-art, pero` x-xhud ma kienx f'posizzjoni li jwieġeb dak

il-ħin u għalhekk id-difensur tal-Awtorita` intimata stqarret li jkunu jistgħu iressqu tali prova fil-mori. It-Tribunal talab li apparti li l-Awtorita` tipprova dan il-fatt, tesebixxi wkoll il-kuntratt ta' kera tat-terz u kwalunkwe pjanti annessi miegħu. Illi għalhekk sussegwentement l-Awtorita` pproduċiet kuntratt magħmul ma' ċertu Carmelo Farrugia li permezz tiegħu l-istess Farrugia ġie konċess b'kera s-sit numru 38, San Niklaw, Siġġiewi. Illi meta wieħed iqabbel il-pjanta a fol. 52 sottomessa mir-rikorrent mal-applikazzjoni tiegħu lill-Awtorita`, il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' Carmelo Farrugia a fol. 74, u l-pjanta tal-Awtorita` intimata a fol. 45 jirriżulta ċar illi parti mis-sit mitlub mir-rikorrent jesporġi fuq art biswit, u dan kif spjega Noel Gauci fix-xhieda tiegħu, liema art hija dik mikrija lil Carmelo Farrugia permezz tal-kuntratt hawn fuq ċitat.

Ir-rikorrent ipproduċa bħala xhud lill-imsemmi Carmelo Farrugia, u ċioe` l-kerrej tas-sit numru 38, San Niklaw, Siġġiewi, li allura l-Awtorita` intimata qed tallega li jokkupa parti mill-art li r-rikorrent talab li tiġi trasferita fuqu. Muri l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' kirja, Farrugia wieġeb li s-sit numru 38 kien mikri lilu filwaqt li s-sit 39 kien mikri lil martu. Huwa kkonferma li huwa għadu jaħdem l-istess raba u li pero` huwa ma daħalx fir-raba tar-rikorrent u li r-rikorrent ma daħalx fir-raba tiegħu.

Illi fil-fehma tat-Tribunal, għalkemm forsi Carmelo Farrugia mhux koxju li r-rikorrent qiegħed jokkupa porzjon żgħir mir-raba tiegħu, il-fatti juru li porzjon mis-sit numru 38, li l-Awtorita` kkonċediet lill-istess Farrugia, jifforma parti mit-talba tar-rikorrent u qiegħed jiġi okkupat minnu. Għalhekk, it-Tribunal huwa tal-fehma illi meta l-Awtorita` rriżultalha illi dan il-porzjon kien jifforma parti minn art ikbar diġa mikrija, ma setgħetx tipproċedi biex tilqa' l-applikazzjoni tar-rikorrent. Naturalment il-buon sens hekk jitlob. Madanakollu dak li setgħet tagħmel l-Awtorita`, in vista li l-porzjon li ma setgħetx titrasferixxi kien wieħed żgħir komparat mas-sit kollu, huwa li tissenjala dan il-fatt lir-rikorrent u jekk ikun il-każ tistiednu jissottometti pjanta emendata. Illi għalhekk it-Tribunal filwaqt li se jikkonferma l-ewwel raġuni tar-rifjut tal-applikazzjoni huwa tal-fehma illi l-Awtorita` setgħet imxiet mod ieħor fl-ipproċessar tagħha tal-applikazzjoni.

Illi t-Tribunal se jdur issa għat-tieni raġuni mogħtija fir-rifjut tal-Awtorita` intimata, u ċioe` li t-talba tar-rikorrent ma setgħetx tiġi milqugħa peress li s-sit kien milqut minn Ordni ta' Nfurzar. Illi ġie ppruvat, permezz tar-rappreżentant tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar Ian Galea, illi fid-data li saret l-applikazzjoni u fid-data tad-deċiżjoni, l-Ordni ta' Nfuzar kienet għadha viġenti u dan stante li kien biss fis-7 ta' Marzu 2023 li tneħħiet l-istess

Ordni.[1] Dan huwa ammess anke mir-rikorrent innifsu stante li stqarr illi huwa ma kellux konoxxenza tal-istess Ordni u kien biss wara li rċieva d-deċiżjoni appellata li ħa ħsieb li l-istess Ordni titneħħa in vista li l-oġġetti li dwarhom ħarġet l-Ordni kienu ilhom li tneħħew. Illi t-Tribunal jirrileva illi l-Awtorita` riedet timxi fuq dak li oġġettivament kien qed jirriżultalha mir-*records* tal-Awtorita` ta' l-Ippjanar. Ċertament ma setgħetx tinjora Ordni ta' Nfuzar u la darba l-istess Ordni kienet għadha viġenti allura ma kien hemm xejn żbaljat jew irraġjonevoli fit-tieni raġuni għar-rifjut.

Għaldaqstant it-Tribunal ma jħossx illi d-deċiżjoni appellata kienet waħda żbaljata fil-fatt u fid-dritt, għalkemm kif ingħad iktar 'il fuq l-Awtorita` setgħet tat opportunita` lir-rikorrent jirrevedi l-pjanta sottomessa minnu qabel ħadet deċiżjoni finali.

DECIDE

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

Spejjeż a karigu tar-rikorrent.

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

____
Antonella Cassar
Deputat Reġistratur

[1] Dokument a fol. 90