MALTA
TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

Illum 11 ta' Settembru 2023

Rikors Numru 31/2023

Carmel magħruf bħala Charles Borg

vs.

Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ippreżentat minn **Carmel magħruf bħala Charles Borg** fit-8 ta' Marzu 2023 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:-

***Illi** r-rikorrent applika mal-Awtorita` tal-Artijiet fis-sena 2020, a tenur ta' Artikolu 31(a) jew Artikolu 31(b) ta' Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward l-akkwist tas-sit, mingħajr numru, li tinsab Baħar iċ-Ċagħaq, in-Naxxar ("**is-Sit**").*

***Illi**, permezz ta' ittra datata ħmistax (15) ta' Frar, 2023, l-Awtorita` tal-Artijiet irrifjutat it-talba tar-rikorrent, (kopja tad-deċiżjoni hija hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument A)**.*

***Illi** r-raġuni li ngħatat fl-avviż ta' rifjut kienet li s-sit ma jistgħax jiġi assenjat peress li huwa suġġett ta' kwestjoni legali li għadha pendenti u mhux solvuta.*

***Illi,** fl-istess ittra ta' rifjut, jingħad ukoll li s-Sit in kwestjoni hija preżentement okkupata illegalment u għaldaqstant il-proċedura għall-ħruġ tat-tenders ma tistgħax tinbeda qabel tiġi żgumbrata l-persuna li qed tokkupa s-sit illegalment.*

***Illi** l-esponent ma ngħata l-ebda informazzjoni, jew provi oħra, dwar il-proċeduri legali, u għaldaqstant, id-deċiżjoni tal-Awtorita` tal-Artijiet, sa fejn jaf l-esponent, tista' tkun sempliċiment allegazzjoni nfondata.*

***Illi,** anki li kieku wieħed kellu jqis illi għaddejjin proċeduri ċivili fir-rigward tas-**Sit** in kwistjoni, dan ma jfissirx illi r-rikorrent m'għandu l-ebda dritt sabiex japplika mal-*

*Awtorita` tal-Artijiet sabiex jinbdew il-proċeduri neċessarji għall-akkwist tas-sit, u dan nonostante illi s-**sit** tinsab okkupata illegalment minn terzi.*

2. AGGRAVJU – L-AVVIŻ TA' RIFJUT TAL-OĠĠEZZJONI HU ERRONJU

***Illi,** għalhekk, ir-rikorrent ħassu aggravat bid-deċiżjoni tal-Awtorita` tal-Artijiet, stante li r-raġunijiet li ngħataw fl-avviż ta' rifjut ma humiex raġunijiet validi sabiex l-istess Awtorita` tal-Artijiet tiċħad it-talba tar-rikorrent. Ir-rikorrent qiegħed jiġi mċaħħad milli jeżerċita d-drittijiet tiegħu sabiex japplika għall-akkwist tas-**Sit** mingħajr numru, li tinsab Baħar iċ-Ċagħaq, Naxxar.*

3. TALBIET

***Għaldaqstant,** ir-rikorrent huwa aggravat u qiegħed umilment jitlob lil dan ir-Rispettabbli Tribunal jogħġbu:*

*i) **Jiddikjara u Jiddeċiedi** li d-Deċiżjoni datata l-ħmistax (15) ta' Frar, 2023, tal-Awtorita` tal-Artijiet ntimata, hija erronja stante li tali Deċiżjoni hija żbaljata fattwalment u legalment, abbużiva u għalhekk mhux mistħoqqa;*
*ii) Konsegwentement għall-ewwel talba u għall-istess raġunijiet fuq premessi, **Ihassar, Jirrevoka** u **Jannulla** d-Deċiżjoni datata l-ħmistax (15) ta' Frar, 2023 tal-Awtorita` tal-Artijiet mibgħuta lir-rikorrent Charles Borg;*
*iii) **Jordna** lill-Awtorita` tal-Artijiet ntimata sabiex tibdel id-Deċiżjoni tagħha datat l-ħmistax (15) ta' Frar, 2023 u tinforma lir-rikorrent li applikazzjoni tiegħu ġiet aċċettata, filwaqt li jagħti dawk il-provvedimenti l-oħra kollha li dan it-Tribunal jidhirlu li huma xierqa u opportuni.*

Ra r-risposta tal-**Awtorita` intimata** ppreżentata fl-24 ta' Marzu 2023 li permezz tagħha eċċepiet is-segwenti:

1. *Illi din hija risposta għar-Rikors tal-Appell ta' Carmel Borg (KI 185771M);*
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, Land without No, Baħar iċ-Ċagħaq, Naxxar'*
4. *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 the property forms part of unresolved legal action. The property is also illegally occupied and cannot therefore be the subject for a public tender procedure prior to eviction of illegali occupants '
5. *Illi r-rikorrenti ħassu aggravat b'din id-deċiżjoni u għalhekk intavola dan l-appell;*
6. *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 r-raġuni li ngħatat mill-Awtorita' intimata ċertament tilħaq it-tragward prefiss mill-qrati nostrani ta' 'duty to give reasons'*

II. *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.*

III. *Illi d-deċiżjoni tal-Awtorita' hija waħda ġusta kemm fil-forma kif ukoll fis-sustanza u bbażżata fil-limiti tad-diskrezzjoni mogħtija bil-liġi.*

IV. *Illi f'kullkaż l-Awtorita' intimata ser iġġib il-provi kollha waqt dan l-Appell sabiex tissostanzja d-deċiżjoni li ngħatat għal rifjut*

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.

Ra l-provi mressqa mir-rikorrent;

Ra l-provi mressqa mill-Awtorita` intimata;

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

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

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrent ħassu aggravat b'deċiżjoni tal-Awtorità tal-Artijiet komunikata lilu permezz ta' ittra datata 15 ta' Frar 2023 li permezz tagħha ġie mgħarraf illi t-talba tiegħu sabiex jikri biċċa art li tinsab f'Baħar iċ-Ċagħaq u jirranġa l-istrutturi eżistenti ġiet rifjutata għas-segwenti raġunijiet, u ċioe`:

- ***The Disposal of the Site cannot be acceded to since the property forms part of unresolved legal action. The property is also occupied illegally and cannot therefore be the subject for a public tender procedure prior to eviction of illegal occupants.***

Illi l-aggravju prinċipali tiegħu jikkonsisti fil-fatt illi r-raġunijiet li ngħataw fid-deċiżjoni appellata ma humiex raġunijiet validi sabiex l-Awtorita` tiċħad it-talba tiegħu.

Illi mid-deċiżjoni appellata jirriżulta li r-raġunijiet tar-rifjut huma tnejn, u ċioe`:

1. Stante li hemm azzjoni legali pendenti fuq is-sit, u
2. Is-sit huwa okkupat illegalment minn terzi u kwindi ma tistax toħroġ sejħa għall-offerti qabel l-istess terzi jiġu żgumbrati.

Ir-rikorrent xehed illi fl-2016 huwa kien ippreżenta applikazzjoni mal-Awtorita` intimata sabiex jakkwista b'kera l-art in kwistjoni. Din l-applikazzjoni kienet ġiet miċħuda peress li kien hemm proċeduri legali pendenti fuq l-istess art. Għalhekk, wara li ġew fi tmiemhom il-proċeduri legali, huwa reġa' applika. Meta huwa rċieva d-deċiżjoni appellata kien sorpriż peress li kien ċert li ma kien hemm ħadd jokkupa l-istess art.

Mill-provi prodotti quddiem dan it-Tribunal jirriżulta wkoll is-segwenti, u ċioe`:

1. Permezz ta' sentenza tal-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet ***Il-Prim Ministru Dr. Joseph Muscat fil-kwalita` tiegħu ta' membru tal-Kamra tad-Deputati et vs Mark Gaffarena et*** datata 9 ta' Diċembru 2021 ġiet konfermata sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili datata 27 ta' Marzu 2018[1] li permezz tagħha ġew rexissi żewġ kuntratti pubbliċi ta' permuta ppubblikati fit-28 ta' Jannar 2015 u fl-10 ta' April 2015 rispettivament li saru bejn il-Gvern ta' Malta u terzi. Il-kuntratt tat-28 ta' Jannar 2015 kien jikkomprend, *inter alia,* t-trasferiment tal-art in kwistjoni da parti tal-Gvern ta' Malta lil terzi;[2]
2. Permezz ta' kuntratt datat 6 ta' Jannar 2022 ġie rexiss il-kuntratt pubbliku datat 28 ta' Jannar 2015 imsemmi fil-paragrafu preċedenti biex b'hekk l-art in kwistjoni reġgħet saret art pubblika.

Illi sabiex dan it-Tribunal jifhem iċ-ċirkostanzi li sawwru d-deċiżjoni appellata, ordna li jitla' jixhed rappreżentant tal-Awtorita` intimata sabiex jagħti spjegazzjoni iktar fid-dettall dwar ir-raġunijiet tar-rifjut. Fil-fatt **Noel Gauci,** *Manager* mal-Awtorita` intimata, xehed illi fuq l-art in kwistjoni kien hemm kwistjoni legali li wasslet għal kawża quddiem il-Qrati u li llum hija *res judicata*. Spjega li minkejja dan, l-Awtorita` kienet għadha qiegħda tiddiskuti xi punti legali. Kompla jispjega li meta huwa ressaq il-każ

[1] Sentenza a fol. 60 *et sequitur*
[2] Sentenza a fol. 48 *et sequitur*

quddiem il-Kumitat tad-*Disposals*, l-istess Kumitat ried ikun ċert mija fil-mija li ma hemmx okkupanti illegali fis-sit. Għalhekk, wara li ttieħdet id-deċiżjoni appellata, saret spezzjoni fuq is-sit biex jiġi verifikat kienx hemm okkupanti llegali, liema spezzjoni rriżultat fin-negattiv.

Illi l-Awtorita` intimata pproduċiet bħala xhud lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali, li wara riċerka li għamel fis-sistema diġitali tal-Qrati, ikkonferma li hemm pendenti kawża quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Kawża Numru 958/22) bejn Mark Gaffarena u l-Awtorita` intimata.

Ikkunsidra:

Illi t-Tribunal se jibda biex jitratta l-ewwel raġuni tar-rifjut, u ċioe` li *"the property forms part of unresolved legal action".* Illi t-Tribunal jinsab perpless kif l-Awtorita` intimata, minkejja li fl-eċċezzjonijiet tagħha ddefendiet l-istess deċiżjoni, ma ressqitx minimu ta' prova dwar x'inhi din l-azzjoni legali li għadha pendenti fuq l-art in kwistjoni. Filwaqt li huwa minnu li l-Awtorita` intimata ressqet lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali li qal li hemm kawża pendenti quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ċitazzjoni Numru 958/22), ma ntefa ebda dawl fuq il-mertu tal-istess kawża. Ma ġie prodott ħadd mill-Awtorita` intimata li ċċara lil dan it-Tribunal x'kienet il-kwistjoni legali pendenti li kienet qed tiġi trattata fil-kawża pendenti. Illi, pero` t-Tribunal, ħa l-iżbriġa li jidħol fis-sistema diġitali tal-Qrati tagħna u ħa *judicial cognizance* tar-rikors promutur ippreżentat fid-19 ta' Ottubru 2022 fl-ismijiet ***Mark Gaffarena et vs L-Awtorita` tal-Artijiet***. Minn qari tar-rikors promutur, jirriżulta li t-talbiet promossi f'dak ir-rikors huma s-segwenti, u ċioe`:

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi b'konsegwenza tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell tad-9 ta' Diċembru 2021 wara s-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili tas-27 ta' Marzu 2018 fl-ismijiet Il-Prim Ministru Dr. Joseph Muscat et vs Mark Gaffarena et, li wasslet għall-kuntratti ta' rexissjoni tas-6 ta' Jannar 2022, id-dikjarazzjonijiet tal-President ta' Malta numri tat-22 ta' Jannar 2015 u tat-8 ta' April 2015 huma nulli u bla effett fil-Liġi.*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Awtorità intimata hija responsabbli għad-danni kollha sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-għaġir negliġenti tagħha li u b'konsegwenza tal-kuntratti ta' rexissjoni tal-tas-6 ta' Jannar 2022 u tas-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell tal-tad-9 ta' Diċembru 2021 li ingħatat in segwitu għall-dik tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili tas-27 ta' Marzu 2018 fl-ismijiet Il-Prim Ministru Dr. Joseph Muscat et vs Mark Gaffarena et.*

3. *Tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti;*

4. *Tikkundanna lill-Awtorita intimata sabiex tħallas lill-esponenti dawk d-danni hekk likwidati.*

Illi fil-fehma ta' dan it-Tribunal, dak li qed jitolbu l-konjugi Gaffarena ma jinċidi assolutament xejn fuq ir-raġuni mogħtija mill-Awtorita` intimata għar-rifjut tagħha tat-talba tar-rikorrent. Illi t-Tribunal jirrileva, illi għalkemm huwa kellu jieħu *judicial cognizance* tal-att imsemmi hawn fuq, din il-prova messha nġabet mill-Awtorita` intimata u mhux ħalliet lill-istess Tribunal fl-għama biex forsi jinħoloq dak id-dubju f'moħħu dwar jekk il-mertu ta' dik il-kawża jinċidix fuq il-mertu tal-appell odjern. It-Tribunal jiddeplora dan l-aġir da parti ta' awtorita` pubblika li għandha timxi bi trasparenza u tiddefendi d-deċiżjonijiet tagħha ċertament mhux bil-mod kif iddefendiethom f'din il-kawża.

Illi għaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi r-raġuni li għad hemm kwistjonijiet legali mhux riżolti hija fattwalment u legalment żbaljata.

Illi t-tieni raġuni tar-rifjut kienet illi s-sit ma jistax joħroġ b'sejħa għall-offerti stante li hemm okkupanti illegali.

Illi mill-provi prodotti dan jirriżulta manifestament żbaljat. Kif ikkonferma Noel Gauci, qabel ittieħdet id-deċiżjoni appellata ma saret ebda spezzjoni fuq is-sit in kwistjoni, u dan minkejja li minn meta sar il-kuntratt ta' rexissjoni kienu għaddew iktar minn sena. Kien biss fil-mument tad-deċiżjoni li fil-paġna tal-istess deċiżjoni, nktibet is-segwenti Nota, u ċioe`: *"Enforcement to initiate eviction of illegal occupants".* Pero`, kif jirriżulta mix-xhieda ta' Noel Gauci, dan inkieb mhux għax kien hemm xi ċertezza li kien hemm okkupanti illegali. Di fatti, meta l-uffiċjali tal-Awtorita` intimata aċċedew fuq is-sit in kwistjoni, sabu li ħadd ma kien qiegħed jokkupah.

Illi għalhekk huwa bil-wisq ovvju illi l-Awtorita` intimata ħadet in konsiderazzjoni fatti sostanzjalment żbaljati biex waslet għad-deċiżjoni tagħha, liema fatt jirrendi l-istess deċiżjoni bħala waħda monka u bla effett.

Għaldaqstant it-Tribunal isib li r-rikorrent għandu raġun jattakka r-raġunijiet li ngħataw mill-Awtorita` intimata stante li dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Illi fl-aħħarnett, it-Tribunal jagħmel referenza għat-tielet talba tar-rikorrent fejn talab lil dan it-Tribunal ibiddel id-deċiżjoni appellata u jaċċetta l-applikazzjoni tiegħu. Illi kif ġie ribadit f'għadd kbir ta' sentenzi ta' dan it-Tribunal, il-kompetenza tal-istess hija li jirrevedi atti amministrattivi ta'

awtoritajiet pubbliċi, pero` mhux li jarroga fuqu d-diskrezzjoni li l-leġislatur ħalla f'idejn l-istess awtoritajiet. Id-deċiżjoni finali trid dejjem tittieħed mill-awtorita` pubblika, kif soġġetta mbagħad għall-iskrutinju ta' dan it-Tribunal jew ta' *fora* oħra skont il-liġi.

Decide

Għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, it-Tribunal qiegħed, fit-termini hawn fuq premessi:-

1. Jilqa' l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrent;
2. Jiċħad it-tielet talba;
3. Jiċħad ir-risposta tal-Awtorita` intimata.

Għaldaqstant it-Tribunal qiegħed iħassar, jirrevoka u jannulla d-deċiżjoni appellata kif komunikata lir-rikorrent permezz ta' ittra datata 15 ta' Frar 2023.
Bl-ispejjeż kontra l-Awtorita` intimata.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur