MALTA

TRIBUNAL TA' REVIŻJONI AMMINISTRATTIVA
MAĠISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

Illum 29 ta' Ottubru 2024

Rikors Numru 30/2024

It-Tabib Joseph Portelli Demajo

vs.

L-Awtorità tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors tar-rikorrent ippreżentat fid-29 ta' April 2024 li permezz tiegħu ġie premess u ntalab is-segwenti:-

1. *Illi b'ittra datata 5'April 2024, iżda li ġiet notifikata lill-appellat fid-9 t'April 2024, l-esponent appellant ġie infurmat illi t-talba tiegħu għall-applikazzjoni GLA1/2021/1642 għall-propjeta numru 55, fi Triq id-Dejqa, il-Belt Valletta, ġiet miċħuda mill-Awtorita tal-Artijiet. Ir-raġuni ċitata fl-istess ittra kienet illi l-propjeta hija issullokata lil terzi persuni (**Dok A**).*

2. *Illi l-esponent ħassu aggravat minn din id-deċiżjoni, u għaldaqstant, qiegħed iressaq l-oġġezzjonijiet tiegħu ai termini tal-artikolu 57 tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *L-esponent huwa s-sid tal-fond numru 54 fi Triq id-Dejta fil-Belt Valletta li tinsab biswit il-propjeta numru 55 fi Triq id-Dejqa, il-Belt Valletta mertu ta' dan l-Appell u permezz tal-formula GLA1 sottomessa ai termini tal-artikolu 31 A/31 B tal-Kap 573 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent issottometta applikazzjoni sabiex jakkwista il-propjrta 55, Triq id-Dejqa, Valletta.*

4. *B'sogħba jingħad illi l-propjeta mertu ta' dan l-Appell ilha għal dawn l-aħħar snin (iktar minn ħmistax il-sena) mitluqa u saħansitra anka mil-ħajt estern jidher li għandha diversi ħsarat u b'hekk qiegħda tiżvaluta ruħha kuljum. Illi jingħad ukoll illi l-propjeta ilha ma tintuża għal snin twal u minħabba f'hekk mhux biss din il-propjeta qed isservi bħala aċċess għal ġrieden li jidħlu fil-propjeta tal-esponenti appellant iżda m'hemm l-ebda manutenzjoni li qed issir fil-ħitan bejn iż-żewġ propjetajiet. L-esponenti kellu u għandu l-intenzjoni illi kemm il-darba tingħata il-pussess tal-imsemmija propjeta, huwa jirranġa il-propjeta, kemm esternament, kif ukoll internament, hekk għamel fil-propjeta tiegħu, u fuq kollox kif jixraq lil kull propjeta ġewwa l-Belt Valletta. L-esponenti mhuwiex jaqbel mad-deċiżjoni illoġika tal-Awtroita kif espressa fl-ittra li tibqa' fil-pussess ta' terzi fl-istat li hi meta din mhijiex qed tintuża għal ebda mod u bl-ebda mod. Il-propjeta tista tinbiegħ mis-sid lill-esponenti b'valur ġust jekk hemm bżonn b'obbligu ta' renovar jew titjib iżda żgur m'għandiex tibqa fl-istat zdingat li tinsab illum.*

5. *Jekk minkejja id-dikjarazzjoni fl-ittra tal-Awtroita, jirriżulta illi l-istess Awtorita trid tiddisponi xorta waħda mil-propjeta, ir-rikorrent għandu jingħata id-dritt, billi il-propjeta tal-Gvern tinsab biswit mal-propjeta tal-esponent hawn fuq imsemmija, tal-ewwel rifjut ai termini tal-artikolu 32(ii) tal-Kap 573 liema dritt ma ngħata lir-rikorrent.*

6. *L-esponenti jirriżerva li jġib raġunijiet oħra waqt is-smigħ ta' dan l-Appell.*

7. *L-esponent qiegħed b'daqstant jikkontesta id-deċiżjoni datata 5' April 2024 għaliex hija materjalment u legalament ħażina, fost l-oħrajn minħabba l-fatt illi kellha tintlaqa t-talba tal-esponenti illi jakkwista l-propjeta.*

8. *L-esponent huwa tal-fehma li d-deċiżjoni meħuda fil-konfront tal-esponent appellant rigward l-applikazzjoni tiegħu kienet waħda arbitrarja u inġusta.*

***GĦALDAQSTANT** l-esponent jitlob għaldaqstant illi dan it-Tribunal jogħġbu, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni jew ordni meqjusa opportuna fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, iħassar id-deċiżjoni tal-Awtorita tal-Artijiet komunikata lill-esponenti b'ittra datata 5 t'April 2024, u jilqa' minflok it-talba kif magħmula lil-Awtorita intimata u bl-ispejjeż kontrija.*

Ra r-risposta tal-Awtorita` intimata ppreżentata fit-8 ta' Mejju 2024 li permezz tagħha ġie eċċepit is-segwenti:-

1. *Illi din hija risposta għar-rikors t'appell ta' Joseph Spiteri Demajo detentur tal-karta tal-identita bin-numru 502551M, reġistrat fil-Qrati tal-Ġustizzja (Malta) nhar d-disgħa u għoxrin (29) ta' April tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024);*

2. *Illi r-rikorrent permezz t'applikazzjoni intavolata mal-Awtorita intimata bin-numru GLA1/2021/1642, talab "To purchase unused property";*

3. *Illi b'deċiżjoni tal-ħamsa (5) ta' April tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024), l-Awtorita tal-Artijiet iddeċidiet illi tirrifjuta l-applikazzjoni bir-raguni li: "The requested property is leased to third parties"*

4. *Illi l-applikant ħassu aggravat u interpona dan l-appell;*

5. *Illi dawn huma l-punti li l-Awtorita tal-Arijiet trid tissoleva;*

6. *Illi għar-rigward il-manutenzjoni tal-ħitan, kull parti huwa responsabbli għal-ħajt tiegħu u ġialadarba hemm xi kwistjoni rigward dan, dan l-Onorabbli Tribunal mhux il-forum addattat fejn tali ilment għandu jsir;*

7. *Illi rigward il-kawża tal-ġrieden, hija impossibli illi wieħed jemmen illi r-rikorrent ilu jissaporti din is-sitwazzjoni għal snin twal;*

8. *Illi dan apparti l-fatt illi dan l-Onorabbli Tribunal mhux il-forum addattat fejn tali ilment għandu jsir;*

9. *Illi l-applikant jgħid li l-mod u l-manjiera li biha ġiet deċiża din l-applikazzjoni huwa illoġiku, materjalment u legalment ħazina;*

10. *Illi bid-dovut rispett lejn l-appellant it-talba tiegħu ma setgħetx tiġi aċċettata u dan minħabba l-fatt illi din il-propjetà hija mgħoddija lill terzi taħt kirja kummerċjali;*

11. *Illi ukoll il-persuni rikonoxxuti ma għandhomx pagamenti pendenti;*

12. *Illi għalhekk kuntrarjament għal dak li l-appellant jirrileva d-deċizjoni tar-rifjut tal-Awtorità tal-Artijiet, ma hix waħda inġusta;*

13. *Illi iktar minn hekk it-talba tal-appellat tmur kontra l-Policy TN 8 relatata mal-bini fil-Belt Valletta;*

14. *Illi l-Awtorita` tal-Artijiet ħadet id-deċiżjoni tagħha wara li kkunsidrat il-fatturi kollha relatati ma dan il-każ;*

15. *Illi l-Awtorita tal-Artijiet ser tipprova il-punti tagħha waqt is-smiegħ tal-kawża;*

16. *Illi għalhekk t-talba tal-appellant għandha tiġi miċħuda stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità tal-Artijiet hija waħda ġusta fil-forma u fis-sustanza, liema deċiżjoni ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti;*

17. *Illi għalhekk u in visa ta' suespost l-Awtorita tal-Artijiet titlob li:*

    a. *Tiċħad t-talbiet tal-appellant stante li d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorita' hija waħda:*
        i. *ġusta fil-forma u fis-sustanza;*
        ii. *li ġiet meħuda wara li ġew ikkunsidrati numru ta' fatturi relevanti;*
        iii. *li tinkludi raġuni skont il-prinċipju amministrattiv stabbilit, "the duty to give reason";*

    b. *Tiċħad t-talbiet tal-appellant stante li l-Awtorita' intimata kienet fil-limiti tad-diskrezzjoni meta ċaħdet l-applikazzjoni odjerna;*

Għaldaqstant l-esponenti, filwaqt li ġġib din ir-risposta a formali konjizzjoni ta' dan l-Onoroabbli 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 li tiċħad l-applikazzjoni GLA1/2021/1642 meħuda fil-ħamsa (5) t'April tas-sena elfejn erbgħa u għoxrin (2024).

Ra l-provi mressqa mill-partijiet;

Ra n-Noti ta' Sottomissjonijiet 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 5 ta' April 2024 li permezz tagħha ġie mgħarraf illi t-talba tiegħu sabiex is-sit numru 55, Triq id-Dejqa, l-Belt Valletta jinħareġ b'sejħa għall-offerti ġiet miċħuda stante li l-istess fond kien mikri lil terzi.

Illi t-Tribunal josserva illi ai termini tal-artikolu 7 (2) (c) tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Awtorità tal-Artijiet għandha l-funzjoni li "*tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta' Malta…*" Illi għaldaqstant, dak li jrid jeżamina dan it-Tribunal huwa jekk bid-deċiżjoni appellata l-Awtorità intimata mxietx in linea mal-obbligi mposti fuqha bil-Liġi jew inkella mod ieħor u jekk l-istess deċiżjoni kinitx waħda raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi.

Illi mill-provi prodotti jirriżulta illi r-rikorrent huwa sid tal-fond numru 54, Triq id-Dejqa, il-Belt Valletta, liema fond huwa adjaċenti għall-fond in kwistjoni. Minn dak li xehed ir-rikorrent, il-fond in kwistjoni ilu snin abbandunat u li minħabba f'hekk qed isofri preġudizzju fil-proprjeta` tiegħu, fosthom, minħabba ġrieden li jidħlu minnu għal ġol-proprjeta` tiegħu.

Illi da parti tagħha, l-Awtorita` intimata eċċepiet illi l-lanjanzi li għandu r-rikorrent fir-rigward ta' kwalunkwe nuqqas ta' manutenzjoni tal-fond in kwistjoni, ma humiex materja li jista' jieħu konjizzjoni tagħha dan it-Tribunal. Hawnhekk l-Awtorita` intimata għandha raġun. Dak li t-Tribunal jista' u għandu jissindika huwa jekk id-deċiżjoni appellata hijiex fattwalment u legalment korretta.

Norton Chalker, uffiċjal tal-Awtorita` intimata, xehed li l-fond in kwistjoni jinsab mikri b'kirja kummerċjali lil terzi, liema kirja qiegħda tiġi regolarment imħallsa u tiskadi fl-2028. Apparti minn hekk, huwa spjega li l-Awtorita` qed tħaddan *policy* li ma tbigħx proprjeta` fil-Belt Valletta, iżda tista' tikkunsidra li tagħti proprjeta` b'ċens jew kiri. Is-Sur Chalker ikkonferma li l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament mikri lil ċertu Francis Grech u eventwalment ġew rikonoxxuti l-eredi tiegħu fil-kirja.

It-Tribunal josserva illi fil-mori ta' dawn il-proċeduri saret spezzjoni mill-Awtorita` intimata tal-fond in kwistjoni u tħejja rapport li ġie esebit a fol.56 *et sequitur*. Minn dan ir-rapport jirriżulta li l-fond in kwistjoni ilu ma jintuża snin u jinsab fi stat delapidat, tant li parti mill-art sfrondat. Kwindi dak allegat mir-rikorrent dwar l-istat ta' abbandun tal-fond in kwistjoni huwa ppruvat. Pero` dan ma jfissirx illi dan huwa biżżejjed biex l-Awtorita` intimata tilqa' t-talba tiegħu u toħroġ l-istess fond b'sejħa għall-offerti jew tikkonċedieh favur tiegħu taħt kwalunkwe titolu.

It-Tribunal iqis li ladarba għad hemm kirja vigenti fuq il-fond in kwistjoni, kien ikun irresponsabbli għall-aħħar da parti tal-Awtorita` intimata li toħroġ l-istess fond b'sejħa għall-offerti jew tikkonċedieh bi kwalunkwe titolu ieħor lil terzi. Jekk l-Awtorita`, wara li tqis iċ-ċirkostanżi kollha, tqis li hemm raġunijiet suffiċjenti biex tittermina l-kirja viġenti, allura għandha tara kif għandha tipproċedi anke fid-dawl tal-obbligi tagħha ai termini tal-Kapitolu 563 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa biss fl-eventwalita` li l-istess fond ma jibqax mikri mill-Awtorita` intimata li tkun tista' tipproċedi, jekk jidhrilha li hu xieraq u l-*policies* tagħha jippermettu, biex tiddisponi mill-istess fond taħt kwalunkwe titolu li jidhrilha xieraq. Pero`, qabel ma tintemm il-kirja viġenti, ċertament l-Awtorita` intimata ma tistax tiddisponi liberament mill-istess fond.

Għaldaqstant, filwaqt li t-Tribunal jifhem il-preokkupazzjoni tar-rikorrent dwar l-istat ħażin li jinsab fih il-fond tenut kont li dan huwa adjaċenti għal propjeta` tiegħu, issa sta għall-Awtorita` intimata li tirregola ruħha fir-rigward fid-dawl kemm ta' kwalunkwe obbligu kuntrattwali mat-terzi u kemm tal-obbligi tagħha li tamministra fondi li jaqgħu taħt l-amministrazzjoni tagħha bl-aħjar mod possibbli.

Għaldaqstant, it-Tribunal iqis li d-deċiżjoni appellata, fil-mument u fiċ-ċirkostanżi li ttieħedet, kienet waħda legalment u fattwalment tajba.

Decide

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

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

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

Antonella Cassar
Deputat Reġistratur