



MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

31 ta' Jannar 2019

Rikors Numru 79/2018

Josephine Grech

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Josephine Grech** ipprezentat fis-27 ta' Lulju 2018 li permezz tieghu ppremettew s-segwenti:-

“

1. *Illi l-esponenti Josephine Grech hija proprjetarja tal-fond “Morning Star”, Triq ta' Cordina, Ghajnsielem, Ghawdex filwaqt li l-Awtorita` intimata, qua successura fit-titolu tad-Dipartiment tal-Artijiet hija proprjetarja tad-dirett dominju fuq l-istess proprejta’;*
2. *Illi dwar din il-proprejta' kienet giet intavolata applikazzjoni mal-Ufficju tal-Prim Ministru Dipartiment Proprjeta' tal-Gvern, Ufficju Kongunt, sabiex dak id-Dipartiment jiddetermina l-prezz sabiex l-esponenti tixtri d-dirett dominju fuq il-fond “Morning Star”, Triq ta' Cordina, Ghajnsielem, Ghawdex;*
3. *Illi saret din l-applikazzjoni u nfetah file li ggib ir-riferenza T.789/2001;*
4. *Illi dakinhar l-esponenti kienet giet infurmata li l-prezz sabiex tifdi c-cens kien dak ta' Lm1,526 ekwivalenti ghal €3,554.62;*

5. *Illi minhabba problemi finanzjarji u minhabba l-fatt li proprejtajiet oħra qrib tal-esponenti kienu intalbu prezz inqas minn dak mitlub lill-esponenti, l-istess esponenti ma kienitx f'posizzjoni thallas dak il-prezz;*
6. *Illi permezz ta' ittra datata 8 ta' Frar 2017 l-esponenti talbet li l-applikazzjoni terġa' tinfetah u sabiex hija tixtri id-dirett dominju a bazi tal-applikazzjoni li kienet saret preċedentement;*
7. *Illi in segwitu, l-Uffiċju tal-Prim Ministru Dipartiment Proprjeta' tal-Gvern, Uffiċju Kongunt aċċetta dik it-talba u informa lill-esponenti permezz ta' ittra datata 10 ta' Marzu 2017 illi l-prezz tal-fidi taċ-ċens kif stabbilit fuq kriterji ta' dak l-uffiċju kienu €328 bhala prezz tal-fidi taċ-ċens, €52 għar-reġistrazzjoni tal-pjanti mal-Land Registry (li jithalsu u fil-fatt thalsu bil-quddiem liema prezz ma kienx rifondibbli) u spejjeż oħra inkluż t-taxxa tal-boll u spejjeż tan-Nutar.*
8. *Illi fil-fatt l-istess l-esponenti giet magħrifa illi f'każ illi d-Dipartiment ma jirċevix risposta fi żmien xahrejn mid-dik id-data l-applikazzjoni tiġi magħluqa.*
9. *Illi l-esponenti bdiet il-proċeduri rikjesti skont il-liġi u pprovdiet lill-Uffiċju Kongunt id-dokumentazzjoni kollha rikjesta għall-finijiet ta' finalizazzjoni tal-applikazzjoni tagħha u baġhet ittra datata 22 ta' Marzu 2017 flimkien ma' cheque fl-ammont ta' €52.;*
10. *Illi meta dan il-proċess kollu kien kważi kompletat, fejn kien jonqos biss li ssir r-reġistrazzjoni tal-pjanti mal-Lands Registry (liema miżata kienet diġa thalset mill-esponenti) u jiġi ffirmat il-kuntratt quddiem in-Nutar l-esponenti giet infurmata fl-14 ta' Lulju 2018 permezz ta' ittra datata 27 ta' Ġunju 2018 li t-talba tagħha kienet giet miċhuda liema ittra taqra kif ġej:
*L-Awtorità tal-Artijiet, b'referenza għall-applikazzjoni tiegħek għall-fidi ta' ċens fuq 'Art Mattjolu sive ta' Pixwa, Għajnsielem, tinfirmak illi b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi meħuda fit-2 ta' Mejju 2018, it-talba tiegħek giet miċhuda: Peress li fit-2009 m'aċċettax il-prezz u meta ergajt applikajt fit-2017 l-iskema kienet magħluqa. Din id-deċiżjoni giet ippublikata lllum (ara data hawn fuq) L-Awtorità tattira l-attenzjoni tal-applikant għall-rpovvedimenti tal-Kapitoli 563 u 573 u b'mod speċjali għad-dritt tal-appell imsemmi fl-Artikolu 57 tal-Kap 563 (anness) L-Awtorità tal-Artijiet sejra tikkomunika miegħek fi żmien qasir**
11. *Illi din l-ittra kienet akkumpanjata minn fuljett li nforma lill-esponenti bid-dritt tagħha li tadixxi lil dan l-Onorabbli Tribunal jekk thossha ruħha aggravata b'din id-deċiżjoni tal-Awtorità intimata;*

12. *Illi effettivament, l-esponenti hassitha ruħha ferm u ferm aggravata b'din id-deċiżjoni u dan għal diversi raġunijiet kif ser jiġi dettaljatament elenkat hawn taħt;*
13. *Illi l-Awtorità kienet aċċettat it-talba li kienet saritilha mill-esponenti u fil-fatt indikat il-prezz li kellu jithallas. Illi gie indikat ukoll li f'każ li ma jkun hemm risposta l-applikazzjoni tiġi magħluqa. Din hija indikazzjoni ċara li l-applikazzjoni kienet miftuħa u tabilhaqq giet aċċettata. L-Awtorità, ma setgħetx marte proprio unilateralment taqbad u tirtira kunsens li kien ilu li ngħata xhur twal qabel;*
14. *Illi fit-tieni lok, fil-mument li, qua proprjetarja tal-tad-dirett dominju, id-Dipartiment tal-Artijiet jew l-Uffiċju Kongunt, drabi oħra magħruf ukoll bħala Government Property Department, ta l-kunsens tiegħu u stabilixxa l-prezz mitlub minnu huwa daħal fi kważi kuntratt mal-esponenti sabiex dan il-proċess jitkompla sa tmiemu. Tal-inqas minn dak il-mument il'quddiem, u possibbilment anki qabel, id-Dipartiment ma kienx qiegħed jaġixxi jure imperii fil-konfront tal-esponenti, imma kien qiegħed jaġixxi l-istess bħala ċittadin privat bħala proprjetarju tad-dirett dominju tal-art de quo, u kien marbut u obbligat li ma jirtirax l-offerta tiegħu unilateralment u bi preġudizzju għad-drittijiet kweżiti tal-esponenti. Din l-offerta giet aċċettata mill-esponenti fit-terminu konċess lilha, u din l-aċċettazzjoni giet min-naħa tagħha aċċettata mid-Dipartiment billi sarraf iċ-ċekk li baġtet l-esponenti. Meta mbagħad giet kostitwita l-Awtorità intimata, hija ssuċċediet fid-drittijiet u obbligi kollha tad-Dipartiment, u għalhekk ma setgħetx tuża d-drittijiet jure imperii tagħha sabiex tirtira mill-kuntratt (fis-sens ta' ftehim vinkolanti) konkluz bejn id-Dipartiment u l-esponenti, unilateralment. Jekk xejn, hija setgħet taġixxi quddiem il-qrati ordinarji ċivili sabiex titlob ix-xoljiment tal-kuntratt fis-seħħ bejnha u l-esponenti. Konsegwentement id-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità hija radikalment nulla u tirrapreżenta abbuż tal-poter da parti tal-istess Awtorità.*
15. *Illi finalment, u dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, id-deċiżjoni hija fattwalment skorretta, kif sejjer jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.*

Għaldaqstant u għar-raġunijiet kollha hawn fuq elenkati u dawk ir-raġunijiet l-oħra kollha li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, huma jitolbu birrispett li dan it-Tribunal jogħġbu:

1. *Jiddikjara bħala nulla u ineffettiva d-deċiżjoni meħuda mill-Awtorità tal-Artijiet fis-27 ta' Ġunju 2018, u nnotifikata lill-esponenti fil-14 ta' Lulju 2018 li permezz tagħha dik l-Awtorità ppretendiet li tiċhad it-talba li kienet saret lid-Dipartiment tal-Artijiet mill-esponenti sabiex*

jinxtara d-dirett dominju temporanju gravanti d-dar residenzjali taghha “Morning Star”, Triq ta’ Cordina, Ghajnsielem, Ghawdex”.

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta’ l-Artijiet** datata 20 ta’ Awwissu 2018 li permezz taghha eccepjiet is-segwenti:-

“

1. *Illi l-Awtorita’ tal-Artijiet b’decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata 27 ta’ Gunju, 2018 irrifjutat il-kunsens taghha biex jigi mifdi cens peress illi fl-2009 r-rikorrenti ma kienetx accettata il-prezz mitlub u meta regghet applikat fl-2017 l-iskema kienet maghluqa;*
2. *Illi rigward l-ewwel aggravju ntqal mir-rikorrenti illi kien hemm indikazzjonijiet cari illi “l-applikazzjoni kienet miftuha u tabilhaqq giet accettata” u li “l-Awtorita’ ma setghetx marete proprio unilateralment taqbad u tirtira kunsens li kien ilu li nghata xhur twal qabel” ta’ min jghid illi fl-ittra li kienet intbaghtet lir-rikorrenti fl-10 ta’ Marzu 2017 kien intqal car u tond illi l-proceduri jkunu jistghu jitkomplew biex eventwalment isir kuntratt **“jekk ma jkunx hemm problemi teknici”**;*
3. *Illi problemi teknici f’dan il-kaz huma problemi ta’ indole legali w’ghaldaqstant l-istess eventwali kuntratt kien suggett ghal kundizzjoni illi jsehh biss diment illi legalment ikun jista’ jsehh. Ir-rikorrenti ghaldaqstant ma tistax sempliciment tinjora din il-kundizzjoni qisu lanqas biss kienet miktuba biex imbghad issostni illi l-ittra kienet wahda ta’ accettazzjoni semplici;*
4. *Illi anka fid-dikjarazzjoni taghha maghmula fit-22 ta’ Marzu, 2017 ir-rikorrenti ffirmat illi qed tikkonferma li qed taccetta li tersaq ghal kuntratt sabiex tixtri d-dirett dominju **“taht il-kundizzjonijiet... li gew mgharfa lili”** ergo hija kienet qieghda tikkonferma li lesta tersaq ghall-kuntratt sakemm **“ma jkunx hemm problemi teknici”**;*
5. *Illi rigward l-allegazzjoni li l-Bord mexa b’mod unilaterali u uza d-drittijiet tieghu iure imperii u li sahansitra konsekwenza ta’ dan “id-decizjoni mehuda mill-Awtorita’ hija radikalment nulla u tirraprezenta abbuż tal-poter da parti tal-istess Awtorita’” hija allegazzjoni infondata. Dan ghaliex il-fatt illi wieghda tkun kundizzjonata u jekk dik il-kondizzjoni tavvera ruhha wiehed ikollu joqghod ma dak pattwit hija fi pjena konformita’ mal-ligi civili kuntrattwali li torbot lill-awtorita’ kif ukoll lir-rikorrenti bl-istess mod;*
6. *Illi Art7(2)(c) tal-Kap 563 jagħmilha l-funzjoni tal-Awtorita’ tal-Artijiet illi “tamministra bl-akbar mod assolut sabiex isir l-aħjar użu tal-art kollha tal-Gvern ta’ Malta u kull art li tiffirma parti mill-isfera pubblika” u biex taghmel dan hija trid timxi mal-ligijiet vigenti fiz-zmien tad-decizjoni skont il-prassi amministrattiva kif ukoll skont is-sentenzi tal-qrati nostrani;*
7. *Illi Art31 tal-Kap 573, illi dahal fis-sehh f’April, 2017 u cioe wara l-ittra li ntbaghtet lir-rikorrenti jagħmilha cara illi “Ebda art li tkun propjeta’ tal-gvern jew ghalkemm mhux propjeta’ tal-gvern tinsab fil-pussess jew hija mizmuma jew amministrata mill-Gvern, ma tista’ tigi trasferita’ kemm il-darba dak it-trasferiment ma jsirx skont xi wahda minn dawk id-dispozizzjonijiet li gejjin...” liema Artikolu fis-subartikolu (F)*

tieghu jkompli jghid illi Fidi ta' Cens jkun jista' jsehh biss "permezz ta' avviz pubbliku mahrug mill-awtorita' kompetenti u dan taht il-kundizzjonijiet murija f'dak l-avviz.";

8. *Illi stante illi minn mindu ntbaghtet l-ittra lir-rikorrenti sakemm ittiehdet id-decizjoni bil-ligi vigenti il-Bord ma kellux għazla ohra hliet li jirrifjuta illi jifdi l-imsemmi cens stante li l-istess fidi magħmul wara li kienet għalqet l-iskema li taħtha kien qed jintalab li jinfeda kien ikun fidi magħmul diametrikament kontra d-dettami tal-ligi;*
9. *Illi barra min hekk Art34 tal-imsemmija ligi tagħmilha wkoll reat illi art tal-gvern tigi trasferita kontra d-dettami tal-Art31;*
10. *Illi l-Bord mexa skont il-ligi, fl-ebda hin ma abbuza mill-poteri tieghu anzi kien ikun certament qiegħed jabbuza li kieku agixxa bil-mod illi qed tippretendi li kellu jagixxi r-rikorrenti għaliex certament ma kienx ikun biss qed jagixxi ultra vires izda kien ikun ukoll qiegħed jikkommetti reat;*
11. *Illi t-talba tar- rikorrenti għandha tigi miċhuda stante li ma giet indikata l-ebda bażi legali fondata, mill-istess rikorrenti, li tikkostitwixxi raġuni valida kemm fil-fatt u kemm fid-dritt amministrattiv li timmerita reviżjoni ta' dan l-għemil amministrattiv."*

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet;

Ra li r-rikors thalla għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassitha aggravata b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' ta' l-Artijiet datata 2 ta' Mejju 2018 u komunikata lilha permezz ta' ittra datata 27 ta' Gunju 2018 li permezz tagħha giet mgharrfa illi l-applikazzjoni tagħha għal fidi ta' cens fuq Art ta' Mattjolu sive ta' Pixwa, Ghajnsielem, kienet qiegħda tigi miċhuda peress li fl-2009 ma accettatx il-prezz u meta reggħet applikat fl-2017 l-iskema kienet magħluqa.

Mill-provi jirrizulta illi fl-2003 intbagħtet ittra da parti tal-Ufficju Kongunt lir-rikorrenti li permezz tagħha giet infurmata li l-prezz tal-bejgħ għat-talba tagħha sabiex tixtri d-dirett dominju tad-dar residenzjali tagħha kien ta' Lm1,526. Hija giet mitluba tindika l-accettazzjoni tagħha u f'kaz li taccetta kellha tibgħat lill-istess ufficju numru ta' dokumenti (Dok C a fol. 10). Mill-affidavit tar-rikorrent jirrizulta illi dan il-prezz ma giex accettat minnha peress li deherilha li l-prezz mitlub kien wiehed ferm għoli. Tispjega li fl-2017 reggħet ippruvat tifdi l-imsemi cens u għalhekk ressqet talba permezz tan-Nutar Dr. Anna Maria Mizzi sabiex terga' tinfetah l-applikazzjoni tagħha. Permezz ta' ittra datata 10 ta' Marzu 2017 hija giet infurmata li l-prezz stabbilit biex jinfeda c-cens kien ta' €328 (Dok E a fol. 12). Peress li r-rikorrenti rat li l-prezz kien wiehed raġjonevoli hija hallset dak minnha mitlub bhala spejjez ta' registrazzjoni tal-pjanti mar-Registru ta' l-Artijiet u ffirmat formula fejn iddikjarat li kienet qiegħda taccetta li tersaq għall-kuntratt (Dok F a fol. 13).

Sussegwentement hija giet mgharrfa permezz tad-decizjoni appellata illi t-talba taghha kienet giet michuda ghaliex l-iskema kienet maghluqa.

Mark Agius, *Reconciliation Officer* mal-Awtorita` intimata, xehed li c-cens in kwistjoni kien wiehed temporanju pero` fil-kuntratt originali kien stipulat li jista' jiggeded minn zmien ghal zmien. Jispjega li kien huwa li hadem il-prezz tal-fidi tac-cens u li huwa kellu struzzjonijiet interni kif jistghu jigu trattati kazijiet simili u mexa fuq l-istess struzzjonijiet. Dawn l-istruzzjonijiet kienu li cens perpetwu rivedibbli jista' jinfeda skont xi avviz legali pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern.

Illi da parti taghha l-Awtorita` intimata tishaq illi ma tistghax tilqa' l-applikazzjoni ghall-fidi tac-cens peress li l-iskema li kienet imhabbra fl-2002 kienet maghluqa u ghalhekk l-Awtorita` intimata ma tistghax taghmel, anke kieku trid, dak mitlub mir-rikorrenti. Illi mill-*application report* esebit bhala Dok AG1 jirrizulta illi r-rakkomandazzjoni li saret lill-Bord dwar din l-applikazzjoni kienet wahda favorevoli, u cioe` li l-kuntratt ta' fidi ta' cens seta' jsir. Madankollu l-Awtorita` intimata tishaq illi abbazi ta' artikolu 31 (g) (B) dan ma tistghax taghmlu stante lil-istess artikolu jiddisponi s-segwententi u cioe`:-

“Ebda art li tkun proprjeta` tal-Gvern jew ghalkemm mhux proprjeta` tal-Gvern tinsab fil-pussess jew hija miżmuma jew amministrata mill-Gvern, ma tista' tigi trasferita kemm-il darba dak it-trasferiment ma jsirx skont xi wahda mid-dispożizzjonijiet li gejjin, jigifieri:

Fidi ta' enfitewsi:

(i) Id-dirett dominju jew l-utili dominju sew jekk perpetwu u sew jekk temporanju fuq appartamenti, djar jew garaxxijiet tal-Gvern jistghu jigu mifdija miċ-ċenswalist permezz ta' avviz` pubbliku mahruġ mill-awtorità kompetenti u dan taht il-kundizzjonijiet murija f'dak l-avviz`.

Illi pero` t-Tribunal jirrileva illi l-Kapitolu 573 (Att Dwar Artijiet tal-Gvern) dahal *in vigore* fil-25 ta' April 2017. Ai termini tal-artikolu 82 tal-imsemmi Att *“Kull ghemil, deċizjoni jew azzjoni mehuda qabel il-bidu fis-sehh ta' dan l-Att skont l-artikoli 468 u 468A tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, l-artikoli 1576A sa 1576D tal-Kodiċi Ċivili, l-Ordinanza dwar il-Kummissarju tal-Artijiet l-artikoli 20 sa 26 tal-Att dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba', l-Att dwar Żgumbrament minn Artijiet, l-Att dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern u l-Att dwar l-Amministrazzjoni ta' Artijiet ghandha tkompli tkun regolata bil-ligijiet li kienu fis-sehh qabel il-bidu fis-sehh ta' dan l-Att.”* Madankollu, anke ai termini tal-Kapitolu 286 (Att Dwar it-Trasferiment ta' Artijiet tal-Gvern), illum abrogat, xorta wahda kien jirrikjedi li fidi ta' cens ta' art tal-Gvern jista' jsir biss wara avviz` pubbliku. Dan kien propju li sar meta harget l-iskema li ghaliha kienet applikat ir-rikorrenti fejn sussegwentement irrifjutat il-prezz stabbilit.

It-Tribunal jifhem illi fl-*iter* ta' din il-procedura kien hemm zball amministrattiv, ghaliex ladarba ma kienx hemm avviz` pubbliku vigenti ghall-fidi ta' cnus, allura r-rikorrenti ma setghetx tirriavviva t-talba taghha, u kwindi ma setghet qatt tinhareg l-ittra li permezz taghha gie stabbilit il-prezz tal-fidi tac-cens u l-inviti biex hija taccetta l-istess prezz. Min-naha l-ohra jifhem ukoll illi l-Bord tal-Gvernaturi ma setghax jilqa' l-applikazzjoni stante li kieku jaghmel hekk ikun qieghed imur kontra d-dettam tal-ligi, kemm jekk japplika l-Kapitolu 268 u kemm jekk japplika l-Kapitolu 573. Kwindi r-rikorrenti, ghalkemm giet infurmata li l-kuntratt seta' jsir, fil-fatt legalment ma setghax isir, ghaliex biex isir, ried ikun sancit b'avviz` pubbliku li jkun fih il-kundizzjonijiet kollha rigwardanti l-istess fidi.

It-Tribunal ma jistghax jikkoncedi illi skema li ghalqet snin ilu tista' b'xi mod tigi riavvivata b'semplici ittra. Biex ir-rikorrenti tkun f'posizzjoni li terga' tapplika irid johrog avviz pubbliku gdid. Ghalkemm it-Tribunal ihoss li hu ngust li r-rikorrent giet zgwidata b'tali mod u sahsitra intalbet thallas anke flus biex tithallas ir-registrazzjoni tal-pjanti mar-Registru tal-Artijiet, min-naha l-oħra ma jistghax jannulla d-decizzjoni appellata ghaliex din fl-ebda mod ma tippekka la legalment u lanqas fattwalment. **Madankollu it-Tribunal huwa tal-opinjoni illi l-Awtorita` intimata ghandha tikkunsidra kif tirrorredja għall-izbalji amministrattivi tagħha f'dan il-kaz.**

DECIDE

Għaldaqstant it-Tribunal, għar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jichad l-appell tar-rikorrenti fit-termini hawn fuq enuncjati u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

In vista tac-cirkostanzi ta' dan il-kaz l-ispejjez jibqghu bla taxxa bejn il-partijiet.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur