MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

31 ta' Jannar 2019

Rikors Numru 78/2018

Sylvia Saliba

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

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

"

1. *Illi l-esponenti hija proprjetarja tal-fond "Star of the Sea", Triq ta' Cordina, Għajnsielem, Għawdex filwaqt li l-Awtorità intimata, qua suċċessura fit-titolu tad-Dipartiment tal-Artijiet hija proprjetarja tad-dirett dominju fuq l-istess proprejta';*

2. *Illi dwar din il-proprejta' kienet ġiet intavolata applikazzjoni mal-Uffiċju tal-Prim Ministru Dipartiment Proprjeta' tal-Gvern, Uffiċju Konġunt, sabiex dak id-Dipartiment jiddetermina l-prezz sabiex l-esponenti tixtri d-dirett dominju fuq il-fond "Star of the Sea", Triq ta' Cordina, Għajnsielem, Għawdex;*

3. *Illi saret din l-applikazzjoni u nfetaħ file li ġġib ir-riferenza T.790/2001;*

4. *Illi dakinhar l-esponenti kienet ġiet infurmata li l-prezz sabiex tifdi ċ-ċens kien dak ta' Lm1,526 ekwivalenti għal €3,554.62;*

5. *Illi minħabba problemi finanzjarji u minħabba l-fatt li proprejtajiet oħra qrib tal-esponenti kienu intalbu prezz inqas minn dak mitlub lill-esponenti, l-istess esponenti ma kienitx f'posizzjoni tħallas dak il-prezz;*

6. *Illi permezz ta' ittra datata 8 ta' Frar 2017 l-esponenti talbet li l-applikazzjoni terġa' tinfetaħ u sabiex hija tixtri id-dirett dominju a bażi tal-applikazzjoni li kienet saret preċedentement;*

7. *Illi in segwitu, l-Uffiċju tal-Prim Ministru Dipartiment Proprjeta' tal-Gvern, Uffiċju Konġunt 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 bħala prezz tal-fidi taċ-ċens, €52 għar-reġistrazzjoni tal-pjanti mal-Land Registry (li jitħalsu u fil-fatt tħalsu 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 ġiet magħrrfa 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 Konġunt id-dokumentazzjoni kollha rikjesta għall-finijiet ta' finalizazzjoni tal-applikazzjoni tagħha u bagħet 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 tħalset) u jiġi ffirmat il-kuntratt quddiem in-Nutar l-esponenti ġiet infurmata fl-14 ta' Lulju 2018 permezz ta' ittra datata 27 ta' Ġunju 2018 li t-talba tagħha kienet ġiet miċħuda 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, tinfurmak illi b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi meħuda fit-2 ta' Mejju 2018, it-talba tiegħek ġiet miċħuda:*
> *Peress li fit-2009 m'aċċettax il-prezz u meta erġajt applikajt fit-2017 l-iskema kienet magħluqa.*
> *Din id-deċiżjoni ġiet ippublikata llum (ara data hawn fuq)*
> *L-Awtorita' 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-Awtorita' 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 tħossha ruħha aggravata b'din id-deċiżjoni tal-Awtorità intimata;*

12. *Illi effettivament, l-esponenti ħassitha 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 jitħallas. Illi ġie indikat ukoll li f'każ li ma jkun hemm risposta l-applikazzjoni tiġi magħluqa. Din hija indikazzjoni ċara li l-applikazzjoni kienet miftuħa u tabilħaqq ġiet 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 Konġunt, 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 ġiet aċċettata mill-esponenti fit-terminu konċess lilha, u din l-aċċettazzjoni ġiet min-naħa tagħha aċċettata mid-Dipartiment billi sarraf iċ-ċekk li bagħtet l-esponenti. Meta mbagħad ġiet 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) konkluż 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 tirrappreżenta 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 bir-rispett 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 tiċħad it-talba li kienet saret lid-Dipartiment tal-Artijiet mill-esponenti sabiex jinxtara d-dirett dominju temporanju gravanti d-dar residenzjali tagħha "Star of the Sea", Triq ta' Cordina, Għajnsielem, Għawdex".*

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 14 ta' Awwissu 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"Twieġeb bir-rispett: quod nullum est nullum producet effectum

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 accettat 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-kundizzjonjiet… 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 abbuz tal-poter da parti tal-istess Awtorita'" hija allegazjoni 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 tifforma 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 jaghmilha 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 ghazla ohra hlief li jirrifjuta illi jifdi l-imsemmi cens stante li l-istess fidi maghmul wara li kienet ghalqet l-iskema li tahtha kien qed jintalab li jinfeda kien ikun fidi maghmul diametrikament kontra d-dettami tal-ligi;*

9. *Illi barra min hekk Art34 tal-imsemmija ligi taghmilha 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 qieghed jabbuza li kieku agixxa bil-mod illi qed tippretendi li kellu jagixxi r-rikorrenti ghaliex certament ma kienx ikun biss qed jagixxi ultra vires izda kien ikun ukoll qieghed jikkommetti reat;*

11. *Illi t-talba tar- rikorrenti għandha tiġi miċħuda stante li ma ġiet 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.*

Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talba mressqa quddiemu mis-soċjetà rikorrenti bl-ispejjeż interament għall-istess soċjetà rikorrenti."

Sema' x-xhieda;

Ra d-dokumenti kollha pprezentati;

Ra n-noti ta' sottomissjonijiet;

Ra li r-rikors thalla ghal-lum ghas-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 taghha giet mgharrfa illi l-applikazzjoni taghha ghal fidi ta' cens fuq Art ta' Mattjolu sive ta' Pixwa, Ghajnsielem, kienet qieghda tigi michuda peress li fl-2009 ma accettatx il-prezz u meta regghet applikat fl-2017 l-iskema kienet maghluqa.

Mill-provi jirrizulta illi fl-2003 intbaghatet ittra da parti tal-Ufficju Kongunt lir-rikorrenti li permezz taghha giet infurmata li l-prezz tal-bejgh ghat-talba taghha sabiex tixtri d-dirett dominju tad-dar residenzjali taghha kien ta' Lm1,526. Hija giet mitluba tindika l-accettazzjoni taghha u f'kaz li taccetta kellha tibghat 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 gholi. Tispjega li fl-2017 regghet ippruvat tifdi l-imsemi cens u ghalhekk ressqet talba permezz tan-Nutar Dr. Anna Maria Mizzi sabiex terga' tinfetah l-applikazzjoni taghha. 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 ragjonevoli hija hallset dak minnha mitlub bhala spejjez ta' registrazzjoni tal-pjanti mar-Registru ta' l-Artijiet u ffirmat formula fejn iddikjarat li kienet qieghda taccetta li tersaq ghall-kuntratt (Dok G a fol. 16). 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' jiggedded 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-segwenti u cioe`:-

"Ebda art li tkun proprjetà tal-Gvern jew għalkemm mhux proprjetà tal-Gvern tinsab fil-pussess jew hija miżmuma jew amministrata mill-Gvern, ma tista' tiġi trasferita kemm-il darba dak it-trasferiment ma jsirx skont xi waħda mid-dispożizzjonijiet li ġejjin, jiġifieri:

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 jistgħu jiġu mifdija miċ-ċenswalist permezz ta' avviż pubbliku maħruġ mill-awtorità kompetenti u dan taħt il-kundizzjonijiet murija f'dak l-avviż".

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 għemil, deċiżjoni jew azzjoni meħuda qabel il-bidu fis-seħħ 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-Tiġdid 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 għandha tkompli tkun regolata bil-liġijiet li kienu fis-seħħ qabel il-bidu fis-seħħ 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-invit 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 sahansitra intalbet thallas anke flus biex tithallas ir-registrazzjoni tal-pjanti mar-Registru tal-Artijiet, min-naha l-ohra ma jistghax jannulla d-decizjoni 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 tirrimedja ghall-izbalji amministrattivi taghha f'dan il-kaz.**

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-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' Revizjoni Amministrattiva

Diane Gatt
Deputat Registratur