MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

7 ta' Frar 2019

Rikors Numru 83/2018

Paul Ciantar u Noel Ciantar

Vs

L-Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Paul Ciantar u Noel Ciantar** ipprezentat fis-6 ta' Awwissu 2018 li permezz tieghu ppremettew is-segwenti:-

"

1. *Illi l-esponenti gew notifikati b'ittra ufficjali numru 2579/18 [Kopja hawn annessa u mmarkata Dok A] li permezz taghha gew notifikati li l-Awtorita' tal-Artijiet iddikjarat terminata l-kirja ta' bicca raba fir-Rabat, Malta tal-kejl ta' madwar 1,418m2 u dan peress li l-imsemmija raba' kienet mehtiega ghal skop pubbliku;*
2. *Illi huma hassewhom aggravati minn din id-decizjoni ta' l-Awtorita' ta' l-Artijiet u ghalhekk qed iressqu din l-oggezzjoni ai termini tal-Kap. 563 tal-Ligijiet ta' Malta;*
3. *Illi l-fatti fil-qosor huma s-segwenti:*

    i. *Illi l-esponenti ilhom ghal ghexieren ta' snin jikru minghand il-gvern territorju ta' art u b'mod partikolari art indikata mill-istess Awtorita' b'file number L1007/63 li ghandha tenement number 050940:*

    U qabilhom il-genituri taghhom u l-axxendenti taghhom qabilhom ghal zmien interminabbli;

    ii. *Illi l-esponenti dejjem osservaw l-obbligi taghhom fil-ligi b'rabta ma' l-istess proprjeta;*

iii. Illi huma gew notifikati bl-ittra ufficjali numru 2579/18;

4. Illi l-aggravvji ta' l-esponenti huma cari u manifesti u jikkonsistu fis-segwenti:

i. <u>L-Ewwel Aggravvju</u>

Illi n-notifika u l-avviz mwettaq permezz ta' l-ittra ufficjali 2579/18 mill-Awtorita' ta' l-Artijiet fil-konfront ta' Paul Ciantar u Noel Ciantar huma nulli u bla effett fil-ligi stante li l-istess ittra ufficjali hija priva minn rekwiziti stabilitti ad validitatem mill-Kap.573 tal-Ligijiet ta' Malta.
L-Art. 22 (1) tal-Kap.573 li huwa rez applikabbli bis-sahha ta' l-Art. 24 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula s-segwenti:
22. (1) Meta l-awtorità kompetenti tinnotifika l-att ġudizzjarju lill-kerrej hija għandha tindika ż-żmien li fih il-kerrej irid jitlaq mill-fond, liema żmien ma għandux ikun ta'mhux inqas minn tliet xhur kemm fil-każ ta' fondi ta' bini użat għall-abitazzjoni kif ukoll fil-każ ta' fondi oħra.

Minn harsa lejn l-ittra ufficjali 2579/18 din imkien ma tindika z-zmien li fih ghandu jitlaq mill-proprjeta l-kerrej li qed jigi notifikat bl-att gudizzjarju in kwistjoni.

Illi inoltre l-istess Kap 573 jistipula li meta art tittiehed ghal skop pubbliku tali skop ghandu jigi dikjarat fid-dikjarazzjoni maghmula mill-istess Awtorita'.

Minn harsa lejn d-dikjarazzjoni Dokument A anness ma' l-istess ittra ufficjali ma hemm l-ebda indikazzjoni fiex jikkonsisti l-iskop pubbliku li fuqu tistrieh l-Awtorita' ta' l-Artijiet u ghalhekk kemm tali dikjarazzjoni kif ukoll kull avviz mwettaq in segwitu ghal tali dikjarazzjoni huwa monk u null fil-ligi.

ii. <u>It-Tieni Aggravvju</u>

Illi minghajr pregudizzju ghall-ewwel aggravvju, l-avviz moghti permezz ta' l-ittra ufficjali 2579/18 u l-istess ittra ufficjali huwa monki u nulli fil-ligi stante li ma hemm l-ebda identifikazzjoni tar-raba li taghha qed jigi dikjarat it-terminazzjoni tal-kirja.

Fil-korp ta' l-ittra ufficjali ma hemm l-ebda indikazzjoni li wiehed jista jasal minnha sabiex jifhem ghal-liema raba qed tirreferi. L-unika indikazzjoni hija r-rahal fejn tinsab l-art u l-kejl taghha u li mdawra minn art tal-Gvern – vera kaz ta' a needle in hay stack – u ghalhekk dan jippregudika u jilledi b'mod serju d-drittijiet ta' l-esponenti li jikkawtelaw b'mod siewi d-drittijiet li taghtihom il-ligi u li jikkontestaw b'mod adegwat l-att li suppost qieghed jitwettaq fil-konfront taghhom permezz ta' l-ittra ufficjali 2579/18 u li jikkawtelaw ruhhom b'mod adegwat ghad-danni li talvolta qed jigu kkawzati lilhom;

Illi dato ma non concesso li jekk wiehed jirreferi ghad-dokument anness ma' l-imsemmija ittra ufficjali, li wiehed jassumi li huwa d-Dokument A li ssir referenza ghalih fl-ittra ufficjali, isib referenza ghal pjanta P.D.6_93_1_A, tali dikjarazzjoni tindika li l-art mertu ta' l-ittra ufficjali hija mmarkata bil-kulur blu fuq l-istess pjanta mentri meta l-esponenti

marru fl-ufficini ta' l-Awtorita' ta' l-Artijiet wara li rcevew l-ittra ufficjali msemmija u urew l-istess l-ittra ufficjali huma inghataw pjanta [Dok B] li ma fiha l-ebda marki bil-blu u li ghalhekk certament li l-ittra ufficjali 2579/18 ma hijiex taghmel referenza ghall-art murija fil-pjanta moghtija lil esponenti u ghalhekk wiehed jibqa minghajr indikazzjoni ta' l-art li ghaliha taghmel referenza l-istess ittra;

Illi din il-procedura qed issir minghajr pregudizzju ghall-azzjonijiet legali ohra li diga gew istitwiti jew li jisghu jigu istitwiti mill-esponenti u minghajr pregudizzju ghal pozizzjoni u d-drittijiet kostituzzjonali ta' l-esponenti.

***Gh**aldaqstant in vista tal-premess l-esponenti umilment jitolbu lil dan l-Onorabbli Tribunal joghgbu jilqa' l-aggravvji ta' l-esponenti u jiddisponi minn dan il-kaz skond il-ligi inkluz izda mhux biss billi jiddikjara li l-ittra ufficjali 2579/18 ma tiswiex bhala notifika valida ai termini ta' l-Art. 24 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta fil-konfront ta' l-esponenti u taghti dawk id-direttivi u taghmel dawk il-provvedimenti kollha li jidhrilha xierqa u opportuni."*

Ra r-risposta **tal-Awtorita` ta' l-Artijiet** datata 28 ta' Awwissu 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'ittra ufficjali datata 19 ta' Lulju, 2018 mibghuta a tenur tal-Artikolu 24 tal-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta, nfurmat lir-rikorrenti li "giet terminata l-kirja ta' bicca raba' fir-Rabat, Malta tal-kejl ta' madwar 1,418metri kwadri … stante illi l-istess bicca raba' msemmija hija mehtiega ghal skop pubbliku…";*

2. *Illi wara li rcievew l-ittra ufficjali msemmija r-rikorrenti talbu lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex:*

   > *"…jiddikjara li l-ittra ufficjali 2579/18 ma tiswiex bhala notifika valida ai termini ta' l-Art. 24 tal-Kap. 573 tal-Ligijiet ta' Malta fil-konfront ta' l-esponenti u taghti dawk id-ditettivi u taghmel dawk il-provvedimenti kollha li jidrilha xierqa u opportuni."*

3. *Illi l-aggravji migjuba mir-rikorrenti huma s-segwenti:*
   a. *illi l-ittra ufficjali hija priva mir-rekwiziti stabbiliti ad validitatem mill-Kap 573 tal-Ligijiet ta' Malta;*
   b. *illi l-avviz ma jaghmilx referenza ghall-liema raba' qed jigi tterminat il-kirja tieghu b'mod adegwat;*

4. *Illi rigward l-ewwel aggravju l-Awtorita' ssostni illi l-ittra ufficjali m'hijiex priva mir-rekwiziti stabbiliti mill-Kap 572 u specifikament fir-rigward tal-iskop pubbliku, dejjem kienet il-prassi illi l-iskop pubbliku jiġi diskuss quddiem il-Qorti mingħajr ma jinghad x'inhu l-iskop fid-dikjarazzjoni. Fil-fatt Artiklu 39 iktar jikkawtela għall-esproprji milli għat-terminazzjoni sic et simpliciter ta' raba' bhalma huwa l-kaz odjern.*

5. *L-avviż jagħmel referenza għal-liema biċċa raba' qed tiġi tterminata, speċifikament b'referenza ghal GN 641 maħruġa fid-29 ta' Mejju 2018, kif ukoll b'referenza għal pjanta li fiha hija mmarkata bil-blu. Ir-referenza tal-pjanta hija P.D. 6_93_1_A u tinsab fil-fajl tal-Awtorita' fil-pagna mmarkata bhala Red 410.*

6. *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;

Sema' t-trattazzjoni tal-partijiet;

Ra li r-rikors thalla ghal-lum ghas-sentenza.

Ikkunsidra:

Illi r-rikorrenti hassewhom aggravati bid-decizjoni tal-Awtorita` intimata kontenuta f'ittra ufficjali datata 19 ta' Lulju 2018, u annessa mar-rikors promutur bhala Dokument A, li permezz taghha gew infurmati illi kienet giet terminata kirja ta' bicca raba fir-Rabat, Malta ta' kejl ta' madwar 1,418 metru kwadru stante li kienet mehtiega ghal skop pubbliku. Jirrizulta li din it-terminazzjoni kienet giet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern tad-29 ta' Mejju 2018 (kopja a fol. 6 tal-process).

Illi mill-provi mressqa jirrizulta illi r-rikorrenti kellhom imqabbla ghandhom, flimkien ma' ohrajn, territorju li ghandu referenza bhala *tenement* 050940. Din il-qbiela tmur lura numru ta' snin. Jirrizulta illi fis-26 ta' Jannar 2018 l-Onorevoli Ministru José Herrera, Ministru ghall-Ambjent, Zvilupp Sostenibbli u Tibdil Fil-Klima, kiteb lic-*Chairman* tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` intimata, li r-*Ramblers Association* kienu gabu ghall-attenzjoni tieghu il-fatt li s-sit maghruf bhala tas-Simblija, limiti tar-Rabat, kien ta' valur ambjentali u storiku konsiderevoli, tant li l-Awtorita` ta' l-Ippjanar kienet iddikjaratu bhala grad 2 u klassi B monument nazzjonali. L-Onorevoli Ministru rrileva wkoll illi certu Noel Ciantar kien ostakola l-access ghal din iz-zona lill-

pubbliku in generali. Fl-istess ittra jispjega li ghalhekk id-Dipartiment ta' l-Artijiet deherlu li kellu jittermina t-titolu ta' qbiela sabiex il-parti fejn hemm il-moghdija u s-sit medjevali jigu eskluzi mill-qbiela, madankollu l-Awtorita` intimata regghet bdiet taccetta l-qbiela mis-sena 2016. Ghalhekk l-Awtorita` intimata intalbet sabiex il-moghdijiet komuni u s-sit medjevali jigu rilaxxati ghall-godiment pubbliku (Dokument AG1 a fol. 163).

Permezz ta' *board memo* datata 1 ta' Frar 2017 ic-*Chief Executive Officer* tal-Awtorita` intimata irrakomanda lill-Bord tal-Gvernaturi li tigi terminata l-qbiela in kwistjoni kif intalab mill-Onorevoli Ministru Herrera (Dokument AG2 a fol. 164). Permezz ta' decizjoni tat-2 ta' Frar 2018 il-Bord tal-Gvernaturi attwa r-rakkomandazzjoni tac-*Chief Executive Officer* b'dan illi gie deciz is-segwenti *"Il-Bord jawtorizza c-CEO sabiex jibda il-proces biex it-triq u l-passagg indikati bil-linja l-hamra fuq il-pjanta riferuta f'minuta 406A jkunu accessibbli ghal pubbliku peress li dawn huma proprjeta` tal-Gvern kif infurmati mill-istess CEO. L-istess mod ghandu jiehu hsieb li ma jkunx hemm ebda kirja vigenti fuq il-kumpless medjevali tas-Simblija, terren u kmamar in segwitu ghadu jiehu hsieb li l-istess ghelieqi ta' madwarhom jigu allokati lill-istess bdiewi li ghandhom l-ghelieqi ta' madwaru."* (Dok AG3 a fol. 165) Jirrizulta li sussegwentienet fis-16 ta' Marzu 2018 il-Bord tal-Gvernaturi hareg dikjarazzjoni li l-proprjeta` in kwistjoni kienet mehtiega ghal skop pubbliku (Dok AG5 a fol. 167) liema dikjarazzjoni giet ippubblikata fil-Gazzetta tal-Gvern fid-29 ta' Mejju 2018 (Dok AG7 a fol. 169) u sussegwentement gietipprezentata l-ittra ufficjali datata 19 ta' Lulju 2018 li dwarha qieghed isir dan l-appell.

Ikkunsidra:

Illi permezz tal-ewwel aggravju taghhom ir-rikorrenti jsostnu illi n-notifika ul-avviz imwettaq permezz tal-ittra ufficjali numru 2579/18 fil-konfront taghhom huma nulli u bla effett fil-ligi stante li l-istess ittra ufficjali hija priva mir-rekwiziti mehtiega *ad validitatem* skond l-artikolu 22 rez applikabbli permezz tal-artikolu 24, tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar l-Artijiet tal-Gvern).

Illi ai termini tal-artikolu 24 tal-Kapitolu 573 tal-Ligijiet ta' Malta:

"(1) Minkejja kull liġi oħra, l-awtorità kompetenti, tista' f'kull żmien fl-interess tal-pubbliku, tagħti avviż permezz ta' att ġudizzjarju, notifikat lill-kerrej sabiex tħoll il-kuntratt

ta' kiri ta' raba' meta l-kiri jkun sar għal żmien determinat li jkun għadu ma għalaqx jew sabiex ma tħallix li tiġi mġedda kirja agrikola skont id-dispożizzjonijiet tal-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba'.
(2) L-artikolu 21 u l-artikolu 22 li jolqtu l-ħall ta' kiri ta' fondi għandhom japplikaw mutatis mutandis għall-ħall jew nuqqas ta' tiġdid ta' kiri ta' raba'."

Ic-citat artikolu 22 jghid is-segwenti:-

" (1) Meta l-awtorità kompetenti tinnotifika l-att ġudizzjarju lill-kerrej hija ***għandha tindika ż-żmien li fih il-kerrej irid jitlaq mill-fond,*** *liema żmien ma għandux ikun ta' mhux inqas minn tliet xhur kemm fil-każ ta' fondi ta' bini użat għall-abitazzjoni kif ukoll fil-każ ta' fondi oħra."*

Illi minn ezami tar-risposta tal-Awtorita` intimata ma jirrizultax illi l-istess Awtorita` irribattiet b'xi mod dan l-aggravju. Il-ligi hija wahda cara hafna, u cioe`, li fl-att gudizzjarju l-Awtorita` kompetenti, f'dan il-kaz l-Awtorita` ta' l-Artijiet, ghandha tindika z-zmien li fih irid isir l-izgumbrament mill-fond partikolari, f'dan il-kaz mill-art in kwistjoni. Dan huwa rekwizit ghal kollox mankanti fl-ittra ufficjali numru 2579/18 u kwindi jirrendi l-istess bhala wahda nulla u bla effett fil-ligi. It-Tribunal huwa konxju illi fis-7 ta' Dicembru 2018 l-Awtorita` intimata pprezentat ittra ufficjali ohra fil-konfront tar-rikorrenti fejn indikat iz-zmien li huma ghandhom jivvakaw mill-istess sit (Dok CG1 a fol 182) Dan pero` ma' jista' bl-ebda mod jinnewtralizza l-aggravju mressaq mir-rikorrent stante li bl-ebda mod ma giet revokata l-ittra ufficjali tad-19 ta' Lulju 2018. Ghalhekk mhux kaz kif issottomettiet l-abbli difensur tal-Awtorita` intimata li r-rikorrenti insistew li din l-appell jitkompla u jigi deciz ghaliex iridu akkost ta' kollox "*their pound of flesh*". L-Awtorita` intimata kellha kull cans tirrimedja mod iehor ghall-izball li sar fl-ittra ufficjali, pero` hija ghazlet it-triq li ghazlet u allura ma tistghax b'xi mod tghid li r-rikorrenti messhom ma komplewx b'dan l-appell meta l-effetti tal-ittra ufficjali 2579/18 bl-ebda mod ma gew revokati.

Illi permezz tal-ewwel aggravju r-rikorrenti jsostnu wkoll illi l-istess ittra ufficjali hija wkoll nulla peress li meta art tittiehed ghal skop pubbliku, l-Awtorita` intimata ghandha tiddikjara x'ikun dak l-iskop pubbliku. Min-naha l-ohra l-Awtorita` intimata tirribatti illi m'hemm l-ebda obbligu fuq l-Awtorita` intimata li tispjega fhiex jikkonsisti l-iskop pubbliku meta taghti avviz lill-persuna li tkun qieghda titterminalha l-qbiela. Tishaq li tali rekwizit jiskatta meta jkun hemm esproprazzjoni ai termini tal-artikolu 39 (1) tal-Kapitolu 573 pero` mhux fil-kaz odjern.

Illi t-Tribunal jaqbel mal-Awtorita` intimata li m'hemm l-ebda rekwizit legali li tinforma lill-persuna koncernata x'inhu l-iskop pubbliku. Pero` ovvjament ai fini ta' amministrazzjoni tajba u trasparenza tal-process amministrattiv dejjem hu desiderabbli li dan sar. Fil-fatt, fit-tieni ittra ufficjali li l-Awtorita` intimata ipprezentat kontra r-rikorrenti u ohrajn, hemm imnizzel x'inhu l-iskop pubbliku ghala giet terminata l-qbiela. Kwindi ghalkemm legalment ir-rikorrenti m'ghandhomx ragun fl-aggravju taghhom, jerga' jigi ribadit illi ghall-finijiet spjegati hawn ikun xieraq li l-iskop pubbliku jigi mgharraf lil min ikun qieghed jintlaqat avversament b'decizjoni amministrattiva bhal dik odjerna.

Ghaldaqstant it-Tribunal huwa tal-fehma illi dan l-aggravju ghandu jigi milqugh parzjalment u limitatament fir-rigward tal-kwistjoni tan-nuqqas ta' indikazzjoni tat-terminu *entro* liema r-rikorrenti kellhom jizgombraw mill-imsemmija art.

It-Tribunal jirrileva illi r-rikorrenti ressqu wkoll aggravju iehor, u cioe` li fl-ittra ufficjali 2579/18 ma kien hemm l-ebda indikazzjoni tar-raba li l-qbiela dwarha kienet qieghda tigi terminata. It-Tribunal huwa tal-opinjoni li ladarba qieghda tigi dikjarata nulla u bla effett l-ittra ufficjali m'hemmx ghalfejn jinvesti wkoll dan l-aggravju stante li *quod nullum est nullum producit effectum*.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jilqa' parzjalment l-ewwel aggravju tar-rikorrenti fit-termini hawn fuq enuncjati u jiddikjara l-ittra ufficjali 2579/18 bhala wahda nulla u bla effett fil-ligi.

Bl-ispejjez kontra l-Awtorita` intimata.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur