MALTA
TRIBUNAL TA' REVIZJONI AMMINISTRATTIVA
MAGISTRAT DR. CHARMAINE GALEA

14 ta' Marzu 2019

Rikors Numru 98/2018

Karl Falzon u martu Nadia Falzon

Vs

Awtorita` tal-Artijiet

It-Tribunal,

Ra r-rikors ta' **Karl u Nadia Falzon** ipprezentat fl-24 ta' Settembru 2018 li permezz tieghu ppremettew s-segwenti:-

"

1. *ILLI, permezz ta' ittra datata 5 ta' Settembru 2018 (File Number A2809/1997) l-esponenti ġew mgħarrfa illi l-applikazzjoni tagħhom għall-*Request for disposal by *title of temporary emphyteusis' fuq il-fond 'Site ta' bellu jew tal-Lewża Siġġiewi, ġiet miċħuda b'deċiżjoni meħuda mill-Bord tal-Gvernaturi;*

2. *Illi ai termini tal-istess ittra, kopja ta' liema qed tiġi annessa u immarkata Dok KF1, ir-raġuni għaċ-ċaħda tat-talba tal-esponenti kienet is-segwenti: "Peress li l-Bord innota li din tista' tippreġudika d-drittijiet ta' terzi";*

3. *Illi fil-fehma tal-esponenti d-deċiżjoni ta' rifjut tal-Awtorità intimata hija waħda kompletament żbaljata u li ma ssib l-ebda riskontru fil-fatt jew fid-dritt;*

4. *Illi inoltre l-esponenti jirrilevaw illi t-talba tagħhom kienet biex jakkwistaw l-isemmmija art taħt kull titolu ta' piena proprjeta' u /jew taħt kull titolu ieħor, vide ittra datata 30 ta' Ġunju 2016 – Dok KF2;*

5. *Illi l-persuna li kienet taħdem din l-art ossija Rose Schembri (ID 520943M) u li kienet residenti 372, Rosann Francois, Triq Mikiel Azzopardi, Siggiewi, mietet nhar is-27 ta' Ġunju 2016 u mietet xebba u improle;*

6. *Illi din l-art hija abbandunata u ma tinħadimx regolarment;*

7. *Illi l-art de quo tmiss mar-residenza tagħhom u li għalhekk għandhom kull interess li jakkwistaw din l-art;*

8. *Illi l-Awtorità intimata għandha tiddikjara min huma dawn it-terzi li jista' jkollhom dritt u kif inħoloq id-dritt tagħhom;*

9. *Illi, għaldaqstant, l-esponenti qiegħed jintavola l-proċeduri odjerni quddiem dan l-Onorabbli Tribunal għall-konsiderazzjoni għaqlija u superjuri tal-kwistjonijiet imqanqlin f'dan ir-Rikors.*

GĦALDAQSTANT, in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti, kif ukoll dawk ir-raġunijiet kollha li se jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-Rikors, l-esponenti jitolbu bir-rispett lil dan l-Onorabbli Tribunal jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorità intimata kontenuta fl-ittra ta' rifjut tagħha datata 5 ta' Settembru 2018, u dan prevja kwalunkwe ordni u/jew provvediment meqjus opportun sabiex jiġu salvagwardjati d-drittijiet tiegħu, bl-ispejjeż kontra l-Awtorità intimata."

Ra r-risposta **tal-Awtorita` tal-Artijiet** datata 15 ta' Ottubru 2018 li permezz taghha eccepiet is-segwenti:-

"

1. *Illi r-rikorrenti talbu l-Awtorita' esponenti permezz ta' applikazjoni għall-'request for disposal by title of temporary emphyteusis';*

2. *Illi l-Awtorita' tal-Artijiet b'deċiżjoni tal-Bord tal-Gvernaturi datata fis-17 t'Awwissu, 2018 irrifjutat il-kunsens tagħha 'peress li l-Bord innota li din tista' tippreġudika d-drittijiet ta' terzi';*

3. *Illi wara li ngħatat l-imsemmi rifjut r-rikorrenti talbu illi l-Awtorita' intimata tiddikjara min huma dawn it-terzi persuni li jista' jkollhom dritt u kif inholoq id-dritt taghhom;*

4. *Illi r-rikorrenti finalment talbu lil dan l-Onorabbli Tribunal sabiex 'jogħġbu jħassar u jirrevoka d-deċiżjoni tal-Awtorita` intimata';*

5. *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;*

6. *Illi minn informazzjoni li kellha l-Awtorita' meta ttiehdet id-decizjoni appellata, t-terza persuna li d-dritt taghha jista' jigi pregudikat hija s-Sinjura Marianna Schembri K.I. Nru 0155646M ta' 372, Rosann Francois, Triq Mons. Mikiel Azzopardi , Is-Siggiewi, l-unika eredi ta' Rose Schembri li ghandha kienet imqabbla l-art in kwistjoni (Ara d-Dokumenti Annessi u mmarkati KA1 sa KA5) ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess dokumenti kif ser jigu elaborati fil-mori tal-kawza;*

7. *Illi d-decizjoni mehuda mill-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita' tal-Artijiet hija wahda gusta u ragjonevoli fic-cirkustanzi;*

8. *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 għaldaqstant l-Awtorita' kienet fid-drittijiet pjeni tagħha li tiehu tali decizjoni;*

9. *Illi in oltre fl-istess deċiżjoni tagħha l-Awtorità tat raġuni skont il-prinċipju amministrattiv ormaj stabbilit, "the duty to give reasons";*

Għaldaqstant dan l-Onorabbli Tribunal għandu jiċħad it-talba mressqa quddiemu mir-rikorrenti bl-ispejjeż interament għall-istess 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 hassewhom aggravati b'decizjoni tal-Bord tal-Gvernaturi tal-Awtorita` tal-Artijiet datata 17 ta' Awwissu 2018 u komunikata lilhom permezz ta' ittra datata 5 ta' Settembru 2018 li permezz taghha gew mgharrfa illi l-applikazzjoni taghhom ghal *request for disposal by title of temporary emphyteusis* kienet qieghda tigi michuda peress li l-Bord innota li din tista' tippregudika d-drittijiet ta' terzi (Dokument KF1 a fol. 4).

Ir-rikorrent Karl Falzon spjega illi hu u martu kienu xtraw proprjeta` gewwa s-Siggiewi b'permess mahrug mill-Awtorita` tal-Ippjanar biex tinbena kcina fuq art tal-Gvern li pero` dak iz-zmien l-istess art kienet imqabbla ghand certa Rose Schembri. Jispjega illi malli saru jafu li l-imsemmi Rose Schembri giet nieqsa huma ghamlu talba biex din l-art tinghata lilhom b'xi titolu.

Dr. Anita Giordmaina, Segretarja tal-Bord tal-Gvernaturi, xehdet illi fuq is-sit in kwistjoni kien hemm talba minn certa Marianna Schembri biex tigi rikonoxxuta bhala l-persuna li lilha tispetta l-qbiela wara l-mewt ta' ohtha Rose Schembri. Tispjega li Marianna Schembri kienet l-unika eredi ta' Rose Schembri. Din it-talba ghar-rikonoxximent kienet ghadha pendenti peress li qieghed isir xi xoghol amministrattiv qabel titla' quddiem il-Bord. Ghalhekk f'dan l-istadju il-Bord hass li kellu jichad it-talba tar-rikorrenti.

Ikkunsidra:

Illi l-pern ta’ din il-kwistjoni huwa jekk l-Awtorita` intimata imxietx b’mod gust u ragjonevoli meta cahdet talba tar-rikorrenti li tiddisponi minn bicca art li tinsab adjacenti ghar-residenza taghhom.

Mill-kopja tal-file esebit mill-Awtorita` intimata jirrizulta s-segwenti:

1. Illi din l-art kienet originarjament immobbli ekklezjastika li ghaddiet ghand il-Gvern ta’ Malta permezz ta’ ftehim ratifikat fit-18 ta’ Frar 1998 (a fol. 171). Fl-imsemmija data il-kerrej kienet certa Rose Schembri;
2. Fl-2015 certu George Galea nghata permess ta’ zvilupp (PA 232/13), minn dak iz-zmien l-Awtorita` ta’ Malta ghall-Ambjent u Ippjanar, *to construct extension to existing farmhouse plus other additions and alterations*, liema addizzjoni kienet se ssir fuq l-art in kwistjoni mqabbla lil Rose Schembri (a fol. 152);
3. Fis-17 ta’ Novembru 2015 Dr. Karol Aquilina, ghan-nom ta’ Rose Schembri, kiteb lid-Direttur Generali tad-Dipartiment tal-Proprjeta` tal-Gvern illi l-klijenta tieghu ma kienet qed taghti l-ebda tip ta’ kunsens biex isir xi zvilupp minn terzi fuq ir-raba mqabbla lilha u talbet ukoll lid-Direttur sabiex jiehu dawk il-passi xierqa u opportuni biex jigu mharsa d-drittijiet taghha u kif ukoll dawk tad-Dipartiment *qua* sid (a fol. 159);
4. Fl-10 ta’ Marzu 2016 Rose Schembri u Marianne Schembri kitbu personalment lid-Direttur tad-Dipartiment tal-Proprjeta` tal-Gvern fejn infurmawh li l-ghalqa in kwistjoni kienet ilha iktar minn mitt sena ghand il-familja taghhom u ghalhekk xtaqu li tibqa’ ghandhom b’xiri jew qbiela (a fol. 146);
5. Fil-15 ta’ Frar 2016 ir-rikorrenti akkwistaw il-*farmhouse* maghrufa bhala Id-Dar tal-Garigor, Wied tal-Lewza, Siggiewi skont il-permess tal-MEPA PA 232/13 (fol. 137);
6. Fit-30 ta’ Gunju 2016 ir-rikorrenti, permezz tal-konsulent taghhom Dr. Matthew Brincat, kitbu lid-Direttur Generali tad-Dipartiment tal-Proprjeta` tal-Gvern fejn infurmah illi Rose Schembri kienet giet nieqsa fis-27 ta’ Gunju 2016 u li kienu nteressati jakkwistaw l-art li kienet imqabbla lilha b’titolu ta’ piena proprjeta` jew kull titolu iehor (a fol. 129);
7. Fis-7 ta’ Dicembru 2016 Dr. Karol Aquilina, ghan-nom ta’ Marianna Schembri, kiteb lid-Direttur Generali tad-Dipartiment tal-Proprjeta` tal-Gvern u nformah illi Rose Schembri kienet giet nieqsa u li Marianna Schembri kienet l-unika eredi taghha. Fl-istess ittra d-Direttur gie nfurmat illi l-qbiela tal-ghalqa in kwistjoni kienet giet trasferita f’isem Marianna Schembri minghand Rose Schembri fit-28 ta’ Settembru 1979 u

ghaldaqstant kienet qieghda titlob lid-Direttur jirrikonoxxiha bhala l-kerrej (a fol.117);

8. Fis-17 ta' Marzu 2017 intbaghtet ittra ohra minn Dr. Karol Aquilina lill-Kap Ezekuttiv tal-Awtorita` intimata peress li l-klijenta tieghu baqghet bla twegiba (a fol. 116);
9. Fil-11 ta' Awwissu 2017 intbaghet *reminder* ohra (a fol. 109);
10. Fis-6 ta' April 2018 regghet intbaghtet *reminder* (a fol.103);
11. Fit-30 ta' Ottubru 2017 sar *application report* rigward it-talba tar-rikorrenti li tela' quddiem il-Bord tal-Gvernaturi ghad-decizjoni tieghu (a fol. 106);
12. Fil-laqgha tal-Bord tad-29 ta' Mejju 2018 l-applikazzjoni thalliet pendenti sakemm tingabar iktar informazzjoni (a fol. 105);
13. Fil-laqgha tas-16 ta' Awwissu 2018 il-Bord ra li l-Kap Ezekuttiv tal-Awtorita` intimata kien qieghed jirrakkomanda li t-talba tigi milqugha pero' peress li membru tal-Bord kien talab li l-kaz jigi diskuss f'laqgha plenarja, id-decizjoni thalliet ghall-ghada 17 ta' Awwissu 2018 (a fol. 101);
14. Fil-laqgha tas-17 ta' Awwissu 2018 il-Bord ha d-decizjoni illi peress li t-talba tista' tippregudika d-drittijiet ta' terzi ghandha tigi michuda f'dan l-istadju. In oltre l-Bord ordna lill-amministrazzjoni tezamina l-ittra datata 7 ta' Dicembru 2016 u taghmel kull rakkomandazzjoni li jidhrilha opportuna (a fol. 100).

Ghalhekk, minn dan ir-riassunt tal-*file* in kwistjoni, jirrizulta illi filwaqt li r-rikorrenti ghandhom permess ta' zvilupp fuq l-art in kwistjoni, min-naha l-ohra hemm terzi li qeghdin jitolbu rikonoxximent bhala kerrejja tal-istess art.

Illi fl-opinjoni ta' dan it-Tribunal, huwa logiku illi qabel l-Awtorita` tiddisponi mill-art kif rikjest mir-rikorrenti, tigi deciza talba ta' Marianna Schembri kif kontenuta fl-ittra taghha datata 7 ta' Dicembru 2016. F'kaz biss li ma tigix rikonoxxuta bhala kerrejja l-Awtorita` intimata tkun tista' tikkunsidra t-talba tar-rikorrenti.

Illi t-Tribunal jirrileva illi f'dan l-istadju huwa mhux se jippronuncja ruhu dwar jekk l-imsemmija Marianna Schembri ghandhiex dritt jew le tigi rikonoxxuta. L-ewwelnett ghaliex Marianna Schembri mhix parti f'dawn il-proceduri u fit-tieni lok ghaliex tali decizjoni tispetta biss lill-Awtorita` intimata. Dan it-Tribunal jista' biss, semmai, jirrevedi kwalunkwe decizjoni li tista' tasal eventwalment ghaliha l-Awtorita`.

Ghalhekk f'dan l-istadju it-Tribunal ma jsib xejn x'jiccensura mid-decizjoni tal-Awtorita` intimata. Pero` huwa tal-opinjoni illi l-istess Awtorita` ghandha tiddeciedi t-talba ta' Marianna Schembri kemm jista' jkun malajr sabiex ir-

rikorrenti jkunu f'posizzjoni li jevalwaw u jirregolaw rwiehhom ahjar fir-rigward tal-art in kwistjoni.

DECIDE

Ghaldaqstant it-Tribunal, ghar-ragunijiet hawn fuq esposti, qieghed jichad l-appell tar-rikorrenti u jilqa' r-risposta tal-Awtorita` intimata.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrent.

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

Diane Gatt
Deputat Registratur